

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Gunning Shita-terrein & ondertekenen koopovereenkomst

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 21-12-2021
Notanummer	: 2021-416
Datum	: 21-12-2021
Programma	: 06-Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: 2021-002358 Collegememo voorlopige gunning Shita-terrein 31-8-2021.pdf,Koopovereenkomst De Rielertuin_20211206.pdf

### Parafering

<li>15-12-2021: Programmamanager Herstructurering en Vastgoedontwikkeling</li><li>14-12-2021: Wethouder</li>

### Agendering

\* 15-12-2021: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

22-12-2021

B & W d.d.: 21-12-2021

### Besluit

1. In te stemmen met de definitieve gunning van het Shita-terrein aan Hegeman Ontwikkeling B.V.;
2. de koopovereenkomst De Rielertuin / Shita-terrein Noord d.d. 30 november 2021 vast te stellen;
3. De burgemeester te verzoeken om volmacht te verlenen aan wethouder R.S. de Geest om namens de gemeente de koopovereenkomst te ondertekenen.

De nota en het besluit openbaar te maken.

### Inleiding

Conform het raadsbesluit vaststelling ontwikkelperspectief Shita-locatie (d.d. 17 maart 2021) heeft voor het Shita-terrein een uitvraagprocedure plaatsgevonden. Na beoordeling van de inschrijvingen is de voorlopige gunning gegaan naar Hegeman Ontwikkeling B.V. Het college van B&W is hierover op 31 augustus jongleden geïnformeerd. Als vervolg op de voorlopige gunning heeft een Bibob-screening plaatsgevonden en hebben partijen een koopovereenkomst uitgewerkt. In de koopovereenkomst zijn de verkoop en proces- en planningsafspraken vastgelegd.

Het college wordt gevraagd in te stemmen met de definitieve gunning en het ondertekenen van de koopovereenkomst. Vervolgens kan Hegeman het verdere ontwikkelproces ter hand nemen, de publiekrechtelijke procedures doorlopen en het bouwplan realiseren.

## **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Instemmen met de definitieve gunning en het ondertekenen van de koopovereenkomst waarna de definitieve ontwikkeling van het Shita-terrein kan plaatsvinden. Dit met als uiteindelijke doel om de woningen te realiseren.

## **Kader**

- \* Raadsbesluit Ontwikkelperspectief Shita 2021 (17 maart 2021)
- \* Biedboek Shita-terrein (onderdeel raadsbesluit)
- \* Collegememo voorlopige gunning Shita-terrein (31 augustus 2021)

## **Betrokken partijen en participatie**

Intern: Gemeentemakelaar & gemeentelijke grondzakenjurist (penvoerder koopovereenkomst)

Extern: Hegeman Ontwikkeling B.V.

## **Argumenten voor en tegen**

- \* Na de voorlopige gunning heeft een gemeentelijke Bibob-screening plaatsgevonden. Uit dit onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn om de vastgoedtransactie doorgang te laten vinden;
- \* De gemeenteraad heeft vooraf op basis van een biedboek ambities en kaders vastgesteld. Het door Hegeman ingediende schetsplan is tijdens de beoordelingsfase getoetst aan het biedboek en sluit aan bij de gemeentelijke ambities.
- \* In de koopovereenkomst zijn specifieke bepalingen opgenomen ten aanzien van de publiekrechtelijke procedures. Hegeman is hierbij verantwoordelijk voor de planologische uitvoerbaarheid/procedure en het laten opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Het eigendom van de locatie wordt definitief overgedragen nadat het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
- \* Een gedeelte van het Shita-terrein bevat een bodemverontreiniging vanwege (voormalige stortplaats). Het terrein zal door de gemeente worden geleverd voorzien van een schone leeflaag van 1 meter geschikt voor de functie wonen. Eventueel benodigde bodemwerkzaamheden ten behoeve van het bouwplan, onder de leeflaag ter plaatse van de verontreiniging, zijn geheel voor rekening en risico van Hegeman. Bovendien vrijwaart Hegeman de gemeente van eventuele toekomstige aansprakelijkheid ten aanzien van de aanwezige verontreiniging.

## **Financiële consequenties en dekking**

De financiële kaders zijn vastgesteld door de gemeenteraad (17 maart 2021). De (voorlopige) gunning heeft plaatsgevonden op basis van een openbare inschrijvingsprocedure. Gelet op de huidige marktomstandigheden en het vastgestelde programma bestaande uit middeldure en dure woningen, is gekozen voor een biedingsprocedure in plaats van een vooraf vastgestelde vraagprijs Dit met als doel om inschrijvers te verleiden tot het uitbrengen van een 'stevige' bieding. Uiteindelijk is de financiële bieding hoger uitgevallen dan eerder begroot. De (hogere) verkoopopbrengst van het Shita-terrein heeft een positief effect op de vast te stellen grondexploitatie.

### **Openbaarmaking en communicatie**

Omwonenden van het Shita-terrein hebben zich in een eerder stadium verenigd in een klankbordgroep. De klankbordgroep fungeert als aanspreekpunt voor de gemeente. De gemeente heeft de klankbordgroep geïnformeerd over de uitslag van de bewonersstemmen en de voorlopige gunning. Spoedig na besluitvorming omtrent de definitieve gunning zal door de gemeente een kennismaking worden georganiseerd tussen de klankbordgroep en Hegeman. Vanaf dat moment is Hegeman aan zet om de klankbordgroep en de buurt te informeren en te betrekken bij het vervolgproces.

