

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

2021-001791

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2021-001791	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	06-07-2021
Datum	16-06-2021	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
Portefeuillehouder	Weth. De Geest	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	06-07-2021
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
wethouder	29-06-2021	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
programmamanager	29-06-2021	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	01-07-2021
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2021-07-07

Bijlagen

B & W d.d.: 06-07-2021

Besloten wordt:

- 1 De Nota van Uitgangspunten voormalige speeltuinlocatie vast te stellen;
- 2 Een ontwikkel- en realisatieovereenkomst te sluiten met Rentree en Solis;
- 3 De burgemeester te verzoeken om wethouder De Geest te machtigen om de ontwikkel-en realisatieovereenkomst te ondertekenen namens de gemeente;
- 4 De nota en het besluit openbaar te maken.

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 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	Nee
Bekendmaking conform Awb	Nee

ADVIESRADEN:

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

Nee

Toelichting

Inleiding

Op 17 maart 2021 heeft de gemeenteraad ingestemd met het ontwikkelperspectief Shita in de wijk Voorstad Oost. Hierbij is onder andere besloten om de voormalige speeltuinlocatie in ontwikkeling te brengen op basis van een samenwerking met woningcorporatie Rentree en Zorggroep Solis. Het doel van deze ontwikkeling is de realisatie van 61 appartementen voor senioren en ouderen met een zorgvraag. Om uitvoering te kunnen geven aan het raadsbesluit is specifiek voor de speeltuinlocatie een Nota van Uitgangspunten (NvU) opgesteld. De NvU bevat de inhoudelijke randvoorwaarden waarbinnen de verdere planvorming plaats kan vinden. Tevens is een ontwikkel- en realisatieovereenkomst (ORO) opgesteld tussen de gemeente, Rentree en Solis. De ORO bevat de formele afspraken tussen de partijen en vormt het juridisch kader ten aanzien van de (plan)ontwikkeling en realisatie. De afwikkeling van de grondverkoop wordt in de bij de ORO gevoegde koopovereenkomsten geregeld. Het college van B&W wordt voorgesteld om de Nota van Uitgangspunten vast te stellen, alsmede de ontwikkel- en realisatieovereenkomst te sluiten met Rentree en Solis.

Beoogd resultaat

Het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten ten behoeve van de ontwikkeling van de voormalige Speeltuinlocatie in de wijk Voorstad Oost en het sluiten van een ontwikkel- en realisatieovereenkomst met Rentree en Solis. Conform collegebesluit kan het planproces vervolgens concreet worden opgestart. Dit met als doel te komen tot de definitieve grondverkoop en realisatie van 61 (zorg)appartementen.

Kader

Het raadsbesluit vaststelling ontwikkelperspectief Shita van 17 maart 2021

Argumenten voor en tegen

- Momenteel bevindt het plan zich in de schetsfase. Rentree en Solis hebben aangegeven behoefte te hebben aan een concreet overzicht van gemeentelijke randvoorwaarden ten behoeve van de verdere planontwikkeling. De NvU vormt hiertoe een inhoudelijk (toetsing)kader waarbinnen het schetsplan door Rentree en Solis kan worden uitgewerkt tot een volwaardig stedenbouwkundig plan. De NvU bevat een overzicht van gemeentelijke beleid, de ruimtelijke/stedenbouwkundige randvoorwaarden, de uitgangspunten ten aanzien van de buitenruimte/openbaar gebied en de relevante milieuaspecten
- Het ontwikkeltraject zal plaatsvinden in samenwerking tussen de gemeente en Rentree en Solis. Om te komen tot een formeel afsprakenkader is het wenselijk om in dit stadium van het proces en voorafgaand aan het sluiten van de koopovereenkomsten een ORO te sluiten. De ORO bevat afspraken over rollen en verantwoordelijkheden van de partijen tijdens het planproces en uitvoering, de grondprijs, de wijze van verkoop en de planning. De NvU is bovendien als bijlage bij de ORO gevoegd waardoor sprake is van een integrale koppeling tussen de inhoudelijke en juridische kaders/afspraken tussen gemeente en de twee partijen.
- Zowel de NvU als de ORO zijn onder regie van de gemeente en in samenspraak met Rentree en Solis tot stand gebracht. De stukken zijn vervolgens door Rentree en Solis bestuurlijk akkoord bevonden en ondertekend.

Extern draagvlak (partners)

Voorafgaand aan de raadsbehandeling van het ontwikkelperspectief in maart 2021 is door de gemeente overleg gevoerd met de buurt. Specifiek voor de speeltuinlocatie zullen Rentree & Solis een participatieproces organiseren om omwonenden bij de verdere planontwikkeling te betrekken. De gemeente zal dat proces waar nodig faciliteren.

Financiële consequenties

Conform het raadsbesluit van 17 maart 2021 is een verliesvoorziening getroffen om de Shitaflat-locatie en de voormalige speeltuinlocatie te kunnen ontwikkelen. De contractafspraken tussen de gemeente en Rentree en Solis zoals vastgelegd in de ORO passen binnen de door de gemeenteraad vastgestelde financiële kaders.

Aanpak/uitvoering

De NvU en de ORO vormen het vertrekpunt waarbinnen planontwikkeling en realisatie zal plaatsvinden. Na ondertekening van de ORO zullen Rentree en Solis een stedenbouwkundig plan opstellen. Dat plan wordt vervolgens ter goedkeuring aan het college van B&W voorgelegd waarna door de gemeente een bestemmingsplanprocedure wordt opgestart. Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad kan het project in uitvoering worden gebracht. Op hoofdlijnen wordt rekening gehouden met de onderstaande planning.

- Uitwerking stedenbouwkundig plan – tweede helft 2021
- Planologische procedure – medio 2022
- Start bodemsanering en bouwrijp maken – eind 2022
- Opstalontwikkeling en aanleg buitenruimte / openbaar gebied – medio 2023

Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst

Herstructurering Voorstad-Oost
Shita Speeltuinalocatie



rentree. thuis in Deventer



29 juni 2021

Deze Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst komt tot stand indien en nadat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer en de besturen van Woningstichting Rentree en Stichting Zorggroep Solis daarmee hebben ingestemd (totstandkomingsvereiste).

Paraaf Rentree:

Paraaf Solis:

Paraaf Gemeente:

Ondergetekenden:

1. **De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Deventer**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08214418, statutair gevestigd te Deventer (het stadhuis is gevestigd aan het Grote kerkhof 1 te 7411 KT Deventer en het postadres is postbus 5000, 7400 GC Deventer), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester de heer drs R.C. König, hierna te noemen: "**de Gemeente Deventer**" en/of "**de Gemeente**";

en

2. **Woningstichting Rentree**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 38009327, statutair gevestigd te Deventer (kantoorhoudende aan de Verzetslaan 40 te 7411 HX Deventer), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuur namens deze haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder de heer J. Huibers, hierna te noemen: "**Rentree**";

en

3. **Stichting Zorggroep Solis**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08093263, statutair gevestigd te Deventer (kantoorhoudende aan de Hermelijn 2 te 7423 EJ Deventer), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuur namens deze haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder de heer P.L. Smoorenburg, hierna te noemen: "**Solis**";

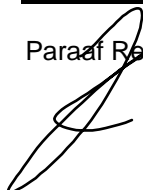
Sub 2. en 3. hierna ook samen te noemen: "**Rentree/Solis**";

Sub 1., 2. en 3. hierna ook samen te noemen: "**de Partijen**";

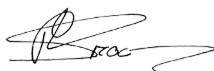
Nemen in overweging:

- a. Voorstad Oost is een gestaag gegroeide volksbuurt met vanouds veel ondernemers en een industrieel verleden. De wijk heeft veel historische panden en elementen. De leefbaarheid en veiligheid van de wijk stonden circa 10 jaar geleden onder druk. De raad van de Gemeente Deventer (**de Raad**) heeft daarom in 2009 besloten om de wijk weer op een acceptabel niveau te brengen door sociaaleconomische investeringen.
- b. In de Visie Voorstad Oost (**de Visie**) heeft de Raad in 2009 het toekomstperspectief voor Voorstad Oost in 2020 als volgt geformuleerd: "*Voorstad Oost is in 2020 een mooie en gewilde wijk in de Oude Schil dicht bij het centrum. De diversiteit van de bevolking, de voorzieningen en activiteiten geven kleur aan de wijk. Voor starters is Voorstad Oost dé plek om te wonen en te werken.*"
- c. Op de locaties van de voormalige Shita-flat en speeltuin na, is de herstructurering van de Voorstad Oost inmiddels afgerond. De locatie van de voormalige Shita-flat, waar eerder studenten en daarvoor ziekenhuispersoneel gehuisvest was, is in 2008 gesloopt. De aangrenzende speeltuinlocatie met speeltuingebouw werd jarenlang gebruikt door de speeltuinvereniging "De Driehoek". Het speeltuingebouw is na een brand in de nieuwjaarsnacht van 2017/2018 gesloopt met uitzondering van de funderingspalen.

Paraaf Rentree:



Paraaf Solis:



Paraaf Gemeente:

Nemen het volgende in overweging (vervolg):

- d. De locaties van de voormalige Shita-flat en speeltuin zijn beiden gelegen aan/nabij de Henri Dunantlaan en in eigendom van de Gemeente Deventer.
- e. In de Visie worden de locaties genoemd als mogelijke nieuwbouwlocaties voor woningen. Samen met het plantsoen langs het spoor moeten deze locaties volgens de Visie zich gaan voegen naar het gewenste totaalbeeld langs het Hanzetracé (van dit tracé maakt de Henri Dunantlaan deel uit).
- f. Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer (hierna: "**het College**") is voornemens om zowel voor de voormalige speeltuinlocatie (hierna: "**de Speeltuinlocatie**") als voor de locatie van de voormalige Shita-flat (hierna: "**het Shita-terrein**") woningbouwontwikkeling mogelijk te maken.
- g. Rentreë en Solis hebben interesse getoond voor de Speeltuinlocatie en hebben voor de gezamenlijke ontwikkeling van die locatie een Schetsplan "het Model Solis/Rentreë" d.d. februari 2020 (**Bijlage 1**) opgesteld.
- h. Het Schetsplan gaat uit van 2 bouwblokken die met elkaar verbonden zijn door middel van een gezamenlijke hal/lift. Voorts omvat het Schetsplan een gezamenlijk te gebruiken tuin/groeninrichting en parkeerplaatsen op eigen terrein alsmede de aansluiting van het eigen terrein op de omliggende openbare ruimte (hierna ook aangeduid als: "**de Buitenruimte**") en de aanleg van de omliggende openbare ruimte (waaronder de aanleg van parkeerplaatsen) (hierna ook aangeduid als: "**de Openbare ruimte**"). Het ene bouwblok betreft in totaal 21 appartementen (sociale huurwoningen) verdeeld over 3 bouwlagen (hierna ook aangeduid als: "**Bouwblok R**"). Het andere bouwblok betreft 40 appartementen (sociale huur zorgwoningen) verdeeld over 2 bouwlagen en huiskamers voor Solis (hierna ook aangeduid als: "**Bouwblok S**"). De Bouwblokken R en S en de Buitenruimte en Openbare ruimte worden hierna ook samen aangeduid als: "**het Bouwplan/het Project**".
- i. Op 17 maart 2021 is het Ontwikkelperspectief voor de Speeltuinlocatie en het Shita-terrein door de gemeenteraad van Deventer vastgesteld. Van het Ontwikkelperspectief maakt het Schetsplan (**Bijlage 1**) onderdeel uit.
- j. De randvoorwaarden en uitgangspunten voor de Speeltuinlocatie, inclusief vigerend relevant gemeentelijk beleid, zijn opgenomen in een Nota van uitgangspunten (**NvU**) d.d. 2 april 2021 (**Bijlage 2**) en wordt in combinatie met deze Ontwikkel- en Realisatie Overeenkomst ter vaststelling voorgelegd aan het College.
- k. Met in achtneming van de, in de NvU (**Bijlage 2**) opgenomen, randvoorwaarden en uitgangspunten wordt door/in opdracht van Rentreë/Solis gezamenlijk het Schetsplan verder uitgewerkt tot een Stedenbouwkundigplan inclusief beeldkwaliteitskader (**Bijlage 3**). De locatie/verbeelding van de bebouwing en de inrichting van de Buitenruimte en Openbare ruimte wordt ook opgenomen in het Stedenbouwkundigplan inclusief beeldkwaliteitskader. Vervolgens wordt met in achtneming van de NvU (**Bijlage 2**) door/in opdracht van Rentreë een Voorlopig Ontwerp (VO) en Definitief Ontwerp (DO) voor de bebouwing/opstalontwikkeling gemaakt voor Bouwblok R en door/in opdracht van Solis voor Bouwblok S. De ontwerpen dienen een architectonisch op elkaar te worden afgestemd.

Paraaf Rentreë:



Paraaf Solis:



Paraaf Gemeente:

Nemen het volgende in overweging (vervolg):

- l. Geluid en bodem zijn belangrijke aandachtspunten bij de planuitwerking. De Speeltuinlocatie is gelegen binnen de geluidscontouren van de Henri Dunantlaan en van de bodem is bekend dat het een voormalige stortplaats betreft, welke met een laag grond is afgedekt.
- m. Het door Rentree/Solis op te stellen Stedenbouwkundigplan inclusief beeldkwaliteitskader zal voor akkoord/besluitvorming worden voorgelegd aan het College (**Bijlage 3**).¹
- n. Het Voorlopig Ontwerp (VO) en Definitief Ontwerp (DO) voor het door Rentree te realiseren Bouwblok R en het door Solis te realiseren Bouwblok S zal na ambtelijke afstemming gevolgd worden door een (ontvankelijke) aanvraag voor een Omgevingsvergunning of vergunningen.
- o. Het door Rentree/Solis voorgenomen Bouwplan/Project past niet binnen het vigerende bestemmingsplan Voorstad Oost/Rielerenk. De Gemeente is voornemens voor het Bouwplan/Project een (nieuw) bestemmingsplan in procedure te brengen (hierna te noemen: "**het Bestemmingsplan**").
- p. Om het Bouwplan/Project te kunnen realiseren zouden Rentree/Solis graag ieder een nog nader te bepalen deel van de Speeltuinlocatie van de Gemeente aankopen en in eigendom verwerven.
- q. De Speeltuinlocatie betreft een gedeelte van circa 5.000 m² van de percelen kadastraal bekend Gemeente Deventer, sectie B, nummers 15887 en 16570. De locatie is schetsmatig aangeduid op de Tekening met het projectnummer V7.1987 en het tekeningnummer 24.20.01.AN.04 d.d. 22-9-2020 (**Bijlage 4**). Op het moment dat de plannen van Rentree/Solis concreter zijn wordt de exacte grootte van het door Rentree aan te kopen bouwperceel (ook te noemen: "**Bouwterrein R**") en het door Solis aan te kopen bouwperceel (ook te noemen: "**Bouwterrein S**") vastgesteld. Bouwterrein R en S hierna ook samen te noemen: "**het Bouwterrein**".
- r. De Gemeente is onder voorwaarden bereid tot verkoop van het Bouwterrein. Terzake gaan Rentree en Solis ieder separaat een koopovereenkomst aan met de Gemeente (**Bijlage 5**).
- s. De Gemeente verkoopt en levert aan Solis Bouwterrein S bestemd voor de realisatie Bouwblok S. De Concept Koopovereenkomst Shita Speeltuinlocatie d.d. Juni 2021, die de Gemeente en Solis voor het door haar aan te kopen Bouwterrein S zullen aangaan, is hierbij gevoegd (**Bijlage 5**).
- t. De Gemeente verkoopt en levert aan Rentree Bouwterrein R bestemd voor de realisatie Bouwblok R. De Concept Koopovereenkomst Shita Speeltuinlocatie d.d. Juni 2021, die de Gemeente en Rentree voor het door haar aan te kopen Bouwterrein R zullen aangaan, is hierbij gevoegd (**Bijlage 5**).

¹ Ten tijde van het aangaan van deze ORO is het Stedenbouwkundigplan met beeldkwaliteitskader nog niet gereed. Rentree/Solis zijn gehouden aan het plan dat door het College geaccordeerd is.

Paraaf Rentree:



Paraaf Solis:



Paraaf Gemeente:

Nemen het volgende in overweging (vervolg):

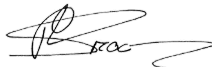
- u. Gelijktijdig met de Bouwterreinen R en S wordt de Buitenruimte en Openbare ruimte door de Gemeente aan Rentree/Solis verkocht en geleverd. Rentree en Solis zullen de Gemeente binnen 6 maanden na het aangaan van deze ORO aan de Gemeente te kennen geven wie van hen de Buitenruimte en Openbare ruimte aankoopt en in eigendom zal verkrijgen. Rentree is voornemens om tot ontwikkeling en realisatie van de Buitenruimte en Openbare ruimte over te gaan.
- v. De Openbare ruimte wordt na de aanleg daarvan (door of in opdracht van en voor rekening en risico van Rentree/Solis) weer in eigendom overgedragen aan de Gemeente voor € 1,00. Rentree/Solis zal gelijktijdig met de inrichting van de Buitenruimte de Openbare ruimte, aanleggen. De aanleg van de Openbare ruimte geschiedt met inachtneming van de aanbestedingswet 2012. Rentree/Solis zal de Openbare ruimte (doen) aanleggen conform het Programma van Eisen Openbare Ruimte Deventer.
- w. In de onderhavige Ontwikkel- en realisatieovereenkomst Speeltuinlocatie worden de afspraken vastgelegd om te komen tot een Omgevingsvergunning voor het Bouwplan, de Buitenruimte en de Openbare ruimte en over bouwrijp en woonrijp maken van de Speeltuinlocatie (hierna te noemen: “**de Overeenkomst/ORO**”).
- x. Met deze ORO worden de afspraken die Rentree en de Gemeente in 2019 hebben gemaakt om het eerdere verlies van de bouwclaims van Rentree opgenomen in de Intentieovereenkomst herontwikkeling T&D locatie van 2010 volledig gecompenseerd en ingewilligd. Rentree kan en zal daarna geen aanspraak meer maken op een in de Intentieovereenkomst genoemde (waaronder de onderhavige Speeltuinlocatie en het Shita-terrein) vervallen bouwclaims. Het is de eigen keus van Rentree om de Speeltuinlocatie deels aan Solis te gunnen.

Partijen zijn overeenkomen als volgt:

Paraaf Rentree:



Paraaf Solis:



Paraaf Gemeente:

Algemeen

Artikel 1 Definities en begrippen *In alfabetische volgorde.*

Appartementen:
De gestapelde sociale huurwoningen.

Bestemmingsplan (of Omgevingsplan):
Het planologisch kader dat de realisatie van het Bouwplan/Project mogelijk maakt met een bestemming waarin het voorgenomen gebruik van wonen en zorg past (waarschijnlijk door middel van een dubbelbestemming “Maatschappelijke/Bijzondere doeleinden” en “Wonen”).

Bouwplan/Project:
De ontwikkeling en realisatie van 21 appartementen (sociale huur woningen) verdeeld over 3 bouwlagen (Bouwblok R) door Rentree en 40 appartementen (sociale huur zorgwoningen) verdeeld over 2 bouwlagen en huiskamers (Bouwblok S) door Solis. Ook omvat het plan de tuin/groeninrichting met parkeerplaatsen op eigen terrein (Buitenruimte) te realiseren door Rentree. Voorts omvat het plan de aansluiting op en aanpassing van de omliggende openbare ruimte (waaronder de aanleg van parkeerplaatsen) (Openbare ruimte) eveneens te realiseren door Rentree. Voor het plan is door Rentree/Solis een Schetsontwerp (**SO**) Bouwplan “het Model Solis/Rentree” d.d. februari 2020 (**Bijlage 1**) gemaakt en zullen nog volgen een Stedenbouwkundigplan met beeldkwaliteitskader (**Bijlage 3**). Voor Bouwblok R zal Rentree en voor Bouwblok S zal Solis een Voorlopige Ontwerp (**VO**) Bouwplan en daarna een Definitief Ontwerp (**DO**) Bouwplan ontwikkelen en realiseren gevolgd door (ontvankelijke) aanvragen voor een Omgevingsvergunning of vergunningen.

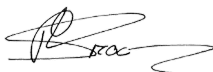
Bouwrijp:
Het Projectgebied is zodanig bewerkt dat:

- Het Bouwterrein Functioneel gesaneerd is op basis van het Bouwplan zodat het terrein voldoet aan de categorie-indeling van grond “klasse Wonen” conform het Besluit bodemkwaliteit;
- Het Bouwterrein op de niet te bebouwen of te verharderen locaties voorzien is van een schone leeflaag van minimaal 1 meter;
- Het Bouwterrein ontdaan is van obstakels tot een diepte van 1 meter beneden het maaiveld, met uitzondering van te behouden en in te passen bomen;
- Op de locaties waar bouwblokken gerealiseerd worden zijn oude funderingspalen geheel verwijderd;
- Het Bouwterrein op hoogte ligt zodat Rentree/Solis met een gesloten grondbalans het Bouwplan kan uitvoeren;
- Het Bouwterrein goed bereikbaar is voor bouwverkeer en tenminste aan één zijde bereikbaar en ontsloten door een (nood-)weg;
- Het Bouwterrein op één plaats de mogelijkheid heeft tot een aansluiting op het elektriciteit- en waterleidingnet;
- Eventueel benodigde waterberging van hemelwater is aangelegd.

Paraaf Rentree:



Paraaf Solis:



Paraaf Gemeente:

Buitenruimte:

De tuin/groeninrichting met parkeerplaatsen op eigen terrein. In het Schetsplan (**Bijlage 1**) is het ontwerp van de Buitenruimte opgenomen. Dit wordt nog nader uitgewerkt door/in opdracht van Solis/Rentree in het Stedenbouwkundigplan met beeldkwaliteitskader (**Bijlage 3**). Door/in opdracht van en voor rekening en risico van Rentree wordt de Buitenruimte aangelegd.

Functioneel gesaneerd:

Bij het opstellen van het Stedenbouwkundigplan met beeldkwaliteitskader (**Bijlage 3**) wordt door Rentree/Solis gekozen voor een ontwerp waarbij zoveel mogelijk de vervuilde grond wordt ingepast zonder dat sanering nodig is of slechts zeer beperkt (functioneel saneren). Nadere afstemming over de wijze van saneren vindt plaats in het kader van de planvorming voorafgaand aan de levering. Voorafgaand aan de verkoop en levering van het Bouwterrein wordt een onderzoek uitgevoerd naar de bodem en wordt samen met het Bevoegd Gezag een saneringsplan opgesteld. Uitvoering van de sanering vindt plaats conform dit saneringsplan.

Nota van Uitgangspunten (NvU):

De door het College vastgestelde Nota van Uitgangspunten (**Bijlage 2**) waarin op basis van het vigerend relevant gemeentelijk beleid, de ruimtelijke situatie en de omgevingsaspecten de randvoorwaarden voor de toekomstige invulling van het Projectgebied zijn vastgelegd.

Openbare ruimte:

Het gebied binnen het Projectgebied waar openbare voorzieningen zijn of worden aangelegd, zoals riolering, straten, wegen, fietspaden, trottoirs, openbare verlichting, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, openbaar groen, bermen, bermsloten, waterpartijen en alle andere voorzieningen. Tot de Openbare ruimte behoort ook het gebied buiten het Projectgebied voor zover dat beïnvloed wordt door het Project. Het Schetsplan (**Bijlage 1**) is de aansluiting op en aanpassing van de omliggende Openbare ruimte (waaronder de aanleg van parkeerplaatsen) opgenomen. Dit wordt nog nader uitgewerkt door/in opdracht van Solis/Rentree in het Stedenbouwkundigplan met beeldkwaliteitskader (**Bijlage 3**). Door/in opdracht van en voor rekening en risico van Rentree/Solis worden deze voorzieningen aangelegd. Het Programma van Eisen Openbare ruimte is hierop van toepassing. Na aanleg wordt de Openbare ruimte aan de Gemeente overgedragen.

Overeenkomst/ORO:

De onderhavige Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst Speeltuinlocatie.


Planning:

Een overzicht van fasering en indicatieve data voor de aanvang van de verschillende werkzaamheden van het Project, opgesteld aan de hand van de feitelijk uit te voeren werkzaamheden en de benodigde proceduretijd voor de juridisch-planologische maatregelen en de aan te vragen en te verlenen vergunningen, alsmede de verwachte datum waarop het Project gereed zal zijn. Zie de Planning d.d. 04-06-2021 (**Bijlage 6**).

Paraaf Rentree:



Paraaf Solis:



Paraaf Gemeente:

Ontwikkelperspectief Speeltuinlocatie en het Shita-terrein

Het Ontwikkelperspectief op de Speeltuinlocatie en het Shita-terrein; dat op 17 maart 2021 door de gemeenteraad van Deventer is vastgesteld (**Bijlage 1**).

Prijscategorie/prijsniveau:

De categorie betreft 21 en 40 (samen 61) sociale huur zorgwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. De grondprijs van € 14.000,00 per woning (prijs vast voor 2021 en 2022) is daarop gebaseerd. Op de sociale huurwoningen is de Verordening doelgroepen woningbouw Deventer 2019 van toepassing.

Programma van Eisen Openbare ruimte:

De omschrijving van technische eisen en randvoorwaarden en van werken en werkzaamheden voor de realisatie van het Project, zoals voor het bouw- en woonrijp maken, nutsvoorzieningen, inrichting van de Openbare ruimte, beschikbaar via www.pveopenbareruimte.deventer.nl zoals geldt op het moment van sluiten van deze ORO.

Projectgebied:

De (voormalige) Speeltuinlocatie gelegen aan/nabij de Henri Dunantlaan grenzend aan de (voormalige) Shita-flat/het Shita-terrein te Deventer Het Projectgebied is nader aangeduid op de Tekening met het projectnummer V7.1987 en het tekeningnummer 24.20.01.AN.04 d.d. 22-9-2020 (**Bijlage 4**).

Stedenbouwkundigplan met beeldkwaliteitskader:

Het Stedenbouwkundigplan dat in opdracht en voor rekening van Rentree/Solis wordt opgesteld (**Bijlage 3**) met beeldkwaliteitsplan betreffende de verbeelding van de toekomstige inrichting van het Bouwterrein met bebouwing (Bouwblokken R en S) en inrichting tuin/groeninrichting met parkeerplaatsen op eigen terrein (de Buitenruimte) en de aansluiting daarvan op de omliggende Openbare ruimte en eventueel benodigde voorzieningen in de Openbare ruimte.

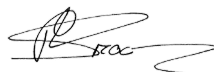
Woonrijp:

De Buitenruimte en Openbare ruimte gelegen binnen het Projectgebied is ingericht overeenkomstig het Stedenbouwkundigplan met beeldkwaliteitskader (**Bijlage 3**) (aanleg tuin/groeninrichting en parkeerplaatsen op eigen terrein) en in overeenstemming met het Programma van Eisen Openbare ruimte. Dat wil zeggen: de voor het Bouwplan benodigde openbare voorzieningen zijn aangelegd, zoals wegen, paden, riolering, leidingen voor de elektriciteit, water, waterpartijen, openbare verlichting, brandkranen, telecommunicatienetwerk e.d. één en ander in overeenstemming met de daartoe strekkende wettelijke voorschriften en gemeentelijke richtlijnen.

Paraaf Rentree:



Paraaf Solis:



Paraaf Gemeente:

Artikel 2 Doel van de Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst

De Partijen stellen zich ten doel om het Bouwplan/Project bestaande uit de Bouwblokken R en S en de Buitenruimte te realiseren op de Speeltuinlocatie alsmede de aansluiting daarvan op de omliggende Openbare ruimte en de eventueel benodigde voorzieningen in de Openbare ruimte (de Openbare ruimte) een en ander met inachtneming van het bepaalde in deze ORO.

Artikel 3 Algemene uitgangspunten en randvoorwaarden

Bij de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan/het Project en de voorstellen daartoe (de ontwerpen) zoals genoemd in artikel 4, nemen de Partijen in ieder geval de uitgangspunten en randvoorwaarden in acht die zijn opgenomen in:

- Het Ontwikkelperspectief (**Bijlage 1**);
- De NvU (**Bijlage 2**);
- Het Stedenbouwkundigplan met beeldkwaliteitskader (**Bijlage 3**);
- Het Programma van Eisen Openbare ruimte zoals deze geldt ten tijde van het aangaan van deze Overeenkomst en te raadplegen via www.pveopenbareruimte.deventer.nl;
- De Planning (**Bijlage 6**).

Planvorming

Artikel 4 Stedenbouwkundigplan en Bouwplanontwikkeling

1. In opdracht van/door Rentree/Solis wordt voor eigen rekening en risico een Stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitskader (**Bijlage 3**) vervaardigd voor het Bouwplan/Project bestaande uit 2 bouwblokken met respectievelijk 21 en 40 (samen 61) appartementen (sociale huur / zorgwoningen). In het bouwblok met 40 appartementen bevinden zich tevens 2 ontmoetingsruimten en een deel van de gezamenlijke hal (Bouwblok R). In het bouwblok met 21 appartementen bevindt zich een deel van de gezamenlijke hal en lift (Bouwblok S). Voorts omvat het plan de bijbehorende tuin/groeninrichting en parkeerplaatsen (de Buitenruimte). Alsmede het ontwerp voor de aansluiting op en inrichting van de omliggende Openbare ruimte.
2. Rentree en Solis zullen de ontwerpen voor het door/in hun opdracht te vervaardigen Stedenbouwkundigplan met beeldkwaliteitskader (**Bijlage 3**) en voor de door hen te ontwikkelen en realiseren Bouwblokken (Schets Ontwerp, Voorlopig en Definitief Ontwerp) met inachtneming van de uitgangspunten en randvoorwaarden genoemd in artikel 3 hiervoor en de overige afspraken opgenomen in deze Overeenkomst conform de Planning (**Bijlage 6**) tijdig aan de Gemeente (projectmanager/projectteam) ter toetsing en beoordeling voorleggen.

Paraaf Rentree:



Paraaf Solis:



Paraaf Gemeente:

3. Na afstemming over een hiervoor bij lid 2 genoemd ontwerp vangen Rentree en Solis aan met een opvolgend ontwerp. Dit betekent dat pas na afstemming over het Schets Ontwerp, het Voorlopig Ontwerp volgt en na afstemming over het Voorlopig Ontwerp volgt het Definitief Ontwerp. Bij een opvolgend ontwerp worden de aan/opmerkingen van het projectteam meegenomen/verwerkt. De ontwerpen worden getoetst aan de uitgangspunten en randvoorwaarden genoemd in artikel 3 van deze ORO.
4. Zodra afstemming over het Definitief Ontwerp van het Bouwplan voor de Bouwblokken R en S heeft plaatsgevonden zal de Rentree de voor haar Bouwblok R benodigde en zal Solis de voor haar Bouwblok S benodigde tekeningen en gegevens verstrekken ten behoeve van de aanvraag van de Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (de Omgevingsvergunning).
5. Het uiteindelijk door de Gemeente goed te keuren Bouwplan dient te voldoen aan de wettelijke voorwaarden en voorschriften voor de bouw alsmede aan de uitgangspunten en randvoorwaarden zoals vermeld in artikel 3 hiervoor en de overige afspraken uit deze Overeenkomst. Het Bouwplan zal in ieder geval omvatten een bebouwings- en indelingsplan, bestekken en bestektekeningen, plattegronden, doorsneden, geveltekeningen en detailtekeningen en een bouwkostenraming t.b.v. de aanvraag Omgevingsvergunning.
6. De (ontvankelijke) aanvraag voor de Omgevingsvergunning dient uiterlijk op het daartoe in de Planning (**Bijlage 6**) vermelde tijdstip door Rentree en door Solis te zijn ingediend. De (ontvankelijke) aanvraag wordt uiterlijk ingediend binnen 2 maanden na onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan.

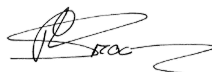
Artikel 5 Bestemmingsplan

1. Omdat het vigerende bestemmingsplan het door Rentree/Solis voorgenomen Bouwplan/Project niet mogelijk maakt is een wijziging/herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voor zover nodig en wettelijk mogelijk, neemt de Gemeente de inspanningsverplichting op zich om medewerking te verlenen aan de toepassing van de voorgeschreven procedure(s) op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opdat het in artikel 4 lid 1 bedoelde Bouwplan/Project (het programma) kan worden gerealiseerd.
2. De inspanningsverplichting zoals in dit artikel bedoeld richt zich uitsluitend op het opstellen en toetsen van het Bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken en in procedure brengen van de planologische procedure.
3. Rentree/Solis levert voor eigen rekening en risico aan de Gemeente tijdig en om niet de benodigde onderzoeken ten behoeve van het Bouwplan/het Project aan voor het in artikel 4 lid 1 genoemde programma.
4. De Gemeente zal zorgdragen voor de onderzoeken benodigd voor de planologische procedure.
5. Indien mogelijk worden de bij lid 3 en lid 4 van dit artikel bedoelde onderzoeken vanwege tijdsbesparing en kostenbesparing gecombineerd. Hierover vindt nog nadere afstemming dus Partijen plaats.
6. Pas nadat het Stedenbouwkundigplan met beeldkwaliteitskader (**Bijlage 3**) is goedgekeurd door de Gemeente wordt het Bestemmingsplan (of Omgevingsplan) door de Gemeente opgesteld en in procedure gebracht.

