

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-PRO

**Onderwerp**

Dorpsstraat 39A Diepenveen

**1- Notagegevens**

Notanummer 2018-001996  
Datum 17-12-2018  
Programma:  
05 Ruimtelijke ontwikkeling  
Portefeuillehouder Weth. Grijzen

**2- Bestuursorgaan**

<input checked="" type="checkbox"/> B & W	08-01-2019
<input type="checkbox"/> Raad	--
<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
<b>College van B &amp; W</b>	
- Burgemeester	- Weth. Kolkman
- Weth. Grijzen	- Weth. Rorink
- Weth. Verhaar	- Weth. Walder

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	11-01-2019
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.
Programmamanager	19-12-2018	<input type="checkbox"/> adj.secr. --
Regiemanager	19-12-2018	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr. 20-12-2018
Wethouder	20-12-2018	BIS Openbaar
		Status Definitief 2019-01-09

Bijlagen

Intentieovereenkomst, volmacht wethouder

B & W d.d.: 08-01-2019

Besloten wordt:

- 1 Tot het aangaan van een intentie overeenkomst met Ankervast B.V. te Zutphen ten behoeve van de herontwikkeling aan de Dorpsstraat 39A te Diepenveen;
- 2 in te stemmen met ondertekening van de in de bijlage 1 opgenomen overeenkomst;
- 3 de burgemeester te verzoeken wethouder Grijzen volmacht te verlenen om de intentie overeenkomst namens de gemeente te ondertekenen;
- 4 de nota en het besluit openbaar te maken;

**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 intentie overeenkomst is getekend en omwonenden zijn geïnformeerd
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

**Kennisgeving/ Bekendmaking Awb**

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

## ADVIESRADEN:

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

Nee

## Toelichting

### Inleiding

Voorjaar en zomer van dit jaar heeft initiatiefnemer Ankervast B.V. te Zutphen het plan voor herontwikkeling van de locatie Dorpsstraat 39A met de gemeente besproken. Het perceel is in eigendom van de initiatiefnemer. Het verzoek betreft het bouwen van een twee-onder-een-kapwoning c.q. twee halfvrijstaande woningen op het perceel Dorpsstraat 39A te Diepenveen. Om deze herontwikkeling mogelijk te maken zal het voormalige Rabobankgebouw worden gesloopt.

### Beoogd resultaat

Deze overeenkomst heeft tot doel het opstellen van een programma van eisen voor de ontsluiting en inrichting van de openbare weg ter hoogte van de Dorpsstraat 39A t.b.v. deze planontwikkeling te faciliteren.

### Kader

- Bestemmingsplan 'Digitalisering analoge bestemmingsplannen'
- Welstandsnota Deventer

### Argumenten voor en tegen

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is wonen niet toegestaan. In het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar 'wonen', echter met als voorwaarde type 'vrijstaande woning'. Het verzoek voor een twee-onder-een-kapwoning voldoet daar niet aan. Via een pre-advies is het plan ruimtelijk akkoord bevonden (stedenbouwkundig, wonen, milieu-aspecten, archeologie) met als voorwaarde dat er een aantal punten uitgewerkt moeten worden.

Het gaat dan om het volgende. Aan de voorzijde van het plangebied en in de openbare ruimte zijn een boom en bushalte aanwezig. De bushalte ligt in het verlengde van de oprit van de noordelijke woning. Hierdoor is de oprit niet te gebruiken. Verkeerskundig wordt nader uitgezocht of een verplaatsing van de bushalte mogelijk is. Als dit kan, heeft dit als mogelijk gevolg dat de boom naast deze bushalte ook verplaatst moet worden. Kosten van onderzoek en verplaatsing worden bij de initiatiefnemer in rekening gebracht i.h.k.v. wettelijk verplichte kostenverhaal. Vervolgens is het noodzakelijk om voor deze ontwikkeling een partiële herziening van het bestemmingsplan te doorlopen.

### Extern draagvlak (partners)

Initiatiefnemer heeft in november 2018 een inloopavond verzorgd in het Hof van Salland te Diepenveen voor omwonenden en belanghebbenden met een toelichting op de plannen, inclusief verbeelding van de toekomstige woningen. Bij een eventueel vervolg van de herontwikkeling, heeft een ieder bij een ruimtelijke procedure gelegenheid om reacties op het plan te geven.

### Financiële consequenties

In de voorliggende nota is het kostenverhaal ten behoeve van de intentiefase geregeld. Het betreft met name de ambtelijke kosten om te komen tot een goede ruimtelijke ordening van het gebied door middel van verdere uitgangspunten. De betaling van het volledige bedrag voor het haalbaarheidsonderzoek (€ 7.021,-) is door Ankervast BV al voldaan. Factuur wordt in 2018 nog verzonden.

### Aanpak/uitvoering

Indien uw college kan instemmen met deze intentieovereenkomst wordt met de eigenaar, tevens initiatiefnemer, een 'programma van eisen tbv inrichting en ontsluiting' van het perceel opgesteld. Op basis hiervan werkt de initiatiefnemer het plan verder uit.

Indien beide partijen kunnen instemmen met de uitgangspunten kunnen definitieve afspraken voor de

herontwikkeling worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Daarin worden ook afspraken vastgelegd voor de planologische procedure, te weten een partiële herziening van het bestemmingsplan. De anterieure overeenkomst wordt tzt uitgewerkt en voorgelegd aan uw college. Tevens wordt tzt het ontwerpbestemmingsplan voor besluitvorming aan het college aangeboden en daarna zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage legging worden bewoners en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen.



Gemeente Deventer  
t.a.v. mevrouw C. Voogt  
Postbus 5000  
7400 GC Deventer

Zutphen, 10 december 2018

GEMEENTE DEVENTER		Port.
Nr. 83113-2018		Secr.
Ontv. 12 DEC 2018		Dep.
Afd. Kopie	pro	Onvangstbevestiging
		J N

**Betreft: Dorpsstraat 39a Diepenveen**

Geachte mevrouw Voogt,

Bijgaand de in tweevoud door mij getekende en geparafeerde intentieovereenkomst.

De kosten ad € 7.021,- zijn inmiddels overgemaakt. Graag zou ik hier een factuur voor ontvangen.

In afwachting van uw verdere berichten.

Met vriendelijke groet,

Arie Beetsma

Marspoortstraat 3A  
7201 JA Zutphen

Tel: 0575 - 84 28 96  
Fax: 0575 - 84 25 77  
Mob: 06 - 53 32 32 29  
E-mail: [ankervast@live.nl](mailto:ankervast@live.nl)

IBAN : NL98ABNA0597552940  
BIC : ABNANL2A  
KvK nr : 38021014  
BTW nr : NL800871467B01

# INTENTIEOVEREENKOMST

tussen

Ankervast B.V.



en

de gemeente Deventer



inzake

de planontwikkeling aan de Dorpsstraat 39a te Diepenveen

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT: 

DE ONDERGETEKENDEN:

1. gemeente Deventer, te dezen krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door de heer R. König, burgemeester van die gemeente, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. ...., hierna te noemen: "de Gemeente",  
  
en
2. Ankervast B.V., gevestigd te Marspoortstraat 3 a, 7201JA Zutphen, geregistreerd bij de KvK onder nummer 38021014 te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer A.A. Beetsma hierna te noemen: "de Exploitant",  
  
hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen",

OVERWEGENDE DAT:

- a. de Exploitant voornemens is voor eigen rekening en risico het exploitatiegebied aan de Dorpsstraat 39a te Diepenveen, kadastraal bekend gemeente Diepenveen sectie A met nummer 7801, zoals aangegeven op de als bijlage 1 bij deze overeenkomst gevoegde kaart, in ontwikkeling te nemen ten behoeve van het creëren van twee woningen;
- b. de Exploitant de gemeente heeft verzocht mee te werken aan de verkenning van de haalbaarheid van het initiatief. Exploitant stelt zich tot doel de locatie tot ontwikkeling te brengen, waarbij de voormalige Rabobank wordt omgebouwd tot twee woningen;
- c. Exploitant de gronden in eigendom heeft;
- d. voor het in exploitatie brengen van de grond de medewerking van de Gemeente noodzakelijk is en dat op deze overeenkomst de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing is;
- e. Partijen het er over eens zijn, dat de Gemeente gezien haar publiekrechtelijke taak in alle stadia van de planvoorbereiding en uitvoering door middel van 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;
- f. de gemeente bereid is mee te werken aan het onderzoek van de Exploitant naar de haalbaarheid van zijn plannen;
- g. daartoe zullen de uitgangspunten door de Gemeente worden vastgelegd in een Programma van Eisen inrichting en ontsluiting van het perceel (hierna PvE). Exploitant stelt plannen op en verricht onderzoeken op grond waarvan de haalbaarheid kan worden getoetst, waarna nadere afspraken tussen partijen worden vastgelegd.

## VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

### ARTIKEL 1 DOEL VAN DE OVEREENKOMST

Het doel van deze overeenkomst is om de haalbaarheid van de plannen van Exploitant te verkennen en tussen partijen vast te leggen dat en op welke wijze zij wensen te komen tot de ontwikkeling van het exploitatiegebied en daarover een anterieure exploitatie-overeenkomst wensen te sluiten. Uitgangspunt is dat de exploitatie en de planrealisatie door en voor rekening en risico van de Exploitant tot stand komt.

Partijen streven er naar een anterieure overeenkomst met elkaar aan te gaan en daarmee de vaststelling van een exploitatieplan te voorkomen. De anterieure overeenkomst zal gesloten worden nadat de door de Exploitant opgestelde plannen en onderzoeken zoals in artikel 6.1 bedoeld, zijn beoordeeld en goedgekeurd door de gemeente.

### ARTIKEL 2 PLANVORMING

Partijen zullen in het kader van deze overeenkomst allereerst overeenstemming trachten te bereiken over:

- a) het Programma van Eisen inrichting en ontsluiting van het perceel, met componenten zoals beschreven in artikel 5.1.

Vervolgens zullen partijen overeenstemming trachten te bereiken over:

- b) de uitgewerkte plannen van Exploitant zoals omschreven in artikel 6;

Ten slotte zullen partijen overeenstemming trachten te bereiken over:

- c) een anterieure overeenkomst, waarin de onder a. en b. vermelde stukken als uitgangspunten worden meegenomen en nader uitgewerkt.

### ARTIKEL 3 OVERLEGSTRUCTUUR

Partijen treden op regelmatige basis met elkaar in overleg over de voortgang van de plannen.

### ARTIKEL 4 DE TE VERHALEN KOSTEN

4.1 De Exploitant garandeert de economische uitvoerbaarheid van zijn plannen. Dat houdt in dat niet alleen alle feitelijke plankosten voor rekening van de Exploitant komen, maar ook alle door de Gemeente te maken kosten in het kader van haar publiekrechtelijke taak ten aanzien van de ontwikkeling op grond van afdeling 6.4 van de Wro (kostenverhaal), zoals die voor een ruimtelijke procedure, de contractvorming en de eventuele werkzaamheden aan de openbare ruimte alsmede planschade. De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om alle in het kader van deze ontwikkeling te maken kosten vooraf zo compleet mogelijk inzichtelijk te maken.

4.2 De Gemeente maakt in deze intentiefase in het kader van de voorgenomen ontwikkeling kosten. Deze kosten zijn hieronder inzichtelijk gemaakt en begroot op in totaal € 7.021,00.

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT: 

- Advisering verkeerskundigen (5 uur)	€ 595,00
- Advisering openbare ruimte (5 uur)	€ 595,00
- Opstellen Programma van eisen inrichting en ontsluiting (4 uur)	€ 476,00
- Procesbegeleiding (5 uur)	€ 595,00
- Algemeen juridische advisering (10 uur)	€ 1.190,00
- Opstellen anterieure overeenkomst (30 uur)	€ 3.570,00
	-----+
Geraamde kosten intentiefase per november 2018	€ 7.021,00

- 4.3 De Exploitant dient de in artikel 4.2 geraamde kosten bij vooruitbetaling te voldoen uiterlijk bij het ondertekenen van deze overeenkomst. De Exploitant maakt het betreffende bedrag over op rekeningnummer NL12BNGH0285116894 ten name van de Gemeente onder vermelding van 'Herontwikkeling Dorpsstraat 39a Diepenveen'.
- 4.4 De Exploitant dient rekening te houden met variërende bedragen afhankelijk van tijd, complexiteit en omvang van het plan. De Gemeente zal de werkelijke kosten gespecificeerd aan de Exploitant in rekening brengen. Partijen rekenen na afloop van de intentiefase op basis van daadwerkelijke gemaakte kosten met elkaar af.
- 4.5 De Gemeente deelt kostenoverschrijdingen tijdig aan de Exploitant mee, waarna de Exploitant kan beslissen of hij het project verder doorzet. Wanneer in geval van kostenoverschrijdingen de Exploitant besluit dat het project geen doorgang vindt, is artikel 8 van toepassing.  
Na overeenstemming tussen Partijen over de kostenoverschrijdingen zal de Gemeente Exploitant een factuur sturen voor de additionele kosten. Exploitant zal deze factuur binnen één maand na dagtekening van de factuur betalen.
- 4.6 Partijen spreken af dat de Exploitant de feitelijk door de Gemeente gemaakte kosten ook vergoedt als het plan om welke reden dan ook niet doorgaat, bijvoorbeeld omdat er geen goedkeuring komt op de door de Exploitant ingediende plannen, er niet tot het sluiten van een anterieure overeenkomst kan worden gekomen en/of er niet tot realisatie kan worden gekomen. Indien bij niet doorgaan van de ontwikkeling, de feitelijk door de Gemeente gemaakte kosten lager blijken te zijn dan de hier bedoelde aanbesteding, zal de Gemeente het teveel betaalde aan de Exploitant restitueren.
- 4.7 Naast de kosten die in de intentiefase in rekening worden gebracht, zal de Gemeente bij de Exploitant kosten in rekening brengen die betrekking hebben op de anterieure fase. Deze bedragen zullen derhalve in de anterieure overeenkomst worden opgenomen. Hierbij moet gedacht worden aan de kosten voor:
- o De planologische procedure;
  - o Kosten voor procesbegeleiding;
  - o De juridische kosten uitsluitend ter ondersteuning van de voorgenomen (her)ontwikkeling;
  - o Inrichtingsplan openbare ruimte;
  - o Stedenbouwkundig plan (eventueel);
  - o Beeldkwaliteitsplan (eventueel);
  - o Planschade;
  - o Kosten van bovenwijkse voorzieningen (eventueel);
  - o Civieltechnische kosten;
  - o Leges voor vergunningen.

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT: 



## ARTIKEL 5 VERPLICHTINGEN GEMEENTE

- 5.1 De Gemeente stelt in overleg met Exploitant en op basis van de (globale) plannen van Exploitant tijdig, doch uiterlijk 15 januari 2019, een Programma van Eisen inrichting en ontsluiting van het perceel op en legt deze ter vaststelling voor aan de teammanager van team Projecten, Realisatie en Beheer (PRO).

Het Programma van Eisen inrichting en ontsluiting van het perceel bevat in ieder geval de volgende elementen:

- actuele beleidskaders van de gemeente;
  - economische uitvoerbaarheid van de plannen;
  - het PvE openbare ruimte;
  - de stedenbouwkundige uitgangspunten;
  - de ontwerprichtlijnen en -eisen voor de inrichting van het openbaar gebied en ontsluiting van het perceel;
  - PM.
- 5.2 De Gemeente stelt een anterieure overeenkomst op nadat het PvE is vastgesteld door de teammanager van team PRO en de Exploitant de haalbaarheid van zijn plannen heeft aangetoond. De tussen partijen overeengekomen plannen dienen als uitgangspunt voor de totstandkoming van de anterieure overeenkomst.
- 5.3 De Gemeente houdt bij nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van deze overeenkomst of de voortgang van het project.

## ARTIKEL 6 VERPLICHTINGEN EXPLOITANT

- 6.1 De Exploitant draagt ervoor zorg dat in overleg met de Gemeente noodzakelijke plannen worden opgesteld en onderzoeken worden uitgevoerd. Deze plannen en onderzoeken worden ter toetsing aan het (vastgestelde) Programma van Eisen voorgelegd aan de Gemeente. Dat betreffen in elk geval:
- *(ontwerp) Inrichtingsplan openbare ruimte;*
  - *Inzicht in de parkeeroplossing;*
  - *Grondtransacties;*
  - *Civieltechnische werkzaamheden in de openbare ruimte.*
- 6.2 De op te stellen plannen en onderzoeken dienen te voldoen aan het Programma van Eisen inrichting en ontsluiting.

## ARTIKEL 7 GOEDKEURING DOOR DE GEMEENTE

- 7.1 Partijen spannen zich in om, op basis van overleg binnen de overlegstructuur, te komen tot goedkeuring van in deze overeenkomst bedoelde plannen en het Programma van Eisen.
- 7.2 Indien partijen geen overeenstemming krijgen over plannen spannen partijen zich in binnen hun overlegstructuur, om in gezamenlijk overleg zodanige wijzigingen aan te

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT: 

brengen, die noodzakelijk zullen zijn om de goedkeuring als bedoeld in 7.1 alsnog te verkrijgen.

7.3 De plannen worden aan de teammanager team PRO ter accordering voorgelegd.

## ARTIKEL 8 ONTBINDING VAN DE OVEREENKOMST

### 8.1 Go / No-go

Indien Partijen er ondanks behoorlijk overleg niet in slagen om, uiterlijk 26 weken na het tekenen van deze intentieovereenkomst, tot overeenstemming te komen over de bedoelde plannen danwel over de anterieure overeenkomst, kan elk der partijen de overeenkomst beëindigen.

Partijen kunnen schriftelijk overeenkomen deze termijn te verlengen.

### 8.2 Ontbinding

De in deze overeenkomst gemaakte afspraken gelden totdat tussen partijen de genoemde anterieure overeenkomst tot stand is gekomen. Ontbinding is echter mogelijk in de volgende gevallen:

- a. Indien de Exploitant niet kan instemmen met kostenoverschrijding van de in deze overeenkomst overeengekomen kosten zoals in artikel 4.2 is bepaald.
  - b. Indien uit de onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid van de plannen van de Exploitant zou blijken dat de Gemeente negatieve gevolgen van de grondexploitatie ondervindt en dat er plankosten voor rekening van Gemeente komen.
  - c. Indien de plannen niet voldoen aan het overeengekomen vastgestelde Programma van Eisen.
  - d. In geval de Exploitant in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er executoriaal beslag op zijn goederen wordt gelegd, is de Gemeente gerechtigd deze overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- 8.3 Enkel in de gevallen in dit artikel bedoeld, heeft de betreffende partij het recht om bij aangetekend schrijven de overeenkomst met de andere partij met onmiddellijke ingang te ontbinden.
- 8.4 Aan een ontbinding op grond van bovenstaande zal de Exploitant geen enkele aanspraak op vergoeding van kosten, schade of interesten kunnen ontlenen, in welke vorm dan ook, onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van de reeds gemaakte kosten, zoals omschreven in artikel 4.6.

## ARTIKEL 9 DUUR VAN OVEREENKOMST

9.1 Deze overeenkomst treedt in werking per datum van ondertekening.

9.2 Deze overeenkomst eindigt 26 weken na ondertekening van deze overeenkomst, zodra Partijen een anterieure overeenkomst hebben gesloten of wanneer op grond

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT:

van artikel 8 van deze overeenkomst door (één van de) partijen besloten wordt dat de beoogde ontwikkeling geen doorgang vindt.

#### ARTIKEL 10 BIJLAGEN

Bij deze overeenkomst horen onverbrekkelijk de volgende bijlagen:

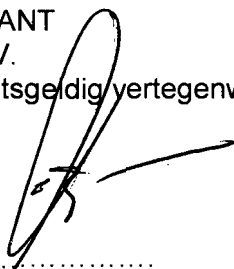
Bijlage 1: kaart van het contractgebied;

Aldus in tweevoud overeengekomen en getekend te Deventer op *6-12*..... 2018

DE GEMEENTE,  
De burgemeester van de Gemeente Deventer,

.....

DE EXPLOITANT  
Ankervast B.V.  
te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door,



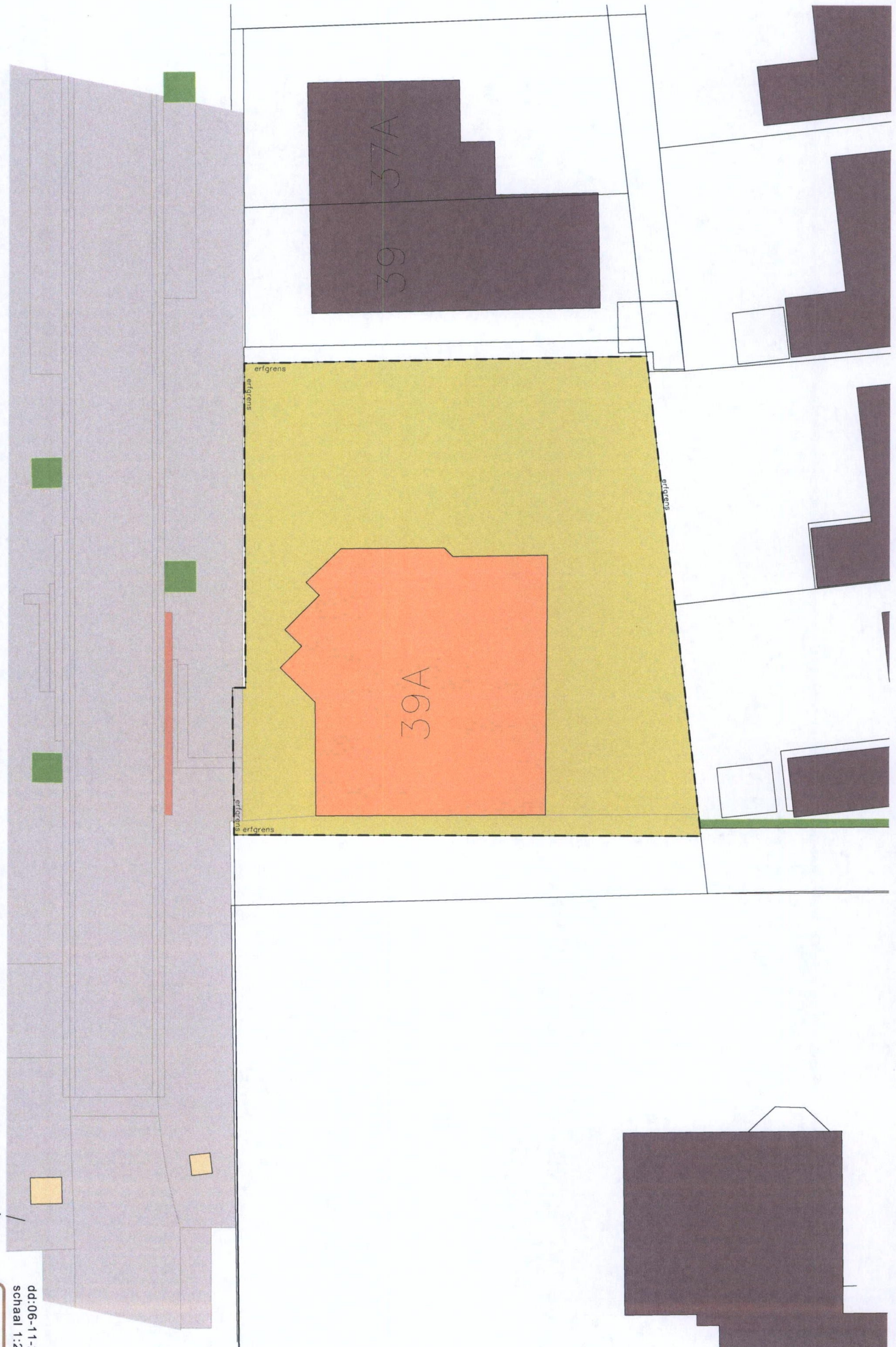
.....  
Dhr. A.A. Beetsma

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT:

7

B E S T A A N D E S I T U A T I E



D O R P S S T R A A T 3 9 a D I E P E N V E E N



dd:06-11-2018  
schaal 1:200

*Handwritten signature*