

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-BLD

Onderwerp

Crommelinlaan Diepenveen NVU en anterieure overeenkomst

1- Notagegegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2017-002178	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	13-03-2018
Datum	02-03-2018	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. Rorink		- Burgemeester	- Weth. Kolkman
		- Weth. Grijzen	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	13-03-2018
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
programmamanager R.O	05-03-2018	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
regiemanager R.O.	05-03-2018	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	07-03-2018
coördinerend wethouder	07-03-2018	BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2018-03-14

Bijlagen

1. Nota van uitgangspunten
- 2 Anterieure overeenkomst
- 2a bijlage ovk - stedenbouwkundig model
- 2b bijlage ovk - afspraken beheergroep
- 2c bijlage ovk - resultaten erfdienstbaarheden onderzoek
3. verkoopbesluit pand
4. machtiging wethouder Rorink
5. persbericht

B & W d.d.: 13-03-2018

Besloten wordt:

- 1 In te stemmen met de Nota Van Uitgangspunten voor de ontwikkeling van de Burgemeester Crommelinlaan te Diepenveen als woningbouwlocatie.
- 2 Het aangaan van een anterieure overeenkomst met Plegt-Vos Vastgoedontwikkeling B.V. ten behoeve van de planontwikkeling van het perceel voor woningbouw;
- 3 Met het aangaan van de anterieure overeenkomst met Plegt-Vos Vastgoedontwikkeling B.V. wordt ook de verkoop geregeld van: - de voormalige bibliotheek, plaatselijk bekend Burgemeester Crommelinlaan 1 te Diepenveen, kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie A, nummer 3757 (ged.) ter grootte van circa 2.300 m²; - een strook grond, kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie A, nummer 5317 (ged.) ter grootte van circa 200 m²; - een deel van de parkeerplaats, gelegen naast het tenniscomplex, kadastraal bekend sectie A, nummer 5317 (ged.) ter grootte van circa 300 m², een en ander zoals op de bij de overeenkomst behorende tekening is aangegeven;
- 4 Voor de voorgenomen verkoop het bijgevoegde verkoopbesluit vast te stellen;
- 5 In te stemmen met de ondertekening van de in de bijlage opgenomen anterieure overeenkomst;
- 6 Het verkoopresultaat van deze verkoop voor € 325.000,-- ten gunste te brengen van de "Generieke Weerstandsreserve" in verband met de verhuizing van de bibliotheek Diepenveen naar "Kulthuis" te Diepenveen en voor € 10.000,-- ten gunste te brengen van de Reserve onroerende zaken (Programma 6, Product 13);
- 7 De taakveldenbegroting te wijzigen en de Raad voor te stellen de programmabegroting te wijzigen bij de eerstvolgende kwartaalrapportage;

- 8 De burgemeester te verzoeken wethouder Rorink volmacht te verlenen om de anterieure overeenkomst namens de gemeente te ondertekenen;
9. De nota en het besluiten openbaar te maken nadat de buurtbewoners in Diepenveen op de hoogte zijn gesteld van het besluit.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Ja
Begrotingswijziging	Ja
Financiële gevolgen opvangen	

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 in Diepenveen zijn uitgenodigd voor een informatie/inloopavond middels een separate uitnodigingsbrief.
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb	Ja
Bekendmaking conform Awb	Ja

ADVIESRADEN:

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

Toelichting

Inleiding

Al geruime tijd is de gemeente Deventer in overleg met Plegt-Vos over de ontwikkeling van de voormalige tennisparklocatie aan de Burgemeester Crommelinlaan te Diepenveen tot een woningbouwlocatie. Voor deze locatie was in 2014 al een intentieovereenkomst met Plegt-Vos gesloten. Na het sluiten van deze intentieovereenkomst kwam de voormalige bibliotheeklocatie aan de Burgemeester Crommelinlaan 1 vrij. Dit vanwege de verhuizing van de bibliotheek naar Hof van Salland.

Met Plegt-Vos is in principe overeenstemming bereikt over de verkoop van de voormalige bibliotheeklocatie voor een koopsom van € 335.000. Omdat de voormalige tennisbaanlocatie reeds eigendom van Plegt Vos was, maakte dit de weg vrij voor een integraal ontwerp voor beide deellocaties.

In voorliggende Nota van Uitgangspunten is met Plegt-Vos op hoofdlijnen overeenstemming bereikt voor het totale plangebied ten aanzien van het stedenbouwkundig ontwerp en het woningbouwprogramma. Daarnaast zijn de uitgangspunten voor verdere planvorming op hoofdlijnen geformuleerd. Deze nota ligt ter nu besluitvorming voor.

In de bijgevoegde anterieure overeenkomst zijn onder voorwaarden van de verkoop van de voormalige bibliotheeklocatie aan Plegt-Vos geregeld. Ook zijn de ambtelijke kosten voor het gehele traject tot aan het bestemmingsplan in de anterieure overeenkomst opgenomen.

Beoogd resultaat

Ontwikkeling van voormalige bibliotheek-, en tennisbaanlocatie aan de Burgemeester Crommelinlaan te Diepenveen als een woningbouwlocatie voor diverse, uiteenlopende woningmarktsegmenten.

Regelen verkoop en overdracht van voormalige bibliotheek aan de Burgermeester Crommelinlaan 1 aan Plegt-Vos, alsmede het verhalen van de ambtelijke kosten.

Kader

- Wet ruimtelijke ordening
- Bestemmingsplan Digitalisering Analoge Bestemmingsplannen
- Structuurvisie Diepenveen (2004)
- Kadernota Vastgoed 2012
- Dorpsvisie Diepenveen (2013)
- Woonvisie Deventer "Meer dan geWoon" (2018)
- Memo mogelijkheden duurzaamheidsmaatregelen bij woningbouwlocaties, februari 2018

Argumenten voor en tegen

Nota van uitgangspunten

a.stedenbouwkundig concept

Het stedenbouwkundig concept kent een hoofdopzet van drie stedenbouwkundige bouwblokken die een voortzetting zijn van de opzet van de bestaande wijk ten noorden van het plangebied. Op de voormalige bibliotheeklocatie wordt het plan gekenmerkt door een open structuur van vrijstaande en/of twee-onder-een kapwoningen. De voormalige tennisbaanlocatie kent twee grondgebonden blokken rijenwoningen, die eveneens aansluiten op het noordelijke woongebied.

Groen is een belangrijke drager van het concept. Om de overgang naar het zuidelijke boswonen te begeleiden, wordt een forse groene parkstrook gemaakt parallel aan de Doetichemlaan. Daarnaast wordt het groen vanuit het noorden doorgezet door het ontwerp van een woonhofje. Het plangebied is verder groen omzoomd, hetgeen aansluit aan het groene karakter van de omliggende wijken en het dorpse karakter van Diepenveen als totaal.

Parkeren is mogelijk op eigen kavel op de voormalige bibliotheeklocatie. Op de voormalige tennisbaanlocatie kan - afhankelijk van de ligging van de woning - voor de deur of in directe nabijheid aan de Burg. Crommelinlaan geparkeerd worden. Aandachtspunt bij het verdere ontwerpuitwerking is dat in het hofje niet geparkeerd gaat worden. Het is alleen bedoeld als bestemmingsstraat, die de woningen ontsluit.

De tennisbaanlocatie valt in de Welstandnota onder de gebiedscriteria voor het type "solitaire bebouwing". Omdat de tennisbaanlocatie een andere bebouwingstype krijgt (stempelbouw), dienen er specifieke welstandscriteria voor deze deelloot worden uitgewerkt.

b.duurzaamheid.

Met de ontwikkelaar is overeengekomen de locatie duurzaam en aardgasloos te ontwikkelen. Dit stelt de ontwikkelaar voor meerkosten bovenop de reeds overeengekomen prijsklassen (zie hiervoor afbeelding 11, blz. 13 Nota van Uitgangspunten). Deze meerkosten zijn voor de extra investeringen (warmtepomp, zonnepanelen, verdere isolatie schil), die de ontwikkelaar moet doen om de woningen duurzaam en gasloos te kunnen bouwen. Met de ontwikkelaar is overeengekomen dat de meerkosten maximaal 15.000 per woning VON mogen bedragen.

De potentiële kopers krijgen daarmee een toekomstbestendige en dus waardeverste woning en minder maandelijkse energielasten voor terug.

c.woningbouwontwikkeling.

Voor het gehele plangebied zijn 36 grondgebonden woningen voorzien. 30 woningen op de voormalige tennisbaanlocatie en 6 woningen op de voormalige bibliotheeklocatie.

Op de voormalige tennisbaan wordt een gedifferentieerd en breed aanbod aan koopwoningen voorgesteld: 7 sociale koop tussenwoningen onder de 200.000 euro VON. De overige woningen variëren van 215.000 - 265.000 euro VON.

Op de bibliotheeklocatie zijn twee 2-onder-1 kapwoningen gepland in het duurdere koopsegment 315.000 - 365.000 euro VON en een vrijstaande woning in de categorie 365.000 - 465.000 euro VON.

Voor 1 (ruime) kavel is de prijsklasse vrij gelaten. Oorspronkelijk waren hier twee woningen gepland, maar door de aanwezigheid van een monumentale beuk was hier geen plek meer voor twee woningen.

Met het ontwikkelen van deze locatie kunnen diverse doelgroepen worden bediend: starters en doorstarters, sociale, middeldure en dure koop. Hiermee zet de locatie breed in op de Diepenveense en Deventer woningbehoefte en sluit de woningbouwprogrammering aan op de recent vastgestelde Woonvisie.

Anterieure overeenkomst

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is in het kader van de grondexploitatie verplicht om het kostenverhaal te regelen. Tevens wordt eventuele planschade als gevolg van de bestemmingsplanwijziging doorgelegd naar de initiatiefnemer. De ruimtelijke uitgangspunten zijn vertaald in de overeenkomst, alsmede de afspraken over de aansluiting op de openbare ruimte.

Deze overeenkomst heeft geen negatieve financiële consequenties voor de gemeente. De ambtelijke begeleidingskosten en de ambtelijke kosten voor het aanpassen van het bestemmingsplan zijn door deze anterieure overeenkomst gedekt. Het opstellen van een exploitatieplan voor het gebied kan hierdoor achterwege blijven.

In de anterieure overeenkomst is als bijlage ook het beheeradvies van de Beheergroep opgenomen. Conclusie is dat het stedenbouwkundig ontwerp op hoofdlijnen voldoet aan eisen vanuit beheer. Daarnaast zijn in het beheeradvies richtlijnen voor verdere detailuitwerking aangegeven op gebied van groen, water en riolering, verlichting en verkeer.

Verkoop pand

Het pand heeft geen maatschappelijke functie meer en behoeft voor andere functies niet meer in eigendom behouden te blijven. Met deze verkoop wordt een niet-functionele bezit van de gemeente afgestoten en worden de jaarlijkse lasten minder.

Extern draagvlak (partners)

De omwonenden worden - nadat uw college heeft ingestemd met de Nota van uitgangspunten en de anterieure overeenkomst - uitgenodigd voor een inloopavond via een informatiebrief. De inloopavond heeft het karakter van informeren en informeel consulteren van de bewoners. Suggesties, tips worden waar mogelijk meegenomen in het bestemmingsplantraject.

Voor de bestemmingsplanwijziging moet een ruimtelijke procedure worden opgestart waarbij bewoners en belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om een zienswijze in te dienen. De bestemmingsplanwijziging wordt opgestart nadat het college heeft ingestemd met de overeenkomst.

Met Plegt-Vos is overeenstemming bereikt over de koopsom van € 335.000,-- voor de voormalige bibliotheeklocatie.

Financiële consequenties

Verkoop pand

Met Plegt-Vos is overeenstemming bereikt over de koopsom van € 335.000,--. De boekwaarde van dit pand is € 0,00. De jaarlijkse lasten (beheer, onderhoud, belastingen e.d.) bedragen circa € 2.000. Het pand is via anti-kraak in gebruik gegeven; dus er staan geen huurinkomsten tegenover. Echter, in de begroting van programma 10 is wel een huurinkomst van € 24.000 opgenomen. Dit betekent een structureel nadeel, dat wordt vanaf 2018 ten laste van taakveld 0.3 Beheer overige gebouwen en gronden (voorheen product 13) gebracht. Bij het

besluit (2013) over te gaan tot verkoop had het pand namelijk conform de Kadernota Vastgoed over moeten gaan naar taakveld 0.3 Beheer overige gebouwen en gronden .

De verkoopopbrengst van dit pand is gelabeld t.b.v. de Reserve Eenmalige Problematiek t.w.v. € 325.000.

Het resterende verkoopresultaat € 10.000,-- (€ 335.000,-- - € 325.000,--) komt ten gunste van de Reserve Onroerende Zaken (Programma 6, product 13).

Deze overeenkomst heeft verder geen negatieve financiële consequenties voor de gemeente. Alle kosten voor ontwikkeling van de locatie zijn op basis van de anterieure overeenkomst voor rekening en risico van de exploitant.

Aanpak/uitvoering

Voor realisatie van het plan wordt te zijner tijd een ontwerp bestemmingsplan ter besluitvorming aan uw college en vervolgens aan de raad voorgelegd.

