

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Stadshof-realisatie doorgang Grote Overstraat

1- Notagegegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2020-001141	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	30-06-2020
Datum	23-06-2020	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. De Geest		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	30-06-2020
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
regiemanager	23-06-2020	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Wethouder	23-06-2020	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	24-06-2020
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2020-07-01

Bijlagen

1. Ontwerp doorgang Grote Overstraat, SG+S
2. brief HB-Capital
3. brief Tempelman
4. Advies Planadviesraad 27 mei 2020
5. concept aankoopovereenkomst 50m3 tuin HS-ONE
6. Kostenraming Stadshof juni 2020

B & W d.d.: 30-06-2020

Besloten wordt:

- 1 In te stemmen met het ontwerp en de aanleg van een doorgang aan de Grote Overstraat naar de Stadshof;
- 2 over te gaan tot aankoop van ca. 50 m2 tuin van het pand Lange Bisschopstraat 52 van HS-ONE;
- 3 over te gaan tot aankoop van de atelierruimte gelegen aan de Grote Overstraat 17 van Wonen Boven Winkels bv voor de realisatie van de doorgang;
- 4 de raad voor te stellen om aanvullend krediet van € 406.500 euro beschikbaar te stellen voor de realisatie van de aankoop en doorgang;
- 5 de raad voor te stellen dit krediet te dekken uit de reserve wonen binnenstad, ingesteld na de beëindiging Wonen Boven Winkels NV in 2019.
- 6 het raadsvoorstel en het ontwerp-raadsbesluit vast te stellen;
- 7 de stukken aan te bieden aan de raad;
na akkoord van de gemeenteraad, de begroting te wijzigen.
- 1 de nota en het besluit openbaar te maken.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Ja
Begrotingswijziging	Nee
Financiële gevolgen opvangen	
De benodigde middelen (€ 406.000) te dekken uit de gereserveerde gelden (€ 1.000.000) die zijn vrijgevallen	

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 eigenaren van de Stadshof zijn geïnformeerd.
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
bijlage 6 kostenraming Stadshof
- 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

In de voorjaarsnota 2019 is besloten tot het opheffen van Wonen Boven Winkels NV (WBW-NV). Naast de vele werkzaamheden had WBW-NV ook een trekkende taak in de ontwikkeling van het Stadshof. Het belang van het Stadshof voor de binnenstad wordt dermate groot geacht dat er recent voor gekozen is om de regie te nemen in deze ontwikkeling. Dit desondanks het feit dat regie pakken op ontwikkelingen op gronden van derden normaal niet de gemeentelijke lijn is.

De Stadshof is gelegen aan een binnencarré, omringd door de Korte en Lange Bisschopstraat, de Grote Overstraat en de Spijkerboorsteeg. Het gebied heeft de potentie om een significante bijdrage te leveren aan het verbeteren van het verblijfs-, woon-, winkel- en werkklimaat in de Deventer binnenstad. Er kunnen mogelijk 80-100 appartementen worden gerealiseerd en het gebied leent zich goed om een kwalitatief hoogwaardige nieuwe functie in de binnenstad te vervullen. Hierbij staat het groene karakter van het gebied centraal en biedt de hof mogelijkheden voor vernieuwende concepten rondom.

Het initiatief is tot op heden getrokken door de directeur Wonen Boven Winkels Deventer - NV de heer Thijs Paré, tezamen met de projectgroep Stadshof. Het idee van de Stadshof bestaat al lang (medio 1980) en leeft bij vlagen op of zakt weer weg. De afgelopen periode (2018-2019) is vooral procesmatig 'achter de schermen' gewerkt. Dit heeft nog niet geleid tot investeringen van marktpartijen in het gebied en een opstelling van de Stadshof. De veelheid en diversiteit aan eigenaren speelt hierbij een rol.

We kunnen een streep zetten onder de uitgebreide initiatieffase waarbij het initiatief door veel partijen wordt ondersteund. Het is nu van belang om de diverse groep aan eigenaren van panden te faciliteren in de transitie naar meer bewoning om en aan het Stadshof. Parallel hieraan is het zetten van concrete stappen, die de toekomstige ontwikkeling niet belemmeren, essentieel voor het vertrouwen in dit langlopende proces.

De ontwikkeling van de Stadshof zal een samenwerking moeten worden van met name de eigenaren van het vastgoed, de winkeliers en ondernemers en de bewoners. De afgelopen jaren zijn nagenoeg geen concrete stappen gezet. Om de juiste condities te scheppen voor betreffende partijen zal gemeente Deventer een faciliterende rol in moeten nemen die zich richt op het stimuleren van pandeigenaren tot realisatie van nieuwe appartementen om de Stadshof in o.a. de bestaande leegstand

- Hiervoor is het nodig een nieuwe ontsluiting naar de Stadshof te realiseren naar de Grote Overstraat. Waardoor de panden via de achterzijde bereikbaar worden.
- Ook is het wenselijk om duidelijkheid te verschaffen in de ontwikkelrichting van de Stadshof en dit ook

publiekrechtelijk verankeren. Ook de wensen en ideeën van de pandeigenaren zijn hier bij nodig.

Op termijn zal verwerving van de gronden nodig zijn van de binnentuin. Uitgangspunt hierbij is dat de nieuw aan te leggen ontsluiting een meerwaarde creëert voor de panden waardoor het eigendom van de tuin om niet overgedragen kan naar gemeente Deventer. Een en ander afhankelijk van de specifieke situatie per perceel. Het uiteindelijk beheer en onderhoud van de binnentuin zal te zijner tijd gezamenlijk met betrokken partijen georganiseerd worden.

In de periode januari april 2020 zijn diverse gesprekken gevoerd met eigenaren van het vastgoed en tuin om aan te horen hoe zij de toekomst zien. Hieruit kwam onder ander naar voren dat HB-Capital de leegstand boven de voormalige Blokker graag wil transformeren in appartementen. Zij hebben een verzoek neer gelegd bij de gemeente of zij uit mogen gaan van een doorgang aan de Grote Overstraat. Meerdere partijen kijken naar de toekomst van het vastgoed en beramen zich op de juiste keuzes (zie bijlagen). Hierdoor is het nu wenselijk dat ingestemd wordt met de realisatie van een doorgang aan de Grote Overstraat.

Beoogd resultaat

De ontwikkeling van het Stadshof draagt bij aan het vergroten van de aantrekkelijkheid en de vitaliteit van de Deventer binnenstad. Het is voor de gemeente interessant vanuit 2 doelen:

- Aantrekkelijkheid binnenstad (groene ruimte);
- Vitaliteit binnenstad (meer woningen en versterken vitaliteit detailhandel).

Aanvullend draagt de ontwikkeling van de Stadshof bij aan de ambitie Deventer Stedelijkheid uit de Omgevingsvisie. Een essentiële stap hierin is de aanleg van een goede toegang naar de Stadshof.

Kader

- B&W nota 2019-000972, 3 juli 2019, Voorjaarsnota 2019
- Omgevingsvisie 'Expeditie Deventer' december 2019
- Gebiedsprogramma Centrumschil, mei 2020

Argumenten voor en tegen

Argumenten voor:

- Het faciliteren van de ontwikkeling Stadshof is zeker in deze tijd essentieel voor een vitale binnenstad. Het geeft een maatschappelijke meerwaarde en sterke impuls voor wonen en de detailhandel in de binnenstad van Deventer.
- Om de ontwikkeling Stadshof daadwerkelijk te laten starten is een eerste stap nodig door het pand Grote Overstraat 17 om te vormen tot doorgang om zo de Stadshof bereikbaar te maken. Zonder deze stap komt de ontwikkeling niet van de grond zoals uit het verleden is bleken.
- Door het vooraf investeren in een goede doorgang, die de bereikbaarheid van de pand aan de achterzijde mogelijk maakt, worden pandeigenaren verleid om te investeren in hun vastgoed.
- Garanties voor de ontwikkeling van 80-100 appartementen zijn er nog niet. Maar deze worden wel verwacht in de toekomst. Er ligt een concreet verzoek tot gebruik van de doorgang voor bewoning (pand voormalig Blokker) en er is interesse getoond tot realisatie van appartementen door de eigenaar van het WE- en Miss-Etam-pand.
- Door een ontsluiting van de panden via de achterzijde wordt voorkomen dat ontsluitingen van woningen via de winkelzijde worden gerealiseerd. Te veel extra opgaande portieken voor bovenwoningen tussen de winkels in het kernwinkelgebied zijn een ongewenste situatie voor een aantrekkelijk winkelgebied.
- Er zijn diverse partijen geïnteresseerd om appartementen te realiseren die ontsloten kunnen worden via de nieuwe doorgang. Hierbij brengen zij de eigen onbebouwde grond in zodat op termijn de Stadshof gerealiseerd kan worden.
- Een nieuwe doorgang verbetert ook de toegankelijkheid voor uit te voeren onderhoudswerk aan de omliggende panden.
- Indien de gemeente niet investeert, is de verwachting dat de verdere ontwikkeling niet van de grond komt (afgelopen 30 jaar is vanuit private partijen dit niet gelukt). Door de Stadshof bereikbaar te maken,

is de grootste drempel om de ontwikkeling in gang te zetten weggenomen. De strategie is dat de gemeente deze investering gebruikt als vliegwiel.

Argumenten tegen:

- De gemeente pakt in dit geval een rol die normaal gesproken wordt verwacht van individuele eigenaren / ontwikkelaars.
 - Er is nog geen zekerheid dat de doorgang gebruikt gaat worden door bewoners van appartementen.
 - De achterliggende grond is nog eigendom van 10 eigenaren.

Extern draagvlak (partners)

- Er is gesproken met 11 eigenaren van de binnentuin die allen positief stonden tegenover het initiatief.
- HB-Capital (eigenaar pand voormalige Blokker) heeft concrete plannen tot verbouwing van de etages.
- Het plan wordt al langere tijd omarmd door Wonen Boven Winkels. De nieuwe directeur W. Masman denkt constructief mee.
- De planadviesraad heeft inmiddels positief advies afgegeven voor het plan van de doorgang (zie bijlage).
- Stichting Deventer BinnenstadsManagement staat ook positief tegenover de ontwikkeling van de Stadshof.
- De oude projectgroep Stadshof staat achter de plannen.

Financiële consequenties

Voor de ontwikkeling van de Stadshof is € 96.300 exploitatiebudget beschikbaar dat is opgenomen in de begroting van 2020.

De kostenraming voor de realisatie van de toekomstige doorgang is opgenomen in de bijlage.

Voor realisatie van de doorgang is € 456.500 nodig. Hiervoor zijn reeds middelen beschikbaar vanuit de provincie a € 50.000 (3e stadsarrangement) toegezegd.

Voor het restant wordt een aanvullend investeringskrediet aangevraagd van € 406.500. Dit kan gedekt worden uit de reserve wonen binnenstad. Deze reserve is gevuld met een bedrag van € 1.000.000, dat is vrijgevallen bij het opheffen van Wonen Boven Winkels NV in 2019, conform de voorjaarsnota 2019.

Bij de diverse ontwikkelingen wordt nog gekeken of de kosten (deels) verhaald kunnen worden. Eventuele opbrengsten kunnen weer terugvloeien naar de reserve wonen binnenstad.

De aankoop van het winkelpand voor € 140.000 is gebaseerd op een recente taxatie. Hiernaast worden met Wonen Boven Winkels afspraken gemaakt over het om niet inbrengen van hun niet bebouwde grond op termijn. Voorafgaand zal op kosten van WBWD herstelwerk aan de oude muren achter het pand Grote Overstraat 29-31 (Broodbode) uitgevoerd worden.

Aanpak/uitvoering

Na besluitvorming in het college zullen de bouwplannen verder worden uitgewerkt en zal een omgevingsvergunning aangevraagd worden (periode aug-sept 2020).

Na besluitvorming van de gemeenteraad kan opdracht verstrekt worden aan een uitvoerende aannemer en kan de doorgang worden gerealiseerd (periode november 2020 – april 2021).

Parallel aan dit proces wordt gewerkt aan een ontwikkelvisie voor de Stadshof. Naar verwachting zal medio oktober 2020 het college verzocht worden om de ontwikkelvisie vrij te geven voor inspraak.

Het totaalproces van de Stadshof ziet er als volgt uit:

1. Gesprekken pandeigenaren met grondeigendom in de binnentuin over toekomstige ontwikkeling van de het vastgoed en de binnentuin.
2. Transformeren Grote Overstraat 17 (Atelier) naar een doorgang naar de binnentuin
3. Opstellen van een ontwikkelvisie Stadshof
4. Maken van afspraken met pandeigenaren die appartementen willen realiseren en die gebruik willen maken van de nieuwe doorgang. Waaronder; vestigen recht van overpad en overdracht onbebouwde grond, beheer afspraken gebruik doorgang.
5. Verbouw omliggende panden en realisatie appartementen door eigenaren.
6. Na verwerving van een deel van de tuin kan de tuin opgeschoond worden en met betrokkenen tijdelijk worden ingericht (placemaking). Een en ander afhankelijk van de wensen van bewoners, omliggende ondernemers en pandeigenaren.
7. Als een aanzienlijk deel van de panden is verbouwd en de kans op schade door de bouw is geminimaliseerd kan van de binnentuin een definitief ontwerp worden opgesteld dat in overleg met betrokkenen gerealiseerd kan worden.
8. Hierna zal de beheersorganisatie het beheer van de Stadshof over nemen.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp Stadshof-realisatie doorgang Grote Overstraat

Agendapunt

Voorstelnummer

Team

2020-001141

DEV-PRO

Portef.houder

BenW-besluit d.d.:

Weth. De Geest

30 juni 2020

Voorstel

1. Kennis te nemen van het ontwerp van een doorgang aan de Grote Overstraat naar de Stadshof.
2. Een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van € 406.500 euro voor de aankoop en aanleg van de doorgang.
3. Dit krediet te dekken uit de reserve wonen binnenstad, ingesteld na de beëindiging Wonen Boven Winkels NV in 2019.
4. De programmabegroting te wijzigen.

Kern van het raadsvoorstel

In de voorjaarsnota 2019 is besloten tot het opheffen van Wonen Boven Winkels NV (WBW-NV). Naast de vele werkzaamheden had WBW-NV ook een trekkende taak in de ontwikkeling van het Stadshof. Het belang van het Stadshof voor de binnenstad wordt dermate groot geacht dat er recent voor gekozen is om de regie te nemen in deze ontwikkeling. Dit desondanks het feit dat regie pakken op ontwikkelingen op gronden van derden normaal niet de gemeentelijke lijn is.

De Stadshof is gelegen aan een binnencarré, omringd door de Korte en Lange Bisschopstraat, de Grote Overstraat en de Spijkerboorsteeg. Het gebied heeft de potentie om een significante bijdrage te leveren aan het verbeteren van het verblijfs-, woon-, winkel- en werkklimaat in de Deventer binnenstad. Er kunnen mogelijk 80-100 appartementen worden gerealiseerd en het gebied leent zich goed om een kwalitatief hoogwaardige nieuwe functie in de binnenstad te vervullen. Hierbij staat het groene karakter van het gebied centraal en biedt de hof mogelijkheden voor vernieuwende concepten rondom.

De ontwikkeling van de Stadshof zal een samenwerking moeten worden van met name de eigenaren van het vastgoed, de winkeliers en ondernemers en de bewoners. De afgelopen jaren zijn nagenoeg geen concrete stappen gezet. Om de juiste condities te scheppen voor betreffende partijen zal gemeente Deventer een faciliterende rol in moeten nemen die zich richt op het stimuleren van pandeigenaren tot realisatie van nieuwe appartementen om de Stadshof in o.a. de bestaande leegstand

- Hiervoor is het nodig een nieuwe ontsluiting naar de Stadshof te realiseren naar de Grote Overstraat. Waardoor de panden via de achterzijde bereikbaar worden.
- Ook is het wenselijk om duidelijkheid te verschaffen in de ontwikkelrichting van de Stadshof en dit ook publiekrechtelijk verankeren. Ook de wensen en ideeën van de pandeigenaren zijn hier bij nodig.