### **Aanpak en uitvoering**

De gemeente en Hegeman hebben een planning vastgesteld. Deze planning is als bijlage aan de koopovereenkomst gehecht. Globaal ziet het vervolgproces er als volgt uit:

- \* Afronding stedenbouwkundig plan Q1 2022 (collegebesluit)
- \* Bestemmingsplanprocedure Q2 & 3 2022 à (raadsbesluit)
- \* Eigendomsoverdracht Q4 2022
- \* Bouwrijp maken Q4 2022
- \* Opstalontwikkeling & WABO-procedure Q4 2022 / Q1 2023
- \* Verkoop & realisatie bouwplan 2023
- \* Woonrijp maken 2024

# Koopovereenkomst De Rielertuin

Herstructurering Voorstad-Oost  
**Shita-terrein Noord**  
*Nieuwbouwlocatie voor woningbouw*



&



*Onverbindend concept d.d. 30 november 2021*

*Deze Koopovereenkomst komt tot stand indien en nadat het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Deventer daarmee heeft ingestemd (totstandkomingsvereiste).*

---

Paraaf Hegeman:

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. **Hegeman Ontwikkeling B.V.**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 06080634, statutair gevestigd te Almelo (kantoorhoudende aan de Bornerbroeksestraat 155 te 7601 BG Almelo, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder de heer E.J.M. van Kooten, hierna te noemen: "**Hegeman**" en/of "**de Koper**";

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.
- 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".
- 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.

---

Paraaf Hegeman:



Paraaf Gemeente:

## Nemen in overweging (vervolg):

- g. Op 17 maart 2021 heeft de gemeenteraad van Deventer voor het Shita-terrein ingestemd met de openbare verkoop bij inschrijving. In het Biedboek "Ontwikkeling voormalig Shita-terrein Deventer" d.d. 12 mei 2021 (hierna: "**het Biedboek**") (**Bijlage 1**) zijn de informatie over de locatie en de ambitie en de kaders voor de invulling daarvan opgenomen. Het Biedboek gaat voor het Shita-terrein uit van een woningbouwprogramma met grondgebonden koopwoningen en appartementen in een groene setting (woonpark) met parkeerplaatsen op eigen terrein. De aansluiting op de omliggende openbare ruimte vindt plaats via de Tjoenerstraat.
- h. Conform de verkoopprocedure opgenomen in het Biedboek heeft de Gemeente een uitvraag gedaan voor het indienen van een schetsontwerp voor de invulling van de locatie, een planning op hoofdlijnen en een bieding. Hegeman heeft daarop ingeschreven en met in achtneming van de ambitie en kaders opgenomen in het Biedboek een Schetsontwerp Shita-terrein/Rielertuin vervaardigd door Hegeman, RRog en Beltman d.d. 29 juli 2021 (hierna: "**het Schetsontwerp**") (**Bijlage 2**) en een onherroepelijke Grondprijbsbieding d.d. 28 juli 2021 (hierna: "**het Grondbod**") (**Bijlage 3**) gedaan. Het Schetsplan is door de Gemeente beoordeeld op inschrijvingsvereisten en kwaliteit, door omwonenden van het Shita-terrein is gestemd en vervolgens heeft voorlopige gunning plaatsgevonden. Hegeman en de Gemeente zijn met elkaar in onderhandeling getreden over het aangaan van onderhavige Koopovereenkomst. Ook is de Bibob-procedure doorlopen. Over het aangaan van deze Koopovereenkomst en daarmee over de definitieve gunning van het Shita-terrein aan Hegeman wordt door het College besloten nadat Hegeman deze Koopovereenkomst heeft getekend.
- i. Met in achtneming van de informatie over de locatie en de ambitie en de kaders voor de invulling daarvan wordt door en voor rekening van Hegeman het Schetsontwerp verder uitgewerkt tot een Stedenbouwkundigplan inclusief beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan (hierna: "**het Stedenbouwkundigplan**") (**Bijlage 4**)<sup>1</sup> en wordt voor de bebouwing/opstalontwikkeling een Voorlopig Ontwerp (VO) en Definitief Ontwerp (DO) opgesteld (hierna te noemen: "**het Bouwplan**").
- j. Het voorgenomen Bouwplan past niet binnen het vigerend bestemmingsplan "Chw Bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen, deel B".
- k. Om het Bouwplan te kunnen realiseren zal door en voor rekening en risico van Hegeman op basis van de informatie over de locatie en de ambitie en de kaders voor de invulling daarvan (zoals opgenomen in het Biedboeken het Schetsontwerp) een Stedenbouwkundigplan en nieuw Planologisch kader (**Bijlage 5**)<sup>2</sup> opgesteld worden. Het Stedenbouwkundigplan en het nieuw Planologisch kader worden vervolgens door de Gemeente in procedure gebracht.
- l. Na inwerking treden van het Planologisch kader en na de juridische en feitelijke levering van het Shita-terrein zal Hegeman voor eigen rekening en risico een (ontvankelijke) aanvraag omgevingsvergunning voor het Bouwplan indienen en na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning tot realisatie van het Bouwplan overgaan.

---

<sup>1</sup> Ten tijde van het aangaan van deze Koopovereenkomst moet het Stedenbouwkundigplan nog worden opgesteld. Hegeman zal het plan vervaardigen en is tot naleving van het door het College vastgestelde Stedenbouwkundigplan gehouden.

<sup>2</sup> Ten tijde van het aangaan van deze Koopovereenkomst moet het Planologisch kader nog worden opgesteld. Hegeman zal het plan vervaardigen en is tot naleving van het Planologisch kader gehouden dat door de Raad is vastgesteld en onherroepelijk is geworden.