Met Plegt-Vos is overeengekomen dat zij het bestemmingsplan gaan maken, de gemeente toetst.

De eigendomsoverdracht van de voormalige bibliotheeklocatie vindt plaats nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Inbreiding

Burgemeester Crommelinlaan Diepenveen

Nota van Uitgangpunten



DEF. CONCEPT - 14 februari 2018

Inhoud

1	Inleiding.....	3
2	Huidige situatie.....	5
3	Relevant beleidskader.....	7
4	Planvisie	11
5	Uitvoering.....	18



Afbeelding 1: ligging plangebied



Afbeelding 2: door Plegt-Vos opgestelde stedenbouwkundige verkenning voor de locatie

1 Inleiding

Nota van Uitgangspunten

Deze Nota van uitgangspunten bevat uitgangspunten voor de voormalige tennisbaanlocatie en de voormalige bibliotheeklocatie, aan de Burgemeester Crommelinlaan te Diepenveen. De Nota van uitgangspunten zal voor vaststelling worden aangeboden aan het college van Burgemeester en wethouders.

Globale beschrijving project

Het doel van initiatiefnemer Plegt-Vos Vastgoedontwikkeling BV is om de (voormalige) locaties van de tennisclub Schapekolk en de bibliotheek aan de Crommelinlaan / hoek Crommelinlaan - Molenweg in Diepenveen (afb. 1) vanuit een integrale visie te herontwikkelen met woningbouw.

De gronden van het voormalige tennispark Schapekolk zijn in eigendom van Plegt Vos. De gemeente Deventer en de ontwikkelaar hebben in oktober 2014 voor de ontwikkeling van het tennispark voor woningbouw een intentieovereenkomst gesloten waarin de mogelijkheden en haalbaarheid van transformatie naar woningbouw worden onderzocht.

Na het sluiten van deze intentieovereenkomst kwam de voormalige bibliotheeklocatie aan de Burgemeester Crommelinlaan 1 vrij vanwege de verhuizing van de bibliotheek naar Hof van Salland. De gronden van de voormalige bibliotheek zijn nog in eigendom van de gemeente Deventer.

Met Plegt Vos is nu in principe overeenstemming bereikt over de verkoop van de voormalige bibliotheeklocatie.

De ontwikkelaar en de gemeente hebben samen naar mogelijkheden gezocht en gesproken over de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de locaties tot een integraal geheel. Met dit document worden deze uitgangspunten vastgelegd, op basis waarvan de ontwikkelaar de plannen verder kan uitwerken.

In de stedenbouwkundige hoofdopzet zoals weergegeven in afbeelding 2, zijn deze uitgangspunten ruimtelijk vertaald.

Beoogde maatschappelijk effect

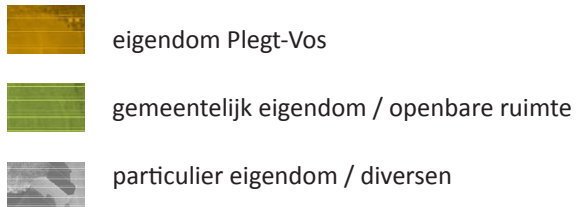
De inzet is om door de ontwikkeling een maatschappelijke meerwaarde en positieve ruimtelijke effecten te behalen. Door de realisatie van verschillende woningtypes voor specifieke doelgroepen moet de ontwikkeling een kwalitatieve toevoeging vormen aan de woningvoorraad in Diepenveen. Ook in ruimtelijk opzicht kan de locatie een meerwaarde hebben voor de kwaliteit en structuur van het dorp: als verbindende schakel tussen het boswonen en de meer planmatige woonclusters van Diepenveen. Door de ontwikkeling ontstaat de kans om het tot op heden relatief besloten gebied weer toegankelijk te maken als onderdeel van de openbare bebouwings- en groenstructuur van dit deel van Diepenveen.

Plangebied

De langgerekte locatie ligt oostelijk van het dorpscentrum in Diepenveen en strekt zich in oost-west richting uit van de Molenweg tot de bestaande groenstrook en het sportveld aan de Burgemeester Arriënsweg aan de oostzijde. In noord-zuid richting ligt de locatie precies op de overgang tussen de vrijgelegen woningen in het groen aan de zuidzijde en de woonbuurt 'Burgemeester Crommelinlaan' aan de noordzijde. De getekende plangrens omvat zowel het eigendom van ontwikkelaar Plegt-Vos, de bibliotheeklocatie als de openbare ruimte. Herinrichting van de openbare ruimte zal nodig zijn ten gevolge van het plan.

Eigendomssituatie

De gronden van het tennispark zijn eigendom van ontwikkelaar Plegt-Vos. De direct aangrenzende gronden in het studiegebied zijn gemeentelijk eigendom en zijn in gebruik als openbare ruimte. Aan de westzijde bevindt zich het voormalige bibliotheekgebouw, eveneens op gemeentelijk eigendom.



Afbeelding 3: de eigendomsverhoudingen in het plangebied

2 Huidige situatie

Stedenbouwkundige context

Het plangebied is in de huidige situatie ingericht als sportterrein met 10 tennisvelden, een bijbehorende parkeerplaats en, aan de overzijde van de Crommelinlaan, de voormalige bibliotheek. Het tennispark is niet meer in gebruik en de bibliotheek heeft momenteel een tijdelijke gebruiker. De tussenliggende openbare ruimte heeft verschillende functies: verkeer, parkeren en groen. De locatie van de tennisvelden is omzoomd met bomen en bevat verder zelf weinig bebouwing en groenobjecten. Het tennispark is samen met de bibliotheeklocatie en het trapveldje aan de oostzijde in potentie een robuuste groene zone die bij kan dragen aan de woonwaliteit, structuur en oriëntatie in dit deel van Diepenveen.

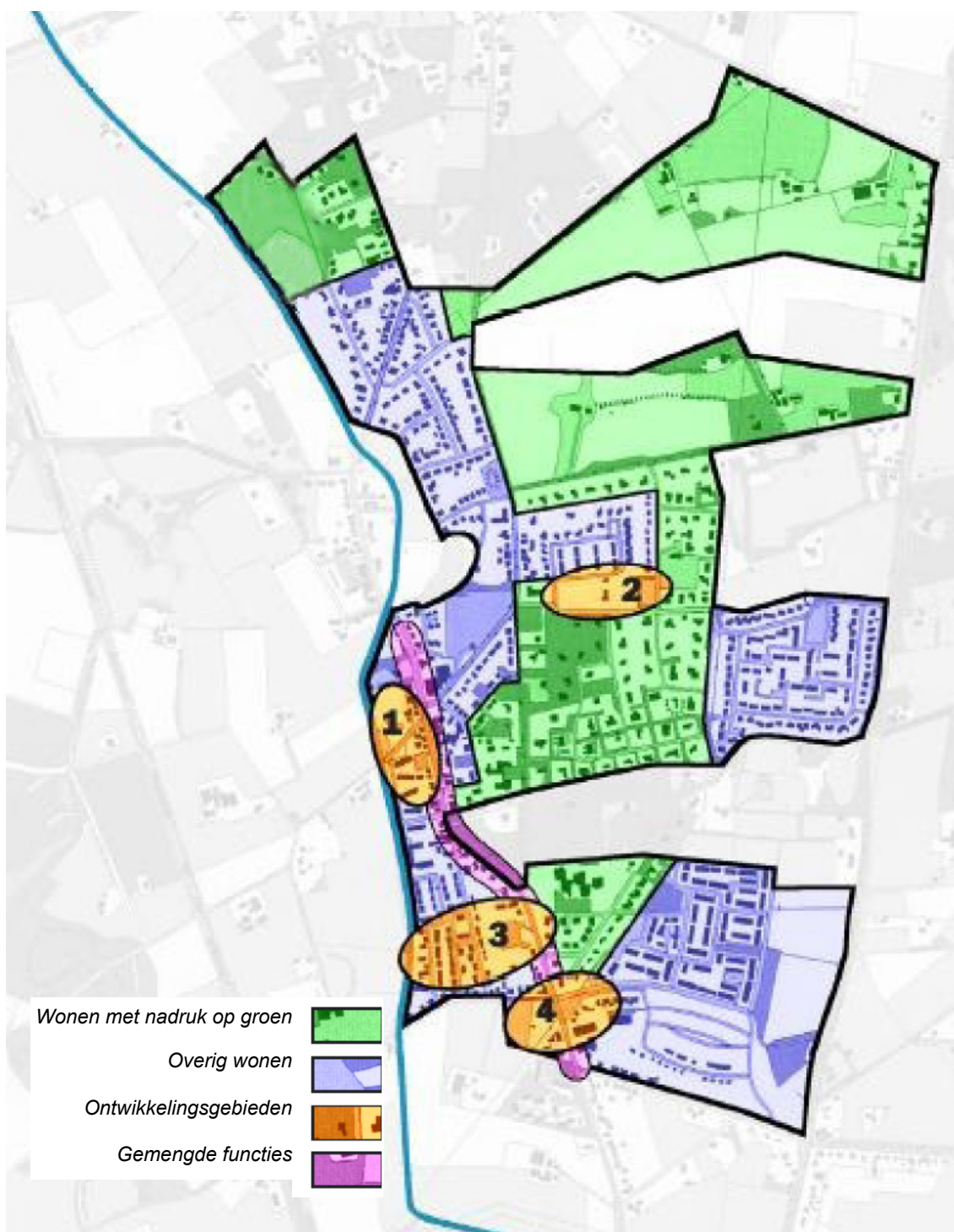
Uitgangspunt is om deze potentiële kwaliteit te benutten. Het trapveldje behoort niet tot het plangebied en blijft in eigendom van de gemeente.

Het plangebied ligt op het snijvlak van een aantal duidelijk te onderscheiden ruimtelijke eenheden in Diepenveen. Aan de noordzijde ligt de woonbuurt aan de Burgemeester Crommelinlaan (c). Deze buurt heeft een planmatige opzet met een rechthoekig stratenpatroon. Centraal in de buurt ligt een groen hof (h) van waaruit, net als vanaf de verschillende kanten van de Crommelinlaan, duidelijk zicht is op het plangebied. Aan de westzijde sluit het plangebied aan op de Molenweg (m), een karakteristiek en ruim opgezet bebouwingslint. Dit vormen duidelijke aanleidingen voor de opzet van het plan voor de nieuwe woningen in het plangebied.

Aan de zuid- en oostzijde grenst de locatie aan de ruim opgezette groene woonbuurten met villa's, het zogenaamde 'boswonen' milieu (B). Hier staan vrijstaande villa's op riante en groene kavels. Door de afmetingen is er naast de woningen ook veel ruimte voor bomen op de kavels, waardoor het bosachtige karakter kan ontstaan. Kenmerkend is ook de robuuste bomenlaan langs de van Doetinchemlaan (d). Uitgangspunt is om de karakteristieken van het boswonen te respecteren en duidelijk zichtbaar te houden. Dit is met name mogelijk door een bufferruimte, met daarin de bestaande bomenlaan, tussen toekomstige bebouwing en het boswonen in te passen.



Afbeelding 4: ruimtelijke elementen en eenheden vanuit het noorden



Afbeelding 5: Kaart "ontwikkelingsperspectief binnen dorpscontouren" uit structuurvisie Diepenveen met locatie 2 "achter de bibliotheek".

3 Relevant beleidskader

Structuurvisie Diepenveen (2004)

De structuurvisie Diepenveen wil het dorpse karakter van Diepenveen koesteren, zonder voorbij te gaan aan de ontwikkelingen van de moderne tijd. In de structuurvisie wordt een aantal gebieden onderscheiden, zoals de Dorpsstraat (en omgeving), de historische kern, het boswonen en de woonclusters alsmede een aantal kleinere gebieden (oost-west gericht) met een eigen karakteristiek, waaronder het plangebied.

Paragraaf 3.3 van de structuurvisie gaat daarnaast ook in op het thema 'Nieuw wonen op oude plekken'. Bij het ontwikkelen van nieuwe woninglocaties moet aangesloten worden op het dorpse karakter, waarbij een bouwhoogte van maximaal drie lagen wordt gehanteerd. Er is geen zelfstandige woningbouwopgave voor Diepenveen, wel lijkt er behoefte te zijn aan ouderenhuisvesting en sociale woningbouw.

In de structuurvisie wordt de locatie "achter de bibliotheek" specifiek vermeld als ontwikkelingsgebied (zie afb.5). Uitgangspunt is de transformatie naar woningbouw, waarbij de nadruk ligt op seniorenhuisvesting. Het zou moeten gaan om een bouwvorm die afwijkt van de bouwwijze in de omgeving (woningen met tuin) in de vorm van drie solitaire, villa-achtige gebouwen met appartementen in een groene setting. De maximale bouwhoogte is drie lagen, de benodigde parkeervoorzieningen mogen het gewenste beeld (een groene setting) niet verstoren.

