

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Verkoop grond Deventer St Boomwortel - 2 , Holterwegzone

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 14-12-2021
Notanummer	: 2021-429
Datum	: 14-12-2021
Programma	: 06-Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder Walder,
Bijlage(n)	: 211123 Deventer VO (scan).pdf,Bijlage 1 Inrichtingsschets 01-06-2021.pdf,Bijlage B Tekening Verkoop Boomwortel 1199 m2 d.d. 9-11-2021.pdf,DOC251121.pdf,Koopovereenkomst Boomwortel Holterwegzone Concept opgeschoond 24-11-2021.pdf

### Parafering

<li>09-12-2021: Programmamanager Herstructurering en Vastgoedontwikkeling</li><li>10-12-2021: Wethouder</li>

### Agendering

\* 10-12-2021: adjunct-secretaris en teammanager Concernstaf

\* 10-12-2021: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

15-12-2021

B & W d.d.: 14-12-2021

### Besluit

1. Te verkopen aan de Stichting Boomwortel een gedeelte van 1.199 m2 van het perceel kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie M, nummer 4407 gelegen aan de Holterweg om opnieuw in te richten als parkeerplaats, ontsluitingsweg en keerlus cum annexis voor een koopsom van € 89.925,- exclusief de daarover verschuldigde omzet/overdrachtsbelasting en kosten koper
2. Te aanvaarden het recht van overpad om te gaan en te komen naar de wadi's grenzend aan het bij besluitpunt 1 genoemde perceel (erfdienstbaarheid)
3. Het bij besluitpunt 1 genoemde perceelsgedeelte in eigendom over te dragen aan Stichting Boomwortel en over te gaan tot vestiging van de bij besluitpunt 2 genoemde erfdienstbaarheid

De nota en het besluit openbaar te maken.

### Inleiding

De kaders voor de ontwikkeling van de Leisure zone aan de Holterweg zijn vastgelegd in het Ontwikkelperspectief Leisurezone Holterweg en vertaald in het bestemmingsplan Holterweg, dat sinds 2018 onherroepelijk is.

De beschikbare bouwrijpe gronden zijn inmiddels allemaal verkocht met als doel

het realiseren van sport en vermaak met als uitzondering van een tankstation en één zelfstandige horeca.

Bij de nadere uitwerking van de bouwplannen is gebleken dat er extra grond benodigd is voor de goede afwikkeling van het verkeer van en naar de Leisure activiteiten en de parkeerplaatsen. De daarvoor benodigde grond is in eigendom van de gemeente en ingericht als openbaar gebied. De ontwikkelaar van de aangrenzende bouwrijpe gronden wil deze grond conform het Definitieve Inrichtingsplan inrichten als parkeerplaats, ontsluitingsweg en keerlus cum annexis. Omdat de betrokken grond geen doorgaande route betreft en uitsluitend en alleen bestemd is voor de aangrenzende Leisure activiteiten is eigendomsoverdracht voor de hand liggend. De gronden ingericht als Wadi's blijven in eigendom van de gemeente gezien het algemeen belang in relatie tot de waterhuishouding binnen het gebied. Om deze gronden te kunnen bereiken wordt een erfdienstbaarheid gevestigd/een recht van overpad ten laste van de over te dragen grond ten behoeve van de gemeente.

Met deze overeenkomst zijn de gronden gelegen aan de Holterweg verkocht, en worden deze ontwikkeld binnen de kaders die hiervoor in het bestemmingsplan van toepassing zijn. De realisatie vindt plaats in 2021/2022, de bedrijven zullen openen in 2022/2023.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Door de verkoop van de grond, nu in gebruik/ingericht als openbaar gebied, aan de Stichting Boomwortel is het mogelijk een betere ontsluiting met voldoende parkeerplaatsen te realiseren voor de leisureactiviteiten.

### **Kader**

Belangrijkste projectbesluitvorming:

- \* Ontwikkelingsvisie Centrum Colmschate (2003);
- \* Ontwikkelingsperspectief, gelijktijdig vastgesteld met herziene grondexploitatie door de raad op 19 juli 2017;
- \* Bestemmingsplan Leisurestrip: Collegebesluit 21 november 2017 en raadsbesluit 20 december 2017;
- \* Verkoopbesluiten college mei 2021;

### **Betrokken partijen en participatie**

De aanleg van de ontsluitingsweg, keerlus en parkeerplaatsen passen binnen het Ontwikkelperspectief en het op basis hiervan opgestelde en vigerende bestemmingsplan. Omwonenden zijn over de ontwikkeling bij aanvang van het project (april 2017) geïnformeerd. In november 2021 heeft de architect de buurt uitgenodigd voor de presentatie van de plannen.

### **Argumenten voor en tegen**

Voor:

1. Door verkoop van de grond aan de Holterweg kan de grondexploitatie worden afgesloten.
2. Het beheer en onderhoud van de nieuwe ontsluitingsweg, keerlus en parkeerplaatsen wordt privé en komt niet meer ten laste van de gemeente. De openbare toegankelijkheid is gewaarborgd vanwege de bestemming en een op te

nemen verplichting in de akte van levering.

3. Een positief resultaat voor de Grondexploitatie.

Tegen:

1. Door verkoop van de grond heeft de gemeente geen zeggenschap meer als eigenaar van grond gelegen in de Holterwegzone.

### **Financiële consequenties en dekking**

Met de verkoop en realisatie is de Leisure zone Holterweg volledig ontwikkeld.

De verkoop betekent een verbetering van het planresultaat van de grondexploitatie, waarvan de laatste gronden nu zijn verkocht.

Daardoor kan naar verwachting in 2022 de grondexploitatie worden afgesloten.

### **Openbaarmaking en communicatie**

De nota en het besluit openbaar te maken

De architect, Palazzo, heeft de omgeving geïnformeerd over het ontwerp.

### **Aanpak en uitvoering**

Nadat de koopovereenkomst met de Stichting Boomwortel door het college is ondertekend kan de eigendomsoverdracht plaatsvinden. De ontwikkeling en realisatie van de bouwgronden zal plaatsvinden in 2021/2022 en de Leisure activiteiten zullen openen in 2022/2023. Aanleg van de ontsluitingsweg, keerlus en parkeerplaatsen zal direct na de bouw plaatsvinden.

## **KOOPOVEREENKOMST**

*Leisurestrook Holterweg/Holterwegzone II te Deventer*

### **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 ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet door haar burgemeester, de heer drs R.C. König, hierna te noemen: “**de gemeente Deventer**” en/of “**de Gemeente**”;

en

2. **Stichting Boomwortel**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 71512543, statutair gevestigd te Montferland (kantoorhoudende aan de Noordermarkweg 4 te 7036 AN Loerbeek), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder de heer Bastiaan Klein Herenbrink, geboren op 9 april 1987, hierna ook te noemen: “**Stichting Boomwortel**” en/of “**de koper**”;

Sub 1. en 2. hierna ook samen te noemen: “**de partijen**”;

### **Nemen het volgende in overweging:**

- a. De Holterwegzone betreft een ontwikkellocatie met een grootte van circa 30.157 m<sup>2</sup> gelegen aan de Holterweg te Deventer. De locatie is gelegen in de wijk Colmschate in het oostelijk deel van de bebouwde kom van Deventer. De gemeente Deventer is eigenaar van de binnen de locatie gelegen gronden en ontwikkelt het gebied stapsgewijs tot een Leisure-strip. Leisure wil zeggen dat de te vestigen ondernemers zich moeten richten op indoor Leisure/vrije tijds activiteiten.
- b. In het gebied zijn inmiddels een fitness (BigGym), een fastfoodrestaurant (McDonalds) en tankstation (Tango) gevestigd.
- c. Stichting Boomwortel heeft de resterende bouwkvavels (hierna te noemen: “**de Bouwgrond**”) gelegen in de Holterwegzone van de Gemeente aangekocht bij koopovereenkomst d.d. 7 juni 2021. Het betreft bouwkvavels gelegen in het westelijk deel van de Holterwegzone met een grootte van circa 12.955 m<sup>2</sup> en kvavels gelegen in het oostelijke deel met een grootte van circa 8.090 m<sup>2</sup>.
- d. Stichting Boomwortel heeft de Bouwgrond aangekocht om daar voor eigen rekening en risico o.a. een kinderspeelparadijs, padelbanen, trampolinepark, een boulderhal en een klimhal te ontwikkelen en realiseren (hierna te noemen: “**de Bouwplannen**”).
- e. Voor deze Bouwplannen en de inrichting van de omliggende ruimte heeft Palazzo Architectuur uit Holten in opdracht van Stichting Boomwortel een Inrichtingsschets “De Scheg Leisure Strip Holterweg, Deventer” d.d. 01-06-2021 (Bijlage 1 bij de koopovereenkomst d.d. 7 juni 2021) gepresenteerd. Bij nadere uitwerking van de Inrichting in het Voorlopig Inrichtingsplan “De Scheg Leisure Strip Holterweg, Deventer” d.d. 11 november 2021 (**Bijlage A**) is gebleken dat er extra grond benodigd is voor de goede afwikkeling van het verkeer van en naar de Leisure activiteiten en de parkeerplaatsen. De daarvoor benodigde grond (hierna te noemen: “**de Omliggende grond**”, nader aangeduid op de bijgevoegde Tekening Grondverkoop Holterwegzone-West met het nummer 202111031 d.d. 9 november 2021 (**Bijlage B**), is in eigendom van de Gemeente.



**Nemen het volgende in overweging (vervolg):**

- f. Stichting Boomwortel zou de Omliggende grond ook graag aankopen van de gemeente Deventer. Stichting Boomwortel wil deze grond opnieuw inrichten als parkeerplaats, ontsluitingsweg en keerlus cum annexis. De Gemeente heeft Stichting Boomwortel daarom de Omliggende grond aangeboden met een grootte van circa 1.199 m2 en Stichting Boomwortel heeft dit aanbod reeds mondeling aanvaard.
- g. Stichting Boomwortel zal de Omliggende grond inrichten nadat de bouwwerkzaamheden zijn voltooid binnen 3 maanden inrichten conform het Definitieve Inrichtingsplan<sup>1</sup>. Stichting Boomwortel is ermee bekend dat de inrichting moeten passen binnen de regels van het op 20 december 2017 door de raad van de gemeente Deventer vastgestelde bestemmingsplan en beeldkwaliteit Leisurestrook Holterweg. Het plan is inmiddels onherroepelijk van kracht.
- h. Om de gemaakte afspraken over verkoop/aankoop vast te leggen gaan de Partijen de onderhavige Koopovereenkomst Leisurestrook Holterweg/Holterwegzone II te Deventer d.d. 24-11-2021 aan (hierna te noemen: "**de Koopovereenkomst**").

**Partijen zijn overeenkomen als volgt:**

**Vooraf/nadere afspraken vanwege Corona-crisis**

Ten tijde van het aangaan van deze Koopovereenkomst zijn er op basis van artikel 7 van de Wet publieke gezondheid door de Minister van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS) maatregelen getroffen ter bestrijding van het Corona-virus (Covid-19). Het virus en de maatregelen hebben grote sociale en economische gevolgen. Veel samenkomsten en evenementen zijn afgelast en/of verboden, bedrijven in sommige sectoren zijn verplicht gesloten en het uitvoeren van contactberoepen is niet toegestaan. Het Rijk heeft met de bouw- en technieksector het protocol "Samen veilig doorwerken" vastgesteld waarin afspraken gemaakt zijn om de voortgang van de bouwproductie zo goed mogelijk te borgen maar ook deze sector wordt geraakt door de verminderde vraag.

De Corona-crisis heeft zich voorgedaan voordat mondeling overeenstemming is bereikt over de koop en voordat deze in de onderhavige Koopovereenkomst schriftelijk zijn vastgelegd.

---

<sup>1</sup> Het voorlopig ontwerp wordt in overleg tussen partijen uitgewerkt tot een Definitief Ontwerp Inrichtingsplan. Het Definitief Ontwerp wordt geaccordeerd door de Gemeente.

---

Paraaf koper:

Paraaf gemeente:

## I. Koop

De Gemeente verkoopt en zal in eigendom leveren aan de koper, die koopt en in eigendom zal aannemen van de Gemeente: de Omliggende grond gelegen in het bestemmingsplangebied Leisurestrook Holterweg. Het betreft een gedeelte van circa 1.199 m2 van het perceel kadastraal bekend, gemeente Deventer, sectie M, nummer 4407 (hierna ook te noemen: "**het Perceel**").

Het Perceel is aangegeven met een groene kleur en rode omlijning op de bij deze Koopovereenkomst gevoegde, en door de partijen geparafeerde, Tekening Grondverkoop Holterwegzone-West (**Bijlage A**). De Tekening is overigens niet bestemd voor overschrijving in de openbare registers van het kadaster.

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

### Artikel 1 Koopsom en rentevergoeding

- 1.1. De koopsom bedraagt € 75,- per m2 ofwel gelet op het aantal aan te kopen 1.199 m2 in totaal € 89.925,- (zegge: negenentachtig duizend negenhonderd en vijftwintig Euro), exclusief de daarover verschuldigde omzet/overdrachtsbelasting. De koopsom is vast tot 1-6-2023, nadien te verhogen met 5% rente op jaarbasis.
- 1.2. De koper is geen aanbetaling verschuldigd.
- 1.3. De koopsom is verschuldigd en dient te worden voldaan bij de levering.

### Artikel 2 Eigendomsoverdracht en aflevering

- 2.1a. De eigendomsoverdracht van het Perceel zal geschieden nadat deze Koopovereenkomst is getekend gelijktijdig met de levering van de Bouwgrond die Stichting Boomwortel heeft aangekocht bij koopovereenkomst d.d. 7 juni 2021 en zal uiterlijk op 31 december 2021 of zoveel eerder als partijen overeenkomen indien mogelijk voorafgaand aan het aanvragen doch in ieder geval voorafgaand aan het verlenen van de voor de Bouwplannen benodigde vergunningen. De akte van levering van het Perceel wordt gepasseerd ten overstaan van een van de notarissen of een waarnemer van hen van Smalbraak Notarissen, kantoorhoudende aan de Boedekerstraat 9 te 7411 RZ Deventer. Deze notaris is door de Gemeente aangewezen. Op het niet tijdig meewerken aan de levering is het bepaalde in lid 10.2 van deze Koopovereenkomst van toepassing.
- 2.1b. De koper kan het Perceel in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom is betaald en de levering heeft plaatsgevonden, behoudens het bepaalde in lid 2.4 van dit artikel.
- 2.2. Indien het Perceel uiterlijk op de datum van levering niet voldoet aan de omschrijving zoals bedoeld in artikel 3.2 lid 2 van deze Koopovereenkomst, behoudt de Gemeente zich het recht voor om de levering uit te stellen. Ook de koper heeft alsdan het recht om de levering uit te stellen totdat wél is voldaan aan die omschrijving, mits het niet-voldoen wordt veroorzaakt door een grove fout van de Gemeente. Gedurende deze periode van uitstel door de Gemeente is de koper niet verplicht de in artikel 1.1 lid 1 van deze Koopovereenkomst bedoelde rente te vergoeden, behoudens het gestelde in lid 2.4a en 2.4b van dit artikel.  
***Partijen hebben geconstateerd dat het Perceel voldoet aan de omschrijving.***
- 2.3. De aflevering van het Perceel vindt plaats op de dag van het passeren van de notariële akte van levering tenzij er eerder (vervroegd) in gebruik wordt genomen.
- 2.4a. De koper kan het Perceel alleen met schriftelijke toestemming van de Gemeente vervroegd in gebruik nemen; de Gemeente kan daaraan voorwaarden verbinden. Ingeval de koper het Perceel vervroegd in gebruik neemt is vanaf dat moment de koopsom verschuldigd.
- 2.4b. Bij overtreding door de koper van het bepaalde in sub 2.4a van dit artikellid is de 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 koper:

Paraaf gemeente:

### Artikel 3 Omschrijving leveringsverplichting

- 3.1a. Het Perceel zal aan de koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin het zich op het moment van de koop bevindt 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.
- 3.1b. De koper verklaart te kennen en uitdrukkelijk te aanvaarden: alle dienende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijvend 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. Voor zover van toepassing en mogelijk worden lasten, beperkingen, rechten en/of verplichtingen die op het Perceel rusten voorafgaand aan/bij de notariële levering doorgehaald.
- 3.2. Het Perceel wordt geleverd in de staat waarin het zich bevindt zoals bedoeld in lid 3.1a van dit artikel, met dien verstande dat op het moment van levering in het Perceel (nuts)voorzieningen aanwezig zijn bestaande uit afwatering, riolering en kabels/leidingen voor lichtmasten. De Koper is verplicht om deze voorzieningen in stand te houden. Verplaatsing is, in overleg met de Gemeente na akkoord van de Gemeente en met inachtneming van het Definitieve Inrichtingsplan wel toegestaan.
- 3.3a. Elke garantie voor de afwezigheid van of vrijwaring voor verborgen gebreken, wordt uitgesloten.
- 3.3b. 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 Tauw met de titel Verkennend bodemonderzoek Holterwegzone te Deventer, nummer R001-1243760HXB-mfv-V01-NLd.d. 5 december 2016 (Bijlage 3 bij de koopovereenkomst d.d. 7 juni 2021). Een exemplaar van het rapport is derhalve reeds verstrekt. 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. De Gemeente is er niet mee bekend dat het Perceel in verband met verontreiniging niet gebruikt kan worden voor de bestemming die op het Perceel rust. De koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van het rapport. 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.
- 3.3c. 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 3.2 van dit artikel.
- 3.3d. Nadat de onderzoeken als bedoeld in lid 3.3b hiervoor zijn uitgevoerd heeft de Gemeente het Perceel bouwrijp gemaakt en de aanwezige bovengrondse en ondergrondse infrastructuur aangelegd. Daarna heeft er geen nader onderzoek plaatsgevonden. De koper kan voor eigen rekening en risico voorafgaand aan de levering een nader onderzoek uitvoeren. De Gemeente geeft hierbij toestemming om het Perceel daarvoor te betreden.
- 3.4. 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 rechtsoverdracht hoe ook genaamd.