---

Paraaf Hegeman:



Paraaf Gemeente:

**Nemen in overweging (vervolg):**

- m. Om het Bouwplan te kunnen realiseren koopt Hegeman het Shita-terrein met een grootte van circa 4.054 m<sup>2</sup> van de Gemeente aan.
- n. De Gemeente is onder de voorwaarden opgenomen in deze Koopovereenkomst bereid tot verkoop.
- o. Het toekomstig openbaar gebied dat onderdeel uitmaakt van de planvorming en gelegen is binnen het Shita-terrein wordt ook aan Hegeman verkocht. Het toekomstig openbaar gebied zal wanneer de ontwerpen/plannen voor het Bouwplan verder gevorderd zijn nader geconcretiseerd worden en aangeduid op een nog te vervaardigen Tekening Openbare Ruimte Shita-terrein en als **Bijlage 9** aan deze Koopovereenkomst worden toegevoegd. Na de aanleg en oplevering van het openbaar gebied wordt het weer in eigendom (terug) overgedragen aan de Gemeente. Hegeman zal dit toekomstig openbaar gebied gelijktijdig met de inrichting van de buitenruimte en aanleg van de parkeerplaatsen voor eigen rekening en risico (doen) aanleggen met inachtneming van de gemeentelijke aanbestedingsrichtlijnen en conform het Programma van Eisen Openbare Ruimte Deventer. Terzake wordt verwezen naar het Biedboek.
- p. Om de gemaakte afspraken over verkoop/aankoop vast te leggen gaan de Partijen de onderhavige Koopovereenkomst Shita-terrein aan (hierna te noemen: "**de Koopovereenkomst**").

**Partijen zijn overeenkomen als volgt:**

---

Paraaf Hegeman:



Paraaf Gemeente:

## I. Planvorming, ontwikkeling en uitvoering

### Artikel A Planvorming en ontwikkeling

1. Na het aangaan van deze Koopovereenkomst wordt door en voor rekening van Hegeman, met inachtneming van de informatie over de locatie en de ambitie en de kaders voor de invulling daarvan zoals opgenomen in het Biedboek en het door Hegeman ingediende Schetsontwerp:
  - Een Ontwerp en Definitief Stedenbouwkundig plan inclusief beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan opgesteld;
  - De voor het Planologisch kader/het Bestemmingsplan benodigde onderzoeken uitgevoerd;
  - Een Ontwerp en Definitief Planologisch kader/Bestemmingsplan opgesteld<sup>3</sup>;
  - Een Voorlopig en Definitief Ontwerp voor de opstallen opgesteld;
  - De voor de Omgevingsvergunning benodigde onderzoeken uitgevoerd;
  - Een Omgevingsvergunning aangevraagd.
  - *De onderzoeken/rapportages die de Gemeente reeds heeft uitgevoerd zal zij (om niet) ter beschikking stellen aan Hegeman.*
2. Hegeman zal de hiervoor genoemde ontwerpen en rapportages van de onderzoeken tijdig conform de Overall Planning Deventer Rielertuin d.d. 26-07-2021 en gewijzigd op 19-11-2021 (**Bijlage 6**)<sup>4</sup> aan de Gemeente (projectmanager/projectteam) ter toetsing en beoordeling voorleggen. Na afstemming over een ontwerp vangt Hegeman aan met een opvolgend ontwerp. Dit betekent dat pas na afstemming over het Schetsontwerp, 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.
3. De ontwerpen worden getoetst aan de informatie over de locatie en de ambitie en de kaders voor de invulling daarvan zoals opgenomen in het Biedboek en het Schetsontwerp. Het (ontwerp) Planologisch kader en het voorlopig en definitief ontwerp voor de opstallen wordt ook getoetst aan het Stedenbouwkundigplan.
4. Het uiteindelijk door de Gemeente goed te keuren Definitief Ontwerp voor de opstallen dient te voldoen aan de wettelijke voorwaarden en voorschriften voor de bouw alsmede aan de documenten zoals hiervoor onder 3. genoemd en de overige afspraken uit deze Koopovereenkomst. Het Definitief Ontwerp 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.
5. De (ontvankelijke) aanvraag voor de Omgevingsvergunning dient conform de Overall Planning uiterlijk binnen 3 maanden na inwerkingtreden van het Planologisch kader door Hegeman te zijn ingediend. Voorafgaand aan de indiening van de Omgevingsvergunning zal Hegeman in verkoop gaan.

<sup>3</sup> Om het Bouwplan te kunnen realiseren zal door en voor rekening en risico van Hegeman een nieuw Planologisch kader opgesteld moeten worden. De Gemeente brengt daarvoor de kosten in rekening. Op basis van een Bouwplan voor 21 woningen en bouwkosten van meer dan 4 miljoen zijn de kosten voor het opstellen en begeleiden van een bestemmingsplan circa € 63.728,- en voor alleen de begeleiding van een bestemmingsplanprocedure € 35.728,-. Deze kosten zijn gebaseerd op het gemiddeld uurtarief van 2021. De daadwerkelijke kosten worden in rekening gebracht.

<sup>4</sup> De Planning is gebaseerd op het voorstel dat Hegeman daartoe heeft gedaan bij het Schetsplan (Envelop 1) en is in overleg met de Gemeente aangepast voornamelijk op basis van de procedure voor het Planologisch kader en de Omgevingsvergunning.

Paraaf Hegeman:



Paraaf Gemeente:



6. Hegeman 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).
7. Hegeman zal ook een formeel participatietraject doorlopen voorafgaand aan het ter inzage leggen van het Planologisch kader. Het Participatieplan/communicatieplan wordt voorafgaand aan de uitvoering daarvan door Hegeman afgestemd met de Gemeente.

#### Artikel B Besluitvorming

1. Het door Hegeman opgestelde en door de Gemeente goedgekeurde Definitief Stedenbouwkundigplan wordt ter vaststelling aangeboden aan het College. In het eerste kwartaal van 2022 moet het Definitief Stedenbouwkundigplan gereed zijn en ter besluitvorming zijn voorgelegd aan het College.
2. Bij de vaststelling van het Stedenbouwkundigplan wordt tevens besloten tot het in procedure brengen van een (ontwerp) Planologisch kader. Bij de vaststelling van het ontwerp Planologisch kader wordt besloten tot aanbidding ter besluitvorming aan de Raad. Conform de Overall Planning wordt in het derde kwartaal van 2022 het Planologisch kader door de Raad vastgesteld en is op z'n vroegst in het vierde kwartaal van 2022 onherroepelijk.
3. Indien het College negatief besluit, 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 C Inspanningsverbintenis

1. Omdat het vigerende bestemmingsplan het voorgenomen Bouwplan niet mogelijk maakt is een nieuw Planologisch kader 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 Hegeman het in artikel 5 van deze Koopovereenkomst beschreven Bouwplan kan realiseren.
2. De inspanningsverplichting zoals hiervoor bij 1. genoemd richt zich uitsluitend op het toetsen van het Planologisch kader met bijbehorende onderzoeken en in procedure brengen van de planologische procedure (eventueel gecombineerd met het Planologisch kader voor de aangrenzende Speeltuinlocatie).
3. De Gemeente sluit iedere aansprakelijkheid voor de gevolgen van procedurele fouten uit, behoudens in geval van opzet.