Sinds het verschijnen van de Structuurvisie in 2004 is de woningmarkt onder invloed van economie en demografie sterk veranderd. In de recent vastgestelde Woonvisie is onderzoek gedaan naar de actuele situatie op de woningmarkt. Deze visie geeft aanleiding om programmatisch anders aan te kijken tegen de realiseren vormen van woningbouw. Voor de tennisbaan- en bibliotheeklocatie betekent dit dat het wenselijker is om ruimtelijk en qua woningtypologie aan te sluiten op de noordelijk gelegen woonbuurt.

Dorpsvisie Diepenveen (8 oktober 2013)

De Dorpsvisie gaat in op de toekomst van Diepenveen: welke ontwikkelingen komen op het dorp af en hoe kan Diepenveen ook in de toekomst vitaal blijven. In de Dorpsvisie wordt met name een behoefte aan betaalbare woningen voor starters en geschikt aanbod voor ouderen geconstateerd. Dit type woningen is in Diepenveen maar beperkt beschikbaar.

In de Dorpsvisie wordt uitgegaan van de ontwikkeling van woningen op de locaties Schapenzandweg, Bramhaar en Burgemeester Crommelinlaan door het inmiddels voltooide vertrek van tennisvereniging Schapekolk naar Borgele.

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 hoofdogaven die voor de gehele gemeente gelden: 'betaalbaar, compleet en divers', 'goed wonen in wijken en dorpen', 'duurzaam wonen' en 'vitaliteit en vernieuwing'. Uitgangspunt bij de uitwerking van woningbouwplannen zijn de specifieke opgaven in wijk/dorp en de uitgangspunten van de Woonvisie.

Specifiek voor de dorpen wordt in de Woonvisie met name de beschikbaarheid van betaalbaar aanbod voor starters en geschikte woningen voor ouderen (doorstromers) als opgaven geconstateerd. Deze opgaven blijken ook uit de Woningmarktanalyse 2017 en het Woningmarktonderzoek 2014.

De vraag naar koopwoningen is het grootst. In het koopsegment is er een vraag naar alle prijsklassen waarbij met name een tekort wordt geconstateerd in het goedkope koopsegment. Dit segment is in Diepenveen beperkt aanwezig. De woningvraag betreft alle woninggroottes. Daarnaast wordt een tekort verwacht van woningen die geschikt zijn voor ouderen.

De vraag in de huursector betreft woningen in het sociale huursegment (tot € 710,-).

Regionale woonvisie

De 11 gemeenten in West-Overijssel en de provincie Overijssel werken samen op het terrein van wonen. Eind 2014 werd door de gemeenten en provincie, als resultaat van onderlinge afstemming op het gebied van woningbouwprogrammering, ingestemd met de regionale woonvisie West-Overijssel. De woonvisie is de basis geweest voor de Regionale Woonafspraken. De woningbouwbehoefte voor Deventer is, op basis van prognoses, bepaald op 2.700 à 3.000 woningen in de periode 2017-2027. Deze woningen moeten aan de bestaande voorraad worden toegevoegd.



Afbeelding 6: uitsnede bestemmingsplankaart

Bestemmingsplan Digitalisering analoge bestemmingsplannen

De locatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Digitalisering Analoge bestemmingsplannen. Het plangebied heeft verschillende bestemmingen: op de voormalige tennisbaanlocatie de bestemming 'Sport' met de aanduiding 'Tennisbaan', op de voormalige bibliotheeklocatie de bestemming 'Maatschappelijk' en tussen de locaties de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'. De locatie met de bestemming 'Sport' laat geen woningen toe. Om het gebied te kunnen transformeren naar woningbouw is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

De gronden met de bestemming 'Sport' hebben op grond van het geldende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Wonen'. Hieraan is een aantal wijzigingsregels verbonden, waaronder het aantal woningen en het bebouwingspercentage van maximaal 20%. De wijzigingsbevoegdheid volstaat niet voor de beoogde planontwikkeling omdat het plangebied waarvoor een bestemmingswijziging nodig is groter is dan het gebied waarvoor deze bevoegdheid geldt. Er moet een partiële herziening van het bestemmingsplan worden opgestart en doorlopen.

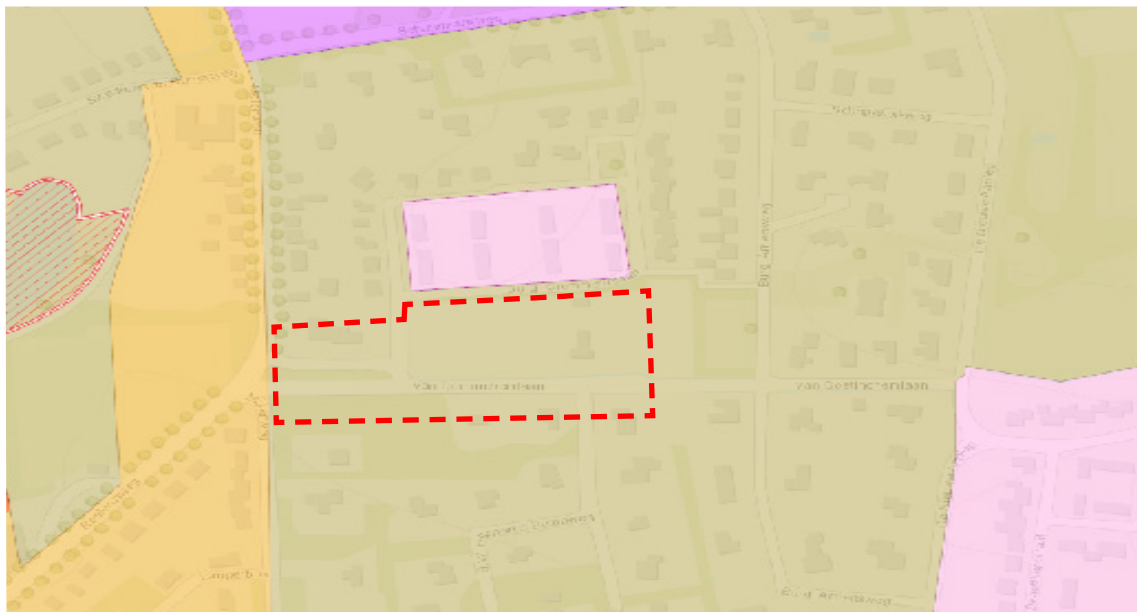
Welstandsnota



Het plangebied valt in de welstandsnota binnen de gebiedscriteria voor 'Solitaire bebouwing' (zie afb. 7). Dit zijn gebieden waarbinnen de bebouwing individueel is vormgegeven.

De woonbuurt ten noorden van de locatie valt binnen de gebiedscriteria voor stempel stedenbouw. Dit zijn planmatig ontworpen buurten waarbij bouwblokken in een regelmatige en terugkerend patroon zijn gestempeld.

De beoogde woningbouw past niet in de gebiedscriteria voor 'solitaire bebouwing'. De wijze waarop wordt afgeweken wordt beschreven in hoofdstuk 4, paragraaf 'beeldkwaliteit'.

Gezien de omvang van de ontwikkeling en de bijzondere betekenis van de plek moeten er specifieke welstandscriteria voor deze locatie worden geformuleerd. Qua systematiek en inhoud moet daarbij aangesloten worden op de welstandsnota.



-  Solitaire bebouwing
-  Stempelstedenbouw

Afbeelding 7: uitsnede kaart welstandsnota

Conclusie Beleid

De transformatie van tenniscomplex naar woningbouw past in het beleid zoals geformuleerd is in de Structuurvisie Diepenveen, de Dorpsvisie Diepenveen en de Woonvisie Deventer 2018.

De wens om te voldoen aan de bouw van woningen in het goedkopere segment is in de stedenbouwkundige verkenning voor het tennispark vertaald in een verkaveling die aansluit bij de aanwezige rijenwoningen aan de noordzijde van het plangebied. Rekening houdend met de groene kwaliteiten van de omgeving kan op de tennisbaanlocatie op aanvaardbare wijze worden voorzien in de bouw van circa 23 rijenwoningen. Deze aantallen zijn exclusief het parkeerterrein bij het tennispark (gelegen buiten het wijzigingsgebied) waar in de verkenning 7 woningen zijn gesitueerd (zie afb.1. en 6.).

Voor wat betreft de bibliotheeklocatie wordt voortgezet op de aangrenzende solitaire bebouwing langs de Molenweg. Rekening houdend met de situering van een monumentale boom is het draagvlak in totaal 6 woningen.



Afbeelding 8: Groene geleding van de locatie: brede groene zones langs de randen en tussen de bebouwing onderling.

4 Planvisie

Stedenbouwkundige inpassing

De initiatiefnemer wil het plangebied bebouwen met grondgebonden woningen. De locatie ligt in een waardevolle groene woonomgeving. Het groene karakter van de omgeving wordt aangewend om woningbouw op deze locatie een meerwaarde te geven. Voorwaarde is een goede aansluiting op de ruimtelijke hoofdopzet, op de bestaande waardevolle groenstructuur en de dorpse schaal van de omliggende woonbebouwing.

Het bebouwen van het tennispark met woningen betekent dat het huidige gesloten karakter van het tennispark verdwijnt. Door het verdwijnen van de hekken en het open maken van de dichtbegroeide randen wordt het gebied toegankelijk en opgenomen in de omgeving.

Als uitgangspunt geldt dat er een goede balans moet zijn tussen de openbaar toegankelijke groene ruimte en de nieuwe bebouwing. Dit betekent dat de randen van de locatie groen en open moeten blijven met een forse maat die bijdraagt aan het versterken van het aanwezige structureel groen.

De ambitie met het plan is om een groen overgangsgebied te creëren tussen de bestaande, planmatig opgezette woonbuurt aan de noordzijde en de villabouw in de bosomgeving ten zuiden van de van Doetinchemlaan. In de planopzet wordt ruimtelijk aangesloten op de woonbebouwing langs de Burgemeester Crommelinlaan en de Molenweg zodat een gedifferentieerd woningaanbod mogelijk is. Deze bestaande straten vormen ook de verkeersontsluiting voor het autoverkeer voor het nieuwe plan.

In de hoofdopzet worden de nieuwe woningen geclusterd in drie stedenbouwkundige bouwblokken die qua structuur, oriëntatie en woningbouwtypologie direct aansluiten op de aanwezige bebouwing. Dit betekent een open structuur van vrijstaande en/of twee-onder-een kapwoningen op de bibliotheeklocatie en grondgebonden rijenwoningen op de locatie van het huidige tennispark.

De nieuwe bebouwing laat ruimte voor een openbaar toegankelijke parkstrook langs de van Doetinchemlaan met de waardevolle monumentale bomenrijen ter weerszijden, en het zuidelijk gelegen gebied met de bestaande woningen in de bosachtige omgeving (zie afb. 8).



Afbeelding 9: stedenbouwkundig plan

De gunstige verhouding van open groene ruimte en bebouwing geeft het plan een onderscheidend karakter. De randen van de locatie blijven groen en open en hebben een forse maat. Met een bebouwing-spercentage van 15 à 20 % is het open karakter van de locatie voldoende gewaarborgd. Deze planopzet draagt bij aan een robuuste groene hoofdstructuur en een aaneengesloten structuur van de openbare ruimte voor de wijkbewoners.

Bij de situering van de rijenwoningen op de **tennisbaanlocatie** wordt aangesloten op de bebouwingsrichting en de rooilijnen van de laagbouw ten noorden van de Crommelinlaan. Hierdoor kan het aanwezige groene hof worden doorgezet in het nieuwbouwplan tot aan de nieuwe groene zone langs de van Doetinchemlaan. De 4 rijen woningen dienen te worden beëindigd met kopwoningen zonder blinde gevels. Uitgangspunt is dat de kopwoningen (mede) gericht zijn op de Burgemeester Crommelinlaan aan de noordzijde, en op de nieuwe groenzone aan de zuidzijde.

Rond het nieuwe hof ligt een (nieuwe) bestemmingsstraat die de woningen ontsluit maar waar niet geparkeerd kan worden. Aan de oostzijde van het plan takt een doodlopende bestemmingsstraat af van de Burg. Crommelinlaan. Aan deze straat worden haaksparkeerplaatsen gerealiseerd.

Langs de Burg. Crommelinlaan blijven de waardevolle bomen gehandhaafd. Uitheemse bomen en onderbegroeiing worden weggehaald waardoor de nieuwe woonbuurt een open karakter krijgt en ruimte ontstaat voor (haaks)parkeerplaatsen.

Op de **bibliotheeklocatie** wordt eveneens aangesloten op de karakteristiek van de bestaande aangrenzende bebouwing. Dit betekent dat hier vrijstaande en halfvrijstaande woningen worden gerealiseerd. In de verkavelingsopzet is aan de Molenweg ruimte voor twee geschakelde woningen en een vrijstaande woning op de hoek met de Burg. Crommelinlaan. De nieuwe woningen vormen een afronding van de Molenweg. Voor de hoekwoning geldt als uitgangspunt dat deze een tweezijdige oriëntatie krijgt op de Molenweg en op de Burg. Crommelinlaan. Deze hoek ligt in het zicht van de Roeterdsweg en markeert de Burg. Crommelinlaan als entree van de nieuwbouw en het achterliggende woongebied. Aan de zijde van de Burg. Crommelinlaan is eveneens ruimte voor een tweekapper en een vrijstaande woning. Voor alle woningen op de bibliotheeklocatie geldt dat het parkeren op eigen terrein geschiedt.



