

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Intentieovereenkomst Sensora

1- Notagegevens

Notanummer 2017-001801
Datum 21-11-2017
Programma:
05 Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder Weth. Grijzen

2- Bestuursorgaan

<input checked="" type="checkbox"/> B & W	23-01-2018
<input type="checkbox"/> Raad	--
<input type="checkbox"/> Burgemeester	--

College van B & W

- Burgemeester	- Weth. Kolkman
- Weth. Grijzen	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	23-01-2018
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.
Programmamanager	16-01-2018	<input type="checkbox"/> adj.secr. --
Regiemanager	16-01-2018	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr. 17-01-2018
Portefeuillehouder	16-01-2018	BIS Openbaar
		Status Definitief 2018-01-24

Bijlagen

Intentieovereenkomst
Volmacht wethouder

B & W d.d.: 23-01-2018

Besloten wordt:

- Tot het aangaan van een intentieovereenkomst met Exploitatiemaatschappij Bergsingel BV voor de ontwikkeling van het Sensoraterrein;
- de burgemeester te verzoeken wethouder Grijzen volmacht te verlenen om de intentieovereenkomst namens de gemeente te ondertekenen;
- de nota en het besluit openbaar te maken nadat de intentieovereenkomst is ondertekend en de omwonenden door Bergsingel BV zijn geïnformeerd.

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 omwonenden door Bergsingel BV zijn geïnformeerd
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb	Nee
---------------------------------------	-----

ADVIESRADEN:

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

Nee

Toelichting

Inleiding

Exploitatiemaatschappij Bergsingel BV wil voor eigen rekening en risico de mogelijkheden verkennen voor transformatie van het Sensoraterrein. Bergsingel BV heeft de gemeente gevraagd mee te werken aan de verkenning van de haalbaarheid.

Beoogd resultaat

Faciliteren van het initiatief voor de herontwikkeling van het Sensoraterrein en te komen tot een principebesluit door het college van B&W hierover.

Kader

- De kaders voor handelingsperspectief zijn vastgestelde beleidsuitgangspunten van de gemeente Deventer en de ambities van de stad;
- Voor deze locatie is in elk geval de ambitie dat de industriële uitstraling behouden blijft;
- Wet ruimtelijke Ordening.

Argumenten voor en tegen

Met deze intentieovereenkomst maken we met Bergsingel BV heldere afspraken voor de samenwerking, de fasering van het proces en over de door de gemeente te maken kosten.

In de intentieovereenkomst zijn de afspraken vastgelegd op welke wijze partijen samenwerken om de herontwikkeling van het Sensoraterrein op haalbaarheid te onderzoeken. Met deze intentieovereenkomst wordt hiervoor een bepaalde fasering voorgesteld:

- In de intentieovereenkomst wordt afgesproken dat we allereerst, samen met Bergsingel BV een handelingsperspectief opstellen waarin de kaders zijn opgenomen waarbinnen de ontwikkeling van de locatie mogelijk is. Deze kaders zullen voor besluitvorming aan het college worden voorgelegd.
- Bergsingel BV is daarna voornemens om een drietal ontwikkelaars te vragen een schetsplan te laten maken op basis van de vastgestelde kaders uit het handelingsperspectief. Bergsingel BV selecteert een koper. Zij bepalen of zij samen met deze partij ontwikkelen of alles overdragen aan de nieuwe partij.
- door Exploitant wordt een Masterplan opgesteld, ter uitwerking van het voorgestelde plan. De Gemeente heeft een toetsende en kaderstellende rol. Het masterplan wordt ter vaststelling aan het college aangeboden.
- de in het masterplan vastgestelde uitgangspunten vormen de basis voor de anterieure overeenkomst.

Ter afsluiting van het verkennende proces (de intentiefase) vindt besluitvorming plaats over de principebereidheid van het college om verdere medewerking te verlenen aan het initiatief. Bij positieve besluitvorming over de gehele intentiefase worden in een anterieure overeenkomst vervolgspraken gemaakt over de ruimtelijke randvoorwaarden, de te volgen ruimtelijke procedure en de kosten daarvan.

