

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-PRO

**Onderwerp**

Intentieovereenkomst Topicus

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2019-000476	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	19-03-2019
Datum	19-03-2019	<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	12-03-2019	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Programmamanager	13-03-2019	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	13-03-2019
wethouder	12-03-2019	BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2019-03-20

Bijlagen

1. Intentieovereenkomst Topicus met bijlagen

B & W d.d.: 19-03-2019

Besloten wordt:

- 1 Tot het aangaan van een intentieovereenkomst met Topicus Onroerend Goed B.V.;
- 2 de raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad;
- 3 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
Bekendmaking conform Awb	Nee

**ADVIESRADEN:**

## Toelichting

### Inleiding

Topicus Onroerend Goed BV wil de mogelijkheden verkennen voor de herontwikkeling van het gebied omsloten door de keizerstraat, Brinkpoortstraat, Singel en de Singelstraat te Deventer. Uitsluitend voor het gedeelte van de gronden en panden waar Topicus nu eigenaar van is. Topicus wil het gebied transformeren naar een Topicus ICT Campus waar werknemers van Topicus kunnen werken, wonen, leren en ontspannen.

### Beoogd resultaat

Faciliteren van het initiatief van Topicus voor de herontwikkeling van het gebied en te komen tot een principebesluit door het college van B&W hierover. Het resultaat is een ontwikkelingsperspectief waarin de kaders zijn geformuleerd voor de herontwikkeling.

### Kader

- De kaders voor het ontwikkelingsperspectief zijn enerzijds de ambities van de stad, de ambities van Topicus en als basis de vastgestelde beleidsuitgangspunten van de gemeente Deventer.
- Voor deze locatie is de ambitie dat het gebied een uitstraling krijgt dat enerzijds recht doet aan de locatie, maar anderzijds een onderdeel zal zijn van de stads-campus ontwikkeling dat bijdraagt aan een authentieke, eigenwijze en vernieuwende stad.
- Wet Ruimtelijke Ordening

### Argumenten voor en tegen

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

In de intentieovereenkomst zijn de afspraken vastgelegd op welke wijze partijen samenwerken om de herontwikkeling van het gebied (Topicus terrein) op haalbaarheid te onderzoeken. Dit zal fasegewijs plaats vinden. Elke fase wordt afgesloten met een go/no go besluit zowel door de gemeente als Topicus. In de overeenkomst zijn de volgende fasen benoemd:

#### 1. Intentiefase

In fase 1 (intentiefase) stelt de gemeente een Ontwikkelingsperspectief op waarin de kaders zijn opgenomen waarbinnen de ontwikkeling van de locatie mogelijk is. Ter afronding van fase 1 stelt de gemeente een begroting op ten behoeve van het kostenverhaal in fase 2 en die onderdeel uitmaakt van het go-no go besluit voor fase 2.

#### 2. Masterplanfase

In fase 2 stelt Topicus een Masterplan op, dat een uitwerking is van het Ontwikkelingsperspectief. Ter afronding van fase 2 stelt de gemeente een begroting op ten behoeve van het kostenverhaal in fase 3 en die onderdeel uitmaakt van het go-no go besluit voor fase 3.

#### 3. Afronding

In fase 3 maken de gemeente en Topicus afspraken over de voorwaarden van de anterieure overeenkomst. Deze fase wordt afgesloten door overeenstemming over en ondertekening van de anterieure overeenkomst, waarna de benodigde planologische procedures kunnen worden gestart.

### Extern draagvlak (partners)

Initiatiefnemers dragen zorg voor adequate communicatie met omgeving en omwonenden. Per fase zal bekeken worden welke vormen van communicatie noodzakelijk zijn.

### 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.

#### **Aanpak/uitvoering**

Gemeente stelt, samen met Topicus, een ontwikkelingsperspectief op dat door college wordt vastgesteld.

## 2019-RAADSMEEDEDELING

**Onderwerp** Intentieovereenkomst Topicus

**Mededelingennr** 2019-000476  
**Team** DEV-PRO

**Portef.houder**  
**BenW-besluit d.d.:**

Weth. Grijzen  
19 maart 2019

### 1. Inleiding: waarom deze mededeling

Topicus Onroerend Goed BV wil de mogelijkheden verkennen voor de herontwikkeling van het gebied omsloten door de Keizerstraat, Brinkpoortstraat, Singel en de Singelstraat te Deventer. Uitsluitend voor het gedeelte van de gronden en panden waar Topicus nu eigenaar van is. Topicus wil het gebied transformeren naar een Topicus ICT Campus waar werknemers van Topicus kunnen werken, wonen, leren en ontspannen.

### 2. Kader

De kaders voor het ontwikkelingsperspectief zijn enerzijds de ambities van de stad, de ambities van Topicus en als basis de vastgestelde beleidsuitgangspunten van de gemeente Deventer. Voor deze locatie is de ambitie dat het gebied een uitstraling krijgt dat enerzijds recht doet aan de locatie, maar anderzijds een onderdeel zal zijn van de stadscampus ontwikkeling dat bijdraagt aan een authentieke, eigenwijze en vernieuwende stad.  
Wet Ruimtelijke Ordening

### 3. Kern van de boodschap

In de intentieovereenkomst zijn de afspraken vastgelegd op welke wijze partijen samenwerken om de herontwikkeling van de Topicus locatie op haalbaarheid te onderzoeken.

### 4. Nadere toelichting

In de intentieovereenkomst zijn de afspraken vastgelegd op welke wijze partijen samenwerken om de herontwikkeling van het gebied (Topicus terrein) op haalbaarheid te onderzoeken. Dit zal fasegewijs plaats vinden. Elke fase wordt afgesloten met een go/no go besluit zowel door de gemeente als topicus. In de overeenkomst zijn de volgende fasen benoemd:

#### 1. Intentiefase

In fase 1 (intentiefase) stelt de gemeente een Ontwikkelingsperspectief op waarin de kaders zijn opgenomen waarbinnen de ontwikkeling van de locatie mogelijk is. Ter afronding van fase 1 stelt de gemeente een begroting op ten behoeve van het kostenverhaal in fase 2 en die onderdeel uitmaakt van het go-no go besluit voor fase 2.

#### 2. Masterplanfase

In fase 2 stelt Topicus een Masterplan op, dat een uitwerking is van het Ontwikkelingsperspectief. Ter afronding van fase 2 stelt de gemeente een begroting op ten behoeve van het kostenverhaal in fase 3 en die onderdeel uitmaakt van het go-no go besluit voor fase 3.

#### 3. Afronding

In fase 3 maken de gemeente en Topicus afspraken over de voorwaarden van de anterieure overeenkomst. Deze fase wordt afgesloten door overeenstemming over en ondertekening van de anterieure overeenkomst, waarna de benodigde planologische procedures kunnen worden gestart.

De initiatiefnemer (Topicus) draagt zorg voor een adequate communicatie richting omgeving en omwonenden.

# INTENTIEOVEREENKOMST

tussen

Topicus



en

de gemeente Deventer



inzake

de planontwikkeling van de Topicus ICT Campus te Deventer

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF TOPICUS:

1

## 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. Topicus Onroerend Goed BV, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer L. Essink, hierna te noemen: "Topicus",  
  
hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen",

## OVERWEGENDE DAT:

- a. Topicus voornemens is voor eigen rekening en risico een exploitatiegebied in ontwikkeling te nemen ten behoeve de ontwikkeling van een Topicus ICT Campus. Het betreft het exploitatiegebied dat wordt omsloten door de Singel, de Singelstraat, de Brinkpoortstraat en de Keizerstraat te Deventer, zoals aangegeven op de als bijlage 1 bij deze overeenkomst gevoegde kaart (hierna te noemen: "het Carré").
- b. Topicus de gemeente heeft verzocht mee te werken aan de verkenning van de haalbaarheid van het initiatief. Topicus stelt zich tot doel de locatie tot ontwikkeling te brengen met kantoren, auditorium en woningen.
- c. Topicus de gronden en opstallen grotendeels 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 erover eens zijn, dat de Gemeente gezien haar publiekrechtelijke taak in alle stadia van de planvoorbereiding en uitvoering middels de in deze overeenkomst geschetste overlegstructuur moet kunnen toezien op de totstandkoming van een goed leef-, en woonmilieu binnen de exploitatiegebieden in relatie tot hun omgeving;
- f. De gemeente bereid is mee te werken aan het onderzoek van Topicus naar de haalbaarheid van zijn plannen;
- g. Overleg moet gevoerd worden over onder meer de stedenbouwkundige opzet en het bouwprogramma binnen het exploitatiegebied.
- h. Met deze overeenkomst maken partijen afspraken over het proces, de te verhalen kosten in dit stadium, alsmede planning en inhoud van het op te stellen ontwikkelingsperspectief. In dit ontwikkelingsperspectief worden de uitgangspunten (ambitie en kaders) opgesteld. Het ontwikkelingsperspectief is een integrale notitie met een bandbreedte voor de ruimtelijke ontwikkeling. Dit ontwikkelingsperspectief wordt door B&W vastgesteld en mogelijk ook door de raad.

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF TOPICUS:

- i. Initiatiefnemer werkt zijn plannen daarna verder uit in een Masterplan, op basis van vastgestelde ontwikkelingsperspectief. In de anterieure overeenkomsten worden tenslotte afspraken gemaakt over de te verhalen kosten, evt. grondoverdracht, de definitieve bouw- en inrichtingsplannen en opstellen van publiekrechtelijk kader (bestemmingsplan).

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 Topicus te verkennen alsmede tussen partijen vast te leggen, dat en op welke wijze zij wensen te komen tot de ontwikkeling van het exploitatiegebied en daarover te zijner tijd een anterieure overeenkomst beogen te sluiten. Daartoe trachten partijen overeenstemming te bereiken over:

- een Ontwikkelingsperspectief met daarin de uitgangspunten voor de herontwikkeling,
- een Masterplan,
- de omvang van het kostenverhaal op basis van afdeling 6.4 van de Wro en
- het proces van verdere samenwerking met bijbehorende planning.

Het uitgangspunt is dat de exploitatie en de planrealisatie door en voor rekening en risico van Topicus tot stand komt.

## ARTIKEL 2 PLANVORMING

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

Zowel gemeente als Topicus sluiten daartoe elke fase af met een expliciet go-no go besluit. Als beide partijen besluiten tot een "go", treedt de volgende fase in werking.

### 1. Intentiefase

In fase 1 (intentiefase) stelt de gemeente een Ontwikkelingsperspectief op waarin de kaders zijn opgenomen waarbinnen de ontwikkeling van de locatie mogelijk is. Ter afronding van fase 1 stelt de gemeente een begroting op ten behoeve van het kostenverhaal in fase 2 en die onderdeel uitmaakt van het go-no go besluit voor fase 2.

### 2. Masterplanfase

In fase 2 stelt Topicus een Masterplan op, dat een uitwerking is van het Ontwikkelingsperspectief. Ter afronding van fase 2 stelt de gemeente een begroting op ten behoeve van het kostenverhaal in fase 3 en die onderdeel uitmaakt van het go-no go besluit voor fase 3.

### 3. Afronding

In fase 3 maken de gemeente en Topicus afspraken over de voorwaarden van de anterieure overeenkomst. Deze fase wordt afgesloten door overeenstemming over en ondertekening

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF TOPICUS:

van de anterieure overeenkomst, waarna de benodigde planologische procedures kunnen worden gestart.

### ARTIKEL 3 VERPLICHTINGEN GEMEENTE

3.1 De Gemeente stelt in overleg met Topicus en op basis van (globale) plannen van Topicus, zoals die zijn opgenomen in het Programma van Eisen van Topicus zoals bedoeld in artikel 4.1, een Ontwikkelperspectief op en legt deze ter vaststelling voor aan het college van Burgemeester en Wethouders.

Het Ontwikkelperspectief is een beschrijving van de ruimtelijke en inhoudelijke randvoorwaarden op hoofdlijnen bevat in ieder geval de volgende elementen:

- a. Gebiedsvisie en ambitie
- b. Actuele beleidskaders van de gemeente;
- c. De stedenbouwkundige uitgangspunten;
- d. De ontwerprichtlijnen en -eisen voor de inrichting van het openbaar gebied;
- e. Programmering;
- f. (Situering van) bebouwing,
- g. Bouwhoogte,
- h. Beeldkwaliteit
- i. Verkeer en parkeren,
- j. Archeologie,
- k. Duurzaamheid en
- l. Behoud eventueel waardevolle bebouwing, rekening houdend met de eisen gesteld aan beschermd stadsgezicht.
- m. Communicatie

3.2 De gemeente zal zich inspannen om tot een gezamenlijk gedragen Masterplan (zoals omschreven in artikel 4.1) te komen. De Gemeente zal hiervoor de benodigde input leveren. De Gemeente heeft in fase 3 een faciliterende, toetsende en kaderstellende rol.

3.3 De gemeente stelt voor fase 2 en voor fase 3 een begroting op van de kosten zoals omschreven in artikel 6 ten behoeve van het go-no go besluit dat beide partijen voor elke volgende fase moeten nemen.

3.4 De Gemeente stelt een anterieure overeenkomst op na afronding van fase 2, wanneer het Masterplan is vastgesteld en Topicus de haalbaarheid van zijn plannen heeft aangetoond. De tussen partijen overeengekomen plannen uit fase 1 en 2 dienen als uitgangspunt voor de totstandkoming van de anterieure overeenkomst.

3.5 De Gemeente houdt bij nakoming van wat in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van deze overeenkomst of de voortgang van het project.





## ARTIKEL 4 VERPLICHTINGEN TOPICUS

- 4.1 Topicus stelt een Programma van Eisen op waarin o.a. aangegeven welke globale plannen hij heeft qua programmering en ruimtelijke vormgeving (stedenbouwkundige schets) en welke voorwaarden daarvoor gelden.
- 4.2 Topicus stelt in overleg met de gemeente en op basis van het Ontwikkelingsperspectief een Masterplan op en heeft daarom in fase 2 een sturende en leidende rol en zal al het redelijkerwijs mogelijke doen om het in artikel 1 omschreven doel te verwezenlijken. Topicus verricht de onderzoeken die noodzakelijk zijn om het Masterplan op te stellen. Het Masterplan bevat in ieder geval de volgende elementen:
- a. Stedenbouwkundig plan/ schetsplan op basis van de uitgangspunten van het ontwikkelingsperspectief;
  - b. Beeldkwaliteitsplan
  - c. (ontwerp) Inrichtingsplan openbare ruimte inclusief kade;
  - d. (ontwerp) Stedenbouwkundig plan;
  - e. Programmering
  - f. Duurzaamheidsambities
  - g. Inzicht in de parkeerbehoefte;
  - h. Het uitvoeren van een Verkeersonderzoek in verband met noodzakelijke aantakkingen op bestaande omgeving;
  - i. Opstellen van een communicatieplan.
  - j. Partijen zullen gezamenlijk de planning voor de bestemmingsplanprocedure opstellen op basis van de maandelijkse overleggen over de voortgang van het project.

## ARTIKEL 5 OVERLEGSTRUCTUUR

Partijen treden op regelmatige basis (<of 1 x maand) met elkaar in overleg over de voortgang van de plannen. Daartoe hebben partijen afspraken gemaakt omtrent een overlegstructuur zoals in bijlage 3 opgenomen. Over de ruimtelijke plannen wordt niet gecommuniceerd, dan nadat daarover in het projectteam afspraken zijn gemaakt.

## ARTIKEL 6 DE TE VERHALEN KOSTEN

- 6.1 Topicus garandeert de economische uitvoerbaarheid van zijn plannen bij aangaan van de anterieure overeenkomst. Ook voor de intentieovereenkomst geldt, dat zowel alle feitelijke plankosten voor rekening van Topicus komen, als 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.
- 6.2 De Gemeente maakt in de intentiefase (fase 1) in het kader van de voorgenomen ontwikkeling kosten. Deze kosten zijn begroot op in totaal € 36.850,-, bestaande uit de volgende posten:



- Beoordelen programma van eisen (incl stedenbouwkundige schets) (40 uur)	€ 4.400,-
- Advisering verkeerskundigen (10)	€ 1.100,-
- Advisering monumenten/erfgoed (30)	€ 3.300,-
- Advisering archeologie (20)	€ 2.200,-
- Advisering wonen (20)	€ 2.200,-
- Advisering economie (20)	€ 2.200,-
- Advisering water(10)	€ 1.100,-
- Advisering en beoordeling milieuonderzoeken (10)	€ 1.100,-
- Opstellen Ontwikkelperspectief (incl. steden- bouwkundige uitgangspunten, bouwprogramma en toets openbare ruimte, (80)	€ 8.800,-
- Procesbegeleiding (50)	€ 5.500,-
- Algemeen juridische advisering (25)	€ 2.750,-
- Opstellen overeenkomst (20)	€ 2.200,-
- Communicatie/presentatie p.m	€ p.m.
	-----+
Geraamde kosten fase 1 (Intentiefase) (335 uur)	€ 36.850,-

De kosten voor fase 2 (Masterplan) bestaan uit o.a. de volgende posten:

- Adviseren en beoordelen stedenbouwkundig plan
- Adviseren openbare ruimte./verkeer/monumenten
- Advisering programmering/economie
- Procesbegeleiding
- Algemene juridische advisering

De kosten voor fase 3 (Afronding) bestaan uit o.a. de volgende posten:

- Prooesbegeleiding
- Opstellen anterieure overeenkomst

- 6.3 Voor fase 1 geldt: Topicus dient 25% van de geraamde kosten te voldoen bij het ondertekenen van deze overeenkomst. De resterende 75% van de in de 1<sup>e</sup> fase geraamde kosten betaalt Topicus in maandelijkse termijnen overeenkomstig de planning. De laatste 10 % betaalt Topicus zodra het college een besluit heeft genomen over het Ontwikkelperspectief.  
Voor de fasen 2 en 3 dienen de overeenkomstig artikel 3.3 begrote kosten uiterlijk te zijn voldaan bij het nemen van het go-besluit.
- 6.4 Topicus maakt de betreffende bedragen over op rekeningnummer NL12BNGH0285116894 ten name van de Gemeente onder vermelding van "Topicus ICT Campus".
- 6.5 Topicus dient rekening te houden met variërende bedragen afhankelijk van tijd, complexiteit, en omvang van het plan. De Gemeente zal de werkelijke kosten gespecificeerd aan Topicus in rekening brengen. Partijen rekenen na afloop van de diverse fasen op basis van daadwerkelijke gemaakte kosten met elkaar af.
- 6.6 De Gemeente deelt kostenoverschrijdingen tijdig aan Topicus mee, waarna Topicus kan beslissen of hij het project verder doorzet. Wanneer in geval van kostenoverschrijdingen Topicus besluit dat het project geen doorgang vindt, is artikel 8 van toepassing.

Na overeenstemming tussen Partijen over de kostenoverschrijdingen zal de Gemeente Topicus een factuur sturen voor de additionele kosten. Topicus zal deze factuur binnen één maand na dagtekening van de factuur betalen. Als blijkt van onderschrijding betaalt de gemeente het teveel betaalde aan Topicus terug.

- 6.7 Partijen spreken af, dat Topicus 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 Topicus 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 Topicus restitueren.
- 6.8 Naast de kosten die in de intentieovereenkomst in rekening worden gebracht, zal de Gemeente bij Topicus kosten in rekening brengen die betrekking hebben op de anterieure overeenkomst. Deze bedragen zullen derhalve te zijner tijd in de anterieure overeenkomst worden opgenomen. Hierbij moet gedacht worden aan de kosten voor:
- De planologische procedure;
  - Kosten voor procesbegeleiding;
  - De juridische kosten uitsluitend ter ondersteuning van de voorgenomen (her)ontwikkeling;
  - Inrichtingsplan openbare ruimte;
  - Stedenbouwkundig plan (eventueel);
  - Beeldkwaliteitsplan (eventueel);
  - Planschade;
  - Kosten van bovenwijkse voorzieningen (eventueel);
  - Civieltechnische kosten;
  - Leges voor vergunningen
  - Kosten en prijs voor grondoverdrachten.

## **ARTIKEL 7 GOEDKEURING DOOR DE GEMEENTE en TOPICUS**

- 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 Ontwikkelperspectief.
- 7.2 Indien partijen geen overeenstemming krijgen over plannen spannen partijen zich in binnen hun overlegstructuur, om in gezamenlijk overleg zodanige wijzigingen aan te brengen, die noodzakelijk zullen zijn om de goedkeuring als bedoeld in 7.1 alsnog te verkrijgen
- 7.3 De plannen worden aan het college van Burgemeester en Wethouders ter accordering voorgelegd. Daar waar mogelijk wordt afgeweken van door de raad vastgestelde kaders (zoals bijvoorbeeld de structuurvisie Stadsaszone), zullen plannen ook ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd.
- 7.4 Ten behoeve van het aangaan van een anterieure overeenkomst is bij Topicus goedkeuring nodig van de algemene vergadering van aandeelhouders.



## ARTIKEL 8 ONTBINDING VAN DE OVEREENKOMST

- 8.1 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:
- a. Indien Partijen er ondanks behoorlijk overleg niet in slagen om binnen de afgesproken termijnen tot overeenstemming te komen over de plannen kan elk der partijen de overeenkomst beëindigen via een no-go besluit. Partijen kunnen schriftelijk overeenkomen deze termijn te verlengen.
  - b. Indien Topicus niet kan instemmen met kostenoverschrijding van de in deze overeenkomst overeengekomen kosten, zoals in artikel 6.6 is bepaald.
  - c. Topicus heeft het recht deze intentie overeenkomst te allen tijde tussentijds te ontbinden. Topicus dient in dat geval de door de gemeente tot dan toe gemaakte kosten volledig te vergoeden, zoals bepaald in artikel 6.7.
  - d. Indien uit de onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid van de plannen van Topicus zou blijken, dat de Gemeente negatieve gevolgen van de grondexploitatie ondervindt en dat er plankosten voor rekening van Gemeente komen.
  - e. Indien de plannen niet voldoen aan het vastgestelde Ontwikkelperspectief.
  - f. In geval Topicus 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.
- 8.2 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.
- 8.3 Aan een ontbinding op grond van bovenstaande zullen partijen 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 6.7.

## ARTIKEL 9 CONTRACTOVERDRACHT

Topicus kan zijn rechten en verplichtingen ingevolge deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden overdragen op voorwaarde, dat hij daarvoor tevoren schriftelijke overeenstemming heeft met burgemeester en wethouders.

## ARTIKEL 10 DUUR VAN OVEREENKOMST

- 10.1 Deze overeenkomst treedt in werking per datum van ondertekening door beide partijen.



10.2 Deze overeenkomst eindigt, zodra Partijen een anterieure overeenkomst hebben gesloten of wanneer op grond van artikel 8 van deze overeenkomst ontbonden wordt, of indien door partijen besloten wordt, dat de beoogde ontwikkeling geen doorgang vindt.

## ARTIKEL 11 BIJLAGEN

Bij deze overeenkomst horen onverbrekelijk de volgende bijlagen:

- Bijlage 1: kaart van het exploitatiegebied
- Bijlage 2: planning (PvE, Ontwikkelingsperspectief, Masterplan, anterieure overeenkomst )
- Bijlage 3: overlegstructuur

Aldus in tweevoud overeengekomen en getekend te Deventer op 7-03- 2019

DE GEMEENTE,  
De burgemeester van de Gemeente Deventer,

.....

TOPICUS

Topicus Onroerend Goed BV, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer L. Essink,

.....

Gvm/sp/Topicus/A4//20190306 intentieovereenkomst Carré inz Topicus

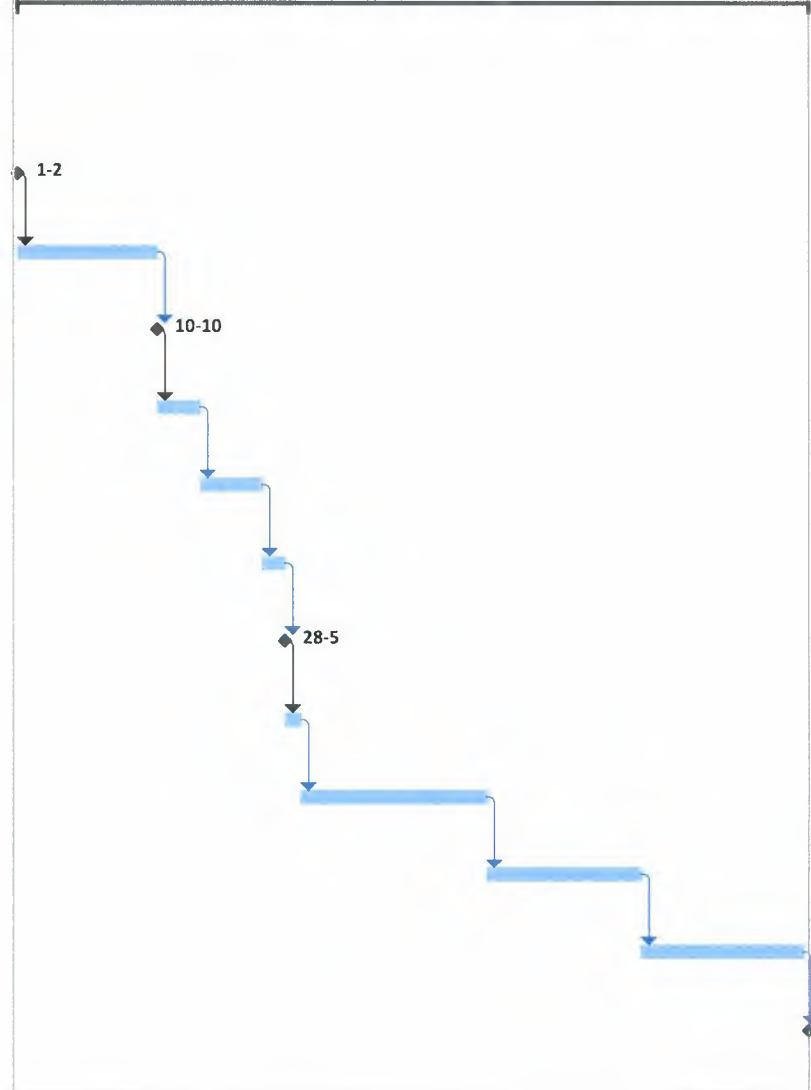
PARAAF GEMEENTE:

PARAAF TOPICUS:

<Versie 6 maart 2019> - deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat b&w daartoe besluit



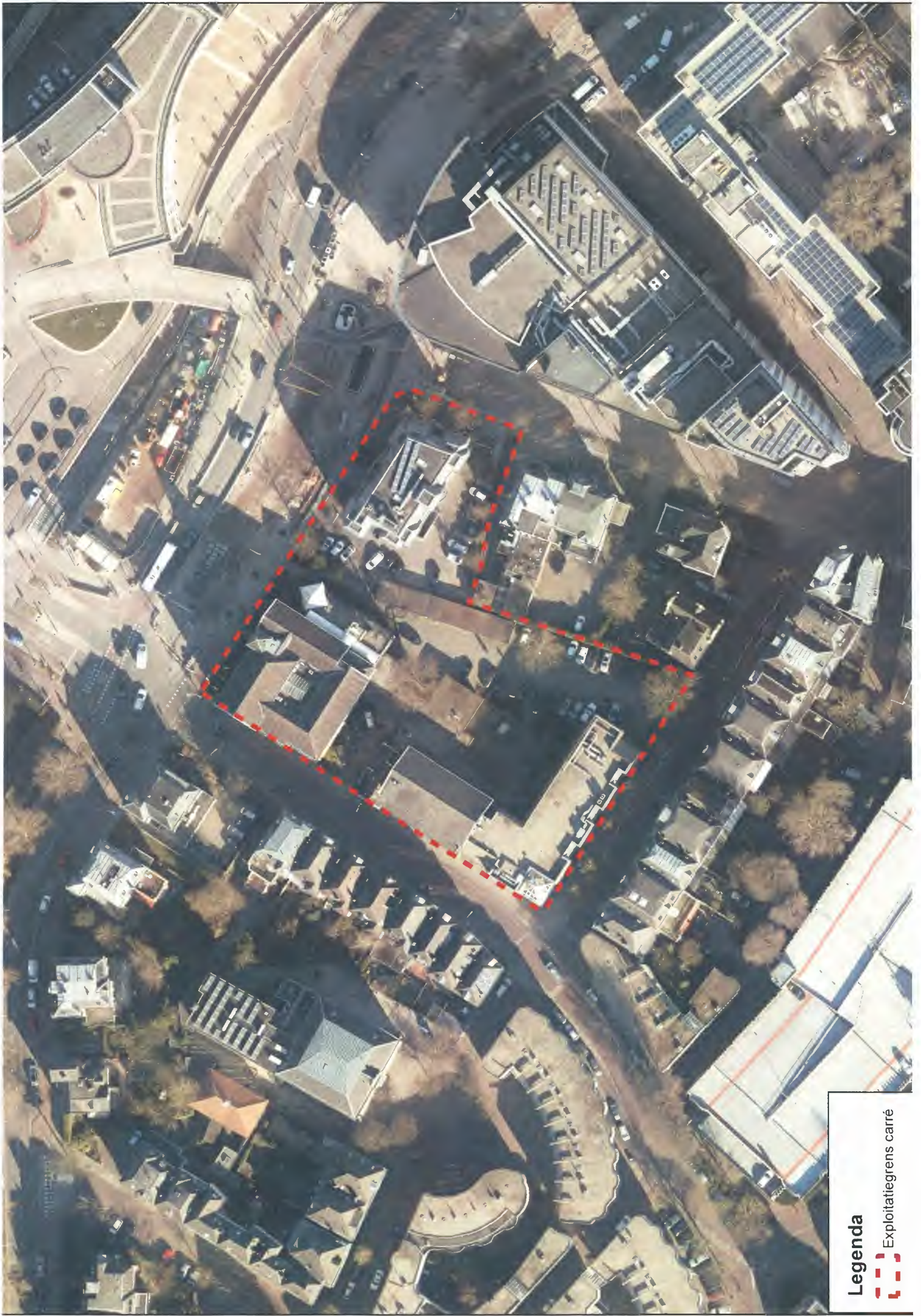
Id	Taaknaam	Duur	Begindatum	Einddatum	8	helpt 2, 2018	helpt 1, 2019	helpt 2, 2019	helpt 1, 2020	helpt 2, 2020	helpt 1, 2021	helpt 2, 2021	helpt 1, 2022	helpt 2, 2022	helpt 1, 2023
					j	j	j	j	j	j	j	j	j	j	j
1	<b>Planning ontwikkeling carré Topicus</b>	1022 dagen	vri 1-2-19	maa 2-1-23											
2	Intentieovereenkomst	0 dagen	vri 1-2-19	vri 1-2-19											
3	Ontwikkelingsperspectief	9 mndn	vri 1-2-19	don 10-10-19											
4	Go/no-go	0 dagen	don 10-10-19	don 10-10-19											
5	Selecteren ontwikkelaar door Topicus	11 wkn	vri 11-10-19	don 26-12-19											
6	Masterplan / ontwerp	4 mndn	vri 27-12-19	don 16-4-20											
7	Toetsen masterplan	6 wkn	vri 17-4-20	don 28-5-20											
8	Go/no-go	0 dagen	don 28-5-20	don 28-5-20											
9	Anterieure overeenkomst	4 wkn	vri 29-5-20	don 25-6-20											
10	Bestemmingsplan opstellen + procedure	12 mndn	vri 26-6-20	don 27-5-21											
11	Uitwerken plan	10 mndn	vri 28-5-21	don 3-3-22											
12	Voorbereiden uitvoering	10,5 mndn	vri 4-3-22	don 22-12-22											
13	Start bouw	0 dagen	maa 2-1-23	maa 2-1-23											



Project: Planning Topicus carré 24 Datum: don 24-1-19	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		







**Legenda**

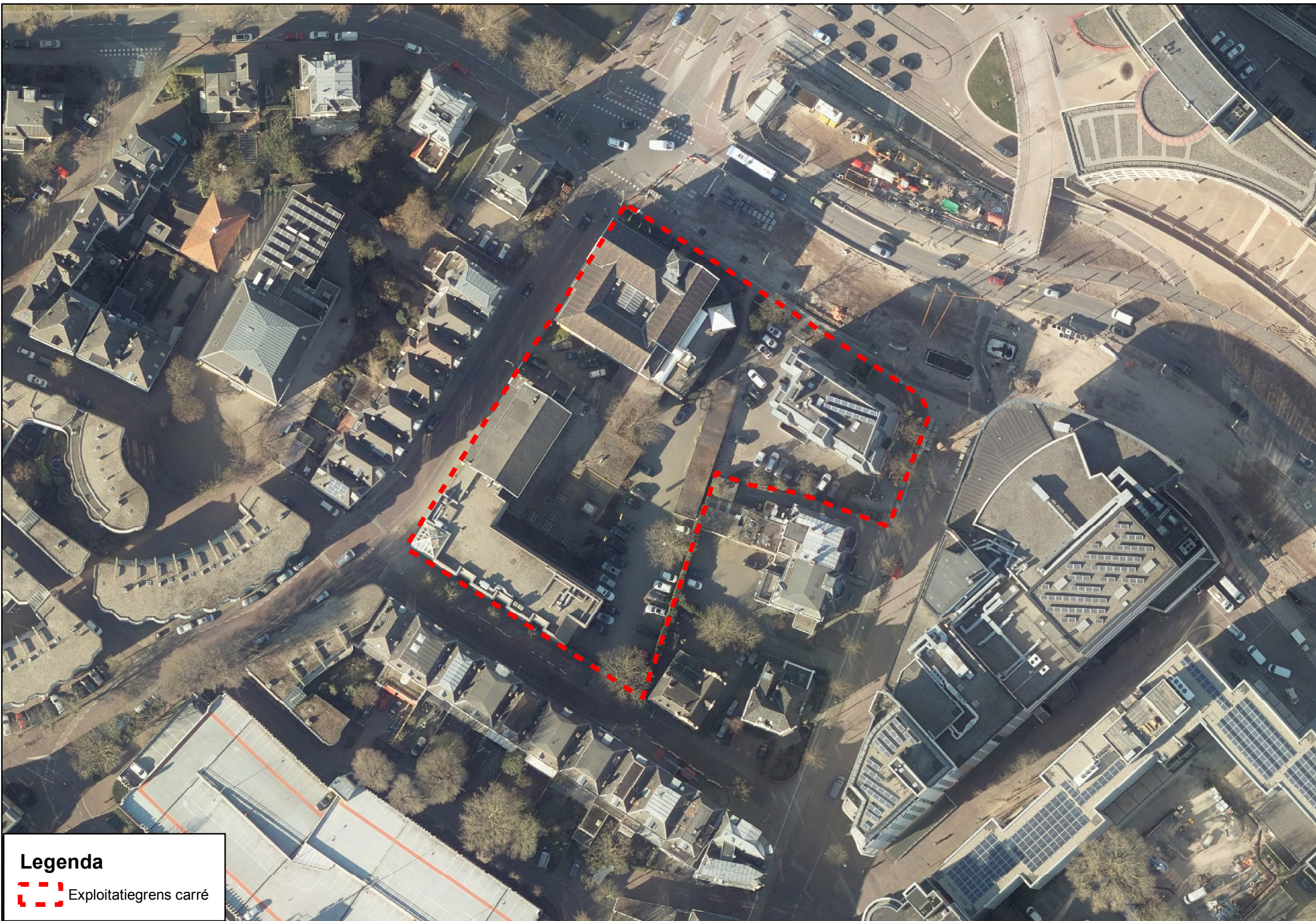
Exploitatiegrens carré




Id	Taaknaam	Duur	Begindatum	Einddatum	8	helft 2, 2018	helft 1, 2019	helft 2, 2019	helft 1, 2020	helft 2, 2020	helft 1, 2021	helft 2, 2021	helft 1, 2022	helft 2, 2022	helft 1, 2023								
					j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d
1	<b>Planning ontwikkeling carré Topicus</b>	1022 dagen	vri 1-2-19	maa 2-1-23																			
2	Intentieovereenkomst	0 dagen	vri 1-2-19	vri 1-2-19																			
3	Ontwikkelingsperspectief	9 mndn	vri 1-2-19	don 10-10-19																			
4	Go/no-go	0 dagen	don 10-10-19	don 10-10-19																			
5	Selecteren ontwikkelaar door Topicus	11 wkn	vri 11-10-19	don 26-12-19																			
6	Masterplan / ontwerp	4 mndn	vri 27-12-19	don 16-4-20																			
7	Toetsen masterplan	6 wkn	vri 17-4-20	don 28-5-20																			
8	Go/no-go	0 dagen	don 28-5-20	don 28-5-20																			
9	Anterieure overeenkomst	4 wkn	vri 29-5-20	don 25-6-20																			
10	Bestemmingsplan opstellen + procedure	12 mndn	vri 26-6-20	don 27-5-21																			
11	Uitwerken plan	10 mndn	vri 28-5-21	don 3-3-22																			
12	Vorbereiden uitvoering	10,5 mndn	vri 4-3-22	don 22-12-22																			
13	Start bouw	0 dagen	maa 2-1-23	maa 2-1-23																			

Project: Planning Topicus carré 24  
Datum: don 24-1-19

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			



## Legenda

 Exploitiiegrens carré