Paraaf Rentree:



Paraaf Solis:



Paraaf Gemeente:

7. De Gemeente sluit iedere aansprakelijkheid voor de gevolgen van procedurele fouten uit, behoudens in geval van opzet. Solis/Rentree ook.

Artikel 6 Goedkeuring door de Gemeente

De resultaten van het overleg binnen de overlegstructuur, bedoeld in artikel 7, worden vastgelegd in een ambtelijk op te stellen voorstel voor het Stedenbouwkundigplan met beeldkwaliteitskader (**Bijlage 3**) en (de ontwerpen voor) het Bouwplan/Project (programma) voor Bouwblok R en S, de Buitenruimte en Openbare ruimte en voorstellen daartoe als bedoeld in artikel 4. Bovenvermeld voorstel zal door de gemeentelijke projectmanager aan het College ter besluitvorming worden voorgelegd. Indien het College negatief besluit omtrent dit voorstel, zullen de Partijen zich inspannen binnen hun overlegstructuur in gezamenlijk overleg zodanige wijzigingen aan te brengen, welke noodzakelijk zullen zijn om alsnog positieve besluitvorming te verkrijgen.

Artikel 7 Overlegstructuur

1. Ten behoeve van het benodigde overleg over het Bouwplan/het Project ende in artikel 4 genoemde plannen en ontwerpen en een gecoördineerd verloop van de uitvoering van de werkzaamheden, de gronduitgifte (verkoop) van het Bouwterrein en de verdere uitvoering van deze Overeenkomst hebben de Partijen een overlegstructuur in het leven geroepen. Dit overleg dient om de te verrichten werkzaamheden af te stemmen en om de resultaten van deze werkzaamheden te toetsen aan de uitgangspunten en randvoorwaarden zoals geformuleerd in deze Overeenkomst met bijbehorende bijlagen.
2. De Partijen zullen zich tot het uiterste inspannen om binnen de hierboven beschreven overlegstructuur goedkeuring te verkrijgen respectievelijk te verlenen voor de voorstellen.

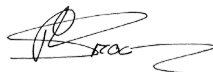
Artikel 8 Voortgang in de planvorming/planning

1. Ten behoeve van de voortgang in de planvorming, alsmede realisatie van het Bouwplan/het Project is de Planning (**Bijlage 6**) opgesteld. Daarin is tevens de onderlinge tijdsafhankelijkheid van de in het kader van de voortgang door de Partijen te verrichten werkzaamheden en overige activiteiten aangegeven. De Partijen zullen hun werkzaamheden tijdens de planvorming verrichten met inachtneming van de Planning (**Bijlage 6**).
2. Onverlet de gevolgen die artikel 26 verbindt aan het overschrijden van de Planning (**Bijlage 6**), kan indien overschrijding van enige termijn door een partij ernstig nadeel teweegbrengt voor Rentree/Solis, deze de nalatige partij sommeren om binnen een redelijk te stellen termijn alsnog zijn verzuim te herstellen. Indien de nalatige partij ook na ommekomst van de gestelde termijn in gebreke blijft aan zijn verplichtingen te voldoen, heeft de benadeelde partij het recht om, conform artikel 25, het verzuim aan het oordeel van de rechter te onderwerpen en/ of de ontbinding van de Overeenkomst te verlangen, al dan niet vergezeld van een eis tot vergoeding van de deswege door hem geleden schade.

Paraaf Rentree:



Paraaf Solis:



Paraaf Gemeente:

Artikel 9 Planschade

1. De schadevergoedingen als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 sub b van de Wro en zoals deze vastgesteld worden door de Gemeente (na advies van de Schadebeoordelingscommissie aangewezen door het College) conform de geldende Procedureverordening voor tegemoetkoming in planschade 2008 vastgesteld door de Gemeenteraad op 10 februari 2010 (**Bijlage 7**), dan wel zoals deze in een eventuele gerechtelijke procedure definitief worden toegekend door de rechtbank of Raad van State, komen voor rekening en risico van Rentree/Solis.
2. De Gemeente zal Rentree/Solis schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in afdeling 6.1 Wro, die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de Gemeente in procedure wordt gezet en onherroepelijk wordt. De Gemeente zal Rentree/Solis bij de behandeling van deze aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Procedureverordening voor tegemoetkoming in planschade 2008 (**Bijlage 7**).
3. Voor de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro, die onherroepelijk voor vergoeding door de Gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door Rentree/Solis ingediende verzoek in procedure wordt gebracht en onherroepelijk wordt komt voor rekening en risico van de Gemeente.
4. De Gemeente heeft besloten om een planschade-risico analyse te laten uitvoeren.
5. Solis, Rentree en de Gemeente onthouden zich van het indienen van schadeclaims als hun eigendommen gelegen in de nabijheid van het Bouwplan daarvan schade ondervinden indien en voor zover het Bouwplan conform de afspraken in deze ORO wordt gerealiseerd.

Overdracht en levering bouwterrein

Artikel 10 Eigendom/gronduitgifte

1. Het Projectgebied is in eigendom van de Gemeente.
2. Rentree en Solis gaan ieder separaat uiterlijk op het moment dat de Gemeente het Bestemmingsplan als ontwerp in procedure brengt een koopovereenkomst aan conform de bijgevoegde Concept Koopovereenkomsten Speeltuinlocatie (**Bijlage 5**).
3. Het Bouwterrein R bestemd voor het Bouwplan van Rentree bestaande uit 21 woningen (Bouwblok R) wordt Bouwrijp door de Gemeente in eigendom overgedragen (verkoop) aan Rentree binnen een maand nadat het Bouwterrein R Bouwrijp gemaakt is, het in artikel 5 hiervoor genoemde Bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en Rentree een onherroepelijke Omgevingsvergunning heeft verkregen voor (haar deel van) het Bouwplan/Project.

Paraaf Rentree:



Paraaf Solis:



Paraaf Gemeente:

4. Het Bouwterrein bestemd voor het Bouwplan van Solis bestaande uit 40 woningen en huiskamers (Bouwblok S) wordt Bouwrijp door de Gemeente in eigendom overgedragen (verkoop) aan Solis binnen een maand nadat het Bouwterrein S Bouwrijp gemaakt is, het in artikel 5 hiervoor genoemde Bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en Solis een onherroepelijke Omgevingsvergunning heeft verkregen voor (haar deel van) het Bouwplan/Project.
5. De Buitenruimte en Openbare ruimte wordt gelijktijdig met het Bouwterrein R indien Rentree tot aankoop overgaat overgedragen. Indien Solis tot aankoop overgaat wordt de Buitenruimte en Openbare ruimte gelijktijdig met het Bouwterrein S overgedragen. Binnen 3 maanden na het aangaan van deze ORO geeft Rentree/Solis te kennen wie van hen tot aankoop overgaat en de eigendom zal verkrijgen. De bijgevoegde Concept Koopovereenkomst Speeltuinallocatie Bouwterrein R danwel Bouwterrein S (**Bijlage 5**) zal hierop worden aangepast/aangevuld.
6. Binnen 2 weken nadat deze Overeenkomst door de Partijen ondertekend is wordt door Rentree voor Bouwterrein R en door Solis voor Bouwterrein S een reserveringsvergoeding betaald van 10% van de koopsom. Over de reserveringsvergoeding wordt geen rente vergoed.
7. Indien de levering niet plaatsvindt wordt de reserveringsvergoeding aan de betreffende koper geretourneerd tenzij de levering om een aan de koper verwijtbare reden niet plaatsvindt dan vervalt de reserveringsvergoeding aan de Gemeente.
8. Indien Rentree niet tijdig de (ontvankelijke) Omgevingsvergunning conform de afspraken opgenomen in deze ORO voor haar deel van het Bouwplan aanvraagt vervalt de in lid 5 hiervoor genoemde reserveringsvergoeding aan de Gemeente.
9. Indien Solis niet tijdig de (ontvankelijke) Omgevingsvergunning conform de afspraken opgenomen in deze ORO voor haar deel van het Bouwplan aanvraagt vervalt de in lid 5 hiervoor genoemde reserveringsvergoeding aan de Gemeente.

Realisatie

Artikel 11a Bouwrijp en woonrijp maken

1. Het Bouwterrein wordt door (in opdracht van) en voor rekening van de Gemeente Bouwrijp gemaakt. De Gemeente start met Bouwrijp maken op het moment dat Rentree en Solis allebei de (ontvankelijke) Omgevingsvergunning of vergunningen hebben ingediend bij de Gemeente.
2. Binnen het Projectgebied wordt het Bouwplan/het Project gerealiseerd door Rentree/Solis.
3. Rentree realiseert Bouwplan R (21 appartementen) op het door de Gemeente aan Rentree te verkopen/leveren deel van het Bouwterrein (Bouwterrein R).

Paraaf Rentree:



Paraaf Solis:



Paraaf Gemeente:

4. Solis/Rentree dragen voor eigen rekening en risico zorg voor de aanleg van de tuin/groeninrichting en parkeerplaatsen op eigen terrein (de Buitenruimte) en voor de aansluiting van het Bouwterrein op de ondergrondse en bovengrondse infrastructuur van de omliggende bestaande Openbare ruimte daarbuiten alsmede voor de aanleg van voor het Bouwplan benodigde Voorzieningen van Openbaar Nut in de omliggende Openbare ruimte waaronder parkeerplaatsen. Een deel van deze parkeerplaatsen is al aangelegd.
5. Solis realiseert Bouwplan S (40 appartementen en huiskamers) op het aan Solis door de Gemeente te verkopen/leveren deel van het Bouwterrein (Bouwterrein S).
6. Voor het Bouwplan benodigde aanpassingen in de omliggende Openbare ruimte (woonrijp maken) worden door en voor rekening en risico van Rentree/Solis uitgevoerd conform het Stedenbouwkundigplan met beeldkwaliteitskader (**Bijlage 3**) en de wettelijke voorschriften en gemeentelijke richtlijnen en het Programma van eisen Openbare ruimte.
7. Rentree/Solis verplichten zich de realisatie van de in de (toekomstige) Openbare ruimte aan te leggen Voorzieningen van Openbaar Nut in overeenstemming met de Aanbestedingswet 2012.
8. Het Bouwrijp en Woonrijp maken zal geschieden met inachtneming van de voortgang van de bebouwing. Terzake wordt verwezen naar de Planning (**Bijlage 6**).

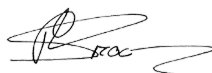
Artikel 11b Sanering

1. De bodem van het Projectgebied is onderzocht. Uit dit onderzoek blijkt dat het noodzakelijk is om de bodem (alleen grond, geen water) te saneren.
2. Bij het opstellen van het Stedenbouwkundigplan met beeldkwaliteitskader (**Bijlage 3**) zal Rentree/Solis kiezen voor een ontwerp/plan waarbij zoveel mogelijk de vervuilde grond zal worden ingepast zonder dat sanering nodig is of slechts zeer beperkt (Functioneel saneren). De Gemeente zal op basis van het vastgestelde Stedenbouwkundigplan met beeldkwaliteitskader voor eigen rekening en risico tot sanering overgaan. Het Schetsplan (**Bijlage 1**) geldt hierbij als vertrekpunt.
3. Nadere afstemming over de wijze van saneren vindt plaats in het kader van de planvorming en het Saneringsplan voorafgaand aan de levering.
4. Voorafgaand aan de verkoop en levering van het Bouwterrein wordt een onderzoek uitgevoerd naar de bodem en wordt samen met het Bevoegd Gezag een saneringsplan opgesteld. Uitvoering van de sanering door de Gemeente vindt plaats conform dit saneringsplan.
5. Sanering zal eventueel deels gelijktijdig met de realisatie van het Bouwplan plaatsvinden (bijvoorbeeld in combinatie met het aanbrengen van de funderingen). Hierover zal in het kader van het opstellen van het Saneringsplan nadere afstemming plaatsvinden tussen Partijen. Voor Partijen geldt hierbij het uitgangspunt dat dit niet kostenverhogend mag zijn.

Paraaf Rentree:



Paraaf Solis:



Paraaf Gemeente:

Artikel 12 Bouwen

1. Alle werkzaamheden, die betrekking hebben op of te maken hebben met de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan/Project, geschieden door en voor rekening en risico van Rentree/Solis samen danwel door en voor rekening van hen afzonderlijk voor hun deel van het Bouwplan conform het in deze Overeenkomst bepaalde.
2. Rentree en Solis stellen de Gemeente uiterlijk 2 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden in kennis van de start van de werkzaamheden.
3. Wanneer aanwending van vrijkomende grond binnen het Projectgebied niet mogelijk is, dient de Gemeente voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor de afvoer van overtollige grond bij het Bouwrijp maken van het Bouwterrein. Rentree en/of Solis zullen voor eigen rekening en risico zelf zorg te dragen voor het afvoeren van de overtollige grond nadat het Bouwterrein Bouwrijp gemaakt. Indien deels gelijktijdig met de realisatie van het Bouwplan Bouwrijp gemaakt wordt zullen Partijen samen een demarcatiemoment bepalen.
4. Rentree/Solis betreft de netbeheerders en de al aanwezige of nieuw aan te leggen voorzieningen van de netbeheerders bij hun Bouwplan/Project en de uitvoering daarvan.
5. Rentree/Solis verplicht zich nadat met de bouw is aangevangen deze op de gebruikelijke wijze en overeenkomstig de Planning (**Bijlage 6**) voort te zetten en te voltooien, Indien er sprake is van overmacht dan zal in overleg door de Gemeente een nieuwe termijn gesteld worden.

Artikel 13 Vervallen

Artikel 14 Vervallen

Artikel 15 Aansprakelijkheid

Rentree/Solis draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de verdeling van het door hen in eigendom te verkrijgen deel van Bouwterrein in aan derden te verhuren sociale huur zorgwoningen. Rentree/Solis zal de Gemeente vrijwaren voor aanspraken ter zake van derden.

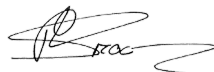
Artikel 16 Bescherming en schade omliggend openbaar gebied

1. Rentree/Solis dient het bestaande openbaar gebied c.q. de voorzieningen in het Projectgebied en buiten het Projectgebied voor zover deze worden beïnvloed door de bouwwerkzaamheden die door/in opdracht van Rentree/Solis worden uitgevoerd, voor eigen rekening en risico in de bestaande toestand te houden, te herstellen of te herontwikkelen. Eén en ander voor zover hier in het door de Gemeente goedgekeurde Bouwplan niet uitdrukkelijk van is afgeweken. Het proces verbaal van opname zoals vermeld in lid 2 van dit artikel geldt hierbij als 'nulmeting'.

Paraaf Rentree:



Paraaf Solis:



Paraaf Gemeente:

2. Ten einde schade als gevolg van de bouwwerkzaamheden achteraf te kunnen vaststellen laat Rentree/Solis voorafgaand aan de realisatie van het Bouwplan/Project voor zijn rekening en risico door een externe expert een zogenoemde 'nulmeting' (voorschouw) uitvoeren van het bestaande openbaar gebied. Rentree/Solis nodigt de Gemeente uit hierbij aanwezig te zijn.
3. Indien schade wordt geconstateerd aan bestaand openbaar gebied c.q. voorzieningen c.q. gemeente-eigendommen zal dit direct door Rentree/Solis aan de Gemeente worden gemeld. Rentree/Solis is aansprakelijk voor eventuele schade aan dit gebied en/of deze voorzieningen en/of eigendommen in en buiten het Projectgebied, voor zover veroorzaakt door handelingen die voortvloeien uit de bouwwerkzaamheden in het Projectgebied.

Artikel 17 Toegankelijkheid omliggend openbaar gebied

De straten binnen het Projectgebied en daaraan grenzend waar bestaande en te handhaven opstallen staan, al dan niet in eigendom van een van de Partijen, dienen gedurende de bouwwerkzaamheden toegankelijk te blijven voor alle verkeer.

Artikel 18 Participatie

1. Rentree/Solis draagt zorg voor een goede afstemming met en verstrekt informatie aan de bewoners van de bestaande woningen en/of andere belanghebbenden in de directe omgeving en betreft hen tijdig bij zijn plannen (participatie).
2. Rentree/Solis zal ook een formeel participatietraject doorlopen voorafgaand aan het ter inzage leggen van het Bestemmingsplan. Het Participatieplan/communicatieplan wordt voorafgaand aan de uitvoering daarvan door Rentree/Solis afgestemd met de Gemeente.

Overige bepalingen

Artikel 19 Vervallen

Artikel 20 Vervallen

Diversen

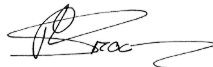
Artikel 21 Voorbehouden/Publiekrechtelijke taken en bevoegdheden

1. De Gemeente behoudt zich bij hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald, volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor waarbij er aan de zijde van de Gemeente geen sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze Overeenkomst zal zijn, indien het handelen naar deze rechtsverantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente bezwaren van derden honoreert, nalaat rechtshandelingen te verrichten, respectievelijk publiekrechtelijke handelingen verricht, die strijdig zijn met de aard of de strekking van deze Overeenkomst of invloed hebben op de voortgang van het Project.

Paraaf Rentree:



Paraaf Solis:



Paraaf Gemeente:

2. Indien door toekomstige publiekrechtelijke handelingen, uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen, een exploitatieplan of andere publiekrechtelijke besluiten, de uitvoering van deze Overeenkomst niet onverkort kan plaatsvinden, behoudt de Gemeente zich het recht voor in overleg met Rentree/Solis de inhoud van onderhavige Overeenkomst aan te passen. Aan de zijde van de Gemeente is dan geen sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze Overeenkomst. De Gemeente is dan niet aansprakelijk voor de gevolgen van de aanpassing.
3. Tijdens de planvorming kan, rekening houdend met de Planning (**Bijlage 6**), door de Gemeente wijziging worden verlangd van inmiddels tussen de Partijen goedgekeurde ontwerpresultaten en/ of van het tijdschema, ingeval belemmeringen van publiekrechtelijke aard zijn opgetreden welke de ongewijzigde uitvoering van die ontwerpen niet of niet tijdig mogelijk maken. Onder "belemmeringen van publiekrechtelijke aard" worden onder meer verstaan: de gevolgen van ingestelde beroepsprocedures tegen beslissingen van de Gemeente, de gevolgen van beslissingen van de hogere overheden c.q. rechterlijke instanties ter zake. Ingeval van een noodzakelijk geworden wijziging als hiervoor bedoeld zullen de Partijen zich inspannen om de nadelige gevolgen daarvan zoveel mogelijk te beperken.
4. Indien de door de Gemeente op grond van het bepaalde in lid 3 van dit artikel verlangde wijzigingen de belangen van Rentree/Solis in ernstige mate schaden, heeft deze het recht om daaromtrent onverwijld het oordeel van de rechtbank in te roepen, op de wijze als geregeld in artikel 29 en de gehele of gedeeltelijke ontbinding van de Overeenkomst te eisen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 26.

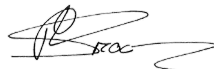
Artikel 22 Ondeelbare verbintenissen

1. De uit deze Overeenkomst voor beide Partijen voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.
2. De Partijen zijn ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van deze Overeenkomst.
3. Indien Rentree/Solis (op enig moment) uit meerdere (rechts-)personen bestaat, dan zijn deze hoofdelijk verantwoordelijk voor de nakoming van de verplichtingen die voortvloeien uit deze Overeenkomst.

Paraaf Rentree:



Paraaf Solis:



Paraaf Gemeente:

Artikel 23 Overdracht contractpositie

1. Het is Rentree/Solis niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente hun rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst en/of eventuele met deze Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen de Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden, dan wel op hun eigendom zakelijke rechten te vestigen, te verhuren of anderszins in gebruik te geven. De Gemeente zal haar toestemming slechts verlenen, indien de aspirant-rechtsopvolger(s) zich uitdrukkelijk jegens de Gemeente verbind(t)(en) tot al hetgeen waartoe Rentree/Solis jegens de Gemeente gehouden is, alsdan onder gelijktijdige zekerheidsstelling, onverminderd het recht van de Gemeente om aan haar toestemming nog andere voorwaarden te verbinden. De Gemeente zal haar toestemming slechts weigeren indien er grond is om aan te nemen dat de Overeenkomst door aspirant-rechtsopvolger(s) niet of niet volledig zal worden nageleefd.
2. Rentree en Solis realiseren samen het Bouwplan/het Project maar treden ieder afzonderlijk op.
3. Indien Rentree haar positie wil overdragen aan Solis of vise versa of wanneer Rentree en/of Solis willen overdragen aan een belegger dan zal de Gemeente de toestemming niet op onredelijke gronden weigeren. Aan de instemming kan de Gemeente wel voorwaarden verbinden.
4. In afwijking van het bepaalde in lid 1 van dit artikel is het Rentree en Solis wel toegestaan om zonder voorafgaande toestemming van de Gemeente, nadat het Bouwplan/Project gereed is, de appartementen te verhuren als sociale huur zorgwoningen aan de derden. Indien beperkt zakelijke rechten en/of contractuele afspraken gemaakt worden tussen Rentree en Solis terzake het gebruik van de gezamenlijke hal, lift, tuin/buitenruimte en parkeerplaatsen dan is dat ook toegestaan.

Artikel 24 Onvoorziene omstandigheden

Indien zich omstandigheden voordoen waarin deze Overeenkomst niet voorziet en die met zich meebrengen dat ongewijzigde uitvoering van de Overeenkomst naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet verlangd kan worden, zullen de Partijen in overleg treden over aanpassing van onderhavige Overeenkomst. De partij aan wiens zijde een dergelijke onvoorziene omstandigheid zich voordoet, is gehouden de andere partij daar onverwijld schriftelijk mededeling van te doen.

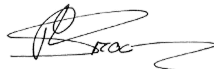
Artikel 25 Niet-nakoming

In geval van het niet, niet tijdig of behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit deze Overeenkomst wordt voorafgaande aan die situatie de wederpartij in de gelegenheid gesteld de bedoelde verplichtingen binnen redelijke termijn na te komen door een schriftelijke ingebrekestelling van de benadeelde aan de wederpartij. Voorts kan geleden schade worden gevorderd. Wordt na het verlenen van een redelijke termijn nog steeds niet nagekomen dan kan de benadeelde de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk ontbinden en schadevergoeding eisen.

Paraaf Rentree:



Paraaf Solis:



Paraaf Gemeente:

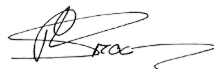
Artikel 26 Ontbinding

1. Deze Overeenkomst kan naast het geval van toerekenbare tekortkoming worden beëindigd in de volgende gevallen:
 - a. In het geval bedoeld in artikel 8 (Planning en Voortgang) kan de Overeenkomst worden beëindigd in de aldaar aangegeven omstandigheden en op de aldaar vermelde wijze.
 - b. Indien de Partijen, in het geval bedoeld in artikel 6 (Goedkeuring van de Gemeente), niet binnen 3 maanden na het tijdstip waarop het College van haar instemming heeft onthouden, overeenstemming hebben bereikt over de noodzakelijke wijzigingen.
 - c. Ingeval Rentree en/of Solis in staat van faillissement wordt verklaard of door (een van) hen surséance van betaling wordt verkregen, alsmede wanneer er voor het passeren van de akte tot levering executoriaal beslag wordt gelegd op (een van) hun goederen, is de Gemeente gerechtigd om deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
 - d. Ingeval voldoende vast staat dat geen onherroepelijk Bestemmingsplan en onherroepelijk Omgevingsvergunning kan worden verkregen voor het Bouwplan zijn de Partijen gerechtigd de Overeenkomst te ontbinden.
 - e. Ingeval Rentree/Solis voor de realisatie van het Bouwplan niet een aanbestedingsresultaat weten te behalen welke valt binnen de reële financiële randvoorwaarden zoals gesteld door de Raad van Commissarissen (RvC) van Rentree en/of de Raad van Toezicht (RvT) van Solis is Rentree/Solis gerechtigd om deze Overeenkomst te ontbinden.
2. Indien het geval van artikel 6 (Goedkeuring van de Gemeente) zich voordoet behouden Rentree/Solis zich het recht voor deze Overeenkomst te ontbinden. Alvorens zij een beroep op deze ontbindingsclausule zullen mogen doen, verplichten zij zich gedurende een periode van 3 maanden, nadat dit voornemen schriftelijk aan Rentree/Solis kenbaar is gemaakt, tot wederzijdse onderhandeling omtrent de alsdan ontstane situatie. Gedurende deze periode bezien de Partijen of zij middels een gewijzigde planopzet tot een vergelijkbaar resultaat kunnen komen.
3. In het geval van een ontbinding heeft de Gemeente het recht om, indien zij dat wenst, de inmiddels vervaardigde ontwerpen van Rentree/Solis over te nemen tegen de kosten verbonden aan de met instemming van de Gemeente ingeschakelde ontwerpers en adviseurs, e.e.a. ten hoogste vast te stellen op het bedrag dat ter zake van de ontwerpen verschuldigd zou zijn op grond van op de desbetreffende werkzaamheden van toepassing zijnde standaardregelingen.
4. Aan een ontbinding op grond van dit artikel zal Rentree/Solis geen enkele aanspraak op vergoeding van kosten, schade of interesten kunnen ontlenen, in welke vorm dan ook.
5. In geval een van de in dit artikel bij lid 1 genoemde gevallen zich voordoet en het betreft Solis of Rentree en niet beiden dan is de partij die het niet betreft bij voorrang gerechtigd om de positie van de andere partij over te nemen en deze ORO jegens de Gemeente (voor zover mogelijk ongewijzigd) voor te zetten.

Paraaf Rentree:



Paraaf Solis:



Paraaf Gemeente:

6. De in dit artikel genoemde mogelijkheden om te beëindigen/ontbinden vervallen als (aan Partijen komt daarop geen beroep meer toe) als het Bouwterrein (Bouwterrein R, Bouwterrein R, de Buitenruimte en Openbare ruimte) in eigendom is overgedragen door de Gemeente Rentree/Solis.

Artikel 27 Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur
(Wet Bibob)

1. Op deze Overeenkomst is van toepassing “de Beleidsregel bijzondere situaties Wet Bibob gemeente Deventer 2014” vastgesteld door het College op 18 november 2014 (**Bijlage 9**). De Gemeente hanteert bij vastgoedtransacties “de Indicatorenlijst vastgoedtransacties” van de dienst Justis van het Ministerie van Veiligheid en Justitie (**Bijlage 10**).
2. Omdat Rentree/Solis beiden onder toezicht staan van Autoriteit Wonen of Nederlandse Zorg Autoriteit zal de Gemeente niet overgaan tot een Bibob-adviesaanvraag

Artikel 28 Staatssteun en mededinging

Voor het geval de Europese Commissie of de rechter zou oordelen dat één of meerdere onderdelen van deze Overeenkomst zou(den) leiden tot ongeoorloofde staatssteun of anderszins in strijd met de mededingingsregels, treden de Partijen in overleg over de gevolgen van een dergelijk oordeel voor de Overeenkomst. Vervolgens wijzigen de Partijen de Overeenkomst op de voor hen minst bezwarende wijze, zodat geheel tegemoetgekomen wordt aan de bezwaren van de Europese Commissie of de rechter en recht wordt gedaan aan de geest van de Overeenkomst. Indien het oordeel van de Europese Commissie of de rechter geen ruimte biedt voor wijziging van de Overeenkomst of de geest van de Overeenkomst een dergelijke wijziging niet toelaat, heeft de Gemeente ingevolge deze bepaling de bevoegdheid de Overeenkomst te ontbinden, zonder dat zij kosten of schade is verschuldigd aan Rentree/Solis.

Artikel 29 Geschillen

Alle geschillen die naar aanleiding van deze Overeenkomst, dan wel die hieruit voortvloeien mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die welke slechts door één van de Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen, nadat minnelijk overleg niet heeft geleid tot beslechting daarvan, worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter in eerste instantie bij de rechtbank Overijssel (Almelo, Enschede en Zwolle) en in hoger beroep bij het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden (Arrondissement Overijssel).

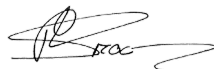
Artikel 30 Slotbepalingen

1. Op deze Overeenkomst en de uitvoering ervan is het Nederlands recht van toepassing.
2. Wijziging en/of aanvulling van deze Overeenkomst dient schriftelijk plaats te vinden, alsmede door beide Partijen ondertekend te worden.

Paraaf Rentree:



Paraaf Solis:



Paraaf Gemeente:

3. Waar in deze Overeenkomst enige beslissing of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het College, tenzij in deze Overeenkomst of bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.
4. Deze Overeenkomst komt tot stand na besluitvorming van de Raad van Commissarissen (RvC) van Rentree en de Raad van Toezicht (RvT) van Solis en nadat het College heeft besloten tot het aangaan van deze Overeenkomst gevolgd door ondertekening van deze Overeenkomst door de vanwege Rentree, Solis en de Gemeente tekeningsbevoegde personen.
5. Eerst nadat de RvC en RvT hebben besloten en getekend zal Het hiervoor bij lid 4 van dit artikel bedoelde Collegebesluit worden genomen en de van gemeentewege vertegenwoordigingsbevoegde persoon deze Overeenkomst op grond van voornoemd besluit van het College tekenen.

Artikel 31 Bijlagen

1. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze Overeenkomst of worden dat na gereedkomen daarvan. Zij worden daartoe door de Partijen geparafeerd voor zover zij bij het aangaan van deze Overeenkomst gereed zijn.
2. Deze Overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze Overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de Overeenkomst.

Van deze Overeenkomst maken de volgende bijlagen onlosmakelijk deel uit:

1. Ontwikkelperspectief Speeltuinallocatie en het Shita-terrein d.d. 17 maart 2021 inclusief Schetsplan "het Model Solis/Rentree" d.d. februari 2020
2. Nota van uitgangspunten "Ontwikkeling voormalige speeltuinallocatie Voorstad-oost Deventer" d.d. 2 april 2021 (**NvU**)
3. SO/VO/DO Stedenbouwkundigplan met beeldkwaliteitskader (*nog niet gereed*)
4. Tekening met het projectnummer V7.1987 en het tekeningnummer 24.20.01.AN.04 d.d. 22-9-2020
5. Concept Koopovereenkomsten Shita Speeltuinallocatie d.d. Juni 2021
6. Planning d.d. 04-06-2021
7. Procedureverordening voor tegemoetkoming in planschade 2008 vastgesteld door de Gemeenteraad op 10 februari 2010

Paraaf Rentree:



Paraaf Solis:



Paraaf Gemeente:

Aldus overeengekomen, opgemaakt in drievoud en getekend te Deventer:

d.d. 30 juni 2021

Woningstichting Rentree,
de bestuurder
J. Huijbers

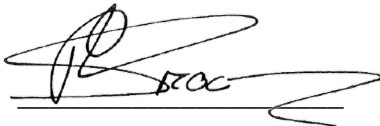


d.d. _____

De Gemeente Deventer,
de burgemeester
drs R.N. König

d.d. 30 juni 2021

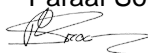
Stichting Zorggroep Solis
de bestuurder
P.L. Smoorenburg



Paraaf Rentree:



Paraaf Solis:



Paraaf Gemeente:

Shita-locatie



Tussenrapportage: Overwegingen aangaande locatie en bodem Shita-locatie

Datum : 17 maart 2020

Aanleiding

Woningstichting Rentree en Zorggroep Solis hebben samen een overlappend werkgebied, maar bieden woonvormen aan verschillende doelgroep(en). Beide partijen hebben de intentie het eigen aanbod te vergroten/vernieuwen en zien daarbij kansen in een samenwerking met betrekking tot realiseren van nieuwbouw op de voormalige Shita/speeltuinlocatie aan de Rielerweg te Deventer (hierna: Shita-locatie). De grond is in eigendom van de gemeente Deventer die, vooruitlopend op een tenderprocedure, Rentree en Solis de gelegenheid heeft gegeven uiterlijk 31 maart 2020 met een visie op de locatie en onderbouwde grondbod te komen.

In deze notitie wordt eerst ingezoomd op de uitgangspunten m.b.t. samenwerking, daarna op stedenbouw en financiën en tot slot de mogelijke bieding met bijbehorende randvoorwaarden.