Extern draagvlak (partners)

Initiatiefnemers dragen zorg voor adequate communicatie richting omgeving en omwonenden. De omwonenden worden voorafgaande aan het openbaar worden van de nota geïnformeerd door Bergsingel BV. Bij een eventueel vervolg van de herontwikkeling, wordt per fase bekeken welke communicatie en vormen van participatie vereist zijn. In het geval de verkenning en onderzoeken uiteindelijk leiden tot een ruimtelijke procedure heeft iedereen nog een formele gelegenheid om reacties op het plan te geven.

Financiële consequenties

In de voorliggende intentieovereenkomst is het kostenverhaal ten behoeve van de intentiefase geregeld. Het

betreft met name de ambtelijke kosten om te komen tot een goede ruimtelijke invulling van het gebied door middel van verdere uitgangspunten. Het onderzoek naar de herontwikkeling vindt plaats voor rekening en risico van exploitant.

Aanpak/uitvoering

Proces: Gemeente zal samen met Bergsingel BV concept handelingsperspectief opstellen dat uiteindelijk door college zal worden vastgesteld. Vervolgens zal door Bergsingel BV met een door hen geselecteerde partij een masterplan worden opgesteld. Dit masterplan zal aan college worden voorgelegd ter goedkeuring. Het goedgekeurde masterplan is de basis voor een nog op te stellen anterieure overeenkomst met Bergsingel BV. Per fase wordt bepaald op welke wijze participatie danwel communicatie met omwonenden wordt vormgegeven.

Volmachtverlening

De burgemeester van Deventer;

Gelet op het besluit van burgemeester en wethouders van Deventer d.d. 23 januari 2018 tot het aangaan van een intentieovereenkomst tussen de gemeente Deventer en Exploitatiemaatschappij Bergsingel B.V. ten behoeve van de herontwikkeling van het Sensoraterrein te Deventer,

Gelet op artikel 171 lid 2 Gemeentewet;

B E S L U I T:

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

De burgemeester van Deventer,



Ir. A.P. Heidema

Deventer, 24 januari 2018

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Intentieovereenkomst Sensora		
Mededelingennr	2017-001801	Portef.houder	Weth. Grijsen
Team	DEV-PRO	BenW-besluit d.d.:	23 januari 2018

1. Inleiding: waarom deze mededeling

Exploitatiemaatschappij Bergsingel BV wil voor eigen rekening en risico de mogelijkheden verkennen voor transformatie van het Sensora-terrein naar onder meer woningen. Bergsingel BV heeft de gemeente gevraagd mee te werken aan de verkenning van de haalbaarheid op deze locatie. Gemeente en Bergsingel BV hebben daarover een intentieovereenkomst gesloten.

Met deze intentieovereenkomst hebben Bergsingel BV en gemeente heldere afspraken gemaakt voor de samenwerking, de fasering van het proces en over de door de gemeente te maken kosten. Voor de locatie wordt als eerste stap in het proces een handelingsperspectief opgesteld waarin de kaders en ambities voor het gebied worden vastgelegd.

2. Kader

De kaders voor het nog op te stellen handelingsperspectief zijn onder andere vastgestelde beleidsuitgangspunten van de gemeente Deventer en de ambities van de stad; Voor deze locatie is in elk geval de ambitie dat de industriële uitstraling en het unieke karakter van het gebied behouden blijft

3. Kern van de boodschap

In de intentieovereenkomst zijn de afspraken vastgelegd op welke wijze partijen samenwerken om de haalbaarheid van de herontwikkeling van het Sensora-terrein te onderzoeken.

4. Nadere toelichting

In de intentieovereenkomst zijn de afspraken vastgelegd op welke wijze partijen samenwerken om de herontwikkeling van het Sensoraterrein op haalbaarheid te onderzoeken. Met deze intentieovereenkomst wordt hiervoor een bepaalde fasering voorgesteld:

De eerste stap in de samenwerking is het opstellen van een handelingsperspectief waarin de kaders en ambities worden opgenomen waarbinnen de herontwikkeling van de locatie mogelijk is. Deze kaders zullen voor besluitvorming aan het college worden voorgelegd.

Na besluitvorming over het handelingsperspectief is Bergsingel BV van plan om ontwikkelaars te vragen een plan te maken op basis van deze vastgestelde kaders en ambities. Bergsingel BV selecteert daarna een ontwikkelende partij. Deze geselecteerde partij zal een masterplan voor de locatie uitwerken. De rol van de gemeente is in de fase van het masterplan kaderstellend en toetsend. Het masterplan zal ter vaststelling aan college worden aangeboden en het masterplan kan de basis vormen voor een eventuele latere anterieure overeenkomst en bestemmingsplanprocedure.