### 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.

---

Paraaf koper:

Paraaf gemeente:

## Artikel 5 Inrichting/gebruik

- 5.1. De koper heeft het Perceel gekocht met het oogmerk om het in te richten als parkeerplaats, en ontsluitingsweg met keerlus cum annexis conform het bestemmingsplan Leisurestrook Holterweg en meer in het bijzonder in overeenstemming met de Inrichtingsschets (Bijlage 1 bij de koopovereenkomst d.d. 7 juni 2021) en het Definitieve Inrichtingsplan. De koper zal zich inspannen nadrukkelijk de parkeerplaats, ontsluitingsweg met keerlus cum annexis conform het Definitieve Inrichtingsplan binnen de kaders van het bestemmingsplan en het ontwikkelperspectief.
- 5.2. De koper neemt bovendien de volgende uitgangspunten in acht:
- Het plangebied Holterwegzone kent geen gesloten grondbalans. Vrijkomende grond dient in eerste instantie op de eigen kavels te worden verwerkt. Eventuele overtollige grond uit de bouwputten 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, evenals levering van benodigde grond en zand, is voor rekening van de koper. De kosten voor het vervoer van de grond en zand 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 de geleverde gronden is niet toegestaan tenzij de Gemeente hierover vooraf toestemming heeft gegeven.
  - In de bodem van het Perceel aangebrachte infiltratievoorziening moet in stand worden gehouden en voor zover deze als gevolg van de nieuwe inrichting moet worden aangepast zal deze voor rekening van de koper opnieuw 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.
- 5.3. De koper verplicht zich:
- het Perceel overeenkomstig de bestemming en met inachtneming van de voorschriften van het voor het Perceel geldend bestemmingsplan ("Leisurestrook Holterwegzone") en het beeldkwaliteitsplan en conform het Definitieve Inrichtingsplan in te richten en voorziet volledig op eigen terrein/op het Perceel in de parkeerbehoefte en de waterberging, en
  - uiterlijk 3 maanden nadat de koper het Bouwplan heeft gerealiseerd wordt het Perceel door de koper ingericht.

## Artikel 6 Verplichting tot (terug)levering bebouwing

De koper verplicht zich om het Perceel uiterlijk in 2023 in te richten.

## 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 opgenomen 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.

---

Paraaf koper:

Paraaf gemeente:

- 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 danwel de eindgebruiker dient het conform het Definitieve Inrichtingsplan na gereedkomen te gebruiken o.a. als parkeerplaats en verkeersontsluiting met keerlus cum annexis.

#### 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.

In aanvulling op bovengenoemde zakelijke rechten worden ten behoeve van de (gronden van) de Gemeenten en ten laste van het Perceel in de akte de zakelijke rechten/kwalitatieve verplichtingen opgenomen die ervoor zorgen dat de Gemeente de Wadi's met omliggende grond die grenzen aan het Perceel te allen tijde kan bereiken om deze te kunnen onderhouden en zo nodig aanpassen. De Wadi's met omliggende grond zijn aangeduid op de Tekening Grondverkoop Holterwegzone-West (Bijlage A) met de oppervlakten 549 m<sup>2</sup> en 356 m<sup>2</sup>.

In de ontwerp-akte van levering wordt door de Notaris een voorstel gedaan en deze wordt na akkoord van de Gemeente verwerkt in de definitieve akte van levering.

#### 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 € 35.000,- 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 tegenover 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.
- 9.2a. De koper is verplicht het niet in te richten 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 en/of inrichtingsplannen waardoor kappen en bijplanten van bomen noodzakelijk is, te wijzigen, tenzij hiervoor schriftelijk toestemming is gegeven door het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente Deventer.

---

Paraaf koper:

Paraaf gemeente:

- 9.2b. Het bepaalde in artikel 5, 6, 7 en 8 van deze Koopovereenkomst.
- 9.2c. Het bepaalde in de laatste alinea van artikel 3.3b van deze Koopovereenkomst.
- 9.2d. De koper dient de infiltratievoorziening zoals bedoeld in artikel 5.2f 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.

#### Artikel 10 Niet nakoming, boetebedingen

- 10.1. De termijnen genoemd in artikel 2, 5 en 6 zijn fatale termijnen.
- 10.1a. Voor de afspraken opgenomen of voortvloeiende uit andere artikelen dan artikel 2, 5 en 6 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. Als 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.
- 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.
- 10.5. Onverminderd het hiervoor in dit artikel gestelde behouden de partijen het recht om bij niet nakoming van enige verplichting uit deze Koopovereenkomst nakoming te vorderen.

#### 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 12 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 daartoe heeft besloten (totstandkomingsvereiste).
- 12.2a. Deze Koopovereenkomst kan door de Gemeente worden ontbonden indien de koper niet meewerkt aan het notarieel vastleggen c.q. vestigen van de in artikel 6, 7, 8 en 9 van deze Koopovereenkomst bedoelde verplichtingen.

---

Paraaf koper:

Paraaf gemeente:

- 12.2b. Deze Koopovereenkomst kan door de Gemeente deels worden ontbonden indien de bij hiervoor "**bij Koop bij Voorwaarden onder I**" genoemde Derden niet meewerken aan de beëindiging/ontbinding van de koopovereenkomst en allonge die de Gemeente eerder met hen is aangegaan terzake van het Perceel A en de eigendomsoverdracht aan deze Derden alsnog plaatsvindt. Tevens kan de Gemeente deels ontbinden terzake Perceel B wanneer deze Derden gebruik maken van hun optierechten de eigendomsoverdracht van dit Perceel B alsnog aan deze Derden plaatsvindt. De Gemeente kan van de in dit artikellid genoemde mogelijkheid om gedeeltelijk te ontbinden geen gebruik meer maken als de koopovereenkomst en allonge met de Derden is ontbonden/beëindigd.
- 12.2c. Deze Koopovereenkomst kan door de koper geheel worden ontbonden indien de Gemeente gebruik maakt van de hiervoor bij 12.2b genoemde mogelijkheid om gedeeltelijk te ontbinden terzake Perceel A en B. Wanneer het uitsluitend een gedeeltelijke ontbinding betreft terzake van Perceel A dan komt de koper dit recht niet toe. De koper kan van de in dit artikellid genoemde mogelijkheid om te ontbinden geen gebruik meer maken als de koopovereenkomst en allonge met de Derden is ontbonden/beëindigd.
- 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;
  - 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 30 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 4 van de Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.
- 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. In verband met de aankoop van de Bouwgrond is een Bibob-onderzoek uitgevoerd en is de koper getoetst. Dit onderzoek is van zeer recente datum en er hebben geen wijzigingen plaatsgevonden na de toetsing. Er zal daarom niet opnieuw een dergelijk onderzoek uitgevoerd worden.

### 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.

---

Paraaf koper:

Paraaf gemeente:

Artikel 14 Overdracht contractpositie

Overdracht van de contractpositie is niet toegestaan tenzij de Gemeente daarvoor op verzoek van koper vooraf schriftelijk toestemming heeft verleend. Aan deze toestemming kunnen door de Gemeente voorwaarden worden verbonden.

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 14.1 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.

Artikel 16 Considerans en overweging vooraf in verband met Corona-crisis

Het bepaalde onder "**Nemen het volgende in overweging**" en onder "**Vooraf/nadere afspraken vanwege Corona-crisis**" maakt onderdeel uit van deze Koopovereenkomst.

Artikel 17 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.

Artikel 18 Bijlagen

- De hieronder vermelde bijlagen maken een onverbreekelijk deel uit van de Koopovereenkomst:
- A. Voorlopig Ontwerp Inrichtingsplan "De Scheg Leisure Strip Holterweg, Deventer d.d. 11 november 2021
- B. Tekening Grondverkoop Holterwegzone-West met het nummer 20211031 d.d. 9 november 2021

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

te \_\_\_\_\_,

te Deventer,

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

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

De koper,  
**Stichting Boomwortel**  
B. Klein Herenbrink

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

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

---

Paraaf koper:

Paraaf gemeente:



# DE SCHEG LEISURE STRIP DEVENTER

Voorlopig Ontwerp (VO)





Locatie - Deventer



A50

IJssel

Deventer

A1

A1

Apeldoorn

A1

Zutphen

A50

A1





Locatie - Deventer

Deventer

IJssel

Locatie

A1

A1

A1



Locatie - Deventer

Leisure-strip





# Bestemmingsplan



## 3.2 Bouwregels

Op de ter Cultuur en ontspanning bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming. Het bodijsvlakoppervlakte per bouwperceel bedraagt minimaal 1000 m<sup>2</sup>.

### 3.2.2 Ge bouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aardwoning bouwvlak worden gebouwd
- de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 10 m
- de breedte van een gebouw mag maximaal 50 procent van de breedte van het bouwperceel bedragen
- de representatieve gevel van een gebouw moet gericht zijn naar de holterweg
- de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 20 m bedragen

### 3.2.3 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, waaronder voorzieningen ten behoeve van opwekking van duurzame energie gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen
- de oppervlakte per gebouw niet meer dan 15 m<sup>2</sup> mag bedragen

### 3.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte van licht- en andere masten en technische installaties mag niet meer dan 9 m bedragen
- de bouwhoogte van overkappingen en berging mag niet meer dan 3 meter van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 5 m bedragen
- de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 1,5 m bedragen

### 3.4 Afwijken van de bouwregels

#### 3.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- artikel 3.2.2 sub c voor het toestaan dat de breedte van een gebouw meer dan 50 procent van de breedte van het bouwperceel bedraagt mits de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 10 m bedraagt
- artikel 3.2.2 sub e voor het toestaan dat de bouwhoogte accent mag worden gerealiseerd van maximaal 50 m hoog mits dien verstaande dat de hoogte accent maximaal 10 procent van het bebouwd oppervlakte van het gebouw mag bedragen en noodzakelijk is voor de te verrichten activiteit

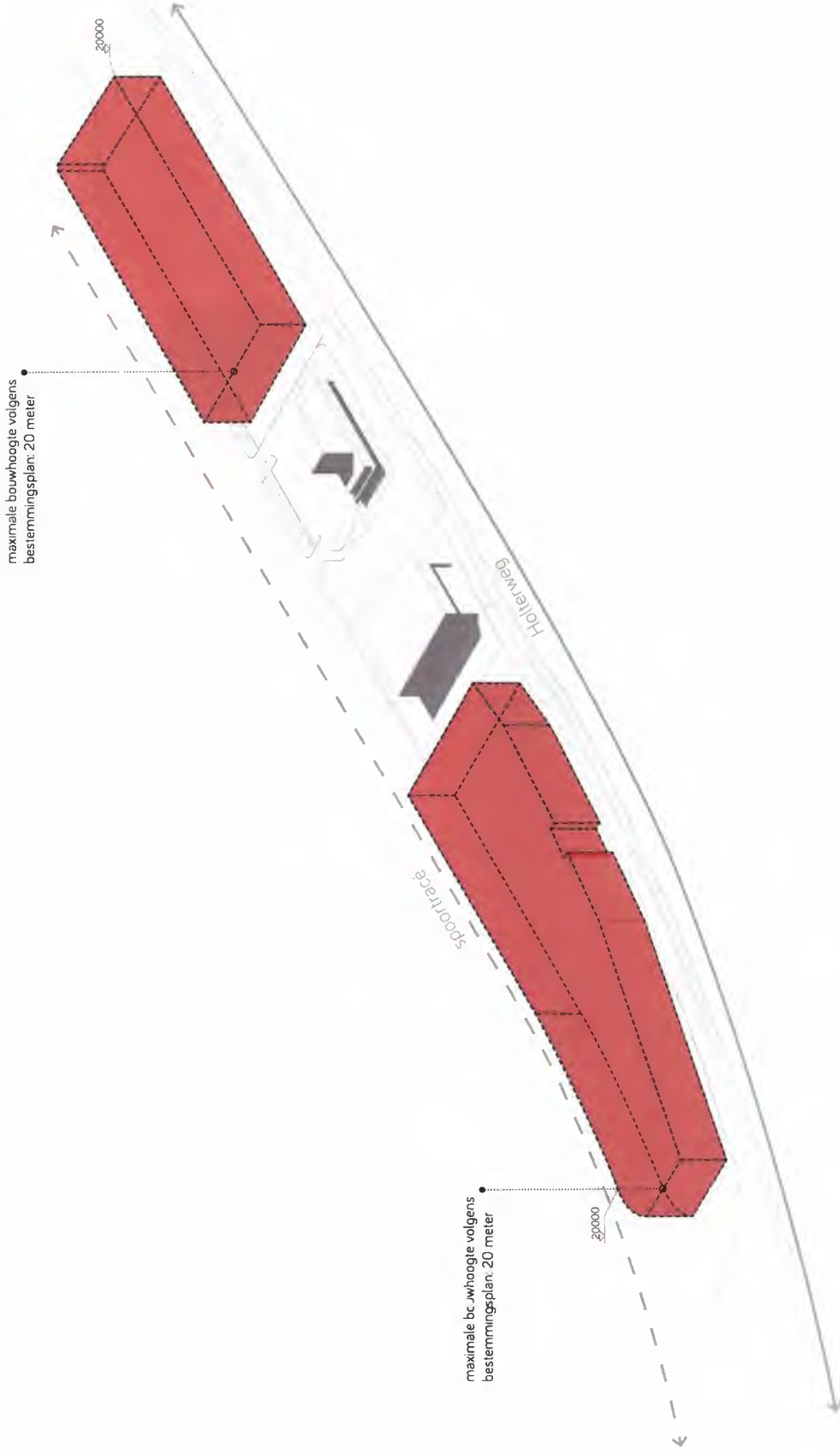
#### 3.4.2 Toepassingsvoorwaarden

De in het vorige artikel genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend mits geen onoverbreegbare aanraking plaatsvindt van:

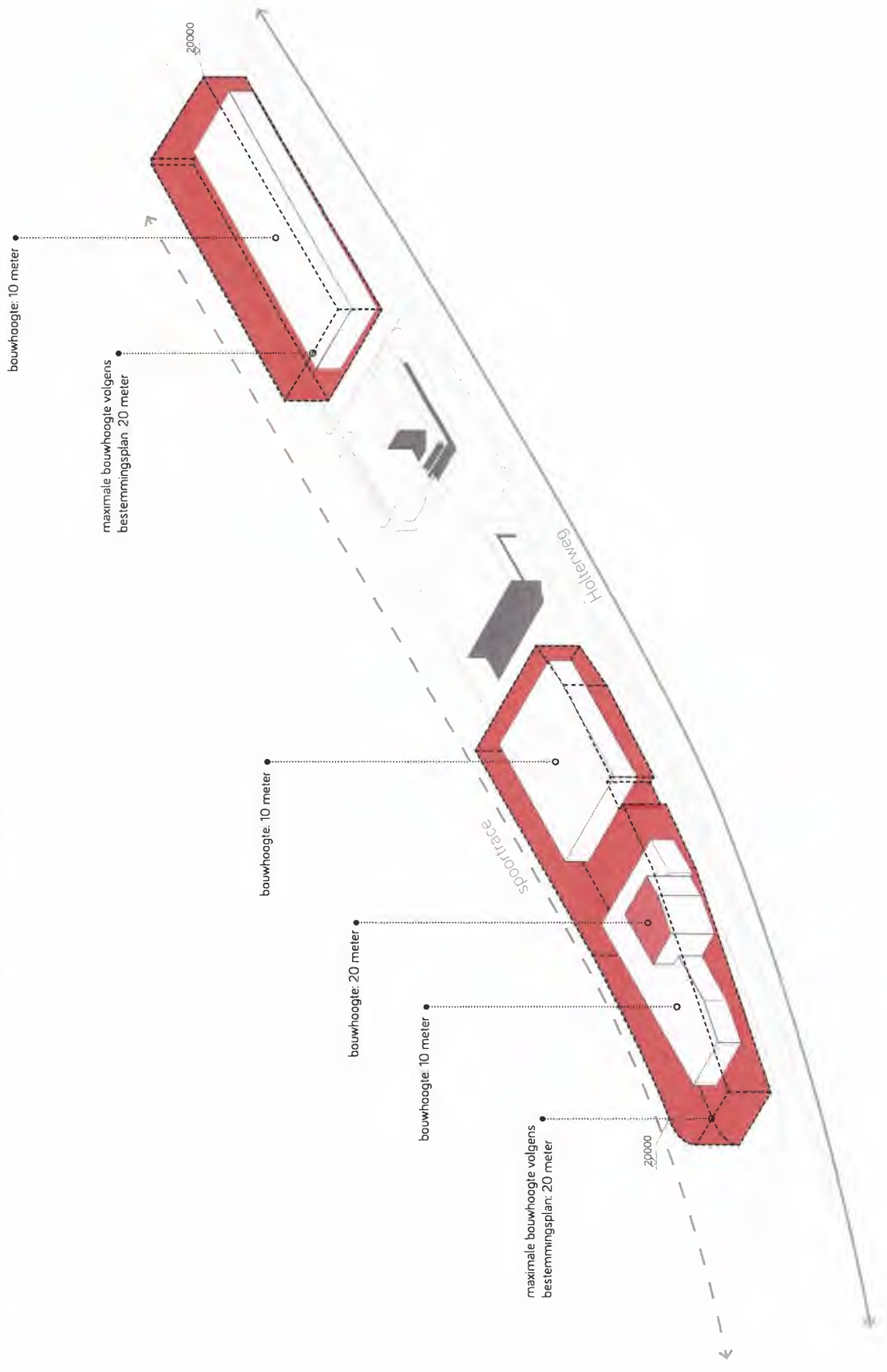
- de straat- en bebouwingsbeeld
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden

bron: ruimtelijkeplannen.nl

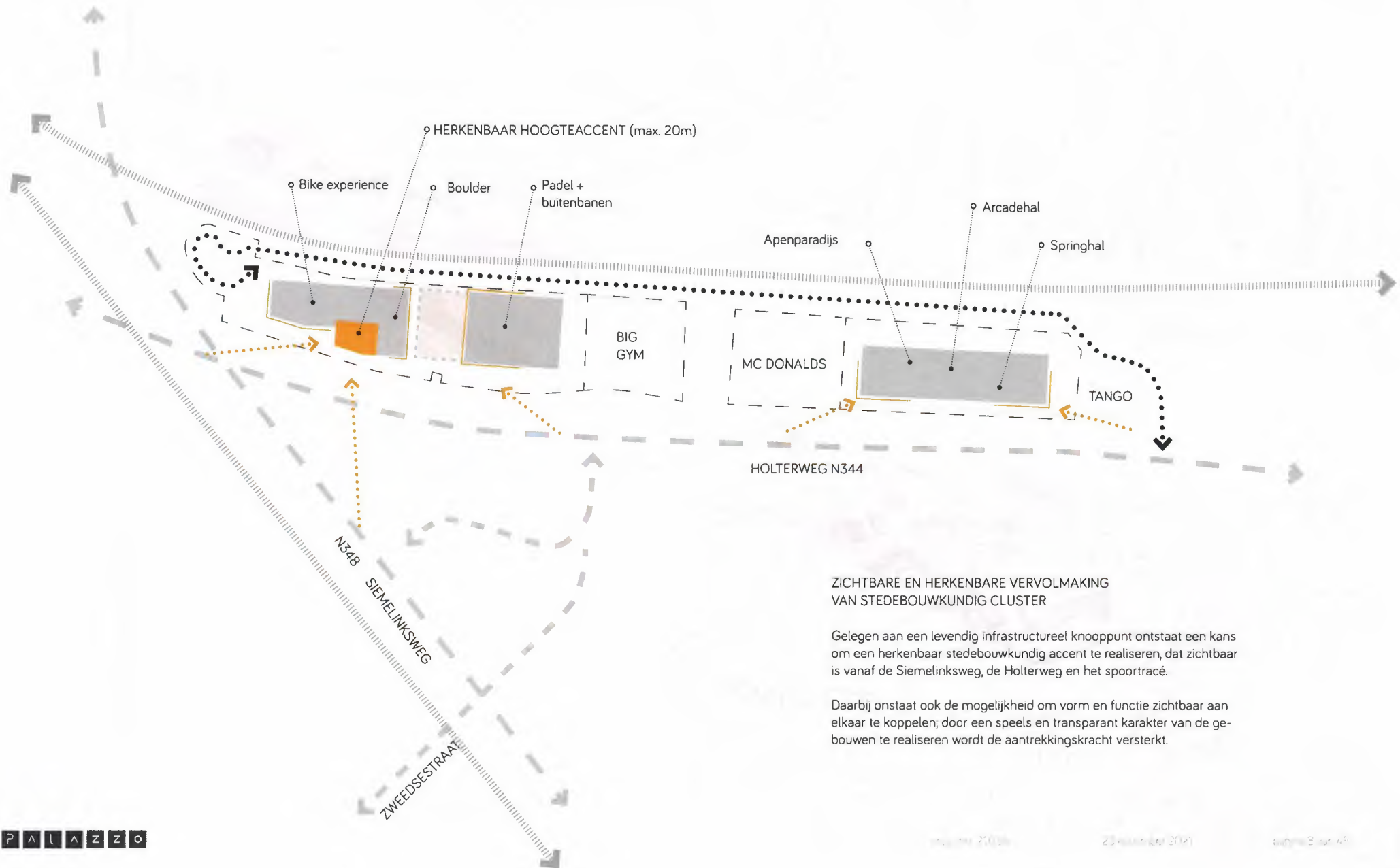
# Maximale bouwhoogte binnen bestemmingsplan



# Te realiseren bouwvolume binnen bestemmingsplan



# Genus locus

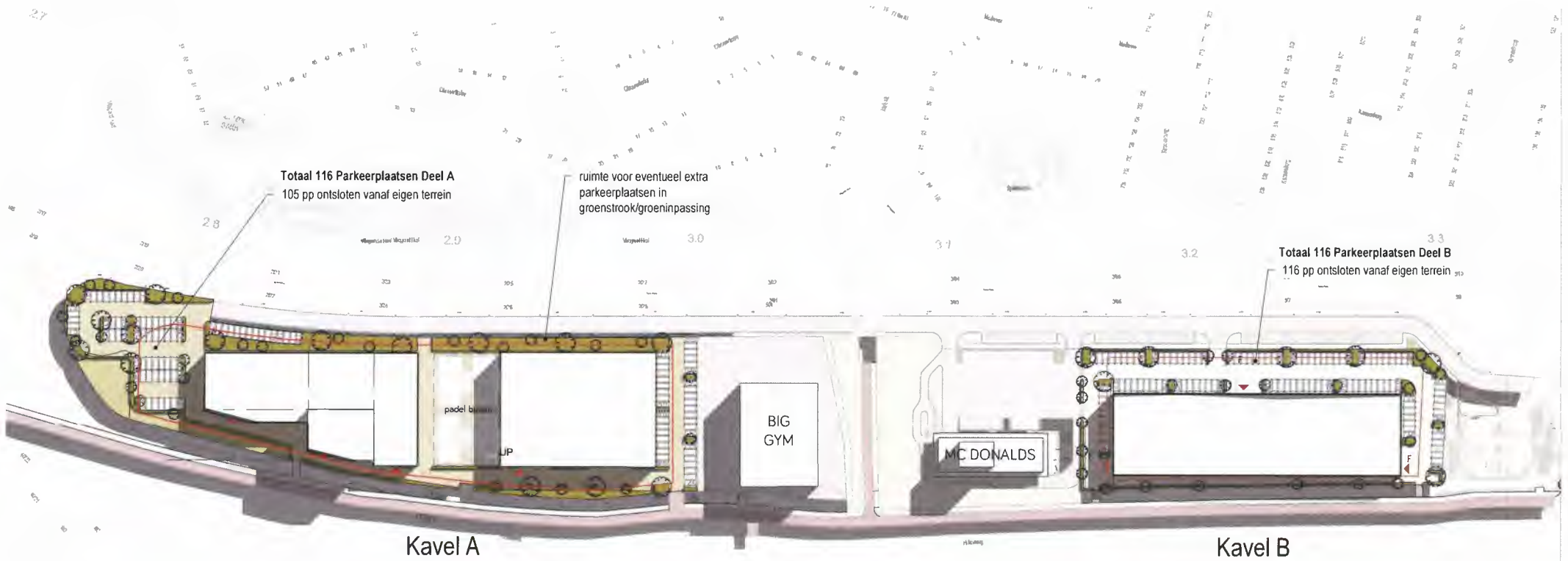


## ZICHTBARE EN HERKENBARE VERVOLMAKING VAN STEDEBOUWKUNDIG CLUSTER

Gelegen aan een levendig infrastructureel knooppunt ontstaat een kans om een herkenbaar stedenbouwkundig accent te realiseren, dat zichtbaar is vanaf de Siemelinksweg, de Holterweg en het spoortracé.

Daarbij ontstaat ook de mogelijkheid om vorm en functie zichtbaar aan elkaar te koppelen; door een speels en transparant karakter van de gebouwen te realiseren wordt de aantrekkingskracht versterkt.





**Totaal programma deel A**

Bike experience  
bgg 1650m<sup>2</sup>  
verdieping 1200m<sup>2</sup>

Boulderhal  
bgg 770m<sup>2</sup>  
verdieping 730m<sup>2</sup>

Klimhal  
bgg 500m<sup>2</sup>

Padelhal  
bgg 4000m<sup>2</sup> (binnen + buiten)  
verdieping 290m<sup>2</sup> (sanitair / onderhoud / horeca)

Totaal aantal parkeerplaatsen: 116

**Parkeerbehoefte tijdens piekmomenten  
(info van gebruikers)**

**Deel A (totale piekbehoefte 93 pp o.b.v. huidige info)**

Bike experience  
2850 m<sup>2</sup> piekbehoefte 24 pp.

Boulderhal  
1500m<sup>2</sup> piekbehoefte 30 pp. (norm = 41 pp.)

Klimhal  
500m<sup>2</sup> (norm 2.7/100m<sup>2</sup> = 13 pp.)

Padelhal  
4290m<sup>2</sup> piekbehoefte 26 pp. (2 per baan)(norm = 20-108 pp.)

**Totaal programma deel B**

Apenparadijs  
bgg 1400m<sup>2</sup>  
verdieping 300m<sup>2</sup> (sanitair / onderhoud / horeca)

Arcadehal  
bgg 650m<sup>2</sup>  
verdieping 600m<sup>2</sup>

Springhal  
bgg 1750m<sup>2</sup>  
verdieping 300m<sup>2</sup> (sanitair / onderhoud / horeca)

Totaal aantal parkeerplaatsen: 116

**Deel B (totale piekbehoefte 116 pp o.b.v. huidige info)**

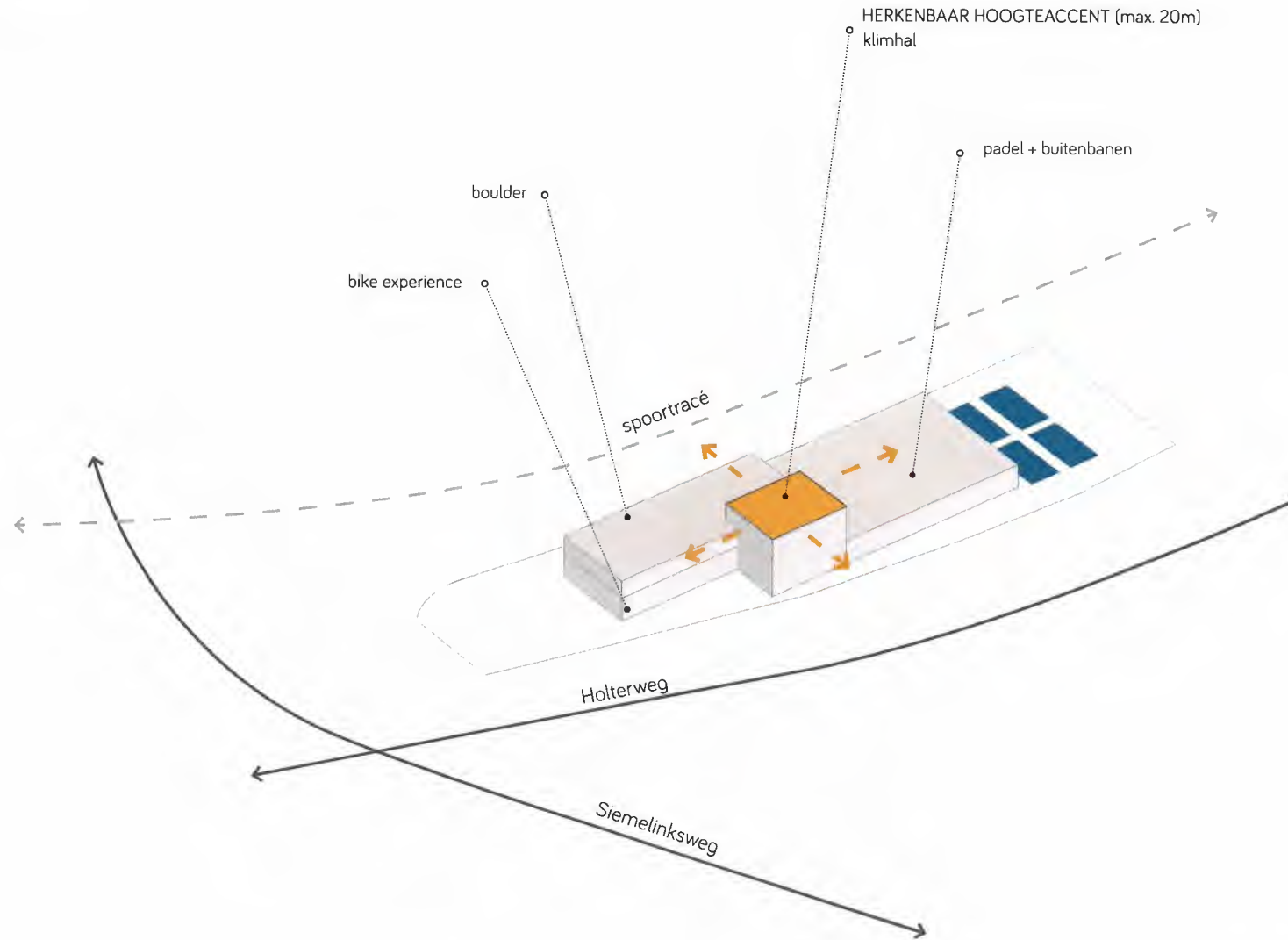
Apenparadijs  
1700m<sup>2</sup> piekbehoefte 50 pp. (norm = 75 pp.)

Arcadehal  
1250m<sup>2</sup> piekbehoefte 36 pp.  
(norm 2.7/100m<sup>2</sup> = 34pp. / m 4.4/100m<sup>2</sup> = 55 pp.)

Springhal  
2050m<sup>2</sup> piekbehoefte 30 pp. (norm = 91 pp.)