Ligging locatie



Figuur 1 en 2: ligging van de locatie

De Shita-locatie ligt in Voorstad Oost, zeer dichtbij het Go Ahead Eagles stadion, het treinstation, het Deventer Ziekenhuis en het Brinkgreven-terrein (met veel zorgvoorzieningen). De locatie is gelegen op de kruising van Rielerweg en Henri Dunantlaan.

De locatie bestaat uit twee braakliggende percelen die in eigendom zijn van de gemeente Deventer. Rentree en Solis ontwikkelen plannen voor het grotere zuidoostelijke perceel ter grootte van 5.378 m².

Gezamenlijk concept

Mensen op leeftijd in Deventer die enige mate van ondersteuning en/of zorg wensen of nodig hebben, hebben een beperkte keuze als het gaat om geschikte woonvormen. Ook is de spreiding van deze woonvormen niet ideaal over de stad. De Shita-locatie bevindt zich in de zeer centraal gelegen wijk Voorstad -Oost en in de buurt Rielerweg-West. Deze wijk heeft geen aanbod als het gaat om wonen met een intensieve zorgvraag (verpleeghuisachtige zorg) en het aanbod van seniorenwoningen is eveneens zeer beperkt. Als het thuis niet meer gaat, zijn de meeste ouderen vaak genoodzaakt de wijk en buurt te verlaten.

Rentree en Solis zien de noodzaak om in te spelen op dit maatschappelijk tekort in deze wijk. De partijen willen op de Shita-locatie de krachten bundelen door een gezamenlijk nieuw woonconcept op te zetten, die zowel de wensen en behoeften van de mensen in de buurt als de mensen in de wijk tegemoet zal komen. De volgende 6 pijlers worden hierbij aangehouden voor de basis van het concept (willekeurige volgorde):

- Differentiatie: er is weinig kwalitatieve differentiatie als het gaat om woonvormen voor de senioren in de wijk. Rentree en Solis hebben de visie in elke wijk geschikte woonvormen te bieden voor de inwoners van Deventer. Het gezamenlijke woonconcept is dan ook gebaseerd op deze visie;

- Veiligheid: mensen moeten er veilig kunnen wonen en veilig oud kunnen worden. Hiermee doelt men niet alleen op de gevaren van buitenaf. Ook binnenshuis moeten mensen veilig kunnen wonen (bijvoorbeeld door ruimten rolstoel toe- en doorgankelijk te maken);
- Ontmoeten: het concept dient het onderling ontmoeten van bewoners te faciliteren door middel van gezellige buurtkamers;
- Faciliteren zorgketen: faciliteren zorgketen door middel van slimme samenwerkingen. Solis wil vanuit de locatie ook thuiszorg leveren voor de mensen in de buurt;
- Aansluiten omgeving: bebouwing dient zowel fysiek als functioneel aan te sluiten op de directe knusse omgeving;
- Netwerk in stand houden: het concept dient middels voorzieningen de mensen in de buurt te faciliteren bij het in stand houden van hun netwerk.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

De gemeente heeft ter voorbereiding op de tenderprocedure, in nauw overleg met omwonenden, kaders meegegeven waar toekomstige bebouwing aan moet voldoen. Daarnaast is rekening gehouden met de wensen van Rentreë en Solis. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in het volgende telmodel dat op 27 februari 2020 akkoord bevonden is, door zowel de stedenbouwkundige van de gemeente als door Rentreë en Solis:



Figuur 3: stedenbouwkundig model d.d. 10 maart 2020

Het woonconcept zal uit twee met elkaar verbonden woongebouwen bestaan, met een gemeenschappelijke centrale ingang en zal woonruimte bieden aan ouderen en aan mensen met zowel een intensieve als lichte zorgvraag (differentiatie). Het woongebouw van Rentreë zal bestaan uit tweekamerwoningen van ca. 55 m², die bedoeld zijn voor ouderen (eventueel met een lichte zorgvraag). Het woongebouw van Solis zal huisvesting bieden voor de ouderen die intensieve (24-uurs onplanbare) zorg nodig hebben. Het is denkbaar dat ouderen met een lichte zorgvraag, die gehuisvest zijn in het woongebouw van Rentreë, op een gegeven moment alsnog zwaardere zorg nodig zullen hebben. Deze mensen hoeven dan in principe niet meer te verhuizen en indien dit toch noodzakelijk blijkt, kan dat binnen hetzelfde gebouw. Zodoende kan men alsnog in de vertrouwde wijk/buurt/omgeving blijven wonen.

Financiële uitgangspunten

Bodemsanering

De bodem van het Shita-terrein is sterk vervuild met puin en diverse andere afvalstoffen. Dit is een zeer belangrijk risicofactor voor het project, zowel in gezondheid technische als financiële zin. Er zijn in het verleden diverse onderzoeken gedaan naar de samenstelling van de bodem. Ook zijn er in deze onderzoeken uitspraken gedaan over de mogelijke voorzorgsmaatregelen.

Nota van Uitgangspunten

“Ontwikkeling voormalige speeltuinlocatie Voorstad-Oost Deventer”



Auteur: Projectteam Shita & Voormalige Speeltuinlocatie gemeente Deventer

Datum: 2 april 2021

Referentie:

Versie: 1.0

Status: Definitief

Voorwoord

Op 17 maart 2021 heeft de gemeenteraad van Deventer ingestemd met het Ontwikkelperspectief Shita-terrein en de voormalige speeltuinlocatie in de wijk Voorstad Oost te Deventer. Op basis van dat besluit sluiten de gemeente, Rentree en Solis een samenwerkingsverband. Het concrete doel daarbij is de voormalige speeltuinlocatie in ontwikkeling te brengen voor woningbouw. Deze woningbouw in de vorm van appartementen richt zich specifiek op senioren en ouderen met een zorgvraag. De ontwikkeling vormt een bijdrage in de afronding van de herstructurering Voorstad Oost en draagt bij aan passende woningbouwontwikkeling in deze wijk.

Deze Nota van uitgangspunten (NvU) bevat de ambities en randvoorwaarden voor de verdere ontwikkeling van de voormalige speeltuinlocatie. De NvU wordt in combinatie met een ontwikkel- en realisatieovereenkomst tussen partijen ter vaststelling aangeboden aan het College van Burgemeester en Wethouders. De NvU fungeert als basis voor de uitwerking van een stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en uiteindelijk een nieuw bestemmingsplan. Het doel van de NvU is vooraf een inhoudelijk kader te schetsen op basis waarvan de plannen verder uitgewerkt kunnen worden. Dit kader is zowel voor Rentree en Solis als voor de gemeente leidend in het vervolgproces.

De nota is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 1 geeft informatie over de ligging van de locatie. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de relevante beleidskaders die specifiek van toepassing zijn in Voorstad Oost. In hoofdstuk 3 worden vervolgens de ambities en randvoorwaarden beschreven en in hoofdstuk 4 de relevante milieuaspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 aandacht geschonken aan het aspect participatie.

Inhoudsopgave

Geen inhoudsopgavegegevens gevonden.



1. De locatie

De voormalige speeltuinlocatie is gelegen in Voorstad Oost, meer specifiek in de buurt Rielerweg-Oost. De Henry Dunantlaan is

de scheidslijn tussen het vooroorlogse deel in het westen en een naoorlogs deel 'De Bekkummer' in het oosten. De Henry Dunantlaan maakt deel uit van het Hanzetracé, één van de hoofdentrees naar de 20^e-eeuwse woon- en werkgebieden in de stad. De locatie ligt op ca. 1,5 km van de binnenstad van Deventer.

Het deelgebied 'Speeltuinlocatie' ligt ten zuiden van de Rielerweg en wordt omsloten door de Rielerweg- Henri Dunantlaan- Gooierstraat- Tjoenerstraat. Het plangebied is gelegen op een voormalige stortplaats. In het verleden is deze locatie gebruikt als speeltuin. Op de hoek Gooierstraat/Tjoenerstraat stond tot 2018 het speeltuingebouw. Op het perceel staat aan de zijde van de Gooierstraat nog een klein gemetseld gebouwtje van de voormalige speeltuin. Dit gebouwtje mag behouden blijven.



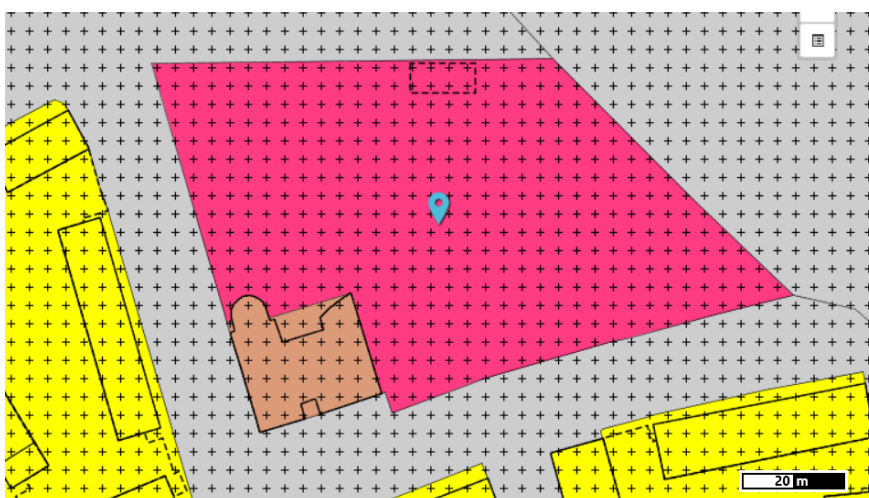
2. Ruimtelijke kaders



De gemeente hecht er veel waarde aan dat de ontwikkelingen in het plangebied een samenhangend geheel vormen en aansluit bij de omgeving. Voor het plangebied gelden op gebiedsniveau formeel de volgende relevante (juridische) beleidskaders:

- Huidige bestemmingsplan “Voorstad Oost/Rielerenk” (2012);
- Visie Voorstad Oost (2009);
- Beeldkwaliteit-wijzer Voorstad Oost;

2.1 Bestemmingsplan

De huidige bestemming van deze locatie is ‘cultuur en ontspanning- speeltuin’ en ‘maatschappelijk’ met een dubbelbestemming ‘archeologische verwachtingswaarde’.



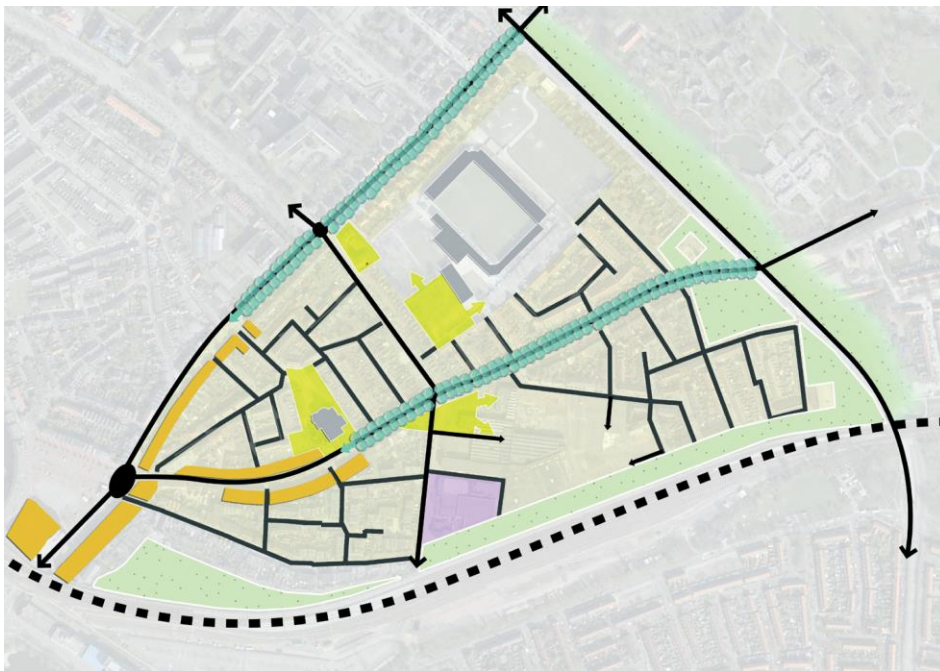
bijlage bij regels
toelichting
bijlage bij toelichting
Toon meer ▾
Plekinfo
enkelbestemming: Cultuur en ontspanning - Speeltuin 
dubbelbestemming: Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied 

Op www.ruimtelijkeplannen.nl is het volledige bestemmingsplan te raadplegen. Om de locatie te kunnen ontwikkelen is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Nadat het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan door het college van B&W-akkoord is bevonden

brengt de gemeente een nieuw bestemmingsplan in procedure. Op basis van het nieuwe bestemmingsplan wordt het plan van Rentree & Solis juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

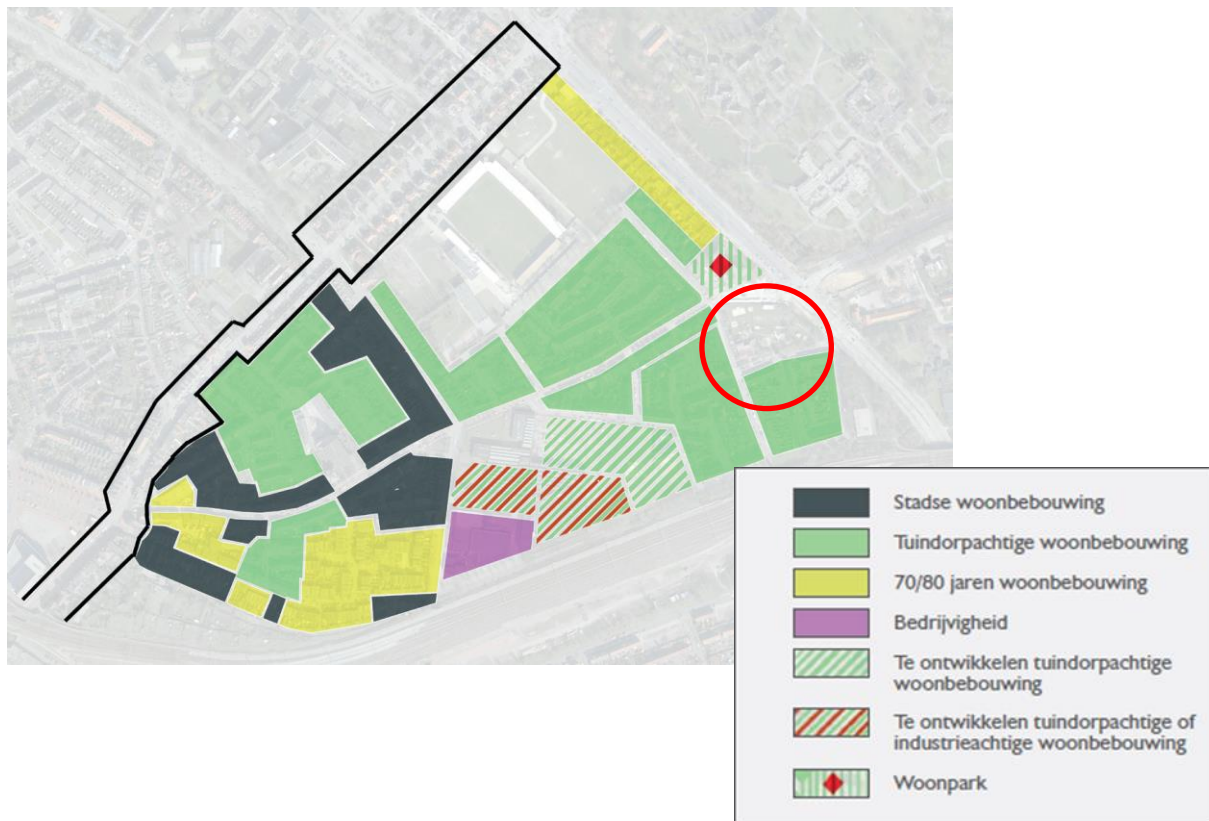
2.2 Visie Voorstad Oost

In 2009 is door de gemeente Deventer de Visie Voorstad Oost opgesteld. De visie is tot stand gekomen met bewoners, ondernemers en organisaties. In de visie is voor de herstructurering van de deelgebieden de aard van het nieuwe woongebied vastgelegd. Voor het Shita-terrein is de typering 'woonpark' aangegeven. De speeltuinlocatie is in de visie nog niet als ontwikkelingslocatie benoemd. Gelet op het feit dat herontwikkeling van de speeltuinlocatie een prominent onderdeel vormt in de afronding van de herstructurering Voorstad-Oost, dient dit gebied in de geest van deze visie te worden ontwikkeld.



Sinds het verschijnen van de visie is de herstructurering van een aantal locaties in Voorstad Oost voortgezet. Meest in het oog lopende voorbeelden hiervan zijn de herstructurering van het T&D-terrein en de verplaatsing van de speeltuin. De herontwikkeling van de wijk vindt plaats binnen het raamwerk van de wijk, gevormd door wegen en groen.

Stedenbouwkundig heeft het de voorkeur om, in lijn met de Visie Voorstad Oost, aansluiting te zoeken bij de bouwtypologie en bebouwingskenmerken in de directe omgeving.



Enkele citaten uit de Visie Voorstad Oost, welke van toepassing zijn op het plangebied:

“Uitgangspunt voor de stedenbouwkundige ingrepen, de architectuur en de ingrepen in de openbare ruimte is het respecteren en inspelen op de historie van de wijk Voorstad Oost.”

“Het raamwerk van de wijk, dat bestaat uit de belangrijkste wegen en de groenstructuur krijgt een kwaliteitsimpuls door duidelijke profilering, herstel van de historische laanstructuren, toevoeging van groen en ontsluiting van groenvoorzieningen in de wijk. De nieuwbouwlocaties worden binnen dit raamwerk ontwikkeld” (p.59). “Langs de Henri Dunantlaan zullen op de locatie van voormalige Shita-flat ook woningen gebouwd worden. Een belangrijk thema is hier hoe de wijk zich enerzijds aan de Henri Dunantlaan presenteert, anderzijds hoe het begin c.q. eind van de wijk aan de fietsstraat gestalte krijgt. De Henri Dunantlaan maakt deel uit van het Hanzetracé. De invulling van de locatie Shitaflat en omgeving moet zich voegen naar het gewenste totaalbeeld langs het Hanzetracé.

Vanuit de wijk is het wenselijk om op de locatie een woongebouw in een robuuste groene setting te realiseren. Samen met de speeltuin en het plantsoen langs het spoor en de Henri Dunantlaan ontstaat dan groen van formaat en krijgt de groene wereld van de instelling Brinkgreven als het ware

2.3 Beeldkwaliteit Voorstad Oost

Voor het plangebied en de directe omgeving geldt Welstandsgebied “Jaren ‘20-’30-tuindorpen” uit de Welstandsnota. De welstandscriteria voor dit gebiedstype zijn niet zondermeer passend voor de nieuwe gebiedsontwikkeling op het Shita-terrein en speeltuinlocatie.

De Beeldkwaliteit-wijzer Voorstad Oost, januari 2012, van onderzoeksbureau SteenhuisMeurs (zie bijlage-K4) beschrijft op gedetailleerde wijze de wordingsgeschiedenis van de wijk Voorstad Oost en de aanwezige, historisch gegroeide kwaliteiten van de wijk en hoe hiermee om te gaan. De Shita-terrein en de speeltuinlocatie zijn hierin benoemd als ontwikkelingslocaties.

Uitgaande van de beoogde samenhang is de Beeldkwaliteit-wijzer op een aantal onderdelen richtinggevend voor de planontwikkeling van de voormalige Speeltuinlocatie: in het rapport zijn deelgebieden onderscheiden op basis van de historische ontwikkeling, een analyse van de bouwperiode, de aard van de bebouwing, de groenstructuur en de stedenbouwkundige typologie en sferen.

Vergelijkbaar met de succesvolle inpassing van de nieuwe bebouwing op het T&D-terrein geldt voor Voormalige Speeltuinlocatie eenzelfde benadering voor de nieuwe ontwikkeling (zie ook Stedenbouwkundig Programma van Eisen T&D-terrein, gem. Deventer en Rentree 2011).

3. Ambities en randvoorwaarden

Rentree en Solis zijn voornemens op de voormalige speeltuinlocatie in totaal 61 appartementen te realiseren gericht op senioren en ouderen met zorgbehoefte. Ter voorbereiding op de raadsbesluitvorming ontwikkelperspectief is door partijen in een schets een rekenmodel opgesteld. Op basis van dit rekenmodel is het voorgestelde programma naar verwachting op hoofdlijnen inpasbaar. De volgende stap is de uitwerking van het programmatisch schetsmodel tot een volwaardig en passend stedenbouwkundig plan en bijbehorend beeldkwaliteitsplan.



Figuur schets rekenmodel Rentree -Solis

Voor de verdere uitwerking van de plannen gelden de door de gemeente geformuleerde kaders en een aantal ambities en kaders geformuleerd. Deze kaders zijn gebaseerd op vastgesteld gemeentelijk beleid en de visies uit hoofdstuk 2.

Dit hoofdstuk bevat de op de speeltuinlocatie toegespitste uitgangspunten voor de verschillende aspecten die bij de verdere planuitwerking worden betrokken.

3.1 Ambitie

De gemeente heeft de ambitie om de voormalige Speeltuinlocatie in combinatie met het Shita-terrein te ontwikkelen tot woningbouwlocatie waarin het thema duurzaamheid (energie, natuur-inclusief bouwen, klimaat-adaptieve omgeving en circulair bouwen) onderdeel is van het plan. Verder ambieert de gemeente dat de nieuwe woningbouwlocatie past bij het karakter van de wijk en wordt omarmd door zowel de huidige omwonenden als de nieuwe bewoners.

3.2 Wonen

In Voorstad-Oost ligt geen directe opgave voor het toevoegen van een sociaal programma, tenzij bedoeld voor een specifieke doelgroep. De voornemens van Rentree en Solis om appartementen gericht op senioren en ouderen met een zorgbehoefte te realiseren geven invulling aan een nog ontbrekend woonprogramma in Voorstad-Oost. De volgende uitgangspunten zijn hierbij van belang:

- De appartementen zijn geschikt voor de doelgroep (senioren en ouderen met een zorgbehoefte);
- De appartementen die niet in gebruik worden genomen door Solis worden aangeboden in het sociale huursegment;

- Woningen in het sociale huursegment kennen een minimale oppervlakte (GBO) van 40m²;
- Gezien de kenmerken van de bestaande woningvoorraad in Voorstad-Oost en de mate waarin deze geschikt te maken zijn voor senioren, heeft het de voorkeur om de appartementen zoveel mogelijk toe te wijzen aan senioren uit de wijk.

3.3 Ruimtelijke uitgangspunten

Het planconcept van Rentree en Solis is niet zonder meer in te passen in de kenmerkende structuur van grondgebonden woningen in gesloten bouwblokken van de Voorstad. De ruimtelijke uitwerking van het stedenbouwkundig plan dient wel aan te sluiten bij de karakteristiek van de directe omgeving. Dit betekent dat het plan een eigentijdse aanvulling betekent op de gemeentelijke Visie Voorstad Oost uit 2009 (zie § 2.1.). Ook de verschijningsvorm van het plan zal afwijken van het bestaande Welstandsregime zoals vastgelegd in de Welstandsnota (zie § 2.2).

Het uitgangspunt van de visie Voorstad Oost (“de stedenbouwkundige ingrepen, de architectuur en de ingrepen in de openbare ruimte respecteren en spelen in op de historie van de wijk Voorstad Oost”) betekent dat de ontwikkeling moet passen in de richtlijnen van de Beeldkwaliteitswijzer voor zover deze op de locaties van toepassing zijn (dit zijn de deelgebieden Rielierweg § 3.2, Henry Dunantlaan § 4.1 en woonveld Hof van Colmschate/Sluiswijk § 5.4 van de Beeldkwaliteitswijzer). Aanvullend op het stedenbouwkundig plan dient een beeldkwaliteitsplan te worden opgesteld. Dit document dient aan te sluiten op de methodiek van de gemeentelijke Welstandsnota.

- Het stedenbouwkundig plan past in het stedenbouwkundig raamwerk van Voorstad Oost;
- Uitgangspunt voor de locatie is bebouwing van twee bouwlagen. Aan de zijde van de Rielierweg en de Henri Dunantlaan is bebouwing van 3 bouwlagen mogelijk;
- De bebouwing sluit in maat en schaal aan bij de directe omgeving;
- De bebouwing dient aan te sluiten bij de karakteristiek van de gebouwde omgeving;
- Behoud groen- en laanstructuur: behoud bestaande bomenrijen langs Tjoenerstraat en Gooierstraat;
- Bij voorkeur handhaven van de aanwezige bomen binnen het plangebied. Indien dit om aantoonbare redenen niet mogelijk is dan geldt een herplantplicht binnen het plangebied;
 - Uitgangspunten m.b.t. duurzaamheid/circulariteit?
- Parkeren binnen de plangrenzen [conform de geldende parkeernormen](#);
- Bereikbaarheid parkeren vanaf Tjoenerstraat en/of Gooierstraat. Indien als gevolg van deze bereikbaarheid bestaande parkeerplaatsen verloren gaan moeten deze elders in de openbare ruimte of binnen het plangebied gecompenseerd worden.

3.4 Fysieke duurzaamheid

Een samenvattend statement voor de duurzame ontwikkeling van de locatie:

“Nieuwe bewoners en buurtbewoners/bezoekers leven en verblijven in een natuurinclusieve, klimaatadaptieve omgeving, ingericht met groen en water; er is biodiversiteit met ruimte voor insecten, vogels en vleermuizen. Het is er koeler in de zomer, er is geen wateroverlast; er wordt minder energie verbruikt, de benodigde energie komt uit hernieuwbare bronnen en het project houdt rekening met gebruik van circulaire materialen.”

De onderwerpen voor de uitgangspunten m.b.t. fysieke duurzaamheid:

- Het besparen en oogsten van energie;

- Circulair ontwikkelen / meervoudig ruimtegebruik;
- Natuurinclusief bouwen;
- Klimaatadaptatie, water, mobiliteit, voeding, communicatie.
- Voor toelichting over de ambities met betrekking tot fysieke duurzaamheid zie bijlage-I2 voor het Inspiratiedocument fysieke duurzaamheid van april 2019.

Op 10 juli 2019 is de motie Natuur Inclusief Bouwen door de gemeenteraad van Deventer aangenomen en vervolgens door burgemeester en wethouders uitgewerkt (B&W-besluit 22 oktober 2019). De strekking van dit alles is dat het Natuur Inclusief Bouwen in het vervolg als uitgangspunt wordt gehanteerd binnen gebiedsontwikkelingen. Borging vindt plaats via bijvoorbeeld het bestemmingsplan, een Nota van Uitgangspunten, een intentieovereenkomst of een handelingsperspectief.

Elk project verdient maatwerk met een puntensysteem (punten per type maatregel). Per project wordt een lijst van maatregelen met punten opgesteld waaruit men vervolgens kan kiezen. Er dient een minimum aantal punten gehaald te worden. In deze lijst komen aspecten aan de orde als nestkasten voor vogels en vleermuizen die in de gevels geïntegreerd kunnen worden, voorzieningen voor bijen, toepassen van streekeigen vaste planten, struiken en bomen, groene gevels en daken enzovoorts.

3.5 Sociale Duurzaamheid

Een samenvattend statement voor de sociale duurzaamheid welke de gemeente ambiert voor de locatie:

"Sociaal duurzame woonlocaties zijn plaatsen waar mensen willen wonen, nu en in de toekomst. Ze voldoen aan uiteenlopende behoeften van bestaande en toekomstige bewoners, houden rekening met het leefmilieu en dragen bij aan een hoge kwaliteit van leven. Ze zijn gezond, veilig, dragen bij aan eigenaarschap en sluiten niemand uit."¹

De onderwerpen voor de kaders m.b.t. sociale duurzaamheid

- Eigenaarschap;
- Sociale cohesie;
- Gezond;
- Flexibel.

Voor verdere toelichting over de ambities met betrekking tot sociale duurzaamheid zie bijlage-I3 voor het inspiratiedocument sociale duurzaamheid van april 2019.

3.6 Verkeer & parkeren

De Henri Dunantlaan is een hoofdontsluitingsweg en onderdeel van het Hanzetracé. De maximumsnelheid op deze weg is 50 km/h. Dagelijks maken ca. 28.000 motorvoertuigen gebruik van deze weg. De verwachting is dat dit in 2030 zal stijgen naar ca. 34.000 motorvoertuigen.

De Tjoenerstraat, Gooierstraat en Rielerweg zijn woonstraten, ingericht als 30 km zone. De Rielerweg is van de Tjoenerstraat tot de Brinkgreverweg een fietsstraat waar auto's te gast zijn. Vanaf de Tjoenerstraat splitst de Rielerweg zich in een vrij liggend fietspad in twee richtingen dat via een tunnel onder de Henri Dunantlaan doorloopt, en een weg voor gemengd verkeer op maaiveld

die aansluit op de Henri Dunantlaan. Voor auto's is dit weggedeelte naar de Henri Dunantlaan eenrichtingsverkeer, voor fietsers kan er in twee richtingen worden gereden. Bij de aansluiting op de Henri Dunantlaan kan alleen in zuidelijke richting worden ingevoegd.

Het parkeren voor de bestaande woningen vindt grotendeels plaats op openbare parkeerplaatsen. In de huidige situatie wordt door de omwonenden parkeerdruk ervaren. Uitgangspunt is dat de (theoretische) parkeerdruk van deze ontwikkeling binnen het plangebied wordt opgevangen De parkeernormen die Deventer hanteert staan vermeld op: www.deventer.nl/parkeernormen. Er is een mogelijkheid om af te wijken van de parkeernorm, mits dit goed onderbouwd is. De gemeente is voorstander van slimme mobiliteitsconcepten. Enkel kan een lagere parkeernorm worden toegepast, mits deze parkeernorm goed wordt onderbouwd én in bestemmingsplan wordt vastgelegd dat de woningen alleen voor een specifieke doelgroep bestemd zijn.

3.7 Inrichting openbare ruimte

Indien delen van het plangebied ingericht worden als openbare ruimte dan kan deze na realisatie worden terug geleverd aan de Gemeente. De Gemeente is bereid de openbare ruimte over te nemen voor een totaalbedrag van €1, waarbij alle bijkomende kosten voor rekening van de koper zijn. Indien het doel is om de ingerichte openbare ruimte over te dragen aan de gemeente, dan moet de inrichting voldoen aan het Programma van Eisen van de gemeente.

De kaders voor de inrichting en wijziging van de openbare ruimte van de gemeente Deventer zijn vastgelegd in het Programma van Eisen Openbare Ruimte (<https://pveopenbareruimte.deventer.nl>). Dit Programma van Eisen Openbare Ruimte is van toepassing op werkzaamheden aan de openbare ruimte als gevolg van de invulling van het plangebied maar ook voor delen van het plangebied die als openbare ruimte worden ingericht en na realisatie eventueel worden overgedragen aan de gemeente. In deze paragraaf worden daarnaast enkele specifieke kaders voor deze locatie aangegeven.

Rentree en Solis dienen er rekening mee te houden dat de plannen voor de aansluiting en herinrichting van de bestaande openbare ruimte en openbare ruimte in het plangebied die na realisatie overgedragen wordt aan de gemeente, getoetst moeten worden door de beheergroep van de gemeente Deventer. Na realisatie van openbare ruimte zal er met de beheergroep een technische opname plaats moeten vinden waarna deze openbare ruimte na goedkeuring overgedragen kan worden.

Waterhuishouding

Ten aanzien van de het aspect water wordt door Rentree en Solis een waterhuishoudkundig plan opgesteld. De afvoer van het vuil- en hemelwater van het plangebied moet gescheiden plaatsvinden. Vuilwater moet geloosd worden op het bestaande gemeentelijke rioolstelsel. Hemelwater moet geïnfiltreerd worden in de bodem. Ter plaatse van de vuilstort is het niet toegestaan om hemelwater boven het stortmateriaal te infiltreren. Er moet rekening gehouden worden met het realiseren van diepte infiltratieputten buiten de vuilstort waarbij het hemelwater van het plangebied vertraagd afgevoerd wordt naar deze diepte infiltratieputten. Deze putten moeten voldoende capaciteit hebben om het hemelwater van het plangebied te verwerken zonder wateroverlast in het plangebied of omgeving bij een bui met een herhalingstijd van 1x in de 2 jaar (T=2) conform de leidraad riolerings.

Materialisatie openbare ruimte

Indien in het plangebied openbare ruimte aangelegd wordt die na realisatie overgedragen wordt moet de materialisatie aansluiten op de omgeving. Dit betekent:

- Trottoirs/ voetpaden in betontegels 30x30x6 cm met kantopsluiting opsluitband 10x20 cm;

- Rijbaan/ parkeerplaatsen in gebakken stenen dikformaat, kleur aansluitend bij bestaand met kantopsluiting trottoirbanden 18/20x25 cm;

Voor verdere eisen aan de inrichting van de openbare ruimte zie

<https://pveopenbareruimte.deventer.nl>.

Onderhoud en overdracht

De ontwikkelaar is na realisatie verantwoordelijk voor de overdracht en het onderhoud van de openbare ruimte. Overdracht kan pas plaatsvinden nadat er een overdrachtdossier is ingediend en is goedgekeurd door de gemeentelijke beheergroep. Het overdrachtdossier moet compleet zijn en onder andere bevatten de revisietekeningen riolering, inmeting van het gebied conform de BGT+ standaard van de gemeente Deventer, certificaten en garantievoorschriften toegepaste materialen etc. Na goedkeuring van het overdrachtdossier en de technische opname van de openbare ruimte wordt de openbare ruimte overgedragen. Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de bijbehorende kadastrale overdracht van de gronden (indien van toepassing).

De onderhoudsperiode voor de openbare ruimte gaat in na de technische opname van het betreffende onderdeel en wordt bepaald op:

- 2 jaar voor groenvoorzieningen
- 1 jaar voor de overige openbare ruimte

Tijdens deze onderhoudsperiode verzorgt de ontwikkelaar het herstel van gebreken, onderhoud en nazorg beplanting (watergeven, schoffelen e.d.) en eventuele inboet groen. Het dagelijks onderhoud (kolken reinigen, straatvegen) zal in deze periode door de gemeente verzorgd worden.

4. Omgevingsaspecten

In deze paragraaf wordt beknopt een overzicht gegeven van de relevante milieuaspecten voor de herontwikkeling. Een meer uitgebreide beschrijving is opgenomen in het Milieudadvies Shitaflat en speeltuinlocatie Dunantlaan versie 2 Deventer, september 2017 (zie bijlage-R5). De benodigde onderzoeken in het kader van de planologische procedure zullen door de gemeente worden uitgevoerd op basis van het door Rentree en Solis op te stellen stedenbouwkundig plan.

4.1 Bedrijven en milieuzonering

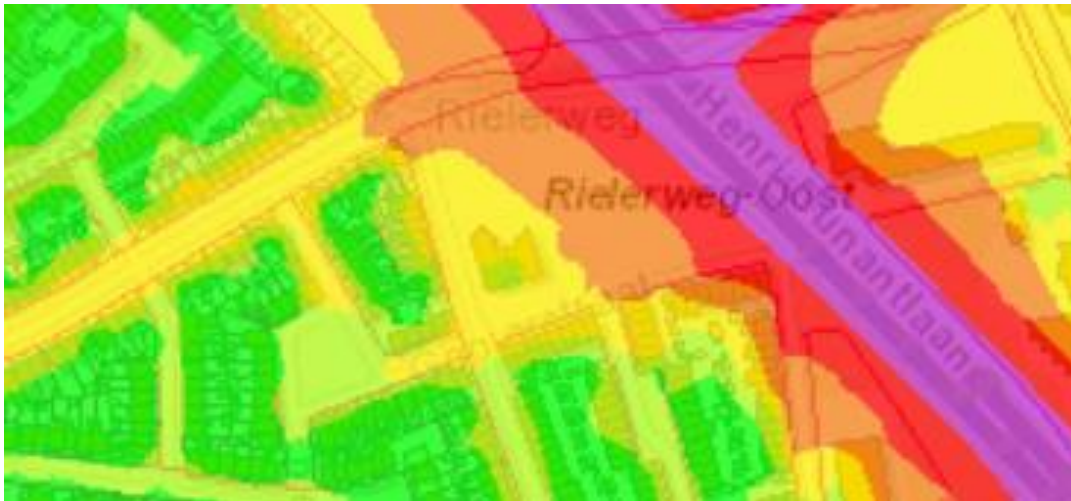
Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Milieuzonering heeft twee doelen: Het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

In de omgeving van het plangebied liggen een aantal bedrijfsmatige functies zoals een voetbalstadion, basisschool, spoorwegemplacement en werkunits. Bij de uitwerking van de plannen zal onderbouwd moeten worden dat deze functies samengaan met eventueel gevoelige functies binnen het plangebied. Gezien afstanden en ligging van bestaande gevoelige functies wordt ingeschat dat dit mogelijk moet zijn.

4.2 Akoestiek

Het plangebied ligt in de geluidszone van de Henri Dunantlaan. Voor deze weg geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur. Een eerste inschatting is dat binnen het plangebied niet aan de voorkeursgrenswaarde volgens de Wet geluidhinder voldaan kan worden. Met een akoestisch onderzoek zal bepaald moeten worden of bron- en overdrachtsmaatregelen in de rede liggen en of hogere grenswaarden noodzakelijk zijn. In het akoestisch onderzoek zal aandacht moeten zijn voor het geluid van omliggende bedrijvigheid. Bijvoorbeeld het stadion van Go Ahead Eagles. Ook de

invloed van het doorgaand spoor en vergunde activiteiten op het spoorwegemplacement zullen beschouwd moeten worden bij de uitwerking van de plannen.



Afbeelding geluidzones

4.3 Bodem

Een belangrijk aspect voor de herontwikkeling van het plangebied is de bodemsituatie. Bekend is dat op de locatie een voormalige stortplaats aanwezig is. Deze stortplaats is afgedekt met een deklaag met wisselende diktes. Op basis van uitgevoerde bodemonderzoeken is de locatie niet zondermeer geschikt voor herontwikkeling. Voor de wijziging van het gebruik en geplande nieuwbouw stelt de gemeente in samenwerking met Rentree/ Solis een saneringsplan op. Dit saneringsplan wordt ter goedkeuring ingediend bij het Bevoegd Gezag. Het is nodig om bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en de uitvoering rekening te houden met de aanwezigheid van het stortmateriaal. Van belang is dat de stedenbouwkundige uitwerking plaatsvindt in samenspraak met de gemeente ten aanzien van het bodemaspect.

4.4 Niet gesprongen explosieven

Binnen de ruimtelijke wetgeving bestaat geen verplichting met betrekking tot het uitvoeren van onderzoek naar de aanwezigheid van explosieven. De meeste ontwikkelaars/grondroerders houden hier wel rekening mee, vanuit het oogpunt veiligheid voor zowel hun eigen medewerkers als de omgeving waarin ze werken. Vanuit de arbo-wetgeving bestaat een verplichting voor een veilige werkomgeving. De gemeente heeft historisch onderzoek laten uitvoeren naar de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven (NGE). Het plangebied is aangeduid als verdacht voor NGE.

4.5 Luchtkwaliteit

Van invloed op de kwaliteit van de leefomgeving is ook de luchtkwaliteit. Normstelling hieromtrent is vastgelegd in de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- Er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- Een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- Een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

Om te bepalen of de ontwikkeling in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit is een berekening uitgevoerd m.b.v. de NIBM-rekentool van Infomil en de NSL-monitoringstool van de Rijksoverheid.

4.6 Ecologie/Natuur

Vanuit het oogpunt van natuurwetgeving is een aantal wettelijke regelingen relevant in het kader van de planuitwerking. De Wet natuurbescherming is het algehele kader voor natuurbescherming. Het gebied is niet gelegen binnen de begrenzing van een speciale beschermingszones o.b.v. deze wetgeving. Planontwikkeling kan van invloed zijn op beschermde natuurwaarden. Middels actueel ecologisch onderzoek zal onderzocht moeten worden, om na te gaan of vergunning/ontheffingen in het kader van Wet natuurbescherming nodig is. Ook zal er in dit onderzoek aandacht moeten zijn voor effecten op stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden. De Provincie Overijssel zal dan beoordelen of voor de activiteit een 'verklaring van geen bedenkingen' kan worden afgegeven.

4.7 Externe veiligheid

Het plangebied ligt met circa 150m binnen het invloedsgebied groepsrisico vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen op het spoorwegemplacement en nabij het maatgevend risicopunt (wissel Amstellaan). Ook ligt het plangebied binnen het invloedsgebied voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over doorgaand spoor. De ontwikkelingen binnen het plangebied zullen doorgerekend moeten worden op hun effecten op de hoogte van het groepsrisico met Safeti en RBMII en de verandering van het groepsrisico zal verantwoord moeten worden in het ruimtelijke besluit, waarvoor advies aangevraagd zal moeten worden bij de Veiligheidsregio.

4.8 Milieueffectrapportage

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. Deze wijziging heeft o.a. betrekking op de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Dit betreft aanvragen omgevingsvergunning voor o.a. ruimtelijke ontwikkelingen indien deze activiteit in de D-lijst van de bijlage van het Besluit m.e.r. staat genoemd. In dit geval betreft het een stedelijk ontwikkelingsproject. Voor deze ontwikkeling is een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde. Hiervoor dient:

- Een aanmeldingsnotitie (m.e.r.) te worden opgesteld;
- Het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen;
- Het m.e.r.-beoordelingsbesluit moet bij de vergunningaanvraag worden gevoegd.

4.9 Stikstof

Voor dit gebied is een quick scan aerius berekening gemaakt op basis van een concept woningbouwprogramma. Op basis van het definitieve plan zal een nieuwe berekening worden gemaakt met de actuele versie van Aeries Calculator.

5. Participatie en communicatie

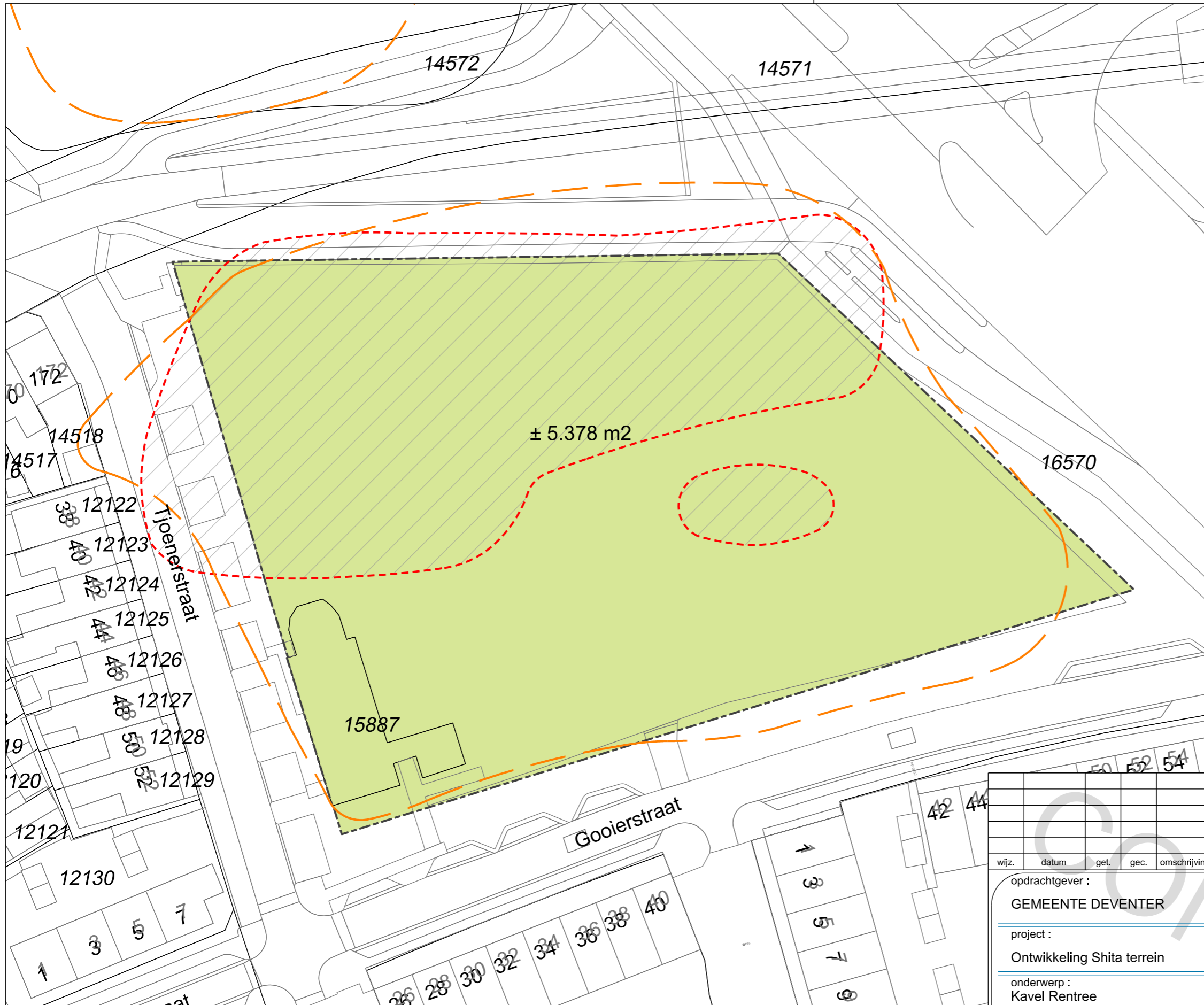
Enkele jaren geleden is in het kader van de totale ontwikkeling (zowel speeltuinlocatie als Shita-terrein) een klankbordgroep van buurtbewoners samengesteld. De afgelopen jaren is deze klankbordgroep door de gemeente betrokken bij het ontwikkelproces. In de laatste klankbordgroep bijeenkomst (juli 2020) zijn de leden door Rentree & Solis geïnformeerd over de ontwikkeling van de speeltuinlocatie. Gebleken is echter dat het overgrote deel van de huidige klankbordgroep bestaat uit omwonenden van het Shita-terrein. In dat kader is afgesproken dat de communicatie en participatie met betrekking tot de speeltuinlocatie op een andere manier georganiseerd zal gaan worden.

De voormalige speeltuinlocatie wordt aan de westzijde van de Tjoenerstraat omgeven door koopwoningen en aan de zuidzijde met huurwoningen van Rentree ter hoogte van de

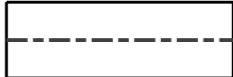




Gooierstraat/Randerstraat. Ten eerste is het van belang dat Rentree & Solis in samenspraak met de gemeente een klankbordgroep samenstellen bestaande uit inwoners van de speeltuinlocatie.

Vervolgens stellen Rentree en Solis een participatie- en communicatieplan op. Dat plan heeft de volgende drieledige doelstelling:

- Het informeren en betrekken van de buurt over de invulling van de speeltuinlocatie conform het door de gemeenteraad vastgestelde ontwikkelperspectief;
- Ondersteuning/inspraak van betrokkenheid van omwonenden van de speeltuinlocatie bij de ontwikkeling en invulling van het terrein;
- Creëren en versterken van het draagvlak voor de definitieve invulling van de speeltuinlocatie.



LEGENDA

-  Grens Kavel Rentree
-  Kavel Rentree, ca. 5.378 m² uit kad. perceel Deventer, sectie B, nr.'s 15887 en 16570 (ged.)
-  Contour vml. stortplaats
-  Contour leeflaag < 1m
-  Oppervlak leeflaag < 1m



Kavel met bestaande situatie, schaal 1: 500

wijz.	datum	get.	gec.	omschrijving										
				opdrachtgever : GEMEENTE DEVENTER										
				project : Ontwikkeling Shita terrein										
				onderwerp : Kavel Rentree										
				<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>schaal : 1:500</td> <td>afm. A3</td> </tr> <tr> <td>status : Concept</td> <td>get. MAB</td> </tr> <tr> <td>datum : 22-9-2020</td> <td>opdr. EJ</td> </tr> <tr> <td>projectnummer : V7.1987</td> <td>gec.</td> </tr> <tr> <td>tekeningnummer : 24.20.01.AN.04</td> <td>blad : 1 van 1</td> </tr> </table>	schaal : 1:500	afm. A3	status : Concept	get. MAB	datum : 22-9-2020	opdr. EJ	projectnummer : V7.1987	gec.	tekeningnummer : 24.20.01.AN.04	blad : 1 van 1
schaal : 1:500	afm. A3													
status : Concept	get. MAB													
datum : 22-9-2020	opdr. EJ													
projectnummer : V7.1987	gec.													
tekeningnummer : 24.20.01.AN.04	blad : 1 van 1													



gemeente Deventer

Grote Kerkhof 1 - 7411 KT Deventer
 postbus 5000 - 7400 GC Deventer
 tel. (0570) 693911
 e-mail: gemeente@deventer.nl

filenaam :

Koopovereenkomst

Herstructurering Voorstad-Oost
Shita Speeltuinlocatie



rentree. thuis in Deventer

Onverbindend concept d.d. 29 juni 2021

Deze Koopovereenkomst komt tot stand indien en nadat het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Deventer en de Raad van Commissarissen (RvC) van Woningstichting Rentree daarmee hebben ingestemd (totstandkomingsvereiste).

Paraaf Rentree:

Paraaf Gemeente:

Ondergetekenden:

1. **De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Deventer**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08214418, statutair gevestigd te Deventer (het stadhuis is gevestigd aan het Grote kerkhof 1 te 7411 KT Deventer en het postadres is postbus 5000, 7400 GC Deventer), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester de heer drs R.C. König, hierna te noemen: "**de Gemeente Deventer**" en/of "**de Gemeente**";

en

2. **Woningstichting Rentree**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 38009327, statutair gevestigd te Deventer (kantoorhoudende aan de Verzetslaan 40 te 7411 HX Deventer), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuur namens deze haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder de heer J. Huibers, hierna te noemen: "**Rentree**";

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

Nemen in overweging:

- a. Voorstad Oost is een gestaag gegroeide volksbuurt met vanouds veel ondernemers en een industrieel verleden. De wijk heeft veel historische panden en elementen. De leefbaarheid en veiligheid van de wijk stonden circa 10 jaar geleden onder druk. De raad van de Gemeente Deventer (**de Raad**) heeft daarom in 2009 besloten om de wijk weer op een acceptabel niveau te brengen door sociaaleconomische investeringen.
- b. In de Visie Voorstad Oost (**de Visie**) heeft de Raad in 2009 het toekomstperspectief voor Voorstad Oost in 2020 als volgt geformuleerd: "*Voorstad Oost is in 2020 een mooie en gewilde wijk in de Oude Schil dicht bij het centrum. De diversiteit van de bevolking, de voorzieningen en activiteiten geven kleur aan de wijk. Voor starters is Voorstad Oost de plek om te wonen en te werken.*"
- c. Op de locaties van de voormalige Shita-flat en speeltuin na, is de herstructurering van de Voorstad Oost inmiddels afgerond. De locatie van de voormalige Shita-flat, waar eerder studenten en daarvoor ziekenhuispersoneel gehuisvest was, is in 2008 gesloopt. De aangrenzende speeltuinlocatie met speeltuingebouw werd jarenlang gebruikt door de speeltuinvereniging "De Driehoek". Het speeltuingebouw is na de brand in de nieuwjaarsnacht van 207/2018 gesloopt met uitzondering van de funderingspalen.

Paraaf Rentree:

Paraaf Gemeente:

Nemen het volgende in overweging (vervolg):

- d. De locaties van de voormalige Shita-flat en speeltuin zijn beiden gelegen aan/nabij de Henri Dunantlaan en in eigendom van de Gemeente Deventer.
- e. In de Visie worden de locaties genoemd als mogelijke nieuwbouwlocaties voor woningen. Samen met het plantsoen langs het spoor moeten deze locaties volgens de Visie zich gaan voegen naar het gewenste totaalbeeld langs het Hanzetracé (van dit tracé maakt de Henri Dunantlaan deel uit).
- f. Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer (hierna: "**het College**") is voornemens om zowel voor de voormalige speeltuinlocatie (hierna: "**de Speeltuinallocatie**") als voor de locatie van de voormalige Shita-flat (hierna: "**het Shita-terrein**") woningbouwontwikkeling mogelijk te maken.
- g. Rentree heeft samen met Stichting Zorggroep Solis (ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08093263, statutair gevestigd te Deventer en kantoorhoudende aan de Hermelijn 2 te 7423 EJ Deventer) (hierna: "**Solis**" en samen met Rentree ook te noemen: "**Rentree/Solis**") interesse getoond voor de Speeltuinallocatie en heeft samen met Solis voor de gezamenlijke ontwikkeling van die locatie een Schetsplan "het Model Solis/Rentree" d.d. februari 2020 (**Bijlage 1**) opgesteld.
- h. Het Schetsplan gaat uit van 2 bouwblokken die met elkaar verbonden zijn door middel van een gezamenlijke hal/lift. Voorts omvat het Schetsplan een gezamenlijk te gebruiken tuin/groeninrichting en parkeerplaatsen op eigen terrein alsmede de aansluiting van het eigen terrein op de omliggende openbare ruimte (hierna ook aangeduid als: "**de Buitenruimte**") en de aanleg van de omliggende openbare ruimte (waaronder de aanleg van parkeerplaatsen) (hierna ook aangeduid als: "**de Openbare ruimte**"). Het ene bouwblok betreft in totaal 21 appartementen (sociale huur woningen) verdeeld over 3 bouwlagen voor Rentree (hierna ook aangeduid als: "**Bouwblok R**"). Het andere bouwblok betreft 40 appartementen (sociale huur zorgwoningen) verdeeld over 2 bouwlagen en huiskamers voor Solis (hierna ook aangeduid als: "**Bouwblok S**"). De Bouwblokken R en S en de Buitenruimte en Openbare ruimte worden hierna ook samen aangeduid als: "**het Bouwplan/het Project**".
- i. Op 17 maart 2021 is het Ontwikkelperspectief voor de Speeltuinallocatie en het Shita-terrein door de gemeenteraad van Deventer vastgesteld. Van het Ontwikkelperspectief het Schetsplan "het Model Solis/Rentree" d.d. februari 2020 (**Bijlage 1**) onderdeel uit.
- j. De randvoorwaarden en uitgangspunten voor de Speeltuinallocatie, inclusief vigerend relevant gemeentelijk beleid, zijn opgenomen in een Nota van Uitgangspunten (**NvU**) d.d. 2 april 2021 (**Bijlage 2**) en wordt in combinatie met de hierna bij overweging q. genoemde Ontwikkel- en Realisatie Overeenkomst (hierna te noemen: "**de ORO**") ter vaststelling voorgelegd aan het College.
- k. Met in achtneming van de in de NvU (**Bijlage 2**) opgenomen randvoorwaarden en uitgangspunten wordt door/in opdracht van Rentree/Solis gezamenlijk het Schetsplan verder uitgewerkt tot een Stedenbouwkundig plan inclusief beeldkwaliteitskader (**Bijlage 3**). De locatie/verbeelding van de bebouwing en de inrichting van de Buitenruimte en Openbare ruimte wordt ook opgenomen in het Stedenbouwkundigplan inclusief beeldkwaliteitskader. Vervolgens wordt met in achtneming van het de NvU (**Bijlage 2**) door/in opdracht van Rentree een Voorlopig Ontwerp (VO) en Definitief Ontwerp (DO) voor de bebouwing/opstalontwikkeling voor Bouwblok R en door/in opdracht van Solis voor Bouwblok S. De ontwerpen dienen een architectonisch op elkaar te worden afgestemd.

Nemen het volgende in overweging (vervolg):

- l. Geluid en bodem zijn belangrijke aandachtspunten bij de planuitwerking. De Speeltuinlocatie is gelegen binnen de geluidscontouren van de Henri Dunantlaan en van de bodem is bekend dat het een voormalige stortplaats betreft, welke met een laag grond is afgedekt.
- m. Het door Rentree/Solis op te stellen Stedenbouwkundigplan inclusief beeldkwaliteitskader zal ook voor akkoord/besluitvorming worden voorgelegd aan het College (**Bijlage 3**).¹
- n. Het Voorlopig Ontwerp (VO) en Definitief Ontwerp (DO) voor het door Rentree te realiseren Bouwblok R en het door Solis te realiseren Bouwblok S zal na ambtelijke afstemming gevolgd worden door een (ontvankelijke) aanvraag voor een Omgevingsvergunning of vergunningen.
- o. Het door Rentree/Solis voorgenomen Bouwplan/Project past niet binnen het vigerende bestemmingsplan Voorstad Oost/Rielerenk. De Gemeente is voornemens voor het Bouwplan/Project een (nieuw) bestemmingsplan in procedure te brengen (hierna te noemen: "**het Bestemmingsplan**").
- p. Om het Bouwplan/Project te kunnen realiseren zouden Rentree/Solis graag de Speeltuinlocatie graag ieder een nog nader te bepalen deel van de Speeltuinlocatie van de Gemeente aankopen en in eigendom verwerven.
- q. De Speeltuinlocatie betreft een gedeelte van circa 5.000 m² van de percelen kadastraal bekend Gemeente Deventer, sectie B, nummers 15887 en 16570. De locatie is schetsmatig aangeduid op de Tekening met het projectnummer V7.1987 en het tekeningnummer 24.20.01.AN.04 d.d. 22-9-2020 (**Bijlage 4**). Op het moment dat de plannen van Rentree/Solis concreter zijn wordt de exacte grootte van het door Rentree aan te kopen bouwperceel (ook te noemen: "**Bouwterrein R**") en het door Solis aan te kopen bouwperceel (ook te noemen: "**Bouwterrein S**") vastgesteld. Bouwterrein R en S hierna ook samen te noemen: "**het Bouwterrein**".
- r. De Gemeente is onder voorwaarden bereid tot verkoop van het Bouwterrein. Terzake gaan Rentree en Solis ieder separaat een koopovereenkomst aan met de Gemeente.
- s. De Gemeente verkoopt en levert aan Solis Bouwterrein S bestemd voor de realisatie Bouwblok S.
- t. De huidige/toekomstige Openbare ruimte die onderdeel uitmaakt van het Bouwplan/Project wordt door Rentree gekocht en wordt na de aanleg daarvan (door of in opdracht van en voor rekening en risico van Rentree) weer in eigendom overgedragen aan de Gemeente voor € 1,00. Rentree zal gelijktijdig met de inrichting van de Buitenruimte de Openbare ruimte, aanleggen. De aanleg van de Openbare ruimte geschiedt met inachtneming van de Aanbestedingswet 2012. Rentree zal de Openbare ruimte (doen) aanleggen conform het Programma van Eisen Openbare Ruimte Deventer.
- u. Om de gemaakte afspraken over verkoop/aankoop vast te leggen gaan de Partijen de onderhavige Koopovereenkomst Speeltuinlocatie Rentree aan (hierna te noemen: "**de Koopovereenkomst**").
- v. Deze Koopovereenkomst is een bijlage van de tussen Partijen en Solis te sluiten Ontwikkel- en realisatieovereenkomst Speeltuinlocatie (hierna: "**de ORO**") d.d. Juni 2021 (**Bijlage 5**) waarin de afspraken worden vastgelegd om te komen tot een Omgevingsvergunning voor het Bouwplan, de Buitenruimte en de Openbare ruimte en over bouwrijp en woonrijp maken van de Speeltuinlocatie.

¹ Ten tijde van het aangaan van deze ORO is het Stedenbouwkundigplan met beeldkwaliteitskader nog niet gereed. Rentree/Solis zijn gehouden aan het Stedenbouwkundigplan dat door het College geaccordeerd is.

Paraaf Rentree:

Paraaf Gemeente:

Met opmerkingen [HI1]: Rentree en Solis geven binnen 3 maanden na het aangaan van de ORO aan de Gemeente te kennen wie van hen tot aankoop van de Buitenruimte en Openbare ruimte overgaat. Ten tijde van het aangaan van de ORO is Rentree voornemens om voor de ontwikkeling en realisatie van deze ruimten over te gaan. Rentree en Solis moeten hier nog nadere afspraken over maken. Deze koopovereenkomst wordt hier zonedig op aangepast indien Solis tot aankoop overgaat.

Nemen het volgende in overweging (vervolg):

- w. Met de ORO worden de afspraken die Rentree en de Gemeente in 2019 hebben gemaakt om het eerdere verlies van de bouwclaims van Rentree opgenomen in de Intentieovereenkomst herontwikkeling T&D locatie van 2010 volledig gecompenseerd en ingewilligd. Rentree kan en zal daarna geen aanspraak meer maken op een in de Intentieovereenkomst genoemde (waaronder de onderhavige Speeltuinlocatie en het Shita-terrein) vervallen bouwclaims. Het is de eigen keus van Rentree om de Speeltuinlocatie deels aan Solis te gunnen.

Partijen zijn overeenkomen als volgt:

I. Planprocedure, bouwplanontwikkeling/realisatie en bouwrijp maken

1. Ten tijde van het aangaan van deze Koopovereenkomst wordt door Rentree/Solis, met inachtneming van het Ontwikkelperspectief en het daarin opgenomen Schetsplan (**Bijlage 1**), de NvU (**Bijlage 2**), het Stedenbouwkundigplan met beeldkwaliteitskader (**Bijlage 3**), het (ontwerp) Bestemmingsplan en het Programma van Eisen Openbare ruimte, zoals deze geldt ten tijde van het aangaan van deze Overeenkomst en te raadplegen via www.pveopenbareruimte.deventer.nl een Bouwplan ontwikkelt en na verkoop en levering van het Bouwterrein gerealiseerd.
2. Het Bouwplan bestaat uit 2 bouwblokken met respectievelijk 21 en 40 (samen 61) appartementen (sociale huur zorg woningen). In het bouwblok met 40 appartementen bevinden zich tevens huiskamers (Bouwblok S). Voorts omvat het plan de bijbehorende tuin/groeninrichting en parkeerplaatsen op eigen terrein (Buitenruimte). Alsmede de inrichting en aansluiting op de omliggende Openbare ruimte.
3. De Gemeente stelt met inachtneming van het Schetsplan, het Stedenbouwkundigplan met beeldkwaliteitskader en de (ontwerpen voor) het Bouwplan van Rentree/Solis een (ontwerp) Bestemmingsplan op en brengt dit in procedure. Het Bestemmingsplan moet de realisatie van het Bouwplan van Rentree/Solis mogelijk maken. In de ORO zijn de afspraken hierover vastgelegd. In de ORO zijn ook afspraken gemaakt over de planvorming en realisatie. Dit betreft onder meer het Bouwrijp maken (inclusief Functionele sanering) van de Speeltuinlocatie door de Gemeente.

Gewijzigde veldcode

Paraaf Rentree:

Paraaf Gemeente:

II. Koop

De Gemeente verkoopt en zal in eigendom leveren aan de Koper, die koopt en in eigendom zal aannemen van de Gemeente: een Perceel bouwgrond (Bouwterrein R) gelegen nabij de Henri Dunantlaan te Deventer in de wijk Voorstad Oost.

Het betreft een gedeelte van **circa ** m2*** van de percelen kadastraal bekend Gemeente Deventer, sectie B met de nummers 15887 en 16570 (hierna te noemen: "het Perceel").

Het Perceel is schetsmatig aangegeven met een groene kleur en rode omlijning op de bij deze Koopovereenkomst gevoegde, en door de Partijen gearafeerde, Tekening met het projectnummer V7.1987 en het tekeningnummer 24.20.01.AN.04 d.d. 22-9-2020 **laatst gewijzigd op ** 2021 (Bijlage 4)**. De Situatietekening is overigens niet bestemd voor overschrijving in de openbare registers van het kadaster.

**Op het moment dat de plannen van Rentree/Solis concreter zijn wordt de exacte omvang van het bouwperceel bepaald. De bij het Bouwplan behorende Buitenruimte wordt vooralsnog ook aan Rentree verkocht. Tevens wordt de huidige/toekomstige Openbare ruimte die onderdeel uitmaakt van de planvorming aan Rentree verkocht en nadat de aanleg (en oplevering) gereed is in eigendom aan de Gemeente (terug) overgedragen.*

III. Deze Koopovereenkomst is aangegaan onder de volgende bepalingen:

Artikel 1 Koopsom en rentevergoeding

- 1.1. De koopsom bedraagt € 14.000,- per woning. Gelet op het aantal te realiseren woningen (21) bedraagt de totale koopsom € 294.000,- (zegge: tweehonderd en vierennegentig duizend euro)*, exclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting. De koopsom is vast tot 1-1-2023 en wordt nadien aangepast op basis van het dan geldende gemeentelijke grondprijzenbeleid. De koopsom is verschuldigd en dient te worden voldaan bij de levering.
- 1.2. De Koper heeft bij de ondertekening van de ORO (**Bijlage 5**) een reserveringsvergoeding van 10% van de koopsom; te weten een bedrag van € 29.400,- (zegge: negenentwintigduizend en vierhonderd euro) betaald. Bij levering en betaling van de koopsom wordt dit bedrag op de koopsom in mindering gebracht bij Rentree. Over de reserveringsvergoeding wordt geen rente vergoed.
- 1.3. Op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden vervalt het recht van Rentree op restitutie van de reserveringsvergoeding.
- 1.4. Indien de levering niet plaatsvindt wordt de reserveringsvergoeding aan de Koper geretourneerd tenzij de levering om een aan de Koper verwijtbare reden niet plaatsvindt dan vervalt de reserveringsvergoeding aan de Gemeente.

**De koopsom is gebaseerd op het huidige programma/categorie. Worden hierin wijzigingen aangebracht dan zal de Gemeente de koopsom, gelet op geldende wet- en regelgeving, moeten verhogen.*

Met opmerkingen [HI2]: Zie de opmerking hiervoor. Over de aankoop van de Buitenruimte en Openbare ruimte vindt nog afstemming plaats tussen Rentree en Solis. Zij berichten de Gemeente binnen 3 maanden na het aangaan van de ORO hierover waarna deze concept koopovereenkomst alsmede de concept koopovereenkomst van Solis wordt aangepast en definitief wordt gemaakt en getekend.

Paraaf Rentree:

Paraaf Gemeente:

Artikel 2 Eigendomsoverdracht en aflevering

- 2.1a. De eigendomsoverdracht van het Perceel zal geschieden nadat de Omgevingsvergunning, die het Bouwplan van 21 appartementen (sociale huurwoningen) mogelijk maakt, onherroepelijk is geworden en eventueel noodzakelijke ontheffingen van overheidswege onherroepelijk zijn verleend, alsmede indien en voorzover het Perceel op die dag in bouwrijpe staat is. De akten van levering van het Perceel wordt gepasseerd ten overstaan van een van de notarissen of een waarnemer van hen van het Notarieel, kantoorhoudende aan de Bergweidedijk 12 te 7418 AA Deventer. Deze notaris is door de Koper aangewezen.
- 2.1b. De Koper kan het Perceel in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom is betaald en de levering heeft plaatsgevonden.
- 2.2. Indien het Perceel uiterlijk op de datum van levering niet voldoet aan de omschrijving zoals bedoeld in artikel 3.1 van deze Koopovereenkomst, behoudt de Gemeente zich het recht voor om de levering uit te stellen.
- 2.3. De aflevering van het Perceel vindt plaats op de dag van het passeren van de notariële akte van levering tenzij er vervoegde in gebruikname wordt overeengekomen.
- 2.4a. De Koper kan het Perceel alleen met schriftelijke toestemming, van de Gemeente vervoegd in gebruik nemen; de Gemeente kan daarbij voorwaarden stellen. Ingeval de Koper het Perceel vervoegd in gebruik neemt is vanaf dat moment de koopsom verschuldigd. De aflevering wordt in ieder geval geacht te hebben plaatsgevonden op de dag van de vervoegde ingebruikneming.
- 2.4b. Bij overtreding door Koper van het bepaalde in sub a van dit artikellid is Koper verplicht tot vergoeding van de hierdoor door de Gemeente te lijden schade, naast de verplichting tot het betalen van de in artikel 10 van deze overeenkomst bepaalde boete.
- 2.5. Vanaf de aflevering is het Perceel voor rekening en risico van de Koper een ander met in achtneming van het bepaalde in artikel 3b (Bodemgesteldheid).

Artikel 3a Omschrijving leveringsverplichting

- 3.1. Het Perceel zal aan de Koper in eigendom worden overgedragen in bouwrijpe staat conform het hierna in lid 3.6 van dit artikel bepaalde met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en dienende erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- Bouwrijpe staat wil zeggen dat het Perceel zodanig bewerkt is dat:
- Het Perceel Functioneel gesaneerd is op basis van het Bouwplan zodat het terrein voldoet aan de categorie-indeling van grond "klasse Wonen" conform het Besluit bodemkwaliteit;
 - Het Perceel ontdaan is van obstakels tot een diepte van 1 meter beneden het maaiveld, met uitzondering van te behouden en in te passen bomen;
 - Op de locaties waar bouwblokken gerealiseerd worden funderingspalen onder oude bebouwing geheel verwijderd zijn.
 - Het Perceel op hoogte ligt zodat Rentree/Solis met een gesloten grondbalans het Bouwplan kan uitvoeren.
 - Het Perceel goed bereikbaar is voor bouwverkeer en tenminste aan één zijde bereikbaar en ontsloten door een (nood-)weg;

Paraaf Rentree:

Paraaf Gemeente:

- Het Perceel op één plaats de mogelijkheid heeft tot een aansluiting op het elektriciteit- en waterleidingnet;
 - Eventueel benodigde waterberging van hemelwater is aangelegd.
- 3.2. De Koper verklaart te kennen en uitdrukkelijk te aanvaarden: alle dienende erfdiensbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit de aankomstitels. De Koper verklaart kennis te zullen nemen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akten voordat er geleverd wordt bij de notaris. *Op het perceel kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie B, nummer 16570 is een publiekrechtelijke beperking/aantekening van toepassing "Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking Wet Bodembescherming". Er is voor eventuele andere beperkingen nadere kadastrale recherche nodig terzake van dit perceel omdat de voorgaande akte van levering niet digitaal beschikbaar is. Dit zal worden uitgevoerd door de notaris voor/bij de eigendomsoverdracht. Uit de akte Hyp4 61946/156 waarbij de gemeente Deventer de eigendom heeft verkregen van het perceel kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie B, nummer 15887 blijkt dat er een recht van opstal gevestigd op het perceel t.b.v. de speeltuinvereniging. Dit recht van opstal is door vermenging te niet gegaan (omdat de gemeente de eigendom van de grond en opstal heeft) en zal bij de levering aan Koper van het Perceel vervallen verklaard/doorgehaald worden.*
- 3.3. Het Perceel wordt geleverd in de staat waarin het zich bevindt zoals bedoeld in lid 3.1 van dit artikel.
De Koper dient er zelf voor zorg te dragen dat het Perceel over voldoende draagvermogen zal beschikken om het Bouwplan te kunnen realiseren.
- 3.4. Elke garantie voor de afwezigheid van of vrijwaring voor verborgen gebreken, wordt uitgesloten. Dit laat onverlet dat de Gemeente er voor in staat dat conform het bepaalde in lid 3.1 wordt geleverd zodat het Perceel geschikt is om het Bouwplan te realiseren.
- 3.5. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor "bij Koop onder II" opgegeven maat of grootte van het Perceel, hoe groot het verschil ook is, geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering hoe ook genaamd.

Artikel 3b Bodemgesteldheid/onderzoek

- 3.6. De Gemeente heeft voor wat betreft de feiten en omstandigheden die van belang kunnen zijn voor de vraag of er sprake is van aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, in het Perceel een bodemonderzoek verricht. **De resultaten van dit onderzoek zijn vastgesteld in het rapport van ** met de titel Verkennend bodemonderzoek ** te Deventer, nummer R** d.d. ** 202** en het advies **.** Een exemplaar van het rapport is bij deze Koopovereenkomst gevoegd (**Bijlage 7**). De Gemeente verklaart dat haar betreffende de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen niets anders bekend is dan in genoemd rapport staat vermeld.
- 3.7. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt in ieder geval niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van het Perceel beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken, onverminderd het gestelde in lid 3.3 van artikel 3a.
- 3.8. De Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van het rapport.
De bodem van het Perceel is onderzocht. Uit dit onderzoek blijkt dat het noodzakelijk is om de bodem (alleen grond, geen water) te saneren. Een en ander laat onverlet de plicht om een Perceel in bouwrijpe staat te leveren.

Paraaf Rentree:

Paraaf Gemeente:

Artikel 3c Beperkingen gebruik vanwege bodem*

- 3.9. De Koper is ermee bekend dat het Perceel onderdeel uit maakt van een voormalige stortlocatie. In de openbare registers van het kadaster is/zal worden opgenomen dat er sprake is van een ingevolge artikel 55 van de Wet bodembescherming afgegeven beschikking.
- 3.10 De Gemeente heeft het Perceel functioneel gesaneerd. Functioneel gesaneerd betekent dat Rentree/Solis bij het opstellen van het Stedenbouwkundigplan met beeldkwaliteitskader en VO Bouwplan gekozen wordt voor een ontwerp waarbij zoveel mogelijk de vervuilde grond wordt ingepast zonder dat sanering nodig is of slechts zeer beperkt (functioneel saneren). Nadere afstemming hierover vindt plaats in het kader van de planvorming en het Saneringsplan voorafgaand aan de levering.
- 3.11 Het Perceel is na afdekken en afgedekt houden met een duurzame afdeklaag (verharding of bebouwing) geschikt voor het beoogde gebruik voor wonen.
- 3.12 Als gevolg van de ligging op een voormalige stortplaats en de functionele sanering zullen gebruiksbeperkingen blijven gelden op het Perceel. Terzake zullen in de akte van levering de benodigde beperkingen en verplichtingen worden opgenomen.
- 3.13 De Koper verklaart volledig bekend te zijn met de inhoud en consequenties van de uitgevoerde bodemsanering zoals genoemd in artikel 3.10, 3.11 en 3.12.
- 3.14 De Gemeente vrijwaart de Koper voor alle vorderingen hoe ook genaamd van derden voor geleden en nog te lijden schade als gevolg van de bodemgesteldheid als gevolg van de historische bodemsituatie (voormalige stortplaats).
- 3.15. De Gemeente vrijwaart de Koper voor financiële gevolgen (directe schade en gevolgschade) van wijzigingen in de milieuhygiënische bodemsituatie onder de duurzame afdekking (verharding en/of bebouwing), die het gevolg zijn van de ligging van het Perceel op een voormalige stortlocatie, tenzij deze wijzigingen in de milieuhygiënische bodemsituatie aantoonbaar zijn ontstaan als gevolg van de activiteiten van de Koper. Een en ander ter beoordeling van het bevoegd gezag.
- 3.16. Mochten er vanwege gewijzigde wet- en regelgeving of om reden van algemeen belang ten aanzien van de bodemsituatie/de ligging van het Perceel op een voormalige stortlocatie meer maatregelen en/of voorzieningen benodigd zijn dan genoemd in dit artikel dan zal de Gemeente daarvoor zorgdragen, tenzij de extra maatregelen benodigd zijn als gevolg van het handelen van de Koper.
- 3.17. De Koper dient tevens te dulden dat er maatregelen en/of voorzieningen ten behoeve van de nazorg- dan wel saneringsplicht van de Gemeente zullen worden/zijn genomen/aangebracht in het Perceel en dient te dulden dat deze maatregelen/voorzieningen op de minst bezwarende wijze door de Gemeente en/of door de Gemeente ingeschakelde derden worden genomen, aangelegd, geplaatst, gehouden, onderhouden en vervangen boven, op of in het Perceel.
- 3.18. Indien er maatregelen en/of voorzieningen worden aangebracht, onderhouden, vervangen of hersteld is de Koper verplicht de daarmee belaste personen, die daartoe zijn aangewezen, te allen tijde onbelemmerd toe te laten. Voor zover als redelijkerwijs mogelijk is, zal de Gemeente de komst van de voornoemde personen zo vroeg mogelijk aan de Koper melden.
- 3.19. De Koper dient ook te dulden dat de Gemeente en/of de door haar ingeschakelde derden de (sanerende) voorzieningen (van het stortlichaam) te allen tijde controleert en dat de gemeente en/of de door haar ingeschakelde derden andere controles uitvoert ter uitvoering van de nazorg.

Paraaf Rentree:

Paraaf Gemeente:

3.20. De Koper zal geen activiteiten ontplooiën of maatregelen en/of voorzieningen in en op het Perceel nemen noch aanbrengen die ervoor zorgen dat er onaanvaardbare risico's ontstaan. Verder zal de Koper geen activiteiten ontplooiën of maatregelen en/of voorzieningen in en op het Perceel nemen noch aanbrengen die een negatieve invloed hebben op de toestand van het Perceel en de bodemverontreinigingssituatie anders dan ten behoeve van het beoogde Bouwplan.

**Op het moment dat de plannen van Rentree/Solis concreter zijn kan een saneringsplan worden opgesteld en kan de functionele sanering worden uitgevoerd. Daarna wordt indien en voorzover nodig artikel 3c aangevuld/aangepast. Afspraken over toekomstig gebruik en eventuele risico's worden daarbij meegenomen.*

Artikel 4 Kosten van overdracht

- 4.1. Alle kosten, belastingen en rechten verbonden aan de koop en verkoop, en (af)levering, waartoe onder meer gerekend de notariskosten, de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, de kadastrale kosten van inschrijving, de kosten verbonden aan kadastrale opmeting, de omzetbelasting over die kosten en rechten, zijn voor rekening van de Koper.
- 4.2. Alle lasten en belastingen, welke van het Perceel worden geheven, komen vanaf de datum van levering of de datum van eerdere ingebruikneming voor rekening van de Koper.

Artikel 5 Bebouwing/inrichting/gebruik

- 5.1a. De Koper heeft het Perceel gekocht met het oogmerk om het te bebouwen conform een Bouwplan voor 21 appartementen (sociale huurwoningen) (Bouwblok R). Voorts omvat het plan de tuin/groeninrichting met parkeerplaatsen op eigen terrein (Buitenruimte). Tevens betreft het ontwerp de aansluiting op en de aanpassing van de omliggende Openbare ruimte (waaronder de aanleg van parkeerplaatsen).
- 5.1b. Het door de Koper te realiseren Bouwplan hiervoor genoemd in lid 5.1a. vormt een geheel met het door Solis te realiseren Bouwplan. In de ORO (**Bijlage 5**) zijn hierover afspraken gemaakt met Rentree/Solis.
- 5.2. De Koper neemt bovendien de volgende uitgangspunten in acht:
 - Vrijkomende grond dient in eerste instantie op het eigen Perceel te worden verwerkt. Eventuele overtollige grond uit de bouwput dient in eerste instantie zonder verrekening aan de Gemeente te worden aangeboden ter deponering op nadere aanwijzing binnen het betreffende bestemmingsplan. De Gemeente heeft geen verplichting de grond af te nemen.
 - Afzet van overtollige grond is voor rekening van de Koper. De kosten voor het vervoer van de grond is voor rekening van de Koper.
 - In geval van grondtransporten dan wel andere werkzaamheden die door de Koper, of door hem ingeschakelde derden, worden uitgevoerd, moet de Koper zorgdragen voor het schoonhouden van de wegen.
 - De Koper moet zich vergewissen van de indicatieve vloerpeilen en de Partijen treden met elkaar in overleg over de exact te hanteren vloerpeilen. De Partijen leggen de vloerpeilen schriftelijk vast.

Paraaf Rentree:

Paraaf Gemeente:

- Gebruik door de Koper van andere gronden dan het geleverde Perceel is niet toegestaan tenzij de Gemeente hierover vooraf toestemming heeft gegeven.
- In de bodem van het Perceel zal voor rekening van de Koper een infiltratievoorziening worden aangelegd. De aangelegde infiltratievoorziening met toebehoren moet worden geduld en als zodanig gehandhaafd. Met deze infiltratievoorziening wordt geborgd dat de regen die valt volledig wordt geborgen en geïnfiltreerd op eigen terrein. Het waterschap Drents Overijsselse Delta hanteert daarvoor een bui van eens 100 jaar. De toetsing wat betreft berging op eigen terrein moet plaats vinden conform NBW norm $T=100+13\%$. Dit betekent dat een bui van eens per 100 jaar op eigen terrein moet worden geborgen. *Uit het saneringsplan kan volgen dat infiltratie op eigen erf niet (of enkel en alleen met extreem dure maatregelen) mogelijk is. In dat geval worden hierover nadere afspraken gemaakt door Partijen. Daarbij geldt als vertrekpunt dat de infiltratie op eigen terrein zowel uitvoerbaar als betaalbaar moet zijn. Indien infiltratie een nadere afspraak vergt wordt deze bepaling naderhand in overleg tussen Partijen aangepast zoveel mogelijk in lijn met het hier bepaalde. Voor Partijen geldt hierbij het uitgangspunt dat dit niet kostenverhogend mag zijn. Mocht infiltratie op eigen terrein mogelijk zijn maar tegen veel hogere kosten die ertoe leiden dat het Project niet meer haalbaar is dan maken Partijen ieder voor zich de afweging of zij wel/niet door kunnen en willen gaan met het Project.*

5.3 De Koper verplicht zich:

- het Perceel overeenkomstig de bestemming en met inachtneming van de voorschriften van het voor het ten tijde van de overdracht voor het Perceel geldende Bestemmingsplan conform het geaccordeerde DO te bebouwen een en ander zoals opgenomen in de ORO;
- uiterlijk binnen 6 maanden nadat de Koper een onherroepelijk Omgevingsvergunning heeft verkregen zal de Koper een aanvang maken met de bouw conform de onherroepelijk verleende Omgevingsvergunning;
- de uitvoering van dat Bouwplan vervolgens in een continu bouwproces voort te zetten en binnen 300 werkbare dagen volledig af te ronden conform de verleende vergunning.

5.4a. Op de te realiseren woningen is de Verordening doelgroepen woningbouw Deventer 2019 van toepassing. Dit betekent dat de Koper zich verplicht de bebouwing gedurende de eerste 20 jaar uitsluitend te gebruiken en in stand te houden voor de verhuur van sociale huur woningen. Het Perceel met opstal mag gedurende deze periode niet geheel of gedeeltelijk aan derden (niet zijnde de bewoners) worden verhuurd, doorverkocht, vervreemd met zakelijke gebruiksrechten worden verzwaard of in erfpacht worden uitgegeven. Bepalend voor de termijn van 20 jaar in standhouden als sociale huurwoning is de datum waarop en de tijd gedurende de eerste bewoner van de huur woningen op het adres staat ingeschreven volgens het GBA en/of de Koper als verhuurder van het desbetreffende adres in het register bij de Kamer van Koophandel staat ingeschreven.

5.4b. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van schriftelijke ontheffing door het college van burgemeester en wethouders. Het college van burgemeester en wethouders kan op grond van zwaarwegende omstandigheden schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in sub 5.4a van dit artikellid. In geval van een dergelijke overdracht wordt conform het hiervoor in dit artikellid bepaalde een verzoek gedaan aan het college.

5.4c. Ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:

- indien de functie sociale huur woningen in stand wordt gehouden door een opvolgende koper/belegger;
- faillissement van de Koper;
- executoriale verkoop door hypotheekhouder ex. artikel 3:268 BW of door andere schuldeisers ingeval van verkoop op grond van rechtelijke machtiging ex artikel 3:174 BW.

Indien de Koper het Perceel met opstal wil verkopen aan een derde/belegger zal het College niet op onredelijke gronden ontheffing weigeren maar kan aan de ontheffing wel voorwaarden verbinden.

- 5.5. De sociale huurwoningen worden toegewezen volgens de bepalingen van Passend Toewijzen in de Woningwet en volgens de bepalingen in de Regeling en het Besluit toegelaten instellingen Volkshuisvesting.
- 5.6. De Koper kan na verloop van 10 jaar aan het college van burgemeester en wethouders verzoeken om het bepaalde in lid 5.4a niet langer van toepassing te verklaren zodat de woningen in de vrije sector huur aangeboden kunnen worden. Het college zal een dergelijk verzoek niet op onredelijke gronden weigeren maar kan daar wel voorwaarden aan verbinden. In geval van verhuur in de vrije sector is een nabetaling op de koopsom van de grond verschuldigd conform het dan geldende grondprijzenbeleid van de gemeente Deventer. Het verschil tussen de dan geldende grondprijs voor een sociale huurwoning en de grondprijs die van toepassing is op de prijscategorie waarvoor de Koper de woning verhuurt is als nabetaling verschuldigd. Pas na betaling kan de Koper gebruik maken van de toestemming van het college zoals bedoeld in dit lid.

Artikel 6 Verplichting tot (terug)levering bij niet tijdige bebouwing

- 6.1. Indien een Koper niet binnen de in artikel 5.3 van deze Koopovereenkomst genoemde termijnen een aanvang heeft gemaakt met de bouw danwel een Bouwplan realiseert dat niet voldoet aan het afgestemde ontwerp (DO) is de Koper verplicht om het Perceel aan de partij waarmee de Koper samen het Bouwplan ontwikkelt en realiseert te verkopen en leveren en bij gebreken van medewerking aan deze verkoop/levering, op eerste vordering van het bevoegde bestuursorgaan van de Gemeente terug te leveren aan de Gemeente, tegen de bij de aankoop aan de Gemeente betaalde koopsom, die gelijk is aan de in deze Koopovereenkomst gehanteerde koopsom. Op deze koopsom zal in plaats van vergoeding van schade en rente door de Gemeente een gedeelte ter grootte van 10% worden ingehouden en aan de Gemeente vervallen, terwijl bovendien voor eventueel verrichte werken en werkzaamheden aan het Perceel en het eventueel daarop gestichte generlei vergoeding van de Gemeente gevorderd kan worden. De uit de (terug)levering eventueel voortvloeiende belastingschade (waaronder hier onder meer dient te worden begrepen Inkomstenbelasting, Vennootschapsbelasting, Omzetbelasting en alle overige mogelijke heffingen van belastingen en/of retributies) is volledig voor rekening van de Koper.
- 6.2. De Koper die (terug)levert is verplicht op verzoek van en binnen een door het bevoegde bestuursorgaan van de Gemeente te bepalen termijn na de (terug)levering op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van het gekochte Perceel, bij gebreke waarvan een en ander van gemeentewege op kosten van de Koper, die (terug)levert, zal geschieden. Indien het bevoegde bestuursorgaan hiervoor toestemming geeft, behoeft het Perceel niet in de oorspronkelijke staat te worden teruggebracht en kan het worden (terug)geleverd in de staat waarin het zich bevindt.

Paraaf Rentree:

Paraaf Gemeente:

- 6.3. Alle kosten zoals vermeld in artikel 4.1 van deze Koopovereenkomst van of in verband met de (terug)levering van het Perceel komen geheel voor rekening van de Koper die (terug)levert.

Artikel 7 Kwalitatieve verplichtingen

- 7.1a. Partijen komen overeen dat de hierna in lid 7.2a en 7.2b van dit artikel genoemde verplichtingen rusten op het Perceel en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het Perceel in eigendom zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.
- 7.1b. Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichting in de notariële akte van levering worden vastgelegd en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.
- 7.2a. De Koper dient te dulden dat ten laste van het Perceel en ten behoeve van de daaraan grenzende of in de nabijheid daarvan gelegen percelen van de Gemeente op de minst bezwarende wijze voorzieningen bestemd voor de uitoefening van openbare nutsdiensten door de Gemeente en/of de nutsbedrijven belast met de elektrische- en gasvoorzieningen, zoals kabels, (water)leidingen, rioleringen, lichtmasten, aanduidingen, een en ander met bijbehorende kastjes en installaties, worden aangelegd, geplaatst, gehouden, onderhouden en vervangen boven, op of in het Perceel. Indien de werken worden aangebracht of hersteld is de eigenaar verplicht de daarmee belaste personen, die daartoe zijn aangewezen, te allen tijde onbelemmerd toe te laten.
- 7.2b. De Koper dient te dulden dat de infiltratievoorziening zoals hiervoor bedoeld in artikel 5.2f van deze Koopovereenkomst met toebehoren als zodanig in stand wordt gehouden en al datgene na te laten hetgeen deze instandhouding in gevaar kan brengen. Bij overtreding of toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze verplichtingen is de Gemeente Deventer bevoegd om correcte nakoming van deze verplichtingen te vragen. De Koper is verplicht van zijn rechtsopvolger te bedingen, dat deze ook aan bedoelde verplichtingen, inclusief de onderhouds-, is gebonden en dat deze zijn rechtsopvolger ten behoeve van de Gemeente Deventer oplegt. *Uit het saneringsplan kan volgen dat infiltratie op eigen erf niet (of enkel en alleen met extreem dure maatregelen) mogelijk is. Zie het hiervoor bij lid 5.2 bepaalde.*

Artikel 8 Erfdienstbaarheden/opstalrechten

In de akte van levering zullen, voor zover daaromtrent in deze Koopovereenkomst niet anders is bepaald, de Partijen laten opnemen:

- a. de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van levering;
- b. alle mandeligheden, erfdienstbaarheden en opstalrechten ten behoeve en ten laste van het Perceel; dit betreft in ieder geval de volgende bij lid c en d van dit artikel genoemde verplichtingen.
- c. De Koper is verplicht om op het deel van het Perceel waar dit met de Gemeente is overeengekomen, parkeerplaatsen op eigen erf aan te leggen. In de akte van levering zal de verplichting aan de eigenaar/rechtsopvolger worden opgelegd om deze parkeerplaatsen in stand te houden en deze als zodanig te gebruiken.
- d. Buiten het Perceel in de omliggende Openbare ruimte worden en/of zijn door de Koper openbare parkeerplaatsen aangelegd conform de gemeentelijke parkeernorm.

Paraaf Rentree:

Paraaf Gemeente:

Artikel 9 Kettingbedingen

- 9.1a. De Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het hierna onder lid 9.2 van dit artikel bepaalde bij overdracht van het geheel of gedeelte van het Perceel, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het hierna onder lid 9.2 van dit artikel bepaalde in de akte van levering of vestiging van een beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 25.000,- ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 9.1b. Op gelijke wijze en onder gelijke boete als hierboven in sub 9.1a van dit artikellid bepaald, verbindt de Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze het hierna onder lid 9.2a, 9.2b, 9.2c en 9.2d van dit artikel genoemde als verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.
- 9.2.a. De Koper is verplicht het onbebouwd blijvende terreingedeelte te beplanten met een aantal bomen; voor het bepalen van het aantal zal worden uitgegaan van één boom per tweehonderd vierkante meter te verkopen grond. Afwijking hiervan is slechts toegestaan na overleg met en toestemming van het bevoegde bestuursorgaan van de Gemeente Deventer. Voor het bepalen van de boomsoort en de vaststelling van het beplantingsplan, dient de Koper tijdig vóór het uitvoeren van de beplantingswerkzaamheden overleg te plegen met het bevoegde bestuursorgaan van de Gemeente Deventer. Het is de Koper noch zijn rechtsopvolgers toegestaan het vastgestelde en uitgevoerde beplantingsplan, ook die welke het gevolg is van bouwplannen waardoor kappen en bijplanten van bomen noodzakelijk is, te wijzigen, tenzij hiervoor schriftelijk toestemming is gegeven door het bevoegde bestuursorgaan van de Gemeente Deventer.
- 9.2b. Het bepaalde in lid 3.8, artikel 5, 6 en 7 van deze Koopovereenkomst.
- 9.2c. De Koper dient de infiltratievoorziening zoals bedoeld in artikel 5.2 van deze Koopovereenkomst in stand te houden, te beheren en zo nodig te vervangen opdat deze blijft voldoen aan de in dat artikellid gestelde norm. *Uit het saneringsplan kan volgen dat infiltratie op eigen erf niet (of enkel en alleen met extreem dure maatregelen) mogelijk is. Zie het hiervoor bij lid 5.2 bepaalde.*

Artikel 10 Niet nakoming, boetebedingen

- 10.1. De termijnen genoemd in artikel 5 zijn fatale termijnen.
- 10.1a. Voor de afspraken opgenomen of voortvloeiende uit andere artikelen dan artikel 5 van deze Koopovereenkomst, geldt dat bij dreigende overschrijding van termijnen of indien één van de Partijen voorziet dat een verplichting niet kan worden nagekomen, treden de Partijen met elkaar in overleg. Indien dit overleg niet leidt tot een bevredigende oplossing voor één van de Partijen, treden de navolgende bepalingen uit dit artikel in werking.
- 10.2. Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit deze Koopovereenkomst kunnen de Partijen besluiten de ander een boete op te leggen van 10% van de koopsom met een minimum van € 10.000,- met de bevoegdheid om eventueel meer geleden schade te vorderen. De boete wordt niet opgelegd zolang een Partij niet in verzuim is.

Paraaf Rentree:

Paraaf Gemeente:

- 10.3. De hiervoor in lid 10.2 van dit artikel genoemde boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van de brief waarin de boete is opgelegd.
- 10.4. Naast de hiervoor in lid 10.2 van dit artikel bedoelde boete kan één van de Partijen een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van de dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt. Deze dagboete zal € 500,- per dag bedragen met een maximum van € 25.000,-.
- 10.5. Onverminderd het hiervoor in dit artikel gestelde behouden de Partijen het recht om bij niet tijdig nakoming van enige verplichting uit deze Koopovereenkomst nakoming te vorderen van deze Koopovereenkomst.

Artikel 11 Faillissement en beslag

- 11.1. Indien de Koper voor het passeren van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor het tekenen van de akte van levering executoriaal beslag op zijn goederen wordt gelegd, is de Gemeente bevoegd de Koopovereenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- 11.2. Indien het onder lid 11.1 van dit artikel beschrevene ter uitvoering wordt gebracht zullen reeds betaalde gedeelten van de koopsom worden gerestitueerd (behoudens de reserveringsvergoeding) voor zover ze het bedrag van de boeten ingevolge deze Koopovereenkomst en de kosten te boven gaan.

Artikel 12a Ontbindende voorwaarden

- 12.1. Deze Koopovereenkomst wordt zijdens de Gemeente aangegaan onder de opschortende en ontbindende voorwaarde dat het bevoegde bestuursorgaan van de Gemeente Deventer tot verkoop besluit. Binnen 4 weken na ontvangst van de door de Koper getekende Koopovereenkomst zal Gemeente een ambtelijk voorstel tot besluitvorming aan het college zenden. Deze Koopovereenkomst komt eerst tot stand nadat het college en het bestuur van de Koper daartoe hebben besloten (totstandkomingsvereiste).
- 12.2. Deze Koopovereenkomst kan door de Gemeente worden ontbonden indien de Koper niet meewerkt aan het notarieel vastleggen c.q. vestigen van de in artikel 7, 8 en 9 van deze Koopovereenkomst bedoelde verplichtingen.
- 12.3. Op deze Koopovereenkomst is de "Beleidsregel bijzondere situaties Wet Bibob Gemeente Deventer 2014" van toepassing. De Gemeente hanteert bij vastgoedtransacties de "indicatorenlijst vastgoedtransacties" van de dienst Justis van het Ministerie van Veiligheid en Justitie. Omdat Rentree/Solis beiden onder toezicht staan van de Autoriteit Wonen of de Nederlandse Zorg Autoriteit zal de Gemeente niet overgaan tot een Bibob-adviesaanvraag.

Paraaf Rentree:

Paraaf Gemeente:

Artikel 12b Ontbindende voorwaarden

- 12.6 De Koper kan de Koopovereenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
- het Perceel niet conform het bepaalde in artikel 3.1 van deze Koopovereenkomst bouwrijp gemaakt is, en
 - het Perceel niet conform het bepaalde in artikel 3.10 van deze Koopovereenkomst functioneel gesaneerd is, en
 - de Omgevingsvergunning en overige eventueel noodzakelijke ontheffingen van overheidswege niet binnen 18 maanden na het aangaan van deze Koopovereenkomst onherroepelijk is geworden;
- 12.7 De Gemeente kan de Koopovereenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
- de Koper niet binnen 2 maanden na vaststelling van het Bestemmingsplan een (ontvankelijke) aanvraag voor een Omgevingsvergunning heeft ingediend die past binnen het Bestemmingsplan;
 - er niet is voldaan aan het bepaalde in artikel 5 van deze Koopovereenkomst.

Artikel 13 Ondeelbare verbintenissen

Vervallen.

Artikel 14 Overdracht contractpositie*

De Koper heeft de Gemeente verzocht om in te stemmen met de overdracht **aan **** van het Perceel **met Bouwplan en huurovereenkomst** voordat de bouw wordt aangevangen. De Gemeente stemt hiermee in als de rechtsopvolger de Bibob-toets doorstaat en alle verplichtingen die in deze Koopovereenkomst staan opgenomen als zijn eigen verplichtingen overneemt.

***Op het moment dat de plannen van Rentree/Solis concreter zijn wordt deze bepaling aangepast. Solis is voornemens om eventueel te verkopen aan een belegger.**

Artikel 15 Uitsluiting ontbinding van de Koopovereenkomst

- 15.1. De Partijen komen overeen dat na de ondertekening van de akte van levering de Partijen niet langer het recht hebben op ontbinding van de Koopovereenkomst.
- 15.2. Het in lid 15.1 van dit artikel hiervoor bepaalde laat het recht op vermindering van de koopprijs en het recht op schadevergoeding ten gevolge van een tekortkoming in de nakoming van de Koopovereenkomst onverlet.