#### Artikel D 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 Hegeman.
2. De Gemeente zal Hegeman 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 Hegeman bij de behandeling van deze aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de hiervoor bij 1. genoemde Procedureverordening.

---

Paraaf Hegeman:



Paraaf Gemeente:

3. Hegeman zal ten behoeve van het vervaardigen en vaststellen van het Planologisch kader voor eigen rekening en risico een planschaderisico-analyse uitvoeren.

Artikel E *Bouwrijp maken, bouwen en woonrijp maken*

1. Het Perceel wordt door (in opdracht van) en voor rekening van de Gemeente in Bouwrijpe staat, conform het hierna bij artikellid 3.1b bepaalde, gebracht. De Gemeente start uiterlijk met de werkzaamheden op het moment dat deze Koopovereenkomst is ondertekend en Hegeman de Bibob-toetsing positief heeft doorlopen.
2. Alle werkzaamheden, die betrekking hebben op of te maken hebben met de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan, geschieden door en voor rekening en risico van Hegeman na de levering van het Perceel.
3. Hegeman stelt de Gemeente uiterlijk 2 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden in kennis van de start van de werkzaamheden.
4. Hegeman betreft de netbeheerders en de al aanwezige of nieuw aan te leggen voorzieningen van de netbeheerders bij zijn Bouwplan en de uitvoering daarvan. De netbeheerders/nutsbedrijven zijn verantwoordelijke voor de tijdige aanleg van deze nutsvoorzieningen. Afstemming met de netbeheerders vindt plaats door en voor rekening en risico van Hegeman na voorafgaand overleg/in samenspraak met de Gemeente.
5. Voor het Bouwplan benodigde aanpassingen in de omliggende Openbare ruimte (woonrijp maken) worden door en voor rekening en risico van Hegeman uitgevoerd conform het Stedenbouwkundigplan (dat wil zeggen conform het inrichtingsplan dat daar onderdeel vanuit maakt) en de wettelijke voorschriften en gemeentelijke richtlijnen en het Programma van eisen Openbare ruimte.
6. Hegeman verplicht zich de realisatie van de in de (toekomstige) Openbare ruimte aan te leggen Voorzieningen van Openbaar Nut conform de gemeentelijke dan wel nationale of Europese aanbestedingsrichtlijnen aan te besteden. De richtlijnen zijn te raadplegen via <https://www.deventer.nl/ondernemen/inkoop>. Bij een aanbesteding voor 'diensten' of 'werken' die € 150.000,- (honderdvijftigduizend euro) of meer bedragen betekent dit dat de opdracht meervoudig onderhands moet worden aanbesteed. Hegeman verbindt zich om de Gemeente volledig financieel te compenseren, indien de Gemeente ten gevolge van een door Hegeman verrichte aanbesteding door derden wordt aangesproken.
7. Het woonrijp maken zal geschieden met inachtneming van de voortgang van de bebouwing en zal afgerond worden uiterlijk binnen 3 maanden nadat de woningen en appartementen in gebruik zijn genomen door de bewoners.

Artikel F *Bescherming en schade omliggend openbaar gebied en toegankelijkheid*

1. Hegeman dient het bestaande openbaar gebied c.q. de voorzieningen op en buiten het Perceel voor zover deze worden beïnvloed door de bouwwerkzaamheden, 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 bij 2. hierna geldt hierbij als 'nulmeting'.
2. Ten einde schade als gevolg van de bouwwerkzaamheden achteraf te kunnen vaststellen laat Hegeman voorafgaand aan de realisatie van het Bouwplan voor zijn rekening en risico door een externe expert een zogenoemde 'nulmeting' (voorschouw) uitvoeren van het bestaande openbaar gebied alsmede de direct omliggende/aangrenzende bebouwing. Hegeman nodigt de Gemeente uit hierbij aanwezig te zijn.

---

Paraaf Hegeman:



Paraaf Gemeente:

3. Indien schade wordt geconstateerd aan bestaand openbaar gebied c.q. voorzieningen c.q. gemeente-eigendommen zal dit direct door Hegeman aan de Gemeente worden gemeld. Hegeman is aansprakelijk voor eventuele schade aan dit gebied en/of deze voorzieningen en/of eigendommen in en buiten het Perceel, voor zover veroorzaakt door handelingen die voortvloeien uit de bouwwerkzaamheden op/nabij het Perceel.
4. De straten (bovengrondse en ondergrondse infrastructuur) die grenzen aan het Perceel dienen gedurende de bouwwerkzaamheden toegankelijk te blijven voor alle verkeer.

## 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 in Bouwrijpe staat gelegen nabij de Henri Dunantlaan te Deventer in de wijk Voorstad Oost.

Het betreft een gedeelte van circa 4.054 m<sup>2</sup> van de percelen kadastraal bekend Gemeente Deventer, sectie B met de nummers 14572, 14573, 14574, 15147 en 14571 (allen gedeeltelijk (hierna te noemen: "het Perceel").