Afbeelding 10: Bibliotheeklocatie hoek Molenweg- Burg. Crommelinlaan



Afbeelding 11: overzicht te realiseren prijscategorieën

Woningbouwprogramma

De initiatiefnemer wenst voor het gehele plangebied een woningbouwprogramma van 36 grondgebonden woningen te realiseren. Het programma voorziet in een gedifferentieerd programma dat goed aansluit op de behoefte van het dorp Diepenveen. Met het programma wordt voorzien in een gevarieerd aanbod met betaalbare woningen voor onder andere starters en woningen voor inwoners die een stap in hun wooncarrière willen maken. Hiermee wordt het betaalbaar aanbod in Diepenveen versterkt en de beschikbaarheid van bestaand aanbod door doorstroming vergroot.

Met de ontwikkelaar is afgesproken dat de nieuwe locatie aardgasloos en duurzaam wordt aangelegd. Verdergaande verduurzaming van een woning vraagt extra investeringen (warmtepomp, verduurzaming woningschil, zonnepanelen e.d.) Met de ontwikkelaar is overeengekomen dat elke woning daardoor maximaal € 15.000 VON duurder mag worden ten opzichte van bovengenoemde VON-prijzen, met uitzondering van de 7 sociale koopwoningen tot € 200.000,-. Daarmee krijgen de nieuwe bewoners een uiterst comfortabele en duurzame en toekomst bestendige woning.

Vanuit de sociale bereikbaarheid van de woningen is met de ontwikkelaar overeengekomen dat op de tennisbaanlocatie minimaal 7 woningen aangeboden in het sociale koopsegment tot € 200.000,- VON (inclusief duurzaamheidsmaatregelen). De overige woningen op de tennisbaanlocatie worden gerealiseerd met een mix in de prijsklasse € 200.000,- tot € 225.000,- VON en een aantal woningen in de prijscategorie € 225.000,- tot € 250.000,- (alle prijzen exclusief duurzaamheidsmaatregelen).

De 6 woningen op het terrein van de bibliotheek kunnen in een hogere prijsklasse worden gerealiseerd: 4 stuks 2-onder-1 kapwoningen voor huur en/of koop (prijscategorie € 300.000,- tot €350.000,- VON excl. duurzaamheid), en 1 vrijstaande woning voor koop (prijscategorie € 350.000,- tot € 450.000,- VON, excl. duurzaamheid). Voor één kavel wordt geen prijsgrens gehanteerd.

Duurzaamheid

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

Maar ook op gebiedsniveau moeten de principes van duurzaamheid uitgewerkt worden. In het op te stellen bestemmingsplan voor de Crommelinlaan moet in een duurzaamheidsparagraaf onderbouwd worden hoe duurzaamheid is uitgewerkt. De initiatiefnemer heeft aangegeven de duurzaamheidsprincipes als inspanningsverlichting te beschouwen, en wil daarom bij de verdere uitwerking van de plannen een aanzet geven tot de ontwikkeling van duurzame initiatieven bij de bewoners. Duurzaamheid moet in de Crommelinlaan op gebieds- en gebouwniveau vorm krijgen aan de hand van de volgende thema's:

- *Gebruik maken van gebiedskenmerken*

Een belangrijk duurzaamheidsthema is het zoveel mogelijk gebruik maken van bestaande gebiedskenmerken. Niet alleen vanuit cultuurhistorie is dat een goed principe, maar het voorkomt ook dat er (forse) ingrepen zoals veel grondverzet nodig zijn om een gebied geschikt te maken voor een nieuwe functie. Door gebruik te maken en aan te takken op bestaande infrastructuur (Crommelinlaan) wordt voorkomen dat er onnodige infrastructuur en verharding moet worden aangelegd. Uitgangspunt is verder de bestaande laan langs de zuidelijke rand van het plangebied in te passen als onderdeel van de hoofd(groen)structuur van het plan.

- *Groen- en waterstructuur / waterhuishouding*

Passend bij de gewenste dorps woon- en leefklimaat krijgt de openbare ruimte in de Crommelinlaan een robuust groen karakter. Hiermee wordt een actieve en gezonde leefstijl van toekomstige bewoners bevorderd. Ten aanzien van de waterhuishouding is het uitgangspunt dat het hemelwater (zowel op private percelen als de openbare ruimte) binnen het plangebied zelf wordt opgevangen en infiltreert in de bodem.

- *Flexibiliteit*

Flexibiliteit en adaptief vermogen zijn essentieel om de nieuwe woonomgeving toekomstbestendig te maken. De stedenbouwkundige hoofdstructuur en de verkaveling moeten in feite in staat zijn om gedurende het gefaseerde ontwikkelingsproces plek te kunnen bieden aan een veranderend programma. Maar ook in de beheerfase (bijvoorbeeld na 20 of 30 jaar) moet het mogelijk zijn om aanpassingen in het woningprogramma op te vangen. Ook op woningniveau is flexibiliteit wenselijk zodat de woningen geschikt zijn voor verschillende doelgroepen en aanpasbaar zijn.

- *Duurzame mobiliteit*

De Crommelinlaan krijgt een goede ontsluiting voor auto's, vanuit de verwachting dat hiermee op termijn volledig elektrisch en duurzaam transport mogelijk is.

Te onderzoeken:

- Openbaar oplaadpunt(en) elektrische voertuigen
- Mogelijkheid tot deelauto

- *Duurzame samenleving*

Om de betrokkenheid van de toekomstige bewoners bij de wijk te vergroten zal extra ingezet worden op de sociale cohesie in de nieuwe wijk.

Dit kan door:

- Gezamenlijke compostering van groenafval
- Ontmoetingsplekken in de wijk (nabij banken, speelplekken, buurt-BBQ, ed.)

- Gezamenlijke onderhoudscontracten van bv vegen schoorsteen of tuinonderhoud
- Deelauto initiatieven
- Buurtapp tav beveiliging
- (gezamenlijke) opslag energie
- Afhaalpunt boodschappen
- Gezamenlijk gebruik dure materialen (peerby), Oppasouders

- *Synergie / dubbelgebruik*

Door het duurzame principe / uitgangspunt van synergie toe te passen zorgen we ervoor dat de verschillende plekken / ruimtes voor de locatie meerdere functies en betekenissen heeft. De groenstructuur is bijvoorbeeld belangrijk voor een kwalitatief en dorps straatbeeld, maar ook voor waterberging en als speelplek voor kinderen.

- *Duurzaam inrichten en bouwen*

In het plan wordt zowel op stedenbouwkundig als bouwkundig niveau nadrukkelijk aandacht gevraagd voor ecologisch verantwoord inrichten en bouwen door het toepassen van duurzame materialen en efficiënt ruimtegebruik. In het stedenbouwkundig plan wordt dit uitgewerkt door het zo veel mogelijk beperken van de hoeveelheid verharding. Straten worden niet breder gemaakt dan strikt noodzakelijk.

- *Beperken energiegebruik*

In het verlengde van het gebruik van duurzame energiebronnen: Door toepassing van het Trias energetica principe wordt de warmtevraag van de woning door middel van een zeer goed geïsoleerde woningschil en innovatieve installaties (bijvoorbeeld gelijkstroomnet) beperkt. Daarnaast is het uitgangspunt om zo veel mogelijk gebruik te maken van passieve zonne-energie. In de openbare ruimte wordt energiearme verlichting toegepast.

- *Opwekken hernieuwbare energie*

Uitgangspunt is om bij alle woningen energie opwekking door middel van zonnepanelen toe te passen. Nokrichtingen en dakhellingen van de woningen moeten hierop afgestemd zijn om dit mogelijk te maken. Warmte opwekking te behoeve van verwarming / warm tapwater kan bijvoorbeeld door een luchtgekoppelde of grondgekoppelde warmtepomp. Het plan moet anticiperen op / mogelijkheden bieden voor individuele of collectieve opslag van opgewekte energie. Mogelijk kan het (collectief) gebruik van de elektrisch auto ook een rol hierin spelen.

Verkeersontsluiting en parkeren

Ontsluiting

De locatie is in de huidige situatie voor auto's ontsloten via de Burgemeester Crommelinlaan. Ook in de toekomstige situatie is een (primaire) ontsluiting via de Burgemeester Crommelinlaan het meest voor de hand liggend. Een tweede (secundaire) ontsluiting via de van Doetinchemlaan is niet nodig en vanwege de beperkte breedte van deze weg (ca. 4 meter) ook niet wenselijk.

Parkeren

De parkeerbehoefte moet in principe binnen de plangrenzen van de locatie worden opgelost. Er mag door de nieuwe ontwikkeling geen claim op bestaande parkeerplekken in de openbare ruimte van de omliggende buurten ontstaan. In de stedenbouwkundige verkenning (afb. 2.) is hier rekening mee gehouden.

Om de benodigde parkeervoorzieningen te kunnen bepalen worden de geldende normen voor 'wonen' toegepast, zoals die zijn aangegeven in het gemeentelijk parkeerbeleid (zie ook www.deventer.nl/parkeernormen). De parkeernorm is afhankelijk van het type woningen. Voor deze locatie zijn de gebiedsnormen voor 'rest bebouwde kom' van toepassing. Voor grondgebonden tussen- en hoekwoningen is dit 1,8 pp per woning. Hierin begrepen is een bezoekersaandeel van 0,3 pp per woning. Voor woningen

twee- onder een kap en vrijstaand geldt een norm van 2,0 resp. 2,1 pp per woning. De onderbouw van de parkeerbehoefte en parkeeroplossingen moet door de initiatiefnemer uitgewerkt worden (o.a. in een inrichtingsplan).

Inrichting openbare ruimte en beheeraspecten

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

Het Programma van Eisen Openbare Ruimte standaard van de gemeente geldt voor nieuwe ontwikkeling, herinrichting en beheer. Het beschrijft de uitgangspunten voor inrichting en beheer van de openbare ruimte die in aanvulling gelden op de wettelijke eisen en richtlijnen (zie www.pveopenbareruimte.deventer.nl).

Het is aan de initiatiefnemer 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:

- het behoud en de versterking van het groene karakter, inclusief de inpassing van bestaande en nieuwe groenelementen (bomen, hagen, struweel etc.);
- de opvang en afvoer van hemelwater in het plan- en studiegebied;
- de inpassing van gewenste langzaam verkeersverbindingen;
- de goede en veilige inpassing van de ontsluiting voor auto's;
- de wijze waarop de ontsluitingslus van het groene hof vrij blijft van parkeren;
- de inpassing van parkeervoorzieningen, met het oog op ruimtelijke kwaliteit, functionaliteit en veiligheid;
- het materiaalgebruik in overeenstemming met de omgeving en dorps setting, en met het oog op beheer en veiligheid;
- inpassing van voorzieningen zoals (ondergrondse) afvalinzameling;
- verlichting en ander straatmeubilair.

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

Sociale veiligheid

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

Speciale aandacht verdient de inrichting van het groene middengebied tussen de twee bouwblokken met rijenwoningen. Met een adequate inrichting dient overlast door niet geoorloofd parkeren, door ongewenst gedrag door buitenstaanders e.d. te worden voorkomen.

Milieu

Bedrijven en milieuzonering

De beoogde uitbreiding heeft uitsluitend betrekking op woonfuncties. Aannemelijk is dat deze functies geen hinderuitstraling veroorzaken. Een voldoende woon- en leefklimaat in de omgeving blijft gewaarborgd. Vanuit de omgekeerde werking zijn in de omgeving geen 'hinderfuncties' aanwezig.

Geluid

De ontwikkeling van woningen ondervindt vanwege het aspect geluidskwaliteit geen belemmeringen.

Bodem

Door de initiatiefnemer is in maart 2015 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Met dit onderzoek voor het tennispark is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van het tennispark.

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' strikt genomen niet juist is. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek behoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen beperkingen te worden gesteld aan het toekomstige gebruik van de locatie voor wonen. Wel wordt geadviseerd, door het aantreffen van matige bijmenging met puin, om een verkennend onderzoek conform de NEN 5707/5897 (incl. asbest) uit te voeren.

Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer geeft aan dat plannen die niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit niet afzonderlijk hoeven 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.

Externe veiligheid

De regelgeving op het gebied van externe veiligheid beoogt een minimaal veiligheidsniveau te garanderen voor de burger voor wat betreft risico's van opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Gezien de ligging van het plangebied buiten invloedsgebieden van relevante objecten en/of risicovolle vervoersassen op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (BEVB), is externe veiligheid voor dit plan geen aandachtspunt.

Gasbuisleiding -afstand

Parallel aan de Molenweg ligt een hogedruk aardgasleiding. Voor de planontwikkeling op de bibliotheeklocatie is door Veiligheidsregio IJsselland een préadvies afgegeven. Naast maatregelen bij de uitvoering is in dit stadium relevant om te voldoen aan de eisen van externe veiligheid. Dit betekent dat in de woningen aan de Molenweg wordt voorzien in vluchtwegen naar de achterzijde (van de aardgasleiding af) en extra (kavel) ontsluiting(en) worden gecreëerd aan de achterzijde van de percelen, van de Molenweg af.

