

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-PRO

**Onderwerp**

Zwolseweg 180

**1- Notagegevens**

Notanummer 2020-001288  
Datum 06-07-2020  
Programma:  
05 Ruimtelijke ontwikkeling  
Portefeuillehouder Weth. Grijsen

**2- Bestuursorgaan**

B & W 01-09-2020  
 Raad --  
 Burgemeester --

**College van B & W**

- 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	01-09-2020
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager r.o.	19-08-2020	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Wethouder	19-08-2020	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	26-08-2020
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2020-09-02

Bijlagen

Intentieovereenkomst Zwolseweg 180  
Processchema  
Volmacht wethouder  
Exploitatiegebied

B & W d.d.: 01-09-2020

Besloten wordt:

- 1 De intentieovereenkomst planontwikkeling Zwolseweg 180, vast te stellen;
- 2 de burgemeester te verzoeken wethouder Grijsen volmacht te verlenen om de intentieovereenkomst namens de gemeente te ondertekenen;
- 3 de raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad.
- 4 de nota en het besluit openbaar te maken nadat de intentieovereenkomst is ondertekend en de omwonenden zijn geïnformeerd.

**Financiële aspecten:**

Financiële gevolgen voor de gemeente? Nee  
Begrotingswijziging Nee

**Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)**

- De nota en het besluit openbaar te maken  
 De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht  
 De nota en het besluit openbaar te maken nadat de intentieovereenkomst is ondertekend en de omwonenden zijn geïnformeerd.  
 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

Afgelopen voorjaar is een verzoek ontvangen van ontwikkelaar VanWonen te Zwolle om voor de locatie Zwolseweg 180 (voormalige Carinova kantoor) een nieuw (woningbouw)plan te ontwikkelen.

De herontwikkeling van deze locatie naar wonen is al eerder functioneel akkoord bevonden. Het nu voorliggende plan is echter een ander plan dan eerst.

VanWonen is inmiddels eigenaar van het gebouw aan de Zwolseweg 180. Als projectpartners zijn Kristinsson Architecten en aannemer PHB Deventer aangehaakt op dit initiatief. In het voorjaar van 2020 heeft VanWonen omwonenden geïnformeerd over het feit dat ze starten met de planvorming op deze locatie en dat omwonenden te zijner tijd nadere informatie ontvangen.

Van Wonen heeft begin 2020 via een website mensen uitgenodigd om hun woonwensen voor de tot 'Park Nova' omgedoopte locatie kenbaar te maken en zich evt. in te schrijven als belangstellende.

Als vervolg start een inbreidingstraject om nadere afspraken met elkaar te maken over het traject. We hebben de initiatiefnemer, VanWonen Grondexploitatie B.V., een intentieovereenkomst aangeboden om de haalbaarheid van het initiatief verder te onderzoeken. Deze overeenkomst is recent door de initiatiefnemer getekend.

Met de voorliggende intentieovereenkomst zijn de afspraken vastgelegd met betrekking tot wederzijdse inzet, kosten en het proces om te komen tot een Nota van Uitgangspunten en het onderzoek naar de haalbaarheid van de ontwikkeling.

### Beoogd resultaat

Het faciliteren van verkenning en onderzoek naar de mogelijkheden voor de realisatie van woningbouw.

VanWonen wil op deze plek een woongebouw van 5 lagen ontwikkelen met max. 60 appartementen van minimaal 55 m<sup>2</sup>. Dat beeld kan worden aangepast op basis van de uitkomsten van de door initiatiefnemer uit te voeren marktconsultatie.

VanWonen wil de locatie een plek met uitstraling laten worden en een stedenbouwkundige slag maken op deze locatie. Als initiatiefnemer heeft VanWonen besloten tot het slopen van de bestaande bebouwing en het plegen van nieuwbouw op deze locatie. Hergebruik van het casco én de situering op de kavel is niet optimaal om over te gaan tot transformatie (oa. borstwering in de gevels is te hoog voor prettige woonfunctie). Op de korte termijn is hergebruik wellicht duurzamer, maar op de langere termijn niet. Het nieuwe gebouw zal zo worden gebouwd dat een eventuele andere functie dan de woonfunctie eenvoudig is in te passen.

Het gebouw krijgt een commerciële (zorg)plint voor (medische) dienstverlenende functies als een fysiotherapeut, huisartsenpost, apotheek.

Door de initiatiefnemer wordt momenteel onderzocht of de toekomstige huurappartementen na oplevering van het nieuwe gebouw overgaan naar het VanWonen Woningfonds.

### Kader

\* Omgevingsvisie Deventer 2019

- \* Bestemmingsplan 'Digitalisering analoge bestemmingsplannen'
- \* Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel A
- \* Woonvisie 2018 Meer dan geWOON' en Doelgroepenverordening 2019
- \* Welstandsnota Deventer
- \* Visie Duurzaam Deventer

### Argumenten voor en tegen

Stedenbouwkundig is het mogelijk dat deze locatie als inbreidingslocatie wordt opgepakt. VanWonen wil het een plek met uitstraling laten worden en een stedenbouwkundige slag maken.

Vanuit het oogpunt van de woningbouwprogrammering is sprake van een plan met een degelijke voorbereiding. De kwaliteit van de geschetste plattegronden voldoet aan de eisen uit ons woonbeleid. Een mix van verschillende doelgroepen (starters op de arbeidsmarkt, senioren, kleine huishoudens) en financieringscategorieën is volgens de gemeente goed denkbaar op deze plek.

VanWonen heeft ervaring met projectgewijze marktpeilingen en gaat voor deze locatie een woonwensen onderzoek opzetten om uit de markt op te halen aan wat voor een type woningen behoefte is. De programmering van het gebouw wenst VanWonen flexibel te bepalen aan de hand van uitkomsten van een consultatie van een zgn. 'klantpanel'. Als gemeente willen we meer zicht en duidelijkheid hebben op het definitieve programma. Hier wil de gemeente afspraken over maken, en vastleggen in de Nota van Uitgangspunten (en voorafgaand aan de anterieure overeenkomst en planologische procedure).

Onduidelijk is nu nog in welke financieringscategorie deze woningtypes gebouwd worden. De meeste woningen kennen een bko van 56,6 m2 passend bij het middeldure segment. Er komen ook woningen in het duurdere segment (72 m2 bko). Aan het middeldure huursegment is in Deventer volgens de Woonvisie zeker behoefte. Dit segment is in Deventer nog beperkt aanwezig. Met de categorie middeldure huurwoningen wordt een doelgroep bediend die (net) buiten de sociale huur valt.

De woningen dienen levensloopbestendig te zijn, en we vragen bij de verdere uitwerking van de plannen ook aandacht voor de behoeften van minder-valide bewoners.

Initiatiefnemer moet kunnen aantonen dat in de benodigde parkeerplaatsen kan worden voorzien. De ontwikkeling tot een andere bestemming vraagt om een nieuwe berekening van het aantal parkeerplaatsen. Basis vormt het gemeentelijk parkeerbeleid.

De gemeente heeft in haar beleid diverse duurzaamheidsaspecten verwerkt, zoals klimaatadaptatie (waaronder hemelwaterberging) en natuurinclusief bouwen. Hier wordt aandacht gevraagd voor (aansluiting op) de groenstructuur in het plan en klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen bij de verdere uitwerking van het plan. Overleg over een goede inpassing van bestaande bomen in samenhang met de inrichting van de buitenruimte, is gaande. Initiatiefnemer heeft de intentie tot circulair slopen van het bestaande gebouw.

Daarnaast is er een opgave om de ontsluiting op een veilige manier te regelen. Uit het plan kan worden opgemaakt dat de ontwikkelaar denkt aan een gecombineerde in- en uitrit op de Zwolseweg en een uitrit op de Ceintuurbaan nabij de spoorwegovergang.

Vanuit milieu spelen de aspecten 'geluid' (wegverkeer en railverkeer), 'externe veiligheid', ecologie, bodem hier een rol, welke bij de verdere planuitwerking nader onderbouwd zullen moeten worden.

Nu gaat het om sloop en nieuwbouw is ecologie ook een aandachtspunt. Ook stikstofdepositie op Natura-2000 dient onderbouwd te worden, gezien bouwmassa en afstand tot IJsselwaterwaarden. Voor de nieuwbouw is vooral geluid, vanwege ligging aan het spoor en 50 km/uur wegen relevant.

De uitkomst van gesprekken en onderzoeken monden uiteindelijk uit in een Nota van Uitgangspunten.

### **Extern draagvlak (partners)**

Van Wonen heeft een participatieplan voor de ontwikkeling van de locatie. In juli 2019 heeft VanWonen een kennismaking georganiseerd met direct omwonenden. Eind 2019 heeft de ontwikkelaar een update gestuurd naar de direct omwonenden en is de zgn. 'crowdsource' en de communicatiecampagne gestart. In december 2019 heeft er een interview in de Stentor gestaan met de ontwikkelaar over deze locatie. Februari 2020 heeft de ontwikkelaar een nieuwsbrief naar belangstellenden gestuurd. In juni van dit jaar stuurde VanWonen een update naar direct omwonenden en belangstellenden.

Einde zomer 2020 wil de initiatiefnemer een informatiebijeenkomst voor alle stakeholders organiseren. Dat betreft omwonenden (deels verenigd in de Bewonersvereniging Zandweerd), scholen, supermarkten, woningcorporatie Ieder1, maar ook huisartsen en apotheek. Dan volgt in de herfst een peiling onder de klantpanels waarmee de ontwikkelaar het woonprogramma en de plattegronden wil gaan bepalen.

Bij een eventueel vervolg van de herontwikkeling, heeft een ieder bij een ruimtelijke procedure gelegenheid om reacties op het plan te geven.

### **Financiële consequenties**

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

### **Aanpak/uitvoering**

Indien uw college kan instemmen met deze intentieovereenkomst wordt met de eigenaren tevens initiatiefnemers, een Nota van Uitgangspunten opgesteld. Op basis hiervan werken de initiatiefnemers het plan verder uit. De Nota van uitgangspunten wordt voor vaststelling aangeboden aan uw college.

Indien beide partijen kunnen instemmen met de uitgangspunten kunnen definitieve afspraken voor de herontwikkeling worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

De anterieure overeenkomst wordt tzt uitgewerkt en voorgelegd aan uw college. Tevens wordt tzt, maar na het sluiten van de anterieure overeenkomst, het ontwerp-bestemmingsplan voor besluitvorming aan het college aangeboden en daarna zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage legging worden bewoners en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen.

## RAADSMEDEDELING

**Onderwerp** Zwolseweg 180

**Mededelingennr** 2020-001288  
**Team** DEV-PRO

**Portef.houder**  
**BenW-besluit d.d.:**

Weth. Grijzen  
1 september 2020

### 1. Inleiding: waarom deze mededeling

Initiatiefnemer en ontwikkelaar VanWonen te Zwolle ontwikkelt als eigenaar van de locatie Zwolseweg 180 (voormalige Carinova kantoor) een nieuw (woningbouw)plan.

De initiatiefnemer heeft de gemeente gevraagd om gezamenlijk het proces in te gaan om te onderzoeken of de plannen haalbaar zijn. Het college wil u informeren omtrent de voortgang van dit project.

