

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Intentieovereenkomst OK

1- Notagegegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2019-001070	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	11-06-2019
Datum	28-05-2019	<input checked="" type="checkbox"/> Raad	26-06-2019
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
06 Herstructurering en vastgoed		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. De Geest		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	11-06-2019
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
portefeuillehouder	06-06-2019	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
programmamanager	05-06-2019	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	06-06-2019
		BIS Openbaar	
		Status	

Bijlagen

B & W d.d.: 11-06-2019

Besloten wordt:

- 1 De intentieovereenkomst tussen gemeente Deventer, Woonbedrijf Ieder1, Eigen Bouw en PHI/Hegeman vast te stellen;
- 2 de raad voor te stellen de mogelijke netto verkoop opbrengsten van de voormalige schoollocaties aan de Koningin Wilhelminalaan beschikbaar stellen ten behoeve van de te realiseren ambities in het Oranjekwartier, zoals de energietransitie, de ontwikkeling van de openbare ruimte of het Piekfijnplein. De afzonderlijke uitvoeringsplannen en de eventueel daarbij behorende financiële consequenties worden afzonderlijk aan college en raad voorgelegd;
- 3 de burgemeester te verzoeken aan wethouder de Geest volmacht te verlenen tot het ondertekenen van de overeenkomst;
- 4 het raadsvoorstel- en ontwerp raadsbesluit vast te stellen;
- 5 de stukken aan te bieden aan de raad ('memo opbrengsten verkoop voormalige schoollocatie' niet openbaar);
- 6 de nota en het besluit openbaar te maken, behalve de bijlage 'memo opbrengsten verkoop voormalige schoollocatie'.

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 nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
Memo opbrengsten verkoop voormalige schoollocatie

[] 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

De herstructurering van het begin van deze eeuw is grotendeels aan het Oranjekwartier voorbij gegaan. In de afgelopen jaren is er wél meerdere malen én in diverse samenstellingen over aanpak en verbetering van deze Deventer wijk gesproken.

Begin 2019 heeft de raad het ambitiedocument voor deze wijk en een bijbehorende voorbereidingskrediet vastgesteld. In het ambitiedocument is het plangebied gedefinieerd, dat begrensd wordt door de Wezenland, Herman Boerhavelaan, Koning Wilhelminalaan en de Koningin Julianalaan. Het gebied bestaat uit de voormalige schoollocatie, grondgebonden woningen, portiekflats en het Piekfijnplein. Het voorbereidingskrediet is bedoeld om een intentieverklaring, verkoopovereenkomst en uitvoeringsplannen voor de wijk op te stellen.

In samenspraak met de partners Woonbedrijf Ieder1, Eigen Bouw en PHI/Hegeman is de afgelopen maanden invulling gegeven aan de intentieverklaring.

In de intentieverklaring zijn de rollen en taken van alle betrokken partners vastgelegd. Inhoudelijk commitment én de uitgangspunten voor de financiële kaders zijn de belangrijkste thema's van de intentieverklaring. De intentieverklaring wordt aan college voorgelegd ter vaststelling.

Beoogd resultaat

Het doel is om de beoogde ambities in het Oranjekwartier waar te maken. Het zijn ambities op de volgende thema's:

- Sociale balans;
- Woningaanbod;
- Openbare ruimte;
- Ruimtelijke identiteit;
- Energietransitie.

Een gezamenlijke intentieverklaring draagt bij aan de verduidelijking van ieders verantwoordelijkheden, rollen en taken. Het college wordt gevraagd de intentieverklaring vast te stellen.

De voormalige schoollocatie aan de Koningin Wilhelminalaan zit in het zogenoemde strategische bezit van de gemeente. We zien kansen deze locatie tot ontwikkeling te brengen en te koppelen aan kansen om deze wijk te verbeteren. De opbrengsten van de verkoop van deze locatie worden besteed aan de ambities op de thema's binnen het plangebied. Bijvoorbeeld de energietransitie, de aanpak openbare ruimte of de ontwikkeling van het Piekfijnplein. De deelplannen voor deze ambities worden apart voorgelegd aan college en raad.

Kader

- Ambitiedocument 'Oranjekwartier'
- Voorbereidingskrediet 'Oranjekwartier'
- Nota grondbeleid/kadernota Vastgoed

Argumenten voor en tegen

Voor:

- Met de voorliggende intentieovereenkomst kan een vervolg worden gegeven aan de uitwerking van de uitvoeringsplannen;
- Het onderhandelingstraject over de verkoop van de voormalige schoollocatie kan na vaststelling starten;
- Met het toekennen van de opbrengsten uit de verkoop aan de investeringen die gedaan moeten worden geven college en raad vertrouwen én financiële middelen mee om een start te maken met het realiseren van de ambities in het Oranjekwartier.
- De preferente partner positie van Hegeman en PHI maakt het mogelijk eveneens een ander deel van de wijk aan te pakken.

Tegen:

- We gaan een intentieverklaring aan, terwijl we nog niet exact weten welke kosten gemaakt gaan worden in de totale gebiedsontwikkeling. Dat wordt duidelijk in de uitvoeringsplannen. Als beheersmaatregel is reeds voorgesteld om de raad de uitvoeringsplannen vast te laten stellen. Een gemeentelijk uitvoeringsplan wordt pas werkelijk in uitvoering genomen indien er voor zover de financiering ervan verzekerd is.