Ecologie

Per 1 januari 2017 vervangt de Wet natuurbescherming de Flora- en Faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998. De uitvoering van deze nieuwe wet komt grotendeels in handen van de provincies. Een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning bij de gemeente wordt aangevraagd wordt net als voorheen getoetst aan de Wet natuurbescherming. Bij de provincie kan nog steeds een aparte natuurvergunning worden aangevraagd.

In 2015 is voor de tennisbaanlocatie een verkennend natuuronderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat geen effect op beschermde natuurwaarden in het kader van de Natuurbeschermingswet zijn te verwachten, ook niet via externe werking. Wel zijn er mogelijk (zwaarder) beschermde soorten aanwezig

5 Uitvoering

De gemeente Deventer kan met een goede invulling van de uitgangspunten een vervolg geven aan de ontwikkeling van woningbouw op het tenniscomplex en de voormalige bibliotheek aan de Crommelinlaan. Het geldende bestemmingsplan voorziet in een wijzigingsbevoegdheid voor het omzetten naar woningbouw.

Het initiatief past niet volledig binnen de wijzigingsvoorwaarden omdat het gebied veel groter is. 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 de uitgangspunten. Daarna wordt een anterieure overeenkomst aangeboden waarin de definitieve afspraken worden vastgelegd, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal.

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



ANTERIEURE OVEREENKOMST

tussen

Plegt-Vos Vastgoedontwikkeling B.V.



en

Gemeente Deventer



Inzake de planontwikkeling aan
Burgemeester Crommelinlaan te Diepenveen

DE ONDERGETEKENDEN:

1. gemeente Deventer, te dezen krachtens artikel 171 van de Gemeente wet 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.2018, hierna te noemen: “de Gemeente”,

en

2. Plegt-Vos Vastgoedontwikkeling B.V., Sherwood Rangers 1 , 7551 KW te Hengelo, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R.T. Opdam, hierna te noemen: “de Exploitant”,

hierna gezamenlijk te noemen: “partijen”,

OVERWEGENDE DAT:

- a. Partijen in oktober 2014 een intentieovereenkomst hebben gesloten;
- b. dat de Exploitant aan de Gemeente te kennen heeft gegeven een gebied globaal omgrens door de van Doetinchemlaan, Burgemeester Crommelinlaan, Molenweg en Burgemeester Arriënsweg, kadastraal bekend gemeente Diepenveen, Sectie A met nummer 3757 (bibliotheeklocatie) en percelen kadastraal bekend gemeente Diepenveen Sectie A met nummers 5317, 5922, 5923 (tennisbaanlocatie), te willen ontwikkelen;
- c. Voor de percelen het bestemmingsplan ‘Digitalisering analoge bestemmingsplannen’ geldt;
- d. dat Exploitant voornemens is om het plangebied te gebruiken voor de ontwikkeling van woningbouw;
- e. dat Exploitant eigenaar is van de tennisbaanlocatie te Diepenveen;
- f. dat Gemeente eigenaar is van de bibliotheeklocatie en Exploitant deze in eigendom wenst over te nemen;
- g. dat deze onder f. genoemde koop onvoorwaardelijk wordt nadat de voorgenomen bestemmingsplanwijziging onherroepelijk is, zodanig dat het verkochte geschikt is voor het beoogde gebruik;
- h. dat het opstal op de bibliotheeklocatie door en voor rekening van Exploitant zal worden gesloopt om zodoende woningbouw mogelijk te maken;
- i. dat Exploitant voornemens is openbaar gebied na ontwikkeling en realisatie te willen terugleveren aan Gemeente;
- j. dat als gevolg van de realisatie tussen partijen een grondoverdracht zal moeten plaatsvinden onder de voorwaarden zoals opgenomen in deze overeenkomst;
- k. dat voor het in exploitatie brengen van de gronden de medewerking van de Gemeente noodzakelijk is en dat op deze overeenkomst de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is;
- l. dat de Gemeente zich 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;
- m. dat partijen het er over eens zijn, dat de Gemeente gezien haar publiekrechtelijke taak in alle stadia van de planvoorbereiding en uitvoering middels de in deze overeenkomst geschetste overlegstructuur moet kunnen toezien op de totstandkoming van een goed leef-, en woonmilieu binnen het exploitatiegebied in relatie tot zijn omgeving;

- n. dat in deze anterieure overeenkomst partijen nader afspraken zullen maken over de verrekening van de gemeentelijke apparaatskosten voor de benodigde bestemmingsplanwijzing;

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 0 :Definities

- Exploitatiegebied: Het gebied dat met een rode omlijning aangeduide exploitatiegrens staat aangegeven op de door beide partijen voor akkoord geparafeerde tekening en die bevat de percelen kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie A met nummers 3757, 5317, 5922, 5923 welke als bijlage 1 aan deze overeenkomst is gehecht.
- Openbaar gebied: Het gebied binnen dan wel buiten het exploitatiegebied waar openbare voorzieningen worden aangelegd dan wel aanwezig zijn zoals riolering, straten, wegen, fietspaden, trottoirs, openbare verlichting, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, openbaar groen, bermen, bermsloten en alle andere voorzieningen.
- Project: De ontwikkeling en realisatie van de bebouwing en aanleg openbare ruimte.
- 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.
- Programma van Eisen: De omschrijving van technische eisen en randvoorwaarden voor de realisatie van het project zoals eisen voor het bouwrijp maken, nutsvoorzieningen, inrichting van de locatie en buiten het exploitatiegebied gelegen openbare ruimte, de omschrijving werken en werkzaamheden bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichten openbare ruimte en de eisen voor de uitvoering van voornoemde werken en werkzaamheden zoals vastgelegd in www.pveopenbareruimte.deventer.nl. (versie 1 juli 2016).
- Stedenbouwkundig plan: Het plan waarin de stedenbouwkundige inrichting van de openbare en te bebouwen ruimte in het exploitatiegebied is uitgewerkt, inclusief de inrichting van de waterpartijen en het openbaar groen.
- Bouwplan: Het definitieve ontwerp van de te realiseren bebouwing.
- Bouwrijp: - het Exploitatiegebied is zodanig bewerkt dat het een hoogteligging heeft ten opzichte van de aansluitende openbare weg die het mogelijk maakt dat het bouwen en woonrijp maken met gesloten grondbalans kan plaatsvinden, e.e.a. rekening houdende met de in het plan voorziene accidentaties en de voorziene ontwikkeling.
- het Exploitatiegebied is tenminste aan één zijde bereikbaar en ontsloten door een (nood-)weg;
- op de grens van het Exploitatiegebied is op één plaats een aansluiting op het elektriciteit-, en waterleidingnet mogelijk;

- in het Exploitatiegebied bevinden zich tot een diepte van 1 meter beneden het oorspronkelijke maaiveld geen obstakels.

Inrichtingsplan: Het ontwerp voor de inrichting van het openbaar gebied.

Woonrijp: Het door Exploitant voor eigen rekening aanleggen van de voor de bouwplannen benodigde openbare voorzieningen zoals wegen, paden, riolering, leidingen voor de elektriciteit, gas, water, centrale antennesysteem, openbare verlichting, brandkranen, telefoon e.d. één en ander in overeenstemming met de daartoe strekkende wettelijke voorschriften en gemeentelijke richtlijnen en het Programma van eisen.

Artikel 1: Doel van de overeenkomst

Partijen stellen zich ten doel om voor rekening en risico van Exploitant te komen tot de ontwikkeling en realisatie van 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 bouwplannen, inrichtingsplannen vervaardigen, welke zullen voldoen aan het in deze overeenkomst bepaalde.

Artikel 2: Uitgangspunten en randvoorwaarden

Bij de opstelling van de plannen zoals genoemd in artikel 1, zullen in ieder geval de uitgangspunten in acht worden genomen, welke in de hieronder vermelde documenten zijn vastgelegd:

- de op 27 februari 2018 door B en w vastgestelde Nota van Uitgangspunten d.d. februari 2018 , bijlage 2;
- stedenbouwkundig model met kenmerk 1722-S.01-02-11-2017 met 36 woningen, zoals bijgevoegd in de bijlage 3;
- Het verslag van de beheergroep d.d. 13 februari 2018, bijlage 5

Bovendien gelden bij het opstellen van de plannen nog de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden:

- Exploitant verplicht zich de realisatie van de voorzieningen van openbaar nut conform de gemeentelijk dan wel nationale of Europese aanbestedingsrichtlijnen aan te besteden. De Exploitant verbindt zich om de Gemeente volledig financieel te compenseren indien de Gemeente tengevolge van een door Exploitant verrichte aanbesteding door derden wordt aangesproken.

Artikel 3 : Overlegstructuur

3.1 Ten behoeve van het benodigde overleg over de bouw- en inrichtingsplannen hebben partijen een overlegstructuur in het leven geroepen. Dit overleg dient ter afstemming tussen de Gemeente en de Exploitant van de te maken ontwerpen en ten behoeve van de toetsing van de resultaten ervan aan de uitgangspunten zoals geformuleerd in deze overeenkomst met bijbehorende bijlage 2.

- 3.2 Partijen zullen zich tot het uiterste inspannen om binnen de beschreven overlegstructuur goedkeuring te verkrijgen respectievelijk te verlenen voor de plannen.

Artikel 4: Goedkeuring door de Gemeente

De resultaten van het overleg binnen de overlegstructuur, bedoeld in artikel 3, zullen worden vastgelegd in een ambtelijk op te stellen voorstel voor de plannen als bedoeld in artikel 1. Bovenvermeld voorstel zal door de projectmanager 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 5: Verplichtingen van de Exploitant

5.1 Algemeen

- 5.1.1 Het bestemmingsplan, de benodigde onderzoeken ten behoeve van deze planologische procedure en de bouw- en inrichtingsplannen worden voor rekening en risico van Exploitant vervaardigd. De desbetreffende rapporten worden om niet en tijdig aangeleverd bij de Gemeente ten behoeve van de planologische procedures.
- 5.1.2 Alle werkzaamheden, waaronder de werkzaamheden zoals omschreven in dit artikel, die betrekking hebben op of te maken hebben met de exploitatie van het Exploitatiegebied, geschieden door en voor rekening en risico van de Exploitant, tenzij in deze overeenkomst anders is overeengekomen.
- 5.1.3 Het bouw- en woonrijp maken van het Exploitatiegebied geschiedt door en voor rekening en risico van de Exploitant één en ander in overeenstemming met de daartoe strekkende wettelijke voorschriften en gemeentelijke richtlijnen en het Programma van eisen openbare ruimte (www.pveopenbareruimte.deventer.nl).
- 5.1.4 De Exploitant dient bestaande openbare ruimte c.q. voorzieningen in het Exploitatiegebied en buiten het Exploitatiegebied voorzover beïnvloed door de exploitatie, voor eigen rekening en risico in de bestaande toestand te houden of te herstellen. Een en ander voor zover hier in de door de Gemeente goedgekeurde plannen niet nadrukkelijk is van afgeweken.
- 5.1.5 De straten binnen en buiten het Exploitatiegebied 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.
- 5.1.6 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.
- 5.1.7 De uit het Exploitatiegebied vrijkomende grond zal door Exploitant zoveel mogelijk ter plaatse worden aangewend, dat wil zeggen binnen het exploitatiegebied worden verwerkt. Wanneer verwerking van de grond als in voorgaande volzin bedoeld niet mogelijk is, dient de eventuele overtollige grond in eerste instantie aan de Gemeente om niet te worden aangeboden ter deponering op nadere aanwijzing. De Gemeente

behoeft van dit recht geen gebruik te maken. Exploitant dient voor eigen rekening en risico zelf zorg te dragen voor het afvoeren van de overtollige grond.

5.2 Bouwplan/ opstal

- 5.2.1 De Exploitant ontwikkelt en realiseert voor eigen rekening en risico een samenhangend bouwplan voor 36 woningen conform de Nota van uitgangspunten zoals opgenomen in bijlage 2;
- 5.2.2 De Exploitant draagt zorg dat de bouwplannen in de onderscheiden fasen van voorlopig ontwerp, definitief ontwerp voorzien van - naar het oordeel van de gemeente - voldoende gegevens voor de beoordeling, tijdig ter beoordeling worden ingediend bij de Gemeente ter toetsing aan de afspraken uit deze overeenkomst. Gemeente zal plannen beoordelen binnen 4 weken beoordelen.
- 5.2.3 Zodra in de overlegstructuur over het definitief ontwerp van het bouwplan overeenstemming is bereikt, zal Exploitant de benodigde tekeningen en gegevens verstrekken ten behoeve (van ambtelijk vooroverleg ten behoeve van) de aanvraag van een omgevingsvergunning.
- 5.2.5 De bouwplannen dienen overeen te stemmen met de overeengekomen uitgangspunten zoals omschreven in de Nota van Uitgangspunten.
- 5.2.6 De woningen worden zonder aardgas-aansluiting gerealiseerd.
- 5.2.7 De woningen worden gerealiseerd in de volgende categorieën:
- 7 woningen aangeboden in het sociale koopsegment tot € 200.000,- VON
 - 15 woningen € 200.000,- tot € 225.000,- VON (+ max € 15.000,- VON ivm gasloos)
 - 8 woningen € 225.000,- tot € 250.000,- VON (+ max € 15.000,- VON ivm gasloos)
 - 4 woningen € 300.000,- tot € 350.000,- VON (+ max € 15.000,- VON ivm gasloos)
 - 1 woning € 350.000,- tot € 450.000,- VON (+ max € 15.000,- VON ivm gasloos)
 - 1 kavel zonder prijsgrens

Artikel 6 Inrichting openbare ruimte

- 6.1 De Exploitant ontwikkelt en realiseert voor eigen rekening en risico een samenhangend inrichtingsplan conform het Programma van eisen openbare ruimte zie downloaden via: <http://pveopenbareruimte.deventer.nl/> en gemeentelijke richtlijnen.

Het inrichtingsplan bevat in ieder geval:

- Inrichting van het exploitatiegebied en omliggende openbare ruimte, waarbij de inrichting van de openbare ruimte sober en doelmatig dient te zijn, teneinde de onderhoudskosten te beperken.
- De wijze van afvalinzameling, waarbij blijkt dat hierover overleg heeft plaatsgevonden en er overeenstemming is met Circulus;
- Een nul-meting van de rond het exploitatiegebied liggende openbare ruimte;
- Bestektekeningen die inzichtelijk maken op welke wijze aansluiting van het openbare gebied op het exploitatiegebied plaatsvindt, inclusief vormgeving van parkeerplaatsen, inritten, op- en afritten van en naar het Exploitatiegebied;

- Planning en fasering van de werkzaamheden in het openbare gebied, met zgn bijwoonmomenten. De bijwoonmomenten moeten in overleg met de gemeente worden vastgesteld.
 - een communicatietraject richting omgeving;
- 6.2 De uitgewerkte inrichtingsplannen die betrekking hebben op de openbare ruimte die aan de Gemeente overgedragen (bijlage 4 in blauw) zal worden en de openbare ruimte die reeds gemeentelijk eigendom is, dienen middels een bestek en tekening c.a. vooraf ter goedkeuring te worden voorgelegd aan burgemeester en wethouders via beheergroep@deventer.nl. Daarbij zal moeten worden voldaan aan het Programma van eisen beschikbaar via www.pveopenbareruimte.deventer.nl.
- 6.3 Ten behoeve van een gecoördineerd verloop van de werkzaamheden in het Exploitatiegebied zal Exploitant tijdig in overleg treden met de Gemeente omtrent de staat van oplevering van de openbare ruimte in en rond het Exploitatiegebied en teneinde met deze een gedetailleerd opleveringsschema op te stellen.
- 6.4 Gemeente toetst de uitgevoerde werkzaamheden van de op te leveren openbare ruimte middels een 'proces verbaal van opname'.
- 6.5 een half jaar na overdracht aan de gemeente vindt door Gemeente een opname van de openbare ruimte plaats. Gemeente toetst de werken en werkzaamheden aan de verborgen gebreken zoals bedoeld in de Uniforme Administratieve Voorwaarden zoals deze wordt toegepast bij oplevering van civieltechnische werkzaamheden.

Artikel 7: Aanvang en voortgang van werkzaamheden openbare ruimte

- 7.1 Exploitant mag niet eerder beginnen met de realisatie van werkzaamheden aan openbare ruimte in het plangebied alsmede openbare ruimte aangrenzend aan het exploitatiegebied zoals in de planning, behorende bij de inrichtingsplannen als bedoeld in 6.3 is aangegeven. Exploitant is verplicht de fasering met betrekking tot werkzaamheden in die bedoelde openbare ruimte aan te houden zoals aangegeven in de planning.

De werkzaamheden als bedoeld in dit artikel dienen behoudens belemmeringen van publiekrechtelijke aard als vermeld in artikel 19 in stelselmatige voortgang te worden voortgezet.

- 7.2 Indien de Exploitant niet voldoet aan het realiseren van het binnen de in lid 1 van dit artikel genoemde planning zal hij van rechtswege in gebreke zijn en door het enkele feit van niet volledige nakoming of niet tijdige nakoming, ten behoeve van de Gemeente een boete verbeuren van € 5.000,-- per jaar of gedeelte daarvan voor elke niet gerealiseerde m² openbaar gebied, onverminderd de verplichting van Exploitant ten opzichte van de Gemeente om alsnog aan de gestelde voorwaarden c.q. het realiseren van het inrichtingsplan te voldoen.

Artikel 8: Verplichtingen van de Gemeente

- 8.1 Binnen het exploitatiegebied geldt bestemmingsplan "Digitalisering analoge bestemmingsplannen". Voorzover het nodig en wettelijk mogelijk zal zijn, neemt de Gemeente de inspanningsverplichting op zich om medewerking te verlenen aan de toepassing van de procedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening opdat de werkzaamheden in het plan en in de overeenkomst voorzien, geregeld voortgang vinden.

- 8.2 De inspanningsverplichting zoals in dit artikel bedoeld richt zich uitsluitend op het in procedure brengen van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt door Exploitant aangeleverd overeenkomstig de geldende gemeentelijke standaarden voor bestemmingsplan (IMRO2012).
- 8.3 De Gemeente sluit iedere aansprakelijkheid voor de gevolgen van procedurele fouten uit, behoudens in geval van opzet.

Artikel 9: Grondoverdracht aan Exploitant

- 9.1 De Gemeente verkoopt en zal in eigendom leveren aan de Exploitant, die koopt en in eigendom zal aannemen van de Gemeente:
- de voormalige bibliotheek, plaatselijk bekend Burgemeester Crommelinlaan 1 te Diepenveen, kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie A, nummer 3757 (ged.), ter grootte van circa 2.300 m²;
 - een strook grond, kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie A, nummer 5317 (ged.), ter grootte van circa 200 m²,
 - een deel van de parkeerplaats, gelegen naast het tenniscomplex, kadastraal bekend sectie A, nummer 5317 (ged.), ter grootte van circa 300 m², zoals op de bij deze overeenkomst behorende verkooptekening met een groene kleur is aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende en door beide partijen geparafeerde verkooptekening in bijlage 4, welke tekening overigens niet is bestemd voor de inschrijving in de openbare registers, hierna te noemen: het verkochte.
- 9.2 De koopsom bedraagt € 335.000,00 excl. BTW/k.k. De koopsom dient uiterlijk bij het passeren van de leveringsakte te zijn betaald.
- 9.3 De in artikel 9.2 genoemde koopsom is gebaseerd op het plan voor de ontwikkeling op de bibliotheeklocatie van vier 2-onder-1-kapwoningen en 2 vrijstaande woningen. Indien Exploitant het programma wijzigt, heeft de Gemeente het recht op de overeengekomen koopsom aan te passen. Aanpassing zal echter niet leiden tot een lagere koopsom.
- 9.4 Indien door partijen overeenstemming wordt bereikt over een ander programma op de voormalige bibliotheeklocatie als bedoeld in vorige artikel, treden partijen in overleg tot het vaststellen van een nieuwe koopsom. Indien onderhandelingen niet leiden tot overeenstemming kan deze overeenkomst worden ontbonden waarbij de gehele of gedeeltelijke ontbinding van de overeenkomst te eisen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 32 lid 2.
- 9.5 Indien de betaling van de koopsom niet binnen de in lid 2 van dit artikel gestelde termijn plaatsvindt, is vanaf de afloop van deze periode een rentevergoeding, berekend op jaarbasis, over de koopsom verschuldigd tot aan de datum van betaling. Als rentepercentage wordt de wettelijke rente gehanteerd, zoals deze geldt gedurende de periode dat de koopsom nog niet is betaald.

Artikel 10 Eigendomsoverdracht en aflevering

- 10.1 De eigendomsoverdracht van het verkochte zal geschieden uiterlijk binnen 8 weken nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. De koopsom wordt daarna rentedragend zoals beschreven in artikel 9.5. De akte van levering van het verkochte wordt gepasseerd ten overstaan van notaris Smalbraak notarissen te Deventer of zijn waarnemer.

- 10.2 De Exploitant kan het verkochte in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom is betaald en de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden.
- 10.3 De aflevering van het verkochte wordt geacht te hebben plaatsgevonden op de dag van het passeren van de notariële akte van levering.
- 10.4 Vanaf de aflevering is het verkochte voor risico van de Exploitant.
- 10.5. De Exploitant kan het verkochte alleen met schriftelijke toestemming van de Gemeente vervroegd in gebruik nemen; de gemeente kan daarbij voorwaarden stellen c.q. afspraken maken over o.a. de datum van verschuldigdheid van overdrachtsbelasting en een eventuele boete van de fiscus. Ingeval de Exploitant het verkochte vervroegd in gebruik neemt is vanaf dat moment de koopsom verschuldigd; de Exploitant kan uitstel van betaling krijgen tegen betaling van rente zoals bedoeld in artikel 9 lid 5. De aflevering wordt in ieder geval geacht te hebben plaatsgevonden op de dag der vervroegde ingebruikneming.
- 10.6 Bij overtreding door Exploitant van het bepaalde in artikel 10.5 is Exploitant verplicht tot vergoeding van de hierdoor door de Gemeente te lijden schade, naast de verplichting tot het betalen van de in artikel 31 van deze overeenkomst bepaalde boete.

Artikel 11 Omschrijving leveringsverplichting

- 11.1 Het verkochte zal aan Exploitant in eigendom worden overgedragen in de staat waarin het zich op het moment van de koop bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en lijdende erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen, vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- 11.2 In opdracht van de verkoper is er een erfdienstbaarhedenonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn als bijlage 6 aan deze overeenkomst toegevoegd.
- 11.3. Exploitant verklaart te kennen en uitdrukkelijk te aanvaarden alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijvend en/ of voortvloeiend uit de aankomsttitel. De Exploitant aanvaardt voor het overige uitdrukkelijk de niet hiervoor vermelde -hem onbekende - lasten en beperkingen betreffende het verkochte.
- 11.4 Het verkochte zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. De Gemeente staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn, noch voor gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan Exploitant kenbaar zijn op het moment van tekenen van deze koopovereenkomst.
- 11.5 Het is de Gemeente niet bekend dat de bodem van het verkochte verontreinigd is en derhalve niet geschikt zou zijn voor de bestemming die op het verkochte rust. Elke garantie voor de afwezigheid van of vrijwaring voor verborgen gebreken, ook voor eventueel andere dan de thans bekende aanwezige voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt uitgesloten, met inachtneming van het bepaalde in artikel 33.

- 11.6 Naar de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen zal door en voor rekening van de Exploitant opdracht worden gegeven voor een bodem- en grondwateronderzoek aan een daartoe bevoegde instantie. De Exploitant vrijwaart de Gemeente terzake van de bodemkwaliteit van de ondergrond van het perceel van verdere aanspraken, met inachtneming van het bepaalde in artikel 33.
- 11.7 Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt in ieder geval niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen of struiken.
- 11.8 Aan de Gemeente is niet bekend dat in het verkochte asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Door en voor rekening van de Exploitant zal een asbestonderzoek worden gedaan. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen genomen te worden. Exploitant verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart de Gemeente voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het verkochte kan voortvloeien, met inachtneming van het bepaalde in artikel 33.
- 11.9 Voorzover aan de Gemeente bekend is in het verkochte geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei)stoffen aanwezig.
- 11.10 Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor onder 9.1 opgegeven maat of grootte geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering hoe ook genaamd.
- 11.11 Ditzelfde geldt indien de verdere omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig mocht blijken.

Artikel 12 Kosten van overdracht

- 12.1. Alle kosten, belastingen en andere rechten verbonden aan de koop en (af)levering, waartoe onder meer gerekend de notariskosten, de omzetbelasting daarover, de kadastrale kosten van inschrijving, de omzetbelasting daarover en de kosten aan kadastrale opmeting verbonden, zijn voor rekening van de Exploitant.
- 12.2. Alle lasten en belastingen, welke van het verkochte worden geheven, komen vanaf de datum van eigendomsoverdracht voor rekening van de Exploitant.

Artikel 13 Energielabel

Aan deze overeenkomst is geen kopie van een energielabel gehecht. De aanvraag van het energielabel is door verkoper in werking gesteld. Verkoper draagt er zorg voor dat het origineel hiervan bij juridische levering van het verkochte aan koper wordt verstrekt

Artikel 14 Erfdienstbaarheden / opstalrecht

In de akte van levering zullen, voorzover daaromtrent in deze overeenkomst niet anders is bepaald, partijen laten opnemen:

- a. de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van overdracht;
- b. alle mandeligheden, erfdienstbaarheden en opstalrechten ten behoeve en ten laste van het verkochte.

Artikel 15 Risico-overgang, beschadiging door overmacht

- 15.1 Het verkochte is met ingang van het moment van het tekenen van de akte van levering voor risico van Exploitant, tenzij de Exploitant het verkochte eventueel op een eerder gelegen tijdstip feitelijk geleverd krijgt.
- 15.2 Indien het verkochte voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is de Gemeente verplicht binnen 48 uur nadat het onheil haar bekend is geworden, de Exploitant hiervan in kennis te stellen.
- 15.3 Vanaf het moment dat het verkochte, vóór het in deze overeenkomst bepaalde tijdstip van eigendomsoverdracht, door de Gemeente aan de Exploitant feitelijk ter beschikking is gesteld, is Exploitant verplicht binnen 48 uur nadat het onheil hem bekend is geworden, de Gemeente hiervan in kennis te stellen.

Artikel 16: Grondoverdracht aan Gemeente

- 16.1 De Exploitant verbindt zich aan de Gemeente tegen een prijs van € 10,00 (zegge 10,- euro) in eigendom te zullen overdragen het gedeelte van het Exploitatiegebied dat als openbare ruimte zal worden ingericht en dat de Gemeente in beheer zal nemen, zijnde delen van de percelen, ter grootte van ca. 5.753 m², een en ander zoals met een blauwe kleur is aangegeven is aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende en door beide partijen geparafeerde verkooptekening (nummer .. / datum) in bijlage 4 en niet is bestemd om te worden ingeschreven in de openbare registers, hierna in dit artikel te noemen de gronden.
- 16.2 De over te dragen gronden zullen worden geleverd vrij van hypotheken en beslagen en de Exploitant zal vrijwaring verlenen voor uitwinning.
De notariële akte van levering van de gronden dient zo spoedig mogelijk doch uiterlijk twee maanden na de eerste oplevering van de openbare ruimte door de aannemer te worden gepasseerd. Betaling van de koopsom zal geschieden op een door de Gemeente aan te wijzen bank- of girorekening c.q. via de notaris bij het passeren van de akte.
- 16.3 De aflevering wordt geacht te hebben plaatsgevonden zodra de oplevering van de openbare voorzieningen zoals genoemd in artikel 6 heeft plaatsgevonden.
- 16.4 Binnen een half jaar na de eerste oplevering van de gronden dient een tweede oplevering plaats te vinden waarbij eventuele gebreken aan die werken door en voor rekening van Exploitant zullen worden hersteld.
- 16.5 Vanaf de aflevering zijn de gronden voor risico van de Gemeente.
- 16.6 De Gemeente zal de gronden waar het openbaar gebied op is gerealiseerd pas in eigendom aanvaarden als uit de eerste oplevering blijkt dat voldaan is aan de eisen die door de Gemeente aan de aanleg van de openbare ruimte zijn gesteld.
Voorts dient uit een geldig bodemonderzoek naar voren te komen dat zich in het openbaar gebied geen stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu, of die anderszins onaanvaardbaar zijn gelet op de bestemming alvorens de Gemeente tot aanvaarding van de gronden zal overgaan.
Exploitant zal daartoe voor eigen rekening een onderzoek uitvoeren naar de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in en maakt daarvan rapport op.
- 16.7 Alle kosten van overdracht, daaronder begrepen de kosten van afbakening en kadastrale opmetingen, alsmede de eventueel verschuldigde belasting komen voor rekening van de Exploitant.

- 16.8 In de leveringsakte zullen onder meer worden opgenomen:
- een proces verbaal van oplevering van de openbare ruimte;
 - een afstandsverklaring van de Exploitant aan de Gemeente van de gronden;
 - de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van levering;
 - alle mandeligheden, erfdiensbaarheden en opstalrechten ten behoeve en ten laste van de gronden.
- 16.9 De juiste grootte en ligging van de gronden zal worden bepaald na ambtshalve opmeting vanwege het kadaster op aanwijzing van de Gemeente. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor in lid 1 van dit artikel opgegeven maat of grootte van het perceel, hoe groot het verschil ook is, geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering hoe ook genaamd.

Artikel 17: Kosten van Exploitatie

- 17.1 Alle kosten die betrekking hebben op of te maken hebben met de exploitatie van het Exploitatiegebied komen voor rekening en risico van de Exploitant. De Exploitant is vanwege het in exploitatie brengen van de gronden de navolgende bijdragen aan de Gemeente verschuldigd:

- Afrekening intentiefase t/m 2017 (specificatie beschikbaar)	€ 35.900,00
- Opstellen en beoordelen stedenbouwkundige plannen	€ 2.300,00
- Beoordelen eisen inrichting openbare ruimte, toetsen en opleveren OR	€ 4.600,00
- Administratieve kosten levering grond	€ 1.000,00
- Procesbegeleiding	€ 5.750,00
- Juridische advisering / opstellen overeenkomst	€ 3.450,00
- Toetsen en in procedure brengen bestemmingsplan	€ 27.166,00*
	€ 80.166,00

- 17.2 De Exploitant dient rekening te houden met variërende bedragen afhankelijk van tijd, complexiteit en omvang van het plan. Er zal na afloop van de met deze overeenkomst gemaakte afspraken fase op basis van daadwerkelijke gemaakte kosten worden afgerekend. Deze verrekening geldt niet voor de kosten geraamd voor het toetsen en in procedure brengen van het bestemmingsplan zoals gemarkeerd met een * in vorig lid.
- 17.3 Op basis van de berekening uit lid 1 van dit artikel worden de kosten verhaald. De Gemeente zal Exploitant daartoe een factuur sturen. Exploitant zal deze factuur binnen één maand na dagtekening van de factuur betalen.
- 17.4 Mochten tijdens het proces 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 in geval van kostenoverschrijdingen de Exploitant besluit dat het project geen doorgang vindt, is de bepaling in artikel 32.2 van toepassing.
- 17.5 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 realisatie kan worden gekomen. Indien bij niet doorgaan van de ontwikkeling, de

feitelijk door de Gemeente gemaakte kosten, lager blijken te zijn dan de hier bedoelde aanbetaling, zal de Gemeente het teveel betaalde aan de Exploitant restitueren.

- 17.6 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;

Artikel 18: Zekerheidsstelling

- 18.1 Als zekerheidsstelling voor de tijdige betaling van de aan de Gemeente verschuldigde vergoedingen en ter garantie voor nakoming van de aangegane verplichtingen uit deze overeenkomst waaronder de aanleg van de openbare ruimte, wordt door exploitant uiterlijk voor de ondertekening van deze overeenkomst een waarborgsom gestort ter hoogte van € 100.000,- (ten bedrage de kosten van de inrichting van het openbare gebied conform het inrichtingsplan)
- 18.2 Het is de Exploitant toegestaan in plaats van betaling van deze waarborgsom, terzake een door burgemeester en wethouders goedgekeurde concerngarantie af te geven en dadelijk opeisbaar zal zijn in het geval de waarborgsom ingevolge het vorenstaande vervalt aan de Gemeente. De concerngarantie dient dadelijk opeisbaar te zijn op de loutere mededeling van de Gemeente dat de waarborgsom op grond van deze overeenkomst aan de gemeente is vervallen.
- 18.3 Het bedrag als gesteld in de concerngarantie kan op verzoek van de Exploitant naar gelang de Exploitant aan zijn verplichtingen heeft of zal hebben voldaan tot een navenant bedrag worden bijgesteld.

Artikel 19: Voorbehouden /Publiekrechtelijke taken en bevoegdheden

- 19.1 De Gemeente behoudt zich bij hetgeen in deze overeenkomst is bepaald, volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor waarbij er aan de zijde van de Gemeente geen sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze overeenkomst zal zijn, indien het handelen naar deze rechtsverantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente bezwaren van derden honoreert, nalaat rechtshandelingen te verrichten, respectievelijk publiekrechtelijke handelingen verricht, die strijdig zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of invloed hebben op de voortgang van het project.
- 19.2 Indien door toekomstige publiekrechtelijke handelingen, uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen, een exploitatieplan of andere publiekrechtelijke besluiten, de uitvoering van deze overeenkomst niet onverkort kan plaatsvinden, behoudt de Gemeente zich het recht voor in overleg met Exploitant de inhoud van onderhavige overeenkomst aan te 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 zijn voor de gevolgen van de aanpassing.
- 19.3 Tijdens de planvorming kan, rekening houdend met de planning, door de Gemeente wijziging worden verlangd van inmiddels tussen partijen goedgekeurde ontwerpresultaten en/ of van het tijdschema, ingeval belemmeringen van publiek-

rechtelijke aard zijn opgetreden welke de ongewijzigde uitvoering van die ontwerpen niet of niet tijdig mogelijk maken.

Onder "belemmeringen van publiekrechtelijke aard" worden onder meer verstaan: de gevolgen van ingestelde beroepsprocedures tegen beslissingen van de Gemeente, de gevolgen van beslissingen van de hogere overheden c.q. rechterlijke instanties terzake. Ingeval van een noodzakelijk geworden wijziging als hiervoor bedoeld zullen partijen zich inspannen om de nadelige gevolgen daarvan zoveel mogelijk te beperken.

- 19.4 Indien de door de Gemeente op grond van het bepaalde in voorgaand lid verlangde wijzigingen de belangen van de Exploitant in ernstige mate schaden, heeft deze het recht om daaromtrent onverwijld het oordeel van de arbiters in te roepen, op de wijze als geregeld in artikel 34 en de gehele of gedeeltelijke ontbinding van de overeenkomst te eisen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 32 lid 2.

Artikel 20: Verrekenbeding

Indien in het bouwplan dan wel inrichtingsplan waar de grondexploitatie en exploitatiebijdrage op zijn gebaseerd, door Exploitant wijzigingen worden aangebracht die er toe leiden dat de kosten (zoals begroot bij het aangaan van deze overeenkomst) die de Gemeente in verband met de exploitatie maakt, wijzigen, zal de exploitatiebijdrage op basis van de nieuwe bouwplannen en inrichtingsplan opnieuw worden berekend. Indien de kosten hoger uitvallen dan begroot zal het verschil in rekening worden gebracht bij de Exploitant.

Artikel 21: Afrekenbeding

Indien de Gemeente alsnog verplicht is een exploitatieplan op te stellen en op grond van het exploitatieplan blijkt dat de afgesproken exploitatiebijdrage te laag is, zal Exploitant het verschil bijbetalen. Als op grond van het exploitatieplan blijkt dat de afgesproken bijdrage te hoog is geweest, zal de Gemeente het verschil terug betalen. Het bij te betalen dan wel terug te betalen bedrag zal gebaseerd zijn op het exploitatieplan en de daarin opgenomen financiële paragraaf.

Artikel 22: Kwalitatieve verplichtingen

- 22.1 Partijen komen overeen dat de hierna onder lid 2 genoemde verplichtingen als kwalitatieve verplichting rusten op het verkochte en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het verkochte in eigendom zal/ zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.
- 22.2 Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichting in de notariële akte worden vastgelegd en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.
- 22.3 Exploitant en toekomstige eigenaren dienen te dulden dat ten laste van het verkochte 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 verkochte.

Indien de werken worden aangebracht of hersteld is/zijn de eigena(a)ren verplicht de daarmede belaste personen, te allen tijde onbelemmerd toe te laten.

Artikel 23: VERVALLEN (Kettingbedingen)

Artikel 24: Baatbelasting

Partijen komen overeen dat indien deze overeenkomst onverkort wordt uitgevoerd, de Gemeente terzake van het Exploitatiegebied geen baatbelasting in verband met de aan te leggen werken zal behoeven te heffen, nu deze kosten alsdan bij deze overeenkomst zullen zijn voldaan.

Artikel 25: Archeologie

De Exploitant biedt voor eigen rekening en risico voldoende mogelijkheid tot archeologisch onderzoek alvorens met de bouw van woningen wordt gestart. Eventuele kosten die hier uit voortvloeien komen voor rekening en risico van de Exploitant.

Artikel 26: Heffingen

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

Artikel 27: Ondeelbare verbintenissen

- 27.1 De uit deze overeenkomst voor beide partijen voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.
- 27.2 Alle partijen zijn ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van deze overeenkomst.

Artikel 28: Aansprakelijkheid

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

Artikel 29: Overdracht contractpositie

- 29.1 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 het bevoegde orgaan van de Gemeente Deventer toestemming is gegeven; aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
- 29.2 Voorts is Exploitant niet bevoegd zijn rechten en verplichtingen ingevolge deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen, zolang de bebouwing van de grond en realisatie van het inrichtingsplan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders; aan die toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Bij overtreding van deze bepaling verbeurt Exploitant een direct opeisbare, zonder rechtelijke tussenkomst, verschuldigde boete

van € 50.000,00 (zegge: vijftigduizend euro) te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders.

- 29.3 Het bepaalde in voorgaand leden is niet van toepassing in geval vóór de ondertekening van deze overeenkomst door de Gemeente schriftelijk is ingestemd met een zodanige doorverkoop of overdracht van de contractpositie.

Artikel 30: 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 onvoorziene omstandigheid zich voordoet, is gehouden de andere partij daar onverwijld schriftelijk mededeling van te doen.

Artikel 31: Niet nakoming en boetebeding

- 31.1 Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit deze overeenkomst kan de Gemeente besluiten de Exploitant een boete op te leggen van € 100.000,- met een minimum van € 5.000,00 per bij de niet nakoming betrokken woning, met de bevoegdheid van de Gemeente om eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 31.2 In geval het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit deze overeenkomst zich voordoet 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.
- 31.3 De boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven waarin de boete is opgelegd.
- 31.4 Naast de bedoelde boete kan de Gemeente een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van de dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt. Deze dagboete zal € 500,00 per dag bedragen.
- 31.5 Onverminderd het hiervoor gestelde behoudt de Gemeente het recht om bij niet nakoming van enige verplichting uit deze overeenkomst nakoming te vorderen.

Artikel 32: Ontbinding

- 32.1 Deze overeenkomst kan naast in geval van toerekenbare tekortkoming worden beëindigd in de volgende gevallen:
- a. in het geval bedoeld in artikel 19 lid 3 en 4 kan de overeenkomst worden beëindigd in de aldaar gegeven omstandigheden en op aldaar vermelde wijze.
 - b. Indien partijen, in het geval bedoeld in artikel 4, niet binnen 3 maanden na het tijdstip waarop het college van burgemeester en wethouders haar instemming heeft onthouden, overeenstemming hebben bereikt over de noodzakelijke wijzigingen.
 - c. Ingeval Exploitant in de periode vóór het passeren van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling wordt verkregen, alsmede wanneer er voor het passeren van de akte tot levering

executoriaal beslag wordt gelegd op zijn goederen, is de Gemeente gerechtigd om deze overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. Aan een dergelijke ontbinding zal de Exploitant geen enkele aanspraak op vergoeding van kosten, schade of interesten kunnen ontlenen, behoudens het bepaalde in artikel 32.3.

- d. in geval de benodigde planologische maatregel ten behoeve van het bouwplan niet kan worden verleend of er zich andere omstandigheden voordoen die de realisering van het bouwplan onmogelijk hebben gemaakt zijn partijen gerechtigd de overeenkomst te ontbinden;
- 32.2 Indien het geval van artikel 4 (goedkeuring gemeente) of artikel 17.4 (kostenoverschrijding) 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
- 32.3 Indien in het lid 1 onder c beschrevene ter uitvoering wordt gebracht zullen reeds betaalde gedeelten van de koopsom worden gerestitueerd voorzover ze het bedrag van de boeten ingevolge deze overeenkomst en de kosten te boven gaan.
- 32.4 In het geval van een ontbinding heeft de Gemeente het recht om, indien zij zulks wenst, de inmiddels vervaardigde ontwerpen van de exploitant over te nemen tegen de kosten verbonden aan de met instemming van de Gemeente ingeschakelde ontwerpers en adviseurs, e.e.a. ten hoogste vast te stellen op het bedrag dat terzake van de ontwerpen verschuldigd zou zijn op grond van op de desbetreffende werkzaamheden van toepassing zijnde standaardregelingen.
- 32.5 Aan een ontbinding op grond van dit artikel zal Exploitant geen enkele aanspraak op vergoeding van kosten, schade of interesten kunnen ontlenen, in welke vorm dan ook, onverminderd het recht van Gemeente op vergoeding van de reeds gemaakte kosten bedoeld in artikel 17.1 van deze overeenkomst.
- 32.6 Op deze overeenkomst is de "Beleidsregel bijzondere situaties Wet Bibob gemeente Deventer 2014" van toepassing. De Gemeente hanteert bij vastgoedtransacties de "indicatorenlijst vastgoedtransacties" van de dienst Justis van het Ministerie van Veiligheid en Justitie. De beslissing om over te gaan tot een Bibob-adviesaanvraag is het resultaat van de integrale afweging van de uitkomsten van de indicatorenlijst. Dit betekent dat een Bibob onderzoek deel kan uitmaken van de verkoopprocedure. Deze eventuele procedure kan enkele dagen tot enkele maanden in beslag nemen.
- Door ondertekening van deze overeenkomst verklaart Exploitant kennis te hebben genomen van deze beleidsregel en in te stemmen met de risico's en gevolgen die de uitvoering van deze beleidsregel met zich mee kan brengen voor Exploitant.
- 32.7 De Gemeente kan de overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
- Er sprake is van enige mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;

- Er sprake is van enige mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
- Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Exploitant in relatie staat tot strafbare feiten;
- Er sprake is van feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
- Exploitant heeft nagelaten de vragen die hem door de Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of
- Exploitant heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.
- De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

32.8 De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

Artikel 33 Ontbindende voorwaarde Exploitant

- 33.1 Indien conform het bepaalde in artikel 11.6 uit het uitvoerige bodemonderzoek blijkt dat de te verwachte grondsaneringskosten hoger zijn dan € 10.000,00 dan heeft de Exploitant het recht de overeenkomst te ontbinden voor wat betreft het deel van de voormalige bibliotheek.
- 33.2 Indien conform het bepaalde in artikel 11.8 uit het uitgebreide asbestinventarisatie blijkt dat de verwachte asbestsaneringskosten hoger zijn dan € 10.000,00 dan heeft de Exploitant het recht de overeenkomst te ontbinden voor wat betreft het deel van de voormalige bibliotheek.

Artikel 34: Geschillen

Geschillen omtrent de uitvoering van deze overeenkomst zullen aan de te Deventer bevoegde rechter worden voorgelegd.

Artikel 35: Bevoegd orgaan gemeente

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.

Artikel 36 Domicilie keuze

Deze overeenkomst zal berusten en partijen kiezen terzake van deze overeenkomst domicilie ten kantore van voornoemde notaris.

Artikel 37: Openbaarheid overeenkomst

- 37.1 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.
- 37.2 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 van de overeenkomst ter inzage moet leggen.

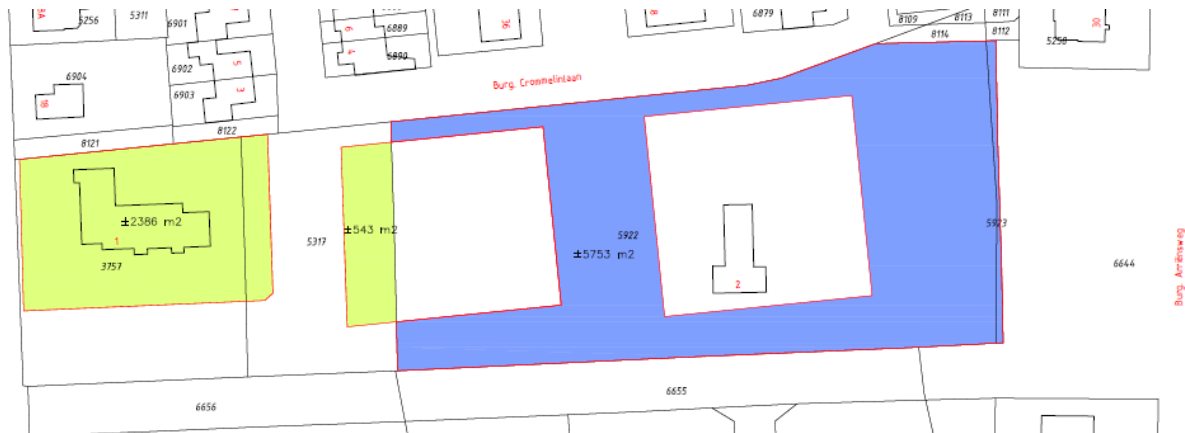
Artikel 38 Bijlagen

- Bijlage 1: Exploitatiegebied
Bijlage 2: Nota van uitgangspunten d.d. februari 2018
Bijlage 3: stedenbouwkundig model1722-S01-02-11-2017
Bijlage 4: verkooptekening
bijlage 5; Het verslag van de beheergroep d.d. 13 februari 2018,
Bijlage 6: Resultaten erfdienstbaarheden onderzoek

Bijlage 1 exploitatiegebied (grenzen in rood)



Bijlage 4 verkooptekeningen



In groen: te verkopen aan Plegt- Vos
In blauw: op te leveren openbare ruimte aan Gemeente



1722 - 9.01 - 02-11-2017 - STEDENBOUWKUNDIG MODEL 36 WONINGEN - MOLENWEG / BURG. CROMMELINLAAN DIEPENVEEN.



Dienst voor het kadaster en de openbare registers

Resultaat van onderzoek naar erfdienstbaarheden

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers verklaart dat op verzoek van de aanvrager onderzoek in de openbare registers is gedaan naar inschrijvingen waarin mogelijk erfdienstbaarheden ontstaan of teniet gaan (tot stand komen of zijn vervallen) ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie A nummer 3757, inzake de periode van 9 november 2017 tot en met 1 april 1950 (onderzoekperiode door aanvrager bepaald).

Voor dat doel werden de volgende inschrijvingen in de openbare registers ingezien:

Vestiging Zwolle	Deel 12253 nr. 16
Vestiging Deventer	Deel 1035 nr. 10

Gebleken is dat in genoemde inschrijvingen de gevraagde erfdienstbaarheden niet zijn aangetroffen.

Er zijn geen voorlopige aantekeningen.

Apeldoorn, 16 november 2017

Mr. B.H.J. (Ruben) Roes
Bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan een via het openbare internet ontvangen erfdienstbaarhedenonderzoek, en een daarvan vervaardigde afdruk, kunnen geen rechten worden ontleend. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor enige schade die ontstaat door het verzenden van het erfdienstbaarhedenonderzoek via het openbare internet.

Besluit nr. : Deventer,
Team : PRO

Burgemeester en wethouders van Deventer,

Gelet op artikel 160, lid 1, sub e van de Gemeentewet,

BESLUITEN

1. te verkopen aan Plegt-Vos Vastgoedontwikkeling B.V. Sherwood Rangers 1, 7551 KW te Hengelo:
 - de voormalige bibliotheek, plaatselijk bekend Burgemeester Crommelinlaan 1 te Diepenveen, kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie A, nummer 3757 (ged.) ter grootte van circa 2.300 m²;
 - een strook grond, kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie A, nummer 5317 (ged.) ter grootte van circa 200 m²;
 - een deel van de parkeerplaats, gelegen naast het tenniscomplex, kadastraal bekend sectie A, nummer 5317 (ged.) ter grootte van circa 300 m², een en ander zoals overeengekomen in de anterieure overeenkomst inzake de planontwikkeling aan de Burgemeester Crommelinlaan te Diepenveen;
2. dit verkoopbesluit vast te stellen;
3. het verkoopresultaat van deze verkoop voor € 325.000,-- ten gunste te brengen van de "Reserve Eenmalige Problematiek" in verband met de verhuizing van de bibliotheek Diepenveen naar "Kulturhus" te Diepenveen en voor € 10.000,-- ten gunste te brengen van de Reserve onroerende zaken (Programma 6, Product 13);
4. De productenraming te wijzigen en de Raad voor te stellen de begroting te wijzigen bij de eerstvolgende kwartaalrapportage.

Aldus besloten in de vergadering van

Burgemeester en wethouders van Deventer,
de secretaris, de burgemeester,

M.A. Kossen ir. A.P. Heidema

Volmachtverlening

De burgemeester van Deventer;

Gelet op het besluit van burgemeester en wethouders van Deventer d.d. 13 maart 2018 tot het aangaan van een anterieure overeenkomst tussen Plegt Vos Vastgoedontwikkeling BV en gemeente Deventer ten behoeve van de herontwikkeling van een gebied aan de Burgemeester Crommelinlaan voor woningbouw en de verkoop van de voormalige bibliotheeklocatie te Diepenveen,

Gelet op artikel 171 lid 2 Gemeentewet;

B E S L U I T:

Volmacht te verlenen aan wethouder F. Rorink, 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, 14 maart 2018

Duurzame nieuwbouw bij oude tennisbaan Diepenveen

Op de locatie van de oude tennisbaan en de voormalige bibliotheek aan de Burgemeester Crommelinlaan in Diepenveen komen 36 duurzame woningen zonder gasaansluiting. Dat zijn ontwikkelaar Plegt-Vos en de gemeente overeengekomen. Voor de plannen moet het bestemmingsplan worden aangepast.

Verantwoordelijk wethouder Frits Rorink: "We zijn als college blij dat hier een mooie mix van duurdere en betaalbare woningen wordt gebouwd. Ook hier worden de woningen gasloos en zo duurzaam mogelijk. Dat wordt langzamerhand de nieuwe standaard en heel gewoon."

Duurzaam

De woningen worden goed geïsoleerd en krijgen een warmtepomp en zonnepanelen. De toekomstige bewoners krijgen dus een uiterst comfortabele woning die toekomstbestendig is. De woningen worden niet aangesloten op het gasnet.

Breed segment

De woningen worden in diverse marktsegmenten aangeboden. Op de bibliotheeklocatie komen vier twee-onder-een-kapwoningen met een prijs van tussen de 300.000 en 365.000 euro, en 2 vrijstaande woningen.

De tennisbaanlocatie wordt ingevuld met 30 rijwoningen. Daarvan hebben er zeven een prijs tot 200.000 euro. De overige woningen kosten tussen de 200.000 en 265.000 euro.

Veel groen

Parrallel aan de monumentale bomenrij aan de Van Doetinchemlaan is een brede groene parkstrook gepland. Er komt een woonhofje, en rondom het gebied is veel ruimte voor groen.

Bibliotheek

De gemeente verkoopt het pand van de voormalige bibliotheek aan Plegt Vos. De bibliotheek is verhuisd naar het Hof van Salland.