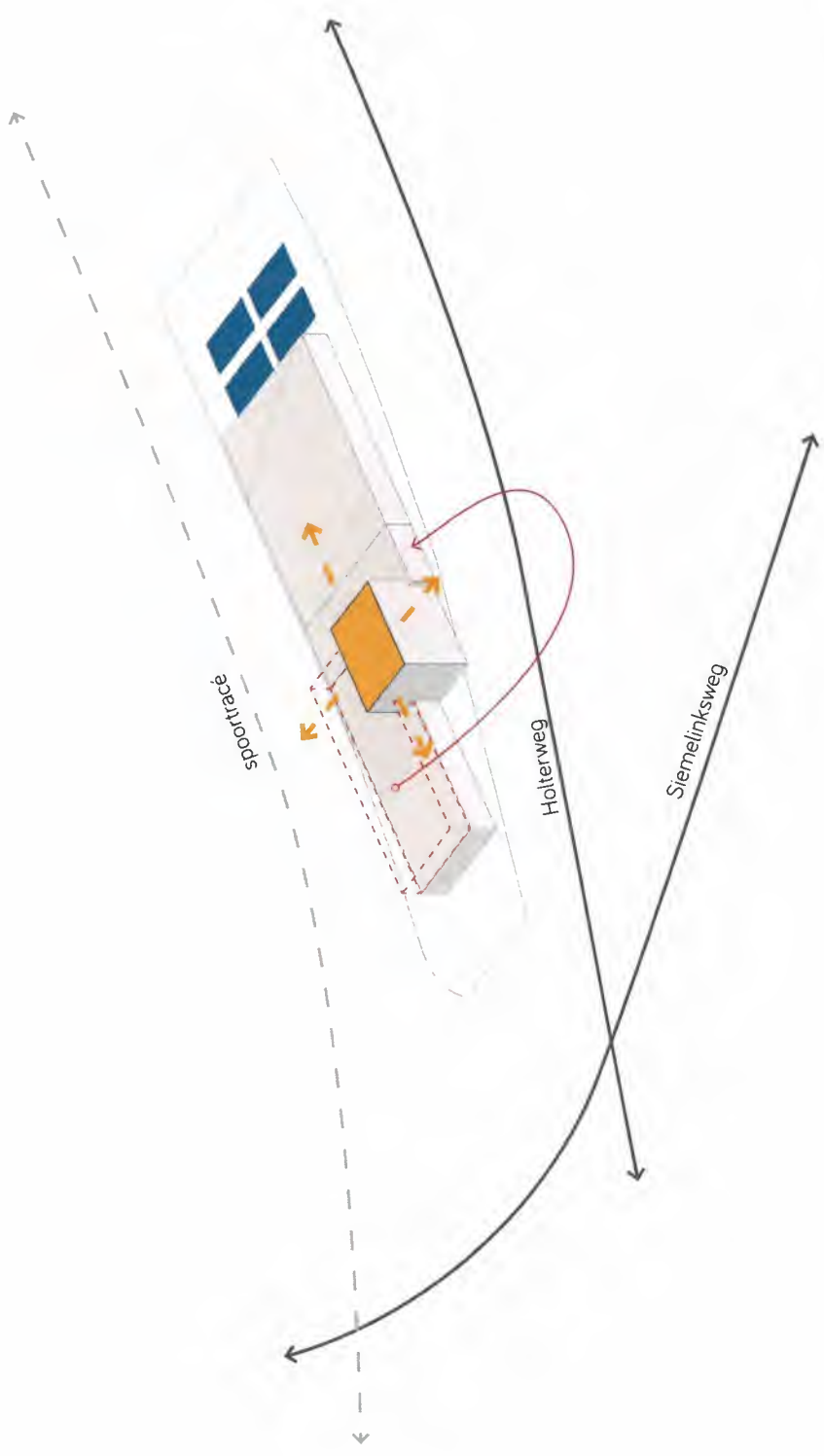
## Schetsontwerp kavel A

# Morfologie kavel A



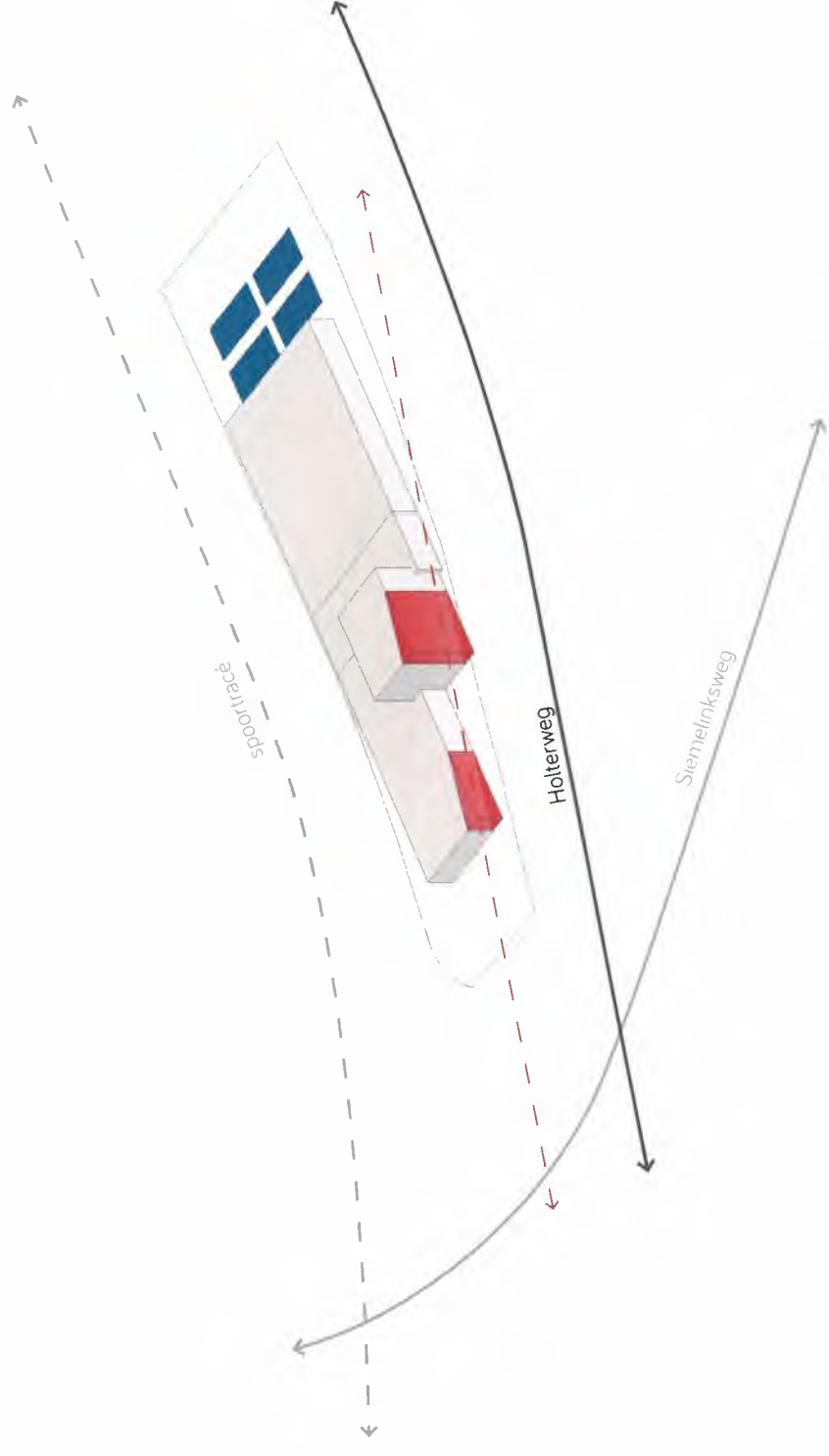
Zichtbaarheid op de locatie vanaf de weg of spoor is zeer hoog. Het hoogteaccent maakt het gebouw herkenbaar vanaf de Holterweg, Siemelinksweg en het spoortracé.

# Morfologie kavel A



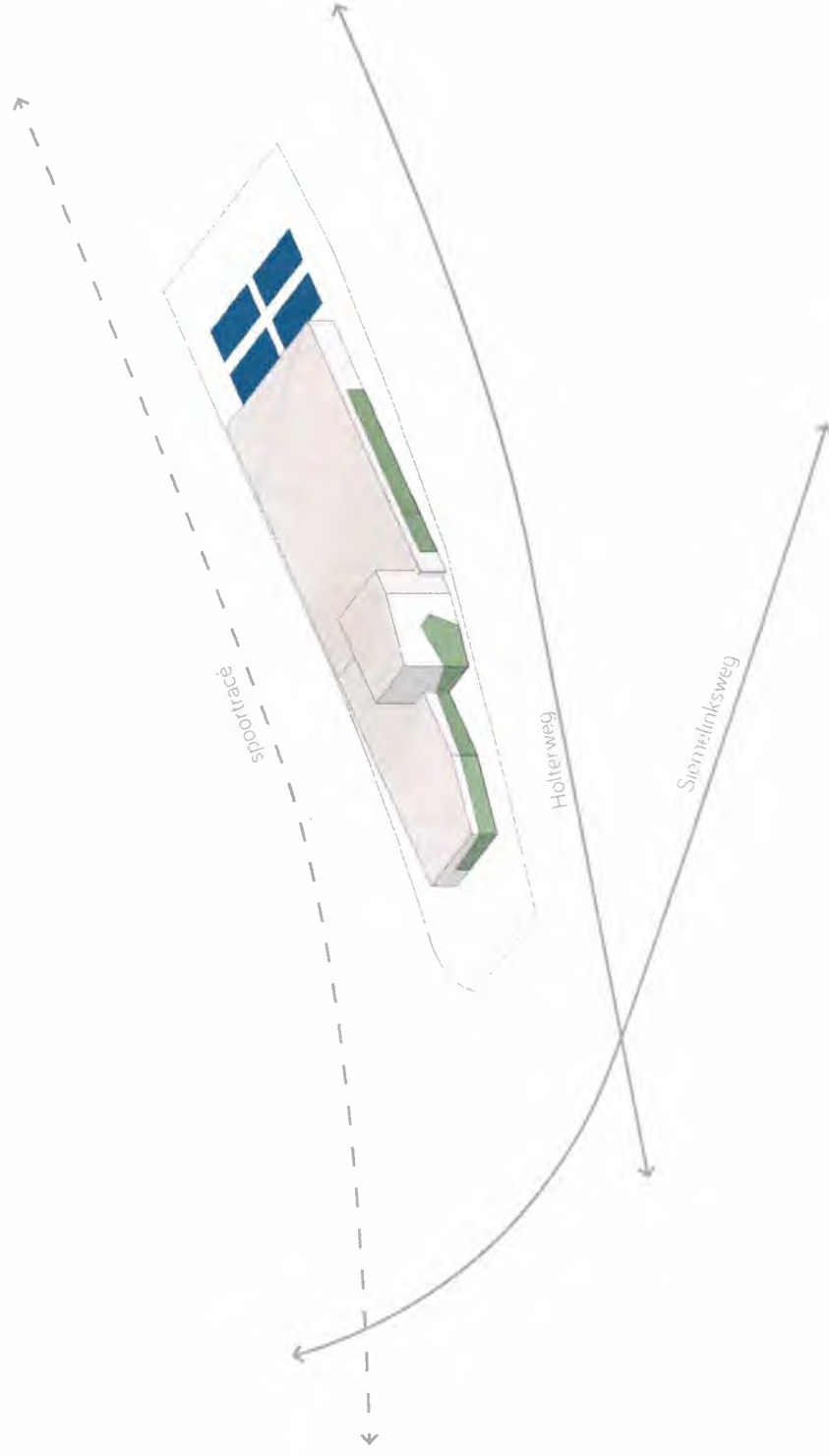
Het volume van de boulder wordt naar maai-  
veld niveau gebracht, het gevolg hiervan is dat  
de totale lengte van het gebouw toeneemt.

# Morfologie kavel A



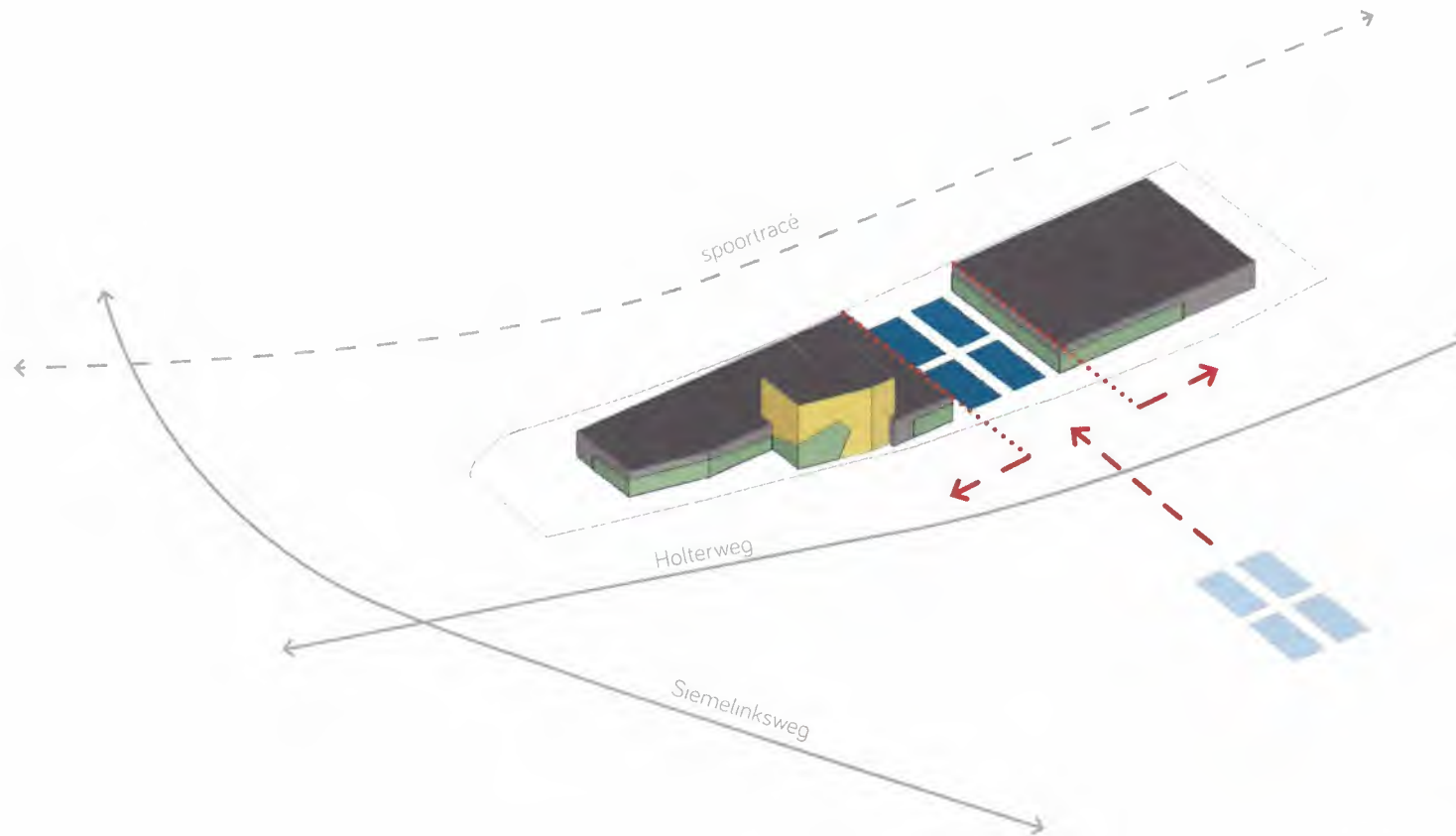
Door het volume te vormen naar zijn omgeving ontstaan er schuine vlakken in de massa. Kans ontstaat om op deze plekken de entrees van de verschillende volumes te maken.

# Morfologie kavel A



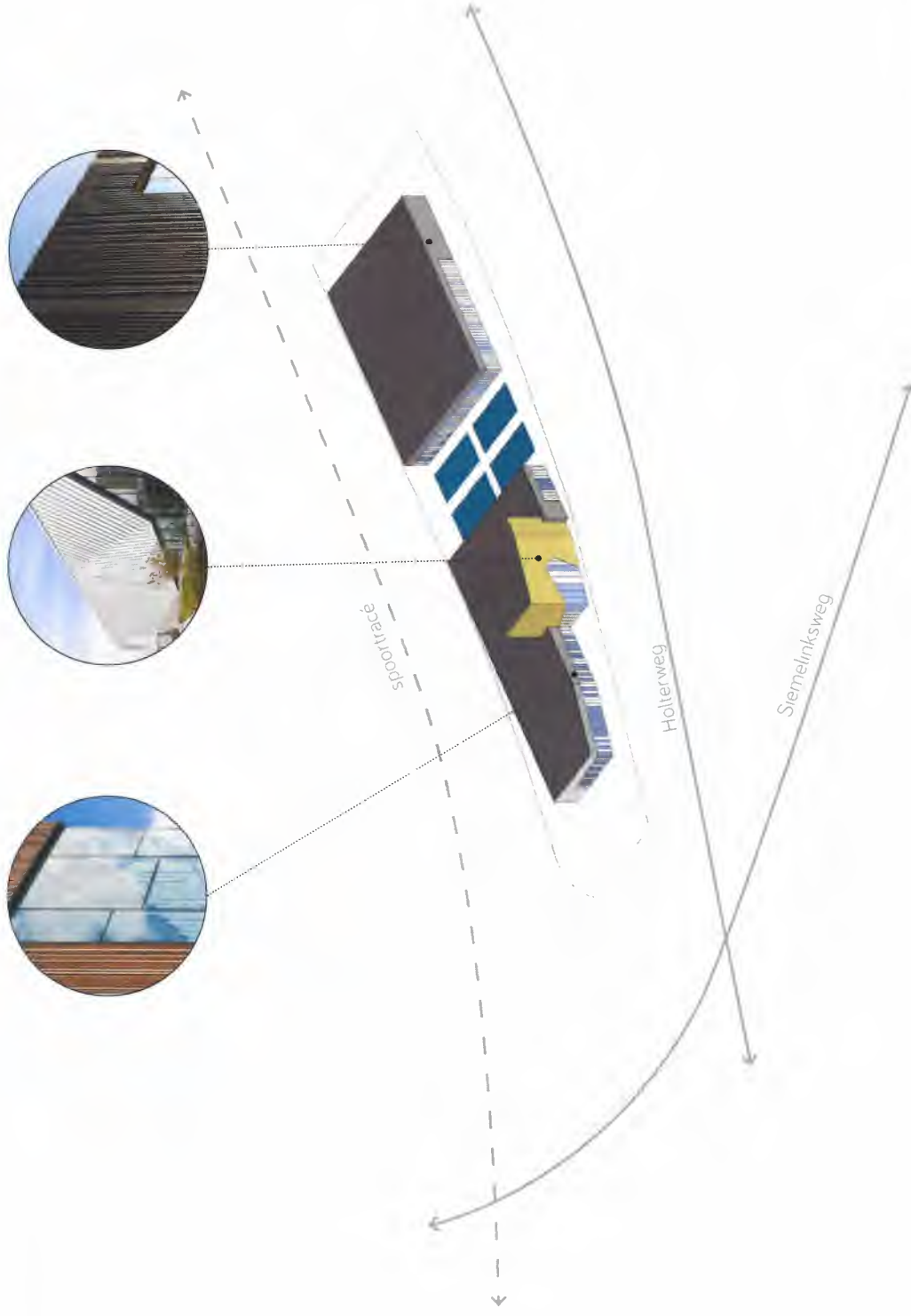
Gesneden vorm geeft aanleiding om entrees te positioneren.

