

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-PRO

**Onderwerp**

Van Twickelostraat 2, IOK 2

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2020-001305	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	08-09-2020
Datum	19-08-2020	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		<b>College van B &amp; W</b>	
Portefeuillehouder Weth. Grijsen		- 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	08-09-2020
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager r.o.	01-09-2020	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Wethouder	02-09-2020	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	02-09-2020
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief2020-09-09

Bijlagen

Intentieovereenkomst  
Volmacht wethouder

B & W d.d.: 08-09-2020

Besloten wordt:

- 1 Tot het aangaan van een intentieovereenkomst voor de herontwikkeling van het kantoorpand aan de Van Twickelostraat 2;
- 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 wanneer de nota openbaar wordt gemaakt;
- 4 de nota en het besluit openbaar te maken nadat de intentieovereenkomst is ondertekend en betrokkenen 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 overeenkomst is getekend en omwonenden zijn geïnformeerd door initiatiefnemer
- 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

RF Vastgoed B.V. uit Raalte heeft een (kantoor)gebouw aan de Van Twickelostraat 2 gekocht met de bedoeling om het hele gebouw, inclusief de drie bij hem in eigendom zijnde aparte 'Stadsvilla's' aan de Noordenbergsingel 11-15, te verbouwen tot in het totaal 31 appartementen. Het is het voormalige Witteveen en Bos kantoorpand dat ook grenst aan de Kapjeswelle en de Noorderbergsingel.

Om de verandering van kantoor- naar woongebouw van de grond te krijgen is een afwijking van het bestemmingsplan nodig en is medewerking van de gemeente noodzakelijk. Deze procedure kan middels een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan doorlopen worden. Er is een pre-advies afgerond waarin wij schriftelijk een positieve grondhouding hebben uitgesproken om mee te werken aan deze transformatie. Een transformatie naar wonen is een te verwachten en op deze plek functioneel prima inpasbare ontwikkeling. We hebben binnen de gemeente Deventer nog altijd een overschot aan kantoorvierkante meters en deze locatie is niet gelegen binnen een van de aangewezen kantoorgebieden. Transformatie is in dat kader dan ook een prima initiatief. De locatie is tevens gelegen in een gebied waarin in hoofdzaak wordt gewoond.

Het betreft koopappartementen in de vrije sector. De oppervlakte van de appartementen is van voldoende omvang voor deze doelgroep. Deze doelgroep op deze plekis door de beleidsadviseur Wonen als passend bestempeld.

Stedenbouwkundig is een nadere uitwerking van het plan noodzakelijk en gewenst. Bijvoorbeeld door geveltekeningen uit te werken kan de stedenbouwkundige inpasbaarheid van voorliggende plan worden beoordeeld.

De betreffende adviseurs kunnen zich vinden in de plek, het segment en de grootte van de wooneenheden waarin wordt voorzien. Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen, ligt er nog een opgave voor de ruimtelijke uitwerking van het plan bij de eigenaar en initiatiefnemer. Initiatiefnemer gaat het plan verder uitwerken, o.a. wat betreft parkeren, duurzaamheidsmaatregelen (energievoorziening, klimaatadaptief en natuurinclusieve maatregelen), aansluiting op de openbare ruimte. Ook wordt er nog een inrichtingstekening voor de buitenruimte van het perceel gemaakt.

Met deze intentieovereenkomst spreken partijen de bereidheid uit om het plan verder uit te werken voordat initiatiefnemer overgaat tot het indienen van een formele vergunningaanvraag.

De uitdaging is dat partijen gezamenlijk tevreden zijn over het resultaat. Dit resultaat betreft vooral ruimtelijke uitstraling, concrete duurzaamheidsmaatregelen en de inrichting van de buitenruimte. Mocht het minimaal aanvaardbare niveau niet haalbaar zijn voor de initiatiefnemer, adviseren wij het college de eventueel aan te vragen vergunning niet te verlenen.

### Beoogd resultaat

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

### Kader

- Welstandsnota Deventer
- Bestemmingsplan 'Binnenstad' 2012
- Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel B
- Parapluperziening parkeereisen 2018
- Woonvisie 2018 'Meer dan geWOON'

- Omgevingsvisie 2019

### **Argumenten voor en tegen**

De behoefte aan woonruimte is groot. Het plan voorziet in het toevoegen van deze koopappartementen in het hogere segment. Het pand is gelegen binnen het beschermd stadsgezicht van Deventer. Indien dit plan kan worden uitgevoerd, heeft dit een meerwaarde voor Deventer.