Extern draagvlak (partners)

De intentieovereenkomst is in samenwerking met de eerder genoemde partners tot stand gekomen. Gezamenlijk wordt ook gewerkt aan het stedenbouwkundig kader voor de ontwikkellocaties. Ook sociale partners worden in deze fase betrokken.

Zoals eerder benoemd worden er klankbordgroepen van bewoners samengesteld bij het maken van de uitvoeringsplannen.

Financiële consequenties

Het voorstel is de opbrengsten uit de verkoop van de voormalige schoollocatie - na aftrek van de boekwaarde, gerealiseerde kosten in 2018 en het voorbereidingskrediet - in te zetten voor ambities op de genoemde thema's binnen het plangebied.

Deze methodiek sluit aan bij de tot heden gehanteerde werkwijze van de herstructurering Keizerslanden.

Aanpak/uitvoering

Het opstarten van het verkoop proces van de voormalige schoollocatie is de volgende stap. Mocht het onderhandelingsresultaat, en daarmee ook de verkoop opbrengsten die geïnvesteerd worden in de ambities afwijken van de prognose, (prognose in de geheime bijlage) dan wordt dit aan de raad voorgelegd.

Parallel aan het opstarten van het verkoop proces wordt vanaf de zomer 2019 gewerkt aan de uitvoeringsplannen. De uitvoeringsplannen worden, voor zover financiële kaders van de gemeente benodigd zijn, voorgelegd aan college en raad. De opbrengsten uit de verkoop van de voormalige schoollocatie worden inzichtelijk gemaakt in de benodigde middelen en dekking van de uitvoeringsplannen.

Volmachtverlening

De Burgemeester van Deventer;


Gelet op het besluit van burgemeester en wethouders van Deventer van 11 juni 2019 over het aangaan van een intentieovereenkomst tussen de partners Woonbedrijf Ieder1, Stichting EigenBouw, PHI, Hegeman Bouw en de gemeente Deventer ten behoeve van gebiedsontwikkeling Oranjekwartier.

Gelet op artikel 171 lid 2 Gemeentewet;

B E S L U I T:

Volmacht te verlenen aan wethouder De Geest om namens de gemeente Deventer de in de aanhef genoemde intentieovereenkomst te ondertekenen.

De Burgemeester van Deventer,



R.C. König

Deventer, 11 juni 2019

RAADSVOORSTEL

Onderwerp Intentieovereenkomst OK

Agendapunt

Voorstelnummer

Team

2019-001070

DEV-PRO

Portef.houder

BenW-besluit d.d.:

Weth. De Geest

11 juni 2019

Voorstel

De mogelijke netto verkoopopbrengsten van de voormalige schoollocaties aan de Koningin Wilhelminalaan beschikbaar stellen ten behoeve van de te realiseren ambities in het Oranjekwartier, zoals de energietransitie, de ontwikkeling van de openbare ruimte of het Piekfijnplein.

Kern van het raadsvoorstel

De herstructurering van het begin van deze eeuw is grotendeels aan het Oranjekwartier voorbij gegaan. In de afgelopen jaren is er wél meerdere malen én in diverse samenstellingen over aanpak en verbetering van deze Deventer wijk gesproken. Begin 2019 heeft de raad het ambitiedocument voor deze wijk en een bijbehorende voorbereidingskrediet vastgesteld. In het ambitiedocument is het plangebied gedefinieerd, dat begrensd wordt door de Wezenland, Herman Boerhavelaan, Koning Wilhelminalaan en de Koningin Julianalaan. Het gebied bestaat uit de voormalige schoollocatie, grondgebonden woningen, portiekflats en het Piekfijnplein. Het voorbereidingskrediet is bedoeld om een intentieverklaring, verkoopovereenkomst en uitvoeringsplannen voor de wijk op te stellen.

In samenspraak met de partners Woonbedrijf Ieder1, Eigen Bouw en PHI/Hegeman is de afgelopen maanden invulling gegeven aan de intentieverklaring. In de intentieverklaring zijn de rollen en taken van alle betrokken partners vastgelegd. Inhoudelijk commitment én de uitgangspunten voor de financiële kaders zijn de belangrijkste thema's van de intentieverklaring. De door het college vastgestelde intentieverklaring is ter informatie bijgevoegd.

Beoogd resultaat

Het doel is om de beoogde ambities in het Oranjekwartier waar te maken. Het zijn ambities op de volgende thema's:

- Sociale balans;
- Woningaanbod;
- Openbare ruimte;
- Ruimtelijke identiteit;
- Energietransitie.

Een gezamenlijke intentieverklaring draagt bij aan de verduidelijking van ieders verantwoordelijkheden, rollen en taken.

De voormalige schoollocatie aan de Koningin Wilhelminalaan zit in het zogenoemde strategische bezit van de gemeente. We zien kansen deze locatie tot ontwikkeling te brengen en te koppelen aan kansen om deze wijk te verbeteren. De opbrengsten van de verkoop van deze locatie worden besteed aan de ambities op de thema's binnen het plangebied. Bijvoorbeeld de energietransitie, de aanpak openbare ruimte of de ontwikkeling van het Piekfijnplein. Deze methodiek sluit aan bij de tot heden gehanteerde werkwijze van de herstructurering Keizerslanden.

Kader

- Ambitiedocument 'Oranjekwartier'
- Voorbereidingskrediet 'Oranjekwartier'
- Nota grondbeleid/kadernota Vastgoed

Argumenten ten behoeve van de raad

Voor:

- Met het toekennen van de opbrengsten uit de verkoop aan de investeringen die gedaan moeten worden geven college en raad vertrouwen én financiële middelen mee om een start te maken met het realiseren van de ambities in het Oranjekwartier.
- Partijen kunnen op basis van de intentieovereenkomst een vervolg worden gegeven aan de uitwerking van de uitvoeringsplannen;
- Het onderhandelingstraject over de verkoop van de voormalige schoollocatie kan starten;

Tegen:

- We gaan een onderhandelingstraject in terwijl we nog niet exact weten welke kosten gemaakt gaan worden in de totale gebiedsontwikkeling. Dat wordt duidelijk in de uitvoeringsplannen.
- Als beheersmaatregel is reeds voorgesteld om de raad de uitvoeringsplannen vast te laten stellen.

Ketenpartners/ participatie

De intentieovereenkomst is in samenwerking met de eerder genoemde partners tot stand gekomen. Gezamenlijk wordt ook gewerkt aan het stedenbouwkundig kader voor de ontwikkellocaties. Ook sociale partners worden in deze fase betrokken. Zoals eerder benoemd worden er klankbordgroepen van bewoners samengesteld bij het maken van de uitvoeringsplannen.

Financiële consequenties

Het voorstel is de opbrengsten uit de verkoop van de voormalige schoollocatie - na aftrek van de boekwaarde, gerealiseerde kosten in 2018 en het voorbereidingskrediet - in te zetten voor ambities op de genoemde thema's binnen het plangebied.

De thema's worden uitgewerkt in uitvoeringsplannen, welke voorgelegd worden aan college en raad. Een gemeentelijk uitvoeringsplan wordt pas werkelijk in uitvoering genomen voor zover de financiering ervan verzekerd is.

Betrokkenheid van de raad

Het opstarten van het verkoop proces van de voormalige schoollocatie is de volgende stap. Mocht het onderhandelingsresultaat, en daarmee ook de verkoop opbrengsten die geïnvesteerd worden in de ambities afwijken van de prognose, (prognose in de geheime bijlage) dan wordt dit aan de raad voorgelegd.

Parallel aan het opstarten van het verkoop proces wordt vanaf de zomer 2019 gewerkt aan de uitvoeringsplannen. De uitvoeringsplannen worden, voor zover financiële kaders van de gemeente benodigd zijn, voorgelegd aan college en raad. De opbrengsten uit de verkoop van de voormalige schoollocatie worden inzichtelijk gemaakt in de benodigde middelen en dekking van de uitvoeringsplannen.

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



M.A. Kossen



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp	Intentieovereenkomst OK
Voorstelnummer	2019-001070
Raadstafel d.d.	--
Raadsvergadering	

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 juni 2019, nummer 2019-001070.

BESLUIT

- 1 De mogelijke netto verkoop opbrengsten van de voormalige schoollocaties aan de Koningin Wilhelminalaan beschikbaar stellen ten behoeve van de te realiseren ambities in het Oranjekwartier, zoals de energietransitie, de ontwikkeling van de openbare ruimte of het Piekfijplein. De afzonderlijke uitvoeringsplannen en de eventueel daarbij behorende financiële consequenties worden afzonderlijk aan college en raad voorgelegd.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van
De raad voornoemd,
de griffier, de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

Concept 29 mei 2019

INTENTIEOVEREENKOMST GEBIEDSONTWIKKELING ORANJEKWARTIER DEVENTER

Ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: **de Gemeente Deventer**, kantoorhoudende aan het Grote Kerkhof 4 te Deventer (postcode 7411 KT), correspondentieadres: Postbus 5000, 7400 GC Deventer, hierna te noemen: "de gemeente";
2. de stichting: **Stichting Woonbedrijf ieder1**, statutair gevestigd te Deventer, kantoorhoudende te Deventer, 7414 AP, Overstichtlaan 2 (correspondentieadres: Postbus 888, 7400 AW Deventer), handelsregisternummer: 38013096, hierna te noemen: "ieder1";
3. de stichting **Stichting Eigen Bouw**, statutair gevestigd te Deventer, kantoorhoudende te Colmschate, 7429 BJ, Karveel 4, correspondentieadres: Postbus 376, 7400 AJ Deventer, handelsregisternummer: 38005507, hierna te noemen: "Eigen Bouw";
4. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **PHI Vastgoed B.V.**, statutair gevestigd te Zwolle, kantoorhoudende te Zwolle, 8024 BN, Van 't Hofflaan 3, handelsregisternummer: 60386835, en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Hegeman Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Almelo, kantoorhoudende te Almelo, 7601 BG, Bornerbroeksestraat 155, correspondentieadres: Postbus 432, 7600 AK Almelo, handelsregisternummer: 06080634, hierna tezamen te noemen: "ontwikkelaar";

A. definities:

1. de gemeente, ieder1, Eigen Bouw en ontwikkelaar worden in deze overeenkomst tezamen aangeduid als "partijen";
2. door de gemeente is in samenwerking met de overige partijen een document opgesteld, getiteld Ambitiedocument 2018 Julianabuurt. Dit document wordt hierna aangeduid als "ambitiedocument" en is als bijlage 1 aan deze overeenkomst gehecht;
3. het Oranjekwartier is de wijk in Deventer, begrensd door de Karel de Grotelaan,

Paraaf gemeente	Paraaf ieder1	Paraaf Eigen Bouw	Paraaf ontwikkelaar
-----------------	---------------	-------------------	---------------------

Wezenland, Herman Boerhaavelaan en Margijnenenk. Het Oranjekwartier wordt hierna aangeduid als “de wijk”;

4. binnen het Oranjekwartier bevindt zich de Julianabuurt. In het kader van deze overeenkomst wordt de Julianabuurt begrepen als het gebied, op kaart 1.2 in het ambitiedocument weergegeven en hierna aangeduid als “Julianabuurt”;
5. in de Julianabuurt bevindt zich een te ontwikkelen locatie die hierna wordt aangeduid als “de voormalige schoollocatie”. Dit betreft de percelen grond met de zich daarop thans eventueel nog bevindende opstallen, eigendom van de gemeente, gelegen tussen de Koningin Wilhelminalaan, Prinses Beatrixstraat en Koningin Julianastraat te Deventer, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie F, nummer 1056, kadastraal groot zesenvijftig are (56 a), 1057, kadastraal groot zestig are en vijfenvierzig centiare (60 a 45 ca) en 1926, kadastraal groot zevenendertig are en dertig centiare (37 a 30 ca);
6. zowel Eigen Bouw als ieder¹ bezitten in de Julianabuurt meerdere registergoederen. In het kader van deze overeenkomst is van belang dat Eigen Bouw een gedeelte van haar bezit in de Julianabuurt zal verkopen en overdragen aan de ontwikkelaar. Op een bijlage aan deze overeenkomst worden de door Eigen Bouw aan de ontwikkelaar te verkopen en over te dragen registergoederen (36 wooneenheden) nader gespecificeerd (bijlage 2);
7. voorts is Eigen Bouw voornemens een ander gedeelte van haar bezit (54 wooneenheden) te renoveren;
8. waar hierna gesproken wordt van GREX is bedoeld de grondexploitatie die door ontwikkelaar zal worden opgesteld ten dienste van de gebiedsontwikkeling;
9. onder de term gebiedsontwikkeling wordt bedoeld de ontwikkeling van de Julianabuurt in al haar facetten, vanuit het ambitiedocument, gericht op het op een lijn brengen van publieke, private en particuliere belangen die bestuurlijke en sectorale grenzen doorsnijden, in welke ontwikkeling partijen met elkaar samenwerken als in deze onderhavige overeenkomst vastgelegd;

B. overwegingen:

1. mede blijktens het ambitiedocument zijn partijen al geruime tijd met elkaar in overleg over de Julianabuurt;
2. via workshops hebben partijen ruimtelijke, sociaal demografische, economische en duurzame thema's benoemd en bestudeerd;
3. deze analyses en studie zijn samengevat in het ambitiedocument;
4. partijen beseffen dat er noodzaak en richting van een aanpak van de Julianabuurt is en hebben inzicht in de problemen en de mogelijkheden om aan die problemen wat te doen;
5. in deze overeenkomst willen partijen naar elkaar het vertrouwen vastleggen om de

Paraaf gemeente	Paraaf ieder ¹	Paraaf Eigen Bouw	Paraaf ontwikkelaar
-----------------	---------------------------	-------------------	---------------------

- ambities uit het ambitiedocument, afhankelijk van aard van de ambitie, zowel in samenwerking als op individuele grondslag verder uit te werken;
6. partijen willen transparant zowel het gezamenlijke handelen als het individuele handelen aan elkaar kunnen verantwoorden;
 7. uitwerking van de ambities vergt nader onderzoek, daarin willen partijen zoveel als mogelijk gezamenlijk handelen;
 8. partijen hebben de ambities voor de herontwikkeling van het Oranjekwartier vastgelegd in het ambitiedocument. De woningbouwopgave hangt nadrukkelijk samen met de realisatie van de ambities, met name die ten aanzien van die op het gebied van duurzaamheid en sociale veiligheid. Daartoe verplichten partijen zich bij het ontwerp en de realisatie van de woningbouwopgave deze ambities nadrukkelijk mee te nemen;
 9. bij renovatie worden woningen energie transitie klaar opgeleverd en is de aansluiting van woningen op het rioolstelsel gescheiden. Alleen op die manier kunnen de ambities worden waar gemaakt;
 10. ten behoeve van sociale veiligheid en een veranderde ruimtelijke structuur is in het ambitiedocument benoemd dat schuurtjes van woningen naar de achtertuin worden verplaatst in de Julianastraat en Beatrixstraat, en niet in de sociale zichtlijn geplaatst worden. Dit is een verplichting bij de complexgewijze renovatie van woningen, mits ruimtelijk realiseerbaar en 70% van de bewoners hierop haar instemming heeft verleend;
 11. alle partners verplichten zich daarnaast tot sociale inzet. Het zogenoemde leefbaarheidsplan wordt gemaakt onder regie van de gemeente. Partners denken mee, geven inzicht in het huurdersprofiel (anoniem) en zijn actief bij de uitvoering van het leefbaarheidsplan.

C. doelstelling:

1. partijen hebben gezamenlijk een hoofddoelstelling voor de Julianabuurt vastgesteld en verwoord in het ambitiedocument. Te weten: de ruimtelijke- en sociale structuur van de buurt dient verbeterd te worden, waardoor bewoners weer trots zijn op hun wijk zodat er een gevoel van saamhorigheid ontstaat in een open en veilige leefomgeving waarin iedereen zich thuis voelt;
2. partijen stellen vast dat zij vertrouwen hebben in de verbetering van de Julianabuurt en dat zij het vertrouwen hebben dat de investeringen die met die verbetering gepaard gaan voldoende rendement opleveren, zowel op sociaal, ruimtelijk en financieel gebied, om dit gezamenlijke traject te starten;
3. partijen willen elkaar het vertrouwen geven door ieder voor zich de rol op zich te nemen die hen het beste past om gezamenlijk tot een integraal onderzoek van de gebiedsontwikkeling te geraken, uitgaande van de ambities uit het

Paraaf gemeente	Paraaf ieder1	Paraaf Eigen Bouw	Paraaf ontwikkelaar
-----------------	---------------	-------------------	---------------------

ambitiedocument, te weten de sociale balans, woningaanbod, openbare ruimte, ruimtelijke identiteit en energietransitie;

D. integrale gebiedsontwikkeling en rol van partijen:

1. het onderzoeksgebied c.q. het plangebied is de Julianabuurt, zoals omschreven en op kaart 1.2 in het ambitiedocument weergegeven;
2. partijen gaan verkennende studies verrichten om de ambities uit het ambitiedocument te onderzoeken, te weten de sociale balans, het woningaanbod, de openbare ruimte, de ruimtelijke identiteit en de energietransitie, en de financiële en praktische haalbaarheid daarvan, waarbij iedere partij haar financiële verantwoordelijkheid heeft voor de (her)ontwikkeling van haar bezit casu quo haar opgave binnen het bredere geheel van de gebiedsontwikkeling;
3. Eigen Bouw is eigenaar van 90 woningen. Voor al deze 90 woningen is groot onderhoud/renovatie noodzakelijk. Eigen Bouw heeft de intentie 36 woningen op korte termijn te verkopen aan de ontwikkelaar en is voornemens bij 54 woningen zelf groot onderhoud/renovaties uit te voeren. Eigen Bouw zal vervolgens ook deze woningen op termijn verkopen omdat deze woningen niet meer passen in haar beoogde woningportefeuille/doelstellingen. Het energietransitie klaarmaken van de woningen is voor wat betreft het aansluiten op een nog te realiseren warmtenet en gescheiden rioolstelsel waarschijnlijk niet direct realiseerbaar. Bij verkoop wordt deze aansluitverplichting overgedragen aan de nieuwe eigenaar, mits partijen vooraf overeenstemming hebben bereikt over de condities waaronder dat geschiedt.
4. de ontwikkelaar is de initiator van de gebiedsontwikkeling en de ontwikkelaar van de voormalige schoollocatie. De voormalige schoollocatie is in het ambitiedocument betiteld als katalysator voor de gebiedsontwikkeling. De gemeente zal de ontwikkelaar vanuit het onderzoek en de samenwerking tussen de partijen een preferente positie geven om de voormalige schoollocatie te ontwikkelen". Deze preferente positie is uitsluitend gekoppeld aan het bijdragen van de bredere doelstellingen". De ontwikkelaar zal ten behoeve van de voormalige schoollocatie en het gebied waar de te verkopen woningen (36) zich bevinden één grondexploitatie (GREX) opstellen. Tot de ontwikkeling van de voormalige schoollocatie behoort ook de ontwikkeling van de toekomstige openbare ruimte. Deze preferente positie is uitsluitend gekoppeld aan het bijdragen van de bredere doelstellingen;
5. ieder1 zal 12 van de 36 door Eigen Bouw verkochte woningen afnemen van de ontwikkelaar voor de verhuur in de sociale sector. Ieder1 is voornemens de aankomende 10 jaar te investeren in circa 100 grondgebonden woningen en 200

Paraaf gemeente	Paraaf ieder1	Paraaf Eigen Bouw	Paraaf ontwikkelaar
-----------------	---------------	-------------------	---------------------

gestapelde woningen. Hierbij worden instandhoudingsonderhoud, energetische verbeteringen waaronder het energietransitie klaar maken en renovaties uitgevoerd. Ook hierbij geldt een aansluitverplichting op het warmtenet en het gescheiden rioolstelsel. Daarnaast heeft ieder1 de intentie om 19 woningen om te zetten van het daeb segment naar het niet daeb segment om hiermee een positieve bijdrage aan de sociale balans te kunnen leveren en een betere differentiatie in huurwoningen te kunnen aanbieden;

6. de gemeente Deventer zal:

- de openbare ruimte herinrichten, met uitzondering van de openbare ruimte op de voormalige schoollocatie aangezien deze openbare ruimte door ontwikkelaar zal worden ontwikkeld en ingericht (zie D 4);
- uitvoering geven aan de sociale opgave;
- onderzoeken of voor het Piekfijnplein een in ruimtelijke en financiële zin haalbaar ontwikkel- en uitvoeringsplan opgesteld kan worden.
- een leefbaarheidsplan (zie B 11) ontwikkelen;

de gemeente onderzoekt voorts de mogelijkheden voor het verkrijgen van subsidies voor de benodigde energietransities. Partijen, met uitzondering van Eigen Bouw, maken nadere afspraken over de verantwoordelijkheid, realisatie en kostenverdeling van de energietransitie. De gemeente onderzoekt de mogelijkheid om de opbrengsten van de verkoop van de schoollocatie in te brengen in de gebiedsontwikkeling;

7. uit dit hiervoor omschreven onderzoek zullen transacties voortvloeien en nader uitgewerkt;

E. proces en organisatie

1. elk deelgebied, ook genoemd: uitvoeringsplan, als hiervoor omschreven kent één of meerdere proceseigenaars met de daarbij beschreven verantwoordelijkheden , terwijl de gemeente zorgdraagt voor de integrale afstemming zowel financieel als programmatisch
2. verwezen wordt naar bijlagen 3 en 4 bij deze overeenkomst waarin (negen – 9 -) deelgebieden casu quo uitvoeringsplannen, afkomstig uit de GREX respectievelijk het Investeringsplan, worden geformuleerd met daarbij de proceseigenaar(s), zo mogelijk de inhoud van het uitvoeringsplan en een streefdatum (kwartaal).

F. komen overeen:

1. uiterlijk _____ zijn de verkennende studies als hiervoor omschreven gereed en ter kennis van alle partijen gebracht;
2. indien en zodra de verkennende studies door partijen zijn vastgesteld en

Paraaf gemeente	Paraaf ieder1	Paraaf Eigen Bouw	Paraaf ontwikkelaar
-----------------	---------------	-------------------	---------------------

goedgekeurd zal naar aanleiding daarvan een samenwerkingsovereenkomst worden opgesteld waarin een integrale planning voor de verdere uitvoering zal worden opgenomen, bestaande uit uitvoeringsovereenkomsten voor de verschillende deelgebieden. Eigen Bouw is bevoegd om haar uitvoeringsplan voor renovatie van haar bezit buiten deze planning te houden;

3. de in deze overeenkomst gemaakte afspraken gelden totdat tussen partijen de onder F.2 genoemde samenwerkingsovereenkomst tot stand is gekomen. Indien partijen er ondanks behoorlijk overleg niet in slagen om uiterlijk _____ weken na het moment dat is voorzien in de planning tot overeenstemming te komen over de bedoelde plannen dan wel over de tekst van de samenwerkingsovereenkomst dan heeft elk der partijen het recht om door middel van een schriftelijke aan de overige partijen gerichte verklaring deze overeenkomst te beëindigen;
4. de gemeente zal met inachtneming van het ambitiesdocument uitvoering geven aan de nieuw aan te leggen voorzieningen van openbaar nut alsmede van het onderhoud van de bestaande openbare ruimte (derhalve met uitzondering van de toekomstige openbare ruimte op de voormalige schoollocatie). De financiering hiervoor vindt plaats vanuit een combinatie vanuit de gealloceerde middelen vanuit het gemeentelijk onderhoudsbudget, de opbrengsten van de te verkopen voormalige schoollocatie alsmede eventuele overige budgetten en subsidies. De gemeente zal daartoe een begroting voor de aanleg en onderhoud van voorzieningen van openbaar nut opstellen. De gebiedsontwikkeling voorziet tevens in de kosten van herontwikkeling van het Piekfijnplein. Indien deze begroting niet sluitend is maken partijen afspraken over bijstelling van het ambitieniveau c.q. over extra bijdragen;
5. partijen ieder1 en Eigen Bouw zijn voornemens de woningen die zij in de wijk in eigendom hebben, te verbeteren. Hierbij worden instandhoudingsonderhoud, energetische verbeteringen en renovaties uitgevoerd; daartoe zal Eigen Bouw haar onder A.6 bedoelde 36 woningen overdragen. Ieder1 en Eigen Bouw zijn tevens opdrachtgever van de verbetering van hun eigen woningvoorraad en risicodragers van de woningexploitatie. Eigen Bouw is daarbij tevens voornemens om haar onder D.3 bedoelde 54 woningen na de gevel- en dakvernieuwing te verkopen. Partijen ieder1 en Eigen Bouw zijn in het kader van de herontwikkeling tevens verantwoordelijk voor het opstellen en uitvoeren van een sociaalplan voor de huurders van de te renoveren en/of te slopen woningen. Het sociaalplan zal gereed zijn uiterlijk bij de start van de sloop/ renovatie van de woningen in hun voorraad;
6. Eigen Bouw, en de ontwikkelaar hebben ten aanzien van de hierboven onder E.5 bedoelde overdracht door Eigen Bouw van haar onder A.6 bedoelde 36 woningen met elkaar een intentie uitgesproken deze woningen te verkopen resp. kopen voor

Paraaf gemeente	Paraaf ieder1	Paraaf Eigen Bouw	Paraaf ontwikkelaar
-----------------	---------------	-------------------	---------------------

- een koopprijs van € 60.000 K.K. per woning. Zij zullen deze intentie nader uitwerken in één of meer overeenkomsten waarin onder meer zal worden vastgelegd aan wie welke woningen zullen worden overgedragen, voor welke koopprijzen, onder welk fiscaal regime en overigens onder welke voorwaarden en bepalingen, welke gebruikelijk zijn in soortgelijke overeenkomsten op te nemen;
7. zoals onder D.4 vermeld, heeft is de ontwikkelaar preferente partij in het onderdeel van de herontwikkeling voor de voormalige schoollocatie gelegen in het plangebied met het voornemen deze gronden in exploitatie brengen, waarvoor de medewerking van de gemeente noodzakelijk is. Dit zal nader worden uitgewerkt in een overeenkomst waarin tenminste afspraken worden gemaakt over het woningbouwplan, de kwaliteit van de openbare ruimte, de rolverdeling en de planning. In deze overeenkomst zal worden vastgelegd dat de gemeente mitsdien voornemens is gronden in het plangebied (de voormalige schoollocatie) te verkopen aan de ontwikkelaar, met als bedoeling dat deze de gronden in ontwikkeling zal brengen en hiertoe een bouwplan zal opstellen. De verkoop zal marktconform geschieden. Een en ander zal worden uitgewerkt in een koopovereenkomst waarbij tevens afspraken worden gemaakt over het woningbouwplan, de kwaliteit van de openbare ruimte, de planning en de rolverdeling

G. overige bepalingen

1. partijen onderzoeken de economische uitvoerbaarheid van de plannen (waarbij Eigen Bouw dit uitsluitend ten aanzien van haar eigen bezit zal doen, waardoor Eigen Bouw losstaat van de overige partijen). Daarbij geldt dat alle feitelijke plankosten voor rekening van overige partijen komen, maar ook alle door de gemeente te maken kosten in het kader van haar publiekrechtelijke taak zoals bedoeld in 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 zal alle in het kader van deze ontwikkeling te maken (en te verhalen) kosten vooraf zo compleet mogelijk inzichtelijk te maken;
2. De gemeente onderzoekt de mogelijkheid voor het verkrijgen van subsidies voor de benodigde energietransities. Partijen maken nadere afspraken over de verantwoordelijkheid, realisatie en kostenverdeling van de energietransitie;
3. De gemeente is verantwoordelijkheid voor de coördinatie van de ontwikkelingen in de deelgebieden en de afstemming van de onderdelen van gebiedsontwikkeling. Daartoe treden partijen op regelmatige basis met elkaar in overleg over de voortgang van de plannen. Tevens zullen ze een gezamenlijke planning opstellen voor de geheel van de gebiedsontwikkeling;

Paraaf gemeente	Paraaf ieder1	Paraaf Eigen Bouw	Paraaf ontwikkelaar
-----------------	---------------	-------------------	---------------------

4. partijen zijn zich ervan bewust dat de afspraken in deze overeenkomst strijdig kunnen zijn met regels voor Europese Staatssteun en zullen dit bij de ontwikkeling van uitvoeringsplannen tijdig toetsen. Voor zover mocht blijken dat bij een handelen, voortvloeiend uit deze overeenkomst, sprake is of zal zijn van strijd met regels voor Europese Staatssteun, verplichten partijen zich opnieuw met elkaar in onderhandeling te treden teneinde nadere afspraken te maken om bedoelde strijdigheid op te heffen.
Indien partijen vervolgens tot nadere overeenstemming komen, dient zulks schriftelijk te worden vastgelegd. Mocht geen nadere overeenstemming worden bereikt, dan heeft ieder van partijen het recht deze overeenkomst te ontbinden;
5. na een eventuele ontbinding van deze overeenkomst zullen partijen over en weer jegens elkaar geen enkele aanspraak op vergoeding van rechten, kosten, schade of interesten kunnen ontlenen;
6. deze overeenkomst wordt zijdens de gemeente aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de bevoegde bestuursorganen van de gemeente hun goedkeuring verlenen.
Deze overeenkomst wordt zijdens Eigen Bouw aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat diens RvT haar goedkeuring verleent.
Deze intentieovereenkomst wordt zijdens ieder¹ aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat diens RvC haar goedkeuring verleent;
7. deze intentieovereenkomst treedt in werking per datum van ondertekening; de kosten van deze overeenkomst komen voor rekening van partijen.
8. partijen streven erna de in artikel F2 bedoelde samenwerkingsovereenkomst te sluiten uiterlijk binnen een periode van twee jaar na ondertekening van deze intentieovereenkomst. Indien de samenwerkingsovereenkomst na twee jaar niet tot stand is gekomen eindigt deze intentieovereenkomst van rechtswege, waarbij partijen in dat geval uiterlijk drie maanden voor het aflopen van deze termijn in overleg treden over eventuele verlenging c.q. aanpassing van deze intentieovereenkomst. Tevens maken zij in dat geval hernieuwde afspraken over looptijd en beëindiging.

Bijlagen:

- kaarten onderzoeksgebied en contract-/deelgebied;
- bijlage 1 (A.2): ambitiedocument
- bijlage 2 (A.6): te verkopen woningen Eigen Bouw
- bijlagen 3 en 4 (E.2): schema organisatiestructuur en benoeming deelgebieden c.q. uitvoeringsplannen
- bijlage 5: notitie getiteld Welstand in het Oranjekwartier

Paraaf gemeente	Paraaf ieder¹	Paraaf Eigen Bouw	Paraaf ontwikkelaar
------------------------	---------------------------------	--------------------------	----------------------------

Aldus overeengekomen en ondertekend:

Partij (vertegenwoordiger)	Plaats, datum	Handtekening
Gemeente Deventer (R. König)		
Ieder1 (J. Hofman)		
Eigen Bouw (A.B.A.M. Nijland)		
PHI Vastgoed (P. Biersteker e/o J. Nijenhuis)		
Hegeman (E. van Kooten)		

Paraaf gemeente	Paraaf ieder1	Paraaf Eigen Bouw	Paraaf ontwikkelaar
------------------------	----------------------	--------------------------	----------------------------

Welstand in het Oranjekwartier

Deze notitie geeft een aanpak voor de wijze waarop met welstand kan worden omgegaan bij de gewenste verbetering van de wijk Oranjekwartier. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen renovatie van bestaande wooncomplexen en de nieuwbouw op twee ontwikkellocaties in het Oranjekwartier (locatie voormalige school en Piekfijnplein).

Renovatie

In de Welstandsnota Gemeente Deventer (1 oktober 2014) valt het Oranjekwartier onder de categorie Stempel Stedenbouw. Het voorstel is om bij de welstandsbeoordeling van de plannen voor renovatie uit te gaan van de beleidscriteria, zoals die voor Stempel Stedenbouw in de Welstandsnota zijn vastgelegd. Aan de hand van bestaande kenmerken van de te renoveren bouwblokken in het Oranjekwartier worden in deze notitie enkele criteria op hoofdlijnen nader geconcretiseerd.

Het beleid in de gebieden met Stempel Stedenbouw is gericht op flexibiliteit. Er is ruimte voor veranderingen en aanpassingen die de individualiteit van de woningen benadrukken. Wanneer op een zorgvuldige manier de kleur of het materiaal van de gevels van woningen verandert, krijgt de straat een levendiger beeld. Het is wel van belang dat het beeld rustig blijft, door ingetogen kleuren toe te passen en de vlakke voorgevel te behouden. Kleinere woninguitbreidingen aan de straatzijde kunnen namelijk de rust en de samenhang binnen het bebouwingsbeeld verstoren.

Voor de laagbouw in gebieden met stempel stedenbouw gelden onderstaande criteria:

Algemeen

- Ontwerpseries herkenbaar houden.
- Een bouwplan sluit qua situering, vorm, detaillering kleur- en materiaalgebruik aan op de kenmerken van de gebouwen in de omgeving en houdt rekening met verwachte ontwikkelingen in de omgeving, welke vastgelegd zijn in een vastgesteld bestemmingsplan.

Plaatsing

- Met representatieve zijde naar de weg;
- In de rooilijn;

Vorm

- Eenvoudige hoofdvorm;
- Seriematige bebouwing: kapvorm en nokrichting identiek aan bouwblok;
- Geen blinde gevels langs straten of openbare ruimte;
- Hoofdentree in de voor- of zijkant;
- Herhaling van de gevelindeling;

Materiaalgebruik

Dak

- Pannen;
- Seriematige bebouwing: materiaal sluit aan bij het betreffende bouwblok;

Kleurgebruik

Gevels

- Geen felle kleuren;

Dak

- Overeenkomstig bouwblok

Nadere concretisering van de criteria met betrekking tot vorm en materiaalgebruik.

- Woningblokken als eenheid herkenbaar houden. Hierbinnen is wel enige variatie per woning mogelijk.
- Doorlopende horizontale dakrand, om zodoende de collectiviteit van het blok te benadrukken. Die dakrand kan er wel anders uit gaan zien.
- Handhaven van de vlakverdeling van gemetselde gevelvlakken, dit houdt het ritme van de woningen in stand. Het materiaal van de gevelvlakken kan veranderen. De invulling tussen deze vlakken kan bloksgewijs wijzigen.

Voorstel: Betrokken partijen maken onderling afspraken over materiaal en kleurgebruik per blok.

Ontwikkellocaties

Het voorstel is voor beide ontwikkellocaties ter zijner tijd een Beeldkwaliteitsplan op te stellen, dat als toetsingskader voor de welstandsbeoordeling kan functioneren.

bijlage 2 (A.6): te verkopen woningen Eigen Bouw

- a. de woningen met bergingen, garages en onder- en omliggende grond en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend als Prinses Irenestraat 1 tot en met 11 (oneven nummers), kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie F, nummer 373, kadastraal groot negen are en negenenveertig centiare (9 a 49 ca);
- b. de woningen met bergingen, garages en onder- en omliggende grond en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend als Prinses Irenestraat 13 tot en met 23 (oneven nummers), kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie F, nummer 374, kadastraal groot negen are en zevenennegentig centiare (9 a 97 ca);
- c. de woningen met bergingen, garages en onder- en omliggende grond en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend als Prinses Irenestraat 25 tot en met 35 (oneven nummers), kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie F, nummer 375, kadastraal groot zeven are en tweeëntwintig centiare (7 a 22 ca);
- d. de woningen met bergingen, garages en onder- en omliggende grond en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend als Prinses Margrietstraat 1 tot en met 11 (oneven nummers), kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie F, nummer 378, kadastraal groot negen are en negenenveertig centiare (9 a 49 ca);
- e. de woningen met bergingen, garages en onder- en omliggende grond en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend als Prinses Margrietstraat 13 tot en met 23 (oneven nummers), kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie F, nummer 377, kadastraal groot negen are en zevenennegentig centiare (9 a 97 ca);
- f. de woningen met bergingen, garages en onder- en omliggende grond en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend als Prinses Margrietstraat 25 tot en met 35 (oneven nummers), kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie F, nummer 376, kadastraal groot zeven are en tweeëntwintig centiare (7 a 22 ca);