## Morfologie kavel A



Door het gebouw uit elkaar te trekken en het buitenprogramma van de padel naar het midden van de kavel te verschuiven, ontstaat er een korrelgrootte die aansluit bij dat van de leisurestrip.

# Morfologie kavel A



Door een opvallende materialisering op de klimhal toe te passen ontstaat er de kans om een echte eyecatcher te realiseren.



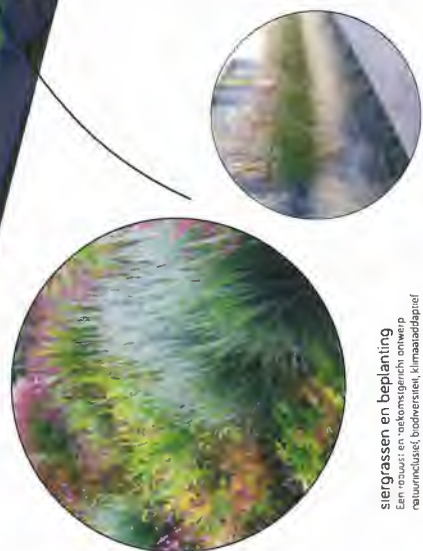
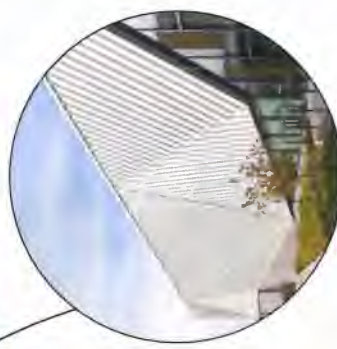
Isometrie totaal 1:1500



# 3d overzicht



SAB profielplaat in verschillende richtingen gemonteerd geeft een bewegelijk effect aan de gevel



**stiergrassen en beplanting**  
Een natuur- en biodiversiteits ontwerp ruimtelijk, onderaan, klimaatadaptief



# Impressie

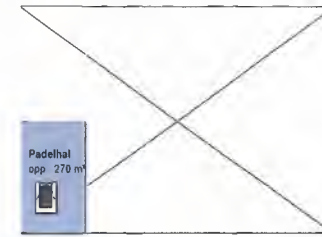
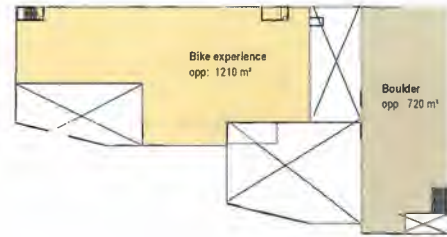


# Impressie





# Programma 1 1000



## Totaal programma deel A

Bike experience  
 bgg 1650m<sup>2</sup>  
 verdieping 1200m<sup>2</sup>

Boulderhal  
 bgg 770m<sup>2</sup>  
 verdieping 730m<sup>2</sup>

Klimhal  
 bgg 500m<sup>2</sup>

Padelhal  
 bgg 4000m<sup>2</sup> (binnen + buiten)  
 verdieping 290m<sup>2</sup> (sanitair / onderhoud / horeca)

Oppervlakte kavel A  
 Zonder rotonde ca. 12.750m<sup>2</sup>

Oppervlakte rotonde ca. 1.350m<sup>2</sup>

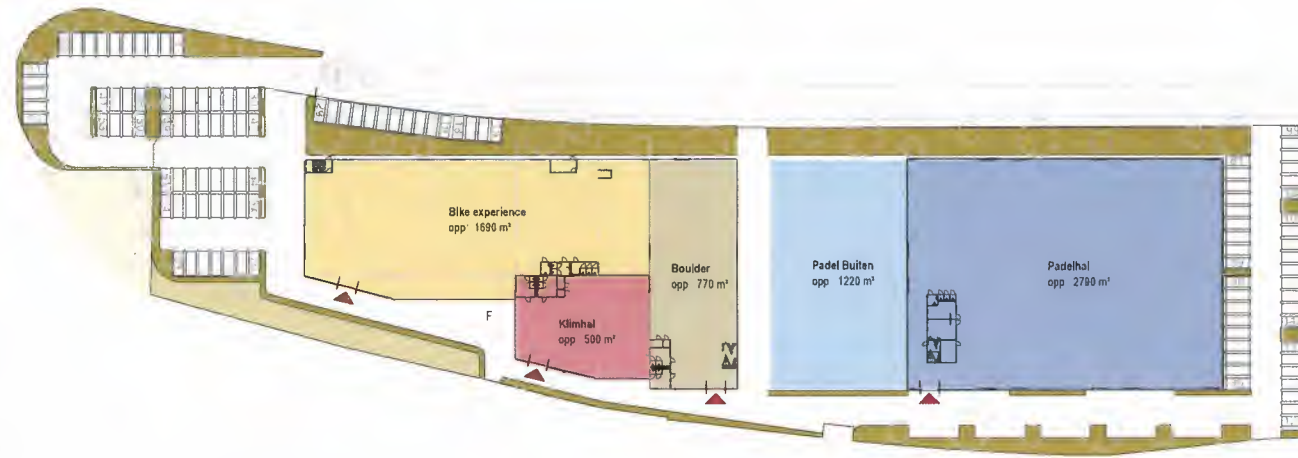
Oppervlakte totaal ca. 14.100m<sup>2</sup>

Bebouwd oppervlak ca. 5.720m<sup>2</sup>

Oppervlakte terrein verhard ca. 6.110m<sup>2</sup>

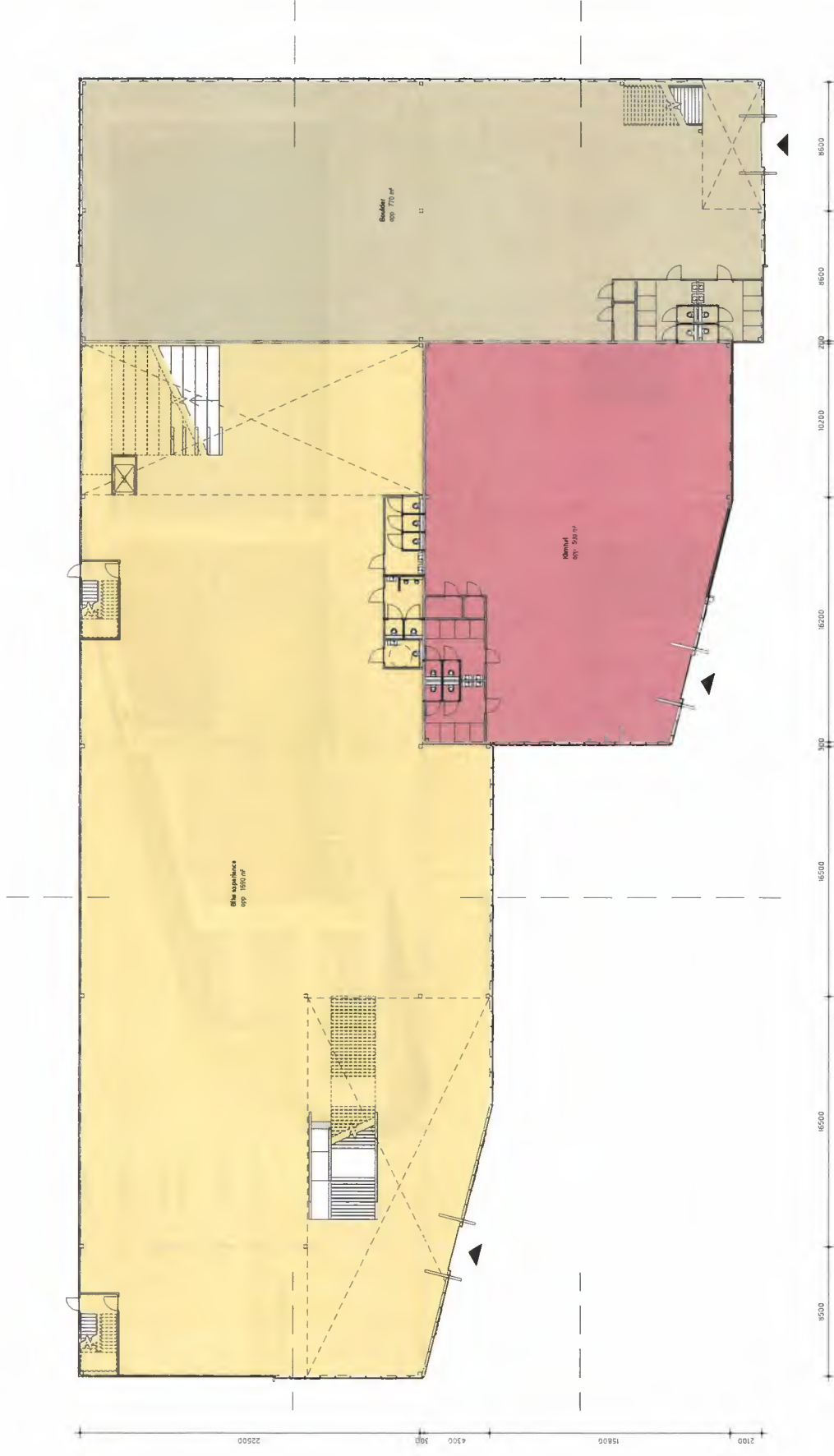
Oppervlakte terrein onverhard ca. 2.240m<sup>2</sup>

