

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-PRO

**Onderwerp**

Spanjaardsdijk 45

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2021-000762	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	22-06-2021
Datum	23-03-2021	<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 type="checkbox"/> Openbaar	--	<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager RO	16-06-2021	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Wethouder	15-06-2021	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	16-06-2021
		BIS Openbaar	
		Status	

Bijlagen

Intentieovereenkomst

B & W d.d.: 22-06-2021

Besloten wordt:

- 1 De intentieovereenkomst planontwikkeling Spanjaardsdijk 45, vast te stellen;
- 2 de raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad nadat de omwonenden zijn geïnformeerd;
- 3 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 (uiterlijk 7 juli).
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve... de intentieovereenkomst
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

**Kennisgeving/ Bekendmaking Awb**

Kennisgeving (publicatie) conform Awb	Nee
Bekendmaking conform Awb	Nee

## ADVIESRADEN:

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

Nee

## Toelichting

### Inleiding

Er is een verzoek ontvangen van ontwikkelaar Brummelhuis Projecten B.V. te Deventer om voor de locatie Spanjaardsdijk 45 (7700 m<sup>2</sup>) na sloop van de bestaande opslagloods een nieuw woningbouwplan te ontwikkelen voor ca. 20-25 wooneenheden.

De herontwikkeling van deze locatie naar wonen is al eerder functioneel akkoord bevonden. Brummelhuis heeft een koopovereenkomst gesloten met de huidige eigenaar van het gebouw aan de Spanjaardsdijk 45. Als projectpartner is Ekowood aangehaakt op dit initiatief. Overdracht van de grond vindt uiterlijk eind december 2021 plaats. De huidige eigenaar heeft schriftelijk toestemming gegeven aan de ontwikkelaar om het planproces op deze locatie te doorlopen met de gemeente.

Als vervolg start een inbreidingstraject om nadere afspraken met elkaar te maken over het traject. De gemeente heeft de initiatiefnemer, Brummelhuis Projecten B.V., een intentieovereenkomst aangeboden om de haalbaarheid van het initiatief verder te onderzoeken. Deze overeenkomst is 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. Er is gezien de huidige woningkrapte grote behoefte aan extra woningen.

### Kader

- \* Omgevingsvisie Deventer 2019
- \* Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel D.
- \* 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. Brummelhuis wil hier 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. Brummelhuis voert met woningcorporatie De Marken gesprekken over realisatie van 6 sociale huurappartementen op deze locatie.

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.

Vanuit milieu spelen de aspecten 'geluid' (wegverkeer), stikstof en bodem een rol, welke bij de verdere planuitwerking nader onderbouwd zullen moeten worden. Omdat het gaat om sloop en nieuwbouw is ecologie ook een aandachtspunt. Voor de nieuwbouw is vooral geluid, vanwege ligging nabij de sporthal en 50 km/uur wegen relevant.

De uitkomst van gesprekken en onderzoeken monden uiteindelijk uit in een Nota van Uitgangspunten die de gemeente opstelt.

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

Brummelhuis levert nog een communicatie- en participatieplan aan. De insteek is om voor de zomer (uiterlijk 7 juli) de omwonenden te informeren dat ontwikkelaar voor deze locatie een haalbaarheidsonderzoek uitvoert voor het omvormen naar een woonlocatie. In het participatieplan staat omschreven hoe ontwikkelaar omwonenden verder bij het planproces gaat betrekken.

Bij een eventueel vervolg van de herontwikkeling, heeft bovendien 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 en komen de kosten geheel voor rekening van de initiatiefnemer. 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 een Nota van Uitgangspunten opgesteld. Op basis hiervan werken de initiatiefnemers het plan verder uit. De Nota van uitgangspunten wordt voor vaststelling te zijner tijd 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, een planologische procedure opgestart. Tijdens de ter inzage legging worden bewoners en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen.

## **RAADSMEDEDELING**

**Onderwerp** Spanjaardsdijk 45

**Mededelingennr  
Team**

2021-000762  
DEV-PRO

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

Weth. Grijzen  
22 juni 2021

### **1. Inleiding: waarom deze mededeling**

Initiatiefnemer en ontwikkelaar Brummelhuis Projecten B.V. te Deventer ontwikkelt als toekomstig eigenaar van de locatie Spanjaardsdijk 45 te Schalkhaar een nieuw woningbouwplan.

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
- Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel D
- Woonvisie 2018 Meer dan geWOON' en Doelgroepenverordening 2019
- Welstandsnota Deventer
- Visie Duurzaam Deventer

### **3. Kern van de boodschap**

Het College heeft met de initiatiefnemer Brummelhuis Projecten B.V. een Intentieovereenkomst gesloten. Op basis van deze intentieovereenkomst gaan gemeente en initiatiefnemer Brummelhuis Projecten B.V. de ontwikkeling van de Spanjaardsdijk 45 in Schalkhaar op haalbaarheid onderzoeken. Brummelhuis wil op deze plek een mix van ca. 20-25 wooneenheden voor verschillende doelgroepen ontwikkelen. Aantal en indeling van de wooneenheden kan nog wijzigen in deze haalbaarheidsfase.

### **4. Nadere toelichting**

Stedenbouwkundig is het mogelijk dat deze locatie als inbreidingslocatie wordt opgepakt. Brummelhuis wil hier 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. Brummelhuis voert met woningcorporatie De Marken gesprekken over realisatie van 6 sociale huurappartementen op deze locatie.

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.

Vanuit milieu spelen de aspecten 'geluid' (wegverkeer), stikstof en bodem een rol, welke bij de verdere planuitwerking nader onderbouwd zullen moeten worden. Omdat het gaat om sloop en nieuwbouw is ecologie ook een aandachtspunt. Voor de nieuwbouw is vooral geluid, vanwege ligging nabij de sporthal en 50 km/uur wegen relevant.

In de intentieovereenkomst is het kostenverhaal ten behoeve van de intentiefase geregeld en komen de kosten voor rekening van de initiatiefnemer. Het betreft met name de ambtelijke kosten om te komen tot een goede ruimtelijke ordening van het gebied door middel van verdere uitgangspunten. Initiatiefnemer maakt een participatieplan voor het betrekken van omwonenden voor de ontwikkeling van de locatie.

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. Tevens wordt t.z.t., maar na het sluiten van de anterieure overeenkomst, een planologische procedure (bestemmingsplan) opgestart. Tijdens de ter inzage legging van het bestemmingsplan worden bewoners en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen.

## INTENTIEOVEREENKOMST

tussen

de gemeente Deventer



en

Brummelhuis Projecten B.V.



inzake

de planontwikkeling aan de Spanjaardsdijk 45 te Schalkhaar

Zaaknummer:

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 **Brummelhuis Projecten B.V.**, gevestigd en kantoorhoudende te Maagdenburgstraat 18, 7421 ZC Deventer, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer KvK 69018170 in dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder M&M Vastgoed Ontwikkeling B.V. (KvK 64787338), gevestigd op hetzelfde adres, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M.M. van Toor, 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 Spanjaardsdijk 45 te Schalkhaar, kadastraal bekend gemeente Diepenveen sectie D met nummer 3845 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 de bestaande opslagloodsen te herontwikkelen, waarbij de bestaande bebouwing zal worden gesloopt en circa 18 tot maximaal 28 wooneenheden zullen worden gerealiseerd;
- c. Het exploitatiegebied thans is gelegen binnen het bestemmingsplan '*Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel D*' dat is vastgesteld op 1 juli 2020 en dat op het perceel de bestemming '*Gemengd*' rust met de functieaanduidingen '*dienstverlening*', '*maatschappelijk*' en '*opslag*';
- d. Exploitant het initiatief middels een pre-advies heeft voorgelegd aan de gemeente, waarbij door de gemeente in haar antwoordbrief is aangegeven een positieve grondhouding te hebben ten aanzien van de functiewijziging van '*Gemengd*' naar '*Wonen*', maar dat het plan nader uitgewerkt dient te worden qua programma, kwaliteit, milieutechnische aspecten en duurzaamheid;
- 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.

### 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 € 24.452,60.

- Schetssessie stedenbouw	€	505,00
- Opstellen Nota van Uitgangspunten	€	5.671,80
- Beoordeling stedenbouwkundig plan	€	2.520,80
- Advisering en beoordeling milieuonderzoeken	€	2.520,80
- Procesbegeleiding	€	5.671,80
- Algemeen juridische advisering + intentieovereenkomst	€	2.520,80
- Opstellen anterieure overeenkomst	€	5.041,60



Geraamde kosten intentiefase

€ 24.452,60<sup>+</sup>

(zegge: vierentwintigduizend vierhonderdtweeënvijftig euro en zestig cent)

- 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 Deventer onder vermelding van 'Spanjaardsdijk 45 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 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 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;

4

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT:

Versie 15 maart 2021 - deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit

- 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 en de Exploitant de haalbaarheid van zijn plannen heeft aangetoond. 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, waarbij de architectuurfilosofie dient te passen bij de karakteristieken van de omgeving. Tevens dient het plan qua opzet en kwaliteit te passen in de huidige stedenbouwkundige structuur en ruimte te laten voor toekomstige ontwikkelingen;
  - (woningbouw)programma;
  - (Milieu)onderzoeken naar archeologie, 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:
    - Landschappelijke inpassing van het plan in zijn omgeving, daarbij uitgaande van het aanbrengen van een robuuste groenstructuur met streekeigen beplanting om de beoogde woningen heen;
    - Voldoende afstand van de bebouwing tot de spanjaardsdijk vanwege het beeldbepalend karakter van de dijk;
    - Aansluiting op openbare ruimte;
    - Inrichting terrein inclusief parkeren en ontsluitingswegen;
    - 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, 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 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      Bijlagen

Bij deze overeenkomst hoort onverbrekkelijk de volgende bijlage:

Bijlage 1:      kaart van het Exploitatiegebied.

Aldus in tweevoud overeengekomen en getekend te Deventer op ..... 2021

DE GEMEENTE,  
De burgemeester van de Gemeente Deventer,

.....  
R.C. König

DE EXPLOITANT,  
te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door,

.....  
M.M. van Toor

CONCEPT