

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Intentieovereenkomst Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.

1- Notagegegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2019-001352	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	16-07-2019
Datum	16-07-2019	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. Walder		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- 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 checked="" type="checkbox"/> Besloten	16-07-2019

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager	10-07-2019	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Regiemanager	11-07-2019	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	11-07-2019
portefeuillehouder	10-07-2019	BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2019-07-18

Bijlagen

1. Intentieovereenkomst Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.
2. Bijlage 1: Kaart contractgebied
3. Bijlage 2: Ontwikkelperspectief Leisure Strip Deventer
4. Bijlage 3: Planning
5. Bijlage 4: Koopovereenkomst
6. Bijlage 5: Inventarisatie duurzaamheidsmaatregelen t.b.v. energieneutraliteit

B & W d.d.: 16-07-2019

Besloten wordt:

- 1 Tot het aangaan van een intentieovereenkomst met Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V. voor het uitwerken van een bouwplan voor een fitnesscentrum op de Leisure strip aan de Holterweg te Deventer;
- 2 de raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad;
- 3 de nota en het besluit openbaar te maken nadat de intentieovereenkomst is getekend.

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 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
Bekendmaking conform Awb

Nee
Nee

ADVIESRADEN:

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

Nee

Toelichting

Inleiding

Met deze intentieovereenkomst voor het onderzoeken van de haalbaarheid voor de realisatie van een fitnesscentrum op een kavel van ca. 3.300 m² op de Leisure strip aan de Holterweg wordt verdere invulling gegeven aan de realisatie van activiteiten op gebied van sport, cultuur en ontspanning. Het is bovendien de aanzet voor de ontwikkeling aan de westzijde van de Leisure strip. De oostelijke zijde is in zijn geheel verkocht of verhuurd. Dit laatste is van toepassing op de recent gegunde tankkavel.

Op 19 juli 2017 heeft de raad ingestemd met het Ontwikkelingsperspectief Leisure Strip Holterweg. Om de ontwikkeling van Leisure op deze strip mogelijk te maken heeft de raad op 20 december 2017 het bestemmingsplan vastgesteld. Het beroep dat was ingesteld tegen het bestemmingsplan heeft de Raad van State op 1 mei 2019 ongegrond verklaard. Daarmee is het bestemmingsplan onherroepelijk. Inmiddels zijn er gronden verkocht aan McDonalds Nederland BV en Janssen de Jong/Efy Group voor de bouw van Leisure World. De tankkavel is geveild en gegund. Daarmee is het oostelijke gedeelte van de Leisure Strip (ruim 12.000 m²) in zijn geheel gevuld. Het gebied is bouwrijp en gedeeltelijk woonrijp gemaakt. De bouw van het viaduct is nagenoeg gereed.

Beoogd resultaat

Met de ondertekening van de intentieovereenkomst voor het onderzoeken van de haalbaarheid voor het realiseren van een fitnesscentrum wordt verder invulling gegeven aan doelstelling van de Leisure Strip. Het realiseren van een programma voor cultuur, ontspanning en sport, waarbij de synergie tussen de verschillende functies meer kan zijn dan de som der delen.

Kader

- Nota 2017-001822 Bestemmingsplan Leisure Strip Holterweg met bijbehorend beeldkwaliteitsplan
- Herziening grondexploitatie Holterweg

Argumenten voor en tegen

Voor:

- Met deze intentieovereenkomst wordt de eerste stap gezet naar verdere invulling aan de westzijde van de Leisure Strip aan de Holterweg.
- Een fitnesscentrum draagt bij aan het gewenste programma van sport, cultuur en ontspanning, past in het bestemmingsplan en is aanvullend op de aanwezige / geplande functies.

Tegen:

- Met ondertekening van de intentieovereenkomst wordt de haalbaarheid van de realisatie van een fitnesscentrum verkend, maar is de kavel nog niet verkocht.

Extern draagvlak (partners)

Na ondertekening van de intentieovereenkomst worden de exploitanten geïnformeerd.

Financiële consequenties

Met het tekenen van de intentieovereenkomst wordt een reserveringsvergoeding van 5% van de koopsom van de

kavel betaald. Als daadwerkelijk de kavel wordt verkocht gedurende de reserveringstermijn van zes maanden wordt deze reserveringsvergoeding verrekend met de koopsom.

Aanpak/uitvoering

Gedurende de reserveringstermijn van maximaal zes maanden zal Janssen de Jong onderzoeken of het mogelijk is te komen tot de ontwikkeling van een fitnesscentrum. Hij zal hiervoor een ontwerp bouwplan maken met de voorwaarden zoals gesteld in de intentieovereenkomst.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Intentieovereenkomst Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.		
Mededelingennr	2019-001352	Portef.houder	Weth. Walder
Team	DEV-PRO	BenW-besluit d.d.:	16 juli 2019

1. Inleiding: waarom deze mededeling

Met de ondertekening van de intentieovereenkomst met Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V. wordt de haalbaarheid voor het realiseren van een fitnesscentrum op de Leisure Strip aan de Holterweg onderzocht. Het fitnesscentrum wordt, bij gebleken haalbaarheid, gerealiseerd aan de westzijde van de Leisure Strip. Met de komst van een fitnesscentrum wordt verdere invulling gegeven aan de realisatie van activiteiten op gebied van sport, cultuur en ontspanning. De oostelijke zijde is in zijn geheel verkocht of verhuurd. Dit laatste is van toepassing op de recent gegunde tankkavel.

2. Kader

- Nota 2017-001822 Bestemmingsplan Leisure Strip Holterweg met bijbehorend beeldkwaliteitsplan Herziening grondexploitatie Holterweg

3. Kern van de boodschap

Met deze intentieovereenkomst is er een kavel gereserveerd van ca. 3.300 m² aan de westzijde van de Leisure Strip aan de Holterweg voor het realiseren van een fitnesscentrum.

4. Nadere toelichting

Op 19 juli 2017 heeft de raad ingestemd met het Ontwikkelingsperspectief Leisure Strip Holterweg. Om de ontwikkeling van Leisure op deze strip mogelijk te maken heeft de raad op 20 december 2017 het bestemmingsplan vastgesteld. Het beroep dat was ingesteld tegen het bestemmingsplan heeft de Raad van State op 1 mei 2019 ongegrond verklaard. Daarmee is het bestemmingsplan onherroepelijk.

Inmiddels is er een McDonalds gerealiseerd en is er een kavel verkocht voor de bouw van een Leisure Centrum met diverse functies zoals o.a. een kinderspeelparadijs, trampolinepark, bowlingbaan en een gamecentrum. De tankkavel is geveild en gegund. Daarmee is het oostelijke gedeelte van de Leisure Strip (ruim 12.000 m²) geheel gevuld.

INTENTIEOVEREENKOMST

tussen

Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.

en

de gemeente Deventer

inzake

de ontwikkeling van een fitnesscentrum aan de Holterweg te Deventer

9 juli 2019

PARTIJEN,

1. De gemeente Deventer, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester, die handelt ter uitvoering van het besluit van Burgemeester en Wethouders van de gemeente d.d.

hierna te noemen "de gemeente",

en

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**,

hierna te noemen "Janssen de Jong",

Janssen de Jong en de gemeente hierna gezamenlijk ook te noemen "partijen".

OVERWEGENDE:

1. dat de gemeente het plangebied Holterwegzone in ontwikkeling heeft genomen ten behoeve van de realisatie van een Leisurestrip;
2. dat voor het onderhavige gebied het bestemmingsplan Holterwegzone onherroepelijk is;
3. dat de gemeenteraad voor het plangebied Holterwegzone een "*Ontwikkelingsperspectief Leisure-strip Holterweg Deventer*" heeft vastgesteld en daarbij een motie duurzaamheid heeft aangenomen die als bijlage 6 aan deze overeenkomst is gehecht;
4. dat in het kader van deze intentieovereenkomst voor de ontwikkeling van een fitnesscentrum in het plangebied door Janssen de Jong bouwplannen zullen worden uitgewerkt c.q. vervaardigd, die als uitgangspunt zullen dienen voor de bouw van dat fitnesscentrum;
6. dat partijen overeenstemming hebben bereikt omtrent een prijs voor de ondergrond van dat fitnesscentrum met parkeerruimte;
7. dat de partijen vervolgens na bereikte overeenstemming over de genoemde plannen een koopovereenkomst beogen te sluiten voor de realisering van die plannen;
8. dat partijen thans hun intentie om tot een koopovereenkomst te komen en de daarmee samenhangende afspraken wensen vast te leggen;

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1: Doel

- 1.1 Partijen stellen zich ten doel te onderzoeken of het mogelijk is te komen tot de ontwikkeling van een fitnesscentrum en – indien dit haalbaar blijkt - daartoe overeenkomstig de bepalingen van deze overeenkomst een koopovereenkomst met elkaar aan te gaan binnen 6 maanden na ondertekening van de intentieovereenkomst. Daartoe zullen zij op basis van de uitgangspunten in het kader van deze overeenkomst, alsmede het bestemmingsplan en het ontwikkelingsperspectief overeenstemming zien te bereiken over het voorlopige bouwplan.
- 1.2 Op de als bijlage 1 bij deze overeenkomst gevoegde kaart is het "contractgebied" aangegeven.

Artikel 2: Uitgangspunten

Bij de uitvoering van deze overeenkomst zullen partijen in ieder geval de uitgangspunten in acht

nemen, die in de hieronder vermelde documenten zijn vastgelegd:

- het door de raad vastgestelde Ontwikkelingsperspectief Leisure-strip Holterweg Deventer
- De motie duurzaamheid van de raad die als bijlage 6 aan deze overeenkomst is gehecht en waarin is geregeld: Bij de verdere uitwerking van de plannen zich in te spannen om de ontwikkelingen zoveel als mogelijk energieneutraal te laten plaatsvinden.
- Het bestemmingsplan Leisurestrook Holterweg staat geen gebruik van fossiele brandstoffen toe.
- De als bijlage 3 bij deze overeenkomst opgenomen planning;
- Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan
- de koopovereenkomst die als bijlage aan deze intentieovereenkomst is gehecht.

Artikel 3: Overleg en planvorming

- 3.1 Ten behoeve van het benodigde overleg over het in artikel 1 genoemde bouwplan en de te sluiten koopovereenkomst zullen partijen regelmatig met elkaar in overleg treden.
- 3.2 Partijen zullen zich tot het uiterste inspannen om binnen dit overleg overeenstemming te krijgen voor de plannen en over de tekst van de koopovereenkomst te bereiken.
- 3.3 Eerst nadat partijen een koopovereenkomst hebben gesloten zal Janssen de Jong een omgevingsvergunning voor de bouw aanvragen.
- 3.4 Janssen de Jong zal de mogelijkheid tot samenwerking met andere kopers in het plangebied onderzoeken, zoals in het kader van parkeeroplossingen, promotie van het gebied, beheer.

Artikel 4: Activiteiten en planning

- 4.1 Janssen de Jong zal de volgende activiteiten verrichten:
 - a. een ontwerp bouwplan maken;
 - b. waarin is aangetoond dat parkeren op eigen terrein kan worden opgelost;
 - c. waaruit de situering van de in- en uitritten blijkt;
 - d. waarin te zien is de wijze waarop afwatering en waterberging op eigen terrein zal worden gerealiseerd
 - e. waarbij zoveel mogelijk energieneutraliteit wordt nagestreefd;
 - f. waarbij in een concept EPC berekening zijn weergegeven de voorgenomen bouwkundige, bouwfysische en installatietechnische maatregelen. Waaruit duidelijk wordt in welke mate energieneutraliteit wordt gerealiseerd, eventueel aangevuld met een separate energieberekening. In bijlage 5 is een inventarisatie opgenomen van duurzaamheidsmaatregelen ten behoeve van energieneutraliteit.
 - g. een voorstel voor de wijze van samenwerken tussen diverse bestaande en toekomstige eigenaren op de Leisure-strip bij het parkeren bij piekmomenten en andere onderwerpen, zoals beheer, promotie, e.d.
 - h. indien en voor zover binnen ongeveer 30 meter uit de onderdoorgang (fietstunnel) wordt gebouwd, dient Jansen de Jong een vergunning in het kader van de Spoorwet aan te vragen bij ProRail.
- 4.2 De gemeente zal de volgende activiteiten verrichten:
 - a. de koopovereenkomst met grondverkooptekening opstellen/ aanvullen met afspraken die partijen in het kader van de intentieovereenkomst met elkaar maken
 - b. voorafgaande aan de levering van de gronden, deze geschikt maken voor de bouw zoals nader geformuleerd in de koopovereenkomst.
- 4.3 De voortgang van de te verrichten activiteiten en van het overleg in artikel 3 bedoeld, is opgenomen in de als bijlage 3 bij deze overeenkomst gevoegde planning. Partijen zullen de in

dit schema vastgelegde tijdsduur voor de wederzijds te verrichten werkzaamheden in acht nemen.

- 4.4 Indien overschrijding van de in de planning opgenomen tijdstippen dreigt, zal de meest gerede partij de wederpartij daarvan tijdig op de hoogte stellen en zullen partijen overleggen over de alsdan te nemen maatregelen.

Artikel 5: Realisatie / koop overeenkomst

- 5.1 Partijen zullen zich inspannen om overeenstemming te bereiken over de inhoud van de koopovereenkomst, te sluiten zodra *partijen* de in artikel 1 bedoelde plannen zullen hebben goedgekeurd en de haalbaarheid door Janssen de Jong is aangetoond. De bepalingen waarover partijen reeds nu overeenstemming hebben zijn opgenomen in de bijlage "koopovereenkomst". De koop overeenkomst kan nog worden aangevuld met afspraken die partijen in het kader van deze intentie-overeenkomst met elkaar maken.
- 5.2 Uitgangspunt bij de realisatie is dat de door Janssen de Jong aan de gemeente te betalen grondprijs op basis van de verkoopprijs marktconform is en bedraagt:
- € 414.500,- exclusief BTW .
De prijs is een vaste prijs tot 1-1-2020 en zal daarna worden verhoogd met 5% op jaarbasis. De prijs wordt betaald op het moment zoals in de koopovereenkomst vermeld.
In de prijs is rekening gehouden met het feit dat Jansen de Jong de volgende werkzaamheden voor zijn rekening en risico zal verrichten:
 - Waterberging
 - Alle werkzaamheden die niet uitdrukkelijk door de gemeente worden verricht zoals blijkt uit de koopovereenkomst.

Artikel 6: Goedkeuring door de gemeente

1. De gemeente behoudt zich bij hetgeen in deze overeenkomst is bepaald, volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor, waarbij er aan de zijde van de gemeente geen sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de overeenkomst zal zijn, indien het handelen naar deze rechtsverantwoordelijkheid eist, dat de gemeente bezwaren van derden honoreert, nalaat rechtshandelingen te verrichten, respectievelijk publiekrechtelijke handelingen verricht, die strijdig zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of invloed hebben op de voortgang van het project.
2. Indien door toekomstige publiekrechtelijke handelingen, uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen, een exploitatieplan of andere publiekrechtelijke besluiten, de uitvoering van deze overeenkomst niet onverkort kan plaatsvinden, behoudt de gemeente zich het recht voor in overleg met Jansen de Jong de inhoud van onderhavige overeenkomst aan te passen. Aan de zijde van de gemeente is dan geen sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze overeenkomst. De gemeente is dan niet aansprakelijk voor de gevolgen van de aanpassing.

Artikel 7: Duur van de overeenkomst

- 7.1 Deze overeenkomst duurt totdat tussen partijen de genoemde koopovereenkomst tot stand is gekomen. Ontbinding is echter mogelijk in de volgende gevallen:
- a. Indien partijen er ondanks behoorlijk overleg niet in slagen om, uiterlijk 6 weken na het tijdstip dat in de planning is vastgelegd, tot overeenstemming te komen over de in artikel 1 bedoelde plannen, over hun haalbaarheid en over de tekst van de koopovereenkomst, bedoeld in artikel 5.
 - b. Indien partijen, in het geval bedoeld in artikel 6, niet binnen 3 maanden na het tijdstip waarop de gemeenteraad haar instemming heeft onthouden, overeenstemming hebben bereikt over de noodzakelijke wijzigingen.

- c. Indien Janssen de Jong om haar moverende redenen af wenst te zien van de ontwikkeling/aankoop;
- d. Indien de Raad van Bestuur van de Janssen de Jong Groep B.V. haar goedkeuring aan de plannen en/of de in dat kader te sluiten koopovereenkomst onthoudt.

7.2 In de gevallen hierboven onder a t/m d bedoeld, heeft de betreffende partij het recht om bij aangetekend schrijven de overeenkomst met de andere partij met onmiddellijke ingang te ontbinden. Aan een ontbinding als hiervoor bedoeld, zal geen van beide partijen recht kunnen ontlenen op vergoeding van eventuele kosten, schade, in welke vorm dan ook.

7.3 In geval Jansen de Jong 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 bevoegd deze overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

Artikel 8: Kosten

8.1 Partijen dragen ieder voor zich de aan hun zijde voor de uitvoering van deze overeenkomst gemaakte kosten, evenals de kosten van de door hen ingeschakelde derden.

8.2 Janssen de Jong betaalt bij ondertekening van de intentieovereenkomst een eenmalige reserveringsvergoeding van 5% van de koopsom, zijnde € 20.725,-
Als Jansen de Jong de kavel daadwerkelijk besluit te kopen gedurende de reserveringstermijn, wordt de door hem betaalde vergoeding voor deze reservering verrekend met de uiteindelijke kavelprijs.

De betaalde reserveringsvergoeding vervalt aan de gemeente als Janssen de Jong om welke reden dan ook de kavel niet koopt of indien en zodra de reserveringstermijn is verlopen.
Over deze reserveringsvergoeding wordt geen rente betaald.

Artikel 9: Diversen

9.1 Overdracht contractpositie

Het is Jansen de Jong niet toegestaan om de contractpositie in welke vorm dan ook over te dragen aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente.

9.2 Bevoegd orgaan gemeente

Indien ter uitvoering van deze overeenkomst een besluit of handeling van de gemeente wordt verlangd, is het daartoe bevoegde orgaan het college van burgemeester en wethouders, behoudens andersluidende wettelijke bepalingen of afwijkende regelingen bij of krachtens deze overeenkomst.

9.3 Geschillen

Geschillen zullen in eerste instantie gepoogd worden in het ambtelijk overleg en vervolgens zo nodig in een bestuurlijk overleg te worden opgelost. Vervolgens zullen de geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, waaronder ook begrepen die, welke slechts door een van de partijen als zodanig worden beschouwd, worden beslecht door de burgerlijk rechter die ter zake bevoegd is.

9.4 Bibob

Voor zover uit deze intentieovereenkomst vastgoedtransacties voortvloeien zoals gedefinieerd in artikel 1.1.0 van de Wet Bibob, zullen in de betreffende overeenkomsten afspraken worden opgenomen zoals in de "Beleidsregel bijzondere situaties Wet Bibob gemeente Deventer 2014" bedoeld.

Artikel 10: Bijlagen

Bij deze overeenkomst horen onverbreeklijk de volgende bijlagen:

- Bijlage 1: kaart aangevende het contractgebied d.d. 4 juli 2019, nr 201907031;
Bijlage 2: Ontwikkelperspectief Leisure-strip Deventer zoals gepubliceerd op www.deventerverkoopt.nl
Bijlage 3: planning
Bijlage 4: koopovereenkomst
Bijlage 5: inventarisatie duurzaamheidsmaatregelen t.b.v. energieneutraliteit
Bijlage 6: motie duurzaamheid

Aldus in tweevoud overeengekomen te Deventer

op

DE GEMEENTE DEVENTER

.....
(handtekening en datum)

Janssen de Jong
(M.H.C. van Doorn)



.....
(handtekening en datum)

12-7-2019

gvm/sp/20190509 int ovk JdJfitness




1 2 3 4 5 6

A
B
C
D



Kadastrale gemeente Deventer. sectie M, perceel 4284(gedeeltelijk)				
wijz.	datum	get.	gec.	omschrijving

opdrachtgever :		schaal : 1:1000	
Ruimte en Samenleving		afmeting : A4	get. HL
project :		status :	opdr.
BigGym, holterwegzone		datum : 4 juli 2019	gec.
onderwerp :		tekeningnummer :	blad :
Grondverkoop		201907031	1 van 1

gemeente Deventer

Team Ontwikkeling,
Realisatie en
Gegevensbeheer GEO

Grote kersthoef 1
Postbus 5000
7400 GC Deventer
tel. (0570) 693911
e-mail: gemeente@deventer.nl

Handwritten mark



Ontwikkelingsperspectief
Leisure-strip Holterweg
Deventer

Ontwikkelingsperspectief Leisure-strip Holterweg Deventer

Uitnodiging

Vanaf het midden van de jaren negentig was het de ambitie van de gemeente Deventer om een hoog stedelijke verbindingroute tussen de binnenstad en Deventer Oost te ontwikkelen. Deze as 'Binnenstad-Colmschate' werd gezien als een drager van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Voor de Schegzone - het gebied tussen de spoorlijn Deventer-Almelo (Berlijnlijn), Holterweg, Oosteriklaan en N348 - werd ingezet op een cluster met voorzieningen op het gebied van sport en spektakel. De realisatie van deze 'Sport en Spektakel Strip' is na de bouw van het sportcomplex de Scheg blijven steken. In december 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om de Schegzone kavelgewijs te ontwikkelen. Overeenkomstig de 'Ontwikkelingsvisie centrum Colmschate' uit 2002 wordt er een dynamisch stadsmilieu voor sport en vermaak voorgestaan: 'Leisure-strip Deventer'.

De Schegzone is een geïsoleerd maar goed bereikbaar 'eiland' in het stedelijk gebied. Het ligt ingeklemd tussen het spoor, de Holterweg met zijn brede profiel en geluidswallen, de provinciale weg N348 met haar kunstwerken en de in de nabije toekomst in een tunnelbak gelegen Oosteriklaan. De omliggende wijken inclusief het winkelcentrum Colmschate keren zich in meer of mindere mate af van de Schegzone. Daartegenover staat dat de Holterweg als doorgaande lijn de verbindende schakel is tussen verschillende stadsdelen, zoals de binnenstad, Handelskade met kantoren en scholen, Rivierenwijk, bedrijventerrein Bergweide én de Schegzone. De Holterweg is bovendien een belangrijke ontsluitingsweg die het oostelijke deel van de stad en het achterliggende gebied via de N348 (Siemelinksweg) rechtstreeks met de snelweg A1 verbindt. Dit maakt samen met de nabijheid van het station Colmschate én de ligging aan een buslijn en een fiets-sterroute (binnenstad-Colmschate) de Schegzone tot een vanuit stad en regio goed bereikbaar 'eiland'.

Met de ontwikkeling van de leisure-strip wil Deventer haar positie als boeiende beleefstad in de regio verder uitbouwen. Aansluitend bij het bestaande sportcomplex wordt ingezet op een slimme clustering van programma met cultuur, ontspanning en sport, zodat er synergie ontstaat tussen de verschillende functies. De Schegzone kan zo uitgroeien tot een in de regio onderscheidende strip voor cultuur en ontspanning, die meer is dan de optelsom van de afzonderlijke voorzieningen. De leisure-strip wordt hiermee een wezenlijk onderdeel van het toeristisch recreatieve product Deventer.

De kwaliteit van en de synergie tussen de afzonderlijke voorzieningen zullen het profiel en de attractiewaarde van de leisure-strip bepalen. Als gevolg van de kavelgewijze c.q. vraag-gestuurde ontwikkeling zal het profiel stap voor stap groeien. Dit vraagt om het op elkaar afstemmen van initiatieven, het creatief samenwerken van ondernemers, gezamenlijk positioneren van onderscheidende kwaliteiten, etc. De leisure-strip Deventer is daarmee het resultaat van een samenspel tussen gemeente en partijen die bereid zijn in het gebied te investeren. Zij zullen elkaar moeten vinden in een viertal ambities:

Leisure in de 'buitenstad'

De leisure-strip biedt ruimte aan voorzieningen voor cultuur en ontspanning, die in de binnenstad niet zijn in te passen én aanvullend zijn op het bestaande aanbod van recreatieve voorzieningen (bijvoorbeeld slecht-weer-voorziening) en op het functioneren van de Scheg als maatschappelijke voorziening. De voorzieningen samen hebben een toegevoegde waarde voor Deventer als 'boeiende beleefstad'.

Duurzame leisure

De ontwikkeling van de leisure-strip gaat gepaard met 'verstening' van een groene enclave in het stedelijk gebied. Sport, ontspanning en vermaak is prachtig maar niet ten koste van alles. We zetten in op het slim samen laten gaan van klimaatbestendig ontwikkelen en waardevast

ondernemen. Bovendien draagt de goede bereikbaarheid per fiets, bus en trein bij aan een duurzame ontwikkeling van de locatie.

Zichtbare leisure

Aan de verschijningsvorm van de Schegzone is af te lezen waar het voor staat: vermaak en ontspanning. De vormgeving van de individuele gebouwen laat zien 'waar het van is'. De gebouwen in samenspel met de inrichting van de openbare ruimte geven dit deel van de Holterweg een bijzondere verschijningsvorm.

Leisure=werken

De Holterwegzone is behalve een plek voor ontspanning ook een plek waar werkgelegenheid wordt geboden, die mogelijk kansen biedt voor laag geschoolden en moeilijk bemiddelbare werkzoekenden.

Ruimte voor initiatief

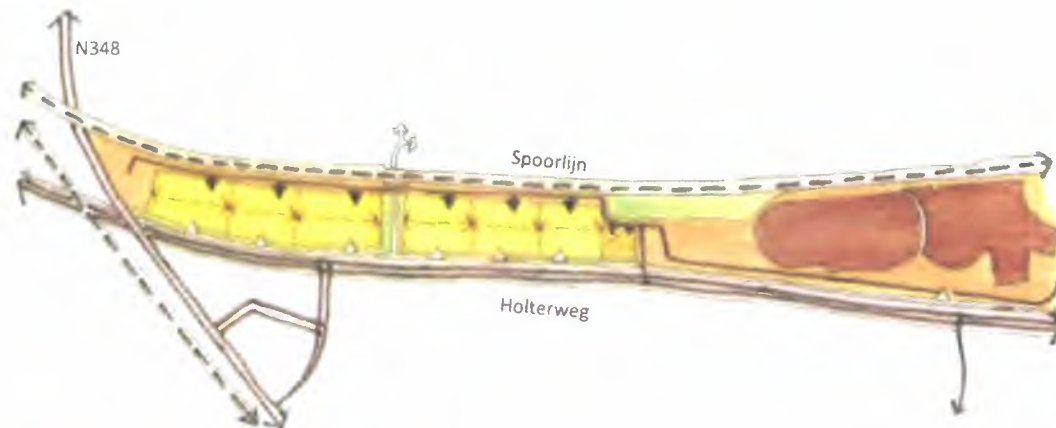
Er is geen afgeronde blauwdruk voor de toekomstige ontwikkeling van de leisure-strip. De ontwikkeling vraagt om ruimte voor creatieve initiatieven. De plankaart schetst dan ook niet meer dan de hoofdlijnen van het verkavelings- en ontsluitingsprincipe. Hoewel er aan initiatiefnemers veel speelruimte wordt gelaten, kan het niet anders dat de initiatieven aan een aantal randvoorwaarden moeten voldoen.

Verkavelings- en ontsluitingsprincipe

De langgerekte vorm en de beperkte diepte van Schegzone maken dat de kavels grofweg tussen de Holterweg en de spoorlijn worden opgespannen. Door de bouwvolumes op de Holterweg te oriënteren krijgen de voorzieningen een adres aan deze belangrijke hoofdontsluitingsweg.

De omvang van de uit te geven kavels wordt niet bij voorbaat vastgelegd. Deze hangt namelijk samen met de aard en omvang van de voorziening(en) en de bijbehorende parkeeropgave. Door de vaste diepte van de kavel variëren ze alleen in de breedte. Voorwaarde voor de verkaveling is wel dat er geen restkavels ontstaan die niet courant zijn.

Vanaf het fiets- en voetpad langs de Holterweg zijn de voorzieningen rechtstreeks bereikbaar voor het langzaam verkeer. Voor de automobilist zijn alle voorzieningen, inclusief het bestaande sportcomplex, alleen via de bestaande aansluiting op de Holterweg bereikbaar. Vanaf deze aansluiting ontsluit een parallelweg langs het spoor alle nieuwe voorzieningen, terwijl het sportcomplex via de bestaande parallelweg langs de Holterweg bereikbaar blijft. De aanleg van een parallelweg langs het spoor maakt compensatie van circa 30 parkeerplaatsen nodig.



Programma

De relatief hoge geluidsbelasting vanaf de Holterweg, de spoorlijn Deventer-Almelo en het bedrijventerrein Bergweide maakt dat de Schegzone zich bij uitstek leent voor niet-geluidsgevoelige bestemmingen, zoals cultuur, sport en recreatie. Maar dit wel op de voorwaarde dat het programma geen milieuhinder oplevert voor omliggende woningen in de wijken Colmschate en Blauwenoord. Om een breed pallet aan voorzieningen te kunnen faciliteren en tegelijkertijd geen milieuoverlast te veroorzaken is vanuit oogpunt van milieuzonering een richtafstand van minimaal 50 meter tussen de perceelgrenzen en de omliggende woonbebouwing aangehouden. Hierbij is te denken aan verschillende leisure en sportfuncties zoals klimsport, schermen, vechtsporten, fitness, indoorduiken, skydiven, verschillende overdekte activiteiten zoals speelgelegenheden, feestzalen en workshops. Uitgangspunt is dat deze functies geen ontoelaatbare overlast geven op de omgeving. In beginsel gaat het dan om functies tot maximaal milieucategorie 3 1 dan wel gelijkwaardig aan de milieucategorie te stellen functies.

De leisure-strip biedt ruimte aan programma dat gericht is op cultuur, ontspanning, sport en de daarbij behorende ondersteunende functies/ horeca. Het is een specifiek programma voor de Schegzone. Dit houdt in:

- het programma aanvullend is op het maatschappelijke programma van het bestaande sportcomplex de Scheg, dus bijvoorbeeld geen zwembad voor schoolzwemmen;
- het programma bestaat uit voorzieningen die qua schaal en sfeer niet of minder goed passen in de binnenstad, zoals bijvoorbeeld een overdekte kartbaan;
- het programma bestaat uit voorzieningen, die een bijzondere bijdrage leveren aan het toeristisch-recreatieve aanbod in Deventer dan wel synergie hebben met andere voorzieningen in de leisure strip (praktisch of conceptueel),
- één zelfstandig restaurant, dat ondersteunend is aan het concept van de leisure-strip en daarmee aan de boeiende beleefstad Deventer

Naast de ontwikkeling van de leisure-strip spelen er momenteel twee andere ontwikkelingen in de Holterwegzone: de aanleg van de tunnel Oosteriklaan met daarbij de herinrichting van het station Colmschate inclusief de directe omgeving en de vernieuwing van het winkelcentrum Colmschate. De vernieuwing van het winkelcentrum betreft het verbeteren van de gedateerde verschijningsvorm (gebouwen en openbare ruimte), het optimaliseren van het winkelaanbod en een beperkte uitbreiding van het winkelcentrum. De gewenste vernieuwing maakt het nodig om het bestaande tankstation aan de Holterweg ter hoogte van het winkelcentrum naar elders te verplaatsen dan wel op te heffen. Hoewel het programmatisch niet naadloos aansluit bij de opzet van een leisure-strip maar wel de ruimtelijke kwaliteit van de Holterwegzone als geheel ten goede komt is vooruitlopend op de definitieve plannen voor de vernieuwing van het winkelcentrum een reservering voor een onbemand tankstation (zonder LPG) in de Schegzone opgenomen. In verband met bereikbaarheid en verkeersstromen is de reservering voor het tankstation bij de toegang vanaf de Holterweg gesitueerd. In het geval kwetsbare functies deel uitmaken van een aangrenzende leisure-voorziening dient er rekening gehouden te worden met een richtafstand van 30 meter voor geluid en geur en van 10 meter voor gevaar (VNG richtlijnen).

Uitgaande van de bestaande aansluiting op de Holterweg-Schegzone stellen het aantal verkeersbewegingen en de parkeercapaciteit van de Schegzone grenzen aan de omvang van het programma (zie bereikbaarheid en parkeren).

Een drietal risicobronnen is van belang voor de externe veiligheid – en daarmee voor het toekomstige programma - in de Schegzone:

- N348 met vervoer gevaarlijke stoffen;
- Spoor Deventer – Almelo met vervoer gevaarlijke stoffen;
- Sportcomplex de Scheg met een ammoniakkoelinstallatie.

Het groepsrisico van de genoemde bronnen is ter hoogte van de Schegzone laag. In principe betekent dit dat er functies c.q. programma met relatief veel bezoekers mogelijk zijn. Hiervoor is wel een bestuurlijke afweging over bereikbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid nodig. In een vroeg stadium van het planproces vraagt dit door de initiatiefnemer om afstemming met de Veiligheidsregio. Op dit moment werkt het ministerie van IenM aan nieuwe algemene regels voor spooreplacements. De gemeente Deventer is één van de zes pilotgemeenten. Tevens wordt er gewerkt aan een vervangende systematiek voor de verantwoording van het groepsrisico, waarbij ook een categorie zeer kwetsbare functies wordt geïntroduceerd. Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet moeten deze twee wetwijzigingen van kracht worden. In hoeverre deze wijzigingen consequenties hebben voor ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden langs het spoor is op dit moment nog niet bekend. Binnen de pilot is Deventer gevraagd de aandachtgebieden voor verschillende ongevalsscenario's in beeld te brengen. Binnen deze aandachtgebieden zullen mogelijk aanvullende maatregelen verlangd worden en/of bepaalde kwetsbare functies worden uitgesloten/afgeraden. Dit kan belangrijke gevolgen hebben voor de ontwikkeling van de Holterwegzone gezien de ligging en de beoogde functie leisure.

Hulpdiensten

Als mogelijke vluchtweg voor bezoekers en als toegang van de hulpdiensten zal minimaal een 2^e ontsluiting van de sport en leisure-voorzieningen nodig zijn. Het idee is om naast de ontsluiting via de parallelweg langs het spoor elke afzonderlijke voorziening vanaf de Holterweg via de langzaamverkeersontsluiting voor hulpdiensten bereikbaar te maken.

Bereikbaarheid & parkeren

Auto

De auto-ontsluiting van de voorzieningen in de leisure-strip vindt plaats door middel van een parallelstructuur vanaf de bestaande aansluiting op de Holterweg. De bestaande parallelweg langs de Holterweg ontsluit het sportcomplex de Scheg en een nieuw aan te leggen parallelweg tussen het spoor en de nieuwe voorzieningen. Deze weg kruist het fietspad richting Blauwenoord ongelijkvloers.

De bestaande geregelde aansluiting op de Holterweg heeft een maximale capaciteit van 6.000 mvv/etmaal in de spits. De huidige etmaalintensiteit is circa 15% van deze maximale capaciteit. En voor de maatgevende conflictrichting -vanaf A1 naar de Scheg- is dit circa 25%. Kortom het aantal verkeersbewegingen op de aansluiting kan nog flink groeien. Een eerste grove rekenslag op basis van indicatieve programma's van verschillende initiatiefnemers laat zien, dat de capaciteit van de bestaande aansluiting voldoende is om een stevig leisure-programma en een tankstation mogelijk te maken. Bovendien vallen doorgaans de piektijden van leisure niet samen met reguliere spijstijden. Met de stap-voor- stap ontwikkeling van de Schegzone zal de gebruiksintensiteit van de aansluiting geleidelijk toenemen. We gaan dit monitoren om zo een verantwoorde afstemming tussen programma en capaciteit van de aansluiting te garanderen.

Door de dynamiek in het gebruik laat de parkeerbehoefte van leisure-voorzieningen zich niet tot nauwelijks in parkeernormen vangen. De eerste stap zal steeds zijn om in samenspraak met initiatiefnemers de reguliere parkeerbehoefte te bepalen, daarbij rekening houdend met eventueel dubbelgebruik binnen een voorziening en hier afspraken over te maken. Hierover worden duidelijke afspraken gemaakt. Een substantieel deel van deze reguliere parkeerbehoefte, te weten 90%, wordt op eigen terrein opgelost. We gaan er daarbij vanuit dat een deel van de bezoekers bij een dagje uit van meerdere voorzieningen gebruik maakt. Ofwel binnen de leisure-strip vindt dubbelgebruik plaats. We gaan dit monitoren en zo nodig zal dit principe worden bijgesteld.

Bij evenementen en andere grote publiekstreckende activiteiten zullen er naar verwachting niet voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn. De insteek is dan dat overlast in de omgeving wordt voorkomen (woonwijken, winkelcentrum, maar ook de andere voorzieningen in de leisure-strip). Hiervoor zijn de toekomstige ondernemers verantwoordelijk en moeten ze onderling afspraken maken. Kortom 'leisure-strip-breed' parkeermanagement is nodig. Wellicht kan er in dergelijke situaties gebruik worden gemaakt van parkeerplaatsen bij naast en/of omliggende voorzieningen dan wel kunnen shuttle-busjes van en naar parkeervoorzieningen elders in de stad worden ingezet.

In het oostelijke deel van het plangebied zijn bovendien tussen parallelweg en spoor circa een 50 tal parkeerplaatsen voorzien. Deze zijn ter compensatie van de 30 bestaande parkeerplaatsen die bij de entree naar de leisure-strip verdwijnen en bieden de mogelijkheid voor enige overloop in de leisure-strip.

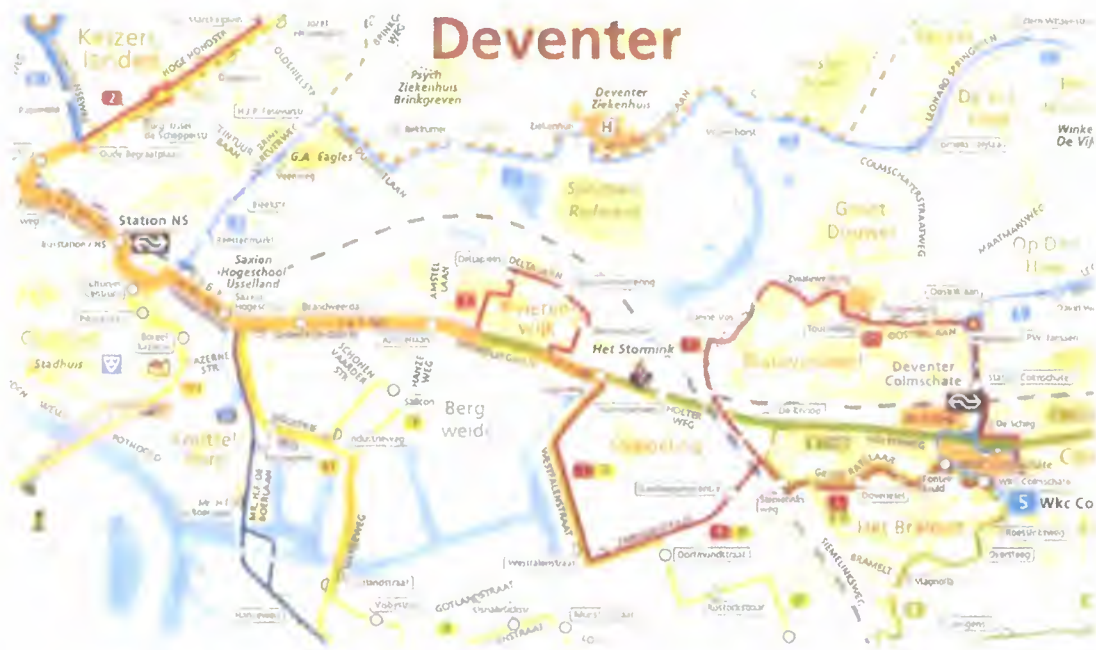
Fiets

De verschillende voorzieningen worden voor de fietser rechtstreeks vanaf de sterroute langs de Holterweg ontsloten. In noordelijke richting wordt het gebied ontsloten via een fietstunnel richting Blauwenoord-Schalkhaar. Het parkeren van fietsen vindt plaats op eigen terrein.

Een toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar de Holterweg heeft een negatieve invloed op de sterroute langs de Holterweg. Hoe meer verkeer de leisure-strip inrijdt hoe vaker de fietsers moeten wachten. In de verkeersregeling zullen gedurende drukke periodes voor het langzaam verkeer als ochtend- avondspits instellingen t.g.v. de afwikkeling van het langzaam verkeer worden genomen die nadelige gevolgen hebben voor de afwikkeling van en naar het gebied.

Openbaar vervoer

Het NS station Colmschate bevindt zich op circa 10 tot 15 minuten wandelen tot de verschillende voorzieningen. Ter hoogte van het wijkwinkelcentrum ligt een bushalte aan de Holterweg (lijnen 6 en 160), vanwaar de verschillende voorzieningen in 5 tot 10 minuten al wandelend bereikbaar zijn.



Openbare ruimte

De Holterweg met zijn laanbomen en beplante geluidswal is ruimtelijk de drager, waaraan de leisure-strip wordt 'opgehangen'. Een verbreding van het bestaande voetpad langs de Holterweg en een 4 meter brede berm met waar mogelijk losse boomgroepen geven enige allure aan de samenhang tussen de weg en de kavels met de verschillende voorzieningen. De laanbeplanting en de losse boomgroepen in de aangrenzende berm en op de parkeervelden (zie kavelinrichting) vormen samen een 'groene waas', waarin de verschillende gebouwen zijn ingebed. Het is de 'groene tegenhanger' van de 'harde gebouwen' en de stenige parkeervelden



In het westelijke deel wordt de groene berm geleidelijk breder in verband met aanwezige leidingen, bomen, talud, trafo's etc. Ter hoogte van de tunnelbak in de Holterweg is in deze berm wellicht een ontsluiting van de kavel(s) voor het langzaam verkeer nodig

De nieuwe voorzieningen zijn per auto bereikbaar via een parallelweg langs het spoor, waarvan het tracé in het oostelijke deel van het plangebied deels samenvalt met een bestaande leidingstraat. De weg kruist met een brug de fietsverbinding tussen de wijk Blauwenoord en de Holterweg (ca. 2.000 fietsers per etmaal). De weg, de aanliggende parkeerplaatsen en het aanliggende voetpad krijgen een functionele maar hoogwaardige uitstraling.

Gebouwen

Overeenkomstig de bebouwing van het sportcomplex de Scheg ligt de rooilijn voor de bebouwing niet op een vaste afstand van de Holterweg maar varieert. In samenspel met de inrichting van de buitenruimte ontstaat zo een opeenvolging van ruimtes aan de Holterweg. In het oostelijke deel van het plangebied ligt de bebouwing aan de Holterwegzijde op minimaal 5,0 meter afstand van de perceelgrens, zodat op eigen terrein een 'vooruimte' bij de voorziening is te realiseren.