Paraaf Rentree:

Paraaf Gemeente:

Artikel 16 Publiekrechtelijk voorbehoud

- 16.1 De Gemeente behoudt zich bij hetgeen in deze overeenkomst is bepaald, volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor waarbij er aan de zijde van de Gemeente geen sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze overeenkomst zal zijn, indien het handelen naar deze rechtsverantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente bezwaren van derden honoreert, nalaat rechtshandelingen te verrichten, respectievelijk publiekrechtelijke handelingen verricht, die strijdig zijn met de aard of de strekking van deze overeenkomst of invloed hebben op de voortgang van het Bouwplan.
- 16.2 Indien door toekomstige publiekrechtelijke handelingen, uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen, een exploitatieplan of andere publiekrechtelijke besluiten, de uitvoering van deze overeenkomst niet onverkort kan plaatsvinden, behoudt de Gemeente zich het recht voor in overleg met de Koper de inhoud van onderhavige overeenkomst aan te passen. Aan de zijde van de Gemeente is dan geen sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze overeenkomst. De Gemeente is dan niet aansprakelijk voor de gevolgen van de aanpassing.
- 16.3 Tijdens de planvorming kan, rekening houdend met de Planning d.d. 04-06-2021 (**Bijlage 6**), door de Gemeente wijziging worden verlangd van inmiddels tussen de Partijen goedgekeurde ontwerpresultaten en/of van het tijdschema, ingeval belemmeringen van publiekrechtelijke aard zijn opgetreden welke de ongewijzigde uitvoering van die ontwerpen niet of niet tijdig mogelijk maken. Onder "belemmeringen van publiekrechtelijke aard" worden onder meer verstaan: de gevolgen van ingestelde beroepsprocedures tegen beslissingen van de Gemeente, de gevolgen van beslissingen van de hogere overheden c.q. rechterlijke instanties terzake. Ingeval van een noodzakelijk geworden wijziging als hiervoor bedoeld zullen Partijen zich inspannen om de nadelige gevolgen daarvan zoveel mogelijk te beperken.

Artikel 17 Considerans

Het bepaalde onder "*Nemen het volgende in overweging*" maakt onderdeel uit van deze Koopovereenkomst.

Artikel 18 Domicilie keuze, toepasselijk recht

- a. Deze Koopovereenkomst zal berusten en de Partijen kiezen ter zake van deze Koopovereenkomst domicilie ten kantore van voornoemde notaris.
- b. Op deze Koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Paraaf Rentree:

Paraaf Gemeente:

Artikel 19 Bijlagen

De hieronder vermelde bijlagen maken een onverbreekelijk deel uit van de Koopovereenkomst:

1. Ontwikkelperspectief Shita Speeltuinalocatie met Schetsplan "het Model Solis/Rentree" d.d. 17 maart 2021
2. Nota van Uitgangspunten "Ontwikkeling voormalige speeltuinlocatie Voorstad-oost Deventer" d.d. 2 april 2021 (**NvU**)
3. SO/VO/DO Stedenbouwkundigplan met beeldkwaliteitskader (*nog niet gereed*)
4. Situatietekening met het projectnummer V7.1987 en tekeningnummer 24.20.01.AN.04 d.d. 22-9-2020 laatst gewijzigd op ** 2021
5. Ontwikkel- en Realisatie Overeenkomst Shita Speeltuinalocatie d.d. Juni 2021
6. Planning d.d. 04-06-2021
7. Bodemrapport ** en Saneringsplan **

Aldus overeengekomen, opgemaakt in drievoud en getekend te Deventer:

d.d. _____

Woningstichting Rentree,
de bestuurder
J. Huibers

d.d. _____

De Gemeente Deventer,
de burgemeester
drs R.N. König

Paraaf Rentree:

Paraaf Gemeente:

Koopovereenkomst

Herstructurering Voorstad-Oost Shita Speeltuinlocatie



Onverbindend concept d.d. 29 juni 2021

Deze Koopovereenkomst komt tot stand indien en nadat het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Deventer en de Raad van Toezicht (RvT) van Stichting Zorggroep Solis daarmee hebben ingestemd (totstandkomingsvereiste).

Paraaf Solis:

Paraaf Gemeente:

Ondergetekenden:

1. **De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Deventer**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08214418, statutair gevestigd te Deventer (het stadhuis is gevestigd aan het Grote kerkhof 1 te 7411 KT Deventer en het postadres is postbus 5000, 7400 GC Deventer), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester de heer drs R.C. König, hierna te noemen: "**de Gemeente Deventer**" en/of "**de Gemeente**";

en

2. **Stichting Zorggroep Solis**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08093263, statutair gevestigd te Deventer (kantoorhoudende aan de Hermelijn 2 te 7423 EJ Deventer), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuur namens deze haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder de heer P.L. Smoorenburg, hierna te noemen: "**Solis**";

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

Nemen in overweging:

- a. Voorstad Oost is een gestaag gegroeide volksbuurt met vanouds veel ondernemers en een industrieel verleden. De wijk heeft veel historische panden en elementen. De leefbaarheid en veiligheid van de wijk stonden circa 10 jaar geleden onder druk. De raad van de Gemeente Deventer (**de Raad**) heeft daarom in 2009 besloten om de wijk weer op een acceptabel niveau te brengen door sociaaleconomische investeringen.
- b. In de Visie Voorstad Oost (**de Visie**) heeft de Raad in 2009 het toekomstperspectief voor Voorstad Oost in 2020 als volgt geformuleerd: "*Voorstad Oost is in 2020 een mooie en gewilde wijk in de Oude Schil dicht bij het centrum. De diversiteit van de bevolking, de voorzieningen en activiteiten geven kleur aan de wijk. Voor starters is Voorstad Oost de plek om te wonen en te werken.*"
- c. Op de locaties van de voormalige Shita-flat en speeltuin na, is de herstructurering van de Voorstad Oost inmiddels afgerond. De locatie van de voormalige Shita-flat, waar eerder studenten en daarvoor ziekenhuispersoneel gehuisvest was, is in 2008 gesloopt. De aangrenzende speeltuinlocatie met speeltuingebouw werd jarenlang gebruikt door de speeltuinvereniging "De Driehoek". Het speeltuingebouw is na de brand in de nieuwjaarsnacht van 207/2018 gesloopt met uitzondering van de funderingspalen.

Paraaf Solis:

Paraaf Gemeente:

Nemen het volgende in overweging (vervolg):

- d. De locaties van de voormalige Shita-flat en speeltuin zijn beiden gelegen aan/nabij de Henri Dunantlaan en in eigendom van de Gemeente Deventer.
- e. In de Visie worden de locaties genoemd als mogelijke nieuwbouwlocaties voor woningen. Samen met het plantsoen langs het spoor moeten deze locaties volgens de Visie zich gaan voegen naar het gewenste totaalbeeld langs het Hanzetracé (van dit tracé maakt de Henri Dunantlaan deel uit).
- f. Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer (hierna: "**het College**") is voornemens om zowel voor de voormalige speeltuinlocatie (hierna: "**de Speeltuinallocatie**") als voor de locatie van de voormalige Shita-flat (hierna: "**het Shita-terrein**") woningbouwontwikkeling mogelijk te maken.
- g. Solis heeft samen met Woningstichting Rentree (ingeschreven in het handelsregister onder nummer 38009327, statutair gevestigd te Deventer en kantoorhoudende aan de Verzetslaan 40 te 7411 HX Deventer (hierna: "**Rentree**" en samen met Solis ook te noemen: "**Rentree/Solis**") interesse getoond voor de Speeltuinallocatie en heeft samen met Rentree voor de gezamenlijke ontwikkeling van die locatie een Schetsplan "het Model Solis/Rentree" d.d. februari 2020 (**Bijlage 1**) opgesteld.
- h. Het Schetsplan gaat uit van 2 bouwblokken die met elkaar verbonden zijn door middel van een gezamenlijke hal/lift. Voorts omvat het Schetsplan een gezamenlijk te gebruiken tuin/groeninrichting en parkeerplaatsen op eigen terrein alsmede de aansluiting van het eigen terrein op de omliggende openbare ruimte (hierna ook aangeduid als: "**de Buitenruimte**") en de aanleg van de omliggende openbare ruimte (waaronder de aanleg van parkeerplaatsen) (hierna ook aangeduid als: "**de Openbare ruimte**"). Het ene bouwblok betreft in totaal 21 appartementen (sociale huur woningen) verdeeld over 3 bouwlagen voor Rentree (hierna ook aangeduid als: "**Bouwblok R**"). Het andere bouwblok betreft 40 appartementen (sociale huur zorgwoningen) verdeeld over 2 bouwlagen en huiskamers voor Solis (hierna ook aangeduid als: "**Bouwblok S**"). De Bouwblokken R en S en de Buitenruimte en Openbare ruimte worden hierna ook samen aangeduid als: "**het Bouwplan/het Project**".
- i. Op 17 maart 2021 is het Ontwikkelperspectief voor de Speeltuinallocatie en het Shita-terrein door de gemeenteraad van Deventer vastgesteld. Van het Ontwikkelperspectief het Schetsplan "het Model Solis/Rentree" d.d. februari 2020 (**Bijlage 1**) onderdeel uit.
- j. De randvoorwaarden en uitgangspunten voor de Speeltuinallocatie, inclusief vigerend relevant gemeentelijk beleid, zijn opgenomen in een Nota van Uitgangspunten (**NvU**) d.d. 2 april 2021 (**Bijlage 2**) en wordt in combinatie met de hierna bij overweging q. genoemde Ontwikkel- en Realisatie Overeenkomst (hierna te noemen: "**de ORO**") ter vaststelling voorgelegd aan het College.
- k. Met in achtneming van de in de NvU (**Bijlage 2**) opgenomen randvoorwaarden en uitgangspunten wordt door/in opdracht van Rentree/Solis gezamenlijk het Schetsplan verder uitgewerkt tot een Stedenbouwkundig plan inclusief beeldkwaliteitskader (**Bijlage 3**). De locatie/verbeelding van de bebouwing en de inrichting van de Buitenruimte en Openbare ruimte wordt ook opgenomen in het Stedenbouwkundigplan inclusief beeldkwaliteitskader. Vervolgens wordt met in achtneming van het de NvU (**Bijlage 2**) door/in opdracht van Rentree een Voorlopig Ontwerp (VO) en Definitief Ontwerp (DO) voor de bebouwing/opstalontwikkeling voor Bouwblok R en door/in opdracht van Solis voor Bouwblok S. De ontwerpen dienen een architectonisch op elkaar te worden afgestemd.

Paraaf Solis:

Paraaf Gemeente:

Nemen het volgende in overweging (vervolg):

- l. Geluid en bodem zijn belangrijke aandachtspunten bij de planuitwerking. De Speeltuinlocatie is gelegen binnen de geluidscontouren van de Henri Dunantlaan en van de bodem is bekend dat het een voormalige stortplaats betreft, welke met een laag grond is afgedekt.
- m. Het door Rentree/Solis op te stellen Stedenbouwkundigplan inclusief beeldkwaliteitskader zal ook voor akkoord/besluitvorming worden voorgelegd aan het College (**Bijlage 3**).¹
- n. Het Voorlopig Ontwerp (VO) en Definitief Ontwerp (DO) voor het door Rentree te realiseren Bouwblok R en het door Solis te realiseren Bouwblok S zal na ambtelijke afstemming gevolgd worden door een (ontvankelijke) aanvraag voor een Omgevingsvergunning of vergunningen.
- o. Het door Rentree/Solis voorgenomen Bouwplan/Project past niet binnen het vigerende bestemmingsplan Voorstad Oost/Rielerenk. De Gemeente is voornemens voor het Bouwplan/Project een (nieuw) bestemmingsplan in procedure te brengen (hierna te noemen: "**het Bestemmingsplan**").
- p. Om het Bouwplan/Project te kunnen realiseren zouden Rentree/Solis graag de Speeltuinlocatie graag ieder een nog nader te bepalen deel van de Speeltuinlocatie van de Gemeente aankopen en in eigendom verwerven.
- q. De Speeltuinlocatie betreft een gedeelte van circa 5.000 m2 van de percelen kadastraal bekend Gemeente Deventer, sectie B, nummers 15887 en 16570. De locatie is schetsmatig aangeduid op de Tekening met het projectnummer V7.1987 en het tekeningnummer 24.20.01.AN.04 d.d. 22-9-2020 (**Bijlage 4**). Op het moment dat de plannen van Rentree/Solis concreter zijn wordt de exacte grootte van het door Rentree aan te kopen bouwperceel (ook te noemen: "**Bouwterrein R**") en het door Solis aan te kopen bouwperceel (ook te noemen: "**Bouwterrein S**") vastgesteld. Bouwterrein R en S hierna ook samen te noemen: "**het Bouwterrein**".
- r. De Gemeente is onder voorwaarden bereid tot verkoop van het Bouwterrein. Terzake gaan Rentree en Solis ieder separaat een koopovereenkomst aan met de Gemeente.
- s. De Gemeente verkoopt en levert aan Solis Bouwterrein S bestemd voor de realisatie Bouwblok S.
- t. De Gemeente verkoopt en levert hierbij aan Rentree Bouwterrein R bestemd voor de realisatie Bouwblok R, de Buitenruimte en de Openbare ruimte.
- u. De huidige/toekomstige Openbare ruimte die onderdeel uitmaakt van het Bouwplan/Project wordt door Rentree gekocht en wordt na de aanleg daarvan (door of in opdracht van en voor rekening en risico van Rentree) weer in eigendom overgedragen aan de Gemeente voor € 1,00. Rentree zal gelijktijdig met de inrichting van de Buitenruimte de Openbare ruimte, aanleggen. De aanleg van de Openbare ruimte geschiedt met inachtneming van de gemeentelijke aanbestedingswet 2012. Rentree zal de Openbare ruimte (doen) aanleggen conform het Programma van Eisen Openbare Ruimte Deventer.
- v. Om de gemaakte afspraken over verkoop/aankoop vast te leggen gaan de Partijen de onderhavige Koopovereenkomst Speeltuinlocatie Solis aan (hierna te noemen: "**de Koopovereenkomst**").

¹ Ten tijde van het aangaan van deze ORO is het Stedenbouwkundigplan met beeldkwaliteitskader nog niet gereed. Rentree/Solis zijn gehouden aan het Stedenbouwkundigplan dat door het College geaccordeerd is.

Paraaf Solis:

Paraaf Gemeente:

Met opmerkingen [HI1]: Rentree en Solis geven binnen 3 maanden na het aangaan van de ORO aan de Gemeente te kennen wie van hen tot aankoop van de Buitenruimte en Openbare ruimte overgaat. Ten tijde van het aangaan van de ORO is Rentree voornemens om voor de ontwikkeling en realisatie van deze ruimten over te gaan. Rentree en Solis moeten hier nog nadere afspraken over maken. Deze koopovereenkomst wordt hier zonnig op aangepast indien Solis tot aankoop overgaat.

Nemen het volgende in overweging (vervolg):

- w. Deze Koopovereenkomst is een bijlage van de tussen Partijen en Rentree te sluiten Ontwikkel- en realisatieovereenkomst Speeltuinlocatie (hierna: “**de ORO**”) d.d. Juni 2021 (**Bijlage 5**) waarin de afspraken worden vastgelegd om te komen tot een Omgevingsvergunning voor het Bouwplan, de Buitenruimte en de Openbare ruimte en over bouwrijp en woonrijp maken van de Speeltuinlocatie.
- x. Met de ORO worden de afspraken die Rentree en de Gemeente in 2019 hebben gemaakt om het eerdere verlies van de bouwclaims van Rentree opgenomen in de Intentieovereenkomst herontwikkeling T&D locatie van 2010 volledig gecompenseerd en ingewilligd. Rentree kan en zal daarna geen aanspraak meer maken op een in de Intentieovereenkomst genoemde (waaronder de onderhavige Speeltuinlocatie en het Shita-terrein) vervallen bouwclaims. Het is de eigen keus van Rentree om de Speeltuinlocatie deels aan Solis te gunnen.

Partijen zijn overeenkomen als volgt:

I. Planprocedure, bouwplanontwikkeling/realisatie en bouwrijp maken

- 1. Ten tijde van het aangaan van deze Koopovereenkomst wordt door Rentree/Solis, met inachtneming van het Ontwikkelperspectief en het daarin opgenomen Schetsplan (**Bijlage 1**), de NvU (**Bijlage 2**), het Stedenbouwkundigplan met beeldkwaliteitskader (**Bijlage 3**), het (ontwerp) Bestemmingsplan en het Programma van Eisen Openbare ruimte, zoals deze geldt ten tijde van het aangaan van deze Overeenkomst en te raadplegen via www.pveopenbareruimte.deventer.nl, een Bouwplan ontwikkelt en na verkoop en levering van het Bouwterrein gerealiseerd.
- 2. Het Bouwplan bestaat uit 2 bouwblokken met respectievelijk 21 en 40 (samen 61) appartementen (sociale huur zorg woningen). In het bouwblok met 40 appartementen bevinden zich tevens 2 ontmoetingsruimten en een deel van een gezamenlijke hal (Bouwblok S). In het bouwblok met 21 appartementen bevindt zich een deel van een gezamenlijke haal en lift (Bouwblok R). Voorts omvat het plan de bijbehorende tuin/groeninrichting en parkeerplaatsen op eigen terrein (Buitenruimte). Alsmede de inrichting en aansluiting op de omliggende Openbare ruimte.
- 3. De Gemeente stelt met inachtneming van het Schetsplan, het Stedenbouwkundigplan met beeldkwaliteitskader en de (ontwerpen voor) het Bouwplan van Rentree/Solis een (ontwerp) Bestemmingsplan op en brengt dit in procedure. Het Bestemmingsplan moet de realisatie van het Bouwplan van Rentree/Solis mogelijk maken. In de ORO zijn de afspraken hierover vastgelegd. In de ORO zijn ook afspraken gemaakt over de planvorming en realisatie. Dit betreft onder meer het Bouwrijp maken (inclusief Functionele sanering) van de Speeltuinlocatie door de Gemeente.

Gewijzigde veldcode

Paraaf Solis:

Paraaf Gemeente:

II. Koop

De Gemeente verkoopt en zal in eigendom leveren aan de Koper, die koopt en in eigendom zal aannemen van de Gemeente: een Perceel bouwgrond (Bouwterrein S) gelegen nabij de Henri Dunantlaan te Deventer in de wijk Voorstad Oost.

Het betreft een gedeelte van **circa ** m2*** van de percelen kadastraal bekend Gemeente Deventer, sectie B met de nummers 15887 en 16570 (hierna te noemen: "het Perceel").

Het Perceel is schetsmatig aangegeven met een groene kleur en rode omlijning op de bij deze Koopovereenkomst gevoegde, en door de Partijen gearafeerde, Tekening met het projectnummer V7.1987 en het tekeningnummer 24.20.01.AN.04 d.d. 22-9-2020 **laatst gewijzigd op ** 2021 (Bijlage 4)**. De Situatietekening is overigens niet bestemd voor overschrijving in de openbare registers van het kadaster.

**Op het moment dat de plannen van Rentree/Solis concreter zijn wordt de exacte omvang van het bouwperceel bepaald. De bij het Bouwplan behorende Buitenruimte wordt vooralsnog ook aan Rentree verkocht. Tevens wordt de huidige/toekomstige Openbare ruimte die onderdeel uitmaakt van de planvorming aan Rentree verkocht en nadat de aanleg (en oplevering) gereed is in eigendom aan de Gemeente (terug) overgedragen.*

III. Deze Koopovereenkomst is aangegaan onder de volgende bepalingen:

Artikel 1 Koopsom en rentevergoeding

- 1.1. De koopsom bedraagt € 14.000,- per woning. Gelet op het aantal te realiseren woningen (40) bedraagt de totale koopsom € 560.000,- (zegge: vijfhonderd en zestig duizend euro)*, exclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting. De koopsom is vast tot 1-1-2023 en wordt nadien aangepast op basis van het dan geldende gemeentelijke grondprijzenbeleid. De koopsom is verschuldigd en dient te worden voldaan bij de levering.
- 1.2. De Koper heeft bij de ondertekening van de ORO (**Bijlage 5**) een reserveringsvergoeding van 10% van de koopsom; te weten een bedrag van € 56.000,- (zegge: zesenvijftigduizend euro) betaald. Bij levering en betaling van de koopsom wordt dit bedrag op de koopsom in mindering gebracht bij Solis . Over de reserveringsvergoeding wordt geen rente vergoed.
- 1.3. Op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden vervalt het recht van Solis op restitutie van de reserveringsvergoeding.
- 1.4. Indien de levering niet plaatsvindt wordt de reserveringsvergoeding aan de Koper geretourneerd tenzij de levering om een aan de Koper verwijtbare reden niet plaatsvindt dan vervalt de reserveringsvergoeding aan de Gemeente.

**De koopsom is gebaseerd op het huidige programma/categorie. Worden hierin wijzigingen aangebracht dan zal de Gemeente de koopsom, gelet op geldende wet- en regelgeving, moeten verhogen.*

Met opmerkingen [HI2]: Zie de opmerking hiervoor. Over de aankoop van de Buitenruimte en Openbare ruimte vindt nog afstemming plaats tussen Rentree en Solis. Zij berichten de Gemeente binnen 3 maanden na het aangaan van de ORO hierover waarna deze concept koopovereenkomst alsmede de concept koopovereenkomst van Solis wordt aangepast en definitief wordt gemaakt en getekend.

Paraaf Solis:

Paraaf Gemeente:

Artikel 2 Eigendomsoverdracht en aflevering

- 2.1a. De eigendomsoverdracht van het Perceel zal geschieden nadat de Omgevingsvergunning, die het Bouwplan van 40 appartementen (sociale huur zorgwoningen) en huiskamers mogelijk maakt, onherroepelijk is geworden en eventueel noodzakelijke ontheffingen van overheidswege onherroepelijk zijn verleend, alsmede indien en voorzover het Perceel op die dag in bouwrijpe staat is. De akten van levering van het Perceel wordt gepasseerd ten overstaan van een van de notarissen of een waarnemer van hen van het Notarieel, kantoorhoudende aan de Bergweidedijk 12 te 7418 AA Deventer. Deze notaris is door de Koper aangewezen.
- 2.1b. De Koper kan het Perceel in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom is betaald en de levering heeft plaatsgevonden.
- 2.2. Indien het Perceel uiterlijk op de datum van levering niet voldoet aan de omschrijving zoals bedoeld in artikel 3.1 van deze Koopovereenkomst, behoudt de Gemeente zich het recht voor om de levering uit te stellen.
- 2.3. De aflevering van het Perceel vindt plaats op de dag van het passeren van de notariële akte van levering tenzij er vervoegde in gebruikname wordt overeengekomen.
- 2.4a. De Koper kan het Perceel alleen met schriftelijke toestemming, van de Gemeente vervoegd in gebruik nemen; de Gemeente kan daarbij voorwaarden stellen. Ingeval de Koper het Perceel vervoegd in gebruik neemt is vanaf dat moment de koopsom verschuldigd. De aflevering wordt in ieder geval geacht te hebben plaatsgevonden op de dag van de vervoegde ingebruikneming.
- 2.4b. Bij overtreding door Koper van het bepaalde in sub a van dit artikellid is Koper verplicht tot vergoeding van de hierdoor door de Gemeente te lijden schade, naast de verplichting tot het betalen van de in artikel 10 van deze overeenkomst bepaalde boete.
- 2.5. Vanaf de aflevering is het Perceel voor rekening en risico van de Koper een ander met in achtneming van het bepaalde in artikel 3b (Bodemgesteldheid).

Artikel 3a Omschrijving leveringsverplichting

- 3.1. Het Perceel zal aan de Koper in eigendom worden overgedragen in bouwrijpe staat conform het hierna in lid 3.6 van dit artikel bepaalde met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en dienende erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- Bouwrijpe staat wil zeggen dat het Perceel zodanig bewerkt is dat:
- Het Perceel Functioneel gesaneerd is op basis van het Bouwplan zodat het terrein voldoet aan de categorie-indeling van grond "klasse Wonen" conform het Besluit bodemkwaliteit;
 - Het Perceel ontdaan is van obstakels tot een diepte van 1 meter beneden het maaiveld, met uitzondering van te behouden en in te passen bomen;
 - Op de locaties waar bouwblokken gerealiseerd worden funderingspalen onder oude bebouwing geheel verwijderd zijn.
 - Het Perceel op hoogte ligt zodat Rentree/Solis met een gesloten grondbalans het Bouwplan kan uitvoeren.
 - Het Perceel goed bereikbaar is voor bouwverkeer en tenminste aan één zijde bereikbaar en ontsloten door een (nood-)weg;

Paraaf Solis:

Paraaf Gemeente:

- Het Perceel op één plaats de mogelijkheid heeft tot een aansluiting op het elektriciteit- en waterleidingnet;
 - Eventueel benodigde waterberging van hemelwater is aangelegd.
- 3.2. De Koper verklaart te kennen en uitdrukkelijk te aanvaarden: alle dienende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit de aankomsttitels. De Koper verklaart kennis te zullen nemen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akten voordat er geleverd wordt bij de notaris. *Op het perceel kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie B, nummer 16570 is een publiekrechtelijke beperking/aantekening van toepassing "Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking Wet Bodembescherming". Er is voor eventuele andere beperkingen nadere kadastrale recherche nodig terzake van dit perceel omdat de voorgaande akte van levering niet digitaal beschikbaar is. Dit zal worden uitgevoerd door de notaris voor/bij de eigendomsoverdracht. Uit de akte Hyp4 61946/156 waarbij de gemeente Deventer de eigendom heeft verkregen van het perceel kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie B, nummer 15887 blijkt dat er een recht van opstal gevestigd op het perceel t.b.v. de speeltuinvereniging. Dit recht van opstal is door vermenging te niet gegaan (omdat de gemeente de eigendom van de grond en opstal heeft) en zal bij de levering aan Koper van het Perceel vervallen verklaard/doorgehaald worden.*
- 3.3. Het Perceel wordt geleverd in de staat waarin het zich bevindt zoals bedoeld in lid 3.1 van dit artikel.
De Koper dient er zelf voor zorg te dragen dat het Perceel over voldoende draagvermogen zal beschikken om het Bouwplan te kunnen realiseren.
- 3.4. Elke garantie voor de afwezigheid van of vrijwaring voor verborgen gebreken, wordt uitgesloten. Dit laat onverlet dat de Gemeente er voor in staat dat conform het bepaalde in lid 3.1 wordt geleverd zodat het Perceel geschikt is om het Bouwplan te realiseren.
- 3.5. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor "bij Koop onder II" opgegeven maat of grootte van het Perceel, hoe groot het verschil ook is, geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering hoe ook genaamd.

Artikel 3b Bodemgesteldheid/onderzoek

- 3.6. De Gemeente heeft voor wat betreft de feiten en omstandigheden die van belang kunnen zijn voor de vraag of er sprake is van aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, in het Perceel een bodemonderzoek verricht. **De resultaten van dit onderzoek zijn vastgesteld in het rapport van ** met de titel Verkennend bodemonderzoek ** te Deventer, nummer R** d.d. ** 202** en het advies **.** Een exemplaar van het rapport is bij deze Koopovereenkomst gevoegd (**Bijlage 7**). De Gemeente verklaart dat haar betreffende de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen niets anders bekend is dan in genoemd rapport staat vermeld.
- 3.7. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt in ieder geval niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van het Perceel beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken, onverminderd het gestelde in lid 3.3 van artikel 3a.
- 3.8. De Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van het rapport.
De bodem van het Perceel is onderzocht. Uit dit onderzoek blijkt dat het noodzakelijk is om de bodem (alleen grond, geen water) te saneren. Een en ander laat onverlet de plicht om een Perceel in bouwrijpe staat te leveren.

Paraaf Solis:

Paraaf Gemeente:

Artikel 3c Beperkingen gebruik vanwege bodem*

- 3.9. De Koper is ermee bekend dat het Perceel onderdeel uit maakt van een voormalige stortlocatie. In de openbare registers van het kadaster is/zal worden opgenomen dat er sprake is van een ingevolge artikel 55 van de Wet bodembescherming afgegeven beschikking.
- 3.10. De Gemeente heeft het Perceel functioneel gesaneerd. Functioneel gesaneerd betekent dat Rentree/Solis bij het opstellen van het Stedenbouwkundigplan met beeldkwaliteitskader en VO Bouwplan gekozen wordt voor een ontwerp waarbij zoveel mogelijk de vervuilde grond wordt ingepast zonder dat sanering nodig is of slechts zeer beperkt (functioneel saneren). Nadere afstemming hierover vindt plaats in het kader van de planvorming en het saneringsplan voorafgaand aan de levering.
- 3.11. Het Perceel is na afdekken en afgedekt houden met een duurzame afdeklaag (verharding of bebouwing) geschikt voor het beoogde gebruik voor wonen.
- 3.12. Als gevolg van de ligging op een voormalige stortplaats en de functionele sanering zullen gebruiksbeperkingen blijven gelden op het Perceel. Terzake zullen in de akte van levering de benodigde beperkingen en verplichtingen worden opgenomen.
- 3.13. De Koper verklaart volledig bekend te zijn met de inhoud en consequenties van de uitgevoerde bodemsanering zoals genoemd in artikel 3.10, 3.11 en 3.12.
- 3.14. De Gemeente vrijwaart de Koper voor alle vorderingen hoe ook genaamd van derden voor geleden en nog te lijden schade als gevolg van de bodemgesteldheid als gevolg van de historische bodemsituatie (voormalige stortplaats).
- 3.15. De Gemeente vrijwaart de Koper voor financiële gevolgen (directe schade en gevolgschade) van wijzigingen in de milieuhygiënische bodemsituatie onder de duurzame afdekking (verharding en/of bebouwing), die het gevolg zijn van de ligging van het Perceel op een voormalige stortlocatie, tenzij deze wijzigingen in de milieuhygiënische bodemsituatie aantoonbaar zijn ontstaan als gevolg van de activiteiten van de Koper. Een en ander ter beoordeling van het bevoegd gezag.
- 3.16. Mochten er vanwege gewijzigde wet- en regelgeving of om reden van algemeen belang ten aanzien van de bodemsituatie/de ligging van het Perceel op een voormalige stortlocatie meer maatregelen en/of voorzieningen benodigd zijn dan genoemd in dit artikel dan zal de Gemeente daarvoor zorgdragen, tenzij de extra maatregelen benodigd zijn als gevolg van het handelen van de Koper.
- 3.17. De Koper dient tevens te dulden dat er maatregelen en/of voorzieningen ten behoeve van de nazorg- dan wel saneringsplicht van de Gemeente zullen worden/zijn genomen/aangebracht in het Perceel en dient te dulden dat deze maatregelen/voorzieningen op de minst bezwarende wijze door de Gemeente en/of door de Gemeente ingeschakelde derden worden genomen, aangelegd, geplaatst, gehouden, onderhouden en vervangen boven, op of in het Perceel.
- 3.18. Indien er maatregelen en/of voorzieningen worden aangebracht, onderhouden, vervangen of hersteld is de Koper verplicht de daarmee belaste personen, die daartoe zijn aangewezen, te allen tijde onbelemmerd toe te laten. Voor zover als redelijkerwijs mogelijk is, zal de Gemeente de komst van de voornoemde personen zo vroeg mogelijk aan de Koper melden.
- 3.19. De Koper dient ook te dulden dat de Gemeente en/of de door haar ingeschakelde derden de (sanerende) voorzieningen (van het stortlichaam) te allen tijde controleert en dat de gemeente en/of de door haar ingeschakelde derden andere controles uitvoert ter uitvoering van de nazorg.

Paraaf Solis:

Paraaf Gemeente:

3.20. De Koper zal geen activiteiten ontplooiën of maatregelen en/of voorzieningen in en op het Perceel nemen noch aanbrengen die ervoor zorgen dat er onaanvaardbare risico's ontstaan. Verder zal de Koper geen activiteiten ontplooiën of maatregelen en/of voorzieningen in en op het Perceel nemen noch aanbrengen die een negatieve invloed hebben op de toestand van het Perceel en de bodemverontreinigingssituatie anders dan ten behoeve van het beoogde Bouwplan.

**Op het moment dat de plannen van Rentree/Solis concreter zijn kan een saneringsplan worden opgesteld en kan de functionele sanering worden uitgevoerd. Daarna wordt indien en voorzover nodig artikel 3c aangevuld/aangepast. Afspraken over toekomstig gebruik en eventuele risico's worden daarbij meegenomen.*

Artikel 4 Kosten van overdracht

- 4.1. Alle kosten, belastingen en rechten verbonden aan de koop en verkoop, en (af)levering, waartoe onder meer gerekend de notariskosten, de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, de kadastrale kosten van inschrijving, de kosten verbonden aan kadastrale opmeting, de omzetbelasting over die kosten en rechten, zijn voor rekening van de Koper.
- 4.2. Alle lasten en belastingen, welke van het Perceel worden geheven, komen vanaf de datum van levering of de datum van eerdere ingebruikneming voor rekening van de Koper.

Artikel 5 Bebouwing/inrichting/gebruik

- 5.1a. De Koper heeft het Perceel gekocht met het oogmerk om het te bebouwen conform een Bouwplan voor 40 appartementen (sociale huur zorgwoningen en huiskamers (Bouwblok S)). Voorts omvat het plan de tuin/groeninrichting met parkeerplaatsen op eigen terrein (Buitenruimte). Tevens betreft het ontwerp de aansluiting op en de aanpassing van de omliggende Openbare ruimte (waaronder de aanleg van parkeerplaatsen).
- 5.1b. Het door de Koper te realiseren Bouwblok S hiervoor genoemd in lid 5.1a. vormt een geheel met het door Rentree te realiseren Bouwplan. In de ORO (**Bijlage 5**) zijn hierover afspraken gemaakt met Rentree/Solis.
- 5.2. De Koper neemt bovendien de volgende uitgangspunten in acht:
 - Vrijkomende grond dient in eerste instantie op het eigen Perceel te worden verwerkt. Eventuele overtollige grond uit de bouwput dient in eerste instantie zonder verrekening aan de Gemeente te worden aangeboden ter deponering op nadere aanwijzing binnen het betreffende bestemmingsplan. De Gemeente heeft geen verplichting de grond af te nemen.
 - Afzet van overtollige grond is voor rekening van de Koper. De kosten voor het vervoer van de grond is voor rekening van de Koper.
 - In geval van grondtransporten dan wel andere werkzaamheden die door de Koper, of door hem ingeschakelde derden, worden uitgevoerd, moet de Koper zorgdragen voor het schoonhouden van de wegen.
 - De Koper moet zich vergewissen van de indicatieve vloerpeilen en de Partijen treden met elkaar in overleg over de exact te hanteren vloerpeilen. De Partijen leggen de vloerpeilen schriftelijk vast.

Paraaf Solis:

Paraaf Gemeente:

- Gebruik door de Koper van andere gronden dan het geleverde Perceel is niet toegestaan tenzij de Gemeente hierover vooraf toestemming heeft gegeven.
- In de bodem van het Perceel zal voor rekening van de Koper een infiltratievoorziening worden aangelegd. De aangelegde infiltratievoorziening met toebehoren moet worden geduld en als zodanig gehandhaafd. Met deze infiltratievoorziening wordt geborgd dat de regen die valt volledig wordt geborgen en geïnfiltreerd op eigen terrein. Het waterschap Drents Overijsselse Delta hanteert daarvoor een bui van eens 100 jaar. De toetsing wat betreft berging op eigen terrein moet plaats vinden conform NBW norm $T=100+13\%$. Dit betekent dat een bui van eens per 100 jaar op eigen terrein moet worden geborgen. *Uit het saneringsplan kan volgen dat infiltratie op eigen erf niet of enkel en alleen met extreem dure maatregelen) mogelijk is. In dat geval worden hierover nadere afspraken gemaakt door Partijen. Daarbij geldt als vertrekpunt dat de infiltratie op eigen terrein zowel uitvoerbaar als betaalbaar moet zijn. Indien infiltratie een nadere afspraak vergt wordt deze bepaling naderhand aangepast zoveel mogelijk in lijn met het hier bepaalde. Voor Partijen geldt hierbij het uitgangspunt dat dit niet kostenverhogend mag zijn. Mocht infiltratie op eigen terrein mogelijk zijn maar tegen veel hogere kosten die ertoe leiden dat het Project niet meer haalbaar is dan maken Partijen ieder voor zich de afweging of zij wel/niet door kunnen en willen gaan met het Project.*

5.3 De Koper verplicht zich:

- het Perceel overeenkomstig de bestemming en met inachtneming van de voorschriften van het voor het ten tijde van de overdracht voor het Perceel geldende Bestemmingsplan conform het geaccordeerde DO te bebouwen een en ander zoals opgenomen in de ORO;
- uiterlijk binnen 6 maanden nadat de Koper een onherroepelijk Omgevingsvergunning heeft verkregen zal de Koper een aanvang maken met de bouw conform de onherroepelijk verleende Omgevingsvergunning;
- de uitvoering van dat Bouwplan vervolgens in een continu bouwproces voort te zetten en binnen 300 werkbare dagen volledig af te ronden conform de verleende vergunning.

5.4a. Op de te realiseren woningen is de Verordening doelgroepen woningbouw Deventer 2019 van toepassing. Dit betekent dat de Koper zich verplicht de bebouwing gedurende de eerste 20 jaar uitsluitend te gebruiken en in stand te houden voor de verhuur van sociale huur zorgwoningen. Het Perceel met opstal mag gedurende deze periode niet geheel of gedeeltelijk aan derden (niet zijnde de bewoners) worden verhuurd, doorverkocht, vervreemd met zakelijke gebruiksrechten worden verzwaard of in erfpacht worden uitgegeven. Bepalend voor de termijn van 20 jaar in standhouden als sociale huur zorgwoning is de datum waarop en de tijd gedurende de eerste bewoner van de huur zorgwoningen op het adres staat ingeschreven volgens het GBA en/of de Koper als verhuurder van het desbetreffende adres in het register bij de Kamer van Koophandel staat ingeschreven.

5.4b. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van schriftelijke ontheffing door het college van burgemeester en wethouders. Het college van burgemeester en wethouders kan op grond van zwaarwegende omstandigheden schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in sub 5.4a van dit artikellid. In geval van een dergelijke overdracht wordt conform het hiervoor in dit artikellid bepaalde een verzoek gedaan aan het college.

5.4c. Ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:

- indien de functie sociale huurwoningen in stand wordt gehouden door een opvolgende koper/belegger;
- faillissement van de Koper;
- executoriale verkoop door hypotheekhouder ex. artikel 3:268 BW of door andere schuldeisers ingeval van verkoop op grond van rechtelijke machtiging ex artikel 3:174 BW.

Indien de Koper het Perceel met opstal wil verkopen aan een derde/belegger zal het College niet op onredelijke gronden ontheffing weigeren maar kan aan de ontheffing wel voorwaarden verbinden.

- 5.5. De sociale huurwoningen worden toegewezen volgens de bepalingen van Passend Toewijzen in de Woningwet en volgens de bepalingen in de Regeling en het Besluit toegelaten instellingen Volkshuisvesting.
- 5.6. De Koper kan na verloop van 10 jaar aan het college van burgemeester en wethouders verzoeken om het bepaalde in lid 5.4a niet langer van toepassing te verklaren zodat de woningen zonder zorg en/of in de vrije sector huur aangeboden kunnen worden. Het college zal een dergelijk verzoek niet op onredelijke gronden weigeren maar kan daar wel voorwaarden aan verbinden. In geval van verhuur in de vrije sector is een nabetaling op de koopsom van de grond verschuldigd conform het dan geldende grondprijzenbeleid van de gemeente Deventer. Het verschil tussen de dan geldende grondprijs voor een sociale huurwoning en de grondprijs die van toepassing is op de prijscategorie waarvoor de Koper de woning verhuurt is als nabetaling verschuldigd. Pas na betaling kan de Koper gebruik maken van de toestemming van het college zoals bedoeld in dit lid.

Artikel 6 Verplichting tot (terug)levering bij niet tijdige bebouwing

- 6.1. Indien een Koper niet binnen de in artikel 5.3 van deze Koopovereenkomst genoemde termijnen een aanvang heeft gemaakt met de bouw danwel een Bouwplan realiseert dat niet voldoet aan het afgestemde ontwerp (DO) is de Koper verplicht om het Perceel aan de partij waarmee de Koper samen het Bouwplan ontwikkelt en realiseert te verkopen en leveren en bij gebreken van medewerking aan deze verkoop/levering, op eerste vordering van het bevoegde bestuursorgaan van de Gemeente terug te leveren aan de Gemeente, tegen de bij de aankoop aan de Gemeente betaalde koopsom, die gelijk is aan de in deze Koopovereenkomst gehanteerde koopsom. Op deze koopsom zal in plaats van vergoeding van schade en rente door de Gemeente een gedeelte ter grootte van 10% worden ingehouden en aan de Gemeente vervallen, terwijl bovendien voor eventueel verrichte werken en werkzaamheden aan het Perceel en het eventueel daarop gestichte generlei vergoeding van de Gemeente gevorderd kan worden. De uit de (terug)levering eventueel voortvloeiende belastingschade (waaronder hier onder meer dient te worden begrepen Inkomstenbelasting, Vennootschapsbelasting, Omzetbelasting en alle overige mogelijke heffingen van belastingen en/of retributies) is volledig voor rekening van de Koper.
- 6.2. De Koper die (terug)levert is verplicht op verzoek van en binnen een door het bevoegde bestuursorgaan van de Gemeente te bepalen termijn na de (terug)levering op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van het gekochte Perceel, bij gebreke waarvan een en ander van gemeentewege op kosten van de Koper, die (terug)levert, zal geschieden. Indien het bevoegde bestuursorgaan hiervoor toestemming geeft, behoeft het Perceel niet in de oorspronkelijke staat te worden teruggebracht en kan het worden (terug)geleverd in de staat waarin het zich bevindt.

Paraaf Solis:

Paraaf Gemeente:

- 6.3. Alle kosten zoals vermeld in artikel 4.1 van deze Koopovereenkomst van of in verband met de (terug)levering van het Perceel komen geheel voor rekening van de Koper die (terug)levert.

Artikel 7 Kwalitatieve verplichtingen

- 7.1a. Partijen komen overeen dat de hierna in lid 7.2a en 7.2b van dit artikel genoemde verplichtingen rusten op het Perceel en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het Perceel in eigendom zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.
- 7.1b. Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichting in de notariële akte van levering worden vastgelegd en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.
- 7.2a. De Koper dient te dulden dat ten laste van het Perceel en ten behoeve van de daaraan grenzende of in de nabijheid daarvan gelegen percelen van de Gemeente op de minst bezwarende wijze voorzieningen bestemd voor de uitoefening van openbare nutsdiensten door de Gemeente en/of de nutsbedrijven belast met de elektrische- en gasvoorzieningen, zoals kabels, (water)leidingen, rioleringen, lichtmasten, aanduidingen, een en ander met bijbehorende kastjes en installaties, worden aangelegd, geplaatst, gehouden, onderhouden en vervangen boven, op of in het Perceel. Indien de werken worden aangebracht of hersteld is de eigenaar verplicht de daarmee belaste personen, die daartoe zijn aangewezen, te allen tijde onbelemmerd toe te laten.
- 7.2b. De Koper dient te dulden dat de infiltratievoorziening zoals hiervoor bedoeld in artikel 5.2f van deze Koopovereenkomst met toebehoren als zodanig in stand wordt gehouden en al datgene na te laten hetgeen deze instandhouding in gevaar kan brengen. Bij overtreding of toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze verplichtingen is de Gemeente Deventer bevoegd om correcte nakoming van deze verplichtingen te vragen. De Koper is verplicht van zijn rechtsopvolger te bedingen, dat deze ook aan bedoelde verplichtingen, inclusief de onderhavige, is gebonden en dat deze zijn rechtsopvolger ten behoeve van de Gemeente Deventer oplegt. *Uit het saneringsplan kan volgen dat infiltratie op eigen erf niet (of enkel en alleen met extreem dure maatregelen) mogelijk is. In dat geval wordt deze bepaling naderhand aangepast zoveel mogelijk in lijn met het hier bepaalde. Zie het hiervoor bij lid 5.2 bepaalde.*

Artikel 8 Erfdienstbaarheden/opstalrechten

In de akte van levering zullen, voor zover daaromtrent in deze Koopovereenkomst niet anders is bepaald, de Partijen laten opnemen:

- a. de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van levering;
- b. alle mandeligheden, erfdienstbaarheden en opstalrechten ten behoeve en ten laste van het Perceel; dit betreft in ieder geval de volgende bij lid c en d van dit artikel genoemde verplichtingen.
- c. De Koper is verplicht om op het deel van het Perceel waar dit met de Gemeente is overeengekomen, parkeerplaatsen op eigen erf aan te leggen. In de akte van levering zal de verplichting aan de eigenaar/rechtsopvolger worden opgelegd om deze parkeerplaatsen in stand te houden en deze als zodanig te gebruiken.
- d. Buiten het Perceel in de omliggende Openbare ruimte worden en/of zijn door de Koper openbare parkeerplaatsen aangelegd conform de gemeentelijke parkeernorm.

Paraaf Solis:

Paraaf Gemeente:

Artikel 9 Kettingbedingen

- 9.1a. De Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het hierna onder lid 9.2 van dit artikel bepaalde bij overdracht van het geheel of gedeelte van het Perceel, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het hierna onder lid 9.2 van dit artikel bepaalde in de akte van levering of vestiging van een beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 25.000,- ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 9.1b. Op gelijke wijze en onder gelijke boete als hierboven in sub 9.1a van dit artikellid bepaald, verbindt de Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze het hierna onder lid 9.2a, 9.2b, 9.2c en 9.2d van dit artikel genoemde als verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.
- 9.2.a. De Koper is verplicht het onbebouwd blijvende terreingedeelte te beplanten met een aantal bomen; voor het bepalen van het aantal zal worden uitgegaan van één boom per tweehonderd vierkante meter te verkopen grond. Afwijking hiervan is slechts toegestaan na overleg met en toestemming van het bevoegde bestuursorgaan van de Gemeente Deventer. Voor het bepalen van de boomsoort en de vaststelling van het beplantingsplan, dient de Koper tijdig vóór het uitvoeren van de beplantingswerkzaamheden overleg te plegen met het bevoegde bestuursorgaan van de Gemeente Deventer. Het is de Koper noch zijn rechtsopvolgers toegestaan het vastgestelde en uitgevoerde beplantingsplan, ook die welke het gevolg is van bouwplannen waardoor kappen en bijplanten van bomen noodzakelijk is, te wijzigen, tenzij hiervoor schriftelijk toestemming is gegeven door het bevoegde bestuursorgaan van de Gemeente Deventer.
- 9.2b. Het bepaalde in lid 3.8, artikel 5, 6 en 7 van deze Koopovereenkomst.
- 9.2c. De Koper dient de infiltratievoorziening zoals bedoeld in artikel 5.2 van deze Koopovereenkomst in stand te houden, te beheren en zo nodig te vervangen opdat deze blijft voldoen aan de in dat artikellid gestelde norm. *Uit het saneringsplan kan volgen dat infiltratie op eigen erf niet (of enkel en alleen met extreem dure maatregelen) mogelijk is. In dat geval wordt deze bepaling naderhand aangepast zoveel mogelijk in lijn met het hier bepaalde. Zie het hiervoor bij lid 5.2 bepaalde.*

Artikel 10 Niet nakoming, boetebedingen

- 10.1. De termijnen genoemd in artikel 5 zijn fatale termijnen.
- 10.1a. Voor de afspraken opgenomen of voortvloeiende uit andere artikelen dan artikel 5 van deze Koopovereenkomst, geldt dat bij dreigende overschrijding van termijnen of indien één van de Partijen voorziet dat een verplichting niet kan worden nagekomen, treden de Partijen met elkaar in overleg. Indien dit overleg niet leidt tot een bevredigende oplossing voor één van de Partijen, treden de navolgende bepalingen uit dit artikel in werking.
- 10.2. Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit deze Koopovereenkomst kunnen de Partijen besluiten de ander een boete op te leggen van 10% van de koopsom met een minimum van € 10.000,- met de bevoegdheid om eventueel meer geleden schade te vorderen. De boete wordt niet opgelegd zolang een Partij niet in verzuim is.

Paraaf Solis:

Paraaf Gemeente:

- 10.3. De hiervoor in lid 10.2 van dit artikel genoemde boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van de brief waarin de boete is opgelegd.
- 10.4. Naast de hiervoor in lid 10.2 van dit artikel bedoelde boete kan één van de Partijen een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van de dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt. Deze dagboete zal € 500,- per dag bedragen met een maximum van € 25.000,-.
- 10.5. Onverminderd het hiervoor in dit artikel gestelde behouden de Partijen het recht om bij niet tijdig nakoming van enige verplichting uit deze Koopovereenkomst nakoming te vorderen van deze Koopovereenkomst.

Artikel 11 Faillissement en beslag

- 11.1. Indien de Koper voor het passeren van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor het tekenen van de akte van levering executoriaal beslag op zijn goederen wordt gelegd, is de Gemeente bevoegd de Koopovereenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- 11.2. Indien het onder lid 11.1 van dit artikel beschrevene ter uitvoering wordt gebracht zullen reeds betaalde gedeelten van de koopsom worden gerestitueerd (behoudens de reserveringsvergoeding) voor zover ze het bedrag van de boeten ingevolge deze Koopovereenkomst en de kosten te boven gaan.

Artikel 12a Ontbindende voorwaarden

- 12.1. Deze Koopovereenkomst wordt zijdens de Gemeente aangegaan onder de opschortende en ontbindende voorwaarde dat het bevoegde bestuursorgaan van de Gemeente Deventer tot verkoop besluit. Binnen 4 weken na ontvangst van de door de Koper getekende Koopovereenkomst zal Gemeente een ambtelijk voorstel tot besluitvorming aan het college zenden. Deze Koopovereenkomst komt eerst tot stand nadat het college en het bestuur van de Koper daartoe hebben besloten (totstandkomingsvereiste).
- 12.2. Deze Koopovereenkomst kan door de Gemeente worden ontbonden indien de Koper niet meewerkt aan het notarieel vastleggen c.q. vestigen van de in artikel 7, 8 en 9 van deze Koopovereenkomst bedoelde verplichtingen.
- 12.3. Op deze Koopovereenkomst is de "Beleidsregel bijzondere situaties Wet Bibob Gemeente Deventer 2014" van toepassing. De Gemeente hanteert bij vastgoedtransacties de "indicatorenlijst vastgoedtransacties" van de dienst Justis van het Ministerie van Veiligheid en Justitie. Omdat Rentree/Solis beiden onder toezicht staan van de Autoriteit Wonen of de Nederlandse Zorg Autoriteit zal de Gemeente niet overgaan tot een Bibob-adviesaanvraag.

Paraaf Solis:

Paraaf Gemeente:

Artikel 12b Ontbindende voorwaarden

- 12.6 De Koper kan de Koopovereenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
- het Perceel niet conform het bepaalde in artikel 3.1 van deze Koopovereenkomst bouwrijp gemaakt is, en
 - het Perceel niet conform het bepaalde in artikel 3.10 van deze Koopovereenkomst functioneel gesaneerd is, en
 - de Omgevingsvergunning en overige eventueel noodzakelijke ontheffingen van overheidswege niet binnen 18 maanden na het aangaan van deze Koopovereenkomst onherroepelijk is geworden;
- 12.7 De Gemeente kan de Koopovereenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
- de Koper niet binnen 2 maanden na vaststelling van het Bestemmingsplan een (ontvankelijke) aanvraag voor een Omgevingsvergunning heeft ingediend die past binnen het Bestemmingsplan;
 - er niet is voldaan aan het bepaalde in artikel 5 van deze Koopovereenkomst.

Artikel 13 Ondeelbare verbintenissen

Vervallen.

Artikel 14 Overdracht contractpositie*

De Koper heeft de Gemeente verzocht om in te stemmen met de overdracht **aan **** van het Perceel **met Bouwplan en huurovereenkomst** voordat de bouw wordt aangevangen. De Gemeente stemt hiermee in als de rechtsopvolger de Bibob-toets doorstaat en alle verplichtingen die in deze Koopovereenkomst staan opgenomen als zijn eigen verplichtingen overneemt.

***Op het moment dat de plannen van Rentree/Solis concreter zijn wordt deze bepaling aangepast. Solis is voornemens om eventueel te verkopen aan een belegger.**

Artikel 15 Uitsluiting ontbinding van de Koopovereenkomst

- 15.1. De Partijen komen overeen dat na de ondertekening van de akte van levering de Partijen niet langer het recht hebben op ontbinding van de Koopovereenkomst.
- 15.2. Het in lid 15.1 van dit artikel hiervoor bepaalde laat het recht op vermindering van de koopprijs en het recht op schadevergoeding ten gevolge van een tekortkoming in de nakoming van de Koopovereenkomst onverlet.

Paraaf Solis:

Paraaf Gemeente:

Artikel 16 Publiekrechtelijk voorbehoud

- 16.1 De Gemeente behoudt zich bij hetgeen in deze overeenkomst is bepaald, volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor waarbij er aan de zijde van de Gemeente geen sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze overeenkomst zal zijn, indien het handelen naar deze rechtsverantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente bezwaren van derden honoreert, nalaat rechtshandelingen te verrichten, respectievelijk publiekrechtelijke handelingen verricht, die strijdig zijn met de aard of de strekking van deze overeenkomst of invloed hebben op de voortgang van het Bouwplan.
- 16.2 Indien door toekomstige publiekrechtelijke handelingen, uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen, een exploitatieplan of andere publiekrechtelijke besluiten, de uitvoering van deze overeenkomst niet onverkort kan plaatsvinden, behoudt de Gemeente zich het recht voor in overleg met de Koper de inhoud van onderhavige overeenkomst aan te passen. Aan de zijde van de Gemeente is dan geen sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze overeenkomst. De Gemeente is dan niet aansprakelijk voor de gevolgen van de aanpassing.
- 16.3 Tijdens de planvorming kan, rekening houdend met de Planning d.d. 04-06-2021 (**Bijlage 6**), door de Gemeente wijziging worden verlangd van inmiddels tussen de Partijen goedgekeurde ontwerpresultaten en/of van het tijdschema, ingeval belemmeringen van publiekrechtelijke aard zijn opgetreden welke de ongewijzigde uitvoering van die ontwerpen niet of niet tijdig mogelijk maken. Onder "belemmeringen van publiekrechtelijke aard" worden onder meer verstaan: de gevolgen van ingestelde beroepsprocedures tegen beslissingen van de Gemeente, de gevolgen van beslissingen van de hogere overheden c.q. rechterlijke instanties terzake. Ingeval van een noodzakelijk geworden wijziging als hiervoor bedoeld zullen Partijen zich inspannen om de nadelige gevolgen daarvan zoveel mogelijk te beperken.

Artikel 17 Considerans

Het bepaalde onder "*Nemen het volgende in overweging*" maakt onderdeel uit van deze Koopovereenkomst.

Artikel 18 Domicilie keuze, toepasselijk recht

- a. Deze Koopovereenkomst zal berusten en de Partijen kiezen ter zake van deze Koopovereenkomst domicilie ten kantore van voornoemde notaris.
- b. Op deze Koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Paraaf Solis:

Paraaf Gemeente:

Artikel 19 Bijlagen

De hieronder vermelde bijlagen maken een onverbreeklijk deel uit van de Koopovereenkomst:

1. Ontwikkelperspectief Shita Speeltuinalocatie met Schetsplan "het Model Solis/Rentree" d.d. 17 maart 2021
2. Nota van Uitgangspunten "Ontwikkeling voormalige speeltuinlocatie Voorstad-oost Deventer" d.d. 2 april 2021 (**NvU**)
3. SO/VO/DO Stedenbouwkundigplan met beeldkwaliteitskader (*nog niet gereed*)
4. Situatietekening met het projectnummer V7.1987 en tekeningnummer 24.20.01.AN.04 d.d. 22-9-2020 laatst gewijzigd op ** 2021
5. Ontwikkel- en Realisatie Overeenkomst Shita Speeltuinalocatie d.d. Juni 2021
6. Planning d.d. 04-06-2021
7. Bodemrapport ** en Saneringsplan **

Aldus overeengekomen, opgemaakt in drievoud en getekend te Deventer:

d.d. _____

Stichting Zorggroep Solis
de bestuurder
P.L. Smoorenburg

d.d. _____

De Gemeente Deventer,
de burgemeester
drs R.N. König

Paraaf Solis:

Paraaf Gemeente:

Hooflijnen planning Speeltuinlocatie	
	Welke partij?
Raadsbesluit ontwikkelperspectief	Gemeente
Ontwikkel & Realisatieovereenkomst (ORO)	Gemeente / Rentree & Solis
Nota van Uitgangspunten (NvU)	Gemeente
Inventarisatie (+ uitvoering) milieuonderzoeken	Gemeente
Stedenbouwkundig plan + inrichtingsplan buitenruimte	Rentree & Solis
Beeldkwaliteitsplan (BKP)	Rentree & Solis
Saneringsplan	Gemeente
Bestemmingsplan (BP)	Gemeente
Overdracht/verkoop gronden	Gemeente
VO/DO Bouwplan (opstalontwikkeling)	Rentree & Solis
Vorbereiding, aanvraag en Omgevingsvergunning	Rentree & Solis
Opstellen DO inrichtingsplan (grijs groen blauw)	Rentree & Solis
Vorbereiding Bouwrijp maken	Gemeente
Functionele sanering	Gemeente
Bouwrijp maken	Gemeente
Realisatie bouwplan	Rentree & Solis
Woonrijp maken	Rentree & Solis

Nota van Uitgangspunten

“Ontwikkeling voormalige speeltuinlocatie Voorstad-Oost Deventer”



Auteur: Projectteam Shita & Voormalige Speeltuinlocatie gemeente Deventer

Datum: 2 april 2021

Referentie:

Versie: 1.0

Status: Definitief

Voorwoord

Op 17 maart 2021 heeft de gemeenteraad van Deventer ingestemd met het Ontwikkelperspectief Shita-terrein en de voormalige speeltuinlocatie in de wijk Voorstad Oost te Deventer. Op basis van dat besluit sluiten de gemeente, Rentree en Solis een samenwerkingsverband. Het concrete doel daarbij is de voormalige speeltuinlocatie in ontwikkeling te brengen voor woningbouw. Deze woningbouw in de vorm van appartementen richt zich specifiek op senioren en ouderen met een zorgvraag. De ontwikkeling vormt een bijdrage in de afronding van de herstructurering Voorstad Oost en draagt bij aan passende woningbouwontwikkeling in deze wijk.

Deze Nota van uitgangspunten (NvU) bevat de ambities en randvoorwaarden voor de verdere ontwikkeling van de voormalige speeltuinlocatie. De NvU wordt in combinatie met een ontwikkel- en realisatieovereenkomst tussen partijen ter vaststelling aangeboden aan het College van Burgemeester en Wethouders. De NvU fungeert als basis voor de uitwerking van een stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en uiteindelijk een nieuw bestemmingsplan. Het doel van de NvU is vooraf een inhoudelijk kader te schetsen op basis waarvan de plannen verder uitgewerkt kunnen worden. Dit kader is zowel voor Rentree en Solis als voor de gemeente leidend in het vervolgproces.

De nota is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 1 geeft informatie over de ligging van de locatie. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de relevante beleidskaders die specifiek van toepassing zijn in Voorstad Oost. In hoofdstuk 3 worden vervolgens de ambities en randvoorwaarden beschreven en in hoofdstuk 4 de relevante milieuaspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 aandacht geschonken aan het aspect participatie.

Inhoudsopgave

1. De locatie	4
2. Ruimtelijke kaders	5
2.1 Bestemmingsplan	5
2.2 Visie Voorstad Oost	5
2.3 Beeldkwaliteit Voorstad Oost	7
3. De ambities en randvoorwaarden	8
3.1 Ambitie.....	8
3.2 Wonen.....	9
3.3 Ruimtelijke uitgangspunten.....	9
3.4 Fysieke duurzaamheid	10
3.5 Sociale Duurzaamheid.....	10
3.6 Verkeer & parkeren	11
3.7 Inrichting openbare ruimte	11
4. Omgevingsaspecten.....	12
4.1 Bedrijven en milieuzonering	12
4.2 Akoestiek.....	13
4.3 Bodem.....	13
4.4 Niet gesprongen explosieven	13
4.5 Luchtkwaliteit	14
4.6 Ecologie/Natuur	14
4.7 Externe veiligheid	14
4.8 Milieueffectrapportage.....	14
4.9 Stikstof	14
5. Participatie en communicatie.....	15

1. De locatie

De voormalige speeltuinlocatie is gelegen in Voorstad Oost, meer specifiek in de buurt Rielersweg-Oost. De Henry Dunantlaan is de scheidingslijn tussen het vooroorlogse deel in het westen en een naoorlogse deel 'De Bekkummer' in het oosten. De Henry Dunantlaan maakt deel uit van het Hanzetracé, één van de hoofdtracés naar de 20^e-eeuwse woon- en werkgebieden in de stad. De locatie ligt op ca. 1,5 km van de binnenstad van Deventer.



Het deelgebied 'Speeltuinlocatie' ligt ten zuiden van de Rielersweg en wordt omsloten door de Rielersweg- Henri Dunantlaan- Gooierstraat- Tjoenerstraat. Het plangebied is gelegen op een voormalige stortplaats. In het verleden is deze locatie gebruikt als speeltuin. Op de hoek Gooierstraat/Tjoenerstraat stond tot 2018 het speeltuingebouw. Op het perceel staat aan de zijde van de Gooierstraat nog een klein gemetseld gebouwtje van de voormalige speeltuin. Dit gebouwtje mag behouden blijven.



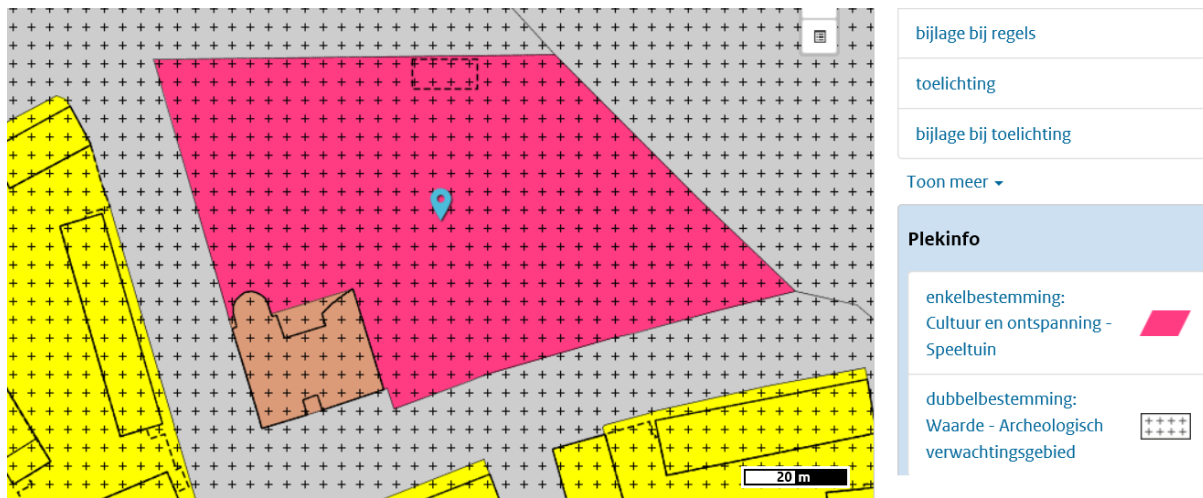
2. Ruimtelijke kaders

De gemeente hecht er veel waarde aan dat de ontwikkelingen in het plangebied een samenhangend geheel vormen en aansluit bij de omgeving. Voor het plangebied gelden op gebiedsniveau formeel de volgende relevante (juridische) beleidskaders:

- Huidige bestemmingsplan “Voorstad Oost/Rielerenk” (2012);
- Visie Voorstad Oost (2009);
- Beeldkwaliteit-wijzer Voorstad Oost;

2.1 Bestemmingsplan

De huidige bestemming van deze locatie is ‘cultuur en ontspanning- speeltuin’ en ‘maatschappelijk’ met een dubbelbestemming ‘archeologische verwachtingswaarde’.



