

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Koopovereenkomst Kavel Holterweg Janssen de Jong/EFY Group

1- Notagegegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2019-000821	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	07-05-2019
Datum	07-05-2019	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
10 Economie, kunst en cultuur		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. Walder		- 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	07-05-2019
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager	01-05-2019	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Regiemanager	01-05-2019	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	02-05-2019
portefeuillehouder	01-05-2019	BIS Openbaar	
		Status	

Bijlagen

1. Getekende koopovereenkomst Janssen de Jong Projectontwikkeling BV en EFY Group, Leisure Strip Holterweg
2. Verkoopbesluit kavel Leisure Strip Holterweg Janssen de Jong en EFY Group
3. Persbericht
4. Brief contractovername ondertekend door TRB Vastgoed BV

B & W d.d.: 07-05-2019

Besloten wordt:

- 1 Te verkopen aan Janssen de Jong Projectontwikkeling BV en EFY Group een perceel grond gelegen in het plan Holterweg (Leisure Strip), ter grootte van ca. 8.090 m2, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie M, nummers 278,282, 283, 284, 285, 286 en 373 (alle gedeeltelijk, zoals aangegeven op de aangehechte en bij deze koopovereenkomst behorende door beide partijen geparafeerde situatietekening en voorts onder de voorwaarden zoals opgenomen in de koopovereenkomst;
- 2 het hiervoor bijgevoegde verkoopbesluit vast te stellen;
- 3 de raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad;
- 4 de nota en het besluit openbaar te maken nadat de overeenkomst is getekend.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Ja
Begrotingswijziging	Nee
Financiële gevolgen opvangen	
De opbrengsten van de verkoop van de kavel is overeenkomstig met de in de grondexploitatie opgenomen opbrengsten.	

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 overeenkomst is getekend.

De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...

Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:

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

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb

Nee

Bekendmaking conform Awb

Nee

ADVIESRADEN:

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

Nee

Toelichting

Inleiding

Op 13 maart 2018 (nota 2018-000460) is een intentieovereenkomst en bijbehorende beoogde koopovereenkomst met TRB Vastgoed BV getekend voor het uitwerken van een haalbaar plan voor de vestiging van Leisure World Deventer op de Leisure Strip aan de Holterweg.

TRB Vastgoed BV heeft om een haalbare business case te realiseren de samenwerking gezocht met Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V en de EFY Group.

Partijen hebben in onderling overleg besloten dat de koopovereenkomst getekend wordt door Janssen de Jong Projectontwikkeling BV en de EFY Group . Met de ondertekening van de koopovereenkomst is de intentieovereenkomst met TRB Vastgoed BV geëindigd.

De kopers van de kavel zijn in gesprek met Optisport voor de exploitatie van het Leisure gebouw.

Beoogd resultaat

Met ondertekening van de koopovereenkomst voor de kavel aan de Holterweg draagt dit bij aan de ontwikkeling van de Leisure Strip. Met de vestiging van de McDonalds en de recent afgeronde openbare inschrijving voor de huurrechten van een tankstation is, samen met de realisatie van een Leisure World, de gehele oostzijde van de Leisure Strip verkocht.

Kader

- Nota 2018-000460 Intentieovereenkomst TRB Vastgoed BV
- Nota 2017-001822 Bestemmingsplan Leisure Strip Holterweg met bijbehorend beeldkwaliteitsplan
- Herziening Grondexploitatie Holterweg

Argumenten voor en tegen

Voor:

- Met de verkoop van de grond wordt verdere invulling gegeven aan de ontwikkeling van de Leisure Strip aan de Holterweg.
- Met de verkoop van de grond wordt conform de grondexploitatie inkomsten gerealiseerd.

Tegen:

- De in de intentieovereenkomst genoemde deadline om tot een haalbare business case te komen is tot 2 keer toe niet gehaald.
- Het uiteindelijk gepresenteerde plan voor Leisure World is kleiner dan het oorspronkelijk gepresenteerde plan.

- Inmiddels hadden andere partijen zich gemeld met interesse voor de kavel.

Extern draagvlak (partners)

De exploitant van McDonalds, De Scheg en de exploitant van de tankkavel zijn op de hoogte van de gesprekken, zijn in hoofdlijnen op de hoogte van de plannen en worden na verkoopbesluit verder geïnformeerd.

Financiële consequenties

De grondopbrengsten uit verkoop bedraagt 1.012.500,- exclusief BTW en is overeenkomstig met de in de grondexploitatie opgenomen opbrengst.

Aanpak/uitvoering

Na ondertekening van de koopovereenkomst dienen kopers binnen 6 maanden een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning te hebben ingediend. Levering van de grond vindt plaats binnen 2 weken nadat een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend. Uiterlijk 6 maanden na de onherroepelijke omgevingsvergunning dient gestart te worden met de bouw, welke binnen 300 werkbare dagen dient te zijn afgerond.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Koopovereenkomst Kavel Holterweg Janssen de Jong/EFY Group		
Mededelingennr	2019-000821	Portef.houder	Weth. Walder
Team	DEV-PRO	BenW-besluit d.d.:	7 mei 2019

1. Inleiding: waarom deze mededeling

Er is een koopovereenkomst voor de verkoop van ruim 8.000 m2 grond op de Leisure Zone aan de Holterweg. Dit maakt de realisering van een Leisure centrum mogelijk. In dit Leisure centrum wordt een kinderspeelparadijs, een trampolinepark, bowling, lasergame, escaperoom en ondersteunende horeca gerealiseerd. De kopers van de kavel zijn in gesprek met Optisport voor de exploitatie van het gehele Leisure gebouw.

In maart 2018 heeft TRB Vastgoed BV een intentieovereenkomst met de gemeente getekend. TRB Vastgoed BV heeft om een haalbare business case te realiseren de samenwerking gezocht met Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V en de EFY Group.

Partijen hebben in onderling overleg besloten dat de koopovereenkomst getekend wordt door Janssen de Jong Projectontwikkeling BV en de EFY Group. Met de ondertekening van de koopovereenkomst is de intentieovereenkomst met TRB Vastgoed BV geëindigd.

2. Kader

- Nota 2018-000460 Intentieovereenkomst TRB Vastgoed BV
- Nota 2017-001822 Bestemmingsplan Leisure Strip Holterweg met bijbehorend beeldkwaliteitsplan
- Herziening Grondexploitatie Holterweg

3. Kern van de boodschap

De verkoop van de kavel aan de Holterweg draagt bij aan de verdere ontwikkeling van de Leisure Strip. Met de vestiging van de McDonalds en de recent afgeronde openbare inschrijving voor de huurrechten van een tankstation is, samen met de realisatie van een Leisure World, de gehele oostzijde van de Leisure Strip verkocht.

4. Nadere toelichting

Na ondertekening van de koopovereenkomst dienen kopers binnen 6 maanden een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning te hebben ingediend. Levering van de grond vindt plaats binnen 2 weken nadat een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend. uiterlijk 6 maanden na de onherroepelijke omgevingsvergunning dient gestart te worden met de bouw, welke binnen 300 werkbare dagen dient te zijn afgerond.

Voor de westzijde van de Leisure Strip zijn gesprekken gaande met partijen die mogelijk een verdere invulling kunnen geven aan de ontwikkeling van de Leisure Strip.

KOOPOVEREENKOMST

Ondergetekenden:

1. De gemeente Deventer,
te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester, drs R.C. König, hierna te noemen de gemeente,

 2. **Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.**, Science Park Eindhoven 5049, 5692 EB Son en Breugel, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer ing. M.H.C. van Doorn MBA,
- en
- EFY Project A B.V.**, Leeuwenbrug 105, 7411 TH Deventer, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer ing. M.L. Spelt,
- hierna gezamenlijk ook te noemen: koper,

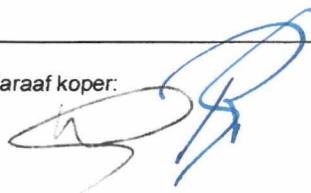
Overwegende

- a. Dat de gemeente op 23 maart 2018 een intentieovereenkomst heeft gesloten met TRB Vastgoed BV (hierna te noemen: TRB)
- b. Dat TRB geen haalbare businesscase heeft kunnen opstellen conform de eisen van de intentieovereenkomst;
- c. Dat de raad inmiddels het bestemmingsplan Leisurestrook Holterwegzone heeft vastgesteld
- d. Dat TRB Janssen de Jong bereid heeft gevonden de intentieovereenkomst contractueel over te nemen;
- e. Dat TRB de gemeente schriftelijk heeft laten weten in te stemmen met de door gemeente gestelde voorwaarden voor contractovername en dat met het tekenen van de koopovereenkomst de intentieovereenkomst is geëindigd.
- f. Dat koper op de hoogte is van de uitgangspunten die de gemeente heeft gesteld aan initiatiefnemers voor leisure ontwikkelingen op de Holterwegzone, omdat hij kennis heeft genomen van de intentieovereenkomst die TRB met de gemeente heeft gesloten alsmede de voorwaarden voor contractovername door Janssen de Jong BV
- g. Dat koper heeft verklaard de gronden te willen kopen ten behoeve van de ontwikkeling van een gemengde leisure functie conform bestemmingsplan, waarbij koper er naar streeft de firma Optisport als exploitant te betrekken;
- h. Dat koper op voorhand uitgaat van de haalbaarheid van zijn plannen en daarom dus binnen korte tijd in staat is de gronden te verwerven, betalen en bebouwen, ook als hij niet of niet tijdig tot overeenstemming komt met Optisport.

Zijn overeengekomen als volgt:

- I De gemeente verkoopt en zal in eigendom leveren aan de koper, die koopt en in eigendom zal aannemen van de gemeente:
een perceel grond gelegen in het plan Holterwegzone, ter grootte van circa 8.090 m², kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie M, nummers 278, 282, 283, 284, 285, 286 en 3373, alle gedeeltelijk, zoals op de aangehechte en bij deze overeenkomst behorende en door

Paraaf koper:



Paraaf gemeente:

1

beide partijen geparafeerde situatietekening nr. 201801101 met een groene kleur is aangegeven, welke tekening overigens niet is bestemd voor overschrijving in de openbare registers,
hierna te noemen het perceel.

II Deze overeenkomst is aangegaan onder de volgende bepalingen:

Artikel 1 Koopsom en rentevergoeding

- 1.1. De koopsom bedraagt € 1.012.500,- (zegge één miljoen twaalfduizend vijfhonderd Euro), exclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting. De koopsom is vast tot 1-9-2019, nadien te verhogen met 2% op jaarbasis.
De koopsom is verschuldigd op twee weken nadat een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend voor de bouw van de Leisure ontwikkeling en dient uiterlijk bij de levering te zijn betaald.
- 1.2. Zolang het perceel niet aan de koper in eigendom is overgedragen, heeft de koper recht op uitstel van betaling van de verschuldigde koopsom, waar tegenover hij verplicht is aan de gemeente rente te vergoeden over de koopsom exclusief omzetbelasting. Deze rente alsmede de daarover verschuldigde omzetbelasting is verschuldigd vanaf de datum dat de koopsom is verschuldigd zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel tot aan de datum van betaling van de koopsom.
- 1.3. De in deze overeenkomst bedoelde rentevergoeding wordt berekend op jaarbasis. Als rentepercentage(s) wordt de wettelijke rente (ex. 6.119. BW) gehanteerd, zoals deze geldt gedurende de periode van uitstel van betaling.
- 1.4. De bij deze koopovereenkomst behorende reserveringsvergoeding van 5% van de koopsom, zijnde € 50.625,- is reeds voldaan. Bij levering en betaling van de koopsom wordt dit bedrag op de koopsom in mindering gebracht. Over de reserveringsvergoeding wordt geen rente vergoed. Indien om welke reden ook levering niet plaatsvindt vervalt de reserveringsvergoeding aan de gemeente.

Artikel 2 Eigendomsoverdracht en aflevering

- 2.1a. De eigendomsoverdracht van het perceel zal geschieden uiterlijk binnen 2 weken nadat een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend voor de bouw van de Leisure voorziening. De akte van levering van het perceel wordt gepasseerd ten overstaan van een notaris die door koper wordt aangewezen.
- 2.1b. De koper kan het perceel in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom is betaald en de levering heeft plaatsgevonden, behoudens het bepaalde in lid 4 van dit artikel.
- 2.2. Indien het perceel uiterlijk op de datum van levering niet voldoet aan de omschrijving zoals bedoeld in artikel 3 lid 2, behoudt de gemeente zich het recht voor de levering uit te stellen. Ook koper heeft alsdan het recht om de levering uit te stellen totdat wel is voldaan aan die omschrijving, mits het niet-voldoen wordt veroorzaakt door een grove fout van de gemeente. Gedurende deze periode van uitstel door de gemeente is de koper niet verplicht de in artikel 1 lid 2 bedoelde rente te vergoeden, behoudens het gestelde in lid 4 van dit artikel.
- 2.3. De aflevering van het perceel wordt geacht te hebben plaatsgevonden op de dag van het passeren van de notariële akte van levering.
- 2.4a. De koper kan het perceel alleen met schriftelijke toestemming van de gemeente vervroegd in gebruik nemen; de gemeente kan daarbij voorwaarden stellen.
Ingeval de koper het perceel vervroegd in gebruik neemt is vanaf dat moment de koopsom verschuldigd; de koper kan uitstel van betaling krijgen tegen betaling van rente zoals bedoeld in artikel 1 lid 2.
De aflevering wordt in ieder geval geacht te hebben plaatsgevonden op de dag der vervroegde

Paraaf koper

Paraaf gemeente:

2

ingebruikneming.

- 2.4b. Bij overtreding door koper van het bepaalde in sub a van dit artikellid is koper verplicht tot vergoeding van de hierdoor door de gemeente te lijden schade, naast de verplichting tot het betalen van de in artikel 10 van deze overeenkomst bepaalde boete.
- 2.5. Vanaf de aflevering is het perceel voor rekening en risico van de koper.

Artikel 3 Omschrijving leveringsverplichting

- 3.1a. Het perceel zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin het zich op het moment van de koop bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en dienende erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- 3.1b. Koper verklaart te kennen en uitdrukkelijk te aanvaarden alle dienende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijvend en/of voortvloeiend uit de aankomstitel. Koper verklaart voor zover van toepassing kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akte.
Koper aanvaardt voor het overige uitdrukkelijk de niet hiervoor vermelde -hem onbekende- lasten en beperkingen betreffende het perceel.
- 3.2. Het perceel wordt geleverd in de staat waarin het zich bevindt zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, met dien verstande dat op het moment van levering:
- de hoogte van het perceel zal zijn gelegen circa 16 cm beneden de kant van de weg doch het perceel zal hierop vloeiend aansluiten;
 - het perceel tenminste aan één zijde bereikbaar en ontsloten zal zijn door een weg; de toegangen vanaf de nieuw aangelegde weg zijn aanwezig. Aanpassingen aan de aanwezige situatie zijn voor rekening van de koper.
 - in de nabijheid van het perceel op één plaats een aansluiting op het elektriciteit- en waterleidingnet mogelijk zal zijn;
 - het bestemmingsplan staat geen aansluiting op een niet duurzame energievoorziening (zoals aardgas) toe.
 - zich in het perceel tot een diepte van 1 meter beneden de opleveringshoogte van het perceel geen obstakels bevinden

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

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

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

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

Koper vrijwaart de gemeente voor alle toekomstige aanspraken, bevelen en/of vorderingen van derden betreffende kosten of schade verband houdende met ten tijde van de overdracht reeds

Paraaf koper:



Paraaf gemeente:

3

aanwezige bodemverontreinigingen of andere milieuschade die niet op grond van onderzoek bekend zijn geworden of die ten tijde van de overdracht niet als zodanig werden aangemerkt.

- 3.3c. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt in ieder geval niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van het perceel beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken, onverminderd het gestelde in lid 2 van dit artikel.
- 3.4. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor onder I opgegeven maat of grootte van het perceel, hoe groot het verschil ook is, geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering hoe ook genaamd.
- 3.5
- a. Indien als gevolg van funderingsresten de grond niet bebouwd kan worden of er niet geheid kan worden ten behoeve van de geplande bebouwing, stelt koper de gemeente hiervan onverwijld schriftelijk in kennis met daarbij een uitgebreide toelichting. Partijen treden in overleg omtrent de te nemen maatregelen. Partijen kunnen de koopovereenkomst vervolgens ontbinden, indien aktepassering nog niet heeft plaatsgevonden. Indien aktepassering wel heeft plaatsgevonden, kunnen partijen besluiten de grond terug te leveren in de oorspronkelijke staat en tegen de koopprijs waarvoor deze gronden verkregen zijn binnen drie maanden na de in kennis stelling. De kosten van aktepassering zullen door beide partijen ieder voor de helft worden gedragen.
- b. Indien koper alsnog wordt geconfronteerd met noodzakelijke milieu hygiënische maatregelen in de ondergrond van de kavel (dus niet zijnde kosten met betrekking tot de afvoer van uitkomende grond), die noodzakelijk dienen te worden genomen om de kavel te bebouwen conform de plannen, en de kosten van uitvoering van die maatregelen meer bedragen dan 10 % van de grondprijs exclusief BTW, stelt koper de gemeente hiervan onverwijld schriftelijk in kennis met daarbij een uitgebreide toelichting van de maatregelen en de extra kosten. Partijen treden in overleg omtrent de te nemen maatregelen. Partijen kunnen de koop overeenkomst vervolgens ontbinden, indien aktepassering nog niet heeft plaatsgevonden. Indien aktepassering wel heeft plaatsgevonden, kunnen partijen besluiten de grond terug te leveren in de oorspronkelijke staat en tegen de koopprijs waarvoor deze gronden verkregen zijn binnen drie maanden na de in kennis stelling. De kosten van aktepassering zullen door beide partijen ieder voor de helft worden gedragen.

Artikel 4 Kosten van overdracht

- 4.1. Alle kosten, belastingen en rechten verbonden aan de koop en verkoop, en (af)levering, waartoe onder meer gerekend de notariskosten, de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, de kadastrale kosten van inschrijving, de kosten verbonden aan kadastrale opmeting, de omzetbelasting over die kosten en rechten, zijn voor rekening van de koper.
- 4.2. Alle lasten en belastingen, welke van het perceel worden geheven, komen vanaf de datum van levering of de datum van eerdere ingebruikneming voor rekening van de koper.

Artikel 5 Bebouwing/ inrichting / gebruik

- 5.1. Koper heeft het perceel gekocht met het oogmerk om het te bebouwen conform het bestemmingsplan Leisurestrook Holterweg. Koper zal nadrukkelijk een bouwplan realiseren dat zo veel mogelijk energieneutraal is. De aanvraag voor de omgevingsvergunning zal hiermee in overeenstemming zijn.
- 5.2. Koper neemt bovendien de volgende uitgangspunten in acht:
- a. Het plangebied Holterwegzone kent geen gesloten grondbalans. Vrijkomende grond dient in eerste instantie op de eigen kavels te worden verwerkt. Eventuele overtollige grond uit de bouwputten dient in eerste instantie zonder verrekening aan de gemeente te worden aangeboden ter deponering op nadere aanwijzing binnen het betreffende bestemmingsplan.

Paraaf koper:



Paraaf gemeente:

4

- De gemeente heeft geen verplichting de grond af te nemen.
- b. Afzet van overtollige grond is voor rekening van de realisator. De kosten voor het vervoer van de grond is voor rekening van de koper.
 - c. In geval van grondtransporten dan wel andere werkzaamheden die door koper, of door hem ingeschakelde derden, worden uitgevoerd, moet koper zorg dragen voor het schoonhouden van de wegen.
 - d. Koper moet zich vergewissen van de indicatieve vloerpeilen en partijen treden met elkaar in overleg over de exact te hanteren vloerpeilen. Partijen leggen de vloerpeilen schriftelijk vast.
 - e. Gebruik door koper van andere gronden dan de geleverde gronden is niet toegestaan tenzij de gemeente hierover vooraf toestemming heeft gegeven.
 - f. In de bodem van de kavel zal voor rekening van koper een infiltratievoorziening worden aangelegd. De aangelegde infiltratievoorziening met toebehoren moet worden geduld en als zodanig gehandhaafd.
Met deze infiltratievoorziening wordt geborgd dat de regen die valt volledig wordt geborgen en geïnfiltreerd op eigen terrein. Het waterschap Drents Overijsselse Delta hanteert daarvoor een bui van eens 100 jaar. De toetsing wat betreft berging op eigen terrein moet plaats vinden conform NBW norm $T=100+13\%$. Dit betekent dat een bui van eens per 100 jaar op eigen terrein moet worden geborgen.

5.3 Koper verplicht zich:

- a. het perceel overeenkomstig de bestemming en met inachtneming van de regels van het voor het perceel geldend bestemmingsplan ("Leisurestrook Holterwegzone") en het beeldkwaliteitsplan te bebouwen.
- b. Uiterlijk 3 maanden na het besluit van het college tot het aangaan van deze koopovereenkomst moet koper gemeente informeren of er overeenstemming is met Optisport of een andere exploitant c.q. belegger over de gehele ontwikkeling van de aangekochte gronden.
- c. uiterlijk 6 maanden ná het besluit van het college tot het aangaan van deze koopovereenkomst een complete en ontvankelijke aanvraag voor de gehele ontwikkeling om een omgevingsvergunning bij het College van Burgemeester en Wethouders in te dienen die past binnen het bestemmingsplan;
- d. uiterlijk 6 maanden nadat koper naar aanleiding van de onder b. bedoelde aanvraag onherroepelijke omgevingsvergunning heeft verkregen een aanvang te maken met de bouw;
- e. de uitvoering van dat bouwplan vervolgens in een continu bouwproces voort te zetten en binnen 300 werkbare dagen volledig af te ronden.

- 5.4a. De koper verplicht zich de bedrijfsbebouwing gedurende de eerste twee jaar uitsluitend zelf te gebruiken. Het perceel met bedrijfspand/opstal mag gedurende deze periode niet geheel of gedeeltelijk aan derden worden verhuurd, doorverkocht, vervreemd met zakelijke gebruiksrechten worden verzwaard of in erfpacht worden uitgegeven. Het is gemeente bekend dat koper niet voornemens is zelf de ontwikkeling te exploiteren.

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

- 5.4b. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van schriftelijke ontheffing door het college van burgemeester en wethouders. Het college van burgemeester en wethouders schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 5.4a.
- 5.4c. Ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
- faillissement van koper;
 - executoriale verkoop door hypotheekhouder ex. artikel 3:268 BW of door andere schuldeisers ingeval van verkoop op grond van rechtelijke machtiging ex artikel 3:174 BW.

Artikel 6 Verplichting tot teruglevering bij niet tijdige bebouwing

Paraaf koper:



Paraaf gemeente:

5

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

Artikel 7 Kwalitatieve verplichtingen

- 7.1a. Partijen komen overeen dat de hierna in lid 2 van dit artikel genoemde verplichtingen rusten op het perceel en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het perceel in eigendom zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.
- 7.1b. Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichting in de notariële akte van levering worden vastgelegd en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.
- 7.2a. Koper dient te dulden dat ten laste van het perceel en ten behoeve van de daaraan grenzende of in de nabijheid daarvan gelegen percelen van de gemeente op de minst bezwarende wijze voorzieningen bestemd voor de uitoefening van openbare nutsdiensten door de gemeente en/of de nutsbedrijven belast met de elektrische- en gasvoorzieningen, zoals kabels, (water)leidingen, rioleringen, lichtmasten, aanduidingen, een en ander met bijbehorende kastjes en installaties, worden aangelegd, geplaatst, gehouden, onderhouden en vervangen boven, op of in het perceel.

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

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

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

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

Voormelde kwalitatieve verplichting wordt voorts bij de notariële akte, onder opschortende voorwaarde van aanvaarding door de betreffende kopers, ten nutte en ten laste van voormelde

Paraaf koper:



Paraaf gemeente:

6

bouwkavels, over en weer, als erfdiensbaarheid gevestigd.

Artikel 8 Erfdiensbaarheden/ opstalrechten

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

- a. de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van levering;
- b. alle mandeligheden, erfdiensbaarheden en opstalrechten ten behoeve en ten laste van het perceel.

Artikel 9 Kettingbedingen

- 9.1a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het hierna onder lid 2 bepaalde bij overdracht van het geheel of gedeelte van het perceel, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het hierna onder lid 2 bepaalde in de akte van levering of vestiging van een beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 35.000,- ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 9.1b. Op gelijke wijze en onder gelijke boete als hierboven in lid 1a bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze het hierna onder lid 2 van dit artikel genoemde als verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.
- 9.2.a. De koper is verplicht het onbebouwd blijvende terreingedeelte te beplanten met een aantal bomen; voor het bepalen van het aantal zal worden uitgegaan van één boom per tweehonderd vierkante meter te verkopen grond. Afwijking hiervan is slechts toegestaan na overleg met en toestemming van het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente Deventer.

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

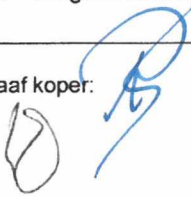
Het is de koper noch zijn rechtsopvolgers toegestaan het vastgestelde en uitgevoerde beplantingsplan, ook die welke het gevolg is van bouwplannen waardoor kappen en bijplanten van bomen noodzakelijk is, te wijzigen, tenzij hiervoor schriftelijk toestemming is gegeven door het bevoegde bestuursorgaan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

- b. Het bepaalde in artikel 5 lid 1.
- c. Het bepaalde in de laatste alinea van artikel 3 lid 3b (vrijwaring gemeente)
- d. Koper dient de infiltratievoorziening zoals bedoeld in artikel 5.2 onder f. in stand te houden, te beheren en zo nodig te vervangen opdat deze blijft voldoen aan de in dat artikellid gestelde norm.

Artikel 10 Niet nakoming, boetebedingen

- 10.1. De termijnen genoemd in artikel 5 zijn fatale termijnen.
- 10.1a Voor de afspraken uit andere artikelen dan artikel 5 geldt dat bij dreigende overschrijding van termijnen of indien één der partijen voorziet dat een verplichting niet kan worden nagekomen, treden partijen met elkaar in overleg. Indien dit overleg niet leidt tot een bevredigende oplossing voor één der partijen, treden de navolgende bepalingen uit dit artikel in werking.
- 10.2 Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit deze

Paraaf koper:



Paraaf gemeente:

7

overeenkomst kunnen partijen besluiten de ander een boete op te leggen van 50% van de koopsom met een minimum van € 10.000,- met de bevoegdheid om eventueel meer geleden schade te vorderen.

- 10.2. De boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van de brief waarin de boete is opgelegd.
- 10.3. Naast de bedoelde boete kan 'eén der partijen een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van de dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt. Deze dagboete zal € 500,- per dag bedragen.
- 10.4. Onverminderd het hiervoor gestelde behouden partijen het recht om bij niet nakoming van enige verplichting uit deze overeenkomst nakoming te vorderen.

Artikel 11 Faillissement en beslag

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

Artikel 12 Ontbindende voorwaarden

- 12.1. Deze overeenkomst wordt tijdens de gemeente aangegaan onder de opschortende en ontbindende voorwaarde dat het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente Deventer tot verkoop besluit.
- 12.2. Deze overeenkomst kan door de gemeente worden ontbonden indien de koper niet meewerkt aan het notarieel vastleggen c.q. vestigen van de in artikel 7, 8 en 9 bedoelde verplichtingen.
- 12.2a De overeenkomst kan door gemeente worden ontbonden indien koper niet binnen drie maanden na het sluiten van onderhavige koopovereenkomst overeenstemming heeft bereikt met een exploitant c.q. belegger (als bedoeld in artikel 5.3 onder b) over de ontwikkeling. .
- 12.3 Op deze overeenkomst is de "Beleidsregel bijzondere situaties Wet Bibob gemeente Deventer 2014" van toepassing.
De gemeente hanteert bij vastgoedtransacties de "indicatorenlijst vastgoedtransacties" van de dienst Justis van het Ministerie van Veiligheid en Justitie.
De beslissing om over te gaan tot een Bibob-adviesaanvraag is het resultaat van de integrale afweging van de uitkomsten van de indicatorenlijst. Dit betekent dat een Bibob onderzoek deel kan uitmaken van de verkoopprocedure. Deze eventuele procedure kan enkele dagen tot enkele maanden in beslag nemen.

Door ondertekening van deze overeenkomst verklaart koper kennis te hebben genomen van deze beleidsregel en in te stemmen met de risico's en gevolgen die de uitvoering van deze beleidsregel met zich mee kan brengen voor koper.

- 12.4 De gemeente kan de overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
 - Er sprake is van een enige mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;

Paraaf koper:

Paraaf gemeente:

8



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

De begrippen "gevaar", "strafbare feiten", "in relatie staan tot" en "feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden" hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

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

Artikel 13 Ondeelbare verbintenissen

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

13.2. Partijen zijn ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van deze overeenkomst.

Artikel 13A Overdracht contractpositie

Koper kan deze overeenkomst uitsluitend overdragen aan een belegger, indien en voor zover de gemeente hier tevoren schriftelijk toestemming geeft. Het verlenen van toestemming moet zorgvuldig gemotiveerd worden

Artikel 14 Uitsluiting ontbinding van de overeenkomst

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

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

Artikel 15 Domicilie keuze

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

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 16 Bijlagen

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

1. situatietekening
2. bodemonderzoek

Aldus overeengekomen, opgemaakt in tweevoud en getekend door koper op *01 mei 2019*

De koper, Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V. te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door

Paraaf koper:

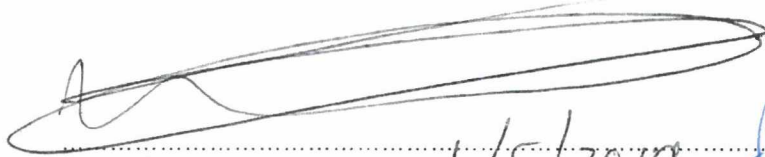


Paraaf gemeente:

9

EFY Project A B.V. te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door

M.L. Spelt



(handtekening en datum)

1/5/2019



De gemeente,
de burgemeester,

(handtekening en datum)

Gvm/s/20190419 koopovereenkomst JansendeJong en EFY

Paraaf koper:



Paraaf gemeente:

10

Besluit nr. : 2019-000821 Deventer, 8 mei 2019

Burgemeester en wethouders van Deventer,

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

BESLUITEN

1. te verkopen aan Janssen de Jong Projectontwikkeling BV en EFY Project A BV een perceel grond gelegen in het plan Holterweg (Leisure Strip), ter grootte van ca. 8.090 m², kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie M, nummers 278, 282, 283, 284, 285, 286 en 373 (alle gedeeltelijk), zoals aangegeven op de aangehechte en bij deze koopovereenkomst behorende door beide partijen geparafeerde situatietekening en voorts onder de voorwaarden zoals opgenomen in de koopovereenkomst;
2. het verkoopbesluit vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van 7 mei 2019

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



M.A. Kossen



R.C. König

Persbericht
10 mei 2019

Speelparadijs en trampolinepark aan de Holterweg

Er komt een sport- en spelcentrum aan de Holterweg, naast de Scheg. Janssen de Jong Projectontwikkeling en EFY Group hebben hier een kavel gekocht van de gemeente. In dit Leisure-centrum komen een speelparadijs, trampolinepark, bowling, lasergame, een escaperoom en ondersteunende horeca.

De kopers van de kavel zijn in gesprek met een partij voor de exploitatie van het gehele pand. Met de vestiging van de McDonalds en de komst van een tankstation is de gehele oostzijde van de Leisure Strip verkocht.

Levendigheid

Voor de bouw van het sport- en spelcentrum verkoopt de gemeente 8.000 m² voor een bedrag van ruim één miljoen euro. Wethouder Economie Thomas Walder is blij met de verkoop: “Jong en oud kan hier straks terecht voor een leuke dag uit. Met het zwembad en de schaatsbaan in de Scheg komt hier een behoorlijk compleet pakket aan sport, spel en ontspanning. We werken tegelijkertijd aan de ontwikkeling van het westelijk deel om dit nog verder uit te bouwen.”

Intentieovereenkomst

De aankoop door Janssen de Jong en EFY Group komt voort uit de intentieovereenkomst die de gemeente eerder tekende met TRB Vastgoed BV. TRB heeft samenwerking gezocht met de partijen die nu de kavel kopen. Voor de westzijde van de Leisure Strip is de gemeente in gesprek met partijen die verdere invulling kunnen geven aan de ontwikkeling van het gebied.

Grote Kerkhof 1
Postbus 5000
7400 GC Deventer

14 0570

telefoon

0570 -
direct telefoonnummer

gemeente@deventer.nl
e-mail

TRB Vastgoed BV
P.a. De heer R. Evers
Postbus 66
7630 AB Ootmarsum

62701-2019
kenmerk

uw referentie

24 april 2019
datum

W. Berkers
contactpersoon

Contractovername en koopovereenkomst
onderwerp

Geachte heer Evers,

Naar aanleiding van uw brief d.d. 20 april 2019 bericht ik u als volgt.

Uit uw schrijven begrijp ik dat u van mening bent dat met de gemeente een contractovername van TRB Vastgoed BV door Janssen de Jong Projectontwikkeling BV is overeengekomen en er volgens u geen sprake is van ontbinding van de intentieovereenkomst. Verder geeft u aan dat de reeds betaalde optievergoeding van € 50.625,- (en geen € 53.000,-) geacht moet te zijn voldaan door Janssen de Jong BV.

De contractovername door Janssen de Jong is niet expliciet overeengekomen en nooit schriftelijk bevestigd. Met deze brief geven wij u aan onder welke voorwaarden wij kunnen instemmen met contractovername door Janssen de Jong.

In het overleg op 5 april 2019 in bijzijn van wethouder Walder, TRB Vastgoed BB, Janssen de Jong Projectontwikkeling BV, EFY Group en Optisport is duidelijk aangegeven dat Jansen de Jong en EFY Group BV direct een koopovereenkomst kunnen ondertekenen en dat binnen 3 maanden er een ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag kan liggen. Wij kunnen instemmen met die voorwaarden en hebben deze opgenomen in de concept koopovereenkomst voor aankoop van de gronden zoals deze in concept is toegezonden aan Jansen de Jong en EFY Groep BV.

We stemmen op grond van artikel 9.1 van de intentieovereenkomst met TRB Vastgoed d.d. 23 maart 2018 in met contractovername door Janssen de Jong Projectontwikkeling BV onder de volgende uitdrukkelijke voorwaarden:

- Voor 1 mei 2019 wordt de koopovereenkomst ondertekend door Janssen de Jong Projectontwikkeling BV (en EFY Group);
- De reeds betaalde optievergoeding van € 50.625,- wordt niet opnieuw in rekening gebracht aan de koper(s).
- Na ondertekening van de koopovereenkomst eindigt de intentieovereenkomst op grond van artikel 7.1 en gelden de bepalingen zoals overeengekomen in de koopovereenkomst.
- Indien de koopovereenkomst niet voor 1 mei 2019 door Jansen de Jong (en EFY Group) wordt ondertekend, wordt de intentieovereenkomst met TRB door gemeente Deventer ontbonden op grond van artikel 7.1 onder a van de intentieovereenkomst en heeft de



PRO
kenmerk

gemeente geen enkele verplichting meer t.a.v. TRB Vastgoed BV, noch Janssen de Jong Projectontwikkeling BV (of de EFY group BV.)

NB In uw brief d.d. 20 april spreekt u over contractovername door alleen Janssen de Jong BV. Uit de gesprek d.d. 5 april 2019 bleek echter dat EFY Group mede koper zou worden. Indien de koopovereenkomst wordt ondertekend door Jansen de Jong en EFY Group BV heeft dat geen invloed op de voorwaarden zoals verwoord in deze brief en blijven deze onverkort van kracht.

TRB Vastgoed BV stemt door ondertekening van deze brief in met deze voorwaarden voor contractovername. Daartoe wordt TBR Vastgoed B.V. verzocht om één exemplaar van deze brief ondertekend retour te zenden aan gemeente Deventer, Postbus 5000, 7400 GC Deventer. Eenzelfde brief sturen wij naar Janssen de Jong Projectontwikkeling BV t.a.v. dhr. Gerritsjans.

Informatie

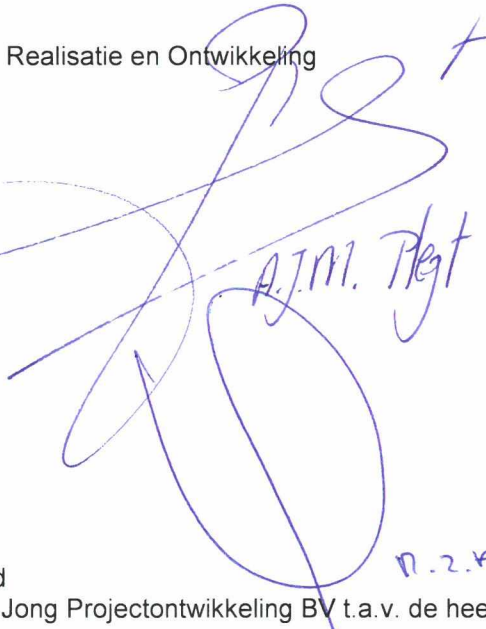
Voor vragen over deze brief kunt u zich wenden tot mevrouw W. Berkers, projectmanager Holterwegzone, bereikbaar via w.berkers@deventer.nl.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Deventer,


Mw. A.R.M Hamaker
teammanager Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Voor akkoord
TRB Vastgoed B.V.

De heer R.Z.A.Evers
De heer A.J.M Plegt
De heer B.J.B Kienhuis


A.J.M. Plegt


B.J.B. Kienhuis

Bijlagen

- Brief in tweevoud
- C.c. Janssen de Jong Projectontwikkeling BV t.a.v. de heer R. Gerritsjans

R.Z.A. EVERS