## 1e verdieping

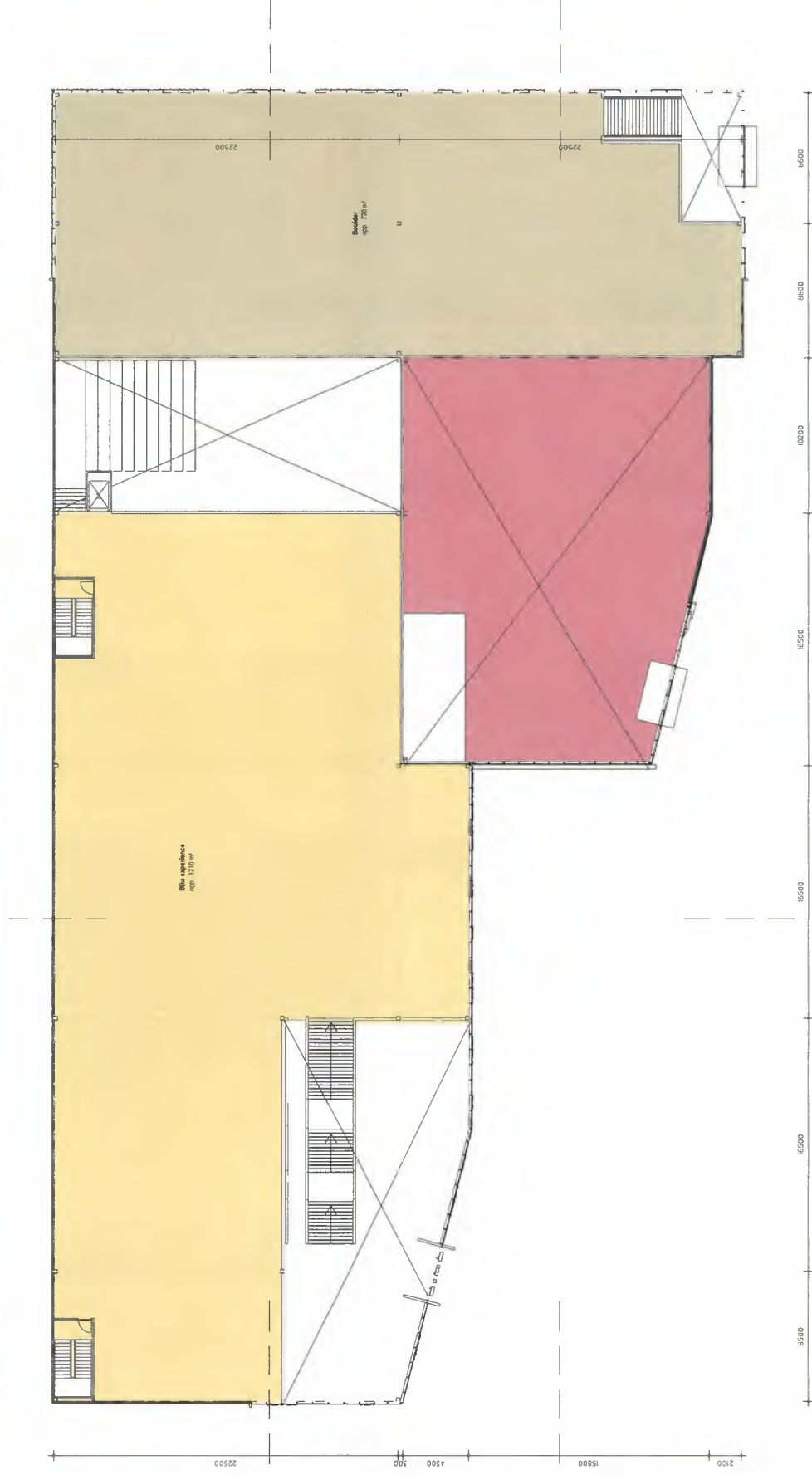


## Begane grond

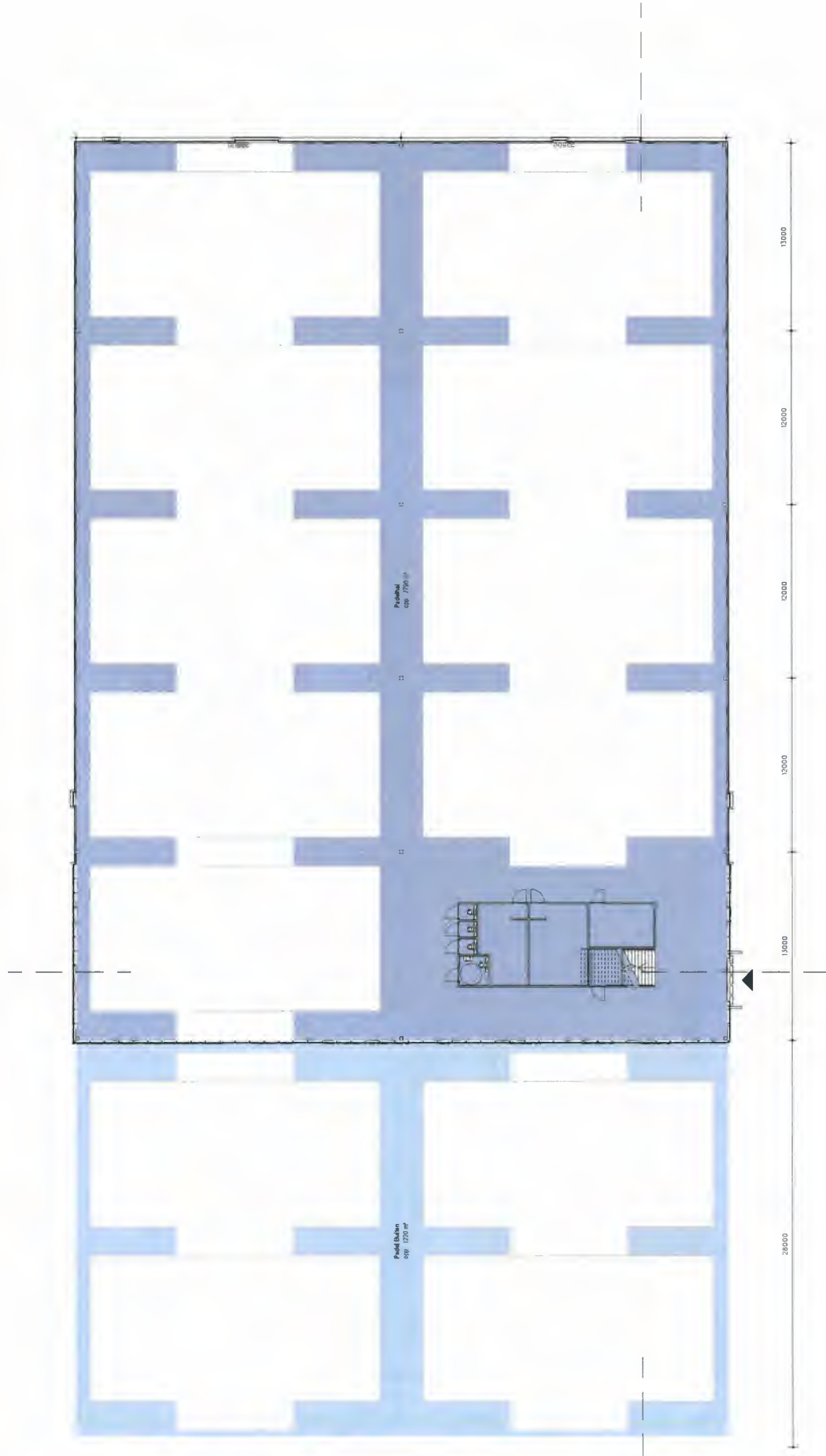
# principe plattegrond - begane grond



# Principe plattegrond - eerste verdieping

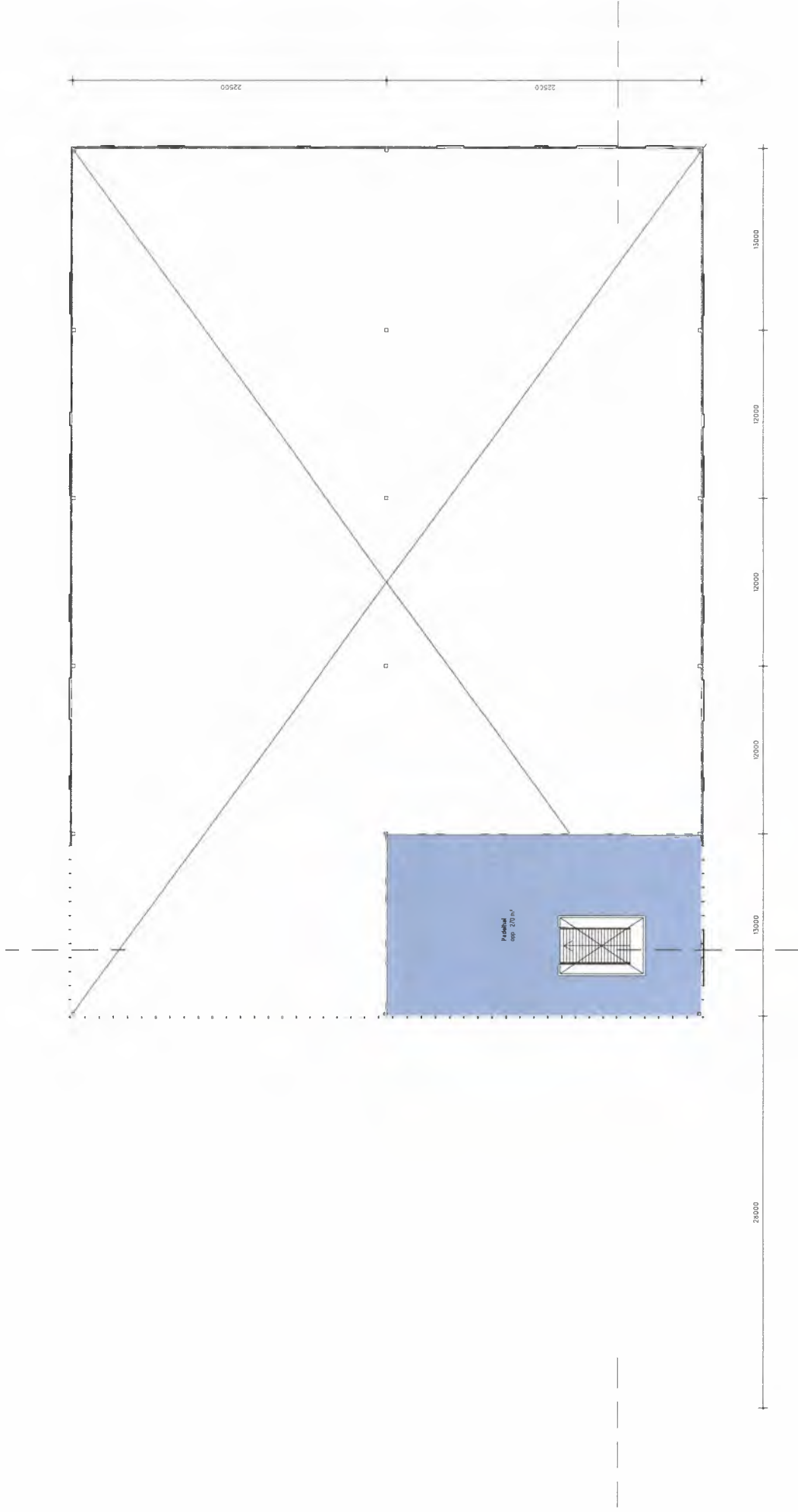


# Principe plattegrond - begane grond

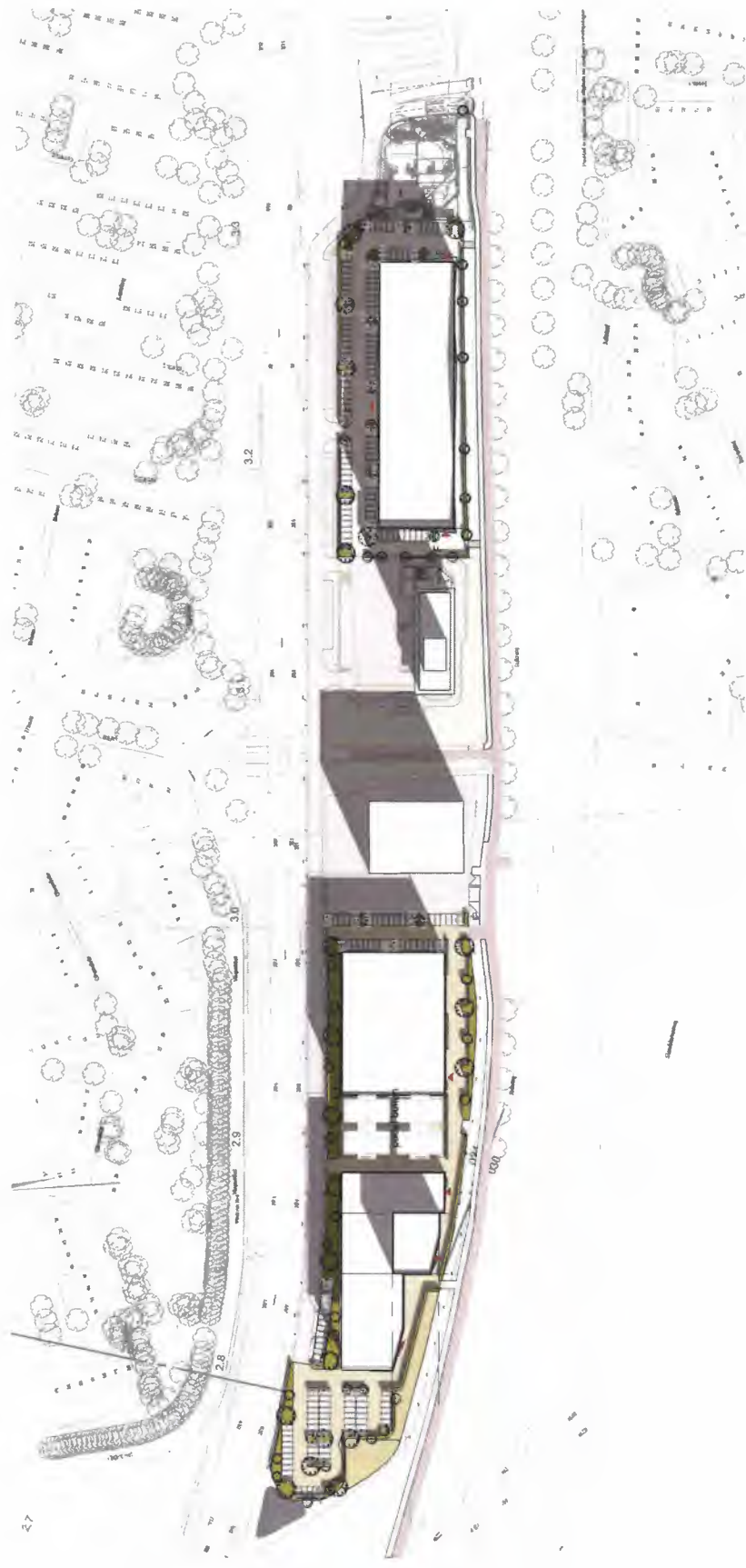




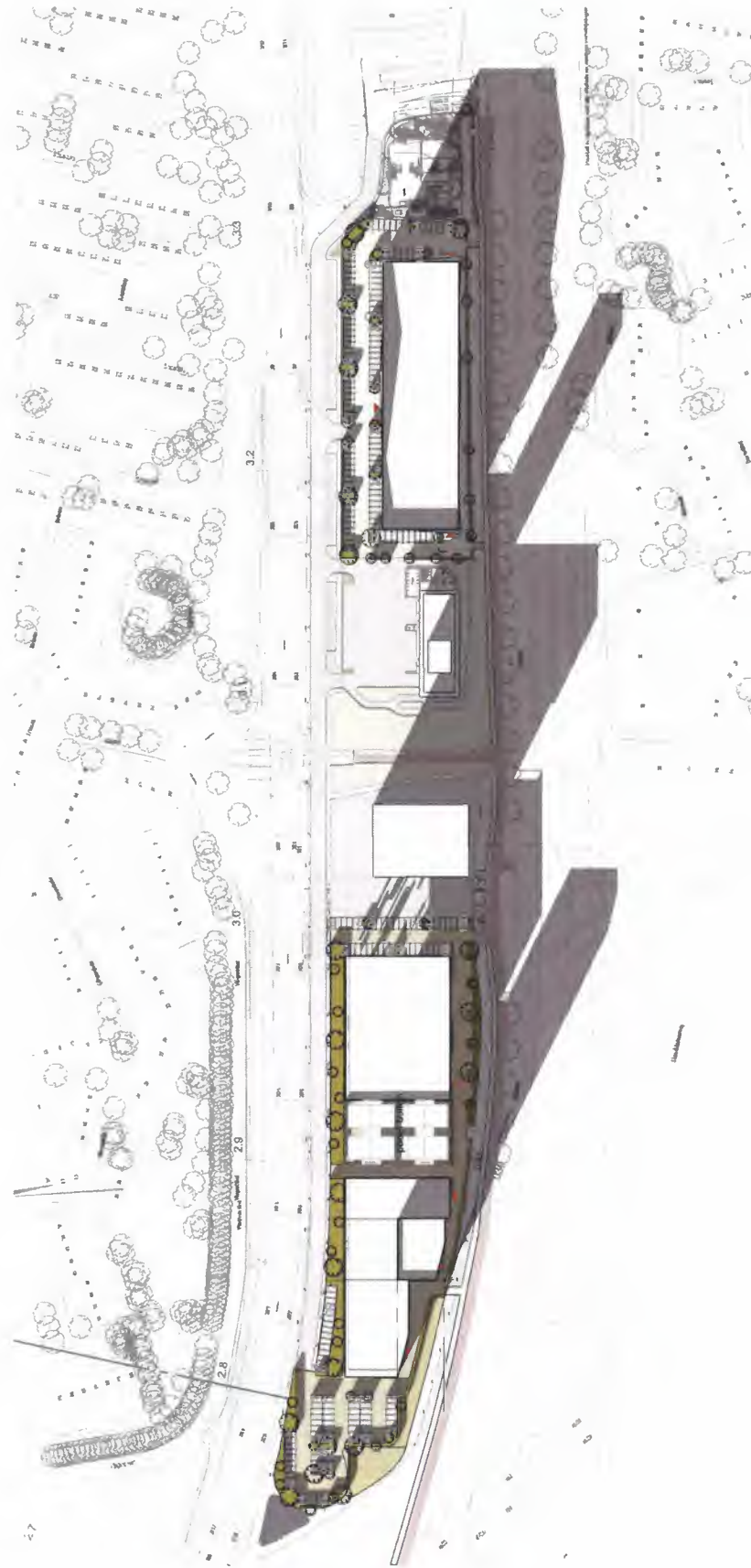
# Principe plattegrond - begane grond



Zonstudie - gemiddelde dag 21 maart 17:30 uur









# Principe gevelaanzichten



zuidgevel



westgevel

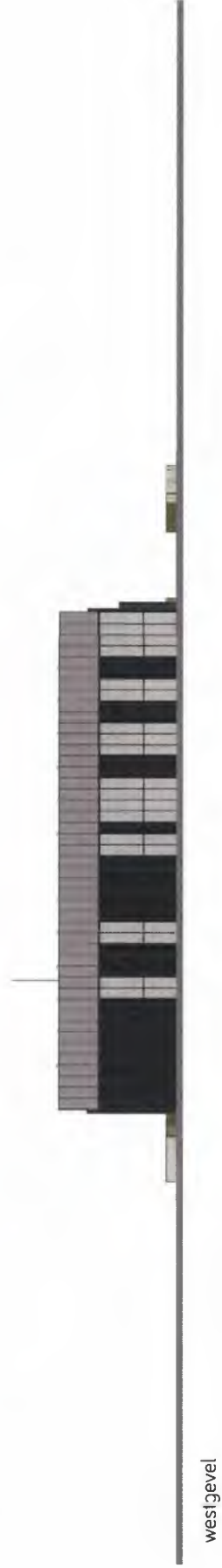


noordgevel

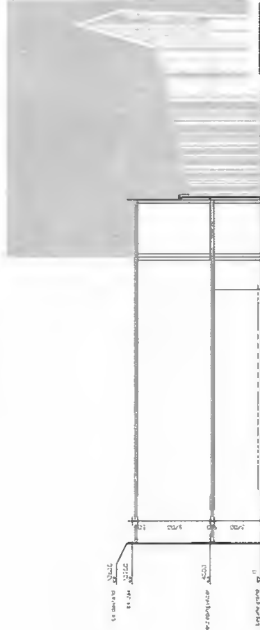


oostgevel

# Principe gevelaanzichten



# Principe doorsneden



principe doorsnede



principe doorsnede



principe doorsnede

# Principe doorsneden



principe doorsnede

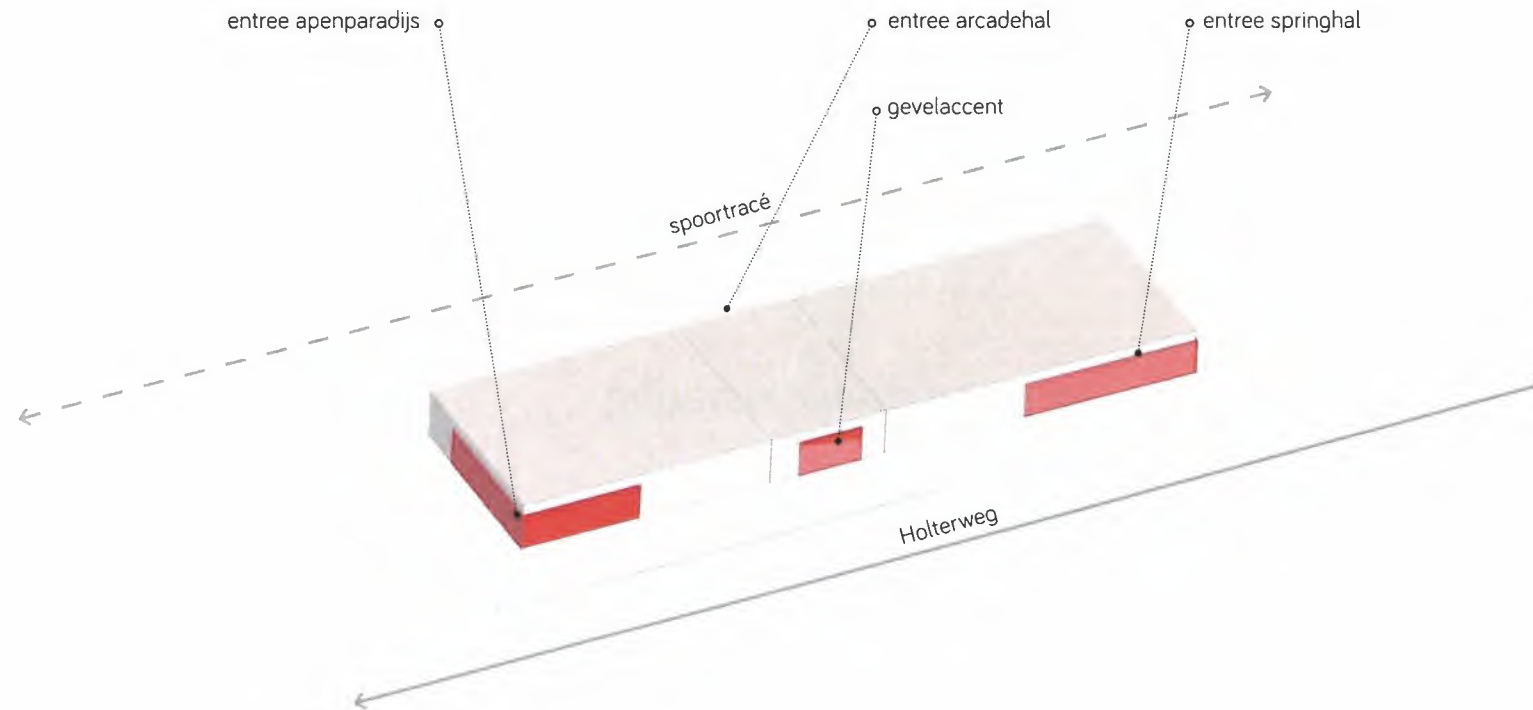


principe doorsnede



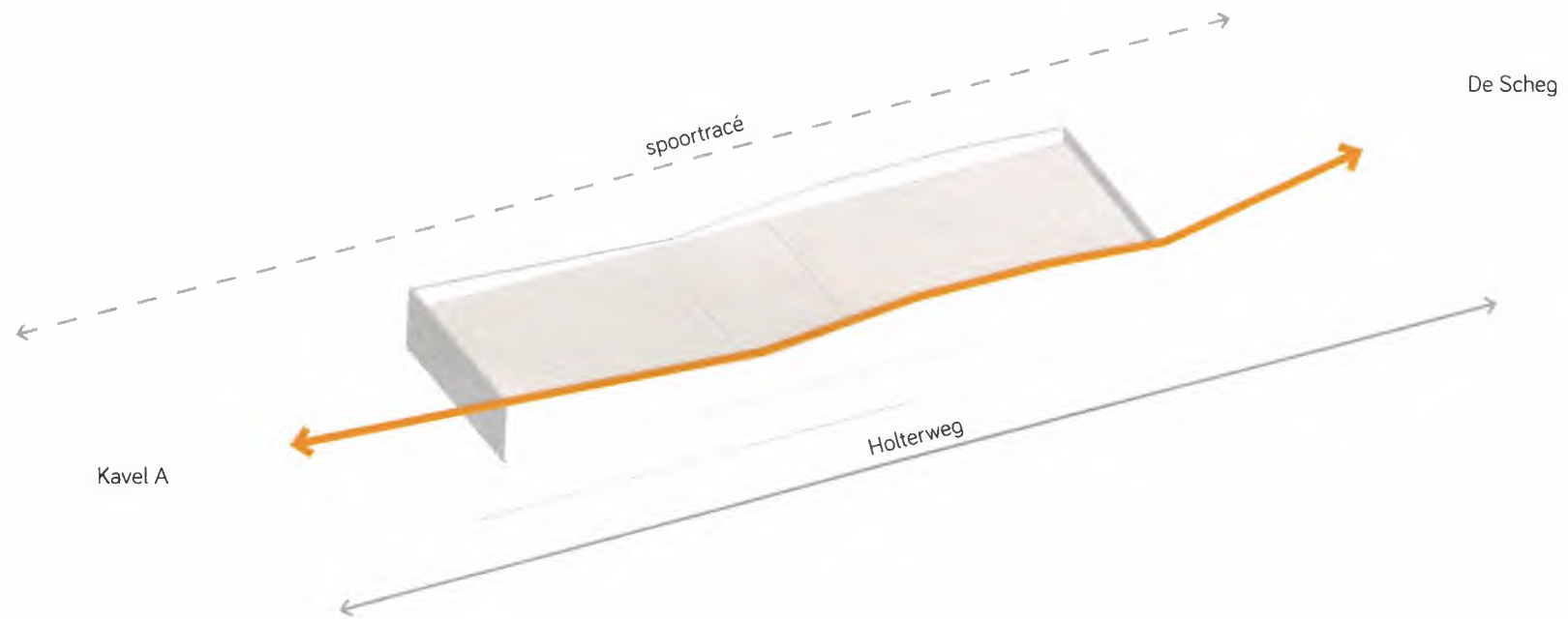
## Schetsonwerp kavel B

## Morfologie Kavel B



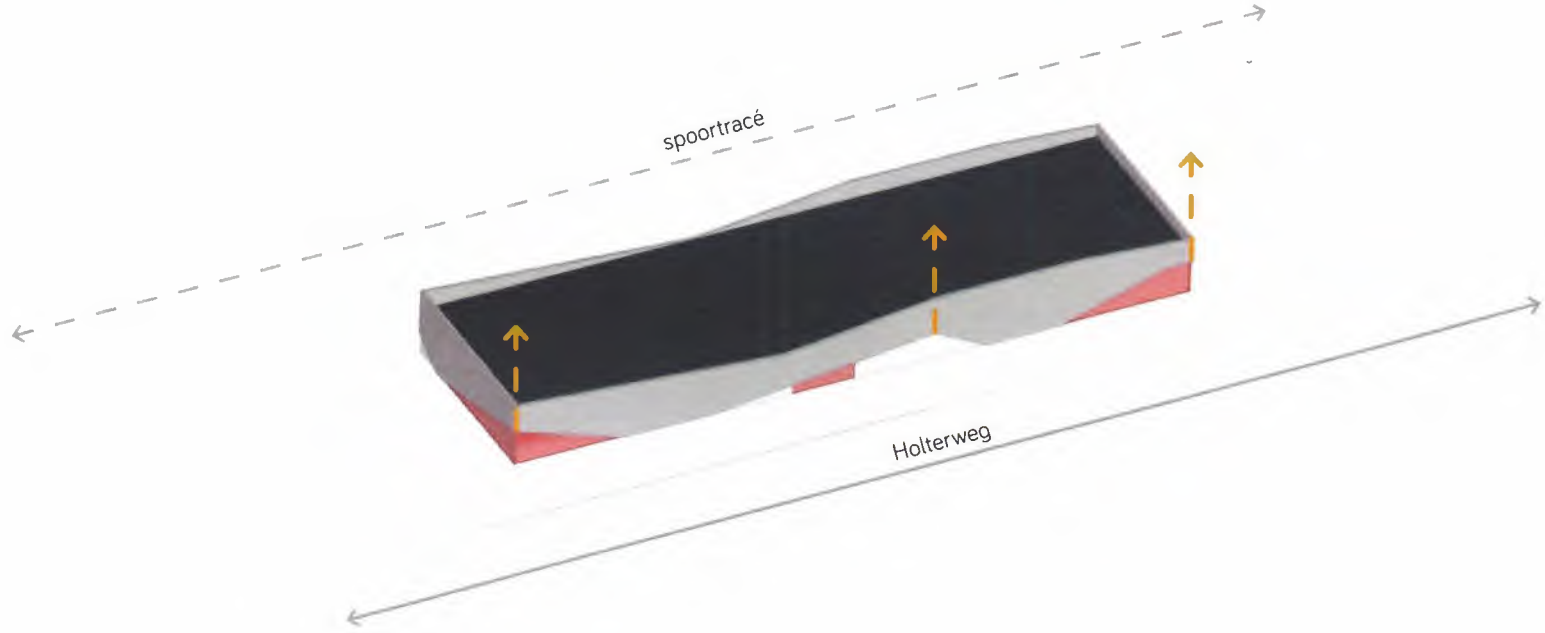
Holterweg geeft aanleiding om de entrees overhoeks te leggen. Gebouw opent zich op deze manier naar de Holterweg

# Morfologie Kavel B



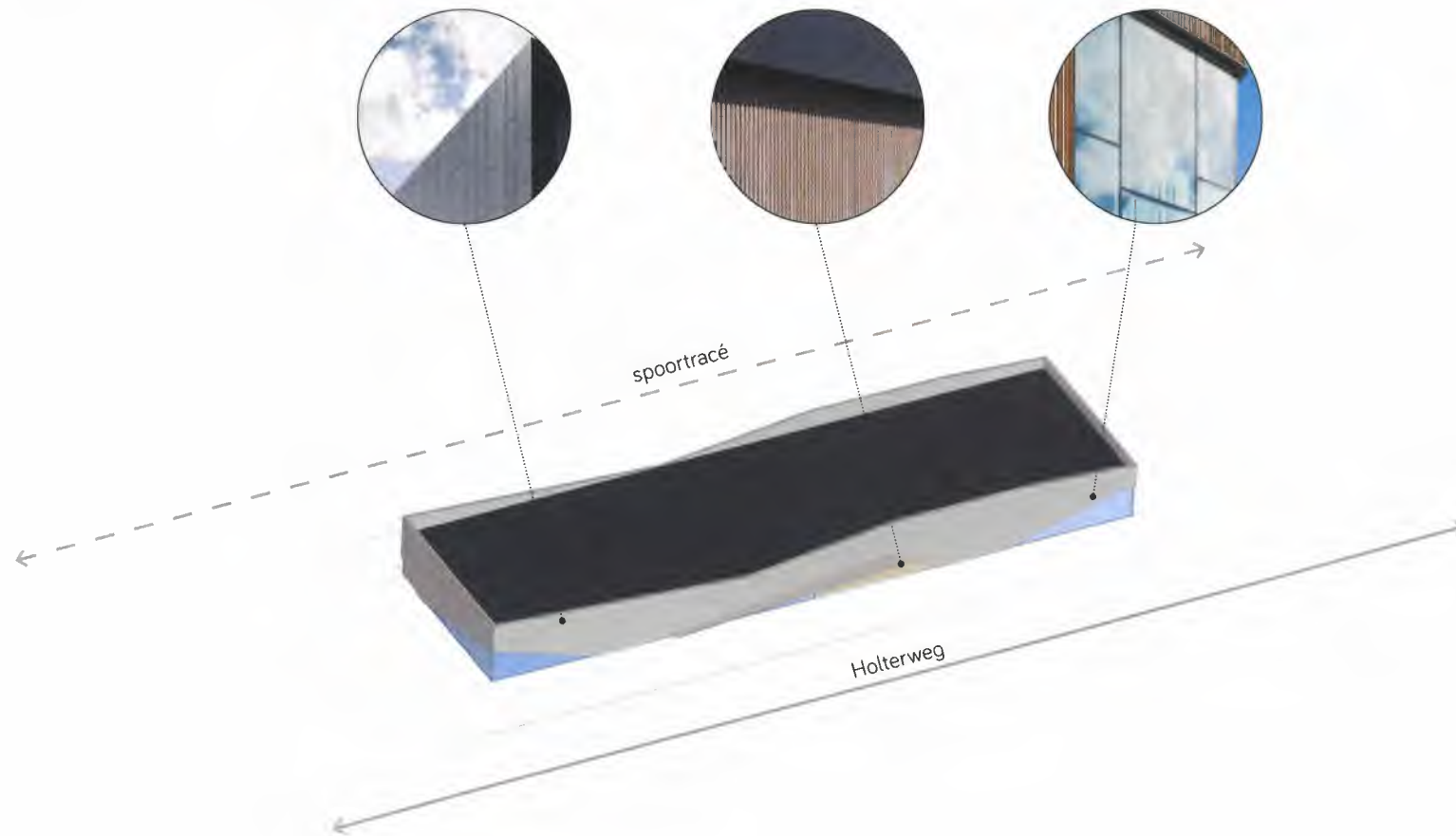
Beweging in daklijn refereert de beweging in het gebouw en sluit aan op de eigenzinnige daklijn van De Scheg.

# Morfologie Kavel B



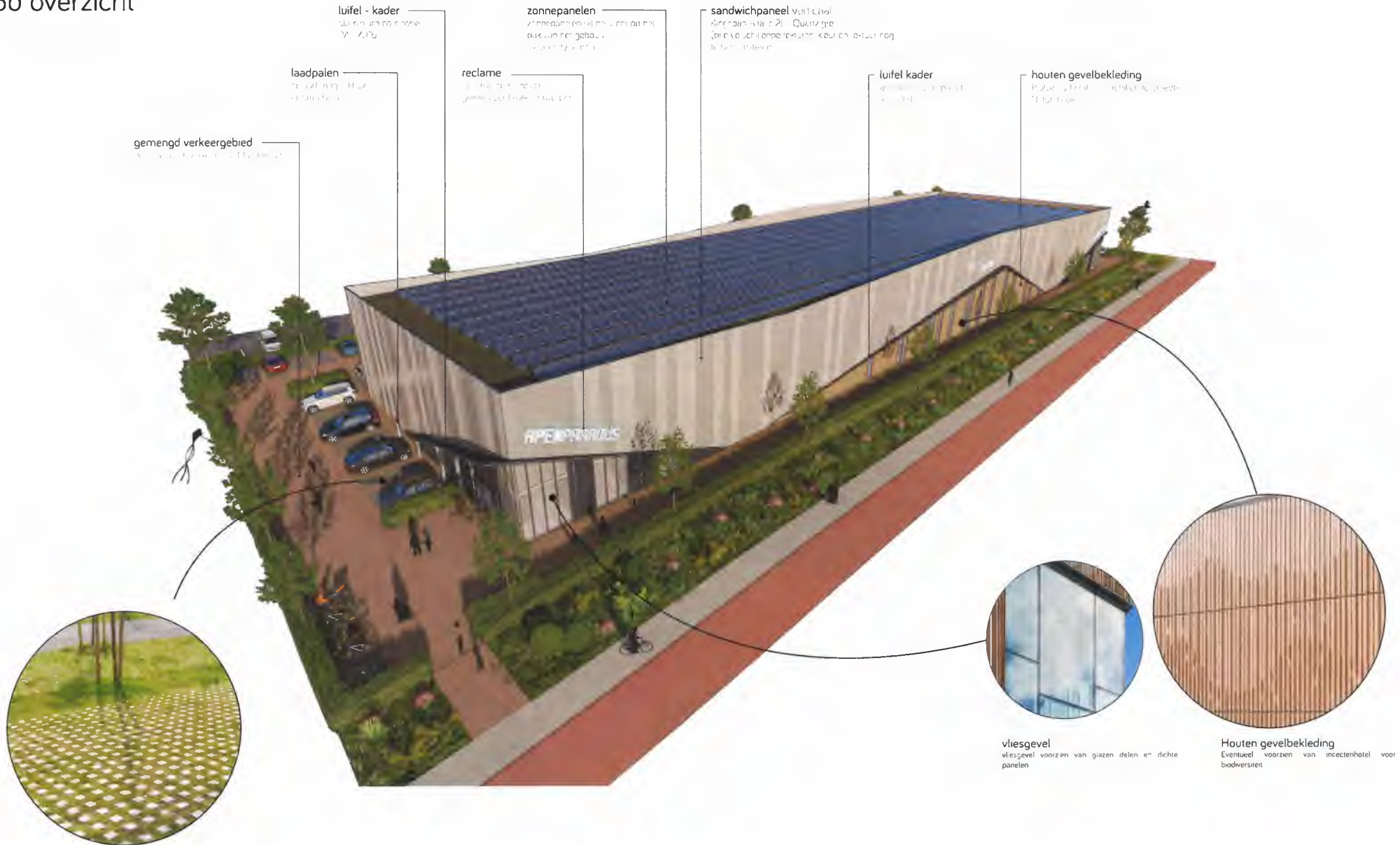
Entree's worden geaccentueerd door het omhoog trekken van de gevelbekleding.