Op www.ruimtelijkeplannen.nl is het volledige bestemmingsplan te raadplegen. Om de locatie te kunnen ontwikkelen is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Nadat het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan door het college van B&W-akkoord is bevonden brengt de gemeente een nieuw bestemmingsplan in procedure. Op basis van het nieuwe bestemmingsplan wordt het plan van Rentree & Solis juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

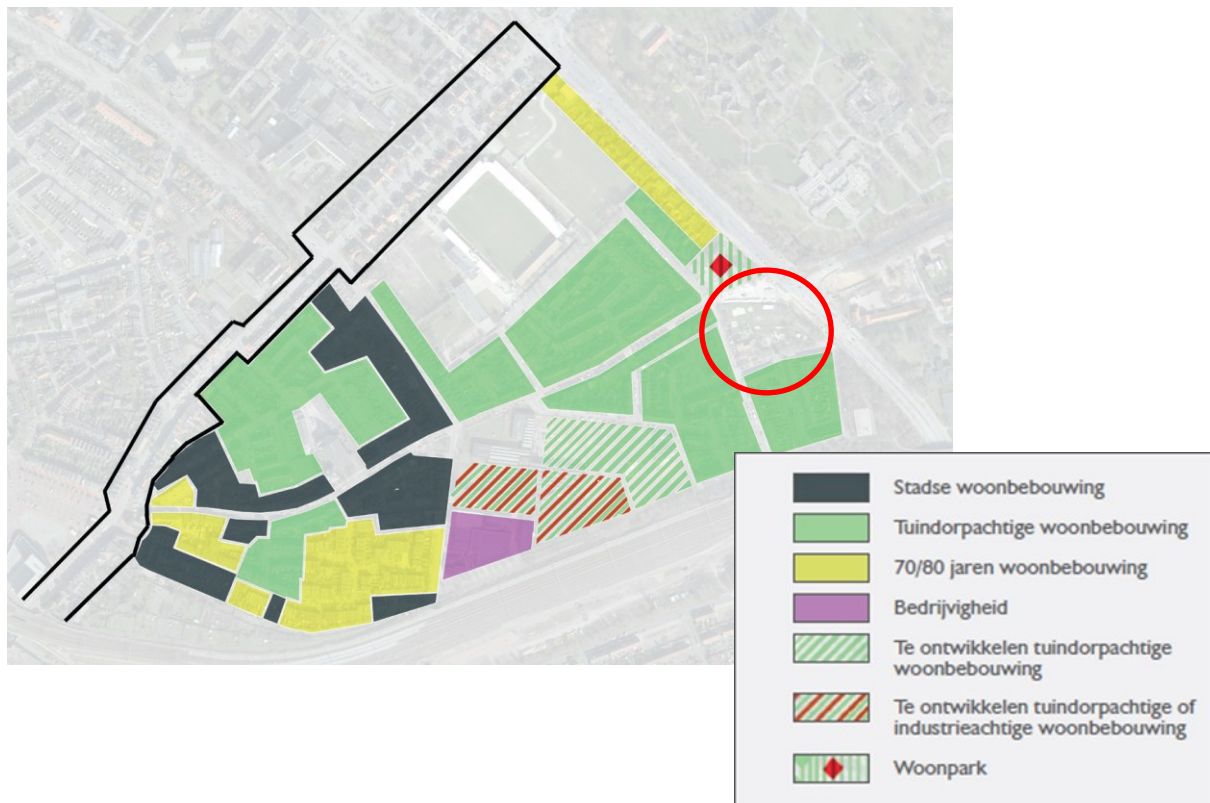
2.2 Visie Voorstad Oost

In 2009 is door de gemeente Deventer de Visie Voorstad Oost opgesteld. De visie is tot stand gekomen met bewoners, ondernemers en organisaties. In de visie is voor de herstructurering van de deelgebieden de aard van het nieuwe woongebied vastgelegd. Voor het Shita-terrein is de typering ‘woonpark’ aangegeven. De speeltuinlocatie is in de visie nog niet als ontwikkelingslocatie benoemd. Gelet op het feit dat herontwikkeling van de speeltuinlocatie een prominent onderdeel vormt in de afronding van de herstructurering Voorstad-Oost, dient dit gebied in de geest van deze visie te worden ontwikkeld.



Sinds het verschijnen van de visie is de herstructurering van een aantal locaties in Voorstad Oost voortgezet. Meest in het oog lopende voorbeelden hiervan zijn de herstructurering van het T&D-terrein en de verplaatsing van de speeltuin. De herontwikkeling van de wijk vindt plaats binnen het raamwerk van de wijk, gevormd door wegen en groen.

Stedenbouwkundig heeft het de voorkeur om, in lijn met de Visie Voorstad Oost, aansluiting te zoeken bij de bouwtypologie en bebouwingskenmerken in de directe omgeving.



Enkele citaten uit de Visie Voorstad Oost, welke van toepassing zijn op het plangebied:

“Uitgangspunt voor de stedenbouwkundige ingrepen, de architectuur en de ingrepen in de openbare ruimte is het respecteren en inspelen op de historie van de wijk Voorstad Oost.”

“Het raamwerk van de wijk, dat bestaat uit de belangrijkste wegen en de groenstructuur krijgt een kwaliteitsimpuls door duidelijke profilering, herstel van de historische laanstructuren, toevoeging van groen en ontsluiting van groenvoorzieningen in de wijk. De nieuwbouwlocaties worden binnen dit raamwerk ontwikkeld” (p.59). “Langs de Henri Dunantlaan zullen op de locatie van voormalige Shita-flat ook woningen gebouwd worden. Een belangrijk thema is hier hoe de wijk zich enerzijds aan de Henri Dunantlaan presenteert, anderzijds hoe het begin c.q. eind van de wijk aan de fietsstraat gestalte krijgt. De Henri Dunantlaan maakt deel uit van het Hanzetracé. De invulling van de locatie Shitaflat en omgeving moet zich voegen naar het gewenste totaalbeeld langs het Hanzetracé.

Vanuit de wijk is het wenselijk om op de locatie een woongebouw in een robuuste groene setting te realiseren. Samen met de speeltuin en het plantsoen langs het spoor en de Henri Dunantlaan ontstaat dan groen van formaat en krijgt de groene wereld van de instelling Brinkgreven als het ware

2.3 Beeldkwaliteit Voorstad Oost

Voor het plangebied en de directe omgeving geldt Welstandsgebied “Jaren ‘20-’30-tuindorpen” uit de Welstandsnota. De welstandscriteria voor dit gebiedstype zijn niet zondermeer passend voor de nieuwe gebiedsontwikkeling op het Shita-terrein en speeltuinlocatie.

De Beeldkwaliteit-wijzer Voorstad Oost, januari 2012, van onderzoeksbureau SteenhuisMeurs (zie bijlage-K4) beschrijft op gedetailleerde wijze de wordingsgeschiedenis van de wijk Voorstad Oost en de aanwezige, historisch gegroeide kwaliteiten van de wijk en hoe hiermee om te gaan. De Shita-terrein en de speeltuinlocatie zijn hierin benoemd als ontwikkelingslocaties.

Uitgaande van de beoogde samenhang is de Beeldkwaliteit-wijzer op een aantal onderdelen richtinggevend voor de planontwikkeling van de voormalige Speeltuinlocatie: in het rapport zijn deelgebieden onderscheiden op basis van de historische ontwikkeling, een analyse van de bouwperiode, de aard van de bebouwing, de groenstructuur en de stedenbouwkundige typologie en sferen.

Vergelijkbaar met de succesvolle inpassing van de nieuwe bebouwing op het T&D-terrein geldt voor Voormalige Speeltuinlocatie eenzelfde benadering voor de nieuwe ontwikkeling (zie ook Stedenbouwkundig Programma van Eisen T&D-terrein, gem. Deventer en Rentreë 2011).

3. Ambities en randvoorwaarden

Rentree en Solis zijn voornemens op de voormalige speeltuinlocatie in totaal 61 appartementen te realiseren gericht op senioren en ouderen met zorgbehoefte. Ter voorbereiding op de raadsbesluitvorming ontwikkelperspectief is door partijen in een schets een rekenmodel opgesteld. Op basis van dit rekenmodel is het voorgestelde programma naar verwachting op hoofdlijnen inpasbaar. De volgende stap is de uitwerking van het programmatisch schetsmodel tot een volwaardig en passend stedenbouwkundig plan en bijbehorend beeldkwaliteitsplan.



Figuur schets rekenmodel Rentree -Solis

Voor de verdere uitwerking van de plannen gelden de door de gemeente geformuleerde kaders en een aantal ambities en kaders geformuleerd. Deze kaders zijn gebaseerd op vastgesteld gemeentelijk beleid en de visies uit hoofdstuk 2.

Dit hoofdstuk bevat de op de speeltuinlocatie toegespitste uitgangspunten voor de verschillende aspecten die bij de verdere planuitwerking worden betrokken.

3.1 Ambitie

De gemeente heeft de ambitie om de voormalige Speeltuinlocatie in combinatie met het Shita-terrein te ontwikkelen tot woningbouwlocatie waarin het thema duurzaamheid (energie, natuur-inclusief bouwen, klimaat-adaptieve omgeving en circulair bouwen) onderdeel is van het plan. Verder ambieert de gemeente dat de nieuwe woningbouwlocatie past bij het karakter van de wijk en wordt omarmd door zowel de huidige omwonenden als de nieuwe bewoners.

3.2 Wonen

In Voorstad-Oost ligt geen directe opgave voor het toevoegen van een sociaal programma, tenzij bedoeld voor een specifieke doelgroep. De voornemens van Rentree en Solis om appartementen gericht op senioren en ouderen met een zorgbehoefte te realiseren geven invulling aan een nog ontbrekend woonprogramma in Voorstad-Oost. De volgende uitgangspunten zijn hierbij van belang:

- De appartementen zijn geschikt voor de doelgroep (senioren en ouderen met een zorgbehoefte);
- De appartementen die niet in gebruik worden genomen door Solis worden aangeboden in het sociale huursegment;
- Woningen in het sociale huursegment kennen een minimale oppervlakte (GBO) van 40m²;
- Gezien de kenmerken van de bestaande woningvoorraad in Voorstad-Oost en de mate waarin deze geschikt te maken zijn voor senioren, heeft het de voorkeur om de appartementen zoveel mogelijk toe te wijzen aan senioren uit de wijk.

3.3 Ruimtelijke uitgangspunten

Het planconcept van Rentree en Solis is niet zonder meer in te passen in de kenmerkende structuur van grondgebonden woningen in gesloten bouwblokken van de Voorstad. De ruimtelijke uitwerking van het stedenbouwkundig plan dient wel aan te sluiten bij de karakteristiek van de directe omgeving. Dit betekent dat het plan een eigentijdse aanvulling betekent op de gemeentelijke Visie Voorstad Oost uit 2009 (zie § 2.1.). Ook de verschijningsvorm van het plan zal afwijken van het bestaande Welstandsregime zoals vastgelegd in de Welstandsnota (zie § 2.2).

Het uitgangspunt van de visie Voorstad Oost (“de stedenbouwkundige ingrepen, de architectuur en de ingrepen in de openbare ruimte respecteren en spelen in op de historie van de wijk Voorstad Oost”) betekent dat de ontwikkeling moet passen in de richtlijnen van de Beeldkwaliteitswijzer voor zover deze op de locaties van toepassing zijn (dit zijn de deelgebieden Rielierweg § 3.2, Henry Dunantlaan § 4.1 en woonveld Hof van Colmschate/Sluiswijk § 5.4 van de Beeldkwaliteitswijzer). Aanvullend op het stedenbouwkundig plan dient een beeldkwaliteitsplan te worden opgesteld. Dit document dient aan te sluiten op de methodiek van de gemeentelijke Welstandsnota.

- Het stedenbouwkundig plan past in het stedenbouwkundig raamwerk van Voorstad Oost;
- Uitgangspunt voor de locatie is bebouwing van twee bouwlagen. Aan de zijde van de Rielierweg en de Henri Dunantlaan is bebouwing van 3 bouwlagen mogelijk;
- De bebouwing sluit in maat en schaal aan bij de directe omgeving;
- De bebouwing dient aan te sluiten bij de karakteristiek van de gebouwde omgeving;
- Behoud groen- en laanstructuur: behoud bestaande bomenrijen langs Tjoenerstraat en Gooierstraat;
- Bij voorkeur handhaven van de aanwezige bomen binnen het plangebied. Indien dit om aantoonbare redenen niet mogelijk is dan geldt een herplantplicht binnen het plangebied;
 - Uitgangspunten m.b.t. duurzaamheid/circulariteit?
- Parkeren binnen de plangrenzen [conform de geldende parkeernormen](#);
- Bereikbaarheid parkeren vanaf Tjoenerstraat en/of Gooierstraat. Indien als gevolg van deze bereikbaarheid bestaande parkeerplaatsen verloren gaan moeten deze elders in de openbare ruimte of binnen het plangebied gecompenseerd worden.

3.4 Fysieke duurzaamheid

Een samenvattend statement voor de duurzame ontwikkeling van de locatie:

“Nieuwe bewoners en buurtbewoners/bezoekers leven en verblijven in een natuurinclusieve, klimaatadaptieve omgeving, ingericht met groen en water; er is biodiversiteit met ruimte voor insecten, vogels en vleermuizen. Het is er koeler in de zomer, er is geen wateroverlast; er wordt minder energie verbruikt, de benodigde energie komt uit hernieuwbare bronnen en het project houdt rekening met gebruik van circulaire materialen.”

De onderwerpen voor de uitgangspunten m.b.t. fysieke duurzaamheid:

- Het besparen en oogsten van energie;
- Circulair ontwikkelen / meervoudig ruimtegebruik;
- Natuurinclusief bouwen;
- Klimaatadaptatie, water, mobiliteit, voeding, communicatie.
- Voor toelichting over de ambities met betrekking tot fysieke duurzaamheid zie bijlage-I2 voor het Inspiratiedocument fysieke duurzaamheid van april 2019.

Op 10 juli 2019 is de motie Natuur Inclusief Bouwen door de gemeenteraad van Deventer aangenomen en vervolgens door burgemeester en wethouders uitgewerkt (B&W-besluit 22 oktober 2019). De strekking van dit alles is dat het Natuur Inclusief Bouwen in het vervolg als uitgangspunt wordt gehanteerd binnen gebiedsontwikkelingen. Borging vindt plaats via bijvoorbeeld het bestemmingsplan, een Nota van Uitgangspunten, een intentieovereenkomst of een handelingsperspectief.

Elk project verdient maatwerk met een puntensysteem (punten per type maatregel). Per project wordt een lijst van maatregelen met punten opgesteld waaruit men vervolgens kan kiezen. Er dient een minimum aantal punten gehaald te worden. In deze lijst komen aspecten aan de orde als nestkasten voor vogels en vleermuizen die in de gevels geïntegreerd kunnen worden, voorzieningen voor bijen, toepassen van streekeigen vaste planten, struiken en bomen, groene gevels en daken enzovoorts.

3.5 Sociale Duurzaamheid

Een samenvattend statement voor de sociale duurzaamheid welke de gemeente ambiert voor de locatie:

"Sociaal duurzame woonlocaties zijn plaatsen waar mensen willen wonen, nu en in de toekomst. Ze voldoen aan uiteenlopende behoeften van bestaande en toekomstige bewoners, houden rekening met het leefmilieu en dragen bij aan een hoge kwaliteit van leven. Ze zijn gezond, veilig, dragen bij aan eigenaarschap en sluiten niemand uit."1

De onderwerpen voor de kaders m.b.t. sociale duurzaamheid

- Eigenaarschap;
- Sociale cohesie;
- Gezond;
- Flexibel.

Voor verdere toelichting over de ambities met betrekking tot sociale duurzaamheid zie bijlage-I3 voor het inspiratiedocument sociale duurzaamheid van april 2019.

3.6 Verkeer & parkeren

De Henri Dunantlaan is een hoofdontsluitingsweg en onderdeel van het Hanzetracé. De maximumsnelheid op deze weg is 50 km/h. Dagelijks maken ca. 28.000 motorvoertuigen gebruik van deze weg. De verwachting is dat dit in 2030 zal stijgen naar ca. 34.000 motorvoertuigen.

De Tjoenerstraat, Gooierstraat en Rielerweg zijn woonstraten, ingericht als 30 km zone. De Rielerweg is van de Tjoenerstraat tot de Brinkgreverweg een fietsstraat waar auto's te gast zijn. Vanaf de Tjoenerstraat splitst de Rielerweg zich in een vrij liggend fietspad in twee richtingen dat via een tunnel onder de Henri Dunantlaan doorloopt, en een weg voor gemengd verkeer op maaiveld die aansluit op de Henri Dunantlaan. Voor auto's is dit weggedeelte naar de Henri Dunantlaan eenrichtingsverkeer, voor fietsers kan er in twee richtingen worden gereden. Bij de aansluiting op de Henri Dunantlaan kan alleen in zuidelijke richting worden ingevoegd.

Het parkeren voor de bestaande woningen vindt grotendeels plaats op openbare parkeerplaatsen. In de huidige situatie wordt door de omwonenden parkeerdruk ervaren. Uitgangspunt is dat de (theoretische) parkeerdruk van deze ontwikkeling binnen het plangebied wordt opgevangen De parkeernormen die Deventer hanteert staan vermeld op: www.deventer.nl/parkeernormen. Er is een mogelijkheid om af te wijken van de parkeernorm, mits dit goed onderbouwd is. De gemeente is voorstander van slimme mobiliteitsconcepten. Enkel kan een lagere parkeernorm worden toegepast, mits deze parkeernorm goed wordt onderbouwd én in bestemmingsplan wordt vastgelegd dat de woningen alleen voor een specifieke doelgroep bestemd zijn.

3.7 Inrichting openbare ruimte

Indien delen van het plangebied ingericht worden als openbare ruimte dan kan deze na realisatie worden terug geleverd aan de Gemeente. De Gemeente is bereid de openbare ruimte over te nemen voor een totaalbedrag van €1, waarbij alle bijkomende kosten voor rekening van de koper zijn. Indien het doel is om de ingerichte openbare ruimte over te dragen aan de gemeente, dan moet de inrichting voldoen aan het Programma van Eisen van de gemeente.

De kaders voor de inrichting en wijziging van de openbare ruimte van de gemeente Deventer zijn vastgelegd in het Programma van Eisen Openbare Ruimte (<https://pveopenbareruimte.deventer.nl>). Dit Programma van Eisen Openbare Ruimte is van toepassing op werkzaamheden aan de openbare ruimte als gevolg van de invulling van het plangebied maar ook voor delen van het plangebied die als openbare ruimte worden ingericht en na realisatie eventueel worden overgedragen aan de gemeente. In deze paragraaf worden daarnaast enkele specifieke kaders voor deze locatie aangegeven.

Rentree en Solis dienen er rekening mee te houden dat de plannen voor de aansluiting en herinrichting van de bestaande openbare ruimte en openbare ruimte in het plangebied die na realisatie overgedragen wordt aan de gemeente, getoetst moeten worden door de beheergroep van de gemeente Deventer. Na realisatie van openbare ruimte zal er met de beheergroep een technische opname plaats moeten vinden waarna deze openbare ruimte na goedkeuring overgedragen kan worden.

Waterhuishouding

Ten aanzien van de het aspect water wordt door Rentree en Solis een waterhuishoudkundig plan opgesteld. De afvoer van het vuil- en hemelwater van het plangebied moet gescheiden plaatsvinden.

Vuilwater moet geloosd worden op het bestaande gemeentelijke rioolstelsel. Hemelwater moet geïnfiltreerd worden in de bodem. Ter plaatse van de vuilstort is het niet toegestaan om hemelwater boven het stortmateriaal te infiltreren. Er moet rekening gehouden worden met het realiseren van diepte infiltratieputten buiten de vuilstort waarbij het hemelwater van het plangebied vertraagd afgevoerd wordt naar deze diepte infiltratieputten. Deze putten moeten voldoende capaciteit hebben om het hemelwater van het plangebied te verwerken zonder wateroverlast in het plangebied of omgeving bij een bui met een herhalingstijd van 1x in de 2 jaar ($T=2$) conform de leidraad rioleringen.

Materialisatie openbare ruimte

Indien in het plangebied openbare ruimte aangelegd wordt die na realisatie overgedragen wordt moet de materialisatie aansluiten op de omgeving. Dit betekent:

- Trottoirs/ voetpaden in betontegels 30x30x6 cm met kantopsluiting opsluitband 10x20 cm;
- Rijbaan/ parkeerplaatsen in gebakken stenen dikformaat, kleur aansluitend bij bestaand met kantopsluiting trottoirbanden 18/20x25 cm;

Voor verdere eisen aan de inrichting van de openbare ruimte zie

<https://pveopenbareruimte.deventer.nl>.

Onderhoud en overdracht

De ontwikkelaar is na realisatie verantwoordelijk voor de overdracht en het onderhoud van de openbare ruimte. Overdracht kan pas plaatsvinden nadat er een overdrachtdossier is ingediend en is goedgekeurd door de gemeentelijke beheergroep. Het overdrachtdossier moet compleet zijn en onder andere bevatten de revisietekeningen riolering, inmeting van het gebied conform de BGT+ standaard van de gemeente Deventer, certificaten en garantievoorschriften toegepaste materialen etc. Na goedkeuring van het overdrachtdossier en de technische opname van de openbare ruimte wordt de openbare ruimte overgedragen. Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de bijbehorende kadastrale overdracht van de gronden (indien van toepassing).

De onderhoudsperiode voor de openbare ruimte gaat in na de technische opname van het betreffende onderdeel en wordt bepaald op:

- 2 jaar voor groenvoorzieningen
- 1 jaar voor de overige openbare ruimte

Tijdens deze onderhoudsperiode verzorgt de ontwikkelaar het herstel van gebreken, onderhoud en nazorg beplanting (watergeven, schoffelen e.d.) en eventuele inboet groen. Het dagelijks onderhoud (kolken reinigen, straatvegen) zal in deze periode door de gemeente verzorgd worden.

4. Omgevingsaspecten

In deze paragraaf wordt beknopt een overzicht gegeven van de relevante milieuaspecten voor de herontwikkeling. Een meer uitgebreide beschrijving is opgenomen in het Milieuadvies Shitaflat en speeltuinlocatie Dunantlaan versie 2 Deventer, september 2017 (zie bijlage-R5). De benodigde onderzoeken in het kader van de planologische procedure zullen door de gemeente worden uitgevoerd op basis van het door Rentrete en Solis op te stellen stedenbouwkundig plan.

4.1 Bedrijven en milieuzonering

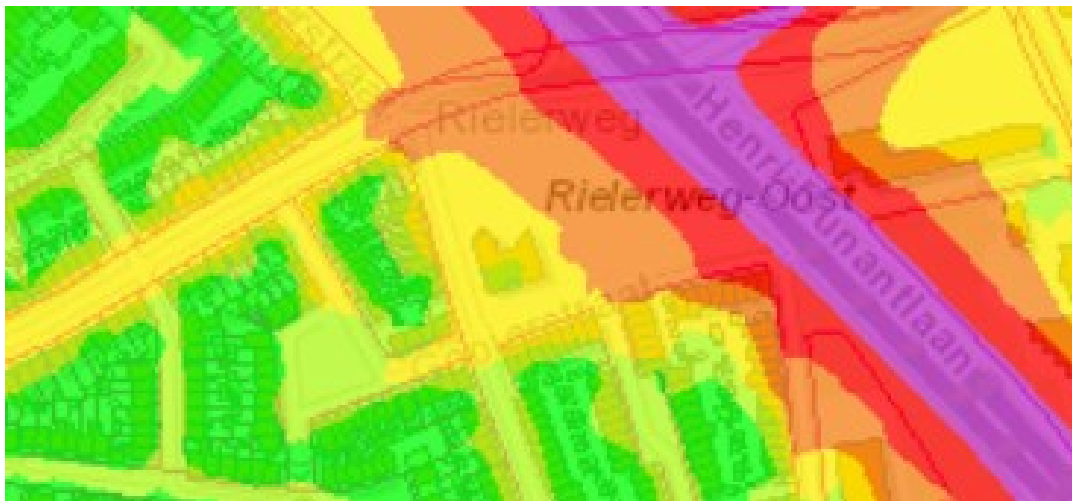
Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering.

Milieuzonering heeft twee doelen: Het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

In de omgeving van het plangebied liggen een aantal bedrijfsmatige functies zoals een voetbalstadion, basisschool, spoorwegemplacement en werkunits. Bij de uitwerking van de plannen zal onderbouwd moeten worden dat deze functies samengaan met eventueel gevoelige functies binnen het plangebied. Gezien afstanden en ligging van bestaande gevoelige functies wordt ingeschat dat dit mogelijk moet zijn.

4.2 Akoestiek

Het plangebied ligt in de geluidszone van de Henri Dunantlaan. Voor deze weg geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur. Een eerste inschatting is dat binnen het plangebied niet aan de voorkeursgrenswaarde volgens de Wet geluidhinder voldaan kan worden. Met een akoestisch onderzoek zal bepaald moeten worden of bron- en overdrachtsmaatregelen in de rede liggen en of hogere grenswaarden noodzakelijk zijn. In het akoestisch onderzoek zal aandacht moeten zijn voor het geluid van omliggende bedrijvigheid. Bijvoorbeeld het stadion van Go Ahead Eagles. Ook de invloed van het doorgaand spoor en vergunde activiteiten op het spoorwegemplacement zullen beschouwd moeten worden bij de uitwerking van de plannen.



Afbeelding geluidzones

4.3 Bodem

Een belangrijk aspect voor de herontwikkeling van het plangebied is de bodemsituatie. Bekend is dat op de locatie een voormalige stortplaats aanwezig is. Deze stortplaats is afgedekt met een deklaag met wisselende diktes. Op basis van uitgevoerde bodemonderzoeken is de locatie niet zondermeer geschikt voor herontwikkeling. Voor de wijziging van het gebruik en geplande nieuwbouw stelt de gemeente in samenwerking met Rentree/ Solis een saneringsplan op. Dit saneringsplan wordt ter goedkeuring ingediend bij het Bevoegd Gezag. Het is nodig om bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en de uitvoering rekening te houden met de aanwezigheid van het stortmateriaal. Van belang is dat de stedenbouwkundige uitwerking plaatsvindt in samenspraak met de gemeente ten aanzien van het bodemaspect.

4.4 Niet gesprongen explosieven

Binnen de ruimtelijke wetgeving bestaat geen verplichting met betrekking tot het uitvoeren van onderzoek naar de aanwezigheid van explosieven. De meeste ontwikkelaars/grondroeders houden hier wel rekening mee, vanuit het oogpunt veiligheid voor zowel hun eigen medewerkers als de omgeving waarin ze werken. Vanuit de arbo-wetgeving bestaat een verplichting voor een veilige werkomgeving. De gemeente heeft historisch onderzoek laten uitvoeren naar de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven (NGE). Het plangebied is aangeduid als verdacht voor NGE.

4.5 Luchtkwaliteit

Van invloed op de kwaliteit van de leefomgeving is ook de luchtkwaliteit. Normstelling hieromtrent is vastgelegd in de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- Er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- Een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- Een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

Om te bepalen of de ontwikkeling in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit is een berekening uitgevoerd m.b.v. de NIBM-rekentool van Infomil en de NSL-monitoringstool van de Rijksoverheid.

4.6 Ecologie/Natuur

Vanuit het oogpunt van natuurwetgeving is een aantal wettelijke regelingen relevant in het kader van de planuitwerking. De Wet natuurbescherming is het algehele kader voor natuurbescherming. Het gebied is niet gelegen binnen de begrenzing van een speciale beschermingszones o.b.v. deze wetgeving. Planontwikkeling kan van invloed zijn op beschermde natuurwaarden. Middels actueel ecologisch onderzoek zal onderzocht moeten worden, om na te gaan of vergunning/ontheffingen in het kader van Wet natuurbescherming nodig is. Ook zal er in dit onderzoek aandacht moeten zijn voor effecten op stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden. De Provincie Overijssel zal dan beoordelen of voor de activiteit een 'verklaring van geen bedenkingen' kan worden afgegeven.

4.7 Externe veiligheid

Het plangebied ligt met circa 150m binnen het invloedsgebied groepsrisico vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen op het spoorwegemplacement en nabij het maatgevend risicopunt (wissel Amstellaan). Ook ligt het plangebied binnen het invloedsgebied voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over doorgaand spoor. De ontwikkelingen binnen het plangebied zullen doorgerekend moeten worden op hun effecten op de hoogte van het groepsrisico met Safeti en RBMII en de verandering van het groepsrisico zal verantwoord moeten worden in het ruimtelijke besluit, waarvoor advies aangevraagd zal moeten worden bij de Veiligheidsregio.

4.8 Milieueffectrapportage

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. Deze wijziging heeft o.a. betrekking op de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Dit betreft aanvragen omgevingsvergunning voor o.a. ruimtelijke ontwikkelingen indien deze activiteit in de D-lijst van de bijlage van het Besluit m.e.r. staat genoemd. In dit geval betreft het een stedelijk ontwikkelingsproject. Voor deze ontwikkeling is een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde. Hiervoor dient:

- Een aanmeldingsnotitie (m.e.r.) te worden opgesteld;
- Het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen;
- Het m.e.r.-beoordelingsbesluit moet bij de vergunningaanvraag worden gevoegd.

4.9 Stikstof

Voor dit gebied is een quick scan aerius berekening gemaakt op basis van een concept woningbouwprogramma. Op basis van het definitieve plan zal een nieuwe berekening worden gemaakt met de actuele versie van Aerius Calculator.

5. Participatie en communicatie

Enkele jaren geleden is in het kader van de totale ontwikkeling (zowel speeltuinlocatie als Shita-terrein) een klankbordgroep van buurtbewoners samengesteld. De afgelopen jaren is deze klankbordgroep door de gemeente betrokken bij het ontwikkelproces. In de laatste klankbordgroep bijeenkomst (juli 2020) zijn de leden door Rentree & Solis geïnformeerd over de ontwikkeling van de speeltuinlocatie. Gebleken is echter dat het overgrote deel van de huidige klankbordgroep bestaat uit omwonenden van het Shita-terrein. In dat kader is afgesproken dat de communicatie en participatie met betrekking tot de speeltuinlocatie op een andere manier georganiseerd zal gaan worden.

De voormalige speeltuinlocatie wordt aan de westzijde van de Tjoenerstraat omgeven door koopwoningen en aan de zuidzijde met huurwoningen van Rentree ter hoogte van de Gooierstraat/Randerstraat. Ten eerste is het van belang dat Rentree & Solis in samenspraak met de gemeente een klankbordgroep samenstellen bestaande uit inwoners van de speeltuinlocatie.

Vervolgens stellen Rentree en Solis een participatie- en communicatieplan op. Dat plan heeft de volgende drieledige doelstelling:

- Het informeren en betrekken van de buurt over de invulling van de speeltuinlocatie conform het door de gemeenteraad vastgestelde ontwikkelperspectief;
- Ondersteuning/inspraak van betrokkenheid van omwonenden van de speeltuinlocatie bij de ontwikkeling en invulling van het terrein;
- Creëren en versterken van het draagvlak voor de definitieve invulling van de speeltuinlocatie.



rentree. thuis in Deventer



BIJLAGE 1

Ontwikkelperspectief Speeltuinalocatie en het Shita-terrein d.d. 17 maart 2021 inclusief Schetsplan "het Model Solis/Rentree" d.d. februari 2020

Deze bijlage behoort bij de Ontwikkel- en realisatieovereenkomst Shita Speeltuinalocatie d.d. 29 juni 2021.

Paraaf Rentree:

Paraaf Solis:

Paraaf Gemeente:



gemeente
Deventer

rentree. thuis in Deventer



BIJLAGE 2

Concept Nota van uitgangspunten "Ontwikkeling voormalige speeltuinlocatie Voorstad-oost Deventer" d.d. 2 april 2021 (**NvU**)

Deze bijlage behoort bij de Ontwikkel- en realisatieovereenkomst Shita Speeltuinlocatie d.d. 29 juni 2021.

Paraaf Rentree:

Paraaf Solis:

Paraaf Gemeente:



rentree. thuis in Deventer



BIJLAGE 3

SO/VO/DO Stedenbouwkundigplan met beeldkwaliteitskader

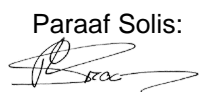
Nog niet gereed wordt later toegevoegd.

Deze bijlage behoort bij de Ontwikkel- en realisatieovereenkomst Shita Speeltuinallocatie d.d. 29 juni 2021.

Paraaf Rentree:



Paraaf Solis:



Paraaf Gemeente:



rentree. thuis in Deventer

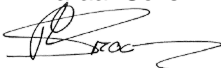


BIJLAGE 4

Tekening met het projectnummer V7.1987 en het tekeningnummer 24.20.01.AN.04 d.d. 22-9-2020

Deze bijlage behoort bij de Ontwikkel- en realisatieovereenkomst Shita Speeltuinallocatie d.d. 29 juni 2021.

Paraaf Rentree: 

Paraaf Solis: 

Paraaf Gemeente:



rentree. thuis in Deventer



BIJLAGE 5

Concept Koopovereenkomsten Shita Speeltuinalocatie d.d. Juni 2021

Deze bijlage behoort bij de Ontwikkel- en realisatieovereenkomst Shita Speeltuinalocatie d.d. 29 juni 2021.

Paraaf Rentree:

Paraaf Solis:

Paraaf Gemeente:



rentree. thuis in Deventer



BIJLAGE 6

Planning d.d. 04-06-2021

Deze bijlage behoort bij de Ontwikkel- en realisatieovereenkomst Shita Speeltuinallocatie d.d. 29 juni 2021.

Paraaf Rentree:

Paraaf Solis:

Paraaf Gemeente:



rentree. thuis in Deventer



BIJLAGE 7

Procedureverordening voor tegemoetkoming in planschade 2008 vastgesteld door de Gemeenteraad op 10 februari 2010

Deze bijlage behoort bij de Ontwikkel- en realisatieovereenkomst Shita Speeltuinalocatie d.d. 29 juni 2021.

Paraaf Rentree:

Paraaf Solis:

Paraaf Gemeente: