

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Intentieovereenkomst McDonalds Holterweg

1- Notagegegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2018-000412	<input type="checkbox"/> B & W	20-03-2018
Datum	20-03-2018	<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	20-03-2018
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager	13-03-2018	<input checked="" type="checkbox"/> adj.secr.	16-03-2018
Regiemanager	14-03-2018	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	15-03-2018
wethouder	14-03-2018	BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2018-03-21

Bijlagen

1. Intentieovereenkomst McDonalds Nederland BV
 2. Bijlage 1: Kaart contractgebied
 3. Bijlage 2: Ontwikkelingsperspectief Leisure Strip Holterweg
 4. Bijlage 2A: Motie duurzaamheid
 5. Bijlage 3: Planning op Hoofdlijnen
 6. Bijlage 4: Koopovereenkomst McDonalds Nederland BV
 7. Bijlage 5: Inventarisatie duurzaamheidsmaatregelen t.b.v. energieneutraliteit
- Persbericht: Concreet plan sport, spel en horeca

B & W d.d.: 20-03-2018

Besloten wordt:

- 1 Tot het aangaan van een intentieovereenkomst met McDonalds Nederland BV voor uitwerken van de bouwplannen voor vestiging op de Leisure Strip aan de Holterweg te Deventer;
- 2 de raadsmededeling vast te stellen;
- 3 de stukken aan te bieden aan de raad;
- 4 de nota en het besluit openbaar te maken nadat de intentieovereenkomst is ondertekend.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:

[] De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb

Nee

Bekendmaking conform Awb

Nee

ADVIESRADEN:

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

Nee

Toelichting

Inleiding

Op 19 juli 2017 heeft de raad ingestemd met het Ontwikkelingsperspectief Leisure Strip Holterweg en heeft daarbij een motie duurzaamheid aangenomen. Het bestemmingsplan Leisure Strip Holterweg is met in acht neming van de motie door de raad vastgesteld op 21 december 2017. De al lopende gesprekken met McDonalds Nederland BV hebben nu geresulteerd in de intentieovereenkomst.

Beoogd resultaat

In het kader van de intentieovereenkomst voor de ontwikkeling van een zelfstandig restaurant zullen door McDonalds bouwplannen worden uitgewerkt, die als uitgangspunt zullen dienen voor de bouw van een restaurant met drive-lane, auto-afhaaloket en de benodigde parkeerplaatsen. Indien overeenstemming wordt bereikt over de bouwplannen en na afronding van de planologische procedure beoogen de gemeente en McDonalds een koopovereenkomst te sluiten voor de koop van de grond om de bouwplannen te realiseren.

Kader

* Ontwikkelingsvisie centrum Colmschate, 2002, waarin al wordt ingezet op een Sport en Spektakelstrip

* De ambitie is vastgelegd in Structuurplan Deventer 2025 en DEVisie 2020

* Ontwikkelingsperspectief Leisure Strip Holterweg, Deventer

* Vastgestelde Bestemmingsplan Leisure Strip Holterweg

* Vastgestelde Beeldkwaliteitplan Leisure Strip Holterweg

* Motie Duurzaamheid d.d. 12-07-2017, aangenomen d.d. 19-07-2017

Argumenten voor en tegen

De vestiging van één zelfstandig restaurant op de Leisure Strip past in het concept zoals verwoord in het ontwikkelingsperspectief. Hierin is verwoord dat de ambitie is om een dynamisch stadsmilieu te maken voor sport en vermaak. De vestiging van een McDonalds past binnen de ambitie om een bovenregionale leisure strip te ontwikkelen. De vestiging van een fastfood restaurant kent voor- en tegenstanders. Fastfood kenmerkt zich doordat het snel bereid en geserveerd wordt en relatief goedkoop is. Dit concept past binnen de ambitie van een Leisure Strip. Er zijn dus vele restaurantketens, snackbars e.d. die vallen onder de categorie fastfood.

Extern draagvlak (partners)

Gelijktijdig met deze intentieovereenkomst wordt een intentieovereenkomst gesloten met een partij die Leisure World Deventer wil ontwikkelen. Een gebouw met diverse soorten van ontspanning en vermaak. Met Leisure World Deventer, McDonalds en het beoogde tankstation is er een start gemaakt met de invulling van de Leisure Strip en gaan partijen in overleg om de samenwerking binnen het gebied te stimuleren.

Financiële consequenties

Na ondertekening van de intentieovereenkomst wordt een reserveringsvergoeding van 5% van de koopsom voldaan. De grondopbrengsten uit verkoop van de grond komen ten goede aan de grondexploitatie.

Aanpak/uitvoering

Na ondertekening worden de plannen uitgewerkt. Na instemming en doorlopen van de planologische procedures wordt beoogde koopovereenkomst getekend. Na bouwrijp maken van het gebied kan er gerealiseerd worden.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Intentieovereenkomst McDonalds Holterweg		
Mededelingennr	2018-000412	Portef.houder	Weth. Rorink
Team	DEV-PRO	BenW-besluit d.d.:	20 maart 2018

1. Inleiding: waarom deze mededeling

Op 19 juli 2017 heeft de raad ingestemd met het Ontwikkelingsperspectief Leisure Strip Holterweg en heeft daarbij een motie duurzaamheid aangenomen. Het ontwikkelingsperspectief met inachtneming van de motie is opgenomen in het bestemmingsplan Leisure Strip Holterweg, dat op 21 december 2017 door de raad is vastgesteld. De al lopende gesprekken met McDonalds Nederland BV hebben nu geresulteerd in de intentieovereenkomst. Voor de Leisure kavels waren er meerdere gegadigden die zich direct gemeld hebben na publicatie van het ontwikkelingsperspectief. Er heeft onder deze eerste gegadigden een selectieprocedure plaats gevonden. De latere belangstellenden zijn op een wachtlijst geplaatst. TRB Vastgoed BV is uit de selectie als beste beoordeeld. Er waren uiteindelijk 2 inschrijvingen. De gesprekken met TRB hebben geleid tot de intentieovereenkomst.

2. Kader

- Ontwikkelingsvisie centrum Colmschate, 2002, waarin al wordt ingezet op een Sport en Spektakelstrip
- De ambitie is vastgelegd in Structuurplan Deventer 2025 en DEVisie 2020
- Ontwikkelingsperspectief Leisure Strip Holterweg, Deventer
- Vastgestelde Bestemmingsplan Leisure Strip Holterweg
- Vastgestelde Beeldkwaliteitplan Leisure Strip Holterweg
- Motie Duurzaamheid d.d. 12-07-2017, aangenomen d.d. 19-07-2017

3. Kern van de boodschap

Sinds 2002 wordt er gesproken over een Sport en Spektakelstrip op de zone naast De Scheg op de Holterweg. Er is veel over gesproken en meerdere plannen en initiatieven zijn gepasseerd. Met de ondertekening van een intentieovereenkomst met zowel McDonalds als Leisure World Deventer (TRB Vastgoed BV) is er zicht op verkoop van grond en realisering van de gewenste Leisure Strip.

4. Nadere toelichting

In kader van de intentieovereenkomst kunnen beide partijen de plannen verder uitwerken. Indien hier overeenstemming over wordt bereikt en na afronding van de planologische procedure beogen gemeente en de partijen een koopovereenkomst te tekenen. De afronding van de planologische procedure zal afhankelijk zijn van een uitspraak van de Raad van State.

INTENTIEOVEREENKOMST

tussen

McDonald's Nederland B.V.

en

de gemeente Deventer

inzake

de ontwikkeling van een McDonald's aan de Holterweg te Deventer

Versie 23 januari 2018

PARTIJEN,

1. De gemeente Deventer, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester, die handelt ter uitvoering van het besluit van Burgemeester en Wethouders van de gemeente d.d. hierna te noemen "de gemeente",

en

2. McDonald's Nederland B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, vertegenwoordigd door de heer M.J.M. Steijaert, hierna te noemen "McDonald's",

OVERWEGENDE:

1. dat de gemeente het plangebied Holterwegzone in ontwikkeling heeft genomen ten behoeve van de realisatie van een Leisurestrip;
2. dat voor het onderhavige gebied het bestemmingsplan met beeldkwaliteitplan Holterwegzone in voorbereiding is;
3. dat de gemeenteraad voor het plangebied Holterwegzone een "Ontwikkelingsperspectief Leisure-strip Holterweg Deventer" heeft vastgesteld en daarbij een motie duurzaamheid heeft aangenomen;
4. dat in het kader van deze intentieovereenkomst voor de ontwikkeling van het zelfstandige restaurant in het plangebied door McDonald's bouwplannen zullen worden uitgewerkt c.q. vervaardigd, die als uitgangspunt zullen dienen voor de bouw van een restaurant met drive-lane, auto-afhaaloket en parkeerplaatsen;
5. dat partijen overeenstemming hebben bereikt omtrent een prijs voor de ondergrond van het te bouwen restaurant;
6. dat de gemeente en McDonald's vervolgens na bereikte overeenstemming over de genoemde plannen en afronding van de planologische procedure een koopovereenkomst beogen te sluiten voor de realisering van die plannen;
7. dat partijen thans hun intentie om tot een koopovereenkomst te komen en de daarmee samenhangende afspraken wensen vast te leggen;

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1: Doel

- 1.1 Partijen stellen zich ten doel te onderzoeken of het mogelijk is te komen tot de ontwikkeling van een restaurant met drive-lane, auto-afhaaloket en parkeerplaatsen en – indien dit mogelijk blijkt - daartoe overeenkomstig de bepalingen van deze overeenkomst een koopovereenkomst met elkaar aan te gaan. Daartoe zullen zij op basis van de uitgangspunten in het kader van deze overeenkomst, alsmede het ontwerp bestemmingsplan en het ontwikkelingsperspectief overeenstemming zien te bereiken over het voorlopige bouwplan.
- 1.2 Op de als bijlage 1 bij deze overeenkomst gevoegde kaart is het "contractgebied" aangegeven.

Artikel 2: Uitgangspunten

Bij de uitvoering van deze overeenkomst zullen partijen in ieder geval de uitgangspunten in acht nemen, die in de hieronder vermelde documenten zijn vastgelegd:

- het door de raad vastgestelde Ontwikkelingsperspectief Leisure-strip Holterweg Deventer met bijbehorende motie duurzaamheid, zoals opgenomen in bijlage 2 en 2a;
- Het bestemmingsplan Leisurestrook Holterweg zal geen gebruik van aardgas toestaan. In de regels van het bestemmingsplan wordt geborgd dat gebouwen in het gebied een duurzame energievoorziening hebben, waarbij energie wordt gebruikt die verkregen wordt uit andere dan fossiele brandstoffen (zoals aardgas).
- de als bijlage 3 bij deze overeenkomst opgenomen voorlopige planning op hoofdlijnen;
- Het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan
- de concept koopovereenkomst die als bijlage aan deze intentieovereenkomst is gehecht en waarover partijen op hoofdlijnen reeds nu overeenstemming hebben.

Artikel 3: Overleg en planvorming

- 3.1 Ten behoeve van het benodigde overleg over de in artikel 1 genoemde ontwerpen en de te sluiten koopovereenkomst zullen partijen regelmatig met elkaar in overleg treden.
- 3.2 Partijen zullen zich tot het uiterste inspannen om binnen dit overleg overeenstemming te krijgen voor de plannen en overeenstemming over de tekst van de uiteindelijke te sluiten koopovereenkomst te bereiken.
- 3.3 Eerst nadat partijen een koop overeenkomst hebben gesloten zal McDonald's een omgevingsvergunning voor de bouw aanvragen.
- 3.4 McDonald's zal de mogelijkheid tot samenwerking met andere kopers in het plangebied onderzoeken, zoals in het kader van parkeeroplossingen, promotie van het gebied, beheer.