# Morfologie Kavel B



Door het toevoegen van een extra luifel komt er diepte in de gevel

# 3d overzicht



**lufel - kader**  
 dak met aluminium frame  
 20' x 100'

**zonnepanelen**  
 zonnepanelen met aluminium frame  
 dak van het gebouw  
 20' x 100'

**sandwichpaneel** (wit) (geel)  
 sandwichpaneel met aluminium frame  
 dak van het gebouw  
 20' x 100'

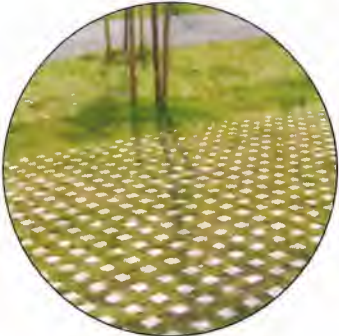
**laadpalen**  
 dak van het gebouw  
 20' x 100'

**reclame**  
 dak van het gebouw  
 20' x 100'

**lufel kader**  
 dak van het gebouw  
 20' x 100'

**houten gevelbekleding**  
 houten gevelbekleding  
 20' x 100'

**gemengd verkeergebied**  
 gemengd verkeergebied  
 20' x 100'



**grasmat op parkeerplaatsen**  
 Vliesmaten aanbrengen onder de grasmaten als waterberging.



**vliesgevel**  
 vliesgevel voorzien van glazen delen en dichte panelen



**Houten gevelbekleding**  
 Eventueel voorzien van insectenhotel voor biodiversiteit



# Impressie





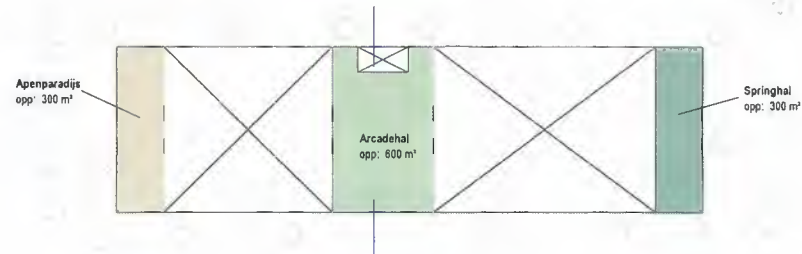
# Impressie







# Programma 11000



1e verdieping

## Totaal programma

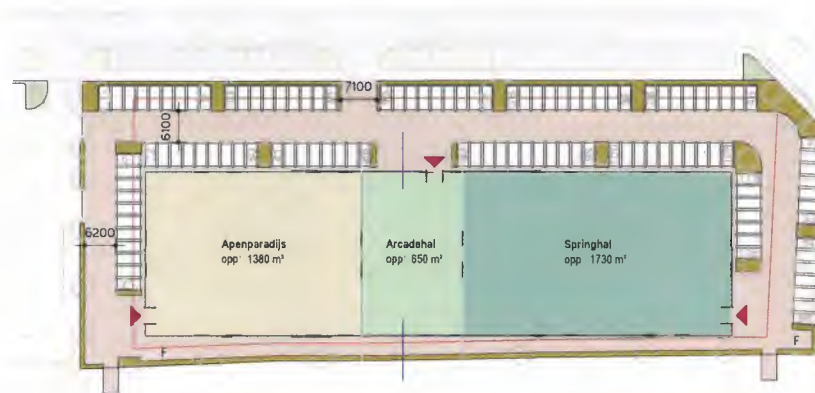
Apenparadijs  
bgg ca. 1400m<sup>2</sup>  
verdieping 300m<sup>2</sup> (sanitair / onderhoud / horeca)

Arcadehal  
bgg 650m<sup>2</sup>  
verdieping 600m<sup>2</sup>

Springhal  
bgg 1750m<sup>2</sup>  
verdieping 300m<sup>2</sup> (sanitair / onderhoud / horeca)

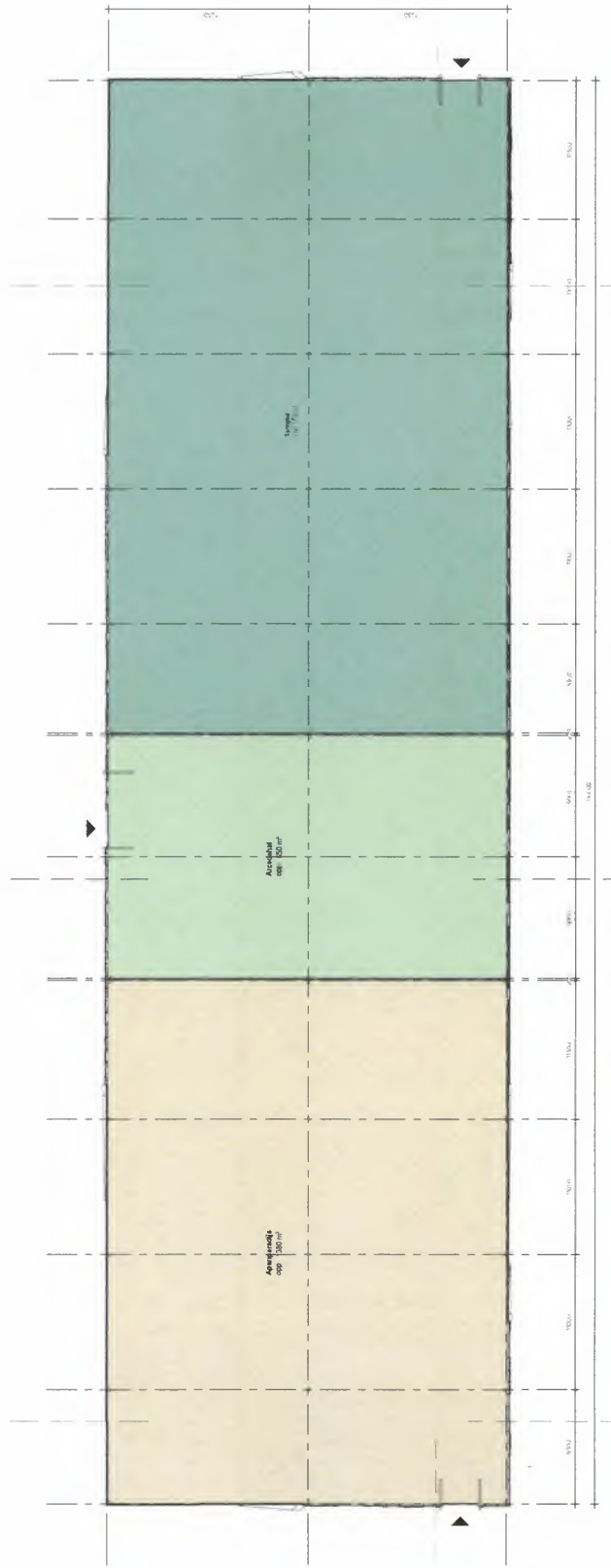
Kavel B ca. 8.070m<sup>2</sup>  
Bebouwd oppervlak ca. 3.760m<sup>2</sup>

Oppervlakte terrein verhard ca. 3.730m<sup>2</sup>  
Oppervlakte terrein onverhard ca. 470m<sup>2</sup>

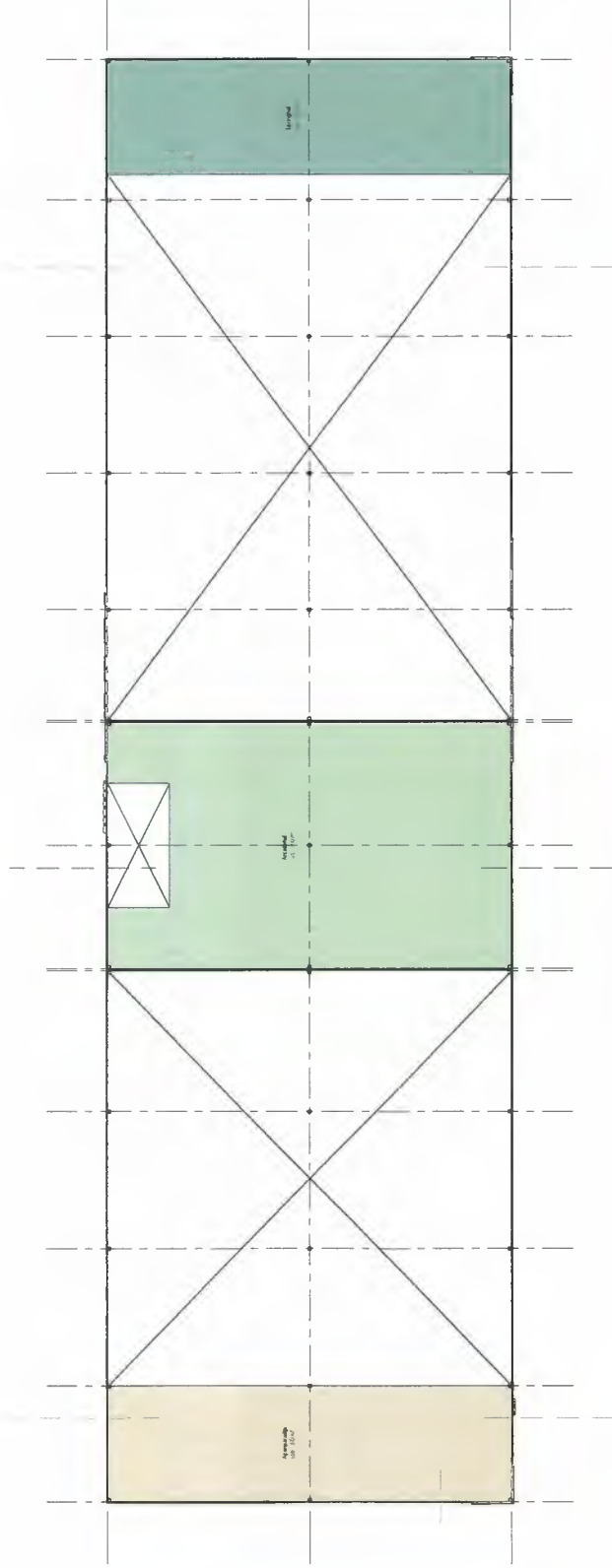


Begane grond

# Principe plattegrond - begane grond



# Principe plattegrond - eerste verdieping





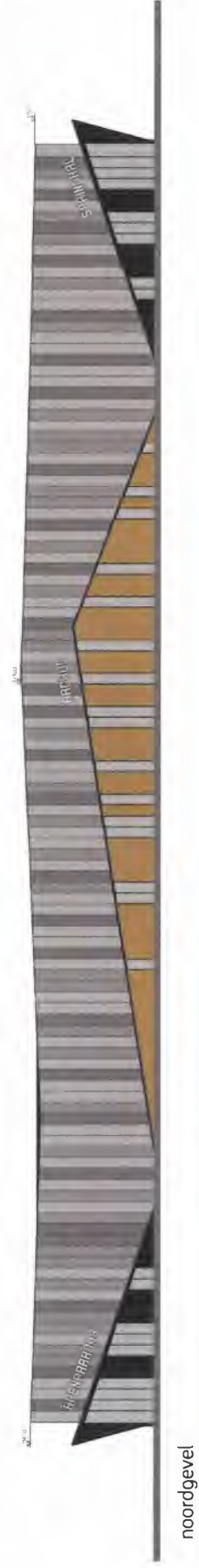
# Principe gevelaanzichten



zuidgevel



westgevel



noordgevel



oostgevel

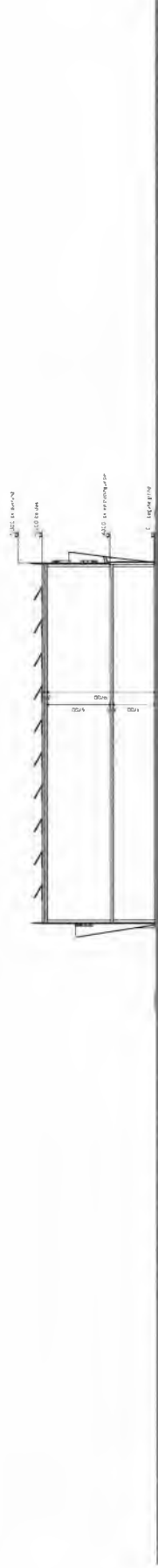
# Principe doorsneden



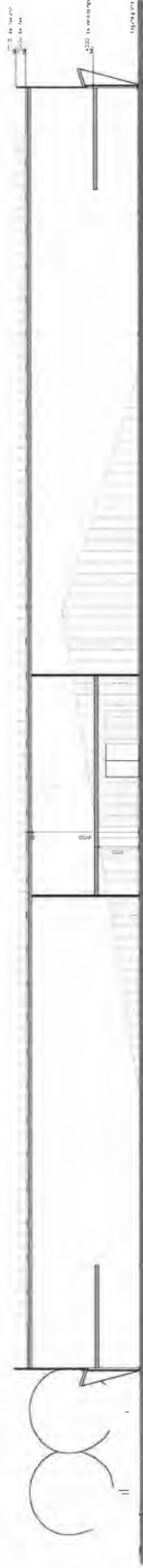
princ pe doorsnede



principe doorsnede



principe doorsnede



principe doorsnede



Palazzo referenties





**Palazzo, architect**

Martin Keimprer  
Thom Kuipers  
Iwan Meilink

Rain 16  
8521 RW Duiven

T +31 (0)26 419 37 00  
duiven@palazzogroep.nl  
www.palazzogroep.nl

NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN GEKOPIEERD EN/OF VERSPREID  
IN WELKE VORM DAN OOK, ZONDER SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING VAN PALAZZO BV



# De SCHEG Leisure Strip

Holterweg, DEVENTER







Deventer

IJssel

A50

A1

A1

Apeldoorn

A1

A1

A50

Locatie







Deventer

Locatie

IJssel

A1

A1

A1

A1

Locatie





Colmschate

AT

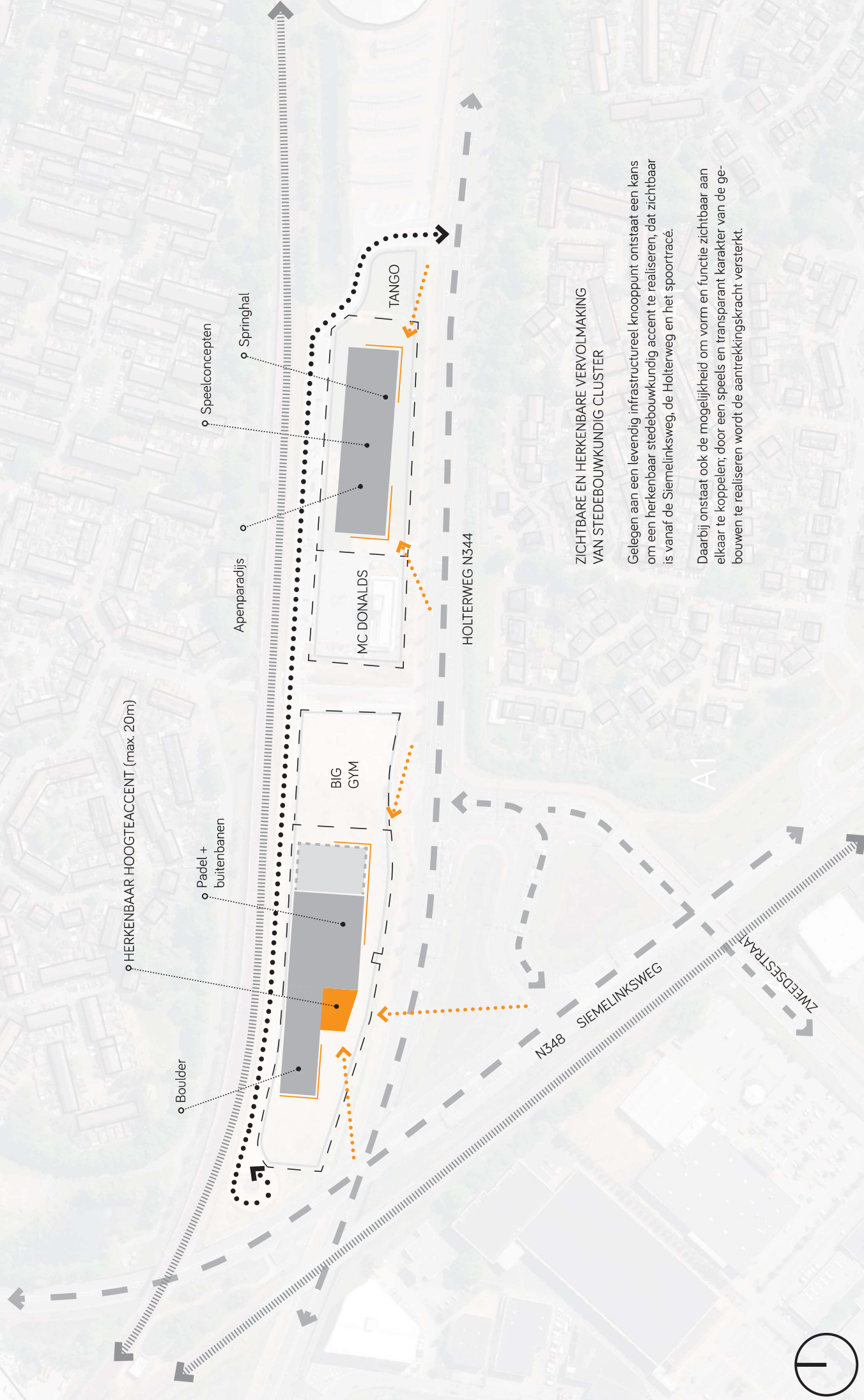


Leisure-strip

AI