Om tot een haalbaar plan te komen zijn er een aantal zaken die nader moeten worden uitgezocht. Parkeren bijvoorbeeld is op deze plek nabij de binnenstad een belangrijk aspect in de haalbaarheidstoetsing. Milieutechnisch zullen diverse aspecten nog nader moeten worden onderzocht en onderbouwd. Geluid is een aandachtspunt, evenals ecologie en de PAS, vanwege enkele sloopactiviteiten en het feit dat de locatie nabij een Natura-2000 gebied is gelegen.

Qua procedure is de ontwikkeling mogelijk te maken met een Wabo-procedure; een omgevingsvergunning tweede graad afwijking van het bestemmingsplan. Echter, voorafgaand aan de omgevingsvergunning, moeten er zoals gezegd een aantal zaken op haalbaarheid getoetst worden. Hier kijken we naar aspecten i.h.k.v. een goed woon- en leefmilieu welke niet in de publiekrechtelijke vergunningprocedure geregeld kunnen worden.

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

Initiatiefnemers dragen zorg voor adequate communicatie richting omwonenden, voorafgaand aan het openbaar worden van het Collegebesluit. Bij een eventueel vervolg van de herontwikkeling, heeft een ieder bij een ruimtelijke procedure gelegenheid om reacties op het plan te geven. Omwonenden en belanghebbenden worden door de initiatiefnemers geïnformeerd over het initiatief. Initiatiefnemer laat dit uitwerken en oppakken door een communicatiebureau.

### **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 t.z.t. uitgewerkt en voorgelegd aan uw college. Na de besluitvorming over de anterieure overeenkomst kan initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning doen voor het afwijken van het bestemmingsplan en voor de verbouw van het pand. Bij deze Wabo-procedure gelden de reguliere regels voor bezwaar en beroep conform de Awb.

## RAADSMEDEDELING

<b>Onderwerp</b>	Van Twickelostraat 2, IOK 2		
<b>Mededelingennr</b>	2020-001305	<b>Portef.houder</b>	Weth. Grijzen
<b>Team</b>	DEV-PRO	<b>BenW-besluit d.d.:</b>	8 september 2020

### 1. Inleiding: waarom deze mededeling

RF Vastgoed B.V. uit Raalte heeft een (kantoor)gebouw aan de Van Twickelostraat 2 gekocht met de bedoeling om het hele gebouw, inclusief de drie bij hem in eigendom zijnde aparte 'Stadsvilla's' aan de Noordenbergsingel, te verbouwen tot in het totaal 31 appartementen. Het is het voormalige Witteveen en Bos kantoorpand dat ook grenst aan de Kapjeswelle en de Noorderbergsingel.

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

Met de door het College vastgestelde intentieovereenkomst gaan gemeente en initiatiefnemer de ontwikkeling van de de ontwikkeling van de Van Twickelostraat 2 in Deventer op haalbaarheid onderzoeken.

De behoefte aan woonruimte is groot. Indien dit plan kan worden uitgevoerd, voorziet het toevoegen van deze koopappartementen in het hogere segment in een behoefte. Het doel daarbij is dat de kwaliteit en leefbaarheid gewaarborgd wordt. De functiewijziging van kantoorgebouw naar woongebouw kan bijdragen aan de levendigheid van de plek op andere tijdstippen dan de kantooortijden.

Er is een pre-advies afgerond waarin wij schriftelijk een positieve grondhouding hebben uitgesproken om mee te werken aan deze transformatie. We hebben binnen de gemeente Deventer nog altijd een overschot aan kantoorvierkante meters en deze locatie is niet gelegen binnen een van de aangewezen kantoorgebieden. Transformatie is in dat kader dan ook een prima initiatief. De locatie is tevens gelegen in een gebied waarin in hoofdzaak wordt gewoond.

Het betreft koopappartementen in de vrije sector. De meeste appartementen variëren in grootte tussen de 100 en 130 m<sup>2</sup>. Het pand is gelegen binnen het beschermd stadsgezicht van Deventer. Een goede inpasbaarheid is ook op dit punt van groot belang. De Planadviesraad wordt in een vroeg stadium meegenomen bij de verdere uitwerking van de plannen. Parkeren is op deze plek nabij de binnenstad een belangrijk aspect in de haalbaarheidstoetsing.

#### **4. Nadere toelichting**

Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen, ligt er nog een opgave voor de ruimtelijke uitwerking van het plan bij de eigenaar en initiatiefnemer. Initiatiefnemer gaat het plan verder uitwerken, oa. wat betreft parkeren, duurzaamheidsmaatregelen (energievoorziening, klimaatadaptief en natuurinclusieve maatregelen), hemelwaterberging en aansluiting op de openbare ruimte. Ook wordt er nog een inrichtingstekening voor de buitenruimte van het perceel gemaakt.

Met deze intentieovereenkomst spreken partijen de bereidheid uit om het plan verder uit te werken voordat initiatiefnemer overgaat tot het indienen van een formele vergunningaanvraag.

De uitdaging is dat partijen gezamenlijk tevreden zijn over het resultaat. Dit resultaat betreft vooral ruimtelijke uitstraling, parkeren, concrete duurzaamheidsmaatregelen en de inrichting van de buitenruimte. Mocht het minimaal aanvaardbare niveau niet haalbaar zijn voor de initiatiefnemer, adviseren wij het college de eventueel aan te vragen vergunning niet te verlenen.

Nummer	77986-2020
Afdeling	PRO
24 JUNI 2020	
Ontvangen door Gemeente Deventer	

## INTENTIEOVEREENKOMST

tussen

*RF Vastgoed B.V.*

 **RF VASTGOED BV**

en

de gemeente Deventer



inzake

de planontwikkeling aan de *Van Twickelostraat 2 te Deventer*

Zaaknummer: 77986-2020

PARAAF GEMEENTE:

*Versie 28 mei 2020*

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit

PARAAF EXPLOITANT:

1  


**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 *RF Vastgoed B.V.*, gevestigd en kantoorhoudende te 8102 DG Raalte, Koningsspil 47, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 74206591 in dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder RAPAR Holding BV, gevestigd en kantoorhoudende op hetzelfde adres, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 63916126, te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer M.T.J.W. Rabelink, 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 dan wel op korte termijn in eigendom komende, exploitatiegebied aan de Van Twickelostraat 2 en de Noorderbergsingel 11 tot en met 15 te Deventer, kadastraal bekend gemeente Deventer sectie E met nummers 11802, 11804 en 11805, zoals aangegeven op de als bijlage 1 bij deze overeenkomst gevoegde kaart, in ontwikkeling te nemen ten behoeve de realisatie van appartementen en stadsvilla's;
- b. De Exploitant de gemeente heeft verzocht mee te werken aan de verkenning van de haalbaarheid van het initiatief. Exploitant stelt zich tot doel de locatie tot ontwikkeling te brengen, waarbij het bestaande kantoorpand getransformeerd zal gaan worden naar wonen en in de panden aan de Noorderbergsingel woningen gerealiseerd zullen worden;
- c. Het exploitatiegebied thans is gelegen binnen het bestemmingsplan "Binnenstad" dat is vastgesteld op 19 december 2012 en dat op de percelen de bestemming "Gemengd" en de dubbelbestemming "Waarde-Beschermd stadsgezicht" rust. Tevens gelden de functieaanduidingen "dienstverlening", "kantoor", en "specifieke vorm van wonen- verdieping";
- d. Exploitant zijn initiatief aan de gemeente heeft voorgelegd middels een verzoek vooroverleg, waarbij de gemeente in haar antwoordbrief d.d. 14 januari 2020 (kenmerk Z2019-00021861) heeft aangegeven een positieve grondhouding te hebben ten aanzien van de transformatie, maar dat de plannen in overleg nader moeten worden uitgewerkt en er nog het nodige onderzocht en onderbouwd moet worden.
- 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;

2

PARAAF GEMEENTE:

*Versie 28 mei 2020*

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit

PARAAF EXPLOITANT:



- g. De gemeente bereid is mee te werken aan het onderzoek van de Exploitant naar de (economische) haalbaarheid van zijn plannen, waarbij de gemeente vooralsnog zal uitgaan van een afwijking van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning zoals bepaald in artikel 2.12 eerste lid onder a onder 2 van de Wabo;
- 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 Planning en proces Intentiefase

- a) 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.
- b) Om tot een uitgewerkt en door partijen gedragen en haalbaar plan te komen spreken Partijen het volgende proces af:
  - a. Exploitant levert een nader uitgewerkt plan bij de projectleider van de gemeente aan;
  - b. De gemeente zal het onder a genoemd plan voorleggen aan de bij dit plan betrokken adviseurs;
  - c. Werkatelier(s) georganiseerd door de gemeente waarbij de gemeente en exploitanten op inhoudelijke onderwerpen in overleg treden;
  - d. De gemeente stelt naar aanleiding van de werkateliers een Nota van Uitgangspunten op;
  - e. De Nota van Uitgangspunten zal ter besluitvorming worden voorgelegd aan het bevoegde bestuursorgaan (go/no go);
  - f. Bij een positief besluit zal exploitant de plannen nader uitwerken;
  - g. De uitgewerkte plannen zullen aan het bevoegde bestuursorgaan ter accordering worden voorgelegd;
  - h. Indien het bevoegde bestuursorgaan de plannen heeft geaccordeerd (en derhalve de haalbaarheid is aangetoond) zullen partijen in overleg treden om tot een anterieure overeenkomst te komen.

3

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT:

*Versie 28 mei 2020*

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit





- c) 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, waarbij Partijen zich inspannen om tijdig en na positieve besluitvorming onderstaande stappen te zetten:
- a. Mei/juni 2020: Werkatelier(s)
  - b. Juli/aug 2020: Opstellen Nota van uitgangspunten (inclusief besluitvorming)
  - c. Aug/sept 2020: Uitwerken plannen door exploitant
  - d. Sept 2020: Opstellen anterieure overeenkomst

### Artikel 3 Overlegstructuur

Partijen treden op regelmatige basis met elkaar in overleg over de voortgang van de plannen, waarbij in ieder geval eens per 4 weken contact zal zijn tussen Exploitant en de projectleider 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 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 € **15.375,00**.
- |   |                   |
|---|-------------------|
| - <i>Advisering en beoordeling milieuonderzoeken</i>  | € 1.230,00        |
| - <i>Opstellen Nota van Uitgangspunten (incl. een gezamenlijke werksessie t.b.v. het vaststellen van de eisen en voorwaarden die de gemeente op deze specifieke locatie stelt aan een goed woon- en leefklimaat) met stedenbouwkundige uitgangspunten, welstand, duurzaamheid, wonen, groen, verkeer, bouwprogramma en toets openbare ruimte,</i> | € 4.920,00        |
| - <i>Procesbegeleiding</i>  | € 4.920,00        |
| - <i>Algemeen juridische advisering + intentieovereenkomst</i>  | € 1.845,00        |
| - <i>Opstellen anterieure overeenkomst</i>  | € 2.460,00        |
|   | -----+            |
| <b>Geraamde kosten intentiefase</b>   | <b>€15.375,00</b> |
- 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 "Van Twickelostraat 2 Deventer".
- 4.4 De Exploitant 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.

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT:

Versie 28 mei 2020

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit



- 4.5 De Gemeente deelt kostenoverschrijdingen 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 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:
- De planologische procedure;
  - Kosten voor procesbegeleiding;
  - De juridische kosten uitsluitend ter ondersteuning van de voorgenomen (her)ontwikkeling;
  - Inrichtingsplan openbare ruimte;
  - Stedenbouwkundig plan (eventueel);
  - Beeldkwaliteitsplan (eventueel);
  - Planschade;
  - Kosten van bovenwijkse voorzieningen (eventueel);
  - Civieltechnische kosten;

#### Artikel 5 Verplichtingen van de 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:

- Actuele beleidskaders van de gemeente;
  - Planvisie (onder andere: de stedenbouwkundige uitgangspunten, verkeersontsluiting(en) en parkeren);
  - Economische uitvoerbaarheid van de plannen;
  - De ontwerprichtlijnen en -eisen voor de inrichting van de buitenruimte;
  - Programmering en doelgroep(en);
  - Milieuaspecten (bodem, geluid, luchtkwaliteit, niet-gesprongen-explosieven, archeologie, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, mogelijk vormvrije m.e.r.-beoordeling);
  - Water, groen en ecologie;
  - Duurzaamheidsambities;
  - Aansluiting op omliggende percelen;
  - Overige locatie-eisen.
- 5.2 De Gemeente stelt een anterieure overeenkomst op nadat de Nota van Uitgangspunten is vastgesteld door Burgemeester en Wethouders én de Exploitant de haalbaarheid van zijn plannen heeft aangetoond. De tussen partijen overeengekomen plannen dienen als uitgangspunt voor de totstandkoming van de anterieure overeenkomst.

PARAAF GEMEENTE:

*Versie 28 mei 2020*

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit

PARAAF EXPLOITANT:



- 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, archeologie, AERIUS-berekening etc.;
  - Waterplan;
  - Parkeren en bereikbaarheid;
  - 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;
    - 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.

PARAAF GEMEENTE:

*Versie 28 mei 2020*

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit

PARAAF EXPLOITANT:



## Artikel 8 Ontbinding en/of beëindiging 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, is de Gemeente gerechtigd deze overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- 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, wanneer op grond van artikel 8 van deze overeenkomst door (één van de) partijen besloten wordt dat de beoogde ontwikkeling geen doorgang vindt of wanneer Partijen daartoe gezamenlijk besluiten.

PARAAF GEMEENTE:

*Versie 28 mei 2020*

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit

PARAAF EXPLOITANT:

7  


Artikel 10 Bijlagen

Bij deze overeenkomst horen onverbrekkelijk de volgende bijlagen:

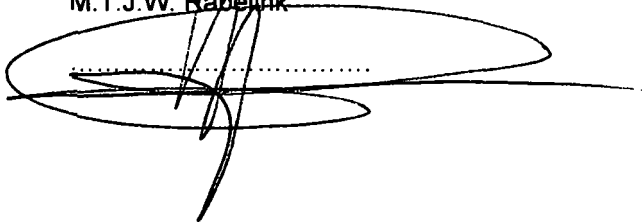
Bijlage 1: kaart van het contractgebied;

Aldus in tweevoud overeengekomen en getekend te Deventer op 20/6..... 2020

DE GEMEENTE,  
De burgemeester van de Gemeente Deventer,

.....

DE EXPLOITANT  
M.T.J.W. Rabelink



PARAAF GEMEENTE:

*Versie 28 mei 2020*

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit

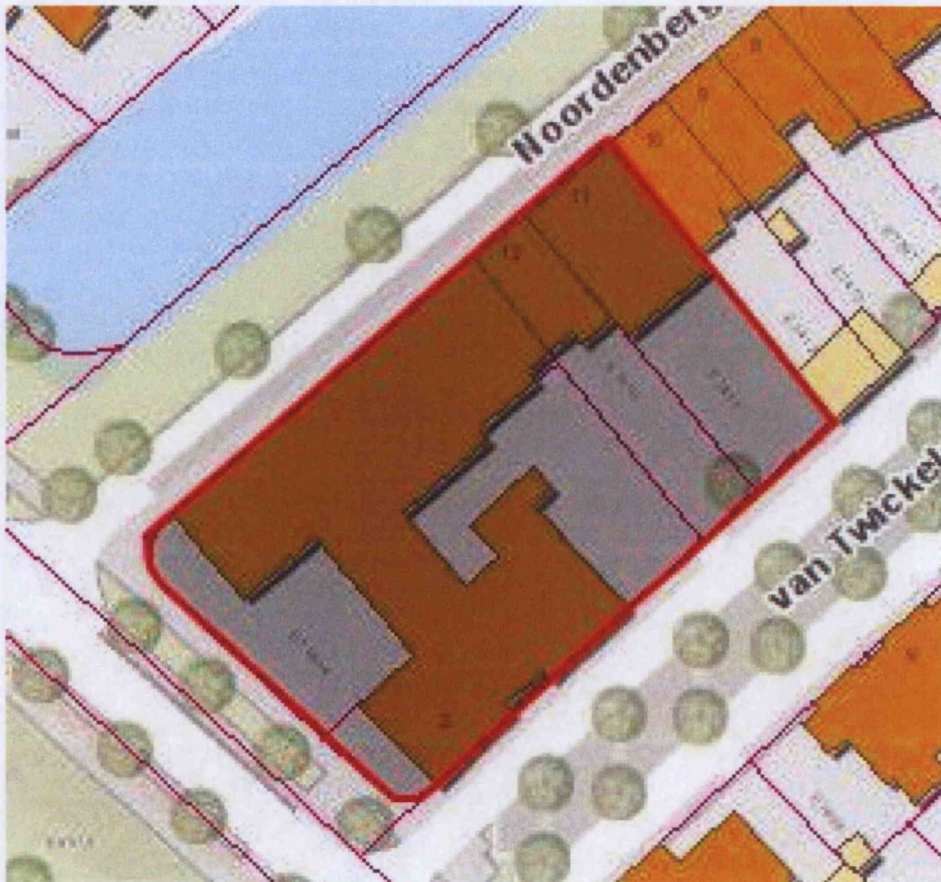
PARAAF EXPLOITANT:



Datum: 12-03-2020

Kenmerk (E-suite-nummer): 77986-2020

## Bijlage 1: exploitatiegebied



Paraaf gemeente Deventer

Paraaf exploitant(en)

.....

..... 