

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-PRO

**Onderwerp**

Geertruidentuin verlening intentieovk

1- Notagegegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2019-000180	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	12-03-2019
Datum	12-02-2019	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		<b>College van B &amp; W</b>	
Portefeuillehouder Weth. Grijzen		- Burgemeester	- Weth. Kolkman
		- Weth. Grijzen	- Weth. Rorink
		- Weth. Verhaar	- Weth. Walder

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input type="checkbox"/> Openbaar	--
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager RO	20-02-2019	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Regiemanager	22-02-2019	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	07-03-2019
Wethouder	20-02-2019	BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2019-03-13

Bijlagen

verlenging intentieovereenkomst + bijlagen incl. intentie overeenkomst d.d. juni 2016  
volmacht wethouder

B & W d.d.: 12-03-2019

Besloten wordt:

- Tot het aangaan van de intentieovereenkomst met Synchron B.V. voor ontwikkeling van de gronden Geertruidentuin te Deventer;
- de burgemeester te verzoeken wethouder Grijzen volmacht te verlenen om de intentieovereenkomst namens de gemeente te ondertekenen;
- de nota en het besluit openbaar te maken nadat de intentieovereenkomst is ondertekend.

**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 intentieovereenkomst is ondertekend.
- 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

Met de eigenaar van de locatie Geertruidentuin, Synchron BV, is op 14 juni 2016 een intentieovereenkomst gesloten naar aanleiding van een doorstart van de ontwikkeling van de locatie Geertruidentuin.

De geldigheid van de overeenkomst is verlopen en ontwikkelaar is nog steeds voornemens het exploitatiegebied Geertruidentuin in ontwikkeling te nemen ten behoeve van woningbouw. Gemeente en ontwikkelaar zijn in overleg met elkaar over het op te stellen masterplan, dat in een eerste concept in 2018 aan de buurt is gepresenteerd. Partijen wensen de kaders verder uit te werken ten behoeve van een masterplan dat aan de gemeenteraad kan worden voorgelegd.

In de intentieovereenkomst zijn de inhoudelijke, procesmatige en financiële afspraken geregeld tussen de gemeente en Synchron. Doel is allereerst te komen tot een masterplan en vervolgens een bestemmingsplan voor de locatie Geertruidentuin.

### Beoogd resultaat

Het faciliteren en uitwerken van het onderzoek naar de mogelijkheden voor de realisatie van woningbouw.

### Kader

Intentieovereenkomst Synchron en Gemeente Deventer d.d. 14 juni 2016, inclusief bijlagen.

### Argumenten voor en tegen

Synchron werkt momenteel aan plannen voor ca 140 nieuwbouwwoningen. Het uitgangspunt is dat het SMCD gebouw wordt getransformeerd naar ca 80 woningen met ook ruimte voor werken. In het omliggende gebied wordt een gevarieerd aanbod van woningen in verschillende woningtypen uitgewerkt.

Het concept masterplan is in 2018 besproken waarbij met name de bewoners van de Brinkgreverweg op de plannen hebben gereageerd. Naar aanleiding hiervan zijn aanpassingen aan de stedenbouwkundige opzet doorgevoerd. Deze aanpassingen worden besproken met de omwonenden.

Voor

Met de voorliggende intentieovereenkomst kan een vervolg worden gegeven aan de uitwerking van de plannen en het Masterplan. De oorspronkelijke intentieovereenkomst wordt opnieuw bekrachtigd, met uitzondering van de onderdelen planning en kosten welke onderdelen met deze overeenkomst moeten worden geactualiseerd. Met deze overeenkomst worden de verplichtingen tussen de gemeente en de ontwikkelaar vastgelegd en zijn nieuwe afspraken over kostenverhaal gemaakt. Dit betekent dat de kosten van de gemeente worden vergoed. Met het ondertekenen van de intentieovereenkomst kan de verkenning van de herontwikkeling verder worden vormgegeven. Na het sluiten van de intentieovereenkomst wordt verder gewerkt aan het Masterplan.

### Extern draagvlak (partners)

Het masterplan wordt allereerst aan een groep direct omwonenden voorgelegd, waarna in maart een informatieavond voor de brede omgeving wordt georganiseerd.

informatieavond bewoners brinkgreverweg, december 2018

informatieavond directe omwonenden, januari 2019

informatieavond brede omgeving, maart 2019

### **Financiële consequenties**

In de voorliggende intentieovereenkomst is het kostenverhaal ten behoeve van de intentiefase geregeld. Het betreft met name de ambtelijke kosten om te komen tot een goede ruimtelijke invulling van het gebied door middel van verdere uitgangspunten.

### **Aanpak/uitvoering**

Indien uw college kan instemmen deze intentie-overeenkomst wordt met de ontwikkelaar verder gewerkt aan het Masterplan.

Het masterplan wordt naar verwachting in mei aan het college aangeboden en vervolgens aan de gemeenteraad.

Op basis van en vastgesteld masterplan werkt de initiatiefnemer het stedenbouwkundige plan verder uit. Definitieve afspraken worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De anterieure overeenkomst wordt uitgewerkt en voorgelegd aan uw college. Tevens wordt het ontwerp-bestemmingsplan voor besluitvorming aan het college aangeboden en daarna gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage legging worden bewoners en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen.

# INTENTIEOVEREENKOMST

tussen

Synchroon

**SYNCHROON**  
ontwikkelaars

en

de gemeente Deventer



inzake

**de planontwikkeling van de Geertruidentuin te Deventer**

Versie d.d. 24-05-2016

---

Paraaf Gemeente Deventer:

Paraaf Synchroon:

Partijen:

1. De **Gemeente Deventer**, ten deze krachtens het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer A.P. Heidema, hierna verder te noemen: "**de Gemeente**",

en

2. **Synchroon B.V.**, gevestigd te Zoetermeer, Zilverstraat 39, 2718 RP, geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 24437966, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur de heer A.J.H. van Breukelen, hierna verder te noemen: "**Synchroon**" of "de Exploitant",

hierna gezamenlijk ook te noemen: "partijen";

Overwegen het navolgende:

- A) Synchroon is (gedeeltelijk via TBI Vastgoed B.V.) eigenaar van de percelen grond gelegen aan de Ceintuurbaan, Van Calcarstraat en H.J.Ph. Fesevurstraat te Deventer, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie B, nummers 15152, 16376, 17188, 17326, 17327, 18100, 18101, zoals weergegeven op de bijgevoegde tekening (Bijlage 1) hierna aangeduid als "**de Geertruidentuin**", "de Geertruidenlocatie" of "het Exploitatiegebied";
- B) Synchroon heeft de Gemeente verzocht mee te werken aan een doorstart van de planontwikkeling voor de Geertruidentuin. Synchroon stelt zich ten doel haar bezit in de Geertruidentuin tot ontwikkeling te brengen, waarbij een duurzame en hoogwaardige kwaliteit wordt nastreefd voor de hele locatie;
- C) de gemeente heeft een handelingsperspectief Geertruidenlocatie (Bijlage 2) opgesteld. Hierin zijn de vertrekpunten geformuleerd door de gemeente voor de gewenste planontwikkeling van Geertruiden;
- D) Synchroon heeft als antwoord op het Handelingsperspectief Geertruidenlocatie haar "Blik op de toekomst" voor de Geertruidentuin gepresenteerd aan de Gemeente (Bijlage 3). Dit voortbouwend op het handelingsperspectief Geertruidenlocatie. De Gemeente heeft hierop positief gereageerd. De Gemeente staat open voor een doorstart van de ontwikkelingen in de Geertruidentuin zoals op hoofdlijnen geschetst in de genoemde bijlage door Synchroon;
- E) voor het in exploitatie brengen van de grond is de medewerking van de Gemeente noodzakelijk en op deze overeenkomst is de Wet ruimtelijke ordening van toepassing;
- F) Synchroon wenst de nieuw aangelegde openbare ruimte na realisatie van het project om niet over te dragen aan de gemeente, en de gemeente wenst deze openbare ruimte te aanvaarden en in beheer te nemen;
- G) Partijen zijn het er over eens, dat de Gemeente gezien haar publiekrechtelijke taak in alle stadia van de planvoorbereiding en uitvoering middels de in deze overeenkomst geschetste overlegstructuur moet kunnen toezien op de totstandkoming van een goed leef- en woonmilieu binnen het exploitatiegebied in relatie tot zijn omgeving;
- H) de Gemeente is bereid een proces te starten waarin onderzocht wordt of het voor de Exploitant mogelijk is om overeenstemming te bereiken over de door de Exploitant voorgenomen plannen;
- I) er moet overleg gevoerd worden over de stedenbouwkundige opzet en het bouwprogramma binnen het exploitatiegebied;

Paraaf Gemeente Deventer:

Paraaf Synchroon:

- J) Partijen wensen in samenspraak tot een Masterplan voor de locatie te komen om de locatie te kunnen ontwikkelen op basis van de uitgangspunten zoals genoemd in het handelingsperspectief en Geertruidentuin: Blik op de Toekomst (Bijlage 2 en 3);
- K) voor de beoogde ontwikkeling van de Geertruidenlocatie is een aanpassing van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. Partijen wensen in samenspraak tot een nieuw bestemmingsplan voor de locatie te komen;
- L) naar aanleiding van het gestelde in Bijlage 2 zijn partijen in overleg getreden en hebben de intentie om onder de navolgende voorwaarden de doorstart van de planontwikkeling verder uit te werken;

Partijen komen het volgende overeen:

#### **Artikel 1 Doelstelling intentiefase**

1. Het doel van deze overeenkomst is om de haalbaarheid te toetsen van de plannen van Synchron voor de Geertruidentuin en tussen Partijen vast te leggen dat, en op welke wijze zij wensen te komen tot de ontwikkeling van het exploitatiegebied en daartoe overeenkomstig de bepalingen van deze overeenkomst een anterieure overeenkomst met elkaar wensen aan te gaan waarbij uitgangspunt is dat de exploitatie en de planrealisatie door en voor rekening en risico van de exploitant tot stand kan komen.
2. Partijen streven in de initiatiefase tot het tot stand komen van een Masterplan inclusief een beeldkwaliteitsplan en een anterieure overeenkomst om daarna in de realisatiefase te komen tot een (ontwerp) bestemmingsplan voor de ontwikkeling van de Geertruidentuin.

#### **Artikel 2 Aanvang en duur van de overeenkomst**

1. Deze overeenkomst treedt in werking per datum van ondertekening van deze overeenkomst.
2. Deze overeenkomst eindigt van rechtswege op 31 december 2017 of eerder, op de datum dat het in artikel 1 lid 2 genoemde Masterplan is vastgesteld door de Gemeente en er een anterieure overeenkomst tussen partijen is getekend.

#### **Artikel 3 Ketenafpraak tussen de gemeente Deventer en de Stichting Deventer Ziekenhuis**

De getekende Ketenafpraak van 24 juli 2007 tussen de gemeente Deventer en de Stichting Deventer Ziekenhuis komt hierbij te vervallen.

#### **Artikel 4 Taken en rol Gemeente**

1. De Gemeente heeft een faciliterende, toetsende en kaderstellende rol. De Gemeente zal zich inspannen het initiatief van Synchron tot aanpassing van het planologisch kader ten behoeve van de realisatie van de ontwikkeling te faciliteren en de informatie waarover zij beschikt ten aanzien van de in artikel 6 lid 2 genoemde onderzoeken aan Synchron verschaffen.
2. De gemeente zal zich inspannen om tot een gezamenlijk gedragen Masterplan en anterieure overeenkomst te komen. De Gemeente zal hiervoor de benodigde input leveren, onder andere door een inhoudelijke bijdrage te leveren in de workshops genoemd in artikel 7 lid 1 onder a.

Paraaf Gemeente Deventer:

Paraaf Synchron:

3



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 5 Planvorming**

Partijen zullen op basis van het Handelingsperspectief en Geertruidentuin: Blik op de Toekomst (Bijlage 2 en 3) in het kader van deze overeenkomst overeenstemming trachten te bereiken over een ontwerp Masterplan inclusief beeldkwaliteitsplan, een definitief Masterplan, inclusief beeldkwaliteitsplan en een anterieure overeenkomst.

#### **Artikel 6 Taken en rol Synchron**

1. Synchron heeft een sturende en leidende rol en zal al het redelijkerwijs mogelijke doen om het in artikel 1 lid 1 omschreven doel te verwezenlijken.
2. In de intentiefase worden alle werkzaamheden ten behoeve van het Masterplan onderzocht c.q. uitgevoerd door Synchron waaronder:
  - a. Verkavelingsstudies voor de Geertruidentuin uitwerken op basis van de uitgangspunten uit Bijlage 2 en 3;
  - b. Beeldkwaliteitsplan voor de Geertruidentuin opstellen;
  - c. Studie naar toekomstig gebruik SMCD-gebouw (herbestemming waardevolle delen en overleg over sloop-/nieuwbouw van andere delen). Het stedenbouwkundige ensemble van het SMCD-gebouw zal hierbij als uitgangspunt dienen;
  - d. Diverse onderzoeken uitvoeren t.b.v. bestemmingsplan, met betrekking tot onder andere archeologie, bodemkwaliteit en flora en fauna; bepalen toekomstig vloerpeil, wegpeil i.r.t. grondwaterpeil en omgeving; geluidonderzoek en hydrologisch onderzoek;
  - e. (ontwerp) Inrichtingsplan openbare ruimte;
  - f. (ontwerp) Stedenbouwkundig plan;
  - g. Woningbouwprogramma;
  - h. Inzicht in de parkeerbehoefte;
  - i. Het uitvoeren van een Verkeersonderzoek in verband met noodzakelijke aantakkingen op bestaande omgeving;
  - j. Opstellen van een communicatieplan.
  - k. Partijen zullen gezamenlijk de planning voor de bestemmingsplanprocedure opstellen op basis van de maandelijks overleggen over de voortgang van het project.

De hierboven weergegeven zaken (2a tot en met 2j) vormen gezamenlijk input voor het Masterplan inclusief beeldkwaliteitsplan.

3. Synchron neemt contact op met de Gemeente over de ontwikkeling en alle te scheppen publiekrechtelijke kaders waaronder de beoogde ontwikkeling mogelijk is. Partijen komen in dit verband de volgende overlegstructuur overeen:
  - a. Partijen hebben maandelijks overleg inzake de voortgang;
  - b. Partijen informeren elkaar zo snel mogelijk over alle ontwikkelingen die relevant zijn voor de mogelijke toekomstige bestemming van de Geertruidentuin.

#### **Artikel 7 Planning / proces initiatieffase**

1. Om tot een masterplan inclusief beeldkwaliteitsplan te komen spreken partijen het volgende proces af, zie ook het schematisch overzicht in bijlage 4:
  - a) 3 workshops door Synchron georganiseerd op inhoudelijk onderwerpen, zoals architectuurstijlen van de nieuwbouw en stedenbouw; herbestemmingsmogelijkheden SMCD-gebouw en gebruik, kwaliteit en inrichting openbare ruimte en parkeren.

---

Paraaf Gemeente Deventer:

Paraaf Synchron:

- b) Synchron stelt naar aanleiding van de workshops een ontwerp-Masterplan inclusief ontwerp-beeldkwaliteitsplan op;
  - c) Het College van burgemeester en wethouders (het College) neemt een besluit op het ontwerp-Masterplan en ontwerp-beeldkwaliteitsplan;
  - d) Wanneer het College akkoord is met de ontwerpplannen worden de plannen gepubliceerd en volgt er een inspraak procedure;
  - e) Na de inspraak worden het Masterplan inclusief het Beeldkwaliteitsplan ter besluitvorming voorgelegd aan de Gemeenteraad;
  - f) Bij een positief besluit zullen partijen in overleg treden om tot een anterieure overeenkomst te komen.
  - g) Na ondertekening van de anterieure overeenkomst zal de realisatiefase van start gaan.
2. Om tot dit Masterplan inclusief Beeldkwaliteitsplan te komen spreken partijen de volgende tijdplanning op hoofdlijnen af, waarbij door de partijen tijdig de stappen worden gezet:
- a) 3<sup>e</sup> kwartaal 2016 Workshop vakdisciplines (ophalen aandachtspunten);
  - b) 4<sup>e</sup> kwartaal 2016 Uitvoeren van de benodigde onderzoeken;
  - c) 4<sup>e</sup> kwartaal 2016 Workshop terugkoppeling onderzoeken alsmede Workshop verkaveling studies en beeldkwaliteit.
  - d) 1<sup>e</sup> kwartaal 2017 vaststellen Concept Masterplan. Daarna buurtconsultatie.
  - e) 2<sup>e</sup> kwartaal 2017 Masterplan definitief en vaststellen.
  - f) 3<sup>e</sup> kwartaal 2017 ondertekenen anterieure overeenkomst. Start bestemmingsplan procedure.

## **Artikel 8 Financiën**

1. De Exploitant is verantwoordelijk voor de economische uitvoerbaarheid van zijn plannen. Dat houdt in dat niet alleen alle feitelijke plankosten voor rekening van Synchron komen, maar ook alle door de gemeente ten aanzien van de ontwikkeling te maken kosten, zoals die voor de workshops, voor het ruimtelijke ordeningstraject en de contractvorming. De gemeente heeft een inspanningsverplichting om alle in het kader van deze ontwikkeling te maken kosten vooraf zo compleet mogelijk inzichtelijk te maken. Uiteindelijk zal op basis van de daadwerkelijk gemaakte kosten afgerekend worden.
2. De gemeente Deventer maakt kosten in de intentiefase in het kader van de voorgenomen ontwikkeling tot Masterplan inclusief Beeldkwaliteitsplan die vooralsnog worden begroot op: € 109.000,00 ex BTW
- Na de intentiefase worden kosten in de anterieure fase in rekening gebracht. Hierbij moet gedacht worden aan de kosten voor de planologische procedure, kosten voor procesbegeleiding en juridische kosten.
3. Deze, en de eventuele overige door de gemeente feitelijk ten behoeve van de ontwikkeling te maken kosten worden op grond van artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), afdeling grondexploitatie, verhaald op de Exploitant. Synchron dient rekening te houden met variërende bedragen afhankelijk van tijd, complexiteit, omvang en dergelijke van het plan.
4. De gemeente zal eens in de zes weken inzicht geven aan Synchron over de door haar uitgevoerde werkzaamheden, inzet van medewerkers en de stand van zaken van de kosten die die inzet met zich mee brengt.
5. Synchron dient de in artikel 8.2 geraamde kosten in twee delen te betalen. Het eerste deel van € 54.500,00 ex BTW bij ondertekening van de intentieovereenkomst. Het tweede deel van van € 54.500,00 ex BTW op 1 december 2016. De Exploitant ontvangt hiervoor een factuur



van de gemeente en zal deze factuur binnen 30 dagen betalen.

6. De inzet van de gemeente zal maandelijks in het voortgangsoverleg worden besproken. Het positieve of negatieve verschil tussen daadwerkelijk gemaakte kosten en de geraamde kosten wordt afgerekend vóór ondertekening van de anterieure overeenkomst.
7. Partijen spreken af dat Synchron de feitelijk door de gemeente gemaakte kosten ook vergoedt als het plan niet doorgaat 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 in lid 5 bedoelde aanbatalingen, zal de gemeente het teveel betaalde aan de exploitant restitueren.
8. Indien het er naar uit ziet dat de in artikel 8.3 geraamde kosten van de gemeente zullen worden overschreden, treden partijen met elkaar in overleg over de uit te voeren werkzaamheden voor het vervolg van de initiatieffase.

#### **Artikel 9 Goedkeuring door de gemeente**

1. Partijen hebben de intentie om te komen tot een anterieure overeenkomst en niet tot het opstellen van een exploitatieplan. De anterieure overeenkomst zal gesloten worden nadat de door de Exploitant opgestelde plannen en onderzoeken zoals in artikel 6 lid 2 a t/m j bedoeld, door de gemeente zijn beoordeeld en goedgekeurd.
2. De resultaten van het overleg binnen de overlegstructuur zullen op basis van de tussen Partijen gesloten anterieure overeenkomst worden vastgelegd in ambtelijk op te stellen voorstellen voor de goedkeuring van de in deze overeenkomst bedoelde plannen en de anterieure overeenkomst.  
Deze voorstellen zullen aan het college van burgemeester en wethouders ter goedkeuring worden voorgelegd. Indien het college van burgemeester en wethouders goedkeuring onthoudt aan deze voorstellen, zullen partijen binnen hun overlegstructuur zich inspannen om in gezamenlijk overleg zodanige wijzigingen aan te brengen, die noodzakelijk zullen zijn om die goedkeuring alsnog te verkrijgen.

#### **Artikel 10 Ontbinding van de overeenkomst**

1. De in deze overeenkomst gemaakte afspraken gelden totdat tussen Partijen de genoemde anterieure overeenkomst tot stand is gekomen. Ontbinding is echter mogelijk in de volgende gevallen:
  - Indien Partijen er ondanks behoorlijk overleg niet in slagen om, uiterlijk op 31 december 2017, tot overeenstemming te komen over de bedoelde plannen en / of over de anterieure overeenkomst. De gemeente kan besluiten, zo nodig onder voorwaarden, deze termijn te verlengen.
  - Indien de plannen (bij herhaling) niet voldoen aan de door de Gemeente aangegeven uitgangspunten.
  - In de gevallen hierboven bedoeld, heeft de betreffende partij het recht om bij aangetekend schrijven de overeenkomst met de andere partij met onmiddellijke ingang te ontbinden.
  - In geval de Exploitant in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er executoriaal beslag op haar goederen wordt gelegd, is de Gemeente gerechtigd deze overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

Paraaf Gemeente Deventer:

Paraaf Synchron:

2. Aan een ontbinding op grond van bovenstaande zal de Exploitant, behoudens het bepaalde in artikel 8 lid 7, 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.

**Artikel 11 Bijlagen**

Aan deze overeenkomst zijn gehecht en maken onverbrekelijk deel uit de volgende bijlagen:

1. Kaart van de Geertruidentuin;
2. Voorstel handelingsperspectief Geertruidenlocatie;
3. Geertruidentuin: Blik op de toekomst d.d. 19-11-2015;
4. Proces schema herontwikkeling Geertruidentuin vanaf moment ondertekening Intentieovereenkomst d.d. 08-04-2016.

Aldus overeengekomen te Deventer ondertekend in tweevoud

d.d. .... - 2016

De heer A. P. Heidema  
Gemeente Deventer

d.d. 1 juni ..... - 2016

De heer A.J.H. van Breukelen  
Synchroon B.V.

Proces Schema Herontwikkeling Geertruidentuin vanaf moment ondertekening Intentieovereenkomst d.d. 08-04-2016

Initiatiefase

Realisatie fase

**Uitgangspunt:**  
Handelingsperspectief  
Geertruiden

Geertruidentuin: Blik  
op de toekomst

Workshop  
Stedenbouw,  
Architectuurstijl  
nieuwbouw

Workshop  
Herbestemmings-  
mogelijkheden  
SMCD

Workshop  
Gebruik, kwaliteit  
en inrichting  
openbare ruimte

Ontwerp  
Masterplan  
incl. beeld-  
kwaliteitsplan

Definitief  
Masterplan  
incl. beeld-  
kwaliteitsplan

Voor Masterplan en  
beeldkwaliteitsplan  
noodzakelijke  
onderzoeken  
uitvoeren

Anterieure  
overeenkomst

Stedenbouw  
Voorlopig  
Ontwerp (VO)

Stedenbouw  
Definitief  
Ontwerp (DO)

Opstal  
ontwikkeling  
VO

Opstal  
ontwikkeling  
DO

Inrichting  
openbare ruimte  
VO

Inrichting  
openbare ruimte  
DO

Ontwerp –  
bestemmingsplan

Definitief  
bestemmingsplan

Bestuurlijk  
Go / No Go

Go / No Go  
College

Go / No Go  
Raad

Go / No Go  
College

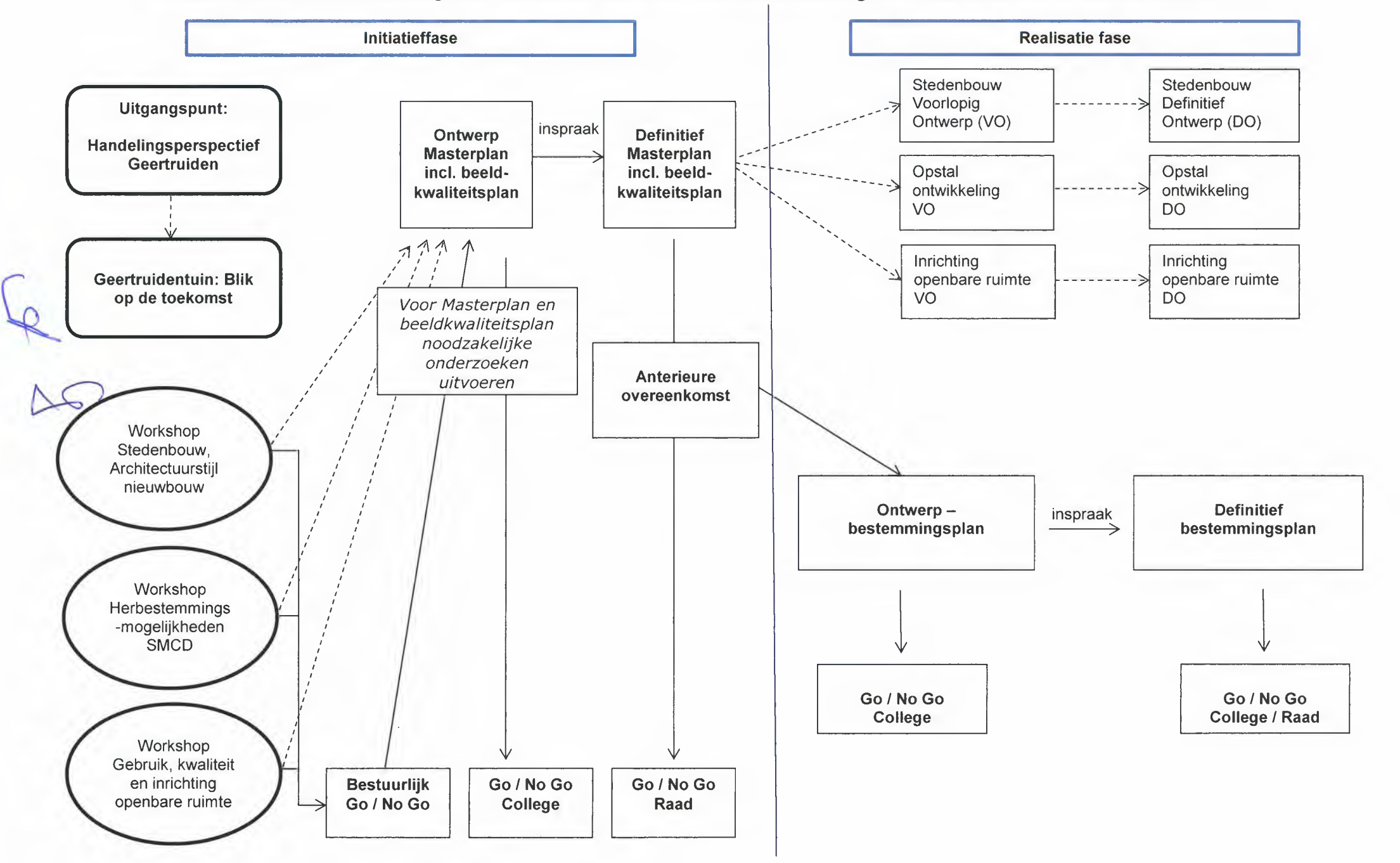
Go / No Go  
College / Raad

inspraak

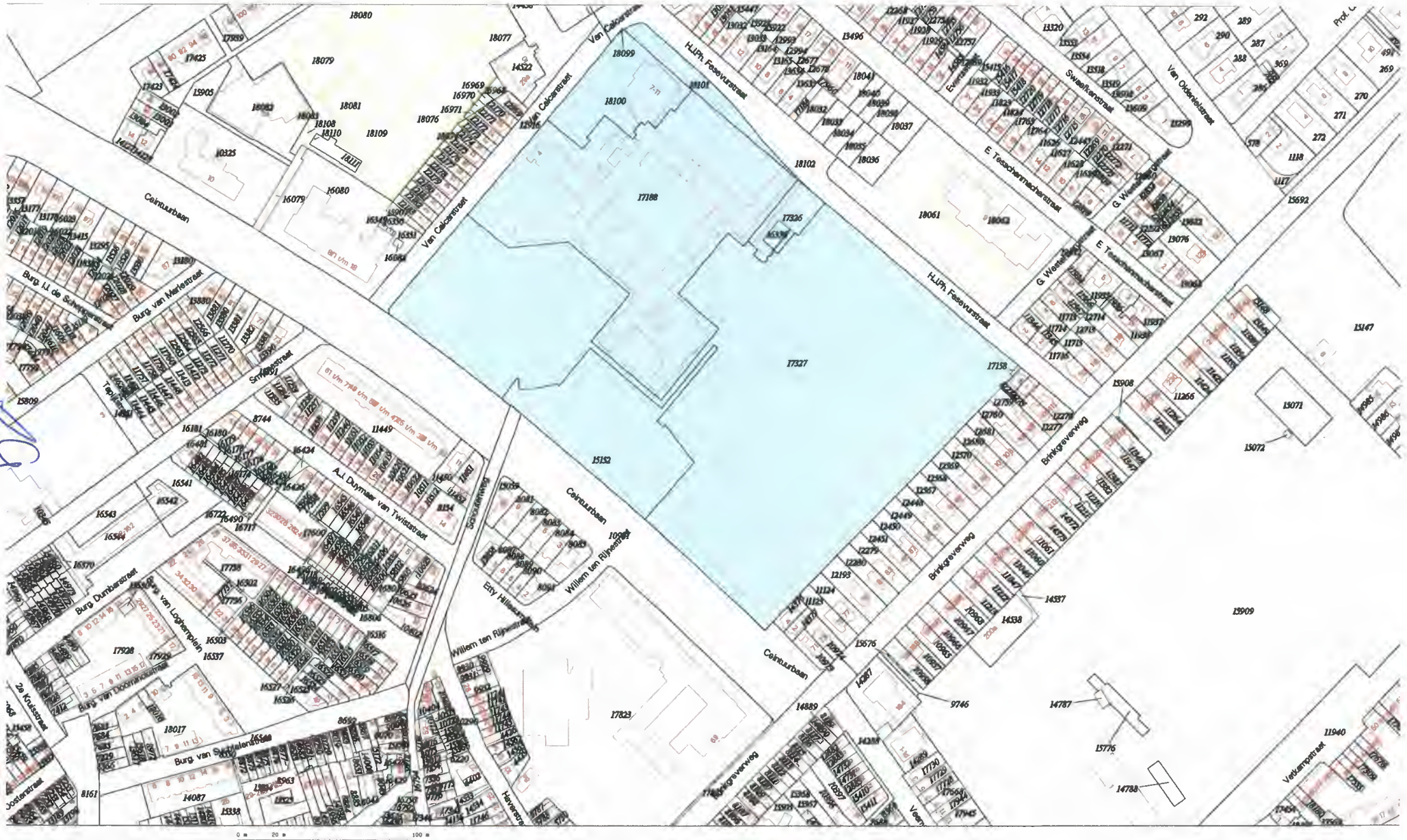
inspraak

f

AS







Handwritten blue scribbles on the left side of the map.

Deze kaart is naarzichtig		Klanreferentie	onbekend
12345	Perceelnummer	Uittreksel uit de kadastrale kaart	
26	Huisnummer	Kadastrale gemeente	DEVENTER
—	Kadastrale grens	Sektie	B
—	Bebouwing/topografie	Perceelnummer	17327
—	Voorlopige grens	Schaal	1:2000
—	Administratieve grens		

Voor een aansluitend uittreksel, aanleveren, 14 maart 2016.  
 De bezwaarder van het kadaster en de openbare registers.  
 Aan dit uittreksel mogen geen rechten worden ontleend.  
 De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.



## Voorstel handelingsperspectief Geertruidenlocatie

### Intro

Het vigerende bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan voor de Geertruidenlocatie vinden hun basis in het stedenbouwkundig concept uit 2005. Dit concept gaat uit van een 'herhaling' van het SMCD gebouw in een tuinachtige setting. Het bijbehorende woningbouwprogramma voorziet in een mix van grondgebonden woningen en appartementen.

Een kleine 10 jaar en een economische crisis later lijkt het niet meer opportuun om de ontwikkeling van de locatie volledig op de stedenbouwkundige opzet uit 2005 te enten. De afgelopen jaren is de omvang en de aard van de woningbouwvraag sterk veranderd, gaat de woningmarkt meer en meer van aanbod- naar vraaggericht, zet de Structuurvisie Stadsaszone in op een gemengd woonmilieu op de Geertruidenlocatie, etc. Kortom het moment is daar om ons te heroriënteren op de planontwikkeling van deze locatie door Synchron.

Deze notitie geeft inzicht in:

- de vijf belangrijkste thema's, deels bestaand deels nieuw, voor een hernieuwde planontwikkeling;
- een voorstel voor het te volgen planproces met Synchron.

Tegelijkertijd worden hiermee bouwstenen aangereikt om ons gemeentelijke standpunt te bepalen over het wel of niet op korte termijn (her)starten van de planontwikkeling met Synchron.



Stedenbouwkundig concept 2005



Vigerend bestemmingsplan





### **Thema 1: Respect voor historie en identiteit**

Met de bouw van de monumentale Middelbare Koloniale Landbouwschool, het Indische Landbouwmuseum en de aanleg van de Ceintuurbaan stond rond 1915 het stadsbestuur de ontwikkeling van een monumentale stadsentree aan de Brinkgreverweg voor ogen. De oorspronkelijke parkachtige setting, de kloosterachtige opzet van het complex, de presentatie van het ziekenhuisgebouw naar de Ceintuurbaan en de omzoming met een monumentaal hekwerk gaven het ziekenhuisterrein een eigen gezicht, dat aansloot bij die statige wereld van de stadsentree. Het oorspronkelijke ziekenhuisgebouw uit 1940 (SMCD gebouw) is een goed voorbeeld van interbellum architectuur met stijlkenmerken van de Amsterdamse school. Respect voor de geschiedenis van de locatie en het nog aanwezige cultuurhistorische erfgoed was en blijft één van de vertrekpunten voor de ontwikkeling van de Geertruidenlocatie.

#### **Vertrekpunt: Respect voor historie en identiteit**

- Het SMCD gebouw is een gemeentelijk monument geworden. Deze status staat transformatie naar andere functies niet in de weg. De opzet van het gebouw als een ensemble van verschillende bouwdelen die met architectonische verbijzonderingen aan elkaar zijn geschakeld, maakt per gebouwdeel maatwerk mogelijk. Gedeeltelijke sloop van minder waardevolle delen van het complex is daarbij niet ondenkbaar.
- De herontwikkeling doet recht aan de oorspronkelijke opzet van het ziekenhuisterrein: gebouwen in een parkachtige setting omzoomd door een monumentaal hekwerk. Waardevolle bomen op het ziekenhuisterrein evenals de bestaande hekken aan de Ceintuurbaan en Van Calcarstraat blijven behouden. Ten behoeve van de (publieke)toegankelijkheid zijn openingen in het hekwerk mogelijk en wenselijk.
- In de toekomstige situatie is de parkachtige setting van het terrein openbaar toegankelijk en draagt substantieel bij aan de identiteit van de gehele locatie. De totale oppervlakte van het openbare groen is minimaal het aantal vierkante meters 'groen' uit het vigerende bestemmingsplan.
- Verwijzend naar de oorspronkelijke ruimtelijke samenhang tussen ziekenhuis, terreininrichting en Ceintuurbaan wordt het SMCD-gebouw zichtbaar gekoppeld aan de Ceintuurbaan.



AG

## Thema 2: Voorsorteren op een nieuwe langzaam verkeersroute

De historische radialen maken onderdeel uit van de ruggengraat van Deventer als fietsstad. Ze bieden een directe verbinding richting binnenstad en station en naar het omringende landschap. Het toekomstig functioneren van de Brinkgeverweg als fietsradiaal staat onder druk. Als mogelijke alternatieve route wordt een route via G. Westenbergstraat over de Geertruidenlocatie naar de W. van Rijnestraat voorgestaan. Deze route voor langzaamverkeer over de Geertruidenlocatie is niet nieuw in de planontwikkeling. In vergelijking met het vigerende bestemmingsplan vraagt het tracé wel om een aanpassing.

### Vertrekpunt: Voorsorteren op een nieuwe langzaam verkeersroute

- Realisatie van een langzaam verkeersroute in het verlengde van de G. Westenbergstraat en de W. van Rijnestraat.

## Thema 3: Inspelen op gemengd woonmilieu

De Geertruidenlocatie ligt in de Voorstad. Deze schil van gevarieerde en organisch gegroeide 19<sup>e</sup> en 20<sup>e</sup> eeuwse wijken rondom de binnenstad is meer dan een gewoon woongebied, waarbij Deventer inzet op (meer) stedelijkheid in de Voorstad. Bij ontwikkellocaties in de Voorstad met een bijzonder cultuurhistorisch verhaal, zoals de Geertruidenlocatie, zet de Structuurvisie Stadsaszone (vastgesteld 29 oktober 2013) in op het realiseren van een gemengd woonmilieu. Naast wonen worden hier andere functies mogelijk gemaakt. We willen daarbij de sterke punten van de Voorstad benutten: dichtbij de binnenstad, in de nabijheid van het OV, met een grote diversiteit in bouwvormen, met scholen en de winkel op de hoek etc. De ontwikkellocaties kunnen zich zo ontwikkelen tot gebieden waar wonen, werken en vrije tijd zich steeds meer met elkaar verweven en waar de creatieve stedeling graag zelf de handen uit de mouwen steekt. Tot nu toe is dit thema nog niet meegenomen in de planontwikkeling, maar het huidige gebruik van het SMCG-gebouw sluit naadloos aan op dit thema.

### Vertrekpunt: Inspelen op een gemengd woonmilieu

- Naast wonen zijn al dan niet onder voorwaarden andere functies mogelijk (zie legenda). Het huidige multifunctionele gebruik van het SMCD-gebouw kan verder worden uitgebouwd.
- Door toekomstige bewoners de kans bieden om delen van het SMCD-gebouw als werkruimte (kantoor, atelier, etc.) te adopteren en/of om werkruimte aan huis te realiseren zal een uniek woon-werkmilieu ontstaan.
- De mogelijkheid bieden om een substantieel deel zelfbouw te realiseren.



Ag



#### **Thema 4: Aanvullend en/of onderscheidend op tafel 1-ontwikkellocaties**

Vanuit oogpunt van woningbouwprioritering is op korte termijn alleen een herontwikkeling van de Geertruidenlocatie mogelijk, indien deze niet concurreert met woningbouwprojecten die al in uitvoering zijn. Ofwel de ontwikkeling van de Geertruidenlocatie zal in vergelijking met de zogenaamde tafel-1 projecten aanvullend en/of onderscheidend moeten zijn. Dit kan op basis van marktsegment, woonmilieu en doelgroepen. Sinds november 2012 (?) zijn dit de spelregels voor de prioritering van woningbouwlocaties. Hierbij is het goed om te realiseren dat hoe uniek een locatie ook is, er zal altijd in meer of mindere mate sprake zijn van concurrentie in prijs, woonmilieu of doelgroep.

In het kader van tafel-1 overleg is aan Synchronon meegegeven dat de Geertruidenlocatie onderscheidend kan zijn met woningen >300.000 euro. Een ondergrens van 300.000 euro staat echter haaks op de ambitie uit de Woonvisie (een 'ongedeelde stad': het woningbouwprogramma bestaat uit een goede mix aan woningcategorieën (goedkope-middelduur-duur). Dit dilemma is wellicht te ondervangen door in plaats van een ondergrens een gemiddelde prijs van 300.000 euro te hanteren of het woningbouwprogramma voor de Geertruidenlocatie als onderdeel van het totale woningaanbod in het Rollencate Kwartier te beschouwen.

#### **Vertrekpunt: Aanvullend en/of onderscheidend op tafel 1-ontwikkellocaties**

- *Marktsegment*  
Een eerste verkenning laat zien dat op een prijs van >300.000 de Geertruidenlocatie deels concurreert met Eikendal, Hof Cellarius, Stationsweg en in het bijzonder met de binnenstedelijke locatie Hoornwerk(?), Fesevur, Rielerkolk en Muggeplein. Kortom Synchronon zal verder moeten kijken dan alleen een verkoopprijs van > 300.000 euro om onderscheidend en/of aanvullend te zijn. Behalve de prijs kunnen ook andere aspecten onderscheidend zijn, zoals huursegment, eigen bouw etc.
- *Woonmilieu*  
De Geertruidenlocatie heeft in vergelijking met de overige schillocaties en de binnenstad alles in zich om tot een innovatief en onderscheidend gemengd woonmilieu uit te groeien: ligging nabij de binnenstad en station (bijzonder bereikbaarheidsprofiel), de aanwezigheid en het gebruik van het SMCD-gebouw, de gewenste parkachtige setting, de mogelijkheid voor wonen in combinatie met werken en/of andere functies, ruimte voor zelfbouw etc. Kortom verzilver een deel van deze kansen. Bovendien blijkt uit onderzoek van SmartAgent dat de bevolking van Deventer een relatief grote avontuurlijke en pionierende minderheid kent, waarvoor de afgelopen decennia weinig is gebouwd. Volgens hen bieden de schilwijken een uitgelezen mogelijkheid om juist deze doelgroep te bedienen.
- *Doelgroepen*  
In de spelregels van de tafels is aangegeven dat locaties ook onderscheidend kunnen door dat zij meer dan gemiddeld bewoners van buiten Deventer aantrekken. Hoewel dit op voorhand lastig is te voorspellen, biedt naar verwachting een innovatief gemengd woonmilieu in de Voorstad een uitgelezen kans om deze doelgroep te bereiken.



### **Thema 5: Verzilver de meerwaarde voor de stad**

Door de ligging in de (Voor)stad, de aanwezigheid van het SMCD-gebouw met monumenten status, het rijke historische verleden, de mogelijkheden voor andere functies dan wonen etc. kan de ontwikkeling van de Geertruidenlocatie bijdragen aan het verzilveren van uiteenlopende beleidambities en zo een meerwaarde hebben voor de stad.

#### **Vertrekpunt: Verzilver de meerwaarde voor de stad**

- De centrale ligging van de Geertruidenlocatie in de Voorstad en de ligging aan één van onze belangrijkste tangents maken het voor omwonenden en passanten meer dan wenselijk om deze 'desolate locatie' tot ontwikkeling te brengen.
- De ontwikkeling van de Geertruidenlocatie kan in principe bijdragen aan de instandhouding van het SMCD- gebouw als gemeentelijk monument; als zodanig zal de ontwikkeling van de Geertruidenlocatie een meerwaarde hebben.
- De Geertruidenlocatie biedt veel kansen voor de ontwikkeling van een gemengd dynamisch stedelijk milieu (o.a. voor de creatieve klasse, young professionals) en daarmee kansen voor het stimuleren van ambities zoals economische innovatie, Boeiende Beleefstad Deventer en Open informatiestad.
- De Geertruidenlocatie biedt de mogelijkheid – vanwege ligging nabijheid van het station en de binnenstad – specifieke doelgroepen hun wooncarrière in Deventer voort te zetten, zoals bijvoorbeeld met zorgwoningconcepten of doelgroepen van buiten Deventer te werven.



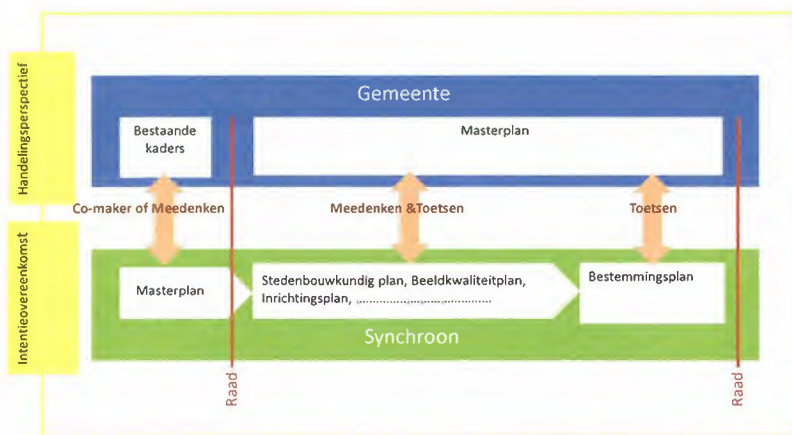
### Planproces: van regie naar verschillende vormen van participatie

De afgelopen jaren is het denken over de rol van de gemeente bij ruimtelijke planning nogal in verandering. In plaats van aan het stuur te zitten, legt de gemeente zich steeds meer toe naar het stimuleren, meedenken, het faciliteren van ontwikkelingen, het verbinden van verschillende belangen aan de agenda van de stad etc.

In het geval we Synchron groen licht geven om de planontwikkeling te (her)starten betekent dit in vergelijking met de afgelopen jaren een andere manier van werken, zowel voor Synchron als gemeente. Zo zal de gemeente aan de voorkant van het planproces geen kant en klaar stedenbouwkundig masterplan, beeldkwaliteitsplan en/of bestemmingsplan meer maken, maar zal Synchron deze producten zelf moeten opstellen. In plaats van de gemeente is Synchron in the lead met de communicatie met de buurt etc. Kortom Synchron is in the lead en wij participeren in het planproces

#### Vertrekpunt: Planproces: van regie naar participeren

- Voorafgaand aan het planproces leggen we de 'speelruimte op hoofdlijnen' in een handelingsperspectief vast en maken vooraf afspraken in een intentieovereenkomst ten aanzien van aspecten als het planproces, verantwoordelijkheden, kosten etc.
- Synchron staat aan de lat voor het opstellen van de verschillende planproducten. Hierbij wordt een iteratieve werkwijze gevolgd waarbij de gemeente meedenkt, spart en toetst. Met name in de fase van het opstellen van het masterplan is het de vraag hoe actief we ons opstellen. Ofwel zijn we co-maker of denken we alleen mee?



*Handwritten signature*



Gemeente Deventer  
T.a.v. de heer J. Heutinck  
Postbus 5000  
7400 GC DEVENTER

Datum  
19 november 2015  
Ons kenmerk  
1611-0449b  
Project  
Geertruidentuin te Deventer  
Contact  
Casper Grondel  
Doorkiesnummer  
088 - 010 57 07  
E-mail  
c.grondel@synchron.nl

Onderwerp  
Doorstart van de ontwikkelingen Geertruidentuinlocatie

Geachte heer Heutinck,

Met het document *Voorstel handelingsperspectief Geertruidentuinlocatie* heeft de gemeente Deventer aangegeven op welke wijze de gemeente medewerking zou kunnen verlenen aan een doorstart van de ontwikkelingen op de Geertruidentuinlocatie door Synchron.


In de bijlage treft u onder de titel "Geertruidentuin: Blik op de toekomst", onze positieve reactie aan op uw handelingsperspectief. Dit is nadrukkelijk geen nieuw plan maar onze kijk op het handelingsperspectief.

Ter verbeelding en ondersteuning van onze blik op de toekomst van de Geertruidentuin hebben wij één van de tijdelijke ondernemers in de Geertruidentuin gevraagd een animatie te maken van onze visie. U kunt deze bekijken via de link [www.synchron.nl/animatie](http://www.synchron.nl/animatie)

Graag zouden wij op basis van het bovenstaande de planontwikkeling van de Geertruidentuin samen met de gemeente Deventer gaan oppakken.

Wij kijken uit naar uw reactie hierop.

Met vriendelijke groet,

  
ing. C.J. Grondel  
Projectontwikkelaar

Synchron B.V.  
T 088 - 010 57 00  
info@synchron.nl  
www.synchron.nl

Postbus 7073  
2701 AB Zoetermeer  
Zilverstraat 39  
2718 RP Zoetermeer

NL92RABO0265866669  
KvK 24437966  
BTW NL8195.92.675 B01  
NEPROM-lid

# Geertruidentuin



## Blik op de toekomst

### Inleiding

Synchroon is sinds 2009 de trotse eigenaar van één van de mooiste ontwikkelingslocaties in Deventer: de Geertruidentuin. Deze voormalige Deventer Ziekenhuis-locatie is herbestemd tot wonen en ligt midden in de aantrekkelijke en populaire woonbuurt Rollecatenkwartier. Sinds 2009 hebben zich verschillende ontwikkelingen op allerlei terreinen voorgedaan. Zo is de woningmarkt drastisch veranderd en heeft de crisis het bewustzijn en zorgvuldigheid van de woonconsument bij haar keuzes sterk (positief) beïnvloed. Ook de gemeente heeft haar (beleids)visie aangepast aan nieuwe tijden. Zo zet zij met de *Structuurvisie Stadsaszone*<sup>1</sup> hoog in. En naar nu blijkt sluit het vigerende bestemmingsplan voor de Geertruidentuin niet meer aan bij de marktvraag en bij het actueel ruimtelijk beleid. Synchroon heeft daarom de gemeente verzocht mee te werken aan een doorstart van de planontwikkeling voor de Geertruidentuin. Met het document *Voorstel handelingsperspectief Geertruidentuinlocatie* heeft de gemeente aangegeven op welke wijze hieraan medewerking kan worden verleend.

Met dit document *Geertruidentuin: blik op de toekomst* geven wij mede op basis van diverse onderleggers en leermomenten uit het verleden, onze reactie op het *Voorstel handelingsperspectief Geertruidentuinlocatie* en kijken we met groot vertrouwen richting de toekomst. Synchroon wil graag samen met de gemeente het avontuur aangaan om van de Geertruidentuinlocatie een duurzaam, inspirerend, dynamisch en levensloopbestendig woon-werkmilieu in een parkachtige setting met Deventer Stedelijkheid te maken waarbij veel inbreng van toekomstige bewoners mogelijk is.

### Blik op de Toekomst

De nieuwe toekomst van de Geertruidentuin heeft z'n fundament bij het gemeentelijk monument, het voormalige ziekenhuisgebouw uit 1940. Het Oversticht heeft in oktober 2009 aangegeven dat de waarde van het SMCD-gebouw in het gebouwtype zit, het samenspel van verschillende bouwdelen en hoe die ten opzichte van elkaar gepositioneerd en ingepast zijn in het stedelijk weefsel.

In de afgelopen jaren is bovendien in de markt gebleken dat authentieke gebouwen in een prettige woonomgeving, aantrekkelijk zijn voor diverse stedelijke doelgroepen. Om de historische waarde van het pand te behouden voor de toekomst én om gebruik te maken van de marktpotentie is het nodig een nieuwe passende invulling te creëren. Synchroon zal hiervoor de uitwerking opstarten waarbij een combinatie zal worden gemaakt van wonen (mogelijk aangevuld met zorg) met een gedeelte waarin de huidige creatieve en diverse bedrijvigheid permanent kan worden voorgezet. Dit is zowel voor toekomstige bewoners van de locatie een kans om wonen, werken en vrije tijd te combineren maar ook voor bewoners en bedrijvigheid uit de buurt. Het SMCD-gebouw is daarmee ook voor de toekomst de ideale broedplaats voor kleinschalige bedrijvigheid, detailhandel en horeca die de levendigheid van het gebouw, de buurt en misschien wel voor heel Deventer ten goede komt. Hier liggen kansen voor de "handen uit de mouwen stedeling", zoals beschreven in de *Structuurvisie Stadsaszone*. Restauratie, renovatie en herbestemming van de door Het Oversticht als waardevol bestempelde bouwdelen zal hierbij gecombineerd worden met gedeeltelijke sloop en nieuwbouw van enkele minder waardevolle en/of bruikbare bouwdelen.

Deze visie op de herontwikkeling van het SMCD-gebouw legt de basis voor een gemengd, dynamisch stedelijk woonmilieu op de rest van de locatie. In de *Structuurvisie Stadsaszone* wordt aangegeven dat de ligging van de Geertruidentuin ten opzichte van het centrum en station, de populariteit van authentieke stadsmilieus en het behoud en versterking van het cultuurhistorische verhaal voorop staan bij de ontwikkeling tot gemengd stedelijk woonmilieu. Synchroon streeft er dan ook naar om de Geertruidentuin te herontwikkelen tot een inspirerend,





innovatief en avontuurlijk woon-werkmilieu waar creatieve stedelingen de ruimte krijgen om door middel van onder meer zelfbouw nieuwe aantrekkelijke woon- en werkomgevingen te creëren.

De Geertruidentuin kan met een dergelijk toekomstperspectief dermate onderscheidend én complementair zijn aan projecten die al in uitvoering zijn. De Geertruidentuin zal dan ook niet concurreren met de zogenaamde Tafel-1 projecten omdat het geschetste woonmilieu in unieke combinatie met het multifunctioneel monumentale SMCD-gebouw in Deventer nog niet bestaat. De Geertruidentuin is in staat om de relatief grote avontuurlijke en pionierende minderheid die Deventer kent te behouden voor de stad, maar ook nadrukkelijk meer dan gemiddeld mensen van buitenaf aan te trekken. De marketing-, en verkoopactiviteiten door Synchron zullen hier nadrukkelijk op gericht zijn.

Het verzilveren van de meerwaarde van de Geertruidentuin voor Deventer is evident. De locatie biedt uitgelezen kansen om een bijdrage te leveren aan tal van beleidsdoelstellingen:

- Geertruidentuin sluit aan bij 'Inbreiding voor uitbreiding';
- Geertruidentuin zal het 'Werken in eigen wijk' stimuleren;
- Met een grote gewilde locatie en het woningbouwinitiatief voor de Geertruidentuin zal worden ingespeeld op de vraag uit de woningmarkt. De (her)ontwikkeling zal de doorstroming ondersteunen maar ook mensen kunnen behouden voor de stad door het unieke woon-werkmilieu en hiermee ook ruimte bieden aan specifieke zorg;
- Geertruidentuin zal een bijdrage leveren aan het terugdringen van het tekort aan levensloopbestendige (senioren)woningen en 2/1 kapwoningen;
- Bovenstaande punten zijn een antwoord op de uitkomsten van het *Woningmarktonderzoek Deventer 2014*;
- Door energieneutraal te ontwikkelen (met toepassing van E-Houses <sup>2</sup>) en het regenwater te infiltreren in het volop aanwezige groen draagt Geertruidentuin bij aan de beleidsdoelstelling *Deventer Klimaatneutraal in 2030*;
- Realiseren van een nieuwe langzaam verkeersroute door de Geertruidentuin in het verlengde van de G. Westenbergerstraat en de W. van Rijnestraat. Deze route draagt bij aan de fietsveiligheid, het comfort en de doorstroming en meer algemeen aan het algemene doel om het fietsgebruik in Deventer te bevorderen. Een en ander zoals geformuleerd in het *Fietsbeleidsplan 2010-2015* en *Deventer Fietst! (2010)* van de gemeente Deventer. Het realiseren van deze nieuwe fietsroute past evenwel niet in het vigerende bestemmingsplan;
- Door de genoemde thema's te verwerken bij de doorstart voor de Geertruidentuin zal de economische innovatie gestimuleerd worden en draagt de ontwikkeling bij aan het profiel en ambitie voor *Boeiende Beleefstad Deventer* en *Open Informatiestad*.

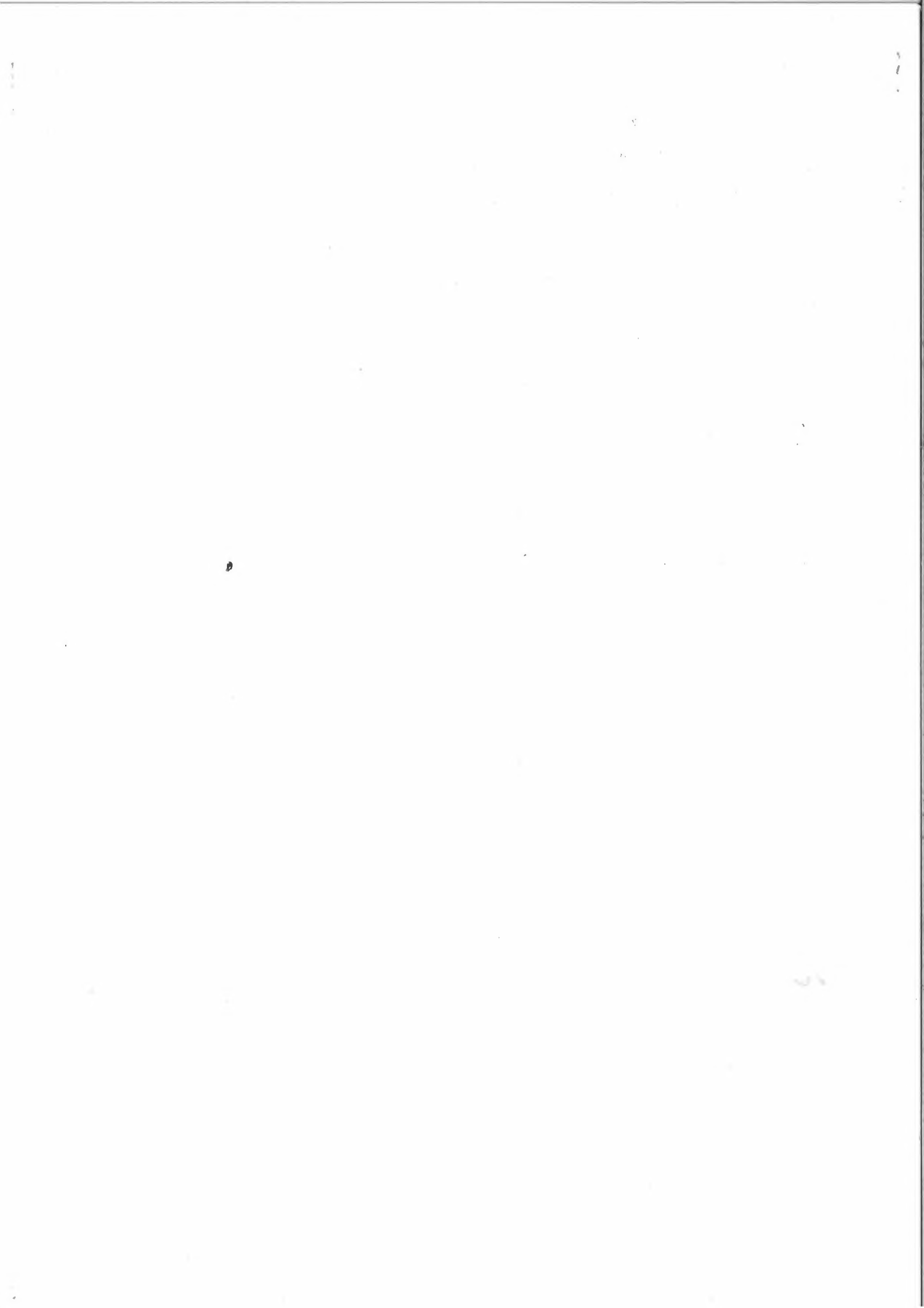
### Het verdere planproces

Ten behoeve van de doorstart zal Synchron, conform de wens van de gemeente, het voortouw nemen en de benodigde documenten opstellen en procedures doorlopen. Ook de communicatie met de buurt zal hierin door Synchron worden verzorgd. Graag maakt Synchron daarbij gebruik van de door de gemeente aangeboden rol om te stimuleren, mee te denken, te faciliteren en te verbinden.

Synchron is enthousiast om op basis van Geertruidentuin: *blik op de toekomst* een positieve doorstart te maken met de planontwikkeling van deze historische waardevolle en unieke locatie. We spreken het vertrouwen uit dat we samen met de gemeente, omwonenden en andere belanghebbenden een bijzonder, inspirerend en innovatief nieuwe woon-werklocatie gaan maken.

<sup>1</sup> 29 oktober 2013 vastgesteld

<sup>2</sup> Dit concept is ontwikkeld door Synchron en geeft invulling aan bewust en energie- neutraal wonen. Een degelijke en robuuste woning, die geen gebruik maakt van fossiele brandstoffen. Een woning die haar eigen energie opwekt zonder ingewikkelde installaties.



# Intentieovereenkomst

In aanvulling op de intentieovereenkomst d.d. 14 juni 2016

tussen

**SYNCHROON**  
ontwikkelaars

en



inzake

de planontwikkeling Geertruidentuin



## DE ONDERGETEKENDEN:

1. gemeente Deventer, te dezen krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door de heer R.C. 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. Synchron B.V., gevestigd te Utrecht, Stadsplateau 14, 3521 AZ Utrecht, geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 24437966, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur de heer ir H.J. van Dam MBA, hierna te noemen: "de Exploitant",  
  
hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen",

## OVERWEGENDE DAT:

- a. Partijen al eerder een intentieovereenkomst sloten op 14 juni 2016 over het exploitatiegebied zoals opgenomen in bijlage 1. van deze overeenkomst;
- b. De onder a. bedoelde overeenkomst is gesloten met een duur van de overeenkomst tot en met 31 december 2017 en deze van rechtswege is geëindigd;
- c. Exploitant nog steeds voornemens is het exploitatiegebied Geertruidentuin in ontwikkeling te nemen ten behoeve van woningbouw en partijen met elkaar in overleg zijn over de herontwikkeling van Geertruidentuin met in achtneming van geldende en nog op te stellen kaders;
- d. Partijen de onder a. genoemde intentieovereenkomst met bijbehorende bijlagen opnieuw willen bekrachtigen, met uitzondering van de onderdelen planning en kosten en deze onderdelen in onderhavige overeenkomst moeten worden geactualiseerd;

## VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

### ARTIKEL 1 DOEL VAN DE OVEREENKOMST

Het doel van deze overeenkomst is om tussen partijen vast te leggen dat, en op welke wijze zij wensen te komen tot de ontwikkeling van het exploitatiegebied Geertruidentuin, zoals opgenomen in bijlage 1 van deze overeenkomst.

De eerder tussen partijen gesloten intentieovereenkomst (versie 24 mei 2016) gesloten op 6 juni 2016 wordt daartoe opnieuw bekrachtigd met het sluiten van deze overeenkomst, met uitzondering van de artikelen:

- 2. Aanvang en duur overeenkomst
- 7 Planning / proces intentiefase
- 8. Financiën
- 10. Ontbinding van de overeenkomst

De intentieovereenkomst d.d. 16 juni 2016 maakt onderdeel uit van deze overeenkomst (bijlage 2).

Partijen streven in de intentiefase tot het tot stand komen van een masterplan inclusief een beeldkwaliteitsplan en een anterieure overeenkomst om daarna in de realisatiefase te komen tot een (ontwerp) bestemmingsplan voor de ontwikkeling van Geertruidentuin.

Met onderhavige overeenkomst worden nieuwe afspraken gemaakt in aanvulling op de eerdere afspraken met betrekking tot planning en kostenverhaal.

## ARTIKEL 2 OVERLEGSTRUCTUUR

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

## ARTIKEL 3 DE TE VERHALEN KOSTEN

3.1 De Exploitant is verantwoordelijk voor de economische uitvoerbaarheid van zijn plannen. Dat houdt in dat niet alleen alle feitelijke plankosten voor rekening van Synchron komen, maar ook alle door de gemeente ten aanzien van de ontwikkeling te maken kosten, zoals die voor de workshops, voor het ruimtelijke ordeningstraject en de contractvorming. De gemeente heeft een inspanningsverplichting om alle in het kader van deze ontwikkeling te maken kosten vooraf zo compleet mogelijk inzichtelijk te maken. Uiteindelijk zal op basis van de daadwerkelijk gemaakte kosten afgerekend worden.

3.2 De gemeente Deventer maakt kosten in de intentiefase in het kader van de voorgenomen ontwikkeling tot Masterplan inclusief Beeldkwaliteitsplan en anterieure overeenkomst die vooralsnog worden begroot op:

Beoordelen stedenbouwkundig plan	€ 5.360,00
Advisering wonen, monumenten, beheer en verkeer	€ 5.488,00
Verkeerstellingen	€ 2.000,00
Procesbegeleiding en ondersteuning	€ 31.800,00
Opstellen overeenkomsten, incl. planeconomie	€ 9.282,00
Communicatie (persbericht, inloopavond e.d)	€ 2.856,00
Totaal	€ 56.786,00

3.3 Na de intentiefase worden kosten in de anterieure fase in rekening gebracht. Hierbij moet gedacht worden aan de kosten voor de planologische procedure, procedure Hogere Grenswaarde en kosten voor procesbegeleiding.

Partijen zijn overeengekomen dat, voor rekening en risico van Exploitant, in de intentiefase door gemeente wordt geadviseerd en getoetst op het door Exploitant op te stellen bestemmingsplan. Deze kosten worden daarom in deze fase in rekening gebracht.

Advisering en toetsen onderzoeken en bestemmingsplan	€ 32.787,00
Advisering Aanmeldnotitie Besluit mer	€ 2.023,00
Totaal	€ 34.810,00

3.4 Deze in vorige lid 2 en 3 genoemde kosten en de eventuele overige door de gemeente feitelijk ten behoeve van de ontwikkeling te maken kosten worden op grond van artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), afdeling

grondexploitatie, verhaald op de Exploitant. Synchron dient rekening te houden met variërende bedragen afhankelijk van tijd, complexiteit, omvang en dergelijke van het plan.

- 3.5 Partijen spreken af dat de Exploitant de feitelijk door de Gemeente gemaakte kosten ook vergoedt als het plan om welke reden dan ook niet doorgaat, bijvoorbeeld omdat er geen goedkeuring komt op de door de Exploitant ingediende plannen, er niet tot het sluiten van een anterieure exploitatieovereenkomst 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.
- 3.6 Op basis van de berekeningen in artikel 3.2 en 3.3 verhaalt de Gemeente de kosten bij de Exploitant. Exploitant betaalt een bedrag ter grootte van 91.596,00 in de volgende termijnen:
- a. Exploitant betaalt een bedrag ter grootte van € 63.203,- bij vooruitbetaling, uiterlijk bij het ondertekenen van deze overeenkomst. De Exploitant maakt het betreffende bedrag over op rekeningnummer NL12BNGH0285116894 ten name van de Gemeente Deventer onder vermelding van 'Geertruidentuin'.
  - b. Exploitant betaalt na behandeling van het masterplan door gemeenteraad een bedrag ad € 28.393,00. De Exploitant maakt het betreffende bedrag binnen 21 dagen na de betreffende raadsvergadering over op rekeningnummer NL12BNGH0285116894 ten name van de Gemeente Deventer onder vermelding van 'Geertruidentuin- masterplan'.
- 3.7 Er zal na afloop van de intentiefase op basis van daadwerkelijk gemaakte kosten worden afgerekend. Het positieve of negatieve verschil tussen daadwerkelijk gemaakte kosten en de geraamde kosten wordt betrokken in de contractvorming van de anterieure overeenkomst.
- 3.8 Indien overschrijding van de in artikel 3.2 en 3.3 geraamde kosten plaatsvindt, treden partijen vooraf en tijdig met elkaar in overleg over de uit te voeren werkzaamheden voor het vervolg van de intentiefase. Gemeente zal op verzoek van Exploitant de Exploitant informeren over de bestede uren en inzicht geven in urenprognose voor het vervolg van de intentiefase.

#### ARTIKEL 4 PLANNING

Om tot een masterplan, inclusief beeldkwaliteitsplan te komen spreken partijen af de volgende indicatieve tijdsplanning (op hoofdlijnen) af, waarvoor partijen tijdig de benodigde stappen zetten:

- |  |               |
|--|---------------|
| - Aanpassen en toetsen masterplan                      | jan- mrt 2019 |
| - Informeren omwonenden                                | mrt 2019      |
| - Voorleggen masterplan aan Burgemeester en wethouders | apr 2019      |
| - Voorleggen masterplan aan gemeenteraad               | mei 2019      |

Bij een positief besluit over het masterplan worden vervolgspraken over ontwikkeling vastgelegd in de te sluiten anterieure overeenkomst met betrekking tot locatie-eisen en kostenverhaal.

## ARTIKEL 5 ONTBINDING VAN DE OVEREENKOMST

### 5.1 Go / No-go

Indien Partijen er ondanks behoorlijk overleg niet in slagen om, uiterlijk 1 oktober 2019, 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.

### 5.2 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:

- Indien de Exploitant niet kan instemmen met kostenoverschrijding van de in deze overeenkomst overeengekomen kosten zoals in artikel 3.2 en 3.3 is bepaald.
- Indien uit de onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid van de plannen van de Exploitant zou blijken dat de Gemeente negatieve gevolgen van de grondexploitatie ondervindt en dat er plankosten voor rekening van Gemeente komen.
- Indien de plannen (bij herhaling) niet voldoen aan de door Gemeente aangegeven uitgangspunten.
- In geval de Exploitant in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er executoriaal beslag op zijn goederen wordt gelegd, is de Gemeente gerechtigd deze overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

5.3 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.

5.4 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 3.5.

## ARTIKEL 6 DUUR VAN OVEREENKOMST

6.1 Deze overeenkomst treedt in werking per datum van ondertekening.

6.2 Deze overeenkomst eindigt per 1 oktober 2019 of zoveel eerder nadat Partijen een anterieure overeenkomst hebben gesloten of wanneer op grond van artikel 5 van deze overeenkomst door (één van de) partijen besloten wordt dat de beoogde ontwikkeling geen doorgang vindt.

## ARTIKEL 5 BIJLAGEN

Bijlage 1. Exploitatiegebied

Bijlage 2. Intentieovereenkomst versie 24-05-2016, getekend op 16 juni 2016, met bijlagen

Aldus in tweevoud overeengekomen en getekend te Deventer op ..... 2019

DE GEMEENTE,  
De burgemeester van de Gemeente Deventer,

.....

DE EXPLOITANT  
te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door,

.....





Bijlage 2. Intentieovereenkomst versie 24-05-2016, getekend op 16 juni 2016 met bijlagen