De initiatiefnemer (Bergsingel BV) draagt zorg voor een adequate communicatie richting omgeving en omwonenden. De omwonenden zijn voorafgaand aan het openbaar worden van de nota geïnformeerd. Bij een vervolg wordt per fase in overige bekeken welke vorm van communicatie en participatie het best passend is.

Verkenning haalbaarheid vernieuwing Sensoraterrein

De eigenaren van het Sensoraterrein, Bersingel BV, verkent de haalbaarheid van herontwikkeling van het terrein van de Sensorafabriek. Daartoe wordt met de gemeente Deventer een overeenkomst gesloten.

‘Na de verkoop van de suikerwerken in 2017 (met onder meer de alom bekende hartjes-snoepjes) verhuizen binnenkort de sodafabriek en het laboratorium naar de Sensora vestiging aan de Noorwegenstraat in Deventer. Daarmee komt het terrein in de Raambuurt voor herontwikkeling. Het kantoor van Sensora blijft voorlopig nog op de huidige plek in de Raambuurt gehuisvest’, aldus een woordvoerder van Bergsingel BV.

Karakteristiek voor Deventer

Het Sensoraterrein ligt aan de rand van de binnenstad aan de singel waar vroeger één van de bolwerken van de oude stad was gelegen. Wethouder Liesbeth Grijsen: “Het is mooi dat wordt nagedacht over een nieuwe invulling van dit leegkomende complex door de eigenaren. Vanuit de gemeente zullen wij kijken naar de randvoorwaarden waarbinnen dit karakteristiek stukje stad kan vernieuwen.”

Ambities

Bergsingel BV wil in overleg met de gemeente de mogelijkheden van herontwikkeling verkennen. In eerste instantie wordt daartoe een document opgesteld waarin de specifieke ambities voor het gebied worden vastgesteld. Met dit document gaat Bergsingel BV in gesprek met projectontwikkelaar(s). Vervolgens wordt een masterplan opgesteld.

Betrokkenheid buurt

| De buurt zal worden geïnformeerd over de plannen en de voortgang.

Op 26 januari 2018 om 9.00 uur zijn de wethouder en vertegenwoordigers van Bergsingel BV tijdens de persconferentie aanwezig voor nadere toelichting.. De pers is van harte uitgenodigd hierbij aanwezig te zijn. [Locatie](#)

INTENTIEOVEREENKOMST

tussen

Exploitatiemaatschappij Bergsingel B.V.

en

de gemeente Deventer



inzake

de planontwikkeling van het Senzoragebied

DE ONDERGETEKENDEN:

1. gemeente Deventer, te dezen krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door de heer ir. A.P. Heidema, 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. Exploitiemaatschappij Bergsingel B.V. Sluisstraat 23, 7411EE te Deventer, Postbus 104, 7400AC Deventer, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer mr. T.H. Bakhuizen hierna te noemen: “de Exploitant”,

hierna gezamenlijk te noemen: “Partijen”,

OVERWEGENDE DAT:

- a. De Exploitant voornemens is voor eigen rekening en risico de mogelijkheden te verkennen voor transformatie van het Sensoraterrein omringd door de Raamstraat, Sluisstraat, Bergsingel en Raamdwardsstraat te Deventer, zoals aangegeven op de als bijlage 1 bij deze overeenkomst gevoegde kaart met het projectgebied;
- b. De Exploitant de Gemeente heeft verzocht mee te werken aan de verkenning van de haalbaarheid van het initiatief;
- c. Exploitant zich tot doel stelt het deel van het projectgebied dat in eigendom is bij Exploitant te Deventer te laten ontwikkelen door een belegger/projectontwikkelaar met een zogenaamd “handelingsperspectief” waaruit blijkt wat mogelijkheden zijn voor de locatie;
- d. Exploitant de gronden van het voormalige Sensoraterrein, op dit moment in eigendom heeft, en mogelijk de gronden wil vervreemden zodra het handelingsperspectief is afgerond en goedgekeurd door het college van Burgemeester en Wethouders, zodat een derde partij of meerdere partijen de ontwikkeling van de locatie op zich kan / kunnen nemen. Indien gewenst kunnen die andere partij(en) de rechten en plichten van Exploitant, voortvloeiend uit deze overeenkomst, over nemen;
- e. Voor het in exploitatie brengen van de locatie de medewerking van de Gemeente noodzakelijk is en dat op deze overeenkomst de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is;
- f. Partijen het er over eens zijn, dat de Gemeente gezien haar publiekrechtelijke taak in alle stadia van de planvoorbereiding en uitvoering door de overlegstructuur tussen partijen moet kunnen toezien op de totstandkoming van een goed leef- en woonmilieu binnen het projectgebied in relatie tot zijn omgeving;
- g. Overleg gevoerd moet worden over onder meer de stedenbouwkundige opzet en het bouwprogramma binnen het projectgebied;
- h. Op basis van het handelingsperspectief zal de Exploitant op basis van drie schetsontwerpen een keuze maken voor een belegger/ontwikkelaar. De gemeente is