### 2. Kader

- Omgevingsvisie Deventer 2019
- Bestemmingsplan 'Digitalisering analoge bestemmingsplannen'
- Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel A
- Woonvisie 2018 Meer dan geWOON' en Doelgroepenverordening 2019
- Welstandsnota Deventer
- Visie Duurzaam Deventer

### 3. Kern van de boodschap

Het College heeft met de initiatiefnemer VanWonen een Intentieovereenkomst gesloten. Op basis van deze intentieovereenkomst gaan gemeente en initiatiefnemer VanWonen de ontwikkeling van de Zwolseweg 180 in Deventer op haalbaarheid onderzoeken. Van Wonen wil op deze plek een woongebouw van 5 lagen ontwikkelen met maximaal 60 appartementen van minimaal 55 m2.

### 4. Nadere toelichting

De meeste woningen kennen een vloeroppervlak van 56 m2 passend bij het middeldure segment. Er komen ook woningen in het duurdere segment (72 m2 bko). Aan het middeldure huursegment is in Deventer volgens de Woonvisie zeker behoefte. Dit segment is in Deventer nog beperkt aanwezig. Met de categorie middeldure huurwoningen wordt een doelgroep bediend die (net) buiten de sociale huur valt. Aantal en indeling van de appartementen kan nog wijzigen in deze haalbaarheidsfase.

VanWonen wil de locatie een plek met uitstraling laten worden en een stedenbouwkundige slag maken op deze locatie. Als initiatiefnemer heeft VanWonen besloten tot het slopen van de bestaande bebouwing en het plegen van nieuwbouw op deze locatie. Hergebruik van het casco én de situering op de kavel is niet optimaal om over te gaan tot transformatie (oa. borstwering in de gevels is te hoog voor prettige woonfunctie). Op de korte termijn is hergebruik wellicht duurzamer, maar op de langere termijn niet. Het nieuwe gebouw zal zo worden gebouwd dat een eventuele andere functie dan de woonfunctie eenvoudig is in te passen. Het gebouw krijgt een commerciële (zorg)plint voor (medische) dienstverlenende functies als een fysiotherapeut, huisartsenpost, apotheek.

Van Wonen heeft een participatieplan voor de ontwikkeling van de locatie. In juli 2019 heeft VanWonen een kennismaking georganiseerd met direct omwonenden. Eind 2019 heeft de ontwikkelaar een update gestuurd naar de direct omwonenden en is de zgn. 'crowdsourc' en de communicatiecampagne gestart. In december 2019 heeft er een interview in de Stentor gestaan met de ontwikkelaar over deze locatie. Februari 2020 heeft de ontwikkelaar een nieuwsbrief naar belangstellenden gestuurd. In juni van dit jaar stuurde VanWonen een update naar direct omwonenden en belangstellenden.

Einde zomer 2020 wil de initiatiefnemer een informatiebijeenkomst voor alle stakeholders organiseren. Dat betreft omwonenden (deels verenigd in de Bewonersvereniging Zandweerd), scholen, supermarkten, woningcorporatie Ieder1, maar ook huisartsen en apotheek. Dan volgt in de herfst een peiling onder de klantpanels waarmee de ontwikkelaar het woonprogramma en de plattegronden wil gaan bepalen. Bij een eventueel vervolg van de herontwikkeling, heeft een ieder bij een ruimtelijke procedure gelegenheid om reacties op het plan te geven.

Aan de voorkant van de ontwikkeling hebben wij enkele aandachtspunten en randvoorwaarden meegegeven. De woningen dienen levensloopbestendig te zijn, en we vragen bij de verdere uitwerking van de plannen ook aandacht voor de behoeften van minder-valide bewoners. Er moet daarnaast gezorgd worden voor een goede parkeeroplossing. Op basis van ons beleid komt er onder andere aandacht voor klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen.

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

De uitkomst van gesprekken en onderzoeken monden uiteindelijk uit in een Nota van Uitgangspunten. Indien beide partijen kunnen instemmen met de uitgangspunten kunnen definitieve afspraken voor de herontwikkeling worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

## INTENTIEOVEREENKOMST

tussen

Van Wonen Grondexploitatie B.V.



en

de gemeente Deventer



inzake

de planontwikkeling aan Zwolseweg 180 te Deventer

Zaaknummer: 119321-2020

DE ONDERGETEKENDEN:

1. gemeente Deventer, te dezen krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door de heer drs. R.C. König, burgemeester van die gemeente, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. ...., hierna te noemen: "de Gemeente",  
  
en
2. de besloten vennootschap *VanWonen Grondexploitatie B.V.*, gevestigd en kantoorhoudende te 8019 AB Zwolle, Willemsvaart 21, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 67426638 in dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder VanWonen Holding B.V., gevestigd en kantoorhoudende op hetzelfde adres, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 67416152, te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar algemeen directeur de heer A. Bolks, hierna te noemen: "de Exploitant",  
  
hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen",

OVERWEGENDE DAT:

- a. de Exploitant voornemens is voor eigen rekening en risico het bij hem in eigendom zijnde exploitatiegebied aan Zwolseweg 180 te Deventer, kadastraal bekend gemeente Deventer sectie A met nummers 6730 en 7285 zoals aangegeven op de als bijlage 1 bij deze overeenkomst gevoegde kaart, in ontwikkeling te nemen ten behoeve van de realisatie van appartementen;
- b. De Exploitant de gemeente heeft verzocht mee te werken aan de verkenning van de haalbaarheid van het initiatief. Exploitant stelt zich tot doel het voormalig kantoorpand van Carinova te herontwikkelen, waarbij de bestaande bebouwing zal worden gesloopt en een nieuw appartementencomplex zal worden gerealiseerd. Hierbij zal onderzocht worden of er op de begane grond mogelijkheden kunnen worden gecreëerd voor andere (maatschappelijke) functies;
- c. Het exploitatiegebied thans is gelegen binnen het bestemmingsplan "Digitalisering analoge bestemmingsplannen" dat is vastgesteld op 1 juni 2016 en dat op de percelen de bestemming "Maatschappelijk" rust;

---

- d. Exploitant heeft het initiatief middels een pre- advies voorgelegd aan de gemeente, waarbij door de gemeente in haar antwoordbrief is aangegeven een positieve grondhouding te hebben ten aanzien van de functiewijziging van "Maatschappelijk" naar "Wonen" en positief is ten aanzien van het toevoegen van (maatschappelijke) voorzieningen;
- e. voor het in exploitatie brengen van de grond de medewerking van de Gemeente noodzakelijk is en dat op deze overeenkomst de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing is;
- f. Partijen het erover eens zijn, dat de Gemeente gezien haar publiekrechtelijke taak in alle stadia van de planvoorbereiding en uitvoering middels de in deze overeenkomst geschetste overlegstructuur moet kunnen toezien op de totstandkoming van een goed leef-, en woonmilieu binnen het exploitatiegebied in relatie tot zijn omgeving;
- g. De gemeente bereid is mee te werken aan het onderzoek van de Exploitant naar de haalbaarheid van zijn plannen;



- h. Daartoe zullen de uitgangspunten door de Gemeente worden vastgelegd in een Nota van Uitgangspunten. Exploitant stelt plannen op en verricht onderzoeken op grond waarvan de haalbaarheid kan worden getoetst, waarna nadere afspraken tussen partijen worden vastgelegd.

## VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

### Artikel 1 Doel van de Overeenkomst

Het doel van deze overeenkomst is om de haalbaarheid van de plannen van Exploitant te verkennen en tussen partijen vast te leggen dat en op welke wijze zij wensen te komen tot de ontwikkeling van het exploitatiegebied en daarover een anterieure exploitatie-overeenkomst wensen te sluiten. Uitgangspunt is dat de exploitatie en de planrealisatie door en voor rekening en risico van de Exploitant tot stand komt.

Partijen streven er naar een anterieure overeenkomst met elkaar aan te gaan en daarmee de vaststelling van een exploitatieplan te voorkomen. De anterieure overeenkomst zal gesloten worden nadat de door de Exploitant opgestelde plannen en onderzoeken zoals in artikel 6.1 bedoeld, zijn beoordeeld en goedgekeurd door de gemeente.

### Artikel 2 Planvorming

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

- a) de **Nota van Uitgangspunten**, met componenten zoals beschreven in artikel 5.1.  
Vervolgens zullen partijen overeenstemming trachten te bereiken over:
- b) de **uitgewerkte plannen** van Exploitant zoals omschreven in artikel 6;  
Ten slotte zullen partijen overeenstemming trachten te bereiken over:
- c) een **anterieure overeenkomst**, waarin de onder a. en b. vermelde stukken als uitgangspunten worden meegenomen en nader uitgewerkt.
- d) Om tot een door partijen gedragen en haalbaar plan te komen spreken Partijen de volgende tijdsplanning op hoofdlijnen af, niet limitatief en bestaande uit in ieder geval de volgende onderdelen, een uitgebreide planning is opgenomen als bijlage 2 van deze overeenkomst, waarbij Partijen zich inspannen om tijdig en na positieve besluitvorming onderstaande stappen te zetten:
  - Medio juni 2020: Participatieplan (voorstel Van Wonen)
  - Medio aug 2020: IOK vaststelling door B&W
  - Eind sept 2020: NvU vaststellen door B&W
  - Sept/oktober 2020: Opstellen anterieure overeenkomst
  - Eind oktober 2020: AOK vaststellen door B&W

### Artikel 3 Overlegstructuur

Partijen treden op regelmatige basis met elkaar in overleg over de voortgang van de plannen, waarbij in ieder geval eens per 2 weken contact zal zijn tussen Exploitant en de projectleider particuliere ruimtelijke initiatieven van de gemeente.

### Artikel 4 De te verhalen kosten

- 4.1 De Exploitant garandeert de economische uitvoerbaarheid van zijn plannen. Dat houdt in dat niet alleen alle feitelijke plankosten voor rekening van de Exploitant komen, maar ook alle

3

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT:

*Versie 23 juli 2020 - deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit*

door de Gemeente te maken kosten in het kader van haar publiekrechtelijke taak ten aanzien van de ontwikkeling op grond van afdeling 6.4 van de Wro (kostenverhaal), zoals die voor een ruimtelijke procedure, de contractvorming en de eventuele werkzaamheden aan de openbare ruimte alsmede planschade. De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om alle in het kader van deze ontwikkeling te maken kosten vooraf zo compleet mogelijk inzichtelijk te maken.

4.2 De Gemeente maakt in deze intentiefase in het kader van de voorgenomen ontwikkeling kosten. Deze kosten zijn hieronder inzichtelijk gemaakt en begroot op in totaal € **23.370,00**.

- Opstellen Nota van Uitgangspunten	€	5.535,00
- Beoordeling stedenbouwkundig plan	€	2.460,00
- Advisering en beoordeling milieuonderzoeken	€	2.460,00
- Procesbegeleiding	€	5.535,00
- Algemeen juridische advisering + intentieovereenkomst	€	2.460,00
- Opstellen anterieure overeenkomst	€	4.920,00
		+
Geraamde kosten intentiefase	€	23.370,00

4.3 De Exploitant dient de in artikel 4.2 geraamde kosten bij vooruitbetaling te voldoen uiterlijk bij het ondertekenen van deze overeenkomst. De Exploitant maakt het betreffende bedrag over op rekeningnummer NL12BNGH0285116894 ten name van de Gemeente onder vermelding van "Zwolseweg 180 te Deventer".

4.4 De Exploitant beseft (realiseert zich) dat de in lid 2 genoemde kosten een raming betreft en dat hij rekening dient te houden met variërende bedragen afhankelijk van tijd, complexiteit, en omvang van het plan. Partijen rekenen na afloop van de intentiefase op basis van daadwerkelijke gemaakte kosten met elkaar af, waarbij de Gemeente een specificatie overlegt van de werkelijke kosten.

4.5 De Gemeente deelt kostenoverschrijdingen van de in 4.2 geraamde kosten tijdig aan de Exploitant mee, waarna de Exploitant kan beslissen of hij het project verder doorzet. Wanneer in geval van kostenoverschrijdingen de Exploitant besluit dat het project geen doorgang vindt, is artikel 8 van toepassing.  
Na overeenstemming tussen Partijen over de kostenoverschrijdingen zal de Gemeente Exploitant een factuur sturen voor de additionele kosten. Exploitant zal deze factuur binnen één maand na dagtekening van de factuur betalen.

4.6 Partijen spreken af dat de Exploitant de feitelijk door de Gemeente gemaakte kosten, die vooraf zijn goedgekeurd door Exploitant conform artikel 4.5, ook vergoedt als het plan om welke reden dan ook niet doorgaat, bijvoorbeeld omdat er geen goedkeuring komt op de door de Exploitant ingediende plannen, er niet tot het sluiten van een anterieure overeenkomst kan worden gekomen en/of er niet tot realisatie kan worden gekomen. Indien bij niet doorgaan van de ontwikkeling, de feitelijk door de Gemeente gemaakte kosten, lager blijken te zijn dan de hier bedoelde aanbesteding, zal de Gemeente het teveel betaalde aan de Exploitant restitueren.

4.7 Naast de kosten die in de intentiefase in rekening worden gebracht, zal de Gemeente bij de Exploitant kosten in rekening brengen die betrekking hebben op de anterieure fase. Deze bedragen zullen derhalve in de anterieure overeenkomst worden opgenomen. Hierbij moet gedacht worden aan de kosten voor:

- o De planologische procedure;
- o Kosten voor procesbegeleiding;
- o De juridische kosten uitsluitend ter ondersteuning van de voorgenomen (her)ontwikkeling;
- o Inrichtingsplan openbare ruimte;

4

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT:

Versie 23 juli 2020 - deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit

- o Stedenbouwkundig plan (eventueel);
- o Beeldkwaliteitsplan (eventueel);
- o Planschade;
- o Kosten van bovenwijkse voorzieningen (eventueel);
- o Civieltechnische kosten;

#### Artikel 5 Verplichtingen gemeente

- 5.1 De Gemeente stelt in overleg met Exploitant en op basis van de (globale) plannen van Exploitant tijdig, een Nota van Uitgangspunten op en legt deze ter vaststelling voor aan het college van Burgemeester en Wethouders.  
De Nota van Uitgangspunten bevat in ieder geval de volgende elementen:
- o Actuele beleidskaders van de gemeente;
  - o Planvisie (onder andere: de stedenbouwkundige uitgangspunten, verkeersontsluiting(en) en parkeren);
  - o Economische uitvoerbaarheid van de plannen;
  - o De ontwerprichtlijnen en -eisen voor de inrichting van de buitenruimte;
  - o Programmering en doelgroep(en);
  - o Milieuaspecten (bodem, geluid, luchtkwaliteit, niet-gesprongen-explosieven, archeologie, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, mogelijk vormvrije m.e.r.-beoordeling);
  - o Water, groen en ecologie
  - o Duurzaamheidsambities;
  - o Aansluiting op omliggende percelen;
  - o Overige locatie-eisen
- 5.2 De Gemeente stelt een anterieure overeenkomst op nadat de Nota van Uitgangspunten is vastgesteld door Burgemeester en Wethouders en de Exploitant de haalbaarheid van zijn plannen heeft aangetoond conform het bepaalde in artikel 6. De tussen partijen overeengekomen plannen dienen als uitgangspunt voor de totstandkoming van de anterieure overeenkomst.
- 5.3 De Gemeente houdt bij nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van deze overeenkomst of de voortgang van het project.

#### Artikel 6 Verplichtingen exploitant

- 6.1 De Exploitant draagt ervoor zorg dat, in overleg met de Gemeente, noodzakelijke plannen voor eigen rekening en risico worden opgesteld en onderzoeken worden uitgevoerd. Deze plannen en onderzoeken, ten behoeve van het aantonen van de haalbaarheid, worden ter toetsing aan de (vastgestelde) Nota van Uitgangspunten voorgelegd aan de Gemeente. Dat betreffen in elk geval:
- (ontwerp) Stedenbouwkundig plan
  - (woningbouw)programma;
  - Milieuonderzoeken naar geluid, ecologie, externe veiligheid en stikstof (AERIUS-berekening);
  - Parkeren en bereikbaarheid, waarbij de ontsluiting van het perceel op de bestaande infrastructuur een aandachtspunt is;
  - Participatieplan (waarin wordt aangegeven welke belanghebbenden er worden betrokken, hoe ze worden betrokken en wat er gedaan wordt met de opgehaalde informatie)
  - Een schetsmatig inrichtingsplan waarbij de volgende punten verwerkt zijn:
    - Aansluiting op openbare ruimte;

5

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT:

Versie 23 juli 2020 - deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit

- Inrichting terrein inclusief parkeren;
- Natuur-inclusief bouwen;
- Maatregelen t.b.v. klimaatadaptatie (bijvoorbeeld ter voorkoming van hittestress);
- Watertoets (infiltratie/berging/afvoer);
- Wijze van afvalinzameling en inzicht in de concrete afspraken met Circulus Berkel;
- Toegankelijkheid hulpdiensten;

Deze onderzoeken kunnen op hoofdlijnen worden uitgevoerd, maar dienen inhoudelijk voldoende gegevens te bevatten om de haalbaarheid van de plannen te kunnen toetsen dan wel aan te kunnen tonen.

6.2 De op te stellen plannen en onderzoeken dienen te voldoen aan de Nota van Uitgangspunten.

#### Artikel 7 Goedkeuring door de Gemeente

- 7.1 Partijen spannen zich in om, op basis van overleg binnen de overlegstructuur, te komen tot goedkeuring van in deze overeenkomst bedoelde plannen en de Nota van Uitgangspunten.
- 7.2 Indien partijen geen overeenstemming krijgen over plannen spannen partijen zich in binnen hun overlegstructuur, om in gezamenlijk overleg zodanige wijzigingen aan te brengen, die noodzakelijk zullen zijn om de goedkeuring als bedoeld in 7.1 alsnog te verkrijgen
- 7.3 De plannen worden aan het college van Burgemeester en Wethouders ter accordering voorgelegd.

#### Artikel 8 Ontbinding van de overeenkomst

##### 8.1 Go / No-go

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

##### 8.2 Ontbinding

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

- a. Indien de Exploitant niet kan instemmen met kostenoverschrijding van de in deze overeenkomst overeengekomen kosten zoals in artikel 4.2 is bepaald.
- b. Indien uit de onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid van de plannen van de Exploitant zou blijken dat de Gemeente negatieve gevolgen van de grondexploitatie ondervindt en dat er plankosten voor rekening van Gemeente komen.
- c. Indien de plannen niet voldoen aan de overeengekomen vastgestelde Nota van Uitgangspunten.
- d. In geval de Exploitant in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er executoriaal beslag op zijn goederen wordt gelegd zodanig dat uitvoering van de overeenkomst naar redelijkheid niet te verwachten is, is de Gemeente gerechtigd deze overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

6

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT:

Versie 23 juli 2020 - deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit

- 8.3 Enkel in de gevallen in dit artikel bedoeld, heeft de betreffende partij het recht om bij aangetekend schrijven de overeenkomst met de andere partij met onmiddellijke ingang te ontbinden.
- 8.4 Aan een ontbinding op grond van bovenstaande zal de Exploitant geen enkele aanspraak op vergoeding van kosten, schade of interesten kunnen ontlenen, in welke vorm dan ook, onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van de reeds gemaakte kosten, zoals omschreven in artikel 4.6.

#### Artikel 9 Duur van de overeenkomst

- 9.1 Deze overeenkomst treedt in werking per datum van ondertekening.
- 9.2 Deze overeenkomst eindigt zodra Partijen een anterieure overeenkomst hebben gesloten of wanneer op grond van artikel 8 van deze overeenkomst door (één van de) partijen besloten wordt dat de beoogde ontwikkeling geen doorgang vindt.

#### Artikel 10 Overdracht contractpositie

- 10.1 Exploitant is niet bevoegd zijn rechten en verplichtingen ingevolge deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders; aan die toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
- 10.2 Het bepaalde in het voorgaande lid is niet van toepassing in geval vóór de ondertekening van deze overeenkomst door de Gemeente schriftelijk is ingestemd met een zodanige overdracht van de contractpositie.

#### Artikel 11 Bijlagen

Bij deze overeenkomst horen onverbrekkelijk de volgende bijlagen:

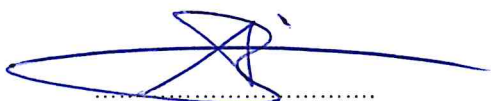
Bijlage 1: kaart van het Exploitatiegebied;

Aldus in tweevoud overeengekomen en getekend te Deventer op ..... 2020

DE GEMEENTE,  
De burgemeester van de Gemeente Deventer,

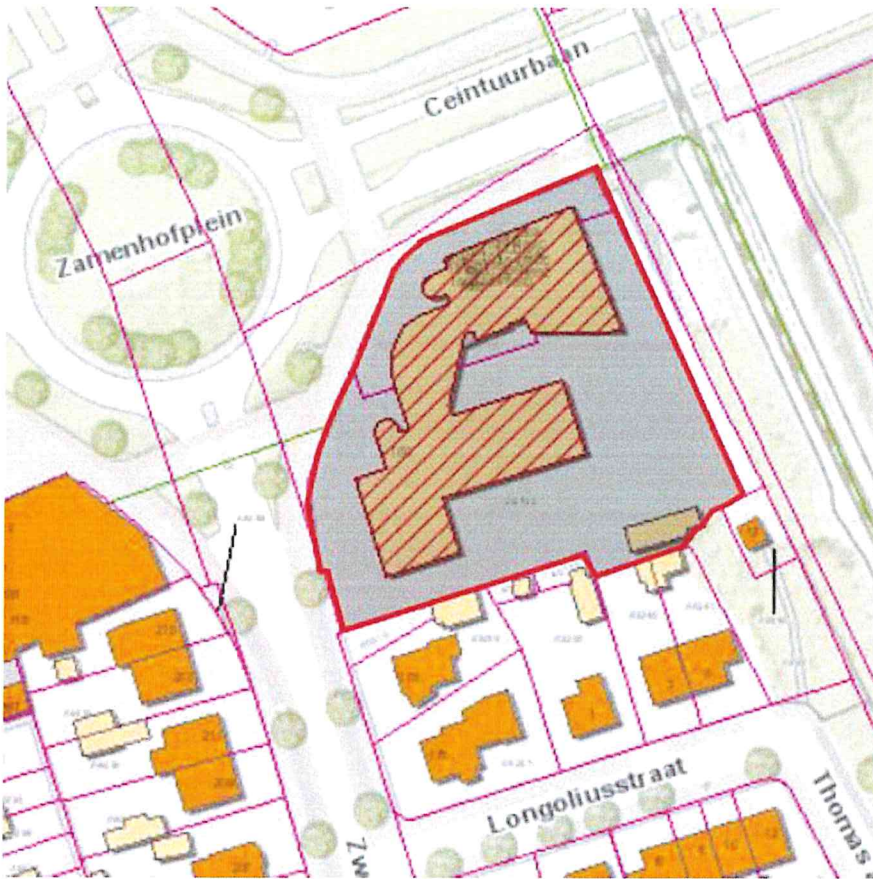
.....

DE EXPLOITANT  
*VanWonen Grondexploitatie B.V.*, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer A. Bolks,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'A' with a horizontal line extending to the right.

Datum: 29-04-2020  
Kenmerk (E-suite-nummer): 119321-2020

## Bijlage 1: exploitatiegebied



Paraaf gemeente Deventer

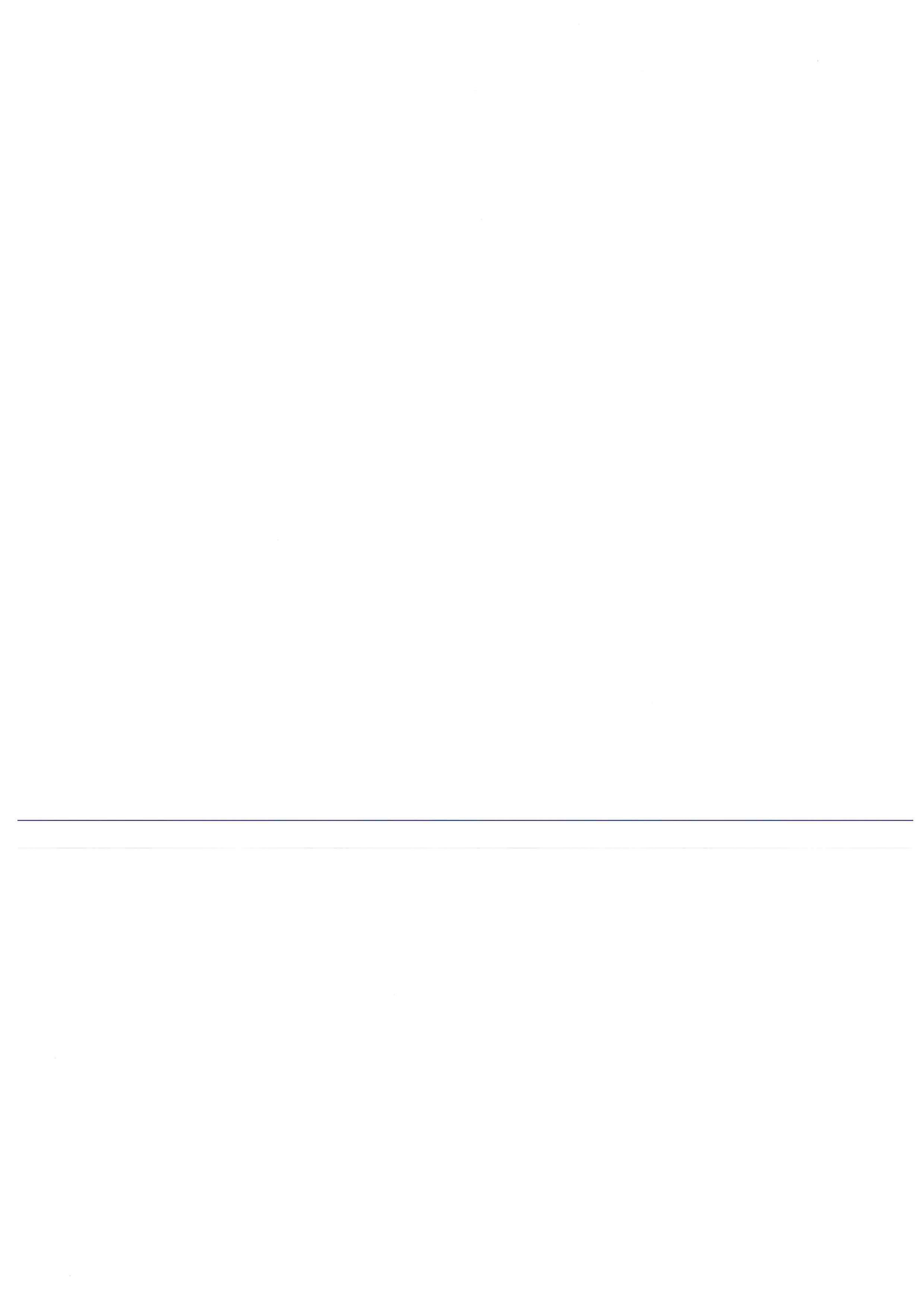
Paraaf exploitant(en)

.....

.....

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'S' followed by a flourish.

A small, simple handwritten mark or signature in blue ink, resembling a horizontal line with a small loop at the end.





Datum: 29-04-2020  
Kenmerk (E-suite-nummer): 119321-2020

## Bijlage 1: exploitatiegebied



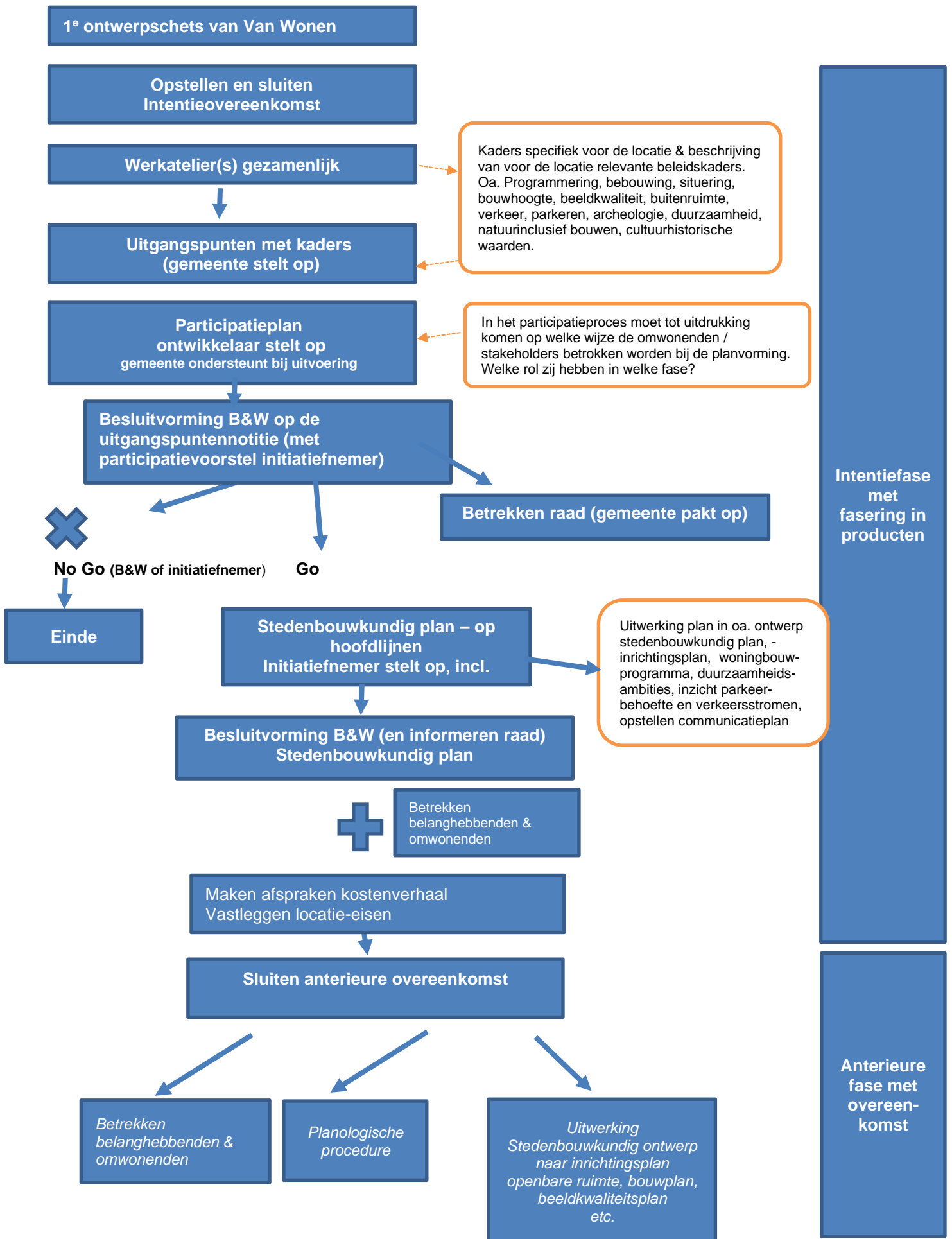
Paraaf gemeente Deventer

Paraaf exploitant(en)

.....

.....

# Processchema uitgangspuntennotitie herontwikkeling Zwolseweg 180



28 augustus 2020

## **Nieuwe appartementen aan het Zamenhoffplein**

**Het college heeft een intentieovereenkomst gesloten met gebieds- en vastgoedontwikkelaar VanWonen uit Zwolle voor de ontwikkeling van een appartementengebouw op de voormalige locatie van zorggroep Carinova. De locatie is aan de Zwolseweg bij het Zamenhoffplein.**

Wethouder Liesbeth Grijsen: “We hebben grote behoefte aan nieuwe woningen in Deventer, onder andere als het gaat om middeldure huur. Dit plan voor maximaal 60 appartementen in de mooie wijk Zandweerd is veelbelovend.”

### **Plannen**

VanWonen wil op deze plek ‘Park Nova’ ontwikkelen, een woongebouw van vijf lagen met maximaal 60 appartementen van minimaal 55 m<sup>2</sup>. Aantal en indeling van de appartementen kan nog wijzigen in deze haalbaarheidsfase. Op de begane grond zou ruimte kunnen komen voor medische, dienstverlenende functies zoals een fysiotherapeut, huisartsenpost en/of apotheek.

### **Slopen**

VanWonen heeft na onderzoek besloten tot het slopen van de bestaande bebouwing. De situering van het huidige gebouw op de kavel en het casco van het gebouw zijn niet optimaal voor hergebruik. De sloop wordt circulair uitgevoerd, dat betekent dat er zorgvuldig gesloopt wordt zodat de materialen in andere projecten hergebruikt kunnen worden of als grondstof kunnen dienen.

### **Opgave**

VanWonen Directeur Marketing, Verkoop en Verhuur Miranda Venekamp-Brandt: “Bij de ontwikkeling wordt uitgegaan van de principes van de gezonde stad. Dat betekent dat er veel aandacht wordt gegeven aan de inpassing van groen, de mogelijkheid om elkaar te ontmoeten en mensen uitgenodigd worden om te bewegen. Zo zal het gezamenlijke dakterras uiteraard ook toegankelijk zijn voor mensen die minder mobiel zijn en heeft de trap een prominentere plaats in het hoofdtrappenhuis dan de lift.”

Daarnaast is parkeren een aandachtspunt evenals klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen.

### **Proces**

De uitkomst van de onderzoeken en gesprekken monden uit in een Nota van Uitgangspunten op basis waarvan het plan verder uitgewerkt wordt. VanWonen heeft de omwonenden al ingelicht over de voorgenomen plannen. Binnenkort worden belangstellenden en andere belanghebbenden nader geïnformeerd.