In de periode januari april 2020 zijn diverse gesprekken gevoerd met eigenaren van het vastgoed en tuin om aan te horen hoe zij de toekomst zien. Hieruit kwam onder ander naar voren dat HB-Capital de leegstand boven de voormalige blokker graag wil transformeren in appartementen. Zij hebben een verzoek neer gelegd bij de gemeente of zij uit mogen gaan van een doorgang aan de Grote Overstraat. Meerdere partijen kijken naar de toekomst van het vastgoed en beramen zich op de juiste keuzes. Hierdoor is het nu wenselijk dat ingestemd wordt met de realisatie van een doorgang aan de Grote Overstraat.

Beoogd resultaat

De ontwikkeling van het Stadshof draagt bij aan het vergroten van de aantrekkelijkheid en de vitaliteit van de Deventer binnenstad. Het is voor de gemeente interessant vanuit 2 doelen:

- Aantrekkelijkheid binnenstad (groene ruimte);
- Vitaliteit binnenstad (meer woningen en versterken vitaliteit detailhandel).

Aanvullend draagt de ontwikkeling van de Stadshof bij aan de ambitie Deventer Stedelijkheid uit de Omgevingsvisie.

Een essentiële stap hierin is de aanleg van een goede toegang naar de Stadshof.

Kader

- Voorjaarsnota 2019, nota 2019-000972, 3 juli 2019
- Omgevingsvisie 'Expeditie Deventer' december 2019
- Gebiedsprogramma Centrumschil, mei 2020

Argumenten ten behoeve van de raad

Argumenten voor:

- Het faciliteren van de ontwikkeling Stadshof is zeker in deze tijd essentieel voor een vitale binnenstad. Het geeft een maatschappelijke meerwaarde en sterke impuls voor wonen en de detailhandel in de binnenstad van Deventer.
- Om de ontwikkeling Stadshof daadwerkelijk te laten starten is een eerste stap nodig door het pand Grote Overstraat 17 om te vormen tot doorgang om zo de Stadshof bereikbaar te maken. Zonder deze stap komt de ontwikkeling niet van de grond zoals uit het verleden is bleken.
- Door het vooraf investeren in een goede doorgang, die de bereikbaarheid van de pand aan de achterzijde mogelijk maakt, worden pandeigenaren verleid om te investeren in hun vastgoed.
- Garanties voor de ontwikkeling van 80-100 appartementen zijn er nog niet. Maar deze worden wel verwacht in de toekomst. Er ligt een concreet verzoek tot gebruik van de doorgang voor bewoning (pand voormalig Blokker) en er is interesse getoond tot realisatie van appartementen door de eigenaar van het WE- en Miss-Etam-pand.
- Door een ontsluiting van de panden via de achterzijde wordt voorkomen dat ontsluitingen van woningen via de winkelzijde worden gerealiseerd. Te veel extra opgaande portieken voor bovenwoningen tussen de winkels in het kernwinkelgebied zijn een ongewenste situatie voor een aantrekkelijk winkelgebied.
- Er zijn diverse partijen geïnteresseerd om appartementen te realiseren die ontsloten kunnen worden via de nieuwe doorgang. Hierbij brengen zij de eigen onbebouwde grond in zodat op termijn de Stadshof gerealiseerd kan worden.
- Indien de gemeente niet investeert, is de verwachting dat de verdere ontwikkeling niet van de grond komt (afgelopen 30 jaar is vanuit private partijen dit niet gelukt). Door de Stadshof bereikbaar te maken, is de grootste drempel om de ontwikkeling in gang te zetten weggenomen. De strategie is dat de gemeente deze investering gebruikt als vliegwiel.

Argumenten tegen:

- De gemeente pakt in dit geval een rol die normaal gesproken wordt verwacht van individuele eigenaren / ontwikkelaars.
- Er is nog geen zekerheid dat de doorgang gebruikt gaat worden door bewoners van appartementen.
- De achterliggende grond is nog eigendom van 10 eigenaren.

Ketenpartners/ participatie

- Er is gesproken met 11 eigenaren van de binnentuin die allen positief stonden tegenover het initiatief.
- HB-Capital (eigenaar pand voormalige Blokker) heeft concrete plannen tot verbouwing van de etages.
- Het plan wordt al langere tijd omarmd door Wonen Boven Winkels. De nieuwe directeur W. Masman denkt constructief mee.
- De planadviesraad heeft inmiddels positief advies afgegeven voor het plan van de doorgang.
- Stichting Deventer BinnenstadsManagement staat ook positief tegenover de ontwikkeling van de Stadshof.
- De oude projectgroep Stadshof staat achter de plannen.

Financiële consequenties

De kostenraming voor de realisatie van de toekomstige doorgang is opgenomen in de bijlage. Voor realisatie van de doorgang is € 456.500 nodig. Hiervoor zijn reeds middelen beschikbaar vanuit de provincie a € 50.000 (3e stadsarrangement) toegezegd.

Voor het restant wordt een aanvullend investeringskrediet aangevraagd van € 406.500. Dit kan gedekt worden uit de reserve wonen binnenstad. Deze reserve is gevuld met een bedrag van € 1.000.000, dat is vrijgefallen bij het opheffen van Wonen Boven Winkels NV in 2019, conform de voorjaarsnota 2019.

Bij de diverse ontwikkelingen wordt nog gekeken of de kosten (deels) verhaald kunnen worden. Eventuele opbrengsten kunnen weer terugvloeien naar de reserve wonen binnenstad.

Betrokkenheid van de raad

In de komende periode wordt een ontwikkelvisie voor de Stadshof opgesteld die met betrokken partijen zal worden besproken en ter informatie aan de raad verzonden zal worden. Mocht dit leiden tot gewenste afwijkingen van vastgesteld beleid, dan zal vooraf besluitvorming door de raad gevraagd worden. Tevens zal, na de (ver)bouwactiviteiten, te zijner tijd een voorstel aan de raad gepresenteerd worden over de definitieve aanleg van de binnentuin. Naar verwachting zal hiervoor aanvullend krediet nodig zijn.

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



M.A. Kossen



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp Stadshof-realiseatie doorgang Grote Overstraat
Voorstelnummer 2020-001141
Raadstafel d.d. --
Raadsvergadering

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 30 juni 2020, nummer 2020-001141.

BESLUIT

- 1 Kennis te nemen van het ontwerp van een doorgang aan de Grote Overstraat naar de Stadshof.
- 2 Een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van € 406.500 euro voor de aankoop en aanleg van de doorgang.
- 3 Dit krediet te dekken uit de reserve wonen binnenstad, ingesteld na de beëindiging Wonen Boven Winkels NV in 2019.
- 4 De programmabegroting te wijzigen.

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

A. Kerver

R.C. König

STUDIO
GROEN +
SCHILD

Entree Stadshof Gemeente Deventer

22 APRIL 2020

DEVENTER
STADS
HOF



Architectuur + Interieur

ENTREE VOOR DE STADSHOF

Het pand Grote Overstraat 17 zal in de toekomst gaan fungeren als toegang voor de Stadshof. Het huidige atelier Mahof zal plaatsmaken voor een open doorgang met een poort. Het achterste gedeelte (lengte 21 meter) van het atelier wordt verwijderd zodat de doorgang een meer open karakter krijgt (lengte doorgang 10 m. + 3 m. boventerras)

Zoals het er nu uit ziet wordt deze doorgang, en op termijn de tuin, openbaar gebied en in beheer bij gemeente Deventer. Het terrein zal voor voetgangers en fietsers toegankelijk worden en incidenteel voor onderhoud aan de tuin, glazenwasser. In de periode dat de tuin nog niet is ingericht kan het zijn dat er incidenteel machines en onderhoudsmaterieel gebruik wil maken van de doorgang, voor onderhoud of bij verbouwing van de omliggende panden.



project locatie

OPENSTELLING EN GEBRUIK DOORGANG

De doorgang zal gefaseerd in gebruik genomen worden. Momenteel wordt gedacht aan de volgende 5 fasen:

Fase 1: In eerste instantie al de toegangspoort gesloten blijven. Het gebied er achter is niet openbaar. De poort kan gebruikt worden voor onderhoudswerkzaamheden door de verschillende eigenaren van de tuin of aangrenzende panden.

Fase 2: Een aantal panden is verbouwd en de ontsluiting van de bovenwoningen geschiedt via de nieuwe doorgang. De toegangspoort is gesloten en alleen te gebruiken door de eigenaren van de aangrenzende bovenwoningen. De tuin is geen openbaar gebied. Er is nog weinig sociale controle.

Fase 3: Inmiddels zijn diverse appartementen bereikbaar via de doorgang is het binnenterrein opgeschoond (inbraakveilig, voldoende verlicht, open) en is (een deel van) het binnenterrein tijdelijk openbaar toegankelijk.

Fase 4: Na de aanleg en inrichting van de Stadshof samen met betrokkenen kan de Stadshof open worden gesteld voor bezoekers tijdens winkeltijden. Buiten de winkeltijden is de poort gesloten en is de tuin te gebruiken door de aanwonenden, die ook een bijdrage leveren aan het onderhoud. Naast een elektronische magneetsluiting zal met betrokkenen afgesproken worden de poort te sluiten en eventuele gasten zullen verzocht worden de tuin te verlaten.

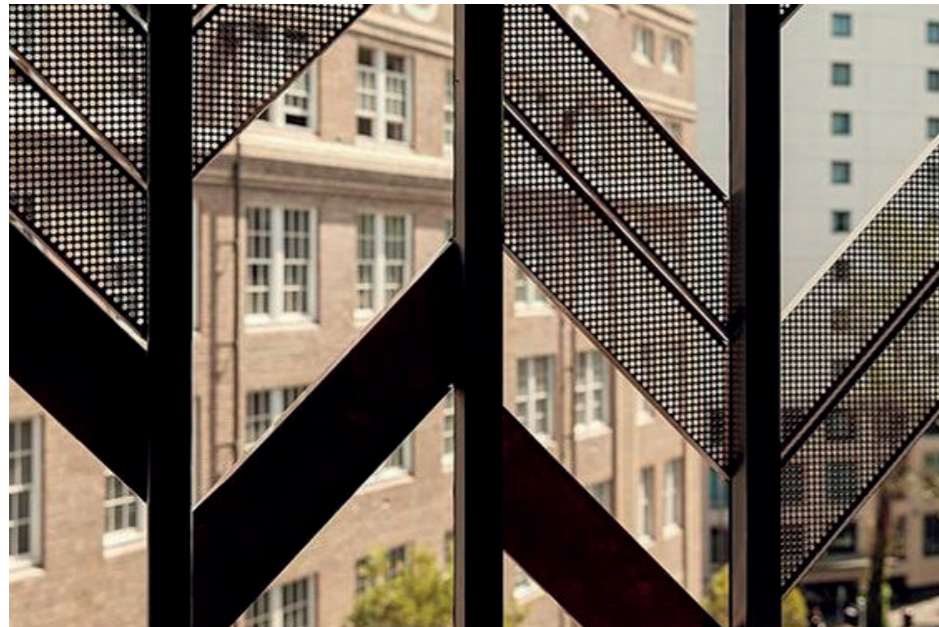
Fase 5: Na verloop van tijd is er voldoende sociale cohesie en veiligheid om het binnenterrein geheel open te stellen indien dit niet leidt tot onveilige en ongewenste situaties. Te zijner tijd zal bekeken moeten worden of dit mogelijk is. Voorkomen moet worden dat het een hangplek wordt met als gevolg een toename van vandalisme en inbraak.



Impressie Stadshof



de stadshoven werden veelal gebruikt voor de voedselproductie van de stad



gelaagdheid door verschillende transparanties



tarwe is een gewas wat door de eeuwen heen veel geteeld werd

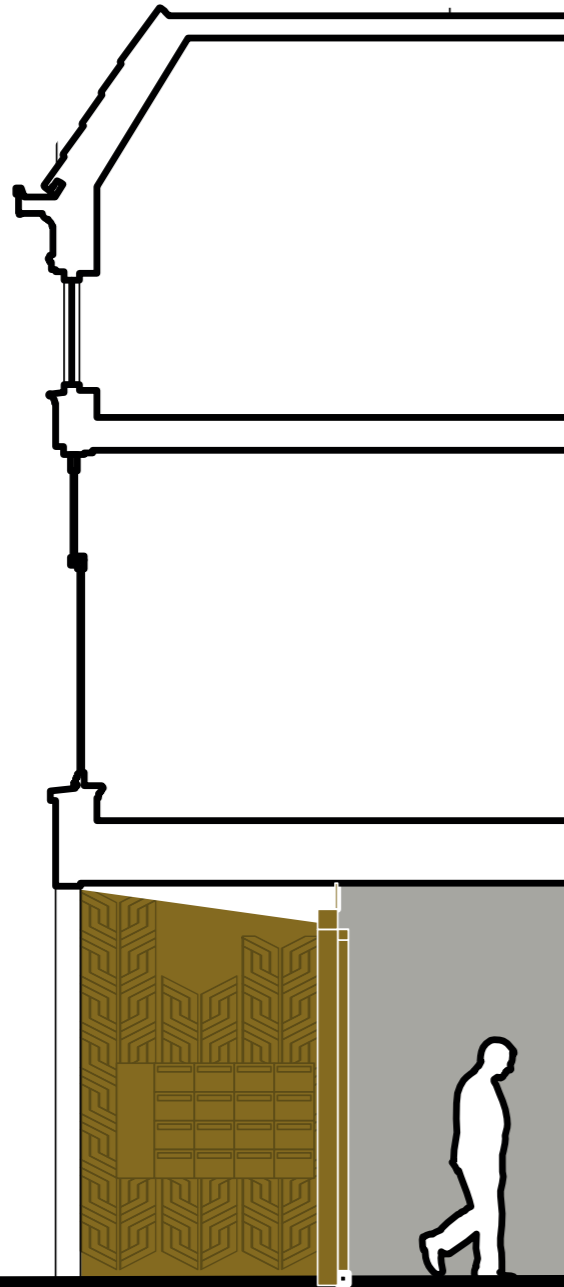
In de middeleeuwen was de Stadshof één van de plekken waar voedsel werd geteeld voor de stad. Nu we de Stadshof weer ontsluiten voor het publiek, willen we duidelijk refereren naar deze geschiedenis.



een abstract reliëf geeft doorzicht en daglichttoetreding

Inspiratie- en referentiebeelden

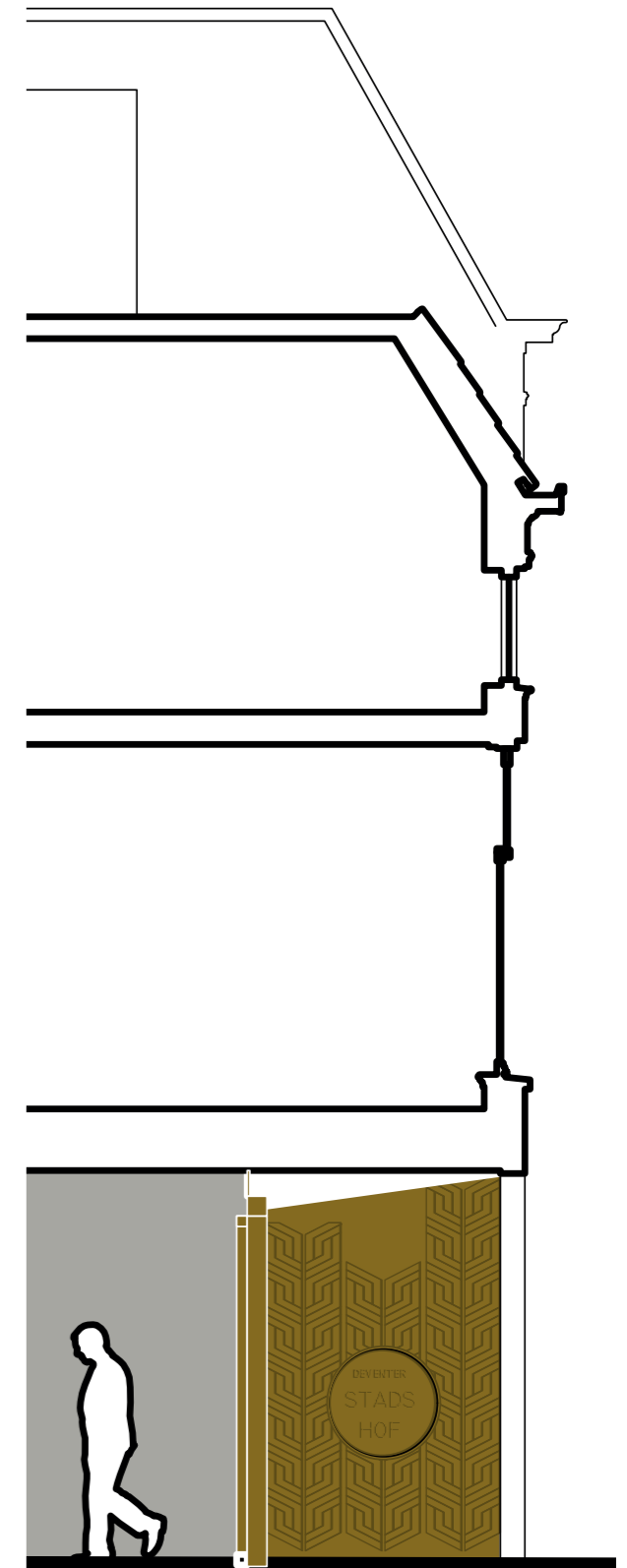
De poort ligt naar achteren, waardoor de brievenbussen en bellentableau voor het hek gesitueerd kunnen worden. Het hek is verdeeld in een deurzijde voor de bewoners, en een vast deel voor incidenteel autoverkeer. De verhouding is 1:3 net als in de gehele bovengevel. Het patroon van openingen in het hekwerk zijn samen een abstract beeld van gewassen.



zij aanzicht met postbussen



vooraanzicht poort



zij aanzicht logo

Gevelaanzichten



impressie Grote Overstraat

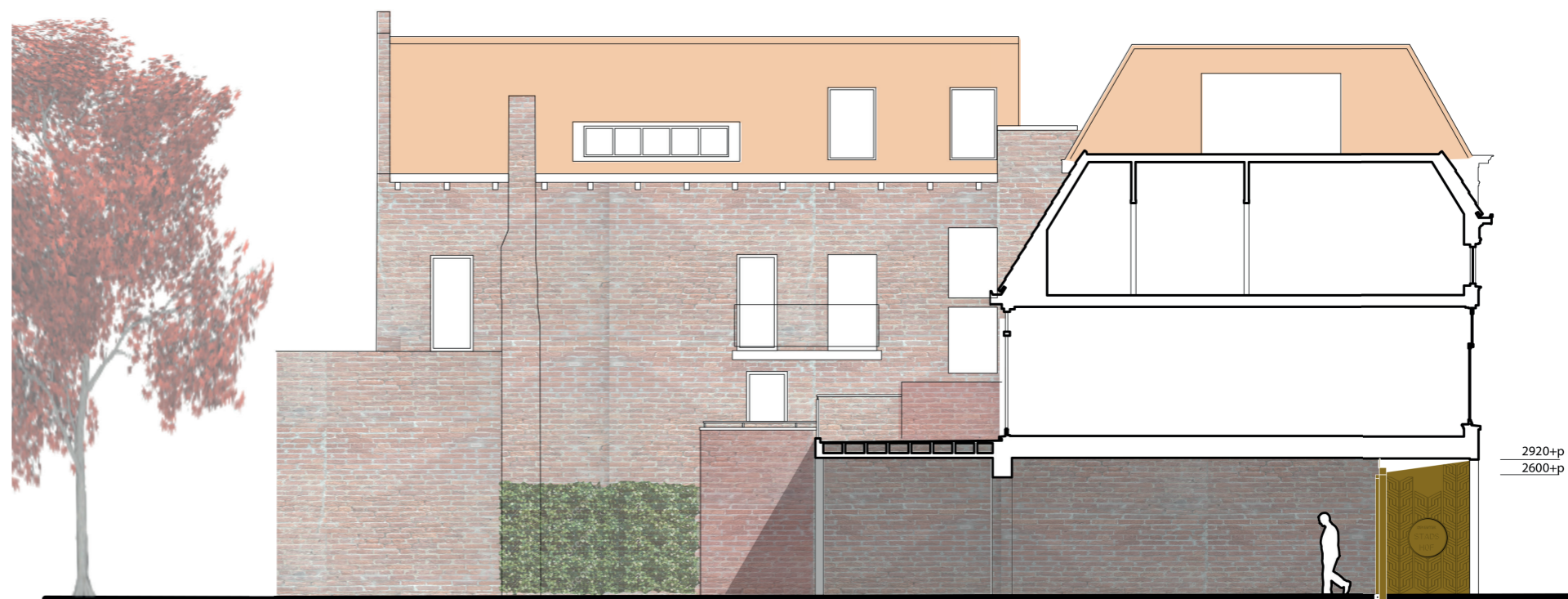
Perspectieven



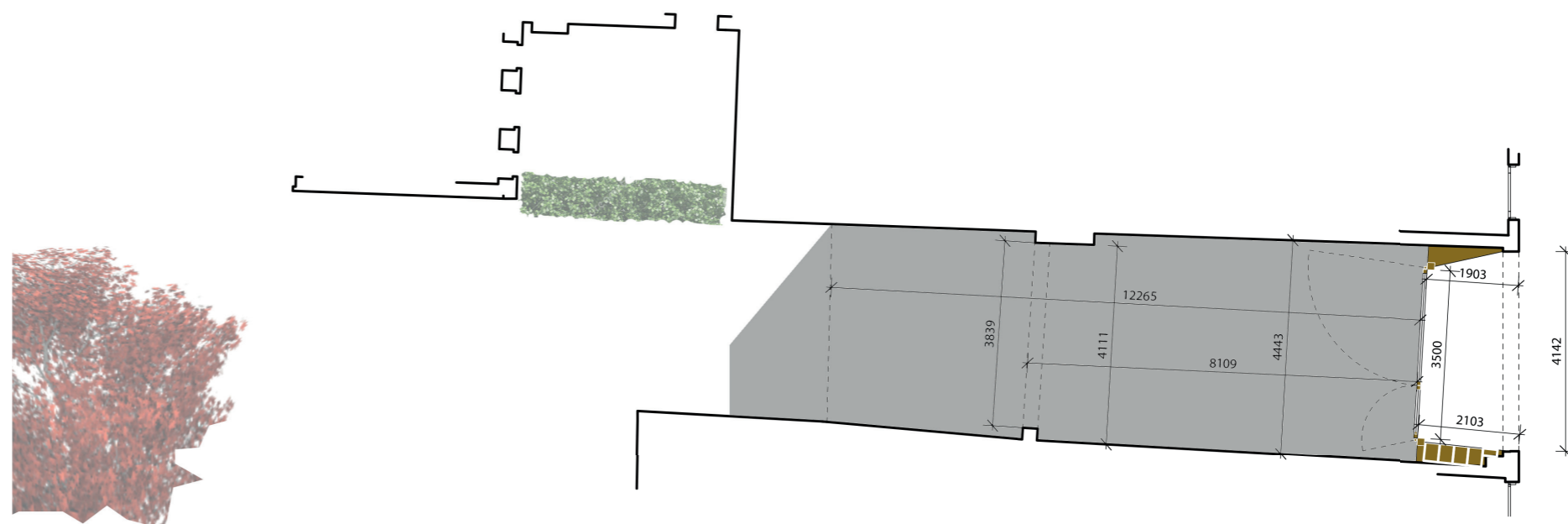
impressie Grote Overstraat

Perspectieven

hoogte gevelopening:	2920 mm +P
maximale doorrijhoogte voorzijde:	2600 mm+P
maximale doorrijhoogte achterzijde:	2600 mm+P
breedte gevelopening:	4142 mm
breedte doorgang poort:	3500 mm
breedte doorgang achterzijde:	3839 mm
diepte poort t.o.v. straat:	1900 - 2100 mm
diepte doorgang incl. balkon:	12265 mm



doorsnede



plattegrond

Dimensionering

College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Deventer
t.a.v. Team Vergunningen
Postbus 5000
7400 GC Deventer

Zwolle, 27 mei 2020

Ons Kenmerk: R7610-2020
Uw Kenmerk:
OLO-nummer:
Betreft: maken van een doorgang naar de Stadhof
Adres: Grote Overstraat 17
Inlichtingen bij: Marc Eijkelkamp

Geacht college,

Bovengenoemde aanvraag voor het maken van een doorgang naar de Stadhof is op 12 mei 2020 voor advies binnengekomen bij de Planadviesraad welstand, monumenten en beschermd stadsgezicht.

De Planadviesraad welstand, monumenten en beschermd stadsgezicht heeft al eerder advies uitgebracht over dit plan.

Het plan beoogt een wijziging aan een pand in het beschermd stadsgezicht.

BEOORDELINGSKADER De Planadviesraad adviseert op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de gemeentelijke erfgoedverordening en het gebied '*historisch centrum*' in de welstandsnota van de Gemeente Deventer.

Het betreffende plan is reeds drie keer eerder aan de Planadviesraad voorgelegd; dit is de vierde iteratie. Het eerste voorstel betrof het een hekwerk met een winkelpui daarachter (juli 2018). Uit dit vooroverleg zijn de volgende bevindingen naar voren gekomen:

- hekwerk wordt gewaardeerd op zijn esthetische kwaliteiten
- voorstel kent ambivalentie tussen de functie van doorgang met poort en die van winkelpui
- geadviseerd is de toegangspoort als poort vorm te geven in plaats van hekwerk, waarbij de functie van atelier/galerie en de toegang worden gescheiden

Aan de Stadsmuur 79-83
Postbus 531, 8000 AM Zwolle
038 – 4213257
mail@hetoversticht.nl
www.hetoversticht.nl

KvK 40059486
BTW NL0026.45.440.B01
IBAN NL47RABO0184885671

Het tweede voorstel betrof een winkelpui met vouwdeuren (januari 2019). Dit was eveneens een vooroverleg, waarin werd geconstateerd dat:

- er is gekozen voor een winkelpui in plaats van een poort
- voorstel winkelpui wordt getoetst aan het gemeentelijk winkelpuienbeleid
- voorgestelde vormgeving is niet toereikend genoeg om te kwalificeren als uitzondering op het beleid
- afmeting belettering maakt het een te dominant element in het gevelaanzicht

Het derde voorstel (februari 2019) voldeed niet aan de beoogde kwaliteit van het straatbeeld in de historische binnenstad. Ook is het voorstel niet een bevredigend antwoord op het ontwerpdilemma tussen toegangspoort en winkelpui; waarbij de tijdelijkheid van de oplossing blijkt geeft van invloed te zijn op de vormgeving.

Bevindingen huidige plan

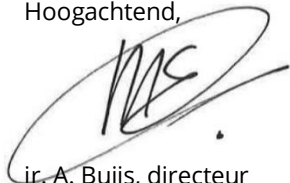
Sinds vorig jaar is de gemeente betrokken bij de ontwikkeling van de Stadshof. Dit heeft geleid tot het nu voorliggende plan, waarin een duidelijke keuze is gemaakt een poort naar de Stadshof te maken. Er is geen dubbelfunctie, toegang Stadshof en Galerie, op de begane grond. De aanbouw aan de achterzijde wordt verwijderd, waardoor de ondergang wordt ingekort en er tegelijkertijd ruimte ontstaat in de Stadshof. De onderdoorgang wordt verder leeg gehouden van functies en afgesloten met een hekwerk. De positie van het hekwerk is terug liggend ten opzichte van de straat en heeft een helder ontwerp. Het is een stalen hekwerk met een half transparante uitwerking. Het ontwerp, de abstrahering van graan, refereert aan het vroegere gebruik van een stadshof, namelijk voedselproductie. Door het terugleggen van het hekwerk ten opzichte van de straat, is er aan de straat ruimte voor de postbussen en een bellentableau voor de toekomstige woningen boven de winkels, die ontsloten gaan worden vanuit de Stadshof. Het transparante hek en verlichting in de poort/ onderdoorgang maakt de Stadshof zichtbaar vanaf de straat.

Advies van de Planadviesraad

De Planadviesraad is akkoord over het ontwerp voor de nieuwe 'poort', als toegang tot de toekomstige Stadshof en ziet de het vervolg met vertrouwen en belangstelling tegemoet. Het advies is de hoogte van de poort visueel te optimaliseren en aandacht te schenken aan de verlichting en het materiaalgebruik.

CONCLUSIE De Planadviesraad concludeert dat het ingediende plan niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden en evenmin in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Hoogachtend,



ir. A. Buijs, directeur
namens deze

ir. M.A. Eijkelkamp, secretaris

KOOPOVEREENKOMST

Stadshof Deventer

Onverbindend concept d.d. 18 juni 2020

Deze Koopovereenkomst komt tot stand indien en nadat het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Deventer heeft besloten tot het aangaan van deze overeenkomst (totstandkomingsvereiste).

Ondergetekenden:

1. **De Gemeente Deventer**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de teammanager Projecten, Realisatie en Ontwikkeling, ingevolge het besluit van de directeuren van 19 september 2017, tot ondermandatering van de ondertekeningsbevoegdheid, hierna te noemen: “**de Gemeente**”;
2. **HS ONE/TWO B.V.**, << check KvK >> een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te Strawinskylaan 1209, Tower A, 12th floor, 1077XX Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 63258927 / 66001617, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder de heer/mevrouw @, hierna te noemen: “**de Verkoper**”;

Sub 1. en 2. hierna ook samen te noemen: “**de Partijen**”;

In overweging nemende:

- A. De Verkoper is eigenaar van de onroerende zaak met tuin, onder- en bijgelegen grond en verdere aanhorigheden, gelegen aan de Lange Bisschopsstraat 52 te 7411 KM Deventer, kadastraal bekend Gemeente Deventer, sectie E, nummer, 8974, groot 386m². De Verkoper heeft het pand in eigendom als beleggingsobject.
- B. De Gemeente wil een gedeelte van het perceel aankopen ten behoeve van de realisatie van het project Stadshof. De Gemeente wil in het kader van dit project verkeer/verblijfsruimte creëren achter de panden gelegen aan de Korte Bisschopsstraat, Lange Bisschopsstraat en de Grote Overstraat (hierna te noemen: “**het Binnengebied**”) waar bewoners en bezoekers van deze locatie kunnen vertoeven. De Stadshof moet bijdragen aan een levendigere binnenstad.
- C. Om het project Stadshof te kunnen realiseren is het van belang dat het Binnengebied bereikbaar wordt. De gemeenteraad van de Gemeente Deventer (hierna te noemen: “**de Raad**”) heeft hierover nog geen besluit genomen. Op het moment dat de Raad besluit tot realisatie van de ontsluiting van het Stadshof naar de Grote Overstraat (hierna te noemen: “**het Raadsbesluit**”) kunnen de volgende stappen gezet worden om het project Stadshof uit te voeren. De onderhavige aankoop is daarom van evident belang.

- D. Uitgangspunt voor de verkoop is dat deze "As is, where is" zal plaatsvinden. De Gemeente realiseert zicht daarvan ten volle de risico's en aanvaardt daarmee de huidige bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand van het Verkochte, te meer daar de Verkoper geen enkele garantie kan geven en slechts kan verklaren dat naar beste weten informatie met betrekking tot de hierna te noemen onroerende zaak is verstrekt.
- E. Partijen zijn op verzoek van de Gemeente met elkaar in overleg getreden en hebben overeenstemming bereikt over de verkoop van de hiervoor bij overweging A genoemde onroerende zaak en Partijen wensen de koop hiervan in deze Overeenkomst vast te leggen.

Partijen zijn overeengekomen als volgt:

- I De Verkoper verkoopt en zal in eigendom leveren aan de Gemeente, die koopt en in eigendom zal aannemen van de Verkoper:
Het perceel, gelegen achter de Lange Bisschopsstraat 52 te Deventer, kadastraal bekend Gemeente Deventer, sectie E, nummer 8974 (gedeeltelijk), ter grootte van (circa) 53 m², zoals op de bij deze koopovereenkomst behorende en door beide partijen geparafeerde situatietekening met een rode arcering is aangegeven, welke tekening overigens niet is bestemd voor de overschrijving in de openbare registers, hierna te noemen: "**het Verkochte**".
- II Deze overeenkomst is aangegaan onder de volgende bepalingen:

Artikel 1 Koopsom

- 1.1. De koopsom bedraagt € 3.975,00 k.k. (zegge: drieduizend negenhonderd vijfenzeventig Euro kosten Gemeente). De koopsom dient uiterlijk op de dag van het passeren van de akte te zijn betaald.
- 1.2. De Verkoper stemt er mee in dat de notaris de koopsom onder zich houdt totdat zeker is dat de onroerende zaak geleverd wordt vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Artikel 2 Eigendomsoverdracht en aflevering

- 2.1a. De levering van het Verkochte zal geschieden uiterlijk 6 weken nadat het Raadsbesluit is genomen. Voorafgaand aan het Raadsbesluit zal het College van burgemeester en wethouders van de Gemeente Deventer, hierna te noemen: "**het College**", besluiten om tot aankoop over te gaan op voorwaarde dat het Raadsbesluit wordt genomen.
De akte van levering van het verkochte wordt gepasseerd ten overstaan van notaris Opbroek Netwerk Notarissen te Deventer of zijn/haar waarnemer.
- 2.1b. De Gemeente kan het Verkochte in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom is betaald en de levering heeft plaatsgevonden.
- 2.2a. De aflevering van het Verkochte wordt geacht te hebben plaatsgevonden op de dag van het verlijden van de notariële akte van levering. De Verkoper heeft geen recht op voortgezet gebruik in welke vorm dan ook. Het Verkochte dient ontruimd te worden opgeleverd.

- 2.2b. Indien Verkoperde Verkoper niet op eerste verzoek van de Gemeente tot aflevering overgaat, verkeert de Verkoper onmiddellijk in verzuim en verbeurt de Verkoper, zonder dat een ingebrekestelling nodig is, aan de Gemeente een direct opeisbare boete van € 500,00 per dag, voor iedere dag dat de Verkoper in verzuim is. De Gemeente heeft tevens het recht die ontruiming zelf te bewerkstelligen, krachtens de grosse van de notariële akte van levering. De Verkoper verleent hiervoor aan de Gemeente voor zover nodig een machtiging als bedoeld in artikel 3:299 BW. De Verkoper is in dat geval, naast de boete tevens verplicht de kosten in verband met deze ontruiming te betalen.
- 2.3 De aflevering van het verkochte zal geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze koopovereenkomst bevindt. Verkoper verplicht zich tot aan het tijdstip van aflevering voor het verkochte als een zorgvuldig schuldenaar zorg te dragen.
- 2.4 De aflevering van het Verkochte zal geschieden vrij van huur en gebruik.
- 2.5. De Gemeente heeft het recht voor het passeren van de akte het verkochte in- en uitwendig te inspecteren.
- 2.6 Vanaf de aflevering is het verkochte voor risico van de Gemeente.
- 2.7 De Gemeente is op generlei wijze verplicht enig onderhoud aan het verkochte te verrichten zolang het verkochte niet voor eigen gebruik en genot aan de Gemeente ter beschikking is gesteld.
- 2.8 Na de aflevering van het Verkochte zal de Gemeente, op de erfgrans van het Verkochte en het bij Verkoper in eigendom blijvende perceelsgedeelte, voor zijn rekening en risico een erfafscheiding (laten) plaatsen met daarin een afsluitbare doorgang. Deze erfafscheiding (inclusief de afsluitbare doorgang) is en blijft eigendom van de Gemeente. Het is de Verkoper en diens rechtsopvolgers niet toegestaan deze erfafscheiding te verwijderen of anderszins wijzigingen aan te brengen. Deze erfafscheiding kan door de de Gemeente worden verwijderd indien dit vanwege het toekomstig ontwerp/gebruik van de Binnenruimte gewenst is.

Artikel 3 Omschrijving leveringsverplichting

- 3.1. Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering ten tijde van de eigendomsoverdracht.
- 3.2. Het verkochte zal aan Gemeente in eigendom worden overgedragen in de staat waarin het zich op het moment van de koop bevindt, vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- 3.3. De Gemeente verklaart te kennen en uitdrukkelijk te aanvaarden enkel die lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen <<opvragen bij verkoper>>, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/ of voortvloeiend uit de aankomsttitel. Een kopie van het eigendomsbewijs is aan deze overeenkomst gehecht.
- 3.4. Elke vrijwaring door de Gemeente jegens de Verkoper voor (verborgen) gebreken wordt uitgesloten.
- 3.5a. De Verkoper verklaart dat voorzover hem bekend is of zou moeten zijn, de ondergrond

van het verkochte niet is verontreinigd, noch dat zich hierin afval of obstakels bevinden.

- 3.5b. Naar de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen zal door en voor rekening van de Gemeente opdracht worden gegeven voor een indicatief bodem- en grondwateronderzoek aan een daartoe bevoegde instantie. De Verkoper verleent hierbij toestemming aan de Gemeente om het verkochte te laten onderzoeken. Indien de resultaten van dit bodemonderzoek voor de Gemeente aanvaardbaar zijn, dat wil zeggen dat het verkochte geschikt is om te worden gebruikt conform de voorgenomen bestemming van tuin, is Verkoper terzake van de bodemkwaliteit van de ondergrond van het perceel gevrijwaard van verdere aanspraken voor wat betreft de bevindingen en resultaten voortvloeiende uit het bodemonderzoek. Het bodemonderzoek wordt als bijlage bij deze overeenkomst gevoegd.
- 3.5c. Aan Verkoper is niet bekend dat in het verkochte asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen genomen te worden. De Gemeente verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart de Verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het verkochte kan voortvloeien.
- 3.5d. Voorzover aan de Verkoper bekend is in het verkochte **wel/ geen** ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei)stoffen aanwezig. Verkoper verklaart dat het opslaan van deze stoffen in de tank, indien aanwezig, wel /niet is beëindigd.
- 3.6. Verschil tussen de werkelijke grootte zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege de het kadaster, en de grootte zoals die onder I in deze koopovereenkomst en op de daarbij behorende tekening is aangegeven wordt niet verrekend tenzij deze afwijking meer dan tien procent (10%) van de in de koopovereenkomst genoemde oppervlakte bedraagt en het te verrekenen bedrag minimaal € 500,- bedraagt.
- 3.7. Verkoper staat er voor in dat er ten opzichte van derden geen rechten bestaan wegens huur, gebruik of andere rechten (optie) behoudens de in dit artikellid hierna genoemde.

Artikel 4 Risico overgang, beschadiging door overmacht, tenietgaan, recht van ontbinding

- 4.1. Het verkochte is met ingang van het moment van het tekenen van de akte van levering voor risico van Gemeente, tenzij de Gemeente het verkochte eventueel op een eerder gelegen tijdstip feitelijk geleverd krijgt.
- 4.2a. Indien het verkochte voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is de Verkoper verplicht binnen 48 uur nadat het onheil haar bekend is geworden, de Gemeente hiervan in kennis te stellen.
- 4.2b. Vanaf het moment dat het verkochte, vóór het in deze overeenkomst bepaalde tijdstip van levering, door de Verkoper aan de Gemeente feitelijk ter beschikking is gesteld, is Gemeente verplicht binnen 48 uur nadat het onheil haar bekend is geworden, de Verkoper hiervan in kennis te stellen.
- 4.3. Indien vòòr het tijdstip van levering, blijkt dat de ondergrond van het verkochte in een, naar oordeel van de Gemeente, onaanvaardbare mate is verontreinigd, danwel het verkochte geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd heeft de Gemeente het recht de overeenkomst te ontbinden, tenzij:
- a. de Gemeente niettemin uitvoering van de overeenkomst verlangt, in welk geval Verkoper aan de Gemeente zal overdragen: het verkochte in de staat waarin het zich

alsdan bevindt, alsmede -zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs- alle rechten, welke Verkoper ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde jegens derden kan doen gelden; of

- b. Verkoper verklaart de schade (c.q. verontreiniging) voor de in dit artikel genoemde datum van levering te zullen herstellen (c.q. saneren). De levering zal alsdan - zonodig- worden opgeschort. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft de Gemeente alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden. Maakt de Gemeente geen gebruik van dit recht dan zal de levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.

- 4.4. Het in lid a. gestelde heeft geen toepassing waar het betreft van overheidswege of door nutsbedrijven gegeven aanschrijvingen tot het aanbrengen van veranderingen aan het verkochte, niet zijnde een saneringsbevel, welke zullen worden uitgebracht in de periode tot na de totstandkoming van deze overeenkomst, doch voor het tijdstip van eigendomsoverdracht. De kosten verbonden aan de nakoming van voorschriften zullen voor rekening zijn van de Gemeente, tenzij uit eisen van redelijkheid en billijkheid anders voortvloeit.

Artikel 5 Kosten van overdracht

- 5.1. Alle kosten, overdrachtsbelasting en andere rechten verbonden aan de koop en (af)levering, waartoe onder meer gerekend de notariskosten, de omzetbelasting daarover, de kadastrale kosten van inschrijving, de omzetbelasting daarover en de kosten aan kadastrale opmeting verbonden, zijn voor rekening van de Gemeente.
- 5.2. Alle lasten en belastingen, welke van het verkochte worden geheven, komen vanaf de datum van eigendomsoverdracht voor rekening van de Gemeente.

Artikel 6 Erfdienstbaarheden/opstalrecht

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 eventuele bestaande mandeligheden, erfdienstbaarheden en opstalrechten ten behoeve en ten laste van het verkochte.
- c. het ten behoeve van de Verkoper en diens rechtsopvolger(s) te vestigen erfdienstbaarheid met als doel te komen naar de openbare weg via de in de considerans genoemde ontsluiting en over het Verkochte. Dit erfdienstbaarheid zal uitsluitend worden gebruikt door bewoners van de aan de Binnenruimte te realiseren appartementen en alleen als fietser en/of voetganger. Het erfdienstbaarheid zal worden gevestigd indien en nadat de Verkoper of diens rechtsopvolger(s) is overgegaan tot realisatie van de appartementen aan de achterzijde van de Lange Bisschopsstraat 52 te Deventer én nadat de Gemeente de ontsluiting heeft gerealiseerd.

Artikel 7 Niet nakoming, boetebedingen

- 7.1. Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit deze overeenkomst kan de Gemeente besluiten de Verkoper een boete op te leggen van maximaal €10.000,-, met de bevoegdheid van de Gemeente om eventueel meer geleden

schade te vorderen.

- 7.2. De boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven waarin de boete is opgelegd.
- 7.3. Naast de bedoelde boete kan de Gemeente 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.
- 7.4. Onverminderd het hiervoor gestelde behoudt de Gemeente het recht om bij niet nakoming van enige verplichting uit deze overeenkomst nakoming te vorderen.

Artikel 8 Ontbindende voorwaarden

- 8.1. Deze koopovereenkomst wordt zijdens de Gemeente aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat het bevoegde bestuursorgaan van de Gemeente Deventer niet tot aankoop besluit.
- 8.2. Koper kan deze overeenkomst ontbinden indien de Raad besluit om de ontsluiting naar de Grote Overstraat, zoals omschreven in de considerans, niet te realiseren.
- 8.3. Verkoper kan deze Koopovereenkomst ontbinden indien uiterlijk op de leveringsdatum de noodzakelijke finale goedkeuring voor de verkoop van het Verkochte van haar aandeelhouders niet verkregen wordt.
- 8.4. Aan een ontbinding op grond van dit artikel zal door Partijen geen enkele aanspraak op vergoeding van kosten, schade of interesten kunnen ontlenen, in welke vorm dan ook.
- 8.5. Op deze overeenkomst is de beleidsregel bijzondere situaties wet Bibob Gemeente Deventer 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 Verkoper 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 Verkoper.

- 8.6. 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 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 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 Verkoper 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;

- Verkoper 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
- Verkoper 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 “enige mate van 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.

8.7. 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 9 Ondeelbare verbintenissen

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

Artikel 10 Domicilie keuze

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

Artikel 11 Considerans

Het bepaalde in de considerans (in overweging nemende) maakt onderdeel uit van deze Koopovereenkomst en is bindend.

Artikel 12 Bijlagen

Bij deze overeenkomst horen onverbrekelijk de volgende bijlagen:

Aldus overeengekomen, opgemaakt in tweevoud en getekend door Verkoper op
20

De Verkoper,
HS ONE/TWO B.V.,
Te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door,

.....
D. Slob (handtekening en datum)

.....
J.H. Siemssen (handtekening en datum)

De Gemeente,
de burgemeester,
namens hem,
teammanager Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

.....
A. Hamaker (datum + handtekening)

Notitie

Datum : 16 juni 2020
Onderwerp : Kostenraming Stadshof bij nota 2020-001141

De kostenraming voor de realisatie van de toekomstige doorgang naar de Stadshof bestaat uit de volgende posten:

- Aankoop grond Lange Bisschopstraat 52	€ 4.500
- Aankoop winkelpand Grote Overstraat 17	€ 140.000
- Notaris contractering, ed.	€ 10.000
- Engineering + directie/toezicht	€ 55.000
- Omgevingsvergunning	€ 7.000
- Bouwkosten	€ 200.000
- Onvoorzien	<u>€ 40.000</u>
Totaal (ex. btw)	€ 456.500

Voor de ontwikkeling van de Stadshof is € 96.300 exploitatiebudget beschikbaar dat is opgenomen in de begroting van 2020.

De kostenraming voor de realisatie van de toekomstige doorgang is opgenomen in de bijlage. Voor realisatie van de doorgang is € 456.500 nodig. Hiervoor zijn reeds middelen beschikbaar vanuit de provincie a € 50.000 (3e stadsarrangement) toegezegd.

Voor het restant wordt een aanvullend krediet aangevraagd van € 406.500. Dit kan gedekt worden uit de reserve wonen binnenstad. Deze reserve is gevuld met een bedrag van € 1.000.000, dat is vrijgevallen bij het opheffen van Wonen Boven Winkels NV in 2019, conform de voorjaarsnota 2019.

Bij de diverse ontwikkelingen wordt nog gekeken of de kosten (deels) verhaald kunnen worden. Eventuele opbrengsten kunnen weer terugvloeien naar de reserve wonen binnenstad.

De aankoop van het winkelpand voor € 140.000 is gebaseerd op een recente taxatie. Hiernaast worden met Wonen Boven Winkels afspraken gemaakt over het om niet inbrengen van hun niet bebouwde grond op termijn. Voorafgaand zal op kosten van WBWD herstelwerk aan de oude muren achter het pand Grote Overstraat 29-31 (Broodbode) uitgevoerd worden.

College neemt voortouw in realiseren Stadshof

Het college neemt het voortouw in het realiseren van de Stadshof, gelegen in de carré Korte en Lange Bisschopstraat, Grote Overstraat en de Spijkerboorsteeg. Door een nieuwe toegang worden de panden bereikbaar via de achterzijde en worden bovenwoningen toegankelijk. Er ontstaat ruimte voor 80 tot 100 appartementen. Aansluitend kan de groene binnentuin ontwikkeld worden.

Het college vraagt de gemeenteraad om krediet van vier ton beschikbaar te stellen voor de aankoop en realisatie van de doorgang aan de Grote Overstraat 17.

Groene oase

Wethouder Rob de Geest: "Er wordt al sinds de jaren tachtig gesproken over het toegankelijk maken van deze verrassend groene oase in de binnenstad. De Stadshof is een sterke impuls voor wonen en detailhandel en verhoogt de aantrekkelijkheid voor bezoekers van de binnenstad. Door nu het voortouw te nemen, komt eindelijk de weg vrij voor deze ontwikkeling."

Hoogwaardige nieuwe functie

De Stadshof levert een positieve bijdrage aan het verblijfs-, woon-, winkel- en werkklimaat in de binnenstad. Er kunnen naar schatting 80 tot 100 appartementen worden gerealiseerd en het kan een hoogwaardige nieuwe functie in de binnenstad vervullen.

Meer wonen goed voor binnenstad

Meerdere vastgoedeigenaren zien mogelijkheden voor wonen als de Stadshof toegankelijk is. Daarom is de realisatie van een doorgang aan de Grote Overstraat wenselijk. HB-Capital wil boven de voormalige Blokker bijvoorbeeld graag appartementen realiseren.

Partijen zijn enthousiast

Voor de ontwikkeling van de Stadshof werkt de gemeente samen met vastgoedeigenaren, winkeliers, ondernemers en bewoners. Binnenstadsmanagement en Wonen Boven Winkels zijn enthousiast over het plan.