Het Perceel is schetsmatig aangegeven met een groene kleurarcering op de bij deze Koopovereenkomst gevoegde, en door de Partijen geparafeerde, Situatietekening Ontwikkeling/Kavel Shita-terrein met het projectnummer V7.1987 en het tekeningnummer 24.20.01.AN.05 d.d. 27-10-2020 en laatst gewijzigd op 05-05-2021 (**Bijlage 8**). De Situatietekening is overigens niet bestemd voor overschrijving in de openbare registers van het kadaster.

## III. Deze Koopovereenkomst is aangegaan onder de volgende bepalingen:

### Artikel 1 Koopsom en rentevergoeding

- 1.1 De koopsom bedraagt € 1.163.500,-- (zegge: één miljoen honderd drieënzestig duizend en vijfhonderd euro), exclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting en is gebaseerd op het Schetsontwerp en het Grondbod ingediend door Hegeman. De koopsom is vast tot 1-1-2023 en wordt nadien verhoogd met 5% rente op jaarbasis. De koopsom is verschuldigd en dient te worden voldaan bij de levering.
- 1.2 De Koper voldoet binnen 2 weken na ondertekening van deze Koopovereenkomst 10% van de koopsom te voldoen (de aanbetaling); te weten een bedrag van € 116.350,-- (zegge: honderd zestien duizend en driehonderdvijftig euro). Bij levering en betaling van de koopsom wordt dit bedrag op de koopsom in mindering gebracht. Over de aanbetaling wordt geen rente vergoed. Indien de levering niet plaatsvindt wordt de aanbetaling aan de Koper geretourneerd tenzij de levering, om een aan de Koper verwijtbare reden, niet plaatsvindt dan vervalt de aanbetaling aan de Gemeente.

---

Paraaf Hegeman:



Paraaf Gemeente:

- 1.3 In plaats van een aanbetaling van 10% van de koopsom zoals hiervoor in lid 1.2 genoemd kan Koper een onvoorwaardelijke en onherroepelijke bankgarantie stellen voor het in lid 1.2 genoemde bedrag. De bankgarantie dient in het bezit te zijn van de Gemeente binnen 2 weken na ondertekening van deze Koopovereenkomst. De bankgarantie dient te worden afgegeven door een te goeder naam en faam bekende staande Nederlandse bankinstelling en is op eerste aanzegging van de Gemeente te verzilveren. De bankgarantie dient in stand te worden gehouden totdat de Koper aan al zijn verplichtingen genoemd in deze Koopovereenkomst heeft voldaan.

## Artikel 2 Eigendomsoverdracht en aflevering

- 2.1a Deze Koopovereenkomst wordt getekend binnen 3 maanden na gunning, doch uiterlijk in 2021. De eigendomsoverdracht van het Perceel zal geschieden binnen 3 maanden nadat het Planologisch kader/het Bestemmingsplan dat het Bouwplan mogelijk maakt, onherroepelijk is geworden en aan de overige voorwaarden voor levering is voldaan een en ander zoals hierna bepaald in artikel 3.1b en 3.6 van deze Koopovereenkomst. Uitgangspunt van Partijen is dat er in het vierde kwartaal van 2022 wordt geleverd (als het Planologisch kader conform de Overall Planning dan onherroepelijk is geworden) ongeacht of de Omgevingsvergunning dan al is aangevraagd, verleend of onherroepelijk is geworden. De akte van levering van het Perceel wordt gepasseerd ten overstaan van een van de notarissen of een waarnemer van hen van het Kantoor Smalbraak Notarissen B.V., kantoorhoudende aan de Boedekerstraat 9, 7411 RZ Deventer. Deze notaris is door de Koper aangewezen. Indien de Koper een notaris kiest buiten de gemeente Deventer dan komen de extra kosten die dat met zich meebrengt voor rekening van de Koper.
- 2.1b De Koper kan het Perceel in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de volledige koopsom is betaald en de juridische en feitelijke 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 en artikel 3.6, 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 (resterende) koopsom verschuldigd en dient uiterlijk de dag voor ingebruikname te worden voldaan via de in artikel 2.1a genoemde Notaris. 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 artikel 2.4a 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 Koopovereenkomst bepaalde boete.
- 2.5 Vanaf de aflevering is het Perceel voor rekening en risico van de Koper.

---

Paraaf Hegeman:

M

Paraaf Gemeente:

### Artikel 3a Omschrijving leveringsverplichting

- 3.1a Het Perceel zal op het in artikel 2.1a genoemde moment aan de Koper in eigendom worden overgedragen en worden geleverd in de Staat van levering waarin het zich dan bevindt conform het hierna in artikellid 3.1b en in artikellid 3.6 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.
- 3.1b Staat van levering wil zeggen dat het Perceel zodanig bewerkt is dat:
- Het Perceel ontdaan is van obstakels tot een diepte van 1 meter beneden het maaiveld, met uitzondering van te behouden en in te passen boom, de transformatorruimte en kabels en leidingen van Enexis;
  - Funderingspalen onder oude bebouwing tot 1 meter onder maaiveld geheel verwijderd zijn (informatie over de situering van de palen wordt op verzoek van Hegeman door de Gemeente verstrekt na/te tijde van de uitvoering van de sloopwerkzaamheden);
  - Op het Perceel is een schone leeflaag aanwezig van minimaal 1 meter;
  - Het Perceel bereikbaar is voor bouwverkeer en tenminste aan één zijde bereikbaar en ontsloten door een (nood-)weg;
  - Het Perceel op één plaats de mogelijkheid heeft tot een aansluiting op het elektriciteit- en waterleidingnet.
- De Koper dient er zelf voor zorg te dragen dat het Perceel over voldoende draagvermogen zal beschikken om het Bouwplan te kunnen realiseren.
- 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 aankomstitels. 3.3 De Koper verklaart kennis te zullen nemen van de inhoud van de hiervoor bij artikellid 3.2 bedoelde akten voordat er geleverd wordt bij de in artikellid 2.1a genoemde Notaris.
- 3.4 Elke garantie voor de afwezigheid van of vrijwaring voor verborgen gebreken, wordt uitgesloten.
- 3.5 Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor "bij Koop onder I" opgegeven maat of grootte van het Perceel, hoe groot het verschil ook is, geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering hoe ook genaamd. De (af)splitsing van het Perceel wordt door/in opdracht van de Koper en voor zijn rekening uitgevoerd. Dat geldt ook voor de definitieve aanwijzing door het Kadaster.

### 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. Terzake wordt verwezen naar de Rapportages/onderzoeken die bij het Biedboek gevoegd zijn. 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. Het betreft aldus de rapportage een immobiele verontreiniging.

---

Paraaf Hegeman:



Paraaf Gemeente:

- 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 artikellid 3.1 en artikellid 3.3.
- 3.8a De Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de bij het Biedboek gevoegde Rapportages/onderzoeken, is ermee bekend en aanvaardt dat het Perceel een voormalige stortplaats betreft. Wordt de aan te brengen leeflaag gerespecteerd dan is het Perceel geschikt voor de beoogde functie van wonen. Indien de leeflaag wordt aangetast door of in opdracht van de Koper of zijn rechtsopvolger(s), al dan niet in verband met de uitvoering van het voorgenomen Bouwplan, is de Koper en/of zijn rechtsopvolger(s) zelf verantwoordelijk voor een eventuele aanvullende sanering van het Perceel en komt dit voor zijn rekening en risico.
- 3.8b De koper vrijwaart de Gemeente voor alle toekomstige aanspraken, bevelen en/of vorderingen van derden betreffende kosten of schade verband houdende met ten tijde van de overdracht reeds aanwezige bodemverontreinigingen of andere milieuschade die niet op grond van onderzoek bekend zijn geworden of die ten tijde van de overdracht niet als zodanig werden aangemerkt.

### 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 opgenomen dat er sprake is van een ingevolge artikel 55 van de Wet bodembescherming afgegeven beschikking.
- 3.10 De Gemeente zal het Perceel voorzien van een schone leeflaag van minimaal 1 meter 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 afdekking met een leeflaag gelden gebruiksbeperkingen op het Perceel. Terzake zullen in de akte van levering de benodigde beperkingen en verplichtingen worden opgenomen conform het bepaalde in het nog op te stellen/vast te stellen Saneringsplan.
- 3.13 De Koper verklaart volledig bekend te zijn met de inhoud en consequenties van de uitgevoerde bodemsanering zoals genoemd in artikellid 3.10, artikellid 3.11 en artikellid 3.12.
- 3.14 De Koper vrijwaart de Gemeente 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 (stortplaats).
- 3.15 De Koper vrijwaart de Gemeente 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.
- 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 Koper daarvoor zorgdragen.

---

Paraaf Hegeman:



Paraaf Gemeente:

- 3.17 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. Als uitvoering van het Bouwplan ertoe leidt dat de leeflaag op het Perceel minder wordt dan 1,0 meter danwel er in/onder de leeflaag werkzaamheden moeten worden uitgevoerd of (bouw)werken aangebracht (bijvoorbeeld de aanleg van kelders) dan stelt de Koper een saneringsplan op. Dit saneringsplan moet ter goedkeuring ingediend worden bij het bevoegd gezag Wet bodembescherming (voor Deventer gemandateerd aan Omgevingsdienst IJsselland).

#### 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:
- In totaal 9 grondgebonden koopwoningen en 12 koopappartementen in een groene setting (woonpark) met 21 parkeerplaatsen op eigen terrein in combinatie met een opstelplaats voor 2 deelauto's of zoveel meer als voorgeschreven in de gemeentelijke parkeernormering.
  - Van de 9 grondgebonden woningen worden er 3 gerealiseerd in de categorie midden-duur met ten tijde van het aangaan van deze Koopovereenkomst vastgestelde verkoopprijzen van € 225.000,-- tot € 275.000,-- en 6 grondgebonden woningen in de categorie duur met vastgestelde verkoopprijzen vanaf € 275.000,--. De Koper is gehouden aan de prijzen die de gemeenteraad op het moment van verkoop van de woningen heeft vastgesteld.
  - De 12 appartementen worden allen gerealiseerd in de categorie duur met ten tijde van het aangaan van deze Koopovereenkomst vastgestelde verkoopprijzen vanaf € 300.000,--. De appartementen hebben een grootte van circa 65 m<sup>2</sup> (50 m<sup>2</sup> of meer) en zijn levensloopbestendig. De Koper is gehouden aan de prijzen die de gemeenteraad op het moment van verkoop van de woningen heeft vastgesteld.
  - Het Bouwplan omvat tevens het eventueel op het Perceel aan te leggen toekomstig openbaar gebied alsmede de aansluiting op en de aanpassing van het omliggende openbaar gebied.
  - Het Bouwplan voldoet voorts aan de ambitie en de kaders voor de invulling zoals opgenomen in het Biedboek, het Schetsontwerp, het Stedenbouwkundig plan inclusief beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan, het Definitief Ontwerp (DO) en past binnen het Planologisch kader.

---

Paraaf Hegeman:



Paraaf Gemeente:

- 5.1b De Koper zal zich inspannen nadrukkelijk dit Bouwplan voor eigen rekening en risico conform de Overall Planning) te realiseren.
- 5.1c De Koper draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de verdeling van het Perceel in aan derden te verkopen bouwpercelen/kavels/woningen/appartementen en parkeerplaatsen. De Koper vrijwaart de Gemeente voor aanspraken terzake van derden.
- 5.2 De Koper neemt bovendien de volgende uitgangspunten in acht:
- Vrijkomende grond dient in eerste instantie op het eigen Perceel te worden verwerkt.
  - 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.
  - Gebruik door de Koper van andere gronden dan het geleverde Perceel is niet toegestaan tenzij de Gemeente hierover vooraf toestemming heeft gegeven.
  - De afvoer van het vuil- en hemelwater van het Bouwplan/het Perceel moet gescheiden plaatsvinden. Vuilwater moet geloosd worden op het bestaande gemeentelijke rioolstelsel. Hemelwater moet geïnfilteerd 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 infiltratievoorzieningen zoals infiltratiekoffers, diepte infiltratieputten of water passerende bestrating buiten de vuilstort waarbij het hemelwater van het plangebied vertraagd afgevoerd wordt naar de bodem. De infiltratievoorzieningen moeten een inhoud hebben van minimaal 20 mm, gerekend over het gehele verharde oppervlak en binnen 24 uur geledigd worden door middel van infiltratie. Verder moet aangetoond worden dat de ontwikkeling van het plangebied bij een bui van eens in de 100 jaar (NBW norm T=100+ 13%) oppervlakkig in het Perceel en/of omgeving geborgen kan worden zonder dat dit wateroverlast in het Perceel of omgeving geeft.
- 5.3 De Koper verplicht zich:
- het Perceel overeenkomstig de nieuwe bestemming (op te nemen in het Planologisch kader) en met inachtneming van de daarin opgenomen voorschriften conform het hiervoor in artikel 5.1 bepaalde en het door de Gemeente geaccordeerde Definitieve Ontwerp (DO) te bebouwen;
  - uiterlijk binnen 3 maanden nadat de Koper een onherroepelijk Omgevingsvergunning heeft verkregen een aanvang te 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 werkdagen volledig af te ronden conform de verleende Omgevingsvergunning.

---

Paraaf Hegeman:

7

Paraaf Gemeente:



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

- 6.1 Indien een Koper niet binnen de in artikellid 5.3 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 door de betreffende Koper gekochte Perceel 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.
- 6.3 Alle kosten zoals vermeld in artikellid 4.1 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

- 7.1 Partijen komen overeen dat de hierna in artikellid 7.2a en artikellid 7.2b hierna 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. 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 daarmede belaste personen, die daartoe zijn aangewezen, te allen tijde onbelemmerd toe te laten.

---

Paraaf Hegeman:

9

Paraaf Gemeente:

- 7.2b In de akte van levering zullen afhankelijk van het Bouwplan/programma de noodzakelijke beperkingen en/of verplichtingen worden opgenomen conform het dan geldend gemeentelijke beleid. Dit betreft bijvoorbeeld de verplichting om aangebrachte infiltratievoorzieningen, duurzame warmtevoorzieningen, parkeerplaatsen, opstallen, werken en/of beplantingen in stand te houden en te onderhouden. Voorts zal gelet op de gemeentelijke doelgroepenverordening bij bepaalde woningen een anti-speculatiebeding en/of verbod op doorverkoop en/of een zelfbewoningsplicht van toepassing zijn. Ook kunnen in het kader van beeldkwaliteit beperkingen en/of verplichtingen aan de orde zijn.
- 7.2c Voorts zullen in de akte van levering worden gevestigd/opgenomen een recht van opstal voor het leidingentracé en de transformatorruimte die zich op het Perceel bevinden alsmede een erfdienstbaarheid/kwalitatieve verplichting voor de aanwezige boom en eventueel bepalingen ter bescherming van de bomen die zich bevinden in het aangrenzende openbaar gebied. Terzake wordt ook verwezen naar het Biedboek.

#### 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 blijkend uit de voorgaande akten en op te nemen op grond van deze Koopovereenkomst.

#### Artikel 9 Kettingbedingen

- 9.1a De Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het hierna onder artikellid 9.2a en 9.2b 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 artikellid 9.2a en 9.2b 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 € 35.000,- per betrokken woning/appartement 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 artikellid 9.1a 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 artikellid 9.2a en 9.2b 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.

---

Paraaf Hegeman:



Paraaf Gemeente:

- 9.2a De Koper is verplicht het onbebouwd blijvende terreingedeelte te beplanten met een aantal bomen. 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. Het aantal te planten bomen, de soort en de situering daarvan zal worden bepaald in het ontwerp/inrichting van de buitenruimte van het Perceel en de omliggende Openbare ruimte (dit vormt onderdeel van het Stedenbouwkundigplan) en vervolgens vastgelegd worden in een beplantingsplan. In verband met het in stand houden van de leeflaag zal gekozen worden voor oppervlakkige wortelaars.
- 9.2b Het bepaalde in artikellid 3.8b en het bepaalde in artikel 5, artikel 6 en artikel 7 van deze Koopovereenkomst.

#### Artikel 10 Niet nakoming, boetebedingen

- 10.1 De termijnen genoemd in artikel 2 en artikel 5 van deze Koopovereenkomst zijn fatale termijnen.
- 10.1a Voor de afspraken opgenomen of voortvloeiende uit andere artikelen dan artikel 2 en 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.
- 10.3 De hiervoor in artikellid 10.2 genoemde boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van de brief waarin de boete is opgelegd.
- 10.4 Naast de hiervoor in artikellid 10.2 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.

---

Paraaf Hegeman:

M

Paraaf Gemeente:

## 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 artikellid 11.1 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 12 Ontbindende/opschortende voorwaarden

Deze Koopovereenkomst wordt zijdens de Gemeente aangegaan onder de volgende bij 12.1 t/m 12.5 genoemde opschortende en ontbindende voorwaarden.

- 12.1 Het College 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 daartoe heeft besloten (totstandkomingsvereiste). Ondertekening door de Gemeente vindt plaats na besluitvorming van het College. Conform de Overall Planning zal ondertekening uiterlijk in december 2021 plaatsvinden.
- 12.2 De Koper niet (tijdig) meewerkt aan de juridische en feitelijke levering en 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. De beslissing om over te gaan tot een Bibob-adviesaanvraag is het resultaat van de integrale afweging van de uitkomsten van de indicatorenlijst. Dit betekent dat een Bibob onderzoek deel kan uitmaken van de verkoopprocedure. Deze eventuele procedure kan enkele dagen tot enkele maanden in beslag nemen. Door ondertekening van deze Koopovereenkomst verklaart de Koper kennis te hebben genomen van deze beleidsregel en in te stemmen met de risico's en gevolgen die de uitvoering van deze beleidsregel met zich mee kan brengen voor de koper.
- 12.4 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:
- er sprake is van een enige mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
  - er sprake is van een enige mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
  - er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat de koper in relatie staat tot strafbare feiten;

---

Paraaf Hegeman:

Paraaf Gemeente:

- er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
  - de Koper heeft nagelaten de vragen die hem door de gemeente Deventer zijn gesteld op grond van artikel 7a van de Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of
  - de Koper heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12 lid 3 van de Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.
- 12.4 De begrippen “gevaar”, “strafbare feiten”, “in relatie staan tot” en “feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden” hebben in deze Koopovereenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.
- 12.5 De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9 lid 3 van de Wet Bibob, om advies vragen.
- 12.6 Op het moment van het aangaan van deze Koopovereenkomst is het Bibob-onderzoek reeds afgerond en is Hegeman door de toetsing gekomen.

### Artikel 13      Ondeelbare verbintenissen

- 13.1 De uit deze Koopovereenkomst voor beide Partijen voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.
- 13.2 Partijen zijn ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van deze Koopovereenkomst.
- 13.3 Indien de Koper (op enig moment) uit meerdere (rechts-)personen bestaat, dan zijn deze hoofdelijk verantwoordelijk voor de nakoming van de verplichtingen die voortvloeien uit deze Koopovereenkomst.

### Artikel 14      Overdracht contractpositie

- 14.1 Het is Hegeman niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente zijn rechten en verplichtingen uit deze Koopovereenkomst en/of eventuele met deze Koopovereenkomst samenhangende overeenkomsten, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden, dan wel op zijn 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 Hegeman 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 Koopovereenkomst door aspirant-rechtsopvolger(s) niet of niet volledig zal worden nageleefd.
- 14.2 Indien Hegeman zijn positie wil overdragen aan een derde dan zal de Gemeente de toestemming niet op onredelijke gronden weigeren. Aan de instemming kan de Gemeente wel voorwaarden verbinden.
- 14.3 Voor de verkoop door Hegeman aan de eindgebruikers van de woningen en appartementen wordt eerst toestemming verleend nadat de concept-akte aan de Gemeente is voorgelegd en de Gemeente geconstateerd heeft dat aan het bepaalde in de laatste alinea van artikellid 14.1 hiervoor is voldaan. Ook aan deze toestemming kunnen door de Gemeente voorwaarden verbonden worden.

---

Paraaf Hegeman:



Paraaf Gemeente:

## 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 artikelid 15.1 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.

## Artikel 16 Publiekrechtelijk voorbehoud

- 16.1 De Gemeente behoudt zich bij hetgeen in deze Koopovereenkomst 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 Koopovereenkomst 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 Koopovereenkomst 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 Koopovereenkomst niet onverkort kan plaatsvinden, behoudt de Gemeente zich het recht voor in overleg met de Koper de inhoud van onderhavige Koopovereenkomst aan te passen. Aan de zijde van de Gemeente is dan geen sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze Koopovereenkomst. De Gemeente is dan niet aansprakelijk voor de gevolgen van de aanpassing.
- 16.3 Tijdens de planvorming kan, rekening houdend met de Overall Planning, 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 Hegeman:



Paraaf Gemeente:

Artikel 19    Bijlagen

De hieronder vermelde bijlagen maken een onverbreekelijk deel uit van deze Koopovereenkomst of worden dat nadat zij gereed zijn:

1. Biedboek "Ontwikkeling voormalig Shita-terrein Deventer" d.d. 12 mei 2021 met bijlagen
2. Schetsontwerp Shita-terrein/Rielertuin vervaardigd door Hegeman, RRog en Beltman d.d. 29 juli 2021
3. Bieding d.d. 28 juli 2021
4. Stedenbouwkundigplan inclusief beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan (*aan te leveren door Marktpartij na ondertekening Koopovereenkomst*)
5. (Ontwerp) Planologisch kader (*aan te leveren door Marktpartij na ondertekening Koopovereenkomst*)
6. Overall Planning Rielertuin Deventer d.d. 26-07-2021 en gewijzigd op 19-11-2021
7. Procedureverordening voor tegemoetkoming in planschade 2008 vastgesteld door de Gemeenteraad op 10 februari 2010
8. Situatietekening Ontwikkeling/Kavel Shita-terrein met het projectnummer V7.1987 en het tekeningnummer 24.20.01.AN.05 d.d. 27-10-2020 en laatst gewijzigd op 05-05-2021 (*ook opgenomen in het Biedboek*)
9. Tekening Openbare Ruimte Shita-terrein (*aan te leveren door Gemeente na ondertekening Koopovereenkomst*)

*Bijlagen 4, 5 en 9 zijn ten tijde van het aangaan van deze Koopovereenkomst nog niet gereed en worden nadien toegevoegd.*

**Aldus overeengekomen, opgemaakt in tweevoud en getekend:**

Te Almelo

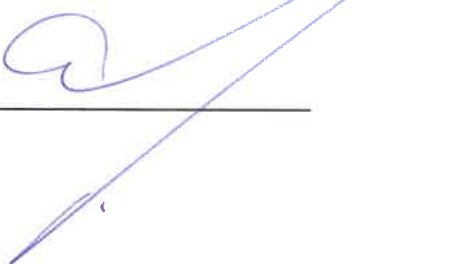
Te Deventer

d.d. 6 december 2021

d.d. \_\_\_\_\_

**Hegeman Ontwikkeling B.V.**,  
de bestuurder/directeur  
E.J. M. van Kooten

**De Gemeente Deventer**,  
de burgemeester  
drs R.C. König

  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Paraaf Hegeman:



Paraaf Gemeente: