

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Intentieovereenkomst Boxbergerweg 46 Diepenveen

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2019-000837	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	21-05-2019
Datum	30-04-2019	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. Grijzen		- Burgemeester	- Weth. Grijzen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

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	14-05-2019	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
portefeuillehouder RO	13-05-2019	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	15-05-2019
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2019-05-22

Bijlagen

concept intentieovereenkomst Boxbergerweg 46 Diepenveen

B & W d.d.: 21-05-2019

Besloten wordt:

- 1 De gemeente Deventer met initiatiefnemers een intentieovereenkomst te laten sluiten voor de ontwikkeling van een erfdelersinitiatief op het perceel Boxbergerweg 46 te Diepenveen, conform bijgaande intentieovereenkomst;
- 2 de burgemeester te verzoeken om wethouder E.G. Grijzen volmacht te verlenen om de overeenkomst namens de gemeente te ondertekenen;
- 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
---------------------------------------	-----

ADVIESRADEN:

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

Nee

Toelichting

Inleiding

De veehouderij op de locatie Boxbergerweg 46 te Diepenveen is beëindigd. In het kader van agrarisch gebruik is op de locatie alleen nog een zorgkwekerij met nevenfuncties aanwezig. De locatie staat ook bekend als Het Nieuwe Veldhuis en is onderdeel van het landgoed De Veldhuizen.

De eigenaar, Stichting IJssellandschap, en enkele andere partijen waaronder Stichting Humanitas, hebben het plan opgevat om de locatie te ontwikkelen tot een 'erfdelers'-locatie, met reguliere woningen en wooneenheden voor cliënten van Humanitas en de al aanwezige zorgkwekerij Het Nieuwe Veld. Het bestemmingsplan laat dit nu niet toe.

Een en ander kan mogelijk gemaakt worden met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO), onder andere geconcretiseerd in de regeling "Kansen uit buiten".

Voorgesteld wordt een intentieovereenkomst met initiatiefnemers aan te gaan zodat het plan verder uitgewerkt kan worden en de haalbaarheid van het initiatief onderzocht kan worden, en afspraken worden gemaakt omtrent de hieraan verbonden kosten voor de gemeente.

Beoogd resultaat

Een intentieovereenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemers, waarin afgesproken wordt dat initiatiefnemers hun plan verder uitwerken en de haalbaarheid van hun initiatief onderzoeken en de hieraan voor de gemeente verbonden kosten vergoeden. Daarnaast wordt getracht overeenstemming te bereiken over een anterieure overeenkomst.

Kader

De Gemeentewet, de Wet ruimtelijke ordening, de Omgevingsverordening Overijssel 2017

Argumenten voor en tegen

De veehouderij op de locatie Boxbergerweg 46 te Diepenveen is beëindigd. In het kader van agrarisch gebruik is op de locatie alleen nog een zorgkwekerij met nevenfuncties aanwezig. De locatie staat ook bekend als Het Nieuwe Veldhuis en is onderdeel van het landgoed De Veldhuizen.

De eigenaar, Stichting IJssellandschap, en enkele andere partijen waaronder Stichting Humanitas, hebben het plan opgevat om de locatie te ontwikkelen tot een 'erfdelers'-locatie, met reguliere woningen en wooneenheden voor cliënten van Humanitas en de al aanwezige zorgkwekerij Het Nieuwe Veld. Het bestemmingsplan laat dit nu niet toe.

Op het perceel staat een boerderij uit de wederopbouwperiode, met aangebouwd een voormalige ligboxenstal. Daarnaast zijn nog wat kleinere schuren aanwezig.

De ontwikkeling kan mogelijk gemaakt worden met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO), uitgewerkt in onder meer de regeling "Kansen uit buiten" (Rood voor Rood-beleid gemeente Deventer). Dit brengt met zich mee dat nieuwbouw kan worden toegestaan als daar compensatie tegenover staat in de vorm van de sloop van landschapsontsierende bebouwing. Het benodigde sloopoppervlak zal elders in de gemeente gevonden moeten worden, aangezien de locatie zelf weinig sloopoppervlak heeft.

Er is in principe er geen bezwaar tegen de ontwikkeling. De toets aan randvoorwaarden, zoals milieuaspecten, en aan beleid vindt plaats in het kader van een onderzoek naar de haalbaarheid, waarbij ook het initiatief nader wordt uitgewerkt, onder andere ten aanzien van landschappelijke inpassing. Hiertoe wordt de intentieovereenkomst gesloten.

Ter afsluiting van het verkennende proces (de intentiefase) vindt besluitvorming plaats over de bereidheid van de gemeente om medewerking te verlenen aan het initiatief. Bij positieve besluitvorming over het initiatief worden in een anterieure overeenkomst vervolgspraken gemaakt over de ruimtelijke randvoorwaarden, de te volgen ruimtelijke procedure en de kosten daarvan.

Extern draagvlak (partners)

Extern draagvlak wordt onderzocht in het kader van het onderzoek naar de haalbaarheid van het initiatief. Dit betreft het draagvlak bij de provincie, het waterschap, omwonenden en nabij gelegen (agrarische) bedrijven.

Financiële consequenties

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

Aanpak/uitvoering

De initiatiefnemers werken hun plan verder uit en onderzoeken de haalbaarheid daarvan. Een en ander wordt beoordeeld door de gemeente. De initiatiefnemers zorgen verder voor communicatie richting de omgeving en gaan daarbij in overleg met omwonenden. De intentiefase wordt afgesloten met besluitvorming over de principebereidheid om medewerking te verlenen aan het initiatief, al dan niet in het kader van het sluiten van een anterieure overeenkomst.

Volmachtverlening

De Burgemeester van Deventer;

Gelet op het besluit van burgemeester en wethouders van Deventer van 21 mei 2019 over de ontwikkeling van een erfdelersinitiatief in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving op de locatie Boxbergerweg 46 te Diepenveen,

Gelet op artikel 171, tweede lid, van de Gemeentewet;

B E S L U I T:

Volmacht te verlenen aan wethouder Grijsen om de intentieovereenkomst met betrekking tot de ontwikkeling van een erfdelersinitiatief in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving op de locatie Boxbergerweg 46 te Diepenveen te ondertekenen namens de gemeente Deventer.

De Burgemeester van Deventer,



R.C. König

Deventer, 22 mei 2019

INTENTIEOVEREENKOMST

tussen

Stichting IJssellandschap,
Stichting Woon- en zorgcentrum Humanitas,
Zorgkwekerij “Het Nieuwe Veld”,
de heer Kuipers en mevrouw Roosenschoon

en

Gemeente Deventer



inzake

de planontwikkeling Boxbergerweg 46 te Diepenveen

DE ONDERGETEKENDEN:

1. De gemeente Deventer, vertegenwoordigd door haar wethouder, mevrouw E.G. Grijsen, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet daartoe gemachtigd door de burgemeester en verder handelend ter uitvoering van het besluit van van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer, hierna te noemen: "de Gemeente",

en
2. Stichting IJssellandschap, statutair gevestigd te Deventer, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur-rentmeester, de heer J.T. Starkenburg, hierna te noemen: "Exploitant 1";
3. Stichting Woon- en zorgcentrum Humanitas, statutair gevestigd te Deventer, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder, mevrouw G. Sijpkens, hierna te noemen: "Exploitant 2";
4. Mevrouw J.H. Struik, geboren op 19 april 1959 te Diepenveen, handelend onder de naam Zorgkwekerij "Het Nieuwe Veld", hierna te noemen: "Exploitant 3";
5. De heer A. Kuipers, geboren op 19 februari 1950 te Wageningen, en mevrouw J. Roosenschoon, geboren op 23 september 1953 te Den Haag, hierna te noemen: "Exploitanten 4",

Exploitanten 1 tot en met 4 hierna gezamenlijk te noemen "Exploitanten",

alle partijen hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen",

OVERWEGENDE DAT:

- a. Exploitanten voornemens zijn het exploitatiegebied aan de Boxbergerweg 46 te Diepenveen, kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie B, met nummer 2206 (gedeeltelijk), zoals aangegeven op de als bijlage 1 bij deze overeenkomst gevoegde kaart, in ontwikkeling te nemen ten behoeve van een gedeeld erf met daarop een zorgkwekerij, huishoudens met verzorging voor speciale doelgroepen, en individuele wooneenheden, met bijbehorende, al dan niet gedeelde voorzieningen en met landschappelijke inpassing en investeringen in de ruimtelijke kwaliteit;
- b. Exploitanten de Gemeente hebben verzocht mee te werken aan de verkenning van de haalbaarheid van het initiatief. Exploitanten stellen zich tot doel de locatie tot ontwikkeling te brengen ten behoeve van een gedeeld erf met daarop een zorgkwekerij, huishoudens voor speciale doelgroepen, en individuele wooneenheden, met bijbehorende, al dan niet gedeelde voorzieningen en met landschappelijke inpassing en investeringen in de ruimtelijke kwaliteit;
- c. Exploitant 1 de gronden in eigendom heeft;
- d. voor het in exploitatie brengen van de grond de medewerking van de Gemeente noodzakelijk is en dat op deze overeenkomst de Wet ruimtelijke ordening 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 het exploitatiegebied in relatie tot zijn omgeving;
- f. de Gemeente bereid is een proces te starten waarin onderzocht wordt of het voor de Exploitanten mogelijk is om overeenstemming te bereiken over haalbaarheid van de door Exploitanten voorgenomen plannen;
- g. Overleg gevoerd moet worden over de stedenbouwkundige en landschappelijke opzet en het (bouw)programma binnen het exploitatiegebied;
- h. Partijen in samenspraak wensen te komen tot een plan voor de ontwikkeling,

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 Exploitanten te verkennen 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 exploitatieovereenkomst met elkaar wensen aan te gaan, waarbij uitgangspunt is dat de exploitatie en de planrealisatie door en voor rekening en risico van Exploitanten tot stand komt.

Tevens geldt als voorwaarde dat voor het sluiten van de anterieure overeenkomst overeenstemming is bereikt over het plan voor de ontwikkeling en over volledig kostenverhaal op basis van afdeling 6.4 van de Wro.

ARTIKEL 2 PLANVORMING

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

- a) De plannen en onderzoeken als bedoeld in artikel 6.1, die worden beoordeeld op basis van de uitgangspunten genoemd in artikel 5.1,

Vervolgens zullen Partijen overeenstemming trachten te bereiken over:

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

ARTIKEL 3 OVERLEGSTRUCTUUR

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

ARTIKEL 4 DE TE VERHALEN KOSTEN

4.1 Exploitanten garanderen de economische uitvoerbaarheid van hun plannen. Dat houdt in dat niet alleen alle feitelijke plankosten voor rekening van Exploitanten komen, maar ook alle door de gemeente in het kader van haar publiekrechtelijke taak ten aanzien van de ontwikkeling te maken kosten, zoals die 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 in het kader van afdeling 6.4 van de Wro.

4.2 De gemeente Deventer maakt in deze intentiefase in het kader van de voorgenomen ontwikkeling kosten. Gelet op de fasering opgenomen in artikel 6.1 worden de kosten als volgt geraamd:

a. Kosten fase 1:

- Advisering en beoordeling vanwege plannen als bedoeld in artikel 6.1, onder 1 tot en met 6, verdeeld over maximaal drie ronden (40 uur)	€ 4.600,00
- Proces- en juridische begeleiding (25 uur)	€ 2.875,00
	-----+
Kosten fase 1	€ 7.475,00

b. Kosten fase 2

- Advisering en beoordeling vanwege onderzoeken als bedoeld in artikel 6.1, onder 7 tot en met 9 (vast bedrag)	€ 2.000,00
- Opstellen anterieure overeenkomst (15 uur)	€ 1.725,00
- Proces- en juridische begeleiding (25 uur)	€ 2.875,00
	-----+
Kosten fase 2	€ 6.600,00

Kosten intentiefase totaal: € 14.075,00

4.3 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 Exploitanten. Exploitanten dienen rekening te houden met variërende bedragen afhankelijk van tijd, complexiteit, omvang en dergelijke van het plan. De kosten zijn voorlopig geraamd op een bedrag van € 14.075,00.

4.4 Partijen spreken af dat Exploitanten de feitelijk door de Gemeente gemaakte kosten ook vergoeden als het plan om welke reden dan ook niet doorgaat, bijvoorbeeld omdat er geen goedkeuring komt op de door Exploitanten 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, met uitzondering van de kosten die als vast bedrag zijn gespecificeerd, lager blijken te zijn dan de hier bedoelde aanbesteding, zal de Gemeente het teveel betaalde aan Exploitanten restitueren.

4.5 De Gemeente zal ten behoeve van de betaling van het bedrag genoemd in artikel 4.2 een factuur sturen, die binnen twee weken na ontvangst van de factuur dient te zijn voldaan (over de exploitatiebijdrage is geen BTW verschuldigd). Exploitanten wijzen

voorafgaand aan ondertekening van deze overeenkomst een partij aan, aan wie de Gemeente de factuur zal sturen.

- 4.6 Er zal na afloop van het intentieproces op basis van daadwerkelijk gemaakte kosten worden afgerekend. Het positieve of negatieve verschil tussen daadwerkelijk gemaakte kosten en de geraamde kosten, met uitzondering van de kosten die als vast bedrag zijn gespecificeerd, wordt verrekend bij het afsluiten van de intentiefase.
- 4.6 Indien overschrijding plaatsvindt van de in artikel 4.2 geraamde kosten, met uitzondering van de kosten die als vast bedrag zijn gespecificeerd, treden partijen met elkaar in overleg over de uit te voeren werkzaamheden voor het vervolg van de intentiefase. Wanneer in geval van kostenoverschrijdingen Exploitanten besluiten dat het project geen doorgang vindt, is de bepaling in artikel 8 van toepassing.
- 4.7 De voor Exploitanten uit artikelen 4.1 tot en met 4.6 voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar. Exploitanten zijn daardoor hoofdelijk verbonden jegens de Gemeente om de in die artikelen genoemde bijdragen te voldoen. Bij niet nakoming kan de Gemeente elk van de Exploitanten voor het gehele bedrag aanspreken.
- 4.8 Na de intentiefase worden in de anterieure overeenkomst kosten ten behoeve van de vervolgfase in rekening gebracht. Hierbij moet gedacht worden aan de kosten van planologische procedures, planschade, procesbegeleiding en toezicht en juridische kosten.

ARTIKEL 5 VERPLICHTINGEN GEMEENTE

- 5.1 De Gemeente toetst in maximaal drie ronden de plannen en onderzoeken bedoeld in artikel 6.1, onder 1 tot en met 6, en vervolgens de plannen en onderzoeken bedoeld in artikel 6.1, onder 7 tot en met 9, aan de volgende criteria:
- Actuele beleidskaders van de gemeente en regelgeving van onder andere de provincie, waaronder de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving;
 - Ruimtelijke aspecten;
 - De stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten;
 - Locatie-eisen.

Hierbij geldt dat nieuwbouw slechts mogelijk is onder de voorwaarden die voortvloeien uit gemeentelijk beleid, waaronder in ieder geval de regeling "Kansen uit buiten". Dit betreft onder andere de compensatie van ontwikkelingsruimte door de sloop van landschapsontsierende bebouwing, de beoordeling van geprojecteerde bebouwing in verhouding tot het erf en de landschappelijke inpassing. Het voorgaande brengt met zich mee dat geprojecteerde bebouwing, ondanks compensatie, niet in alle gevallen aanvaardbaar is. Exploitanten aanvaarden dat realisatie van het door hen gewenste programma niet op voorhand gegarandeerd is.

- 5.2 Partijen kunnen schriftelijk overeenkomen het maximale aantal toetsingsrondes, bedoeld in artikel 5.1, te verhogen. Het bepaalde in artikel 4.6 is hierop van overeenkomstige toepassing.
- 5.3 De Gemeente stelt een anterieure overeenkomst op nadat de Gemeente de plannen van Exploitanten heeft goedgekeurd en Exploitanten de haalbaarheid van hun plannen hebben aangetoond. De tussen partijen overeengekomen plannen dienen als uitgangspunt voor de totstandkoming van de anterieure overeenkomst.

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

ARTIKEL 6 VERPLICHTINGEN EXPLOITANT

- 6.1 Exploitanten dragen er zorg voor dat in overleg met de Gemeente noodzakelijke plannen worden opgesteld en onderzoeken worden uitgevoerd. Deze plannen en onderzoeken worden ter toetsing voorgelegd aan de Gemeente. Dit betreft in elk geval:
1. *(Ontwerp) landschaps- en inrichtingsplan (openbare) ruimte;*
 2. *(Ontwerp) stedenbouwkundig plan;*
 3. *(Ontwerp) beeldkwaliteitsplan;*
 4. *Toepassing van beleid Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving;*
 5. *Inzicht in de wijze waarop burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij het opstellen van de plannen zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn. Dit omvat in ieder geval een onderzoek naar het draagvlak voor het initiatief, zowel in de omgeving als bij relevante partijen als de provincie en het waterschap;*
 6. *Inzicht in de parkeeroplossing en bereikbaarheid;*
 7. *Archeologisch onderzoek;*
 8. *Hydrologisch onderzoek;*
 9. *Milieuonderzoeken inzake geluid, luchtkwaliteit, geur, bodem, ecologie, externe veiligheid etc.;*

Partijen zullen trachten eerst overeenstemming te bereiken over de door Exploitanten ingediende plannen als bedoeld onder 1 tot en met 6, alvorens Exploitanten onderzoeken als bedoeld onder 7 tot en met 9 uitvoeren. De Gemeente kan wijziging verlangen van de overeengekomen plannen als bedoeld onder 1 tot en met 6, als de onderzoeken als bedoeld onder 7 tot en met 9 daar aanleiding toe geven.

Hierbij geldt dat nieuwbouw slechts mogelijk is onder de voorwaarden die voortvloeien uit gemeentelijk beleid, waaronder in ieder geval de regeling "Kansen uit buiten". Dit betreft onder andere de compensatie van ontwikkelingsruimte door de sloop van landschapsontsierende bebouwing, de beoordeling van geprojecteerde bebouwing in verhouding tot het erf en de landschappelijke inpassing. Het voorgaande brengt met zich mee dat geprojecteerde bebouwing, ondanks compensatie, niet in alle gevallen aanvaardbaar is. Exploitanten aanvaarden dat realisatie van het door hen gewenste programma niet op voorhand gegarandeerd is.

- 6.2 Exploitanten dragen er zorg voor dat de omgeving van het Exploitatiegebied geïnformeerd wordt over het proces van het haalbaarheidsonderzoek en de planuitwerking. Gedurende de duur van deze overeenkomst zijn Exploitanten eerstverantwoordelijk voor het informeren van de omgeving, behoudens de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de Gemeente.

ARTIKEL 7 GOEDKEURING DOOR DE GEMEENTE

- 7.1 Partijen spannen zich in om, op basis van overleg binnen de overlegstructuur, te komen tot goedkeuring van in deze overeenkomst bedoelde plannen.
- 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 bij het goedkeuren van de anterieure overeenkomst aan het college van Burgemeester en Wethouders ter accordering voorgelegd.

ARTIKEL 8 ONTBINDING VAN DE OVEREENKOMST

8.1 Go / No-go

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

8.2 Ontbinding

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

- Indien Exploitanten niet kunnen instemmen met kostenoverschrijding van de in deze overeenkomst overeengekomen kosten zoals in artikel 4.2 is bepaald.
 - Indien uit de onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid van de plannen van Exploitanten zou blijken dat de Gemeente negatieve gevolgen van de grondexploitatie ondervindt en dat er plankosten voor rekening van Gemeente komen.
 - Indien na het afgesproken maximale aantal toetsingsrondes de plannen niet voldoen aan de criteria genoemd in artikel 5.1.
 - In geval Exploitant 1 of Exploitant 2 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.
 - Indien bij Exploitanten op enig moment gedurende de toetsing van de plannen het vertrouwen ontbreekt dat Partijen tot overeenstemming zullen komen over de plannen.
- 8.3 Enkel in de gevallen in dit artikel bedoeld, heeft de betreffende partij het recht om bij aangetekend schrijven de overeenkomst met de andere partij met onmiddellijke ingang te ontbinden.

- 8.4 Aan een ontbinding op grond van bovenstaande zullen Exploitanten geen enkele aanspraak op vergoeding van kosten, schade of interesten kunnen ontlenen, in welke vorm dan ook, onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van de reeds gemaakte kosten, zoals omschreven in artikel 4.6.
- 8.5 Indien door Exploitanten, maar niet door alle Exploitanten, een beroep wordt gedaan op beëindiging of ontbinding van deze overeenkomst, treden de overblijvende partijen met elkaar in overleg om te beoordelen in hoeverre de overeenkomst tussen hen voortgezet kan worden.

ARTIKEL 9 DUUR VAN OVEREENKOMST

- 9.1 Deze overeenkomst komt tot stand en treedt in werking wanneer burgemeester en wethouders daartoe hebben besloten en de overeenkomst door alle partijen ondertekend is.
- 9.2 Deze overeenkomst eindigt zodra Partijen een anterieure overeenkomst hebben gesloten of wanneer op grond van artikel 8.1 van deze overeenkomst door (een van de) partijen besloten wordt dat de beoogde ontwikkeling geen doorgang vindt.

ARTIKEL 10 ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN

In gevallen waarin deze overeenkomst niet voorziet, beslissen burgemeester en wethouders.

ARTIKEL 11 BIJLAGEN

Bij deze overeenkomst horen onverbrekelijk de volgende bijlagen:

Bijlage 1: kaart van het contractgebied;

Aldus in vijfvoud overeengekomen en getekend te Deventer op

DE GEMEENTE,
Wethouder mevrouw E.G. Grijsen,

.....

EXPLOITANT 2,
Stichting IJssellandschap, namens deze de heer J.T. Starkenburg,

.....

EXPLOITANT 3,
Stichting Woon- en zorgcentrum Humanitas, namens deze mevrouw G. Sijpkas,

.....

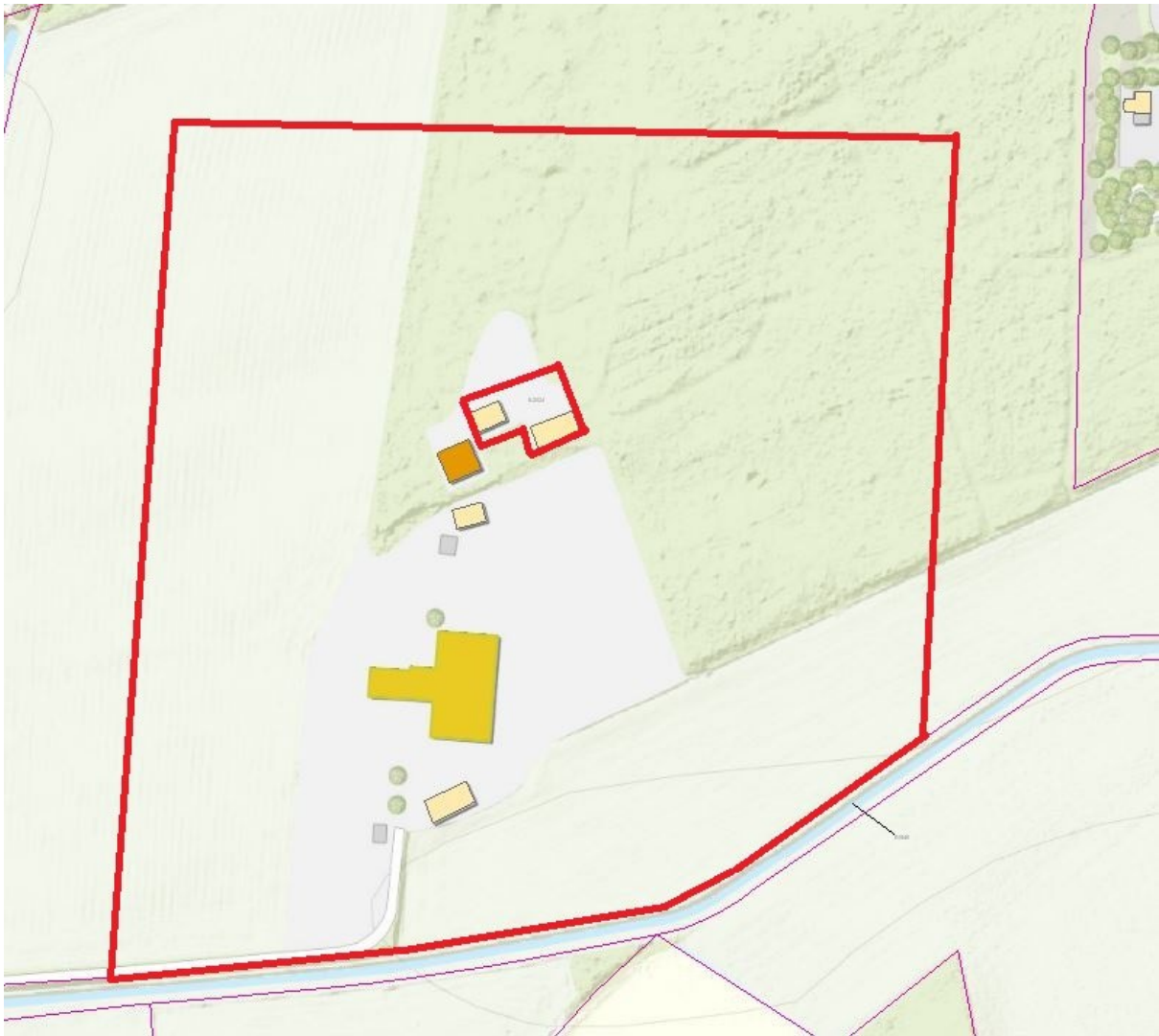
EXPLOITANT 4,
Mevrouw J.H. Struik, Zorgkwekerij "Het Nieuwe Veld",

.....

EXPLOITANTEN 5,
De heer A. Kuipers en mevrouw J. Roosenschoon,

.....

Bijlage 1 – Exploitatiegebied



Het exploitatiegebied wordt begrensd door de buitenste en de binnenste rode lijn.

ERFDELERS

Nieuw Veldhuis



De unieke samenwerking tussen zorgkwekerij Het Nieuwe Veld, Woon- en zorgcentrum Humanitas, een groep van vijf individuele huishoudens en IJssellandschap, vindt zijn basis in een aantal belangrijke, gedeelde en gedragen waarden.



1

Visie op samenleven

Wij vinden het belangrijk om als erfdelers een actieve en betrokken gemeenschap te creëren. Dit doen wij met een diverse groep mensen; jong en oud, gezond en kwetsbaar.

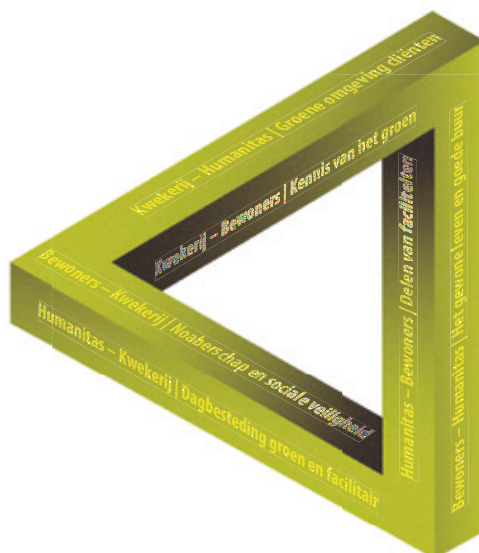
Door wonen, werken, opleiding en zorg op één erf samen te brengen ontstaat een nieuwe synergie en geven wij al doende inhoud aan de inclusieve samenleving. Nieuw Veldhuis is een samenleving in het klein en wordt een voorbeeld van hoe de (her) inrichting van een voormalig boeren erf kan worden vormgegeven en tegelijkertijd actief samenleven bevordert.

Het is ons streven om dit 'normale samenleven' te omarmen en aldus inhoud te geven aan een nieuwe vorm van 'noaberschap'.

De balans tussen gezond en hulpbehoevend wordt bereikt door verbinding te maken tussen een groep van vijf individuele huishoudens, twee huishoudens waar in totaal 12 mensen met dementie en 3 woonstudenten wonen en de bestaande werkgemeenschap van de kwekerij die mensen (met een afstand tot de arbeidsmarkt) helpt hun leven te hernemen. Voor het voortbestaan van de kwekerij is samenwerking met een zorgpartij van essentieel belang.

Bewoners met dementie vinden dagbesteding op de kwekerij, deelnemers van de kwekerij vinden werkzaamheden in de tuin en in de

woningen van Humanitas. Door slim gebruik te maken van elkaars aanbod ontstaat een win-win situatie. We willen mensen met een zorgvraag niet afzonderen, maar blijvend deel uit laten maken van onze samenleving. De individuele huishoudens voegen "het normale" leven toe. Als goede buur bieden ze een helpende hand aan de bewoners van Humanitas en aan de kwekerij. Daarnaast ontplooiën zij open activiteiten zoals concerten of lezingen. Als erfdelers stellen wij het erf open voor wandelaars, buurtbewoners en bezoekers. Nieuw Veldhuis is een open, verbindende ruimte. Aantrekkelijk voor scholieren die er hun moestuintje hebben, studenten die hun zorg-opleiding combineren met wonen op locatie, mensen die modeltuinen willen zien, anderen die vrijwilliger zijn, of die komen luisteren naar een muziekkuitvoering. We slaan met Nieuw Veldhuis een innovatieve weg in, die als inspiratiebron dient voor anderen. Verbinden waar het kan, meerwaarde zoeken in samenwerking en erfdelers, vanuit respect voor ieders deskundigheid maar ook voor ieders privacy.



Duurzaamheid



2

Visie op duurzaamheid. Voor IJssellandschap is duurzaam ontwikkelen van het erf een must. Een uitgangspunt dat de erfdelers graag overnemen. Op de kwekerij wordt al biologisch geteeld en alle erfdelers streven naar 'nul-op-de-meter'. Bij de bouw zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van nieuwe technologische ontwikkelingen op het gebied van energie, waterhuishouding, bouwmethoden en duurzame materialen.

Zo zorgen de erfdelers voor een zo'n klein mogelijke ecologische voetafdruk. Bij het erfdelen gaat het niet alleen om het delen van het erf zelf maar ook van installaties, machines, parkeerruimte, gereedschappen, kennis, ruimtes, energie en andere voorzieningen waar mogelijk.

Dit geeft schaalvoordelen voor individuele deelnemers en zorgt voor substantieel mindere belasting van het milieu.

Duurzaam is ook de harmonische inpassing van het geheel in het landschap. Het mooie gebied blijft beschikbaar voor een breed publiek en bezoek uit Deventer en Diepenveen kan blijvend genieten van de groene omgeving.

Het programma sluit naadloos aan bij de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.



Cultureel historische waarde



3

Zorg voor de cultureel-historische, landbouw-specifieke en ecologische waarden van het gebied.

Alle erfdelers zijn onder de indruk van de locatie Nieuw Veldhuis. Wij willen van het historische erf Nieuw Veldhuis, zo mooi gelegen aan de rand van de stad, heel graag weer een vitale plaats maken waar het agrarische karakter zichtbaar is en waar mensen zich thuis voelen, maar ook planten en dieren kunnen verblijven en wonen.

Door rekening te houden met de bestaande bebouwing en beplanting en oog te hebben voor de historische waarden (750 jaar bebouwing, recht van overpad, Sallands erf), werken we innovatief aan het behoud van het erf.

De transitie van verwaarloosd boerenerf (met prachtige kwekerij) naar een woon-werkgemeenschap in het groen doet de kwaliteit en functionaliteit van de plek enorm toenemen. Nieuw Veldhuis wordt een voorbeeld van plattelandsvernieuwing.

De erfdelers vinden het belangrijk om door zelfwerkzaamheid gezamenlijk zorg te dragen voor de ontwikkeling en het onderhoud van het erf.

Ook door kleinschalige agrarische activiteiten dragen we bij aan het karakter van het erf en door passende, diverse aanplant en erfinrichting geven we ruimte aan dieren, zoals egels, uilen en vlermuizen.

Voor IJssellandschap is de cirkel rond: de historie in zorg, stad en land krijgt een prachtige heden-daagse en vitale invulling op dit erf met deze erfdelers.

“Ons motto krijgt hoofd, hart en handen met de ontwikkeling van dit bijzondere woon - werk - zorg erf. Nieuw Veldhuis wordt een prachtig nieuw, vitaal en toegankelijk erf op de aloude Veldhuizen. Een nieuw thuis voor de bewoners. Onze oude historie in zorg van stad en land herleeft met het delen van dit erf”.

Jaap Starkenburg. IJssellandschap



4

Erfdelers stellen zich voor

Individuele Huishoudens

“Wonen wordt voor ons een stuk leuker als we dingen samen kunnen doen met anderen. En waarom zou je allemaal je eigen kruitwagen, auto, wasmachine, hobby- en logeerkamers willen, als het ook gezamenlijk kan? Wat wij graag zouden willen: met z'n allen van Nieuw Veldhuis een leef erf maken waar het goed toeven is voor mensen, maar ook voor dieren en planten”.

Humanitas

Humanitas zet in op een krachtige samenleving. Nieuw Veldhuis sluit naadloos aan op onze visie. Op de kwekerij komen onze bewoners in contact met andere mensen die die hulp nodig hebben bij de invulling van hun leven. De individuele huishoudens en bezoekers voegen het gewone dagelijkse leven toe.

Kwekerij 't Nieuwe Veld

“Ik kijk uit naar de samenwerking met Humanitas want dit betekent een versteviging en verdere doorgroei mogelijkheid van de zorgkwekerij. Het delen van ons erf met alle bewoners samen en de inzet van onze vrijwilligers biedt een prachtige ondersteuning aan onze bijzondere zorgtaak van het Nieuwe Veld”.



Andries Kuipers en Judith Roosenschoon - Bewoners



Gerrit van de Veght - bewoner Humanitas



Hanne Struik - Kwekerij 't Nieuwe Veld

Nieuw Veldhuis

hoe wij de maatschappij van de toekomst nu al kunnen realiseren.



5



Erfdelen op Nieuw Veldhuis

Hart van het Erf
Kwekerij Het Nieuwe Veld
Vijf huishoudens
Woonzorgcentrum Humanitas

Vlekkenplan

STUDIO
GROEN +
SCHILD