Artikel 4: Activiteiten en planning

- 4.1 McDonald's zal de volgende activiteiten verrichten:
 1. een ontwerp bouwplan maken;
 2. waarin is aangetoond dat parkeren op eigen terrein kan worden opgelost;
 3. waaruit de situering van de in- en uitritten blijkt;
 4. waarin te zien is de wijze waarop afwatering en waterberging op eigen terrein zal worden gerealiseerd
 5. waarbij zoveel mogelijk energieneutraliteit wordt nagestreefd;
 6. waarbij een onderbouwing wordt gevraagd middels een energieberekening wat de beoogde CO2 besparing is ten opzichte van de normen uit het Bouwbesluit. Dit kan via een concept EPC berekening en/of op basis van informatie waarin wordt aangegeven welke maatregelen er beoogd worden om zoveel als mogelijk energieneutraliteit te realiseren. Hierbij dient rekening gehouden te worden met het feit dat het bestemmingsplan aardgas niet toelaat.
 7. een voorstel voor de wijze van samenwerken tussen diverse bestaande en toekomstige eigenaren op de Leisure-strip bij het parkeren bij piekmomenten en andere onderwerpen, beheer promotie e.d.
 8. In het kader van de Omgevingsvergunning zullen mogelijk eisen worden gesteld ten behoeve van archeologische waarden (locatiegebonden)
- 4.2 De gemeente zal de volgende activiteiten verrichten:
 - a. een bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan in procedure brengen
 - c. McDonald's op de hoogte houden van ontwikkelingen rondom externe veiligheid
 - d. de koop overeenkomst met grondverkoopoptekening opstellen / aanvullen met afspraken die partijen in het kader van de intentieovereenkomst met elkaar maken
 - e. voorafgaande aan de levering van de gronden, deze geschikt maken voor de bouw zoals nader geformuleerd in de koop overeenkomst.

- 4.3 De voortgang van de te verrichten activiteiten en van het overleg in artikel 3 bedoeld, is opgenomen in het als bijlage 3 bij deze overeenkomst gevoegde planningsschema op hoofdlijnen. Partijen zullen de in dit schema vastgelegde tijdsduur voor de wederzijds te verrichten werkzaamheden in acht nemen.
- 4.4 Indien over- of onderschrijding van de in de planning opgenomen tijdstippen dreigt, zal de meest gereede partij de wederpartij daarvan tijdig op de hoogte stellen en zullen partijen overleggen over de alsdan te nemen maatregelen.

Artikel 5: Realisatie / koop overeenkomst

- 5.1 Partijen zullen zich ervoor inzetten om overeenstemming te bereiken over de inhoud van de koopovereenkomst, te sluiten op het moment dat indien en zodra partijen de in artikel 1 bedoelde plannen zullen hebben goedgekeurd, doch met inachtneming van artikel 7.4. De bepalingen waarover partijen reeds nu op hoofdlijnen overeenstemming hebben zijn opgenomen in de bijlage "koop overeenkomst".
- 5.2 Uitgangspunt bij de realisatie is dat de door McDonald's aan de gemeente te betalen grondprijs op basis van de verkoopprijs marktconform is en bedraagt € 1.000.000,- exclusief BTW . De prijs is een vaste prijs tot 18 maanden nadat het bestemmingsplan is vastgesteld. De prijs wordt betaald op het moment zoals in de koop overeenkomst vermeld. In de prijs is rekening gehouden met het feit dat McDonald's de volgende werkzaamheden voor zijn rekening en risico zal verrichten:
- Waterberging
 - Alle werkzaamheden die niet uitdrukkelijk door de gemeente worden verricht zoals blijkt uit de concept koop overeenkomst.

Artikel 6: Goedkeuring door de gemeente

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 de 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.
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 McDonald's de inhoud van onderhavige overeenkomst aan te passen. Aan de zijde van de gemeente is dan geen sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze overeenkomst. De gemeente is dan niet aansprakelijk voor de gevolgen van de aanpassing.

Artikel 7: Duur van de overeenkomst

- 7.1 Deze overeenkomst duurt totdat tussen partijen de genoemde koopovereenkomst tot stand is gekomen. Ontbinding is echter mogelijk in de volgende gevallen:
- a. Indien partijen er ondanks behoorlijk overleg niet in slagen om, uiterlijk 6 weken na het tijdstip dat in de planning is vastgelegd, tot overeenstemming te komen over de in artikel 1 bedoelde plannen dan wel over de tekst van de koopovereenkomst, bedoeld in artikel 5.
 - b. Indien partijen, in het geval bedoeld in artikel 6, niet binnen 3 maanden na het tijdstip waarop het college zijn instemming heeft onthouden, overeenstemming hebben bereikt over de noodzakelijke wijzigingen.
 - c. Indien de gemeenteraad niet of niet tijdig overeenkomstig de planning besluit omtrent een bestemmingsplan dat de mogelijkheid van een zelfstandige horecavoorziening in het gebied

dat de ontwikkelperspectief omvat, mogelijk maakt.

- d. Als de resultaten van het onderzoek naar externe veiligheid ten behoeve van het bestemmingsplan er toe leiden dat uitvoering overeenkomstig het vastgestelde ontwikkelperspectief niet haalbaar is.
- 7.2 In de gevallen hierboven onder a en b bedoeld, heeft de betreffende partij het recht om bij aangetekend schrijven de overeenkomst met de andere partij met onmiddellijke ingang te ontbinden. Aan een ontbinding als hiervoor bedoeld, zal geen van beide partijen recht kunnen ontlenen op vergoeding van eventuele kosten, schade, in welke vorm dan ook.
- 7.3 In geval McDonald's in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er executoriaal beslag op zijn goederen wordt gelegd, is de gemeente bevoegd deze overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- 7.4 Als het bestemmingsplan niet uiterlijk 18 maanden na vaststelling onherroepelijk is, komt de intentie overeenkomst te vervallen. Mochten partijen in die periode een koop overeenkomst willen sluiten, zal daarbij een ontbindende voorwaarde worden opgenomen ingeval het bestemmingsplan niet uiterlijk 18 maanden na vaststelling onherroepelijk is

Artikel 8: Kosten

- 8.1. Partijen dragen ieder voor zich de aan hun zijde voor de uitvoering van deze overeenkomst gemaakte kosten, evenals de kosten van de door hen ingeschakelde derden.
- 8.2. Tevens betaalt u bij ondertekening van de intentie overeenkomst een reserveringsvergoeding van 5% van de prijs. Als het bestemmingsplan niet uiterlijk 18 maanden na vaststelling onherroepelijk is, komt de intentie overeenkomst te vervallen en ontvangt u uw reserveringsvergoeding terug, tenzij partijen schriftelijk andere afspraken maken. Als de intentie overeenkomst leidt tot daadwerkelijke koop van de kavel, zal de reserveringsvergoeding met de aankoopprijs verrekend worden. Als u, om welke reden dan ook, tussentijds de intentie overeenkomst wilt beëindigen, vervalt de reserveringsvergoeding aan de gemeente.

Artikel 9: Diversen

9.1 Overdracht contractpositie

Het is McDonald's niet toegestaan om de contractpositie in welke vorm dan ook over te dragen aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente.

9.2 Bevoegd orgaan gemeente

Indien ter uitvoering van deze overeenkomst een besluit of handeling van de gemeente wordt verlangd, is het daartoe bevoegde orgaan het college van burgemeester en wethouders, behoudens andersluidende wettelijke bepalingen of afwijkende regelingen bij of krachtens deze overeenkomst .

9.3 Geschillen

Geschillen zullen in eerste instantie gepoogd worden in het ambtelijk overleg en vervolgens zo nodig in een bestuurlijk overleg te worden opgelost. Vervolgens zullen de geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, waaronder ook begrepen die, welke slechts door een van de partijen als zodanig worden beschouwd, worden beslecht door de burgerlijk rechter die ter zake bevoegd is.

9.4 Bibob

Voor zover uit deze intentieovereenkomst vastgoedtransacties voortvloeien zoals gedefinieerd in

artikel 1.1.0 van de Wet Bibob, zullen in de betreffende overeenkomsten afspraken worden opgenomen zoals in de "Beleidsregel bijzondere situaties Wet Bibob gemeente Deventer 2014" bedoeld.

Artikel 10: Bijlagen

Bij deze overeenkomst horen onverbrekkelijk de volgende bijlagen:

- Bijlage 1: kaart aangevende het contractgebied;
- Bijlage 2: Ontwikkelperspectief Leisure-strip Deventer zoals gepubliceerd op www.deventerverkoopt.nl
- Bijlage 2a: motie duurzaamheid
- Bijlage 3: planning op hoofdlijnen (nader uit te werken***)
- Bijlage 4: koopovereenkomst
- Bijlage 5: inventarisatie duurzaamheidsmaatregelen t.b.v. energieneutraliteit

Aldus in tweevoud overeengekomen te Deventer

op

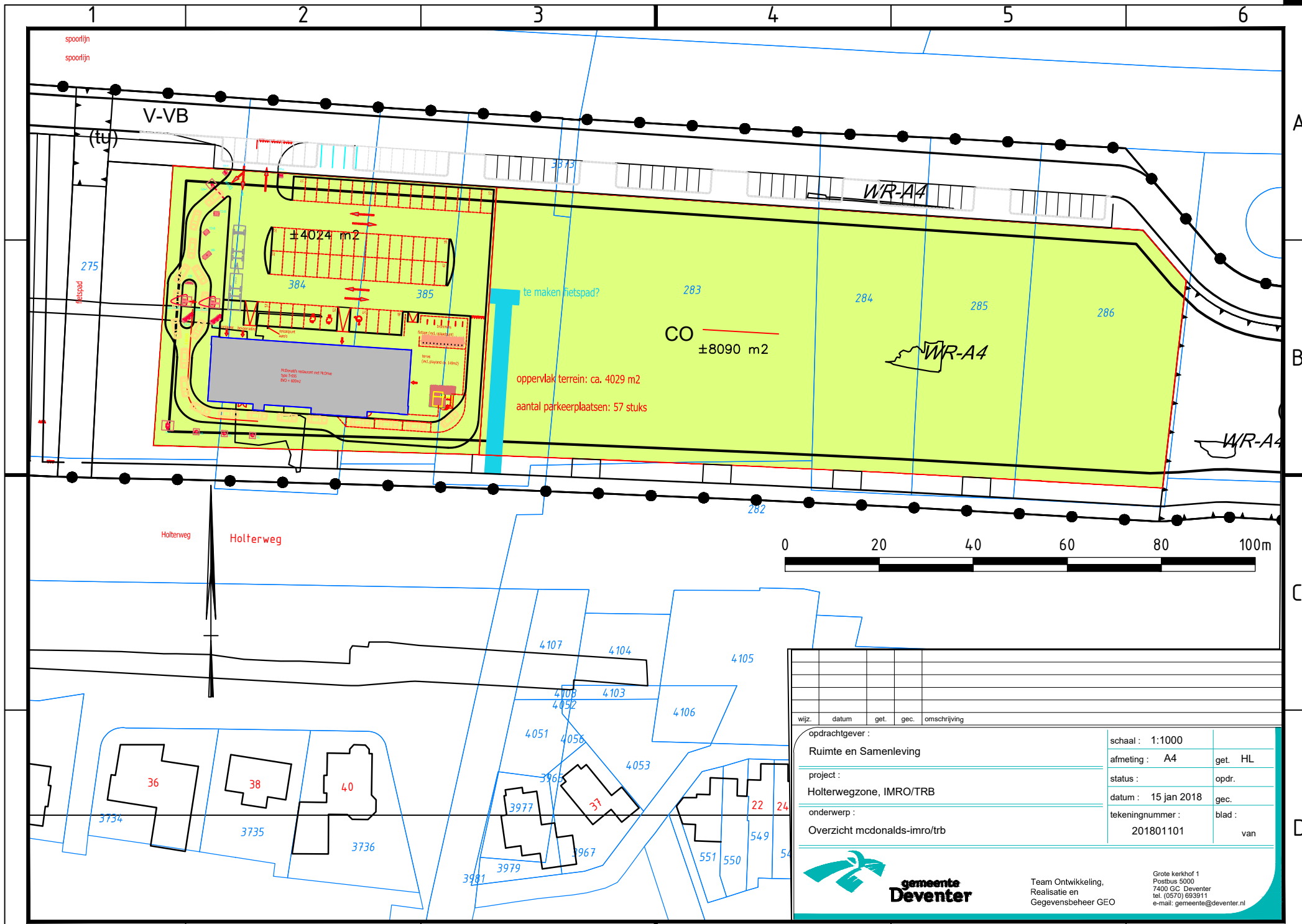
DE GEMEENTE DEVENTER

.....
(handtekening en datum)

MCDONALD'S
(naam)

.....
(handtekening en datum)

gvm/S/20180123 MCD concept int ovk



wijz.	datum	get.	gec.	omschrijving

opdrachtgever : Ruimte en Samenleving		schaal : 1:1000
project : Holterwegzone, IMRO/TRB		afmeting : A4 get. HL
onderwerp : Overzicht mcdonalds-imro/trb		status : opdr.
		datum : 15 jan 2018 gec.
		tekeningnummer : 201801101 blad : van



Team Ontwikkeling,
Realisatie en
Gegevensbeheer GEO

Grote kerkhof 1
Postbus 5000
7400 GC Deventer
tel. (0570) 693911
e-mail: gemeente@deventer.nl



**Ontwikkelingsperspectief
Leisure-strip Holterweg
Deventer**

Ontwikkelingsperspectief Leisure-strip Holterweg Deventer

Uitnodiging

Vanaf het midden van de jaren negentig was het de ambitie van de gemeente Deventer om een hoog stedelijke verbindingroute tussen de binnenstad en Deventer Oost te ontwikkelen. Deze as 'Binnenstad-Colmschate' werd gezien als een drager van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Voor de Schegzone - het gebied tussen de spoorlijn Deventer-Almelo (Berlijnlijn), Holterweg, Oosteriklaan en N348 - werd ingezet op een cluster met voorzieningen op het gebied van sport en spektakel. De realisatie van deze 'Sport en Spektakel Strip' is na de bouw van het sportcomplex de Scheg blijven steken. In december 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om de Schegzone kavelgewijs te ontwikkelen. Overeenkomstig de 'Ontwikkelingsvisie centrum Colmschate' uit 2002 wordt er een dynamisch stadsmilieu voor sport en vermaak voorgestaan: 'Leisure-strip Deventer'.

De Schegzone is een geïsoleerd maar goed bereikbaar 'eiland' in het stedelijk gebied. Het ligt ingeklemd tussen het spoor, de Holterweg met zijn brede profiel en geluidswallen, de provinciale weg N348 met haar kunstwerken en de in de nabije toekomst in een tunnelbak gelegen Oosteriklaan. De omliggende wijken inclusief het winkelcentrum Colmschate keren zich in meer of mindere mate af van de Schegzone. Daartegenover staat dat de Holterweg als doorgaande lijn de verbindende schakel is tussen verschillende stadsdelen, zoals de binnenstad, Handelskade met kantoren en scholen, Rivierenwijk, bedrijventerrein Bergweide én de Schegzone. De Holterweg is bovendien een belangrijke ontsluitingsweg die het oostelijke deel van de stad en het achterliggende gebied via de N348 (Siemelinksweg) rechtstreeks met de snelweg A1 verbindt. Dit maakt samen met de nabijheid van het station Colmschate én de ligging aan een buslijn en een fiets-steroute (binnenstad-Colmschate) de Schegzone tot een vanuit stad en regio goed bereikbaar 'eiland'.

Met de ontwikkeling van de leisure-strip wil Deventer haar positie als boeiende beleefstad in de regio verder uitbouwen. Aansluitend bij het bestaande sportcomplex wordt ingezet op een slimme clustering van programma met cultuur, ontspanning en sport, zodat er synergie ontstaat tussen de verschillende functies. De Schegzone kan zo uitgroeien tot een in de regio onderscheidende strip voor cultuur en ontspanning, die meer is dan de optelsom van de afzonderlijke voorzieningen. De leisure-strip wordt hiermee een wezenlijk onderdeel van het toeristisch recreatieve product Deventer.

De kwaliteit van en de synergie tussen de afzonderlijke voorzieningen zullen het profiel en de attractiewaarde van de leisure-strip bepalen. Als gevolg van de kavelgewijze c.q. vraag-gestuurde ontwikkeling zal het profiel stap voor stap groeien. Dit vraagt om het op elkaar afstemmen van initiatieven, het creatief samenwerken van ondernemers, gezamenlijk positioneren van onderscheidende kwaliteiten, etc. De leisure-strip Deventer is daarmee het resultaat van een samenspel tussen gemeente en partijen die bereid zijn in het gebied te investeren. Zij zullen elkaar moeten vinden in een viertal ambities:

Leisure in de 'buitenstad'

De leisure-strip biedt ruimte aan voorzieningen voor cultuur en ontspanning, die in de binnenstad niet zijn in te passen én aanvullend zijn op het bestaande aanbod van recreatieve voorzieningen (bijvoorbeeld slecht-weer-voorziening) en op het functioneren van de Scheg als maatschappelijke voorziening. De voorzieningen samen hebben een toegevoegde waarde voor Deventer als 'boeiende beleefstad'.

Duurzame leisure

De ontwikkeling van de leisure-strip gaat gepaard met 'verstening' van een groene enclave in het stedelijk gebied. Sport, ontspanning en vermaak is prachtig maar niet ten koste van alles. We zetten in op het slim samen laten gaan van klimaatbestendig ontwikkelen en waardevast

ondernemen. Bovendien draagt de goede bereikbaarheid per fiets, bus en trein bij aan een duurzame ontwikkeling van de locatie.

Zichtbare leisure

Aan de verschijningsvorm van de Schegzone is af te lezen waar het voor staat: vermaak en ontspanning. De vormgeving van de individuele gebouwen laat zien 'waar het van is'. De gebouwen in samenspel met de inrichting van de openbare ruimte geven dit deel van de Holterweg een bijzondere verschijningsvorm.

Leisure=werken

De Holterwegzone is behalve een plek voor ontspanning ook een plek waar werkgelegenheid wordt geboden, die mogelijk kansen biedt voor laag geschoolden en moeilijk bemiddelbare werkzoekenden.

Ruimte voor initiatief

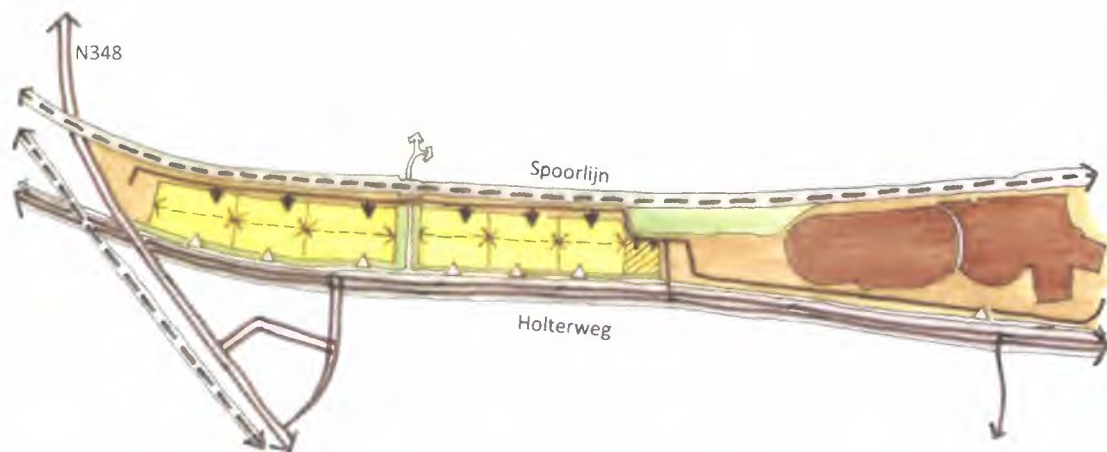
Er is geen afgeronde blauwdruk voor de toekomstige ontwikkeling van de leisure-strip. De ontwikkeling vraagt om ruimte voor creatieve initiatieven. De plankaart schetst dan ook niet meer dan de hoofdlijnen van het verkavelings- en ontsluitingsprincipe. Hoewel er aan initiatiefnemers veel speelruimte wordt gelaten, kan het niet anders dat de initiatieven aan een aantal randvoorwaarden moeten voldoen.

Verkavelings- en ontsluitingsprincipe

De langgerekte vorm en de beperkte diepte van Schegzone maken dat de kavels grofweg tussen de Holterweg en de spoorlijn worden opgespannen. Door de bouwvolumes op de Holterweg te oriënteren krijgen de voorzieningen een adres aan deze belangrijke hoofdontsluitingsweg.

De omvang van de uit te geven kavels wordt niet bij voorbaat vastgelegd. Deze hangt namelijk samen met de aard en omvang van de voorziening(en) en de bijbehorende parkeeropgave. Door de vaste diepte van de kavel variëren ze alleen in de breedte. Voorwaarde voor de verkaveling is wel dat er geen restkavels ontstaan die niet courant zijn.

Vanaf het fiets- en voetpad langs de Holterweg zijn de voorzieningen rechtstreeks bereikbaar voor het langzaam verkeer. Voor de automobilist zijn alle voorzieningen, inclusief het bestaande sportcomplex, alleen via de bestaande aansluiting op de Holterweg bereikbaar. Vanaf deze aansluiting ontsluit een parallelweg langs het spoor alle nieuwe voorzieningen, terwijl het sportcomplex via de bestaande parallelweg langs de Holterweg bereikbaar blijft. De aanleg van een parallelweg langs het spoor maakt compensatie van circa 30 parkeerplaatsen nodig.



Programma

De relatief hoge geluidsbelasting vanaf de Holterweg, de spoorlijn Deventer-Almelo en het bedrijventerrein Bergweide maakt dat de Schegzone zich bij uitstek leent voor niet-geluidsgevoelige bestemmingen, zoals cultuur, sport en recreatie. Maar dit wel op de voorwaarde dat het programma geen milieuhinder oplevert voor omliggende woningen in de wijken Colmschate en Blauwenoord. Om een breed pallet aan voorzieningen te kunnen faciliteren en tegelijkertijd geen milieuoverlast te veroorzaken is vanuit oogpunt van milieuzonering een richtafstand van minimaal 50 meter tussen de perceelgrenzen en de omliggende woonbebouwing aangehouden. Hierbij is te denken aan verschillende leisure en sportfuncties zoals klmsport, schermen, vechtsporten, fitness, indoorduiken, skydiven, verschillende overdekte activiteiten zoals speelmogelijkheden, feestzalen en workshops. Uitgangspunt is dat deze functies geen ontoelaatbare overlast geven op de omgeving. In beginsel gaat het dan om functies tot maximaal milieucategorie 3 1. dan wel gelijkwaardig aan de milieucategorie te stellen functies.

De leisure-strip biedt ruimte aan programma dat gericht is op cultuur, ontspanning, sport en de daarbij behorende ondersteunende functies/ horeca. Het is een specifiek programma voor de Schegzone. Dit houdt in:

- het programma aanvullend is op het maatschappelijke programma van het bestaande sportcomplex de Scheg; dus bijvoorbeeld geen zwembad voor schoolzwemmen;
- het programma bestaat uit voorzieningen die qua schaal en sfeer niet of minder goed passen in de binnenstad, zoals bijvoorbeeld een overdekte kartbaan;
- het programma bestaat uit voorzieningen, die een bijzondere bijdrage leveren aan het toeristisch-recreatieve aanbod in Deventer dan wel synergie hebben met andere voorzieningen in de leisure strip (praktisch of conceptueel);
- één zelfstandig restaurant, dat ondersteunend is aan het concept van de leisure-strip en daarmee aan de boeiende beleefstad Deventer

Naast de ontwikkeling van de leisure-strip spelen er momenteel twee andere ontwikkelingen in de Holterwegzone: de aanleg van de tunnel Oosteriklaan met daarbij de herinrichting van het station Colmschate inclusief de directe omgeving en de vernieuwing van het winkelcentrum Colmschate. De vernieuwing van het winkelcentrum betreft het verbeteren van de gedateerde verschijningsvorm (gebouwen en openbare ruimte), het optimaliseren van het winkelaanbod en een beperkte uitbreiding van het winkelcentrum. De gewenste vernieuwing maakt het nodig om het bestaande tankstation aan de Holterweg ter hoogte van het winkelcentrum naar elders te verplaatsen dan wel op te heffen. Hoewel het programmatisch niet naadloos aansluit bij de opzet van een leisure-strip maar wel de ruimtelijke kwaliteit van de Holterwegzone als geheel ten goede komt is vooruitlopend op de definitieve plannen voor de vernieuwing van het winkelcentrum een reservering voor een onbemand tankstation (zonder LPG) in de Schegzone opgenomen. In verband met bereikbaarheid en verkeersstromen is de reservering voor het tankstation bij de toegang vanaf de Holterweg gesitueerd. In het geval kwetsbare functies deel uitmaken van een aangrenzende leisure-voorziening dient er rekening gehouden te worden met een richtafstand van 30 meter voor geluid en geur en van 10 meter voor gevaar (VNG richtlijnen).

Uitgaande van de bestaande aansluiting op de Holterweg-Schegzone stellen het aantal verkeersbewegingen en de parkeercapaciteit van de Schegzone grenzen aan de omvang van het programma (zie bereikbaarheid en parkeren).

Een drietal risicobronnen is van belang voor de externe veiligheid – en daarmee voor het toekomstige programma - in de Schegzone:

- N348 met vervoer gevaarlijke stoffen;
- Spoor Deventer – Almelo met vervoer gevaarlijke stoffen;
- Sportcomplex de Scheg met een ammoniakkoelinstallatie.

Het groepsrisico van de genoemde bronnen is ter hoogte van de Schegzone laag. In principe betekent dit dat er functies c.q. programma met relatief veel bezoekers mogelijk zijn. Hiervoor is wel een bestuurlijke afweging over bereikbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid nodig. In een vroeg stadium van het planproces vraagt dit door de initiatiefnemer om afstemming met de Veiligheidsregio. Op dit moment werkt het ministerie van IenM aan nieuwe algemene regels voor spooreplacements. De gemeente Deventer is één van de zes pilotgemeenten. Tevens wordt er gewerkt aan een vervangende systematiek voor de verantwoording van het groepsrisico, waarbij ook een categorie zeer kwetsbare functies wordt geïntroduceerd. Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet moeten deze twee wetswijzigingen van kracht worden. In hoeverre deze wijzigingen consequenties hebben voor ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden langs het spoor is op dit moment nog niet bekend. Binnen de pilot is Deventer gevraagd de aandachtgebieden voor verschillende ongevalsscenario's in beeld te brengen. Binnen deze aandachtgebieden zullen mogelijk aanvullende maatregelen verlangd worden en/of bepaalde kwetsbare functies worden uitgesloten/afgeraden. Dit kan belangrijke gevolgen hebben voor de ontwikkeling van de Holterwegzone gezien de ligging en de beoogde functie leisure.

Hulpdiensten

Als mogelijke vluchtweg voor bezoekers en als toegang van de hulpdiensten zal minimaal een 2^e ontsluiting van de sport en leisure-voorzieningen nodig zijn. Het idee is om naast de ontsluiting via de parallelweg langs het spoor elke afzonderlijke voorziening vanaf de Holterweg via de langzaamverkeersontsluiting voor hulpdiensten bereikbaar te maken.

Bereikbaarheid & parkeren

Auto

De auto-ontsluiting van de voorzieningen in de leisure-strip vindt plaats door middel van een parallelstructuur vanaf de bestaande aansluiting op de Holterweg. De bestaande parallelweg langs de Holterweg ontsluit het sportcomplex de Scheg en een nieuw aan te leggen parallelweg tussen het spoor en de nieuwe voorzieningen. Deze weg kruist het fietspad richting Blauwenoord ongelijkvloers.

De bestaande geregelde aansluiting op de Holterweg heeft een maximale capaciteit van 6.000 mv/etmaal in de spits. De huidige etmaalintensiteit is circa 15% van deze maximale capaciteit. En voor de maatgevende conflictrichting -vanaf A1 naar de Scheg- is dit circa 25%. Kortom het aantal verkeersbewegingen op de aansluiting kan nog flink groeien. Een eerste grove rekenslag op basis van indicatieve programma's van verschillende initiatiefnemers laat zien, dat de capaciteit van de bestaande aansluiting voldoende is om een stevig leisure-programma en een tankstation mogelijk te maken. Bovendien vallen doorgaans de piektijden van leisure niet samen met reguliere spijtijden. Met de stap-voor- stap ontwikkeling van de Schegzone zal de gebruiksintensiteit van de aansluiting geleidelijk toenemen. We gaan dit monitoren om zo een verantwoorde afstemming tussen programma en capaciteit van de aansluiting te garanderen.

Door de dynamiek in het gebruik laat de parkeerbehoefte van leisure-voorzieningen zich niet tot nauwelijks in parkeernormen vangen. De eerste stap zal steeds zijn om in samenspraak met initiatiefnemers de reguliere parkeerbehoefte te bepalen, daarbij rekening houdend met eventueel dubbelgebruik binnen een voorziening en hier afspraken over te maken. Hierover worden duidelijke afspraken gemaakt. Een substantieel deel van deze reguliere parkeerbehoefte, te weten 90%, wordt op eigen terrein opgelost. We gaan er daarbij vanuit dat een deel van de bezoekers bij een dagje uit van meerdere voorzieningen gebruik maakt. Ofwel binnen de leisure-strip vindt dubbelgebruik plaats. We gaan dit monitoren en zo nodig zal dit principe worden bijgesteld.

Bij evenementen en andere grote publiekstrekkende activiteiten zullen er naar verwachting niet voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn. De insteek is dan dat overlast in de omgeving wordt voorkomen (woonwijken, winkelcentrum, maar ook de andere voorzieningen in de leisure-strip). Hiervoor zijn de toekomstige ondernemers verantwoordelijk en moeten ze onderling afspraken maken. Kortom 'leisure-strip-breed' parkeermanagement is nodig. Wellicht kan er in dergelijke situaties gebruik worden gemaakt van parkeerplaatsen bij naast en/of omliggende voorzieningen dan wel kunnen shuttle-busjes van en naar parkeervoorzieningen elders in de stad worden ingezet.

In het oostelijke deel van het plangebied zijn bovendien tussen parallelweg en spoor circa een 50 tal parkeerplaatsen voorzien. Deze zijn ter compensatie van de 30 bestaande parkeerplaatsen die bij de entree naar de leisure-strip verdwijnen en bieden de mogelijkheid voor enige overloop in de leisure-strip.

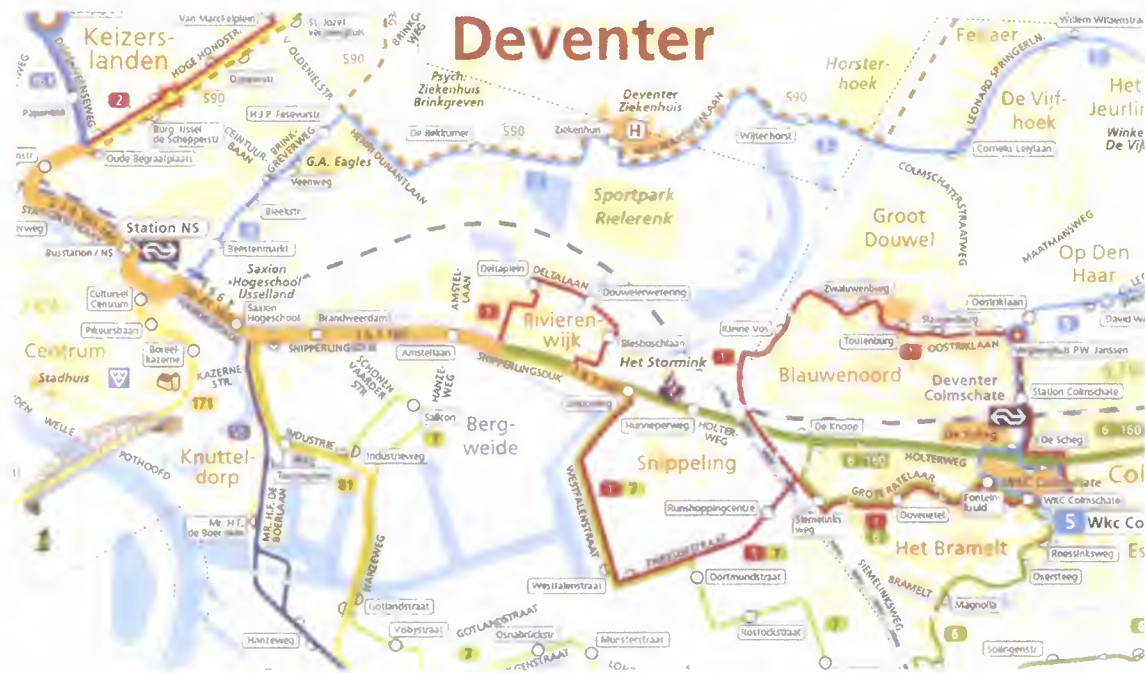
Fiets

De verschillende voorzieningen worden voor de fietser rechtstreeks vanaf de sterroute langs de Holterweg ontsloten. In noordelijke richting wordt het gebied ontsloten via een fietstunnel richting Blauwenoord-Schalkhaar. Het parkeren van fietsen vindt plaats op eigen terrein.

Een toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar de Holterweg heeft een negatieve invloed op de sterroute langs de Holterweg. Hoe meer verkeer de leisure-strip inrijdt hoe vaker de fietsers moeten wachten. In de verkeersregeling zullen gedurende drukke periodes voor het langzaam verkeer als ochtend- avondspits instellingen t.g.v. de afwikkeling van het langzaam verkeer worden genomen die nadelige gevolgen hebben voor de afwikkeling van en naar het gebied.

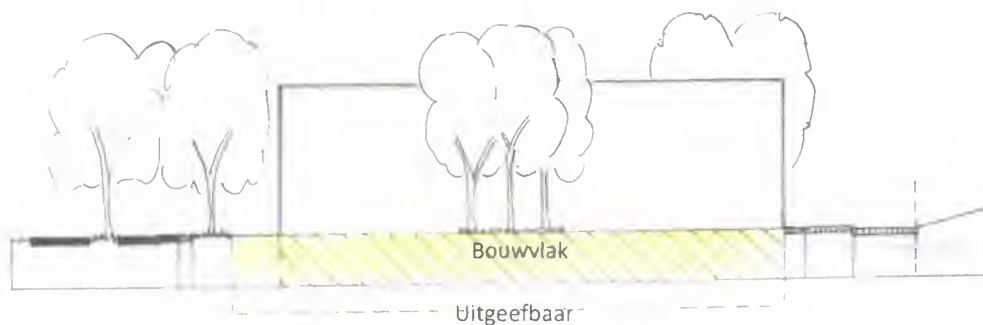
Openbaar vervoer

Het NS station Colmschate bevindt zich op circa 10 tot 15 minuten wandelen tot de verschillende voorzieningen. Ter hoogte van het wijkwinkelcentrum ligt een bushalte aan de Holterweg (lijnen 6 en 160), vanwaar de verschillende voorzieningen in 5 tot 10 minuten al wandelend bereikbaar zijn.



Openbare ruimte

De Holterweg met zijn laanbomen en beplante geluidswal is ruimtelijk de drager, waaraan de leisure-strip wordt 'opgehangen'. Een verbreding van het bestaande voetpad langs de Holterweg en een 4 meter brede berm met waar mogelijk losse boomgroepen geven enige allure aan de samenhang tussen de weg en de kavels met de verschillende voorzieningen. De laanbeplanting en de losse boomgroepen in de aangrenzende berm en op de parkeervelden (zie kavelinrichting) vormen samen een 'groene waas', waarin de verschillende gebouwen zijn ingebed. Het is de 'groene tegenhanger' van de 'harde gebouwen' en de stenige parkeervelden.



In het westelijke deel wordt de groene berm geleidelijk breder in verband met aanwezige leidingen, bomen, talud, trafo's etc. Ter hoogte van de tunnelbak in de Holterweg is in deze berm wellicht een ontsluiting van de kavel(s) voor het langzaam verkeer nodig

De nieuwe voorzieningen zijn per auto bereikbaar via een parallelweg langs het spoor, waarvan het tracé in het oostelijke deel van het plangebied deels samenvalt met een bestaande leidingstraat. De weg kruist met een brug de fietsverbinding tussen de wijk Blauwenoord en de Holterweg (ca. 2.000 fietsers per etmaal). De weg, de aanliggende parkeerplaatsen en het aanliggende voetpad krijgen een functionele maar hoogwaardige uitstraling.

Gebouwen

Overeenkomstig de bebouwing van het sportcomplex de Scheg ligt de rooilijn voor de bebouwing niet op een vaste afstand van de Holterweg maar varieert. In samenspel met de inrichting van de buitenruimte ontstaat zo een opeenvolging van ruimtes aan de Holterweg. In het oostelijke deel van het plangebied ligt de bebouwing aan de Holterwegzijde op minimaal 5,0 meter afstand van de perceelgrens, zodat op eigen terrein een 'vooruimte' bij de voorziening is te realiseren.

De situering van de gebouwen verschilt, maar allemaal hebben ze een representatieve gevel aan de Holterwegzijde. Behalve een oriëntatie op de Holterweg kunnen de gebouwen eveneens op de aanliggende parkeervoorziening gericht zijn. De entrees van de gebouwen kunnen daarmee zowel aan de Holterwegzijde als aan de 'zijkant' zijn gesitueerd.

De gebouwen hebben een maximale hoogte van 20 meter. Daarnaast zijn hoogteaccenten mogelijk, mits ze voortkomen uit het functioneren van de voorziening (bijvoorbeeld klimwand) dan wel een essentiële bijdrage leveren aan de expressiviteit van een gebouw.

Al dan niet in samenspel met de kavelinrichting, reclame-uitingen etc. laat de vormgeving van de individuele gebouwen op een architectonische of iconische wijze zien 'waar het van is'. De expressiviteit van een gebouw kan voortkomen uit een samenspel tussen functionele opbouw en architectonische vormgeving maar kan ook een 'statement' zijn.

In het kader van duurzaamheid is het een plus als de gebouwen bijdragen aan een hittestressbestendige omgeving (o.a. groene daken en/of wanden) en aan een duurzaam Deventer (zonnepanelen, aardwarmte, etc.).

Kavelinrichting

Aansluitend op wereld van het bestaande sportcomplex de Scheg is de leisure-strip in principe een stenige wereld van gebouwen, parkeervoorzieningen, lichtmasten, vlaggenmasten etc. Het huidige reclamebeleid laat in de Schegzone geen reclamemasten toe.

Het parkeren zal het grootste deel van de buitenruimte in beslag nemen. De parkeervelden zijn naast, achter (spoorzijde) of onder de gebouwen gesitueerd, maar niet tussen de gebouwen en de Holterweg.

In het kader van het verminderen van de hittestress is de spelregel dat er per 200m² verhard oppervlak en gebouw ter compensatie 1 boom van de 1^e orde (in volwassen stadium >12 m. en kroon diameter > 12 m.) wordt geplant. Aansluitend op het beeld van de berm langs de Holterweg staan de bomen niet los verspreid over het perceel maar zijn ze geclusterd in enkele stevige boomgroepen. Elke boomgroep is samengesteld uit een beperkt aantal 'standaard soorten'. Hierdoor ontstaat er een karakteristieke 'groene waas', die zorgt voor ruimtelijke samenhang in de strip. Waar mogelijk worden bestaande bomen in de inrichting van de buitenruimte opgenomen.

Het gewenste beeld van één samenhangende leisure-strip, waarin verschillende gebouwen zijn gelegen, laat in principe per kavel het gebruik van zichtbare erfafscheidingen niet toe

Vanuit oogpunt van een klimaatbestendige omgeving wordt de waterbergingsopgave op de eigen kavel opgelost. Dit betekent hier parkeervelden met een waterdoorlatende verharding en een waterbergend grondpakket van minimaal circa 45 centimeter.

Strategie

Proces

Het voor dit plangebied geldende bestemmingsplan voorziet nog niet in de in deze notitie geschetste ontwikkeling. De procedure voor wijziging van dit bestemmingsplan zal binnenkort worden gestart waarbij ruimte voor initiatief voorop staat. Vooruitlopend hierop zijn er ook mogelijkheden om voor een gewenst concreet initiatief met een omgevingsvergunning af te wijken van het huidige bestemmingsplan. Afhankelijk van de omstandigheden zal de optimale procedure worden gekozen.

Wij verwelkomen initiatieven die bijdragen aan de ontwikkeling van de leisure-strip Deventer. De initiatieven die passen binnen de in deze notitie geschetste kaders en een marktconforme prijsaanbieding kunnen worden gefaciliteerd. Dit betekent dat de gemeente bereid is verkoop en planologische inpassing ter besluitvorming voor te leggen. De gemeente behoudt zich hierbij het recht voor om vanuit publiekrechtelijke overwegingen anderszins te besluiten als gevolg van bijvoorbeeld gewijzigde beleidsmatige inzichten of bezwaren uit de omgeving.

Ambitie		✓	+
<i>Vermaak in de 'buitenstad'</i>	Programma	<ul style="list-style-type: none"> . Geen concurrentie met het maatschappelijk gebruik van voorzieningen in de Scheg . Niet passend in binnenstad . Minimaal aanvullend op toeristisch recreatief aanbod en/of synergie in leisure-strip 	Uniek voor toeristisch recreatief aanbod en synergie in leisure strip
<i>Duurzame fun</i>	Hittestress	Minimaal 1 boom per 200m2 gebouwd en verhard oppervlak	Groene daken en gevels gebouwen
	Duurzaamheid		Bijdrage CO2 neutraal
	Infiltratie hemelwater	Op eigen terrein door het aanbrengen van water doorlatend verharding en grondpakket	
	Parkeren	90% van reguliere bezetting op eigen terrein Eigen verantwoordelijkheid voor actief parkeer- en vervoers-management bij evenementen en grote publiekstrekkende evenementen	Permanent parkeer- en vervoermanagement

		Fietsparkeren op eigen terrein	
<i>Zichtbaar ondernemen</i>	Zichtbaarheid	. Parkeren naast of achter gebouw . Oriëntatie op en representatieve gevel naar Holterweg . Entree Holterwegzijde en/of 'zijkant'	Inrichting voorruimte aansluitend bij inrichting berm Holterweg
	Vormgeving	. Expressieve vormgeving die laat zien 'waar het van is' . Maximale bouwhoogte 20 m (uitzondering mogelijk)	
<i>Leisure= werken</i>	Bemiddeling		Samenwerking met instanties zoals UWV

Als er meerdere belangstellenden zijn voor een kavel of er door verschillende belangstellenden vergelijkbare initiatieven worden aangeboden dan zal, mits voldaan wordt aan de in deze notitie gestelde kaders, de geboden prijs (op basis van een minimaal vereiste prijs) bepalend zijn voor welke initiatiefnemer de gemeente uiteindelijk selecteert. Een initiatief zal minimaal aan de basiscriteria(✓) uit het schema moeten voldoen.

Procedure afwijken/wijzigen bestemmingsplan en kostenverhaal

Om het best passende planologische instrument in te zetten om de ontwikkelingen mogelijk te maken zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- er is geen afgeronde blauwdruk voor de toekomstige ontwikkeling van de leisure-strip;
- de ontwikkeling vraagt om ruimte voor creatieve initiatieven;
- het verkavelings- en ontsluitingsprincipe is nog op hoofdlijnen;
- gronden zijn gemeentelijk eigendom.

Bij deze uitgangspunten past een bestemmingsplan als globaal eindplan in principe het beste. Een globaal eindplan maakt de verschillende functies in het gebied mogelijk. Ook maximale bouwhoogten, uiterste bouwgrenzen en oppervlakte worden begrensd, echter in de regel nog niet op kavel niveau. Indien en zolang dit globale eindplan nog niet is vastgesteld, zal de gemeente een intentieovereenkomst opstellen alvorens al dan niet tot verkoop over te gaan. Want hoewel een initiatief past bij de gewenste ontwikkeling kunnen beperkingen op het gebied van milieu, archeologie etc. een rol spelen. Zo valt bijvoorbeeld een groot deel van het plangebied archeologisch binnen de categorie beleidswaarde 4. Afhankelijk van de mate van verstoring door de bouwactiviteit is dan archeologisch onderzoek noodzakelijk. Na het afronden van deze fase kan een koopovereenkomst worden afgesloten.

Indien initiatiefnemers plannen al concreet hebben uitgewerkt en de bestemmingsplanprocedure niet willen afwachten dan is het mogelijk om vooruitlopend op het in werking treden van het nieuwe bestemmingsplan een omgevingsvergunning aan te vragen met afwijking van het bestemmingsplan

(omgevingsvergunning met derde graads afwijking). Ook in dat geval zal de gemeente aansturen op een intentieovereenkomst alvorens tot verkoop over te gaan.

In alle gevallen bepaalt uiteindelijk het college van burgemeester en wethouders aan wie gronden worden verkocht en onder welke voorwaarden.

Fasering

Het voornemen is om het gedeelte ten oosten van de fietsverbinding naar Blauwenoord als eerste aan snee te brengen.

Samenwerking in de leisure strip

In alle overeenkomsten zal een verplichting worden opgenomen om op enigerlei wijze samen te werken met mede initiatiefnemers binnen de gehele strip aan de Holterwegzone.

Colofon

Druk : Repro Xerox QSP gemeente Deventer
Productie : team Communicatie gemeente Deventer
Lay-out : Xerox QSP

Het ontwikkelingsperspectief Leisure-strip
Holterweg Deventer
is op 19 juli 2017
vastgesteld door de Raad

Raadsvergadering d.d. 12 juli 2017

MOTIE	
Indiener :	Tjeerd van der Meulen (GroenLinks)
Mede-indiener :	Jan Schuring (D66), Wietse Burger (CDA), Arie de Niet (ChristenUnie)
Agendapunt :	Herziening grondexploitatie en besluitvorming ontwikkelperspectief Leisure-strip Holterweg Deventer
Voorstelnr. :	2017-34
Onderwerp :	Duurzame Leisure-strip Holterweg Deventer
De raad heeft gesproken over het volgende:	
<ul style="list-style-type: none">• Uit de stukken blijkt dat het college beoogt om een duurzame leisurestrook te ontwikkelen met aandacht voor een klimaatbestendige inrichting;• Het ontwikkelingsperspectief is zeer globaal van aard en dient nog in een bestemmingsplan te worden vertaald.	
De raad vindt het volgende:	
<ul style="list-style-type: none">• Deventer heeft de doelstelling om in 2030 energieneutraal te zijn;• Bij de realisatie van nieuwe gebouwen en terreinen is winst te boeken door bij het ontwerp en situering rekening te houden met duurzaamheidsaspecten;• Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden om voorwaarden te stellen aan de energieprestatie op locatie.• Deventer kan zich met een duurzame leisurestrook landelijk onderscheiden en een voorbeeldfunctie vervullen.	
De raad draagt het college het volgende op:	
<ul style="list-style-type: none">• Bij de verdere uitwerking van de plannen zich in te spannen om de ontwikkelingen zoveel als mogelijk energieneutraal te laten plaatsvinden.• Voor de vaststelling van het bestemmingsplan de raad te informeren welke wijze het meest geëigend en effectief is om deze inspanning vorm te geven; het privaatrechtelijke spoor van gronduitgifte en/of het publiekrechtelijke spoor van toelichting dan wel regels van het bestemmingsplan.	

Raadsvergadering d.d. 12 juli 2017

BESLUIT:

Indicatieve planning Leisurestrip Holterweg

Id	Taaknaam	Duur	Begindatum	Einddatum	2017		kw 4, 2017				kw 1, 2018			kw 2, 2018			kw 3, 2018			kw 4, 2018			kw 1, 2019			kw 2, 2019	
					aug	sep	okt	nov	dec	jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	jan	feb	mrt	apr	mei	
1	Bestemmingsplanprocedure	332 dagen	woe 6-9-17	don 13-12-18																							
2	Nota + bestemmingsplan naar college	1 dag	woe 6-9-17	woe 6-9-17																							
3	Behandeling college	0 dagen	din 12-9-17	din 12-9-17																							
4	Publicatie. 6 weken ter visie	30 dagen	woe 20-9-17	din 31-10-17																							
5	Einde termijn zienswijze	0 dagen	don 2-11-17	don 2-11-17																							
6	Zienswijze reactienota gereed en naar college	15 dagen	vri 3-11-17	don 23-11-17																							
7	College	0 dagen	din 28-11-17	din 28-11-17																							
8	Raadstafel	0 dagen	woe 6-12-17	woe 6-12-17																							
9	Raad: vaststelling bestemmingsplan	0 dagen	woe 20-12-17	woe 20-12-17																							
10	Publicatie en beroepstermijn bestemmingsplan	46 dagen	don 21-12-17	don 22-2-18																							
11	Bestemmingsplan onherroepelijk (bij geen beroep)	0 dagen	vri 23-2-18	vri 23-2-18																							
12	Eventueel behandeling beroep incl. verzoek voorlopige voorziening (ca 6 - 9 mnd)	210 dagen	vri 23-2-18	don 13-12-18																							
13	Inwerking treden onherroepelijk bestemmingsplan (bij positief uitspraak beroep)	0 dagen	don 13-12-18	don 13-12-18																							
14	Planning civieltechnisch werk (bouwrijp maken)	327 dagen	maa 2-10-17	din 1-1-19																							
15	Herstart voorbereiding	44 dagen	maa 2-10-17	don 30-11-17																							
16	VO gereed	0 dagen	don 30-11-17	don 30-11-17																							
17	DO gereed	0 dagen	woe 31-1-18	woe 31-1-18																							
18	Aanbesteding gereed	0 dagen	woe 28-2-18	woe 28-2-18																							
19	Aanbesteding (onder voorbehoud onherroepelijk bestemmingsplan)	0 dagen	vri 30-3-18	vri 30-3-18																							
20	Start uitvoering Fase 1 (inclusief viaduct)	0 dagen	din 1-1-19	din 1-1-19																							
21	Bouw bedrijven	0 dagen	maa 1-4-19	maa 1-4-19																							
22	Start bouw Fase 1:Oktober 2018	0 dagen	maa 1-4-19	maa 1-4-19																							
23	McDonalds:	274 dagen	din 13-3-18	maa 1-4-19																							
24	Intentieovereenkomst / concept koopovereenkomst	0 dagen	din 13-3-18	din 13-3-18																							
25	Ondertekening McDonalds	0 dagen	din 13-3-18	din 13-3-18																							
26	Behandeling intentieovereenkomst college	0 dagen	din 13-3-18	din 13-3-18																							
27	Tekenen koopovereenkomst	0 dagen	din 1-1-19	din 1-1-19																							
28	Levering grond	0 dagen	din 1-1-19	din 1-1-19																							
29	Start bouw McDonalds	0 dagen	maa 1-4-19	maa 1-4-19																							



Taak		Inactieve taken		Handmatige samenvatting		Externe mijlpaal	
Splitsing		Inactieve mijlpaal		Handmatige samenvatting		Deadline	
Mijlpaal		Inactieve samenvatting		Alleen begindatum		Voortgang	
Samenvatting		Handmatig taak		Alleen einddatum		Voortgang, handmatig	
Projectsamenvatting		Alleen duur		Externe taken			

KOOPOVEREENKOMST
in hoofdlijnen

Ondergetekenden:

1. De gemeente Deventer,
te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester ter uitvoering van het besluit van, hierna te noemen de gemeente,

2. McDonald's Nederland B.V.
te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M.J.M. Steijaert
hierna ook te noemen de koper,

Overwegende

- a. Dat partijen met elkaar een intentie overeenkomst zijn aangegaan op ...
- b. Dat McDonald's een ontwerp bouwplan heeft gemaakt wat door de gemeente is goedgekeurd en dat zo veel mogelijk energieneutraal is ((met een duurzame energievoorziening, anders dan fossiele brandstoffen, zoals aardgas)
- c. Dat de raad het bestemmingsplan Leisurestrook Holterwegzone heeft vastgesteld
- d. Dat McDonald's - met inachtneming van hetgeen partijen in het kader van de intentieovereenkomst hebben afgesproken- heeft besloten tot koop van grond gelegen aan de Holterweg ten behoeve van de bouw en exploitatie van een restaurant met drive-lane, auto-afhaaloket en parkeerplaatsen.

Zijn overeengekomen als volgt:

- I De gemeente verkoopt en zal in eigendom leveren aan de koper, die koopt en in eigendom zal aannemen van de gemeente:
een perceel grond gelegen in het plan Holterwegzone, ter grootte van circa 4024 m², kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie M, nummers 275, 384, 385, 278, alle gedeeltelijk, zoals op de aangehechte en bij deze overeenkomst behorende en door beide partijen gearafeerde situatietekening nr. 201707041 gedateerd 11 september 2017, met een groene kleur is aangegeven, welke tekening overigens niet is bestemd voor overschrijving in de openbare registers,
hierna te noemen het perceel.

- II Deze overeenkomst is aangegaan onder de volgende bepalingen:

Artikel 1 Koopsom en rentevergoeding

- 1.1. De koopsom bedraagt € 1.000.000,- (zegge één miljoen Euro), exclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting. De koopsom is vast tot 18 maanden na vaststelling van het bestemmingsplan .
De koopsom dient uiterlijk bij de levering te zijn betaald.

- 1.2. Zolang het perceel niet aan de koper in eigendom is overgedragen, heeft de koper recht op uitstel van betaling van de verschuldigde koopsom, waar tegenover hij verplicht is aan de

gemeente rente te vergoeden over de koopsom exclusief omzetbelasting. Deze rente alsmede de daarover verschuldigde omzetbelasting is verschuldigd vanaf de datum dat de koopsom is verschuldigd zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel tot aan de datum van betaling van de koopsom.

- 1.3. De in deze overeenkomst bedoelde rentevergoeding wordt berekend op jaarbasis. Als rentepercentage(s) wordt de wettelijke rente gehanteerd, zoals deze geldt gedurende de periode van uitstel van betaling.

Artikel 2 Eigendomsoverdracht en aflevering

- 2.1a. De eigendomsoverdracht van het perceel zal geschieden uiterlijk binnen 2 weken nadat een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend voor de bouw van een restaurant met drive-lane, auto-afhaaloket en parkeerplaatsen
De akte van levering van het perceel wordt gepasseerd ten overstaan van notaris-kantoor Smalbraak te Deventer of zijn/ haar waarnemer.
- 2.1b. De koper kan het perceel in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom is betaald en de levering heeft plaatsgevonden, behoudens het bepaalde in lid 4 van dit artikel.
- 2.2. Indien het perceel uiterlijk op de datum van levering niet voldoet aan de omschrijving zoals bedoeld in artikel 3 lid 2, behoudt de gemeente zich het recht voor de levering uit te stellen. Gedurende deze periode van uitstel door de gemeente is de koper niet verplicht de in artikel 1 lid 2 bedoelde rente te vergoeden, behoudens het gestelde in lid 4 van dit artikel.
- 2.3. De aflevering van het perceel wordt geacht te hebben plaatsgevonden op de dag van het passeren van de notariële akte van levering.
- 2.4a. De koper kan het perceel alleen met schriftelijke toestemming van de gemeente vervroegd in gebruik nemen; de gemeente kan daarbij voorwaarden stellen.
Ingeval de koper het perceel vervroegd in gebruik neemt is vanaf dat moment de koopsom verschuldigd; de koper kan uitstel van betaling krijgen tegen betaling van rente zoals bedoeld in artikel 1 lid 2. De aflevering wordt in ieder geval geacht te hebben plaatsgevonden op de dag der vervroegde ingebruikneming.
- 2.4b. Bij overtreding door koper van het bepaalde in sub a van dit artikellid is koper verplicht tot vergoeding van de hierdoor door de gemeente te lijden schade, naast de verplichting tot het betalen van de in artikel 10 van deze overeenkomst bepaalde boete.
- 2.5. Vanaf de aflevering is het perceel voor rekening en risico van de koper.

Artikel 3 Omschrijving leveringsverplichting

- 3.1a. Het perceel zal aan koper 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 dienende erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- 3.1b. Koper verklaart te kennen en uitdrukkelijk te aanvaarden alle dienende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit de aankomsttitel. Koper verklaart voor zover van toepassing kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akte.
Koper aanvaardt voor het overige uitdrukkelijk de niet hiervoor vermelde -hem onbekende- lasten en beperkingen betreffende het perceel.
- 3.2. Het perceel wordt geleverd in de staat waarin het zich bevindt zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, met dien verstande dat op het moment van levering:
 - de hoogte van het perceel zal zijn gelegen circa 16 cm beneden de kant van de weg doch het

- perceel zal hierop vloeiend aansluiten;
- het perceel tenminste aan één zijde bereikbaar en ontsloten zal zijn door een (nood)weg;
 - in de nabijheid van het perceel op één plaats een aansluiting op het elektriciteit- en waterleidingnet mogelijk zal zijn;
 - het bestemmingsplan staat geen aansluiting op een niet duurzame energievoorziening (zoals aardgas) toe.
 - zich in het perceel tot een diepte van 1 meter beneden de opleveringshoogte van het perceel geen obstakels bevinden;
 - Op het perceel bevinden zich bomen. Voor deze bomen wordt door de gemeente een kapvergunning aangevraagd. Nadat de hiervoor geldende (gemeentelijke) procedure is gevolgd, zal de gemeente voor haar rekening de bomen waarvoor een kapvergunning is verleend, verwijderen.

Koper dient, in verband met de bouwplannen, er zelf voor zorg te dragen dat het perceel over voldoende draagvermogen zal beschikken.

3.3a. Elke garantie voor de afwezigheid van of vrijwaring voor verborgen gebreken, wordt uitgesloten.

3.3b. De gemeente heeft voor wat betreft de feiten en omstandigheden die van belang kunnen zijn voor de vraag of er sprake is van aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, in het perceel een bodemonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgesteld in het rapport van Tauw met de titel Verkennend bodemonderzoek Holterwegzone te Deventer, nummer R001-1243760HXB-mfv-V01-NLd.d. 5 december 2016.

Een exemplaar van het rapport is bij deze overeenkomst gevoegd. De gemeente verklaart dat haar betreffende de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen niets anders bekend is dan in genoemd rapport staat vermeld. De gemeente is niet bekend dat het perceel in verband met verontreiniging niet gebruikt kan worden voor de bestemming die op het perceel rust.

Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van het rapport.

Koper vrijwaart de gemeente voor alle toekomstige aanspraken, bevelen en/of vorderingen van derden betreffende kosten of schade verband houdende met ten tijde van de overdracht reeds aanwezige bodemverontreinigingen of andere milieuschade die niet op grond van onderzoek bekend zijn geworden of die ten tijde van de overdracht niet als zodanig werden aangemerkt.

3.3c. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt in ieder geval niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van het perceel beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken, onverminderd het gestelde in lid 2 van dit artikel.

3.4. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor onder I opgegeven maat of grootte van het perceel, hoe groot het verschil ook is, geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering hoe ook genaamd.

Artikel 4 Kosten van overdracht

4.1. Alle kosten, belastingen en rechten verbonden aan de koop en verkoop, en (af)levering, waartoe onder meer gerekend de notariskosten, de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, de kadastrale kosten van inschrijving, de kosten verbonden aan kadastrale opmeting, de omzetbelasting over die kosten en rechten, zijn voor rekening van de koper.

4.2. Alle lasten en belastingen, welke van het perceel worden geheven, komen vanaf de datum van levering of de datum van eerdere ingebruikneming voor rekening van de koper.

Artikel 5 Bebouwing / inrichting / gebruik

- 5.1. Koper heeft het perceel gekocht met het oogmerk om het te bebouwen conform het bestemmingsplan Leisurestrook Holterweg. Koper neemt daarbij de uitgangspunten in acht die partijen in het kader van de intentieovereenkomst met elkaar zijn overeengekomen McDonald's zal nadrukkelijk een bouwplan realiseren dat zo veel mogelijk energieneutraal is overeenkomstig het bouwplan waarover partijen in het kader van de intentie overeenkomst overeenstemming hebben bereikt. De aanvraag voor de omgevingsvergunning zal hiermee in overeenstemming zijn.
- 5.2. Koper neemt bovendien de volgende uitgangspunten in acht:
- a. Het plangebied Holterwegzone kent geen gesloten grondbalans. Vrijkomende grond dient in eerste instantie op de eigen kavels te worden verwerkt. Eventuele overtollige grond uit de bouwputten dient in eerste instantie zonder verrekening aan de gemeente te worden aangeboden ter deponering op nadere aanwijzing binnen het betreffende bestemmingsplan. De gemeente heeft geen verplichting de grond af te nemen.
 - b. Afzet van overtollige grond is voor rekening van de realisator. De kosten voor het vervoer van de grond is voor rekening van de koper.
 - c. In geval van grondtransporten dan wel andere werkzaamheden die door koper, of door hem ingeschakelde derden, worden uitgevoerd, moet koper zorg dragen voor het schoonhouden van de wegen.
 - d. Realisator moet zich vergewissen van de indicatieve vloerpeilen en partijen treden met elkaar in overleg over de exact te hanteren vloerpeilen. Partijen leggen de vloerpeilen schriftelijk vast.
 - e. Gebruik door Realisator van andere gronden dan de geleverde gronden is niet toegestaan tenzij de gemeente hierover vooraf toestemming heeft gegeven.
 - f. In de bodem van de kavel zal voor rekening van Realisator een infiltratievoorziening worden aangelegd. De aangelegde infiltratievoorziening met toebehoren moet worden geduld en als zodanig gehandhaafd.
Met deze infiltratievoorziening wordt geborgd dat de regen die valt volledig wordt geborgen en geïnfiltreerd op eigen terrein. Het waterschap Drents Overijsselse Delta hanteert daarvoor een bui van eens 100 jaar. De toetsing wat betreft berging op eigen terrein moet plaats vinden conform NBW norm $T=100+13\%$. Dit betekent dat een bui van eens per 100 jaar op eigen terrein moet worden geborgen.
- 5.3 Koper verplicht zich:
- a. uiterlijk 8 weken nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden een volledige en ontvankelijk omgevingsvergunning aan te vragen die voldoet aan het bestemmingsplan. Deze termijn is een fatale termijn.
 - b. het perceel overeenkomstig de bestemming en met inachtneming van de voorschriften van het voor het perceel geldend bestemmingsplan ("Leisurestrook Holterwegzone") te bebouwen en beeldkwaliteitplan.
 - c. uiterlijk 6 maanden nadat koper naar aanleiding van de onder a. bedoelde aanvraag onherroepelijke omgevingsvergunning heeft verkregen een aanvang te maken met de bouw;
 - d. de uitvoering van dat bouwplan vervolgens in een continu bouwproces voort te zetten en binnen 200 werkbare dagen volledig af te ronden.
- 5.4a. De koper verplicht zich de bedrijfsbebouwing gedurende de eerste twee jaar uitsluitend zelf te gebruiken. Het perceel met bedrijfspand/opstal mag gedurende deze periode niet geheel of gedeeltelijk aan derden worden verhuurd, doorverkocht, vervreemd met zakelijke gebruiksrechten worden verzwaaard of in erfpacht worden uitgegeven, behoudens aan een franchisenemer van McDonald's .

Bepalend voor de termijn van twee jaar is de datum waarop en de tijd gedurende welke koper / huurder als gebruiker van het desbetreffende adres in het register bij de Kamer van Koophandel staat ingeschreven.

- 5.4b. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van schriftelijke ontheffing door het

college van burgemeester en wethouders. Het college van burgemeester en wethouders kan op grond van zwaarwegende omstandigheden schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4a.

5.4c. Ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:

- faillissement van koper;
- executoriale verkoop door hypotheekhouder ex. artikel 3:268 BW of door andere schuldeisers ingeval van verkoop op grond van rechtelijke machtiging ex artikel 3:174 BW.

Artikel 6 Verplichting tot teruglevering bij niet tijdige bebouwing

- 6.1. Indien de koper niet binnen de in artikel 5 lid 3 genoemde termijnen een aanvang heeft gemaakt met de bouw vanwege omstandigheden die voor rekening of risico van koper komen, is de koper verplicht om het gekochte perceel op eerste vordering van het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente terug te leveren aan de gemeente, tegen de bij de aankoop aan de gemeente betaalde koopsom, die gelijk is aan de in deze overeenkomst gehanteerde koopsom. Op deze koopsom zal in plaats van vergoeding van schade en rente door de gemeente een gedeelte ter grootte van 10% worden ingehouden en aan de gemeente vervallen, terwijl bovendien voor eventueel verrichte werken en werkzaamheden aan het perceel en het eventueel daarop gestichte generlei vergoeding van de gemeente gevorderd kan worden. De uit de teruglevering eventueel voortvloeiende belastingschade (waaronder hier onder meer dient te worden begrepen Inkomstenbelasting, Vennootschapsbelasting, Omzetbelasting en alle overige mogelijke heffingen van belastingen en/of retributies) is volledig voor rekening van koper.
- 6.2. De koper die teruglevert is verplicht op verzoek van en binnen een door het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente te bepalen termijn na de teruglevering op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van het gekochte perceel, bij gebreke waarvan een en ander van gemeentewege op kosten van de koper, die teruglevert, zal geschieden. Indien het bevoegde bestuursorgaan hiervoor toestemming geeft, behoeft het perceel niet in de oorspronkelijke staat te worden teruggebracht en kan het worden teruggeleverd in de staat waarin het zich bevindt.
- 6.3. Alle kosten zoals vermeld in artikel 4 lid 1 van of in verband met de teruglevering van het perceel komen geheel voor rekening van de koper die teruglevert.

Artikel 7 Kwalitatieve verplichtingen

- 7.1a. Partijen komen overeen dat de hierna in lid 2 van dit artikel genoemde verplichtingen rusten op het perceel en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het perceel 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 goed zullen verkrijgen.
- 7.1b. Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichting in de notariële akte van levering worden vastgelegd en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.
- 7.2a. Koper dient te dulden dat ten laste van het perceel 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/of de nutsbedrijven belast met de elektrische- en gasvoorzieningen, zoals kabels, (water)leidingen, rioleringen, lichtmasten, aanduidingen, een en ander met bijbehorende kastjes en installaties, worden aangelegd, geplaatst, gehouden, onderhouden en vervangen boven, op of in het perceel.

Indien de werken worden aangebracht of hersteld is de eigenaar verplicht de daarmee belaste personen, die daartoe zijn aangewezen, te allen tijde onbelemmerd toe te laten.

- 7.2c Koper dient te dulden dat de infiltratievoorziening zoals hiervoor bedoeld in artikel 5.2 onder f met toebehoren als zodanig in stand wordt gehouden en al datgene na te laten hetgeen deze instandhouding in gevaar kan brengen;

Bij overtreding of toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze verplichtingen zijn zowel de gemeente Deventer als de eigenaars van de naburige bouwkavels in het plangebied Holterwegzone, zowel gezamenlijk als ieder van hen afzonderlijk, bevoegd om correcte nakoming van deze verplichtingen te vragen;

Koper is verplicht van zijn rechtsopvolger te bedingen, dat deze ook aan bedoelde verplichtingen, inclusief de onderhavige, is gebonden en dat deze zijn rechtsopvolger ten behoeve van de gemeente Deventer alsook ten behoeve van de eigenaars van de naburige bouwkavels gelijke verplichtingen oplegt;

Voormelde kwalitatieve verplichting wordt voorts bij de notariële akte, onder opschortende voorwaarde van aanvaarding door de betreffende kopers, ten nutte en ten laste van voormelde bouwkavels, over en weer, als erfdienstbaarheid gevestigd.

Artikel 8 Erfdienstbaarheden / opstalrechten

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 levering;
- b. alle mandeligheden, erfdienstbaarheden en opstalrechten ten behoeve en ten laste van het perceel.

Artikel 9 Kettingbedingen

9.1a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het hierna onder lid 2 bepaalde bij overdracht van het geheel of gedeelte van het perceel, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het hierna onder lid 2 bepaalde in de akte van levering of vestiging van een beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van €35.000,- ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

9.1b. Op gelijke wijze en onder gelijke boete als hierboven in lid 1a bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze het hierna onder lid 2 van dit artikel genoemde als verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

9.2a. De koper is verplicht het onbebouwd blijvende terreingedeelte te beplanten met een aantal bomen; voor het bepalen van het aantal zal worden uitgegaan van één boom per tweehonderd vierkante meter te verkopen grond. Afwijking hiervan is slechts toegestaan na overleg met en toestemming van het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente Deventer.

Voor het bepalen van de boomsoort en de vaststelling van het beplantingsplan, dient de koper tijdig vóór het uitvoeren van de beplantingswerkzaamheden overleg te plegen met het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente Deventer.

Het is de koper noch zijn rechtsopvolgers toegestaan het vastgestelde en uitgevoerde beplantingsplan, ook die welke het gevolg is van bouwplannen waardoor kappen en bijplanten van bomen noodzakelijk is, te wijzigen, tenzij hiervoor schriftelijk toestemming is gegeven door het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente Deventer.

9.2.b. Het bepaalde in artikel 5 lid 1.

9.2.c. Het bepaalde in de laatste alinea van artikel 3 lid 3b (vrijwaring gemeente)

9.2.d. Koper dient de infiltratievoorziening zoals bedoeld in artikel 5.2 onder f. in stand te houden, te beheren en zo nodig te vervangen opdat deze blijft voldoen aan de in dat artikellid gestelde norm.

Artikel 10 Niet nakoming, boetebedingen

- 10.1. Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit deze overeenkomst kan de gemeente besluiten de koper een boete op te leggen van 50% van de koopsom met een minimum van € 10.000,- met de bevoegdheid van de gemeente om eventueel meer geleden schade te vorderen. Een boete is niet verschuldigd als sprake is van overmacht
- 10.2. De boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van de brief waarin de boete is opgelegd.
- 10.3. 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,- per dag bedragen.
- 10.4. Onverminderd het hiervoor gestelde behoudt de gemeente het recht om bij niet nakoming van enige verplichting uit deze overeenkomst nakoming te vorderen.
- 10.5. Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan de verplichting zoals omschreven in artikel 5.3a uit deze overeenkomst is de koper een boete verschuldigd van 50% van de koopsom.

Artikel 11 Faillissement en beslag

- 11.1. Indien de koper voor het passeren van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor het tekenen van de akte van levering executoriaal beslag op zijn goederen wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- 11.2. Indien het onder lid 1 van dit artikel beschrevene ter uitvoering wordt gebracht zullen reeds betaalde gedeelten van de koopsom worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de boeten ingevolge deze overeenkomst en de kosten te boven gaan.

Artikel 12 Ontbindende voorwaarden

- 12.1. Deze overeenkomst wordt zijdens de gemeente aangegaan onder de opschortende en ontbindende voorwaarde dat het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente Deventer tot verkoop besluit.
- 12.2. Deze overeenkomst wordt pas van kracht wanneer de statutaire directie van McDonald's Nederland B.V. schriftelijk goedkeuring heeft gegeven aan deze koopovereenkomst. De directie van McDonald's Nederland B.V. kan om haar moverende redenen goedkeuring onthouden, in welk geval er geen koopovereenkomst tot stand zal komen. Tot het moment van ondertekening van deze overeenkomst door de statutaire directie van McDonald's kan er door verkoper niet gerechtvaardigd op vertrouwd worden dat uiteindelijk daadwerkelijk conform de gevoerde onderhandelingen een koopovereenkomst tot stand zal komen.
- 12.3. Deze overeenkomst kan door de gemeente worden ontbonden indien de koper niet meewerkt aan het notarieel vastleggen c.q. vestigen van de in artikel 7, 8 en 9 bedoelde verplichtingen.
- 12.4. 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 koper 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 koper.

12.5 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 een 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 een 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 koper in relatie staat tot strafbare feiten;
- Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
- Koper heeft nagelaten de vragen die hem door de gemeente Deventer zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of
- Koper 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 "gevaar", "strafbare feiten", "in relatie staan tot" en "feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden" hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

12.6. 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.

12.7. Deze overeenkomst kan door één der partijen worden ontbonden, indien niet uiterlijk 18 maanden na vaststelling van het bestemmingsplan, dit bestemmingsplan onherroepelijk is.

12.8 Verkoper en Koper verklaren dat de onderhavige overeenkomst op zakelijke gronden en op eerlijke wijze tot stand is gekomen en dat er geen sprake is van een (persoonlijke) belangenverstrengeling met betrekking tot het aangaan van en het uitvoering geven aan de onderhavige koopovereenkomst. Verkoper en Koper hebben het recht deze overeenkomst buitengerechtelijk te ontbinden indien sprake is van belangenverstrengeling.

Artikel 13 Ondeelbare verbintenissen

13.1. De uit deze overeenkomst voor beide partijen voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.

Artikel 14 Uitsluiting ontbinding van de overeenkomst

14.1. Partijen komen overeen dat na de ondertekening van de akte van levering partijen niet langer het recht hebben op ontbinding van de koopovereenkomst.

14.2. Het in lid 1 bepaalde laat het recht op vermindering van de koopprijs en het recht op schadevergoeding ten gevolge van een tekortkoming in de nakoming van de overeenkomst onverlet.

Artikel 15 Domicilie keuze

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

Artikel 16 Bijlagen

De hieronder vermelde bijlagen maken een onverbreekelijk deel uit van de overeenkomst:

1. situatietekening nr 201707041 d.d. 11 september 2017
2. bodemonderzoek
3. ...

Aldus overeengekomen, opgemaakt in tweevoud en getekend door koper op (datum)

De koper,
(naam)

.....
(handtekening en datum)

De gemeente,
de burgemeester,

.....
(handtekening en datum)

Gvm/s/20180209 mcd koopvk bijlage bij intentieovereenkomst

Inleiding

De te realiseren gebouwen op de Leisuroostrook dienen gasloos en zoveel mogelijk energieneutraal te worden gerealiseerd. De mate waarin – aanvullend op het Wettelijk minimum zoals vastgesteld in het Bouwbesluit – energieneutraal worden gerealiseerd weegt mee in het selecteren van de uiteindelijke koper. De gemeente heeft reeds een eerste globale inventarisatie van mogelijke maatregelen gemaakt om partijen inzicht te bieden in de mogelijkheden en financiële consequenties voor het realiseren van energieneutraliteit. In deze bijlage is de werkwijze en de resultaten uit deze inventarisatie weergegeven. De genoemde uitgangspunten en maatregelen zijn hierbij geen eis maar wel richtinggevend aan de wijze waarop energieneutraliteit kan worden ingevuld.

Definitie energieneutraliteit

Uitgangspunt is dat de gebouwen fossielvrij en energieneutraal zijn.

- Fossielvrij wordt bereikt door het niet realiseren van een gasleiding in het Leisuroostrook. De energievoorziening van de gebouwen moet hierbij worden gerealiseerd op basis van een aansluiting op het elektranet, het realiseren van een eigen duurzame energie-opwekinstallatie en/of het aansluiten op een (mogelijk zelf te realiseren individuele of collectieve) duurzame warme- cq koudevoorziening.
- Energieneutraliteit wordt gerealiseerd wanneer het gebouwgebonden energiegebruik én het gebruikersgebonden energiegebruik op projectniveau op jaarbasis netto 0 zijn. Voor het gebouwgebonden energiegebruik wordt een EPC van 0 voor het gebouw als energieneutraal gehanteerd. Voor het gebruikersgebonden energiegebruik wordt een jaarlijks gebruik van 10 kWh/m² gehanteerd wat op locatie met energiebesparende maatregelen enerzijds of duurzame energie maatregelen anderzijds moet worden gereduceerd.

Berekeningen

Om inzicht te krijgen in de mogelijke maatregelen voor het realiseren van een energieneutraal gebouw is de volgende werkwijze gehanteerd:

- Referentiegebouw opgesteld die representatief is aan de toekomstige bouw;
- Doorrekening individuele maatregelen om effect energieneutraliteit te bepalen tov het referentiegebouw;
 - o Meerinvestering;
 - o Energiebesparing;
 - o Kostenbesparing;
 - o Terugverdientijd.
- Maatregellentabel met voor- en nadelen per maatregel.

Referentiegebouw

Wanneer alleen een gasloos gebouw wordt gerealiseerd wat voldoet aan het Wettelijk minimum dient voor dit type gebouw volgens het Bouwbesluit een EPC van 1,1 te worden gerealiseerd. In onderstaande tabel zijn de bouwkundige, bouwfysische en installatietechnische maatregelen weergegeven om dit zo kosteneffectief mogelijk te realiseren.

<i>Kenmerken</i>	<i>Minimaal benodigde maatregelen</i>
<i>Basisgegevens</i>	2.500 m ² verdeeld over twee etages Gebouw: 30 bij 41,5 meter 25% glas in elke gevel
<i>Beglazing</i>	HR++ glas U=ca.1.4, ZTA 0,60
<i>Zonwering</i>	Geen
<i>Rc vloer</i>	3,5 (niveau BouwBesluit)
<i>Rc gevel</i>	4.5 (niveau BouwBesluit)
<i>Rc dak</i>	6,0 (niveau BouwBesluit)
<i>Qv10</i>	Forfaitair, 0,42 (geen Qv10-meting verplicht)
<i>Koudebruggen</i>	Standard
<i>Warmtepwekking</i>	Lucht/water-warmtepompen (2 stuks, 130 kW totaal, 1 daarvan omkeerbaar ten behoeve van koeling)

<i>Afgiftesysteem verwarming</i>	Vloerverwarming en verwarmingsbatterij luchtbehandeling
<i>Ventilatiesysteem</i>	Balansventilatie met warmtewiel, tijdsturing
<i>Warm water</i>	Elektrische boiler(s), korte uittapleidingen (< 3 meter)
<i>Koudeopwekking</i>	Omkeerbare lucht/water-warmtepomp
<i>Afgiftesysteem koeling</i>	Koelbatterij in de luchtbehandelingskast (topkoeling)
<i>Verlichting</i>	8,0 W/m ² Veegpulsschakeling
<i>Zonnestroomsysteem (1,63 m² per paneel, 170 Wp/m², zuid, 15°)</i>	Circa 100 m ²
<i>EPC</i>	1,1 (niveau BouwBesluit)
<i>Elektriciteitsgebruik (gebouwwgebonden)</i>	82.000 kWh
<i>Elektriciteitsgebruik Niet gebouwwgebonden (Stelpost)</i>	20.000 – 25.000 kWh (uitgaande van 10 kWh/m ²)

Maatregelen

In onderstaande tabel zijn de gebouwwgebonden maatregelen en hun financiële en energetische consequenties weergegeven.

MAATREGEL	EPC- VERBET ERIN G	BESPARIN G [€/JAAR]*	MEER- INVEST ERING [€] (TERUG- VERDIEN TIJD)	OPMERKING
BEGLAZING: HR+++ GLAS (TRIPLE GLAS) U=CA.1.0, ZTA 0,50	0,031	250	10.000 (> 20 jr)	-
ZONWERING: AUTOMATISCH OP ZUID/OOST/WEST	0,076	380	50.000 (> 20 jr)	Levert aanvullend kleinere koudevraag en meer comfort op.
RC VLOER: 5,0	0,003	30	12.500 (> 20 jr)	-
RC GEVEL: 6,0	0,005	50	9.000 (> 20 jr)	-
RC DAK: 8,0	0,007	70	18.500 (> 20 jr)	-
LUCHTDICHTHEID VAN HET GEBOUW: 0,25	0,027	210	10.000 (> 20 jr)	Betere naad- en kierdichting van het gebouw waardoor er minder warmteverlies is.
WARMTE-/KOUDEPWEKKING: WATER/WATER-WARMTEPOMPEN MET BODEMCOLLECTOREN (KOELING MET BODEMCOLLECTOREN)**	0,170	1.280	55.000 (> 20 jr)	Bodem is geschikt. Voor WKO (open bron) is het gebouw te klein om rendabel uit te voeren ten opzichte van gesloten bodemcollectoren***
VENTILATIESYSTEEM: BALANSVENTILATIE MET WARMTEWIEL, CO2-STURING	0,043	340	35.000 (> 20 jr)	Sterk afhankelijk van de indeling van het gebouw (aantal ruimten)
ZONNEBOILERSYSTEEM 8M2, 300 LITER (VOORWAARDE IS CENTRAAL GROTE WARM WATERVRAAG)	0,074	560	10.000 (15 jr)	-
LED-VERLICHTING; 5,5 W/M²	0,162	5.000	20.000 (5-10 jr)	Inclusief verlaging van onderhoudskosten
VERLICHTING: DAGLICHTREGELING RAAMZONES	0,017	130	7.500 (> 20jr)	-
AANWEZIGHEIDSDetectie (MOGELIJK NIET PRAKTISCH)	0,095	710	12.500 (15 jr)	-
ZONNESTROOMSYSTEEM (1,63 M² PER PANEEL, 170 WP/M², ZUID, 15°): 500 M² EXTRA	1,001	15.000 (met SDE+)	150.000 (10 jr)	Hiermee ontstaat gebouwwgebonden energieneutraliteit.
ZONNESTROOMSYSTEEM (1,63 M² PER PANEEL, 170 WP/M², ZUID, 15°): 650 M² EXTRA	ENERGIE- NEUTRAAL	19.500 (met SDE+)	195.000 (10 jaar)	Hiermee ontstaat energieneutraliteit

Analyse en kansen

Uit de maatregelen blijkt dat de kosteneffectiviteit van de maatregelen beperkt blijft. De meest voor de hand liggende maatregelen liggen op verlichtingsniveau en op het gebied van het opwekken van duurzame energie. Voor deze beide maatregelen worden door leveranciers op de markt interessante constructies aangeboden om kostenneutraal verlichtingssystemen op basis

van LED of zonPV systemen op het dak te financieren en de exploiteren. Zo kunnen de kosten van deze systemen buiten de initiële bouwkosten gehouden worden terwijl energieneutraliteit wel mogelijk wordt.