De situering van de gebouwen verschilt, maar allemaal hebben ze een representatieve gevel aan de Holterwegzijde. Behalve een oriëntatie op de Holterweg kunnen de gebouwen eveneens op de aanliggende parkeervoorziening gericht zijn. De entrees van de gebouwen kunnen daarmee zowel aan de Holterwegzijde als aan de 'zijkant' zijn gesitueerd.

De gebouwen hebben een maximale hoogte van 20 meter. Daarnaast zijn hoogteaccenten mogelijk, mits ze voortkomen uit het functioneren van de voorziening (bijvoorbeeld klimwand) dan wel een essentiële bijdrage leveren aan de expressiviteit van een gebouw.

Al dan niet in samenspel met de kavelinrichting, reclame-uitingen etc. laat de vormgeving van de individuele gebouwen op een architectonische of iconische wijze zien 'waar het van is'. De expressiviteit van een gebouw kan voortkomen uit een samenspel tussen functionele opbouw en architectonische vormgeving maar kan ook een 'statement' zijn.

In het kader van duurzaamheid is het een plus als de gebouwen bijdragen aan een hittestressbestendige omgeving (o.a. groene daken en/of wanden) en aan een duurzaam Deventer (zonnepanelen, aardwarmte, etc.).

Kavelinrichting

Aansluitend op wereld van het bestaande sportcomplex de Scheg is de leisure-strip in principe een stenige wereld van gebouwen, parkeervoorzieningen, lichtmasten, vlaggenmasten etc. Het huidige reclamebeleid laat in de Schegzone geen reclamemasten toe.

Het parkeren zal het grootste deel van de buitenruimte in beslag nemen. De parkeervelden zijn naast, achter (spoorzijde) of onder de gebouwen gesitueerd, maar niet tussen de gebouwen en de Holterweg.

In het kader van het verminderen van de hittestress is de spelregel dat er per 200m² verhard oppervlak en gebouw ter compensatie 1 boom van de 1^e orde (in volwassen stadium >12 m en kroon diameter > 12 m) wordt geplant. Aansluitend op het beeld van de berm langs de Holterweg staan de bomen niet los verspreid over het perceel maar zijn ze geclusterd in enkele stevige boomgroepen. Elke boomgroep is samengesteld uit een beperkt aantal 'standaard soorten'. Hierdoor ontstaat er een karakteristieke 'groene waas', die zorgt voor ruimtelijke samenhang in de strip. Waar mogelijk worden bestaande bomen in de inrichting van de buitenruimte opgenomen.

Het gewenste beeld van één samenhangende leisure-strip, waarin verschillende gebouwen zijn gelegen, laat in principe per kavel het gebruik van zichtbare erfafscheidingen niet toe


Vanuit oogpunt van een klimaatbestendige omgeving wordt de waterbergingsopgave op de eigen kavel opgelost. Dit betekent hier parkeervelden met een waterdoorlatende verharding en een waterbergend grondpakket van minimaal circa 45 centimeter.

Strategie

Proces

Het voor dit plangebied geldende bestemmingsplan voorziet nog niet in de in deze notitie geschetste ontwikkeling. De procedure voor wijziging van dit bestemmingsplan zal binnenkort worden gestart waarbij ruimte voor initiatief voorop staat. Vooruitlopend hierop zijn er ook mogelijkheden om voor een gewenst concreet initiatief met een omgevingsvergunning af te wijken van het huidige bestemmingsplan. Afhankelijk van de omstandigheden zal de optimale procedure worden gekozen.

Wij verwelkomen initiatieven die bijdragen aan de ontwikkeling van de leisure-strip Deventer. De initiatieven die passen binnen de in deze notitie geschetste kaders en een marktconforme prijsaanbieding kunnen worden gefaciliteerd. Dit betekent dat de gemeente bereid is verkoop en planologische inpassing ter besluitvorming voor te leggen. De gemeente behoudt zich hierbij het recht voor om vanuit publiekrechtelijke overwegingen anderszins te besluiten als gevolg van bijvoorbeeld gewijzigde beleidsmatige inzichten of bezwaren uit de omgeving.

Ambitie			
<i>Vermaak in de 'buitenstad'</i>	Programma	 Geen concurrentie met het maatschappelijk gebruik van voorzieningen in de Scheg . Niet passend in binnenstad . Minimaal aanvullend op toeristisch recreatief aanbod en/of synergie in leisure-strip	Uniek voor toeristisch recreatief aanbod en synergie in leisure strip
<i>Duurzame fun</i>	Hittestress	Minimaal 1 boom per 200m2 gebouwd en verhard oppervlak	Groene daken en gevels gebouwen
	Duurzaamheid		Bijdrage CO2 neutraal
	Infiltratie hemelwater	Op eigen terrein door het aanbrengen van water doorlatend verharding en grondpakket	
	Parkeren	90% van reguliere bezetting op eigen terrein Eigen verantwoordelijkheid voor actief parkeer- en vervoers-management bij evenementen en grote publiekstrekkende evenementen	Permanent parkeer- en vervoermanagement

		Fietsparkeren op eigen terrein	
<i>Zichtbaar ondernemen</i>	Zichtbaarheid	. Parkeren naast of achter gebouw . Oriëntatie op en representatieve gevel naar Holterweg . Entree Holterwegzijde en/of 'zijkant'	Inrichting voorruimte aansluitend bij inrichting berm Holterweg
	Vormgeving	. Expressieve vormgeving die laat zien 'waar het van is' . Maximale bouwhoogte 20 m (uitzondering mogelijk)	
<i>Leisure= werken</i>	Bemiddeling		Samenwerking met instanties zoals UVV

Als er meerdere belangstellenden zijn voor een kavel of er door verschillende belangstellenden vergelijkbare initiatieven worden aangeboden dan zal, mits voldaan wordt aan de in deze notitie gestelde kaders, de geboden prijs (op basis van een minimaal vereiste prijs) bepalend zijn voor welke initiatiefnemer de gemeente uiteindelijk selecteert. Een initiatief zal minimaal aan de basiscriteria() uit het schema moeten voldoen.

Procedure afwijken/wijzigen bestemmingsplan en kostenverhaal

Om het best passende planologische instrument in te zetten om de ontwikkelingen mogelijk te maken zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- er is geen afgeronde blauwdruk voor de toekomstige ontwikkeling van de leisure-strip;
- de ontwikkeling vraagt om ruimte voor creatieve initiatieven;
- het verkavelings- en ontsluitingsprincipe is nog op hoofdlijnen;
- gronden zijn gemeentelijk eigendom.

Bij deze uitgangspunten past een bestemmingsplan als globaal eindplan in principe het beste. Een globaal eindplan maakt de verschillende functies in het gebied mogelijk. Ook maximale bouwhoogten, uiterste bouwgrenzen en oppervlakte worden begrensd, echter in de regel nog niet op kavel niveau. Indien en zolang dit globale eindplan nog niet is vastgesteld, zal de gemeente een intentieovereenkomst opstellen alvorens al dan niet tot verkoop over te gaan. Want hoewel een initiatief past bij de gewenste ontwikkeling kunnen beperkingen op het gebied van milieu, archeologie etc. een rol spelen. Zo valt bijvoorbeeld een groot deel van het plangebied archeologisch binnen de categorie beleidswaarde 4. Afhankelijk van de mate van verstoring door de bouwactiviteit is dan archeologisch onderzoek noodzakelijk. Na het afronden van deze fase kan een koopovereenkomst worden afgesloten.

Indien initiatiefnemers plannen al concreet hebben uitgewerkt en de bestemmingsplanprocedure niet willen afwachten dan is het mogelijk om vooruitlopend op het in werking treden van het nieuwe bestemmingsplan een omgevingsvergunning aan te vragen met afwijking van het bestemmingsplan

(omgevingsvergunning met derde graads afwijking). Ook in dat geval zal de gemeente aansturen op een intentieovereenkomst alvorens tot verkoop over te gaan.

In alle gevallen bepaalt uiteindelijk het college van burgemeester en wethouders aan wie gronden worden verkocht en onder welke voorwaarden.

Fasering

Het voornemen is om het gedeelte ten oosten van de fietsverbinding naar Blauwenoord als eerste aan snee te brengen.

Samenwerking in de leisure strip

In alle overeenkomsten zal een verplichting worden opgenomen om op enigerlei wijze samen te werken met mede initiatiefnemers binnen de gehele strip aan de Holterwegzone.

Colofon

Druk : Repro Xerox QSP gemeente Deventer
Productie : team Communicatie gemeente Deventer
Lay-out : Xerox QSP

Het ontwikkelingsperspectief Leisure-strip
Holterweg Deventer
is op 19 juli 2017
vastgesteld door de Raad



Id	Taaknaam	Duur	Begindatum	Einddatum	jun	kw 3, 2019	aug	sep	kw 4, 2019	okt	nov	dec	kw 1, 2020	jan	feb	mar
1	Planning kavelverkoop	164 dagen	din 16-7-19	vri 28-2-20												
2	Tekenen intentieovereenkomst	0 dagen	din 16-7-19	din 16-7-19												
3	Intentiefase	144 dagen	din 16-7-19	vri 31-1-20												
4	Tekenen koopovereenkomst kopers	0 dagen	maa 3-2-20	maa 3-2-20												
5	Aanbieden koopovereenkomst aan college van B&W	19 dagen	din 4-2-20	vri 28-2-20												



Project: Planning kavelverkoop
Datum: maa 8-7-19

Taak	Samenvatting	Inactieve mijlpaal	Alleen duur	Alleen beginndatum	Externe mijlpaal	Voortgang, handmatig
Splitting	Projectsamenvatting	Inactieve samenvatting	Handmatige samenvatting	Alleen einddatum	Deadline	
Mijlpaal	Inactieve taken	Handmatig taak	Handmatige samenvatting	Externe taken	Voortgang	

Pagina 1

[Handwritten signature]

KOOPOVEREENKOMST

Ondergetekenden:

1. De gemeente Deventer,
te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester, drs R.N. 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**,
hierna ook te noemen: koper,

Overwegende

- a. Dat de gemeente een intentieovereenkomst heeft gesloten met Jansen de Jong (hierna te noemen: koper)
- b. Dat koper een haalbare businesscase heeft kunnen opstellen met een ontwerp bouwplan conform de eisen van de intentieovereenkomst en dat partijen daarover overeenstemming hebben bereikt;
- c. Dat de raad het bestemmingsplan Leisurestrook Holterwegzone heeft vastgesteld
- d. Dat koper heeft verklaard de gronden te willen kopen ten behoeve van de ontwikkeling van een fitness functie conform bestemmingsplan en binnen de afspraken die koper met de gemeente heeft gemaakt in het kader van de uitvoering van de intentieovereenkomst;

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 3316 m², kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie M, nummer 2284, gedeeltelijk, zoals op de aangehechte en bij deze overeenkomst behorende en door beide partijen gearafeerde situatietekening nr. 201907031 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 € 414.500,- (zegge vierhonderveertien duizendvijfhonderd Euro), exclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting. De koopsom is vast tot 1-1-2020, nadien te verhogen met 5% op jaarbasis.
De koopsom is verschuldigd op twee weken nadat een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend voor de bouw van een fitnesscenter 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 6:119a BW gehanteerd, zoals deze geldt gedurende de periode van uitstel van betaling.
- 1.4. Koper heeft bij ondertekening van de intentieovereenkomst een reserveringsvergoeding van 5% van de koopsom betaald. 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 fitness. 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 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 hypotheek, 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, blijkend en/of voortvloeiend uit de aankomsttitel. 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 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 rechtsoverdracht 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 zich inspannen nadrukkelijk een bouwplan te 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:
- 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. De gemeente heeft geen verplichting de grond af te nemen.
 - Afzet van overtollige grond is voor rekening van de koper. De kosten voor het vervoer van de grond is voor rekening van de koper.
 - 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.
 - 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.
 - Gebruik door koper van andere gronden dan de geleverde gronden is niet toegestaan tenzij de gemeente hierover vooraf toestemming heeft gegeven.
 - 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 voorschriften van het voor het perceel geldend bestemmingsplan ("Leisurestrook Holterwegzone") en het beeldkwaliteitsplan te bebouwen.
 - b. uiterlijk 3 maanden ná het besluit van het college tot het aangaan van deze koop overeenkomst een complete en ontvankelijke aanvraag om een omgevingsvergunning bij het College van Burgemeester en Wethouders in te dienen die past binnen het bestemmingsplan;
 - c. uiterlijk 3 maanden nadat koper naar aanleiding van de onder b. bedoelde aanvraag onherroepelijke omgevingsvergunning heeft verkregen een aanvang te maken met de bouw;
 - d. de uitvoering van dat bouwplan vervolgens in een continu bouwproces voort te zetten en binnen 300 werkbare dagen volledig af te ronden.
 - e. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten de termijn onder b slechts eenmalig en op schriftelijk verzoek van koper te verlengen.
- 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.
- 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 kan op grond van zwaarwegende omstandigheden schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 5.4a.
- 5.4c. Ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
- indien de functie fitness in stand wordt gehouden
 - faillissement van koper;
 - executoriale verkoop door hypotheekhouder ex. artikel 3:268 BW of door andere schuldeisers in geval van verkoop op grond van rechtelijke machtiging ex artikel 3:174 BW.

Artikel 6 Verplichting tot teruglevering bij niet tijdige bebouwing

- 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 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 hieronder 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 bouwkelevs 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 bouwkelevs 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 bouwkelevs, over en weer, als erfdienslbaarheids gevestigd.

Artikel 8 Erfdienslbaarheden/ 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, erfdienslbaarheden 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 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 'een 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. Binnen 4 weken na ontvangst van de door koper getekende overeenkomst zal gemeente een ambtelijk voorstel tot besluitvorming aan het college zenden.
- 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.
- 12.3 Op deze overeenkomst is de "Beleidsregel bijzondere situaties Wet Bibob gemeente Deventer 2014" van toepassing.
De gemeente hanteert bij vastgoedtransacties de "indicatorlijst 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 indicatorlijst. 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;
 - 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 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 niet 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 (datum)

De koper,
(naam)

.....
(handtekening en datum)

De gemeente,
de burgemeester,

.....
(handtekening en datum)

Gvm/s/20190705 concept koopovereenkomst JansendeJong fitness

Inleiding

De te realiseren gebouwen op de Leisurestrook dienen gasloos en zoveel mogelijk energieneutraal te worden gerealiseerd. De mate waarin – aanvullend op het Wettelijk minimum zoals vastgesteld in het Bouwbesluit – energieneutraal worden gerealiseerd weegt mee in het selecteren van de uiteindelijke koper. De gemeente heeft reeds een eerste globale inventarisatie van mogelijke maatregelen gemaakt om partijen inzicht te bieden in de mogelijkheden en financiële consequenties voor het realiseren van energieneutraliteit. In deze bijlage is de werkwijze en de resultaten uit deze inventarisatie weergegeven. De genoemde uitgangspunten en maatregelen zijn hierbij geen eis maar wel richtinggevend aan de wijze waarop energieneutraliteit kan worden ingevuld.