bereid om mee te werken aan verder onderzoek naar de haalbaarheid van de plannen waarbij nadere uitgangspunten voor herontwikkeling van het projectgebied nader bepaald worden in de vervolgfase. Hierbij moet in ieder geval gedacht worden aan:

- Integrale ontwikkeling van de gehele locatie
 - Onderzoek naar behoud van: behoudeswaardige elementen en/of gebouwen
 - de exploitant de programmatische behoefte van het voornemen in elk geval toetst aan de zgn. 'Ladder van duurzame verstedelijking' en de 'woonvisie' van de gemeente Deventer;
- i. Het handelingsperspectief zodanig wordt opgesteld dat toekomstige ontwikkelaars en partijen flexibiliteit hebben bij herontwikkeling. Het handelingsperspectief zal de globale uitgangspunten van de gemeente vastleggen. Voortvloeiend uit dat handelingsperspectief stelt Exploitant plannen op en verricht onderzoeken op grond waarvan de haalbaarheid kan worden getoetst, waarna nadere afspraken tussen partijen worden vastgelegd.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

ARTIKEL 1 DOEL VAN DE OVEREENKOMST

- 1.1 Het doel van deze overeenkomst is om de haalbaarheid van de plannen van Exploitant te verkennen en tussen Partijen vast te leggen dat, en op welke wijze, zij wensen te komen tot de ontwikkeling van (een deel van) het projectgebied en daarover een anterieure overeenkomst wensen te sluiten waarbij uitgangspunt is dat de exploitatie en de planrealisatie door en voor rekening en risico van de Exploitant van het perceel tot stand komt.
- 1.2 Tevens geldt als voorwaarde dat voor het sluiten van de anterieure overeenkomst, zoals bedoeld in art 1.1., overeenstemming is bereikt over:
- Het handelingsperspectief met daarin de uitgangspunten voor herontwikkeling;
 - Het Masterplan;
 - Volledig kostenverhaal op basis van afdeling 6.4 van de Wro;
 - Locatie-eisen.

ARTIKEL 2 PLANVORMING

- 2.1 Partijen zullen in het kader van deze overeenkomst overeenstemming over de plannen trachten te bereiken in fasen:

Intentiefase

- a) In fase 1 zal Gemeente een handelingsperspectief opstellen waarin de kaders zijn opgenomen waarbinnen de ontwikkeling van de locatie mogelijk is. Het handelingsperspectief is een beschrijving van ruimtelijke en inhoudelijke randvoorwaarden op hoofdlijnen. Het perspectief beschrijft noodzakelijke buitenkaders van de ontwikkeling en is niet uitputtend; te denken valt aan programmering, bebouwing en situering en bouwhoogte, beeldkwaliteit, buitenruimte, verkeer en parkeren, archeologie, duurzaamheid en behoud industrieel erfgoed;

- b) In fase 2 kan Exploitant een derde partij selecteren met wie zij een vervolg geeft aan de (her)ontwikkeling de gronden. Indien Exploitant een advies van Gemeente over te selecteren partijen wenselijk acht is dat mogelijk.
- c) In fase 3 kan door Exploitant een Masterplan worden opgesteld dat een uitwerking is van het handelingsperspectief. Het Masterplan zal in ieder geval een (ontwerp) stedenbouwkundig plan inclusief voorlopig ontwerp voor de inrichting van het openbaar gebied en de programmering bevatten. Hiervoor zullen nadere onderzoeken door exploitant dienen plaats te vinden.