Definitie energieneutraliteit

Uitgangspunt is dat de gebouwen fossielvrij en energieneutraal zijn.

- Fossielvrij wordt bereikt door het niet realiseren van een gasleiding in het Leisurestrook. De energievoorziening van de gebouwen moet hierbij worden gerealiseerd op basis van een aansluiting op het elektranet, het realiseren van een eigen duurzame energie-opwekinstallatie en/of het aansluiten op een (mogelijk zelf te realiseren individuele of collectieve) duurzame warme- cq koudevoorziening.
- Energieneutraliteit wordt gerealiseerd wanneer het gebouwgebonden energiegebruik én het gebruikersgebonden energiegebruik op projectniveau op jaarbasis netto 0 zijn. Voor het gebouwgebonden energiegebruik wordt een EPC van 0 voor het gebouw als energieneutraal gehanteerd. Voor het gebruikersgebonden energiegebruik wordt een jaarlijks gebruik van 10 kWh/m² gehanteerd wat op locatie met energiebesparende maatregelen enerzijds of duurzame energie maatregelen anderzijds moet worden gereduceerd.

Berekeningen

Om inzicht te krijgen in de mogelijke maatregelen voor het realiseren van een energieneutraal gebouw is de volgende werkwijze gehanteerd:

- Referentiegebouw opgesteld die representatief is aan de toekomstige bouw;
- Doorrekening individuele maatregelen om effect energieneutraliteit te bepalen tov het referentiegebouw;
 - o Meerinvestering;
 - o Energiebesparing;
 - o Kostenbesparing;
 - o Terugverdientijd.
- Maatregelentabel met voor- en nadelen per maatregel.

Referentiegebouw

Wanneer alleen een gasloos gebouw wordt gerealiseerd wat voldoet aan het Wettelijk minimum dient voor dit type gebouw volgens het Bouwbesluit een EPC van 1,1 te worden gerealiseerd. In onderstaande tabel zijn de bouwkundige, bouwfysische en installatietechnische maatregelen weergegeven om dit zo kosteneffectief mogelijk te realiseren.

Kenmerken	Minimaal benodigde maatregelen
<i>Basisgegevens</i>	2.500 m ² verdeeld over twee etages Gebouw: 30 bij 41,5 meter 25% glas in elke gevel
<i>Beglazing</i>	HR++ glas U=ca.1.4, ZTA 0,60
<i>Zonwering</i>	Geen
<i>Rc vloer</i>	3,5 (niveau BouwBesluit)
<i>Rc gevel</i>	4.5 (niveau BouwBesluit)
<i>Rc dak</i>	6,0 (niveau BouwBesluit)
<i>Qv10</i>	Forfaitair, 0,42 (geen Qv10-meting verplicht)
<i>Koudebruggen</i>	Standard
<i>Warmtepwekking</i>	Lucht/water-warmtepompen (2 stuks, 130 kW totaal, 1 daarvan omkeerbaar ten behoeve van koeling)

<i>Afgiftesysteem verwarming</i>	Vloerverwarming en verwarmingsbatterij luchtbehandeling
<i>Ventilatiesysteem</i>	Balansventilatie met warmtewiel, tijdsturing
<i>Warm water</i>	Elektrische boiler(s), korte uittapleidingen (< 3 meter)
<i>Koudeopwekking</i>	Omkeerbare lucht/water-warmtepomp
<i>Afgiftesysteem koeling</i>	Koelbatterij in de luchtbehandelingskast (topkoeling)
<i>Verlichting</i>	8,0 W/m ² Veegpulsschakeling
<i>Zonnestroomsysteem (1,63 m² per paneel, 170 Wp/m², zuid, 15°)</i>	Circa 100 m ²
EPC	1,1 (niveau BouwBesluit)
<i>Elektriciteitsgebruik (gebouwgebonden)</i>	82.000 kWh
<i>Elektriciteitsgebruik Niet gebouwgebonden (Stelpost)</i>	20.000 – 25.000 kWh (uitgaande van 10 kWh/m ²)

Maatregelen

In onderstaande tabel zijn de gebouwgebonden maatregelen en hun financiële en energetische consequenties weergegeven.

MAATREGEL	EPC- VERBETERI NG	BESPARIN G [€/JAAR]*	MEER- INVESTERING [€] (TERUG- VERDIENTIJD)	OPMERKING
BEGLAZING: HR+++ GLAS (TRIPLE GLAS)	0,031	250	10.000 (> 20 jr)	-
U=CA.1.0, ZTA 0,50				
ZONWERING: AUTOMATISCH OP ZUID/OOST/WEST	0,076	380	50.000 (> 20 jr)	Leverd aanvullend kleinere koudevraag en meer comfort op.
RC VLOER: 5,0	0,003	30	12.500 (> 20 jr)	-
RC GEVEL: 6,0	0,005	50	9.000 (> 20 jr)	-
RC DAK: 8,0	0,007	70	18.500 (> 20 jr)	-
LUCHTDICHTHEID VAN HET GEBOUW: 0,25	0,027	210	10.000 (> 20 jr)	Betere naad- en kierdichting van het gebouw waardoor er minder warmteverlies is.
WARMTE-/KOUDEPWEKKING: WATER/WATER-WARMTEPOMPEN MET BODEMCOLLECTOREN (KOELING MET BODEMCOLLECTOREN)**	0,170	1.280	55.000 (> 20 jr)	Bodem is geschikt. Voor WKO (open bron) is het gebouw te klein om rendabel uit te voeren ten opzichte van gesloten bodemcollectoren***
VENTILATIESYSTEEM: BALANSVENTILATIE MET WARMTEWIEL, CO2-STURING	0,043	340	35.000 (> 20 jr)	Sterk afhankelijk van de indeling van het gebouw (aantal ruimten)
ZONNEBOILERSYSTEEM 8M2, 300 LITER (VOORWAARDE IS CENTRAAL GROTE WARM WATERVRAAG)	0,074	560	10.000 (15 jr)	-
LED-VERLICHTING; 5,5 W/M²	0,162	5.000	20.000 (5-10 jr)	Inclusief verlaging van onderhoudskosten
VERLICHTING: DAGLICHTREGELING RAAMZONES	0,017	130	7.500 (> 20jr)	-
AANWEZIGHEIDSDetectie (MOGELIJK NIET PRAKTISCH)	0,095	710	12.500 (15 jr)	-
ZONNESTROOMSYSTEEM (1,63 M² PER PANEEL, 170 WP/M², ZUID, 15°): 500 M² EXTRA	1,001	15.000 (met SDE+)	150.000 (10 jr)	Hiermee ontstaat gebouwgebonden energieneutraliteit.
ZONNESTROOMSYSTEEM (1,63 M² PER PANEEL, 170 WP/M², ZUID, 15°): 650 M² EXTRA	ENERGIE- NEUTRAAL	19.500 (met SDE+)	195.000 (10 jaar)	Hiermee ontstaat energieneutraliteit

Analyse en kansen

Uit de maatregelen blijkt dat de kosteneffectiviteit van de maatregelen beperkt blijft. De meest voor de hand liggende maatregelen liggen op verlichtingsniveau en op het gebied van het opwekken van duurzame energie. Voor deze beide maatregelen worden door leveranciers op de markt interessante constructies aangeboden om kostenneutraal verlichtingssytemen op basis

van LED of zonPV systemen op het dak te financieren en de exploiteren. Zo kunnen de kosten van deze systemen buiten de initiële bouwkosten gehouden worden terwijl energieneutraliteit wel mogelijk wordt.

MOTIE

Raadsvergadering 19 juli 2017

Onderwerp	Duurzame Leisure-strip Holterweg Deventer
Agendapunt	Herziening grondexploitatie en besluitvorming ontwikkelperspectief Leisure-strip Holterweg Deventer
Voorstelnr.	2017-34
Indiener	Tjeerd van der Meulen (GroenLinks)
Mede-indieners	Jan Schuring (D66), Wietse Burger (CDA), Arie de Niet (ChristenUnie), Jolanda de Kleijn (Deventer Sociaal)
<p>De raad heeft gesproken over het volgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uit de stukken blijkt dat het college beoogt om een duurzame leisurestrook te ontwikkelen met aandacht voor een klimaatbestendige inrichting; • Het ontwikkelingsperspectief is zeer globaal van aard en dient nog in een bestemmingsplan te worden vertaald. 	
<p>De raad vindt het volgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Deventer heeft de doelstelling om in 2030 energieneutraal te zijn; • Bij de realisatie van nieuwe gebouwen en terreinen is winst te boeken door bij het ontwerp en situering rekening te houden met duurzaamheidsaspecten; • Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden om voorwaarden te stellen aan de energieprestatie op locatie. • Deventer kan zich met een duurzame leisurestrook landelijk onderscheiden en een voorbeeldfunctie vervullen. 	
<p>De raad draagt het college het volgende op:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bij de verdere uitwerking van de plannen zich in te spannen om de ontwikkelingen zoveel als mogelijk energieneutraal te laten plaatsvinden. • Voor de vaststelling van het bestemmingsplan de raad te informeren welke wijze het meest geëigend en effectief is om deze inspanning vorm te geven; het privaatrechtelijke spoor van gronduitgifte en/of het publiekrechtelijke spoor van toelichting dan wel regels van het bestemmingsplan. 	

Raadsvergadering d.d. 19 juli 2017

BESLUIT: Aangenomen met 10 stemmen tegen van de fracties Gemeentebelang (6) en VVD (4)



19.07.2017





**Ontwikkelingsperspectief
Leisure-strip Holterweg
Deventer**

Ontwikkelingsperspectief Leisure-strip Holterweg Deventer

Uitnodiging

Vanaf het midden van de jaren negentig was het de ambitie van de gemeente Deventer om een hoog stedelijke verbindingroute tussen de binnenstad en Deventer Oost te ontwikkelen. Deze as 'Binnenstad-Colmschate' werd gezien als een drager van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Voor de Schegzone - het gebied tussen de spoorlijn Deventer-Almelo (Berlijnlijn), Holterweg, Oosteriklaan en N348 - werd ingezet op een cluster met voorzieningen op het gebied van sport en spektakel. De realisatie van deze 'Sport en Spektakel Strip' is na de bouw van het sportcomplex de Scheg blijven steken. In december 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om de Schegzone kavelgewijs te ontwikkelen. Overeenkomstig de 'Ontwikkelingsvisie centrum Colmschate' uit 2002 wordt er een dynamisch stadsmilieu voor sport en vermaak voorgestaan: 'Leisure-strip Deventer'.

De Schegzone is een geïsoleerd maar goed bereikbaar 'eiland' in het stedelijk gebied. Het ligt ingeklemd tussen het spoor, de Holterweg met zijn brede profiel en geluidswallen, de provinciale weg N348 met haar kunstwerken en de in de nabije toekomst in een tunnelbak gelegen Oosteriklaan. De omliggende wijken inclusief het winkelcentrum Colmschate keren zich in meer of mindere mate af van de Schegzone. Daartegenover staat dat de Holterweg als doorgaande lijn de verbindende schakel is tussen verschillende stadsdelen, zoals de binnenstad, Handelskade met kantoren en scholen, Rivierenwijk, bedrijventerrein Bergweide én de Schegzone. De Holterweg is bovendien een belangrijke ontsluitingsweg die het oostelijke deel van de stad en het achterliggende gebied via de N348 (Siemelinksweg) rechtstreeks met de snelweg A1 verbindt. Dit maakt samen met de nabijheid van het station Colmschate én de ligging aan een buslijn en een fiets-steroute (binnenstad-Colmschate) de Schegzone tot een vanuit stad en regio goed bereikbaar 'eiland'.

Met de ontwikkeling van de leisure-strip wil Deventer haar positie als boeiende beleefstad in de regio verder uitbouwen. Aansluitend bij het bestaande sportcomplex wordt ingezet op een slimme clustering van programma met cultuur, ontspanning en sport, zodat er synergie ontstaat tussen de verschillende functies. De Schegzone kan zo uitgroeien tot een in de regio onderscheidende strip voor cultuur en ontspanning, die meer is dan de optelsom van de afzonderlijke voorzieningen. De leisure-strip wordt hiermee een wezenlijk onderdeel van het toeristisch recreatieve product Deventer.

De kwaliteit van en de synergie tussen de afzonderlijke voorzieningen zullen het profiel en de attractiewaarde van de leisure-strip bepalen. Als gevolg van de kavelgewijze c.q. vraag-gestuurde ontwikkeling zal het profiel stap voor stap groeien. Dit vraagt om het op elkaar afstemmen van initiatieven, het creatief samenwerken van ondernemers, gezamenlijk positioneren van onderscheidende kwaliteiten, etc. De leisure-strip Deventer is daarmee het resultaat van een samenspel tussen gemeente en partijen die bereid zijn in het gebied te investeren. Zij zullen elkaar moeten vinden in een viertal ambities:

Leisure in de 'buitenstad'

De leisure-strip biedt ruimte aan voorzieningen voor cultuur en ontspanning, die in de binnenstad niet zijn in te passen én aanvullend zijn op het bestaande aanbod van recreatieve voorzieningen (bijvoorbeeld slecht-weer-voorziening) en op het functioneren van de Scheg als maatschappelijke voorziening. De voorzieningen samen hebben een toegevoegde waarde voor Deventer als 'boeiende beleefstad'.

Duurzame leisure

De ontwikkeling van de leisure-strip gaat gepaard met 'verstening' van een groene enclave in het stedelijk gebied. Sport, ontspanning en vermaak is prachtig maar niet ten koste van alles. We zetten in op het slim samen laten gaan van klimaatbestendig ontwikkelen en waardevast

ondernemen. Bovendien draagt de goede bereikbaarheid per fiets, bus en trein bij aan een duurzame ontwikkeling van de locatie.

Zichtbare leisure

Aan de verschijningsvorm van de Schegzone is af te lezen waar het voor staat: vermaak en ontspanning. De vormgeving van de individuele gebouwen laat zien 'waar het van is'. De gebouwen in samenspel met de inrichting van de openbare ruimte geven dit deel van de Holterweg een bijzondere verschijningsvorm.

Leisure=werken

De Holterwegzone is behalve een plek voor ontspanning ook een plek waar werkgelegenheid wordt geboden, die mogelijk kansen biedt voor laag geschoolden en moeilijk bemiddelbare werkzoekenden.

Ruimte voor initiatief

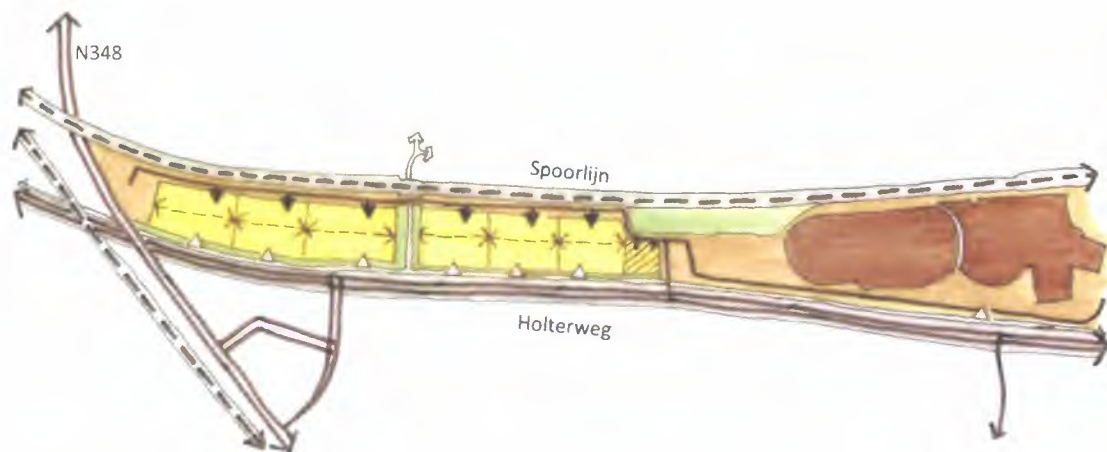
Er is geen afgeronde blauwdruk voor de toekomstige ontwikkeling van de leisure-strip. De ontwikkeling vraagt om ruimte voor creatieve initiatieven. De plankaart schetst dan ook niet meer dan de hoofdlijnen van het verkavelings- en ontsluitingsprincipe. Hoewel er aan initiatiefnemers veel speelruimte wordt gelaten, kan het niet anders dat de initiatieven aan een aantal randvoorwaarden moeten voldoen.

Verkavelings- en ontsluitingsprincipe

De langgerekte vorm en de beperkte diepte van Schegzone maken dat de kavels grofweg tussen de Holterweg en de spoorlijn worden opgespannen. Door de bouwvolumes op de Holterweg te oriënteren krijgen de voorzieningen een adres aan deze belangrijke hoofdontsluitingsweg.

De omvang van de uit te geven kavels wordt niet bij voorbaat vastgelegd. Deze hangt namelijk samen met de aard en omvang van de voorziening(en) en de bijbehorende parkeeropgave. Door de vaste diepte van de kavel variëren ze alleen in de breedte. Voorwaarde voor de verkaveling is wel dat er geen restkavels ontstaan die niet courant zijn.

Vanaf het fiets- en voetpad langs de Holterweg zijn de voorzieningen rechtstreeks bereikbaar voor het langzaam verkeer. Voor de automobilist zijn alle voorzieningen, inclusief het bestaande sportcomplex, alleen via de bestaande aansluiting op de Holterweg bereikbaar. Vanaf deze aansluiting ontsluit een parallelweg langs het spoor alle nieuwe voorzieningen, terwijl het sportcomplex via de bestaande parallelweg langs de Holterweg bereikbaar blijft. De aanleg van een parallelweg langs het spoor maakt compensatie van circa 30 parkeerplaatsen nodig.



Programma

De relatief hoge geluidsbelasting vanaf de Holterweg, de spoorlijn Deventer-Almelo en het bedrijventerrein Bergweide maakt dat de Schegzone zich bij uitstek leent voor niet-geluidsgevoelige bestemmingen, zoals cultuur, sport en recreatie. Maar dit wel op de voorwaarde dat het programma geen milieuhinder oplevert voor omliggende woningen in de wijken Colmschate en Blauwenoord. Om een breed pallet aan voorzieningen te kunnen faciliteren en tegelijkertijd geen milieuoverlast te veroorzaken is vanuit oogpunt van milieuzonering een richtafstand van minimaal 50 meter tussen de perceelgrenzen en de omliggende woonbebouwing aangehouden. Hierbij is te denken aan verschillende leisure en sportfuncties zoals klmsport, schermen, vechtsporten, fitness, indoorduiken, skydiven, verschillende overdekte activiteiten zoals speelmogelijkheden, feestzalen en workshops. Uitgangspunt is dat deze functies geen ontoelaatbare overlast geven op de omgeving. In beginsel gaat het dan om functies tot maximaal milieucategorie 3 1. dan wel gelijkwaardig aan de milieucategorie te stellen functies.

De leisure-strip biedt ruimte aan programma dat gericht is op cultuur, ontspanning, sport en de daarbij behorende ondersteunende functies/ horeca. Het is een specifiek programma voor de Schegzone. Dit houdt in:

- het programma aanvullend is op het maatschappelijke programma van het bestaande sportcomplex de Scheg; dus bijvoorbeeld geen zwembad voor schoolzwemmen;
- het programma bestaat uit voorzieningen die qua schaal en sfeer niet of minder goed passen in de binnenstad, zoals bijvoorbeeld een overdekte kartbaan;
- het programma bestaat uit voorzieningen, die een bijzondere bijdrage leveren aan het toeristisch-recreatieve aanbod in Deventer dan wel synergie hebben met andere voorzieningen in de leisure strip (praktisch of conceptueel);
- één zelfstandig restaurant, dat ondersteunend is aan het concept van de leisure-strip en daarmee aan de boeiende beleefstad Deventer

Naast de ontwikkeling van de leisure-strip spelen er momenteel twee andere ontwikkelingen in de Holterwegzone: de aanleg van de tunnel Oosteriklaan met daarbij de herinrichting van het station Colmschate inclusief de directe omgeving en de vernieuwing van het winkelcentrum Colmschate. De vernieuwing van het winkelcentrum betreft het verbeteren van de gedateerde verschijningsvorm (gebouwen en openbare ruimte), het optimaliseren van het winkelaanbod en een beperkte uitbreiding van het winkelcentrum. De gewenste vernieuwing maakt het nodig om het bestaande tankstation aan de Holterweg ter hoogte van het winkelcentrum naar elders te verplaatsen dan wel op te heffen. Hoewel het programmatisch niet naadloos aansluit bij de opzet van een leisure-strip maar wel de ruimtelijke kwaliteit van de Holterwegzone als geheel ten goede komt is vooruitlopend op de definitieve plannen voor de vernieuwing van het winkelcentrum een reservering voor een onbemand tankstation (zonder LPG) in de Schegzone opgenomen. In verband met bereikbaarheid en verkeersstromen is de reservering voor het tankstation bij de toegang vanaf de Holterweg gesitueerd. In het geval kwetsbare functies deel uitmaken van een aangrenzende leisure-voorziening dient er rekening gehouden te worden met een richtafstand van 30 meter voor geluid en geur en van 10 meter voor gevaar (VNG richtlijnen).

Uitgaande van de bestaande aansluiting op de Holterweg-Schegzone stellen het aantal verkeersbewegingen en de parkeercapaciteit van de Schegzone grenzen aan de omvang van het programma (zie bereikbaarheid en parkeren).

Een drietal risicobronnen is van belang voor de externe veiligheid – en daarmee voor het toekomstige programma - in de Schegzone:

- N348 met vervoer gevaarlijke stoffen;
- Spoor Deventer – Almelo met vervoer gevaarlijke stoffen;
- Sportcomplex de Scheg met een ammoniakkoelinstallatie.

Het groepsrisico van de genoemde bronnen is ter hoogte van de Schegzone laag. In principe betekent dit dat er functies c.q. programma met relatief veel bezoekers mogelijk zijn. Hiervoor is wel een bestuurlijke afweging over bereikbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid nodig. In een vroeg stadium van het planproces vraagt dit door de initiatiefnemer om afstemming met de Veiligheidsregio. Op dit moment werkt het ministerie van IenM aan nieuwe algemene regels voor spooreplacements. De gemeente Deventer is één van de zes pilotgemeenten. Tevens wordt er gewerkt aan een vervangende systematiek voor de verantwoording van het groepsrisico, waarbij ook een categorie zeer kwetsbare functies wordt geïntroduceerd. Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet moeten deze twee wetswijzigingen van kracht worden. In hoeverre deze wijzigingen consequenties hebben voor ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden langs het spoor is op dit moment nog niet bekend. Binnen de pilot is Deventer gevraagd de aandachtgebieden voor verschillende ongevalsscenario's in beeld te brengen. Binnen deze aandachtgebieden zullen mogelijk aanvullende maatregelen verlangd worden en/of bepaalde kwetsbare functies worden uitgesloten/afgeraden. Dit kan belangrijke gevolgen hebben voor de ontwikkeling van de Holterwegzone gezien de ligging en de beoogde functie leisure.

Hulpdiensten

Als mogelijke vluchtweg voor bezoekers en als toegang van de hulpdiensten zal minimaal een 2^e ontsluiting van de sport en leisure-voorzieningen nodig zijn. Het idee is om naast de ontsluiting via de parallelweg langs het spoor elke afzonderlijke voorziening vanaf de Holterweg via de langzaamverkeersontsluiting voor hulpdiensten bereikbaar te maken.

Bereikbaarheid & parkeren

Auto

De auto-ontsluiting van de voorzieningen in de leisure-strip vindt plaats door middel van een parallelstructuur vanaf de bestaande aansluiting op de Holterweg. De bestaande parallelweg langs de Holterweg ontsluit het sportcomplex de Scheg en een nieuw aan te leggen parallelweg tussen het spoor en de nieuwe voorzieningen. Deze weg kruist het fietspad richting Blauwenoord ongelijkvloers.

De bestaande geregelde aansluiting op de Holterweg heeft een maximale capaciteit van 6.000 mv/etmaal in de spits. De huidige etmaalintensiteit is circa 15% van deze maximale capaciteit. En voor de maatgevende conflictrichting -vanaf A1 naar de Scheg- is dit circa 25%. Kortom het aantal verkeersbewegingen op de aansluiting kan nog flink groeien. Een eerste grove rekenslag op basis van indicatieve programma's van verschillende initiatiefnemers laat zien, dat de capaciteit van de bestaande aansluiting voldoende is om een stevig leisure-programma en een tankstation mogelijk te maken. Bovendien vallen doorgaans de piektijden van leisure niet samen met reguliere spittijden. Met de stap-voor- stap ontwikkeling van de Schegzone zal de gebruiksintensiteit van de aansluiting geleidelijk toenemen. We gaan dit monitoren om zo een verantwoorde afstemming tussen programma en capaciteit van de aansluiting te garanderen.

Door de dynamiek in het gebruik laat de parkeerbehoefte van leisure-voorzieningen zich niet tot nauwelijks in parkeernormen vangen. De eerste stap zal steeds zijn om in samenspraak met initiatiefnemers de reguliere parkeerbehoefte te bepalen, daarbij rekening houdend met eventueel dubbelgebruik binnen een voorziening en hier afspraken over te maken. Hierover worden duidelijke afspraken gemaakt. Een substantieel deel van deze reguliere parkeerbehoefte, te weten 90%, wordt op eigen terrein opgelost. We gaan er daarbij vanuit dat een deel van de bezoekers bij een dagje uit van meerdere voorzieningen gebruik maakt. Ofwel binnen de leisure-strip vindt dubbelgebruik plaats. We gaan dit monitoren en zo nodig zal dit principe worden bijgesteld.

Bij evenementen en andere grote publiekstrekkende activiteiten zullen er naar verwachting niet voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn. De insteek is dan dat overlast in de omgeving wordt voorkomen (woonwijken, winkelcentrum, maar ook de andere voorzieningen in de leisure-strip). Hiervoor zijn de toekomstige ondernemers verantwoordelijk en moeten ze onderling afspraken maken. Kortom 'leisure-strip-breed' parkeermanagement is nodig. Wellicht kan er in dergelijke situaties gebruik worden gemaakt van parkeerplaatsen bij naast en/of omliggende voorzieningen dan wel kunnen shuttle-busjes van en naar parkeervoorzieningen elders in de stad worden ingezet.

In het oostelijke deel van het plangebied zijn bovendien tussen parallelweg en spoor circa een 50 tal parkeerplaatsen voorzien. Deze zijn ter compensatie van de 30 bestaande parkeerplaatsen die bij de entree naar de leisure-strip verdwijnen en bieden de mogelijkheid voor enige overloop in de leisure-strip.

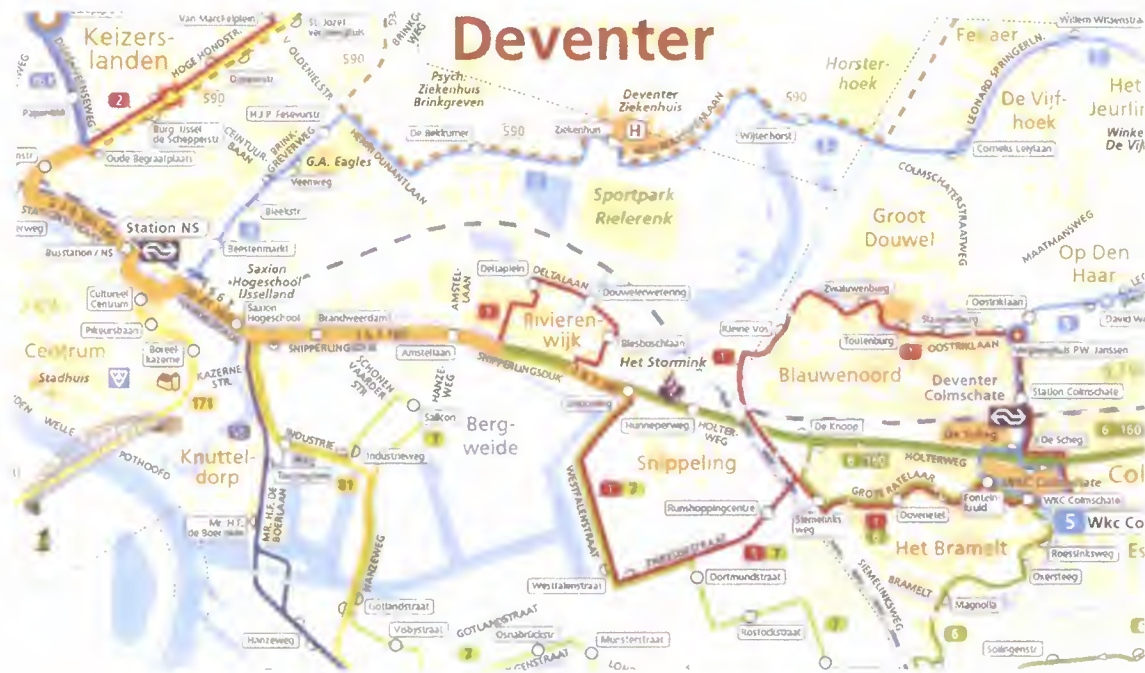
Fiets

De verschillende voorzieningen worden voor de fietser rechtstreeks vanaf de sterroute langs de Holterweg ontsloten. In noordelijke richting wordt het gebied ontsloten via een fietstunnel richting Blauwenoord-Schalkhaar. Het parkeren van fietsen vindt plaats op eigen terrein.

Een toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar de Holterweg heeft een negatieve invloed op de sterroute langs de Holterweg. Hoe meer verkeer de leisure-strip inrijdt hoe vaker de fietsers moeten wachten. In de verkeersregeling zullen gedurende drukke periodes voor het langzaam verkeer als ochtend- avondspits instellingen t.g.v. de afwikkeling van het langzaam verkeer worden genomen die nadelige gevolgen hebben voor de afwikkeling van en naar het gebied.

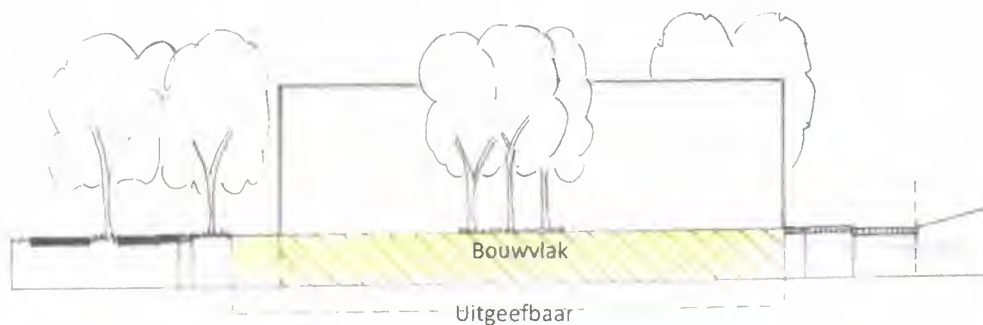
Openbaar vervoer

Het NS station Colmschate bevindt zich op circa 10 tot 15 minuten wandelen tot de verschillende voorzieningen. Ter hoogte van het wijkwinkelcentrum ligt een bushalte aan de Holterweg (lijnen 6 en 160), vanwaar de verschillende voorzieningen in 5 tot 10 minuten al wandelend bereikbaar zijn.



Openbare ruimte

De Holterweg met zijn laanbomen en beplante geluidswal is ruimtelijk de drager, waaraan de leisure-strip wordt 'opgehangen'. Een verbreding van het bestaande voetpad langs de Holterweg en een 4 meter brede berm met waar mogelijk losse boomgroepen geven enige allure aan de samenhang tussen de weg en de kavels met de verschillende voorzieningen. De laanbeplanting en de losse boomgroepen in de aangrenzende berm en op de parkeervelden (zie kavelinrichting) vormen samen een 'groene waas', waarin de verschillende gebouwen zijn ingebed. Het is de 'groene tegenhanger' van de 'harde gebouwen' en de stenige parkeervelden.



In het westelijke deel wordt de groene berm geleidelijk breder in verband met aanwezige leidingen, bomen, talud, trafo's etc. Ter hoogte van de tunnelbak in de Holterweg is in deze berm wellicht een ontsluiting van de kavel(s) voor het langzaam verkeer nodig

De nieuwe voorzieningen zijn per auto bereikbaar via een parallelweg langs het spoor, waarvan het tracé in het oostelijke deel van het plangebied deels samenvalt met een bestaande leidingstraat. De weg kruist met een brug de fietsverbinding tussen de wijk Blauwenoord en de Holterweg (ca. 2.000 fietsers per etmaal). De weg, de aanliggende parkeerplaatsen en het aanliggende voetpad krijgen een functionele maar hoogwaardige uitstraling.

Gebouwen

Overeenkomstig de bebouwing van het sportcomplex de Scheg ligt de rooilijn voor de bebouwing niet op een vaste afstand van de Holterweg maar varieert. In samenspel met de inrichting van de buitenruimte ontstaat zo een opeenvolging van ruimtes aan de Holterweg. In het oostelijke deel van het plangebied ligt de bebouwing aan de Holterwegzijde op minimaal 5,0 meter afstand van de perceelgrens, zodat op eigen terrein een 'vooruimte' bij de voorziening is te realiseren.

De situering van de gebouwen verschilt, maar allemaal hebben ze een representatieve gevel aan de Holterwegzijde. Behalve een oriëntatie op de Holterweg kunnen de gebouwen eveneens op de aanliggende parkeervoorziening gericht zijn. De entrees van de gebouwen kunnen daarmee zowel aan de Holterwegzijde als aan de 'zijkant' zijn gesitueerd.

De gebouwen hebben een maximale hoogte van 20 meter. Daarnaast zijn hoogteaccenten mogelijk, mits ze voortkomen uit het functioneren van de voorziening (bijvoorbeeld klimwand) dan wel een essentiële bijdrage leveren aan de expressiviteit van een gebouw.

Al dan niet in samenspel met de kavelinrichting, reclame-uitingen etc. laat de vormgeving van de individuele gebouwen op een architectonische of iconische wijze zien 'waar het van is'. De expressiviteit van een gebouw kan voortkomen uit een samenspel tussen functionele opbouw en architectonische vormgeving maar kan ook een 'statement' zijn.

In het kader van duurzaamheid is het een plus als de gebouwen bijdragen aan een hittestressbestendige omgeving (o.a. groene daken en/of wanden) en aan een duurzaam Deventer (zonnepanelen, aardwarmte, etc.).

Kavelinrichting

Aansluitend op wereld van het bestaande sportcomplex de Scheg is de leisure-strip in principe een stenige wereld van gebouwen, parkeervoorzieningen, lichtmasten, vlaggenmasten etc. Het huidige reclamebeleid laat in de Schegzone geen reclamemasten toe.

Het parkeren zal het grootste deel van de buitenruimte in beslag nemen. De parkeervelden zijn naast, achter (spoorzijde) of onder de gebouwen gesitueerd, maar niet tussen de gebouwen en de Holterweg.

In het kader van het verminderen van de hittestress is de spelregel dat er per 200m² verhard oppervlak en gebouw ter compensatie 1 boom van de 1^e orde (in volwassen stadium >12 m. en kroon diameter > 12 m.) wordt geplant. Aansluitend op het beeld van de berm langs de Holterweg staan de bomen niet los verspreid over het perceel maar zijn ze geclusterd in enkele stevige boomgroepen. Elke boomgroep is samengesteld uit een beperkt aantal 'standaard soorten'. Hierdoor ontstaat er een karakteristieke 'groene waas', die zorgt voor ruimtelijke samenhang in de strip. Waar mogelijk worden bestaande bomen in de inrichting van de buitenruimte opgenomen.

Het gewenste beeld van één samenhangende leisure-strip, waarin verschillende gebouwen zijn gelegen, laat in principe per kavel het gebruik van zichtbare erfafscheidingen niet toe

Vanuit oogpunt van een klimaatbestendige omgeving wordt de waterbergingsopgave op de eigen kavel opgelost. Dit betekent hier parkeervelden met een waterdoorlatende verharding en een waterbergend grondpakket van minimaal circa 45 centimeter.

Strategie

Proces

Het voor dit plangebied geldende bestemmingsplan voorziet nog niet in de in deze notitie geschetste ontwikkeling. De procedure voor wijziging van dit bestemmingsplan zal binnenkort worden gestart waarbij ruimte voor initiatief voorop staat. Vooruitlopend hierop zijn er ook mogelijkheden om voor een gewenst concreet initiatief met een omgevingsvergunning af te wijken van het huidige bestemmingsplan. Afhankelijk van de omstandigheden zal de optimale procedure worden gekozen.

Wij verwelkomen initiatieven die bijdragen aan de ontwikkeling van de leisure-strip Deventer. De initiatieven die passen binnen de in deze notitie geschetste kaders en een marktconforme prijsaanbieding kunnen worden gefaciliteerd. Dit betekent dat de gemeente bereid is verkoop en planologische inpassing ter besluitvorming voor te leggen. De gemeente behoudt zich hierbij het recht voor om vanuit publiekrechtelijke overwegingen anderszins te besluiten als gevolg van bijvoorbeeld gewijzigde beleidsmatige inzichten of bezwaren uit de omgeving.

Ambitie		✓	+
<i>Vermaak in de 'buitenstad'</i>	Programma	<ul style="list-style-type: none"> . Geen concurrentie met het maatschappelijk gebruik van voorzieningen in de Scheg . Niet passend in binnenstad . Minimaal aanvullend op toeristisch recreatief aanbod en/of synergie in leisure-strip 	Uniek voor toeristisch recreatief aanbod en synergie in leisure strip
<i>Duurzame fun</i>	Hittestress	Minimaal 1 boom per 200m2 gebouwd en verhard oppervlak	Groene daken en gevels gebouwen
	Duurzaamheid		Bijdrage CO2 neutraal
	Infiltratie hemelwater	Op eigen terrein door het aanbrengen van water doorlatend verharding en grondpakket	
	Parkeren	90% van reguliere bezetting op eigen terrein Eigen verantwoordelijkheid voor actief parkeer- en vervoers-management bij evenementen en grote publiekstrekkende evenementen	Permanent parkeer- en vervoermanagement

		Fietsparkeren op eigen terrein	
<i>Zichtbaar ondernemen</i>	Zichtbaarheid	. Parkeren naast of achter gebouw . Oriëntatie op en representatieve gevel naar Holterweg . Entree Holterwegzijde en/of 'zijkant'	Inrichting voorruimte aansluitend bij inrichting berm Holterweg
	Vormgeving	. Expressieve vormgeving die laat zien 'waar het van is' . Maximale bouwhoogte 20 m (uitzondering mogelijk)	
<i>Leisure= werken</i>	Bemiddeling		Samenwerking met instanties zoals UWV

Als er meerdere belangstellenden zijn voor een kavel of er door verschillende belangstellenden vergelijkbare initiatieven worden aangeboden dan zal, mits voldaan wordt aan de in deze notitie gestelde kaders, de geboden prijs (op basis van een minimaal vereiste prijs) bepalend zijn voor welke initiatiefnemer de gemeente uiteindelijk selecteert. Een initiatief zal minimaal aan de basiscriteria(✓) uit het schema moeten voldoen.

Procedure afwijken/wijzigen bestemmingsplan en kostenverhaal

Om het best passende planologische instrument in te zetten om de ontwikkelingen mogelijk te maken zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- er is geen afgeronde blauwdruk voor de toekomstige ontwikkeling van de leisure-strip;
- de ontwikkeling vraagt om ruimte voor creatieve initiatieven;
- het verkavelings- en ontsluitingsprincipe is nog op hoofdlijnen;
- gronden zijn gemeentelijk eigendom.

Bij deze uitgangspunten past een bestemmingsplan als globaal eindplan in principe het beste. Een globaal eindplan maakt de verschillende functies in het gebied mogelijk. Ook maximale bouwhoogten, uiterste bouwgrenzen en oppervlakte worden begrensd, echter in de regel nog niet op kavel niveau. Indien en zolang dit globale eindplan nog niet is vastgesteld, zal de gemeente een intentieovereenkomst opstellen alvorens al dan niet tot verkoop over te gaan. Want hoewel een initiatief past bij de gewenste ontwikkeling kunnen beperkingen op het gebied van milieu, archeologie etc. een rol spelen. Zo valt bijvoorbeeld een groot deel van het plangebied archeologisch binnen de categorie beleidswaarde 4. Afhankelijk van de mate van verstoring door de bouwactiviteit is dan archeologisch onderzoek noodzakelijk. Na het afronden van deze fase kan een koopovereenkomst worden afgesloten.

Indien initiatiefnemers plannen al concreet hebben uitgewerkt en de bestemmingsplanprocedure niet willen afwachten dan is het mogelijk om vooruitlopend op het in werking treden van het nieuwe bestemmingsplan een omgevingsvergunning aan te vragen met afwijking van het bestemmingsplan

(omgevingsvergunning met derde graads afwijking). Ook in dat geval zal de gemeente aansturen op een intentieovereenkomst alvorens tot verkoop over te gaan.

In alle gevallen bepaalt uiteindelijk het college van burgemeester en wethouders aan wie gronden worden verkocht en onder welke voorwaarden.

Fasering

Het voornemen is om het gedeelte ten oosten van de fietsverbinding naar Blauwenoord als eerste aan snee te brengen.

Samenwerking in de leisure strip

In alle overeenkomsten zal een verplichting worden opgenomen om op enigerlei wijze samen te werken met mede initiatiefnemers binnen de gehele strip aan de Holterwegzone.

Colofon

Druk : Repro Xerox QSP gemeente Deventer
Productie : team Communicatie gemeente Deventer
Lay-out : Xerox QSP

Het ontwikkelingsperspectief Leisure-strip
Holterweg Deventer
is op 19 juli 2017
vastgesteld door de Raad

Id	Taaknaam	Duur	Begindatum	Einddatum	Timeline																	
					jun	kw 3, 2019 jul	aug	sep	kw 4, 2019 okt	nov	dec	kw 1, 2020 jan	feb	mrt								
1	Planning kavelverkoop	164 dagen	din 16-7-19	vri 28-2-20																		
2	Tekenen intentieovereenkomst	0 dagen	din 16-7-19	din 16-7-19																		
3	Intentiefase	144 dagen	din 16-7-19	vri 31-1-20																		
4	Tekenen koopovereenkomst kopers	0 dagen	maa 3-2-20	maa 3-2-20																		
5	Aanbieden koopovereenkomst aan college van B&W	19 dagen	din 4-2-20	vri 28-2-20																		



Project: Planning kavelverkoop
Datum: maa 8-7-19

Taak	Samenvatting	Inactieve mijlpaal	Alleen duur	Alleen begindatum	Externe mijlpaal	Voortgang, handmatig
Splitting	Projectsamenvatting	Inactieve samenvatting	Handmatige samenvatting	Alleen einddatum	Deadline	
Mijlpaal	Inactieve taken	Handmatig taak	Handmatige samenvatting	Externe taken	Voortgang	Voortgang

K O O P O V E R E E N K O M S T

Ondergetekenden:

1. De gemeente Deventer, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester, drs R.N. 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**, hierna ook te noemen: koper,

Overwegende

- a. Dat de gemeente een intentieovereenkomst heeft gesloten met Jansen de Jong (hierna te noemen: koper)
- b. Dat koper een haalbare businesscase heeft kunnen opstellen met een ontwerp bouwplan conform de eisen van de intentieovereenkomst en dat partijen daarover overeenstemming hebben bereikt;
- c. Dat de raad het bestemmingsplan Leisurestrook Holterwegzone heeft vastgesteld
- d. Dat koper heeft verklaard de gronden te willen kopen ten behoeve van de ontwikkeling van een fitness functie conform bestemmingsplan en binnen de afspraken die koper met de gemeente heeft gemaakt in het kader van de uitvoering van de intentieovereenkomst;

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 3316 m², kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie M, nummer 2284, gedeeltelijk, zoals op de aangehechte en bij deze overeenkomst behorende en door beide partijen geparafeerde situatietekening nr. 201907031 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 € 414.500,- (zegge vierhonderveertien duizendvijfhonderd Euro), exclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting. De koopsom is vast tot 1-1-2020, nadien te verhogen met 5% op jaarbasis.
De koopsom is verschuldigd op twee weken nadat een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend voor de bouw van een fitnesscenter 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 6:119a BW gehanteerd, zoals deze geldt gedurende de periode van uitstel van betaling.
- 1.4. Koper heeft bij ondertekening van de intentieovereenkomst een reserveringsvergoeding van 5% van de koopsom betaald. 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 fitness. 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 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 hypotheek, 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, blijkend 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 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 zich inspannen nadrukkelijk een bouwplan te 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:
- 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. De gemeente heeft geen verplichting de grond af te nemen.
 - Afzet van overtollige grond is voor rekening van de koper. De kosten voor het vervoer van de grond is voor rekening van de koper.
 - 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.
 - 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.
 - Gebruik door koper van andere gronden dan de geleverde gronden is niet toegestaan tenzij de gemeente hierover vooraf toestemming heeft gegeven.
 - 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 voorschriften van het voor het perceel geldend bestemmingsplan ("Leisurestrook Holterwegzone") en het beeldkwaliteitsplan te bebouwen.
 - b. uiterlijk 3 maanden ná het besluit van het college tot het aangaan van deze koop overeenkomst een complete en ontvankelijke aanvraag om een omgevingsvergunning bij het College van Burgemeester en Wethouders in te dienen die past binnen het bestemmingsplan;
 - c. uiterlijk 3 maanden nadat koper naar aanleiding van de onder b. bedoelde aanvraag onherroepelijke omgevingsvergunning heeft verkregen een aanvang te maken met de bouw;
 - d. de uitvoering van dat bouwplan vervolgens in een continu bouwproces voort te zetten en binnen 300 werkbare dagen volledig af te ronden.
 - e. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten de termijn onder b slechts eenmalig en op schriftelijk verzoek van koper te verlengen.

- 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.

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 kan op grond van zwaarwegende omstandigheden schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 5.4a.
- 5.4c. Ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
- indien de functie fitness in stand wordt gehouden
 - faillissement van koper;
 - executoriale verkoop door hypotheekhouder ex. artikel 3:268 BW of door andere schuldeisers in geval van verkoop op grond van rechtelijke machtiging ex artikel 3:174 BW.

Artikel 6 Verplichting tot teruglevering bij niet tijdige bebouwing

- 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 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 bouwkavels, over en weer, als erfdienstbaarheid gevestigd.

Artikel 8 Erfdienstbaarheden/ 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, erfdienstbaarheden 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 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 'een 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 zijdens de gemeente aangegaan onder de opschortende en ontbindende voorwaarde dat het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente Deventer tot verkoop besluit. Binnen 4 weken na ontvangst van de door koper getekende overeenkomst zal gemeente een ambtelijk voorstel tot besluitvorming aan het college zenden.
- 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.

- 12.3 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;
- 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 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 niet 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 (datum)

De koper,
(naam)

.....
(handtekening en datum)

De gemeente,
de burgemeester,

.....
(handtekening en datum)

Gvm/s/20190705 concept koopovereenkomst JansendeJong fitness

Inleiding

De te realiseren gebouwen op de Leisurestrook dienen gasloos en zoveel mogelijk energieneutraal te worden gerealiseerd. De mate waarin – aanvullend op het Wettelijk minimum zoals vastgesteld in het Bouwbesluit – energieneutraal worden gerealiseerd weegt mee in het selecteren van de uiteindelijke koper. De gemeente heeft reeds een eerste globale inventarisatie van mogelijke maatregelen gemaakt om partijen inzicht te bieden in de mogelijkheden en financiële consequenties voor het realiseren van energieneutraliteit. In deze bijlage is de werkwijze en de resultaten uit deze inventarisatie weergegeven. De genoemde uitgangspunten en maatregelen zijn hierbij geen eis maar wel richtinggevend aan de wijze waarop energieneutraliteit kan worden ingevuld.

Definitie energieneutraliteit

Uitgangspunt is dat de gebouwen fossielvrij en energieneutraal zijn.

- Fossielvrij wordt bereikt door het niet realiseren van een gasleiding in het Leisurestrook. De energievoorziening van de gebouwen moet hierbij worden gerealiseerd op basis van een aansluiting op het elektranet, het realiseren van een eigen duurzame energie-opwekinstallatie en/of het aansluiten op een (mogelijk zelf te realiseren individuele of collectieve) duurzame warme- cq koudevoorziening.
- Energieneutraliteit wordt gerealiseerd wanneer het gebouwgebonden energiegebruik én het gebruikersgebonden energiegebruik op projectniveau op jaarbasis netto 0 zijn. Voor het gebouwgebonden energiegebruik wordt een EPC van 0 voor het gebouw als energieneutraal gehanteerd. Voor het gebruikersgebonden energiegebruik wordt een jaarlijks gebruik van 10 kWh/m² gehanteerd wat op locatie met energiebesparende maatregelen enerzijds of duurzame energie maatregelen anderzijds moet worden gereduceerd.

Berekeningen

Om inzicht te krijgen in de mogelijke maatregelen voor het realiseren van een energieneutraal gebouw is de volgende werkwijze gehanteerd:

- Referentiegebouw opgesteld die representatief is aan de toekomstige bouw;
- Doorrekening individuele maatregelen om effect energieneutraliteit te bepalen tov het referentiegebouw;
 - o Meerinvestering;
 - o Energiebesparing;
 - o Kostenbesparing;
 - o Terugverdientijd.
- Maatregellentabel met voor- en nadelen per maatregel.

Referentiegebouw

Wanneer alleen een gasloos gebouw wordt gerealiseerd wat voldoet aan het Wettelijk minimum dient voor dit type gebouw volgens het Bouwbesluit een EPC van 1,1 te worden gerealiseerd. In onderstaande tabel zijn de bouwkundige, bouwfysische en installatietechnische maatregelen weergegeven om dit zo kosteneffectief mogelijk te realiseren.

<i>Kenmerken</i>	<i>Minimaal benodigde maatregelen</i>
<i>Basisgegevens</i>	2.500 m ² verdeeld over twee etages Gebouw: 30 bij 41,5 meter 25% glas in elke gevel
<i>Beglazing</i>	HR++ glas U=ca.1.4, ZTA 0,60
<i>Zonwering</i>	Geen
<i>Rc vloer</i>	3,5 (niveau BouwBesluit)
<i>Rc gevel</i>	4.5 (niveau BouwBesluit)
<i>Rc dak</i>	6,0 (niveau BouwBesluit)
<i>Qv10</i>	Forfaitair, 0,42 (geen Qv10-meting verplicht)
<i>Koudebruggen</i>	Standard
<i>Warmtepwekking</i>	Lucht/water-warmtepompen (2 stuks, 130 kW totaal, 1 daarvan omkeerbaar ten behoeve van koeling)

<i>Afgiftesysteem verwarming</i>	Vloerverwarming en verwarmingsbatterij luchtbehandeling
<i>Ventilatiesysteem</i>	Balansventilatie met warmtewiel, tijdsturing
<i>Warm water</i>	Elektrische boiler(s), korte uittapleidingen (< 3 meter)
<i>Koudeopwekking</i>	Omkeerbare lucht/water-warmtepomp
<i>Afgiftesysteem koeling</i>	Koelbatterij in de luchtbehandelingskast (topkoeling)
<i>Verlichting</i>	8,0 W/m ² Veegpulsschakeling
<i>Zonnestroomsysteem (1,63 m² per paneel, 170 Wp/m², zuid, 15°)</i>	Circa 100 m ²
<i>EPC</i>	1,1 (niveau BouwBesluit)
<i>Elektriciteitsgebruik (gebouwwgebonden)</i>	82.000 kWh
<i>Elektriciteitsgebruik Niet gebouwwgebonden (Stelpost)</i>	20.000 – 25.000 kWh (uitgaande van 10 kWh/m ²)

Maatregelen

In onderstaande tabel zijn de gebouwwgebonden maatregelen en hun financiële en energetische consequenties weergegeven.

MAATREGEL	EPC- VERBET ERIN G	BESPARIN G [€/JAAR]*	MEER- INVEST ERING [€] (TERUG- VERDIEN TIJD)	OPMERKING
BEGLAZING: HR+++ GLAS (TRIPLE GLAS) U=CA.1.0, ZTA 0,50	0,031	250	10.000 (> 20 jr)	-
ZONWERING: AUTOMATISCH OP ZUID/OOST/WEST	0,076	380	50.000 (> 20 jr)	Leverd aanvullend kleinere koudevraag en meer comfort op.
RC VLOER: 5,0	0,003	30	12.500 (> 20 jr)	-
RC GEVEL: 6,0	0,005	50	9.000 (> 20 jr)	-
RC DAK: 8,0	0,007	70	18.500 (> 20 jr)	-
LUCHTDICHTHEID VAN HET GEBOUW: 0,25	0,027	210	10.000 (> 20 jr)	Betere naad- en kierdichting van het gebouw waardoor er minder warmteverlies is.
WARMTE-/KOUDEPWEKKING: WATER/WATER-WARMTEPOMPEN MET BODEMCOLLECTOREN (KOELING MET BODEMCOLLECTOREN)**	0,170	1.280	55.000 (> 20 jr)	Bodem is geschikt. Voor WKO (open bron) is het gebouw te klein om rendabel uit te voeren ten opzichte van gesloten bodemcollectoren***
VENTILATIESYSTEEM: BALANSVENTILATIE MET WARMTEWIEL, CO2-STURING	0,043	340	35.000 (> 20 jr)	Sterk afhankelijk van de indeling van het gebouw (aantal ruimten)
ZONNEBOILERSYSTEEM 8M2, 300 LITER (VOORWAARDE IS CENTRAAL GROTE WARM WATERVRAAG)	0,074	560	10.000 (15 jr)	-
LED-VERLICHTING; 5,5 W/M²	0,162	5.000	20.000 (5-10 jr)	Inclusief verlaging van onderhoudskosten
VERLICHTING: DAGLICHTREGELING RAAMZONES	0,017	130	7.500 (> 20jr)	-
AANWEZIGHEIDSDetectie (MOGELIJK NIET PRAKTISCH)	0,095	710	12.500 (15 jr)	-
ZONNESTROOMSYSTEEM (1,63 M² PER PANEEL, 170 WP/M², ZUID, 15°): 500 M² EXTRA	1,001	15.000 (met SDE+)	150.000 (10 jr)	Hiermee ontstaat gebouwwgebonden energieneutraliteit.
ZONNESTROOMSYSTEEM (1,63 M² PER PANEEL, 170 WP/M², ZUID, 15°): 650 M² EXTRA	ENERGIE- NEUTRAAL	19.500 (met SDE+)	195.000 (10 jaar)	Hiermee ontstaat energieneutraliteit

Analyse en kansen

Uit de maatregelen blijkt dat de kosteneffectiviteit van de maatregelen beperkt blijft. De meest voor de hand liggende maatregelen liggen op verlichtingsniveau en op het gebied van het opwekken van duurzame energie. Voor deze beide maatregelen worden door leveranciers op de markt interessante constructies aangeboden om kostenneutraal verlichtingssystemen op basis

van LED of zonPV systemen op het dak te financieren en de exploiteren. Zo kunnen de kosten van deze systemen buiten de initiële bouwkosten gehouden worden terwijl energieneutraliteit wel mogelijk wordt.

Persbericht
19 juli 2019

Onderzoek haalbaarheid Fitnesscentrum op Leisurestrip

Mogelijk komt er een fitnesscentrum aan de Holterweg, op de zogeheten Leisurestrip. De gemeente heeft hiervoor een intentieovereenkomst gesloten met Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V. om de haalbaarheid te verkennen van een Big Gym Fitnesscentrum.

De komst van een fitnesscentrum past in de ambitie van de gemeente om op de Leisure Strip een breed aanbod te hebben op het gebied van sport, spel en ontspanning. De nieuwe ontwikkeling komt aan de westelijke zijde van de Leisurestrip. Alle kavels aan de oostelijke zijde zijn al verkocht. Naast de McDonalds komen hier een speelparadijs met trampolinepark en een tankstation.

Wethouder Economie Thomas Walder: "Een modern en ruim fitnesscentrum zou een prachtige aanwinst zijn voor de Leisure Strip. Met de schaatsbaan, een zwembad, een indoor speelparadijs en dit fitnesscentrum bieden we echt voor elk wat wils op sportief gebied."

Voor de bouw van het fitnesscentrum is een kavel nodig van circa 3.300 m². De gemeente heeft een intentieovereenkomst gesloten met Janssen de Jong Projectontwikkeling om de haalbaarheid te verkennen van de ontwikkeling en realisatie van het fitnesscentrum. Deze partij is ook betrokken bij de realisatie van het speelparadijs.