Anterieure fase

- d) In fase 4 kunnen de gemeente en Exploitant afspraken maken over de voorwaarden van de anterieure overeenkomst en deze opstellen.
- 2.2 Na fase 1 heeft Exploitant zich ten doel gesteld om met één of meer partijen een vervolg te geven aan de (her)ontwikkeling van het plangebied.
- 2.3 Het is Exploitant zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente Deventer niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan derden; Gemeente Deventer is bevoegd aan een mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden te verbinden.
- 2.4 Indien deze overeenkomst overgedragen wordt aan derden, dan zal / zullen deze voor aanvang van werkzaamheden met de gemeente in overleg treden over het vervolgproces en kostenverhaal.
- 2.5 Exploitant is verplicht om in geval van verkoop de Gemeente in te lichten voordat eventuele transacties binnen het projectgebied plaatsvinden.

ARTIKEL 3 OVERLEGSTRUCTUUR

- 3.1 Exploitant neemt contact op met de Gemeente over de ontwikkeling en alle te scheppen publiekrechtelijke kaders waaronder de beoogde ontwikkeling mogelijk is. Partijen komen in dit verband de volgende overlegstructuur overeen:
- a. Partijen treden op regelmatige basis met elkaar in overleg over de voortgang van de plannen. Daartoe komen partijen tenminste 1 maal per maand bijeen.
 - b. Partijen informeren elkaar zo snel mogelijk over alle ontwikkelingen die relevant zijn voor de mogelijke toekomstige bestemming van Senzora

ARTIKEL 4 DE TE VERHALEN KOSTEN

- 4.1 De Exploitant garandeert de economische uitvoerbaarheid van zijn plannen. Dat houdt in dat niet alleen alle feitelijke plankosten voor rekening van de Exploitant komen, maar ook alle door de Gemeente te maken kosten in het kader van haar publiekrechtelijke taak ten aanzien van de ontwikkeling, zoals die voor het ruimtelijke ordeningstraject en de contractvorming en de eventuele werkzaamheden aan de openbare ruimte. De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om alle in het

kader van deze ontwikkeling te maken kosten vooraf zo compleet mogelijk inzichtelijk te maken in het kader van afdeling 6.4 van de Wro.

- 4.2 De Gemeente maakt in de intentiefase in het kader van de voorgenomen ontwikkeling kosten. De kosten zullen door de Gemeente worden gespecificeerd en aan de Exploitant in rekening worden gebracht.

Deze kosten zijn hieronder voor de **intentiefase**, in drie (sub)fasen inzichtelijk gemaakt en begroot op € 30.475,00 (zegge dertigduizend vierhonderd en vijfenzeventig euro) voor **fase 1**.

Over de kosten van fase 2, 3 en 4 zal met Exploitant afspraken worden gemaakt.

○ Fase 1, handelingsperspectief:		
- Adviseren en beoordelen stedenbouwkundig (25 uur)		€ 2.875,00
- Advisering kwaliteiten erfgoed (25) uur	€ 2.875,00	
- Advisering wonen / economie (25 uur)		€ 2.875,00
- Advisering milieuonderzoeken (30) uur		€ 3.450,00
- Advisering archeologie (20 uur)		€ 2.300,00
- Opstellen handelingsperspectief (40 uur)		€ 4.600,00
- Procesbegeleiding (55 uur)		€ 6.325,00
- Opstellen intentieovereenkomst (25 uur)		€ 2.875,00
- juridische advies (20 uur)		€ 2.300,00
		-----+
Kosten fase 1		€ 30.475,00
○ <i>Fase 2, selectie - Gemeente stelt voor een advies aan Exploitant te geven.</i>		
<i>-optioneel-</i>		€ PM
<i>Kosten fase 2</i>		€ PM
○ Fase 3, Masterplan:		
- Adviseren en beoordelen stedenbouwkundig plan		€ PM
- Advisering openbare ruimte / verkeer / monumenten		€ PM
- Advisering programmering / economie		€ PM
- Advisering en beoordeling van de (milieu)onderzoeken		€ PM
- Procesbegeleiding		€ PM
- Algemeen juridische advisering		€ PM
		-----+
Kosten fase 3		€ PM
○ Fase 4, anterieure overeenkomst:		
- Procesbegeleiding		€ PM
- Opstellen anterieure overeenkomst		€ PM
- Toetsing opname openbare ruimte		€ PM
-		
		-----+
Kosten fase 4		€ PM

- 4.3 De Exploitant dient rekening te houden met variërende bedragen afhankelijk van tijd, complexiteit en omvang van het plan. Er zal na afloop van elke fase op basis van daadwerkelijke gemaakte kosten worden afgerekend.

- 4.4 Mochten tijdens de genoemde fasen kostenoverschrijdingen plaatsvinden dan zal dat tijdig door de Gemeente aan de Exploitant worden medegedeeld, waarna de Exploitant kan beslissen of het project verder wordt doorgezet.

Wanneer er sprake is van een koerswijziging en er door de Gemeente andere dan hierbovengenoemde (extra) werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd, dan zullen Partijen hier vooraf afspraken over maken en die schriftelijk vast leggen.

Wanneer in geval van kostenoverschrijdingen de Exploitant besluit dat het project geen doorgang vindt, is de bepaling in artikel 9 van toepassing.

De Gemeente zal Exploitant een factuur sturen voor de additionele kosten. Exploitant zal deze factuur binnen één maand na dagtekening van de factuur betalen.

- 4.5 Partijen spreken af dat de Exploitant de feitelijk door de Gemeente gemaakte kosten ook vergoedt als het plan om welke reden dan ook niet doorgaat, bijvoorbeeld omdat er geen goedkeuring komt op de door de Exploitant ingediende plannen, er niet tot het sluiten van een anterieure overeenkomst kan worden gekomen en/of er niet tot realisatie kan worden gekomen. Indien bij niet doorgaan van de ontwikkeling, de feitelijk door de Gemeente gemaakte kosten, lager blijken te zijn dan de hier bedoelde aanbesteding, zal de Gemeente het teveel betaalde aan de Exploitant restitueren, waaronder de kosten voor het opstellen van de anterieure overeenkomst.
- 4.6 De Exploitant dient de in artikel 4.2 voor fase 1 geraamde kosten te voldoen welke met een factuur in rekening worden gebracht.

De kosten van fase 2, 3 en 4 zullen door de Gemeente bij Exploitant in rekening worden gebracht met een factuur voor aanvang van de betreffende fase.

- 4.7 Naast de kosten die in de genoemde fasen in rekening worden gebracht, zullen bij de Exploitant in de daarop volgende **anterieure fase** kosten in rekening worden gebracht die betrekking hebben op die fase. Deze bedragen zullen derhalve in de anterieure overeenkomst worden begroot. Hierbij moet gedacht worden aan de kosten voor:

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

ARTIKEL 5 GO/NO GO

Partijen zijn verplicht in de intentiefase te onderzoeken of de beoogde ontwikkeling haalbaar is met dien verstande dat Partijen ieder voor zich gerechtigd zijn aan het einde van elke fase te beslissen om wel of niet door te gaan met de beoogde (her)ontwikkeling.

De hiervoor bedoelde intentiefase bestaat uit een aantal deelfasen:

Intentiefase

- Fase 1; Handelingsperspectief:

Doel:

Een onderzoek van de gemeente naar de uitgangspunten ten behoeve van een handelingsperspectief voor het Sensoraterrein. Het handelingsperspectief is een beschrijving van ruimtelijke en inhoudelijke randvoorwaarden op hoofdlijnen. Het perspectief beschrijft noodzakelijke buitenkaders van de ontwikkeling en is niet uitputtend; te denken valt aan programmering, bebouwing en situering en bouwhoogte, beeldkwaliteit, buitenruimte, verkeer en parkeren, archeologie, duurzaamheid en behoud industrieel erfgoed. De gemeente stelt dit handelingsperspectief op waarbij het uitgangspunt is dat volledig kostenverhaal plaatsvindt bij Exploitant.

Deze fase wordt afgesloten met een Go/No Go besluit van het college van Burgemeester en Wethouders en met een Go/No Go besluit van Exploitant. Bij een Go-besluit start fase 2.

- Fase 2; Selectiefase

Doel: Exploitant selecteert een partij op basis van drie op het handelingsperspectief gebaseerde schetsontwerpen van ontwikkelaars. Indien Exploitant een advies van Gemeente over te selecteren partijen c.q. het schetsontwerp wenselijk acht is dat mogelijk.

- Fase 3; het Masterplan:

Doel:

Het uitwerken door Exploitant van het handelingsperspectief uit fase 1 in een Masterplan. De gemeente heeft een toetsende en kaderstellende rol waarbij het Masterplan door de gemeente wordt geaccordeerd.

Deze fase wordt afgesloten met vaststelling van het Masterplan door de gemeenteraad en met een Go/No Go besluit van Exploitant. Bij een Go-besluit start fase 4.

Anterieure fase

- Fase 4; de Anterieure fase:

Doel:

Deze fase wordt afgesloten door overeenstemming over en ondertekening van de anterieure overeenkomst, waarna de benodigde planologische procedures kunnen worden gestart.

ARTIKEL 6 VERPLICHTINGEN EXPLOITANT

- 6.1 De Exploitant is verantwoordelijk voor de economische uitvoerbaarheid van zijn plannen. Dat houdt in dat niet alleen alle feitelijke plankosten voor rekening van Exploitant komen, maar ook alle door de gemeente ten aanzien van de ontwikkeling

te maken kosten voor rekening en risico van exploitant en diens rechtsopvolgers op basis van volledig kostenverhaal artikel 6.4 Wro.

- 6.2 Exploitant heeft in fase 3 een sturende en leidende rol en zal al het redelijkerwijs mogelijke doen om het in artikel 1 lid 1 omschreven doel te verwezenlijken.
- 6.3 In fase 3 worden alle werkzaamheden ten behoeve van het Masterplan onderzocht c.q. uitgevoerd door Exploitant waaronder:
- a. Verkavelingsstudies voor het Sensoraterrein op basis van de uitgangspunten van het handelingsperspectief;
 - b. Beeldkwaliteitsplan voor het Senzora-terrein opstellen;
 - c. Studie naar toekomstig gebruik XX -gebouw (herbestemming waardevolle delen en overleg over sloop-/nieuwbouw van andere delen). Het stedenbouwkundige ensemble van het XX-gebouw zal hierbij als uitgangspunt dienen;
 - d. Diverse onderzoeken uitvoeren t.b.v. bestemmingsplan, met betrekking tot onder andere archeologie, bodemkwaliteit en flora en fauna; bepalen toekomstig vloerpeil, wegpeil i.r.t. grondwaterpeil en omgeving; geluidonderzoek en hydrologisch onderzoek;
 - e. (ontwerp) Inrichtingsplan openbare ruimte inclusief kade;
 - f. (ontwerp) Stedenbouwkundig plan;
 - g. Woningbouwprogramma;
 - h. duurzaamheidsambities
 - i. Inzicht in de parkeerbehoefte;
 - j. Het uitvoeren van een Verkeersonderzoek in verband met noodzakelijke aantakkingen op bestaande omgeving;
 - k. Opstellen van een communicatieplan.
 - l. Partijen zullen gezamenlijk de planning voor de bestemmingsplanprocedure opstellen op basis van de maandelijkse overleggen over de voortgang van het project.

De hierboven weergegeven zaken (a. tot en met l.) vormen gezamenlijk input voor het Masterplan inclusief beeldkwaliteitsplan.

ARTIKEL 7 VERPLICHTINGEN GEMEENTE

- 7.1 De Gemeente spant zich in, om tijdig, in overeenstemming met overeengekomen planning zo snel mogelijk een handelingsperspectief te vervaardigen en ter vaststelling voor te leggen aan het college van Burgemeester en Wethouders.
- 7.2 De Gemeente heeft in fase 3 een faciliterende, toetsende en kaderstellende rol. De gemeente zal zich inspannen om tot een gezamenlijk gedragen Masterplan te komen. De Gemeente zal hiervoor de benodigde input leveren.
- 7.3 De Gemeente stelt een anterieure overeenkomst op na afronding van fase 3, wanneer het Masterplan is vastgesteld en de Exploitant de haalbaarheid van zijn plannen heeft aangetoond. De tussen partijen overeengekomen plannen uit fase 1 en 3 dienen als uitgangspunt voor de totstandkoming van de anterieure overeenkomst.
- 7.5 De Gemeente houdt bij nakoming van wat in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Dit houdt in, dat er van de zijde van de

Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van deze overeenkomst of de voortgang van het project.

ARTIKEL 8 GOEDKEURING DOOR DE GEMEENTE

8.1 Partijen hebben de intentie om te komen tot een handelingsperspectief en daarna een Masterplan voor de voorgenomen ontwikkeling. Het handelingsperspectief wordt opgesteld en vastgesteld door de Gemeente. Na vaststelling van het handelingsperspectief is Exploitant mogelijk voornemens haar eigendom in het projectgebied te verkopen.

Na positieve besluitvorming over het handelingsperspectief start fase 2 waarin Exploitant op basis van drie schetsontwerpen van verschillende partijen één partij selecteert. In fase 3 stelt Exploitant een Masterplan op, waarna partijen tot doel hebben in fase 4 te komen tot een anterieure overeenkomst en niet tot het opstellen van een exploitatieplan.

8.2 Partijen spannen zich in om, op basis van overleg binnen de overlegstructuur, te komen tot goedkeuring van in deze overeenkomst bedoelde plannen en het handelingsperspectief.

8.3 Indien Partijen geen overeenstemming krijgen over plannen spannen Partijen zich in binnen hun overlegstructuur, om in gezamenlijk overleg zodanige wijzigingen aan te brengen, die noodzakelijk zullen zijn om de goedkeuring als bedoeld in 8.2 alsnog te verkrijgen.

8.4 De voorstellen worden aan het college van Burgemeester en Wethouders ter goedkeuring voorgelegd. Indien het college van Burgemeester en Wethouders goedkeuring onthoudt aan het handelingsperspectief en/of het masterplan eindigt daarmee de intentiefase.

ARTIKEL 9 ONTBINDING VAN DE OVEREENKOMST

- 9.1 De in deze overeenkomst gemaakte afspraken gelden totdat tussen Partijen de genoemde anterieure overeenkomst tot stand is gekomen. Ontbinding is echter mogelijk in de volgende gevallen:
- Indien Partijen er ondanks behoorlijk overleg niet in slagen om, uiterlijk 52 weken na het tekenen van deze intentieovereenkomst, tot overeenstemming te komen over het handelingsperspectief, het masterplan danwel over de anterieure overeenkomst. De Gemeente kan besluiten, zonodig onder voorwaarden, deze termijn te verlengen.
 - Indien de Exploitant niet kan instemmen met een vooraankondiging van kostenoverschrijding van de in deze overeenkomst overeengekomen kosten zoals in artikel 4.2 is bepaald.
 - Indien uit de onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid van de plannen van de Exploitant zou blijken dat de Gemeente negatieve gevolgen van de exploitatie ondervindt en dat er plankosten voor rekening van Gemeente komen.
 - Indien de plannen niet voldoen aan de door Gemeente aangegeven uitgangspunten.
 - In geval de Exploitant in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er executoriaal beslag op zijn goederen

wordt gelegd, is de Gemeente gerechtigd deze overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. Enkel in de gevallen hierboven bedoeld, heeft de betreffende partij het recht om bij aangetekend schrijven de overeenkomst met de andere partij met onmiddellijke ingang te ontbinden.

- 9.2 Aan een ontbinding op grond van bovenstaande zal de Exploitant geen enkele aanspraak op vergoeding van kosten, schade of interesten kunnen ontlenen, in welke vorm dan ook, onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van de al gemaakte kosten.

ARTIKEL 10 DUUR VAN OVEREENKOMST

- 10.1 Deze overeenkomst treedt in werking per datum van ondertekening van deze overeenkomst.
- 10.2 Deze overeenkomst eindigt van rechtswege op 1 september 2018 of eerder zodra Partijen een anterieure overeenkomst hebben gesloten of wanneer op grond van artikel 9 van deze overeenkomst besloten wordt dat de beoogde ontwikkeling geen doorgang vindt.
- 10.3 Indien partijen na gezamenlijk overleg en overeenstemming tussentijds besluiten de overeenkomst te verlengen wordt dat schriftelijk bevestigd tussen partijen.

ARTIKEL 11 BIJLAGEN

Bij deze overeenkomst horen onverbrekelijk de volgende bijlagen:

Bijlage 1: Projectgebied

Aldus in tweevoud overeengekomen en getekend te Deventer op 2018

DE GEMEENTE,
De burgemeester
van de gemeente Deventer,

.....
De heer ir. A.P. Heidema

DE EXPLOITANT

Exploitatiemaatschappij Bergsingel B.V.
te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door
de heer mr. T.H. Bakhuizen

.....

Bijlage 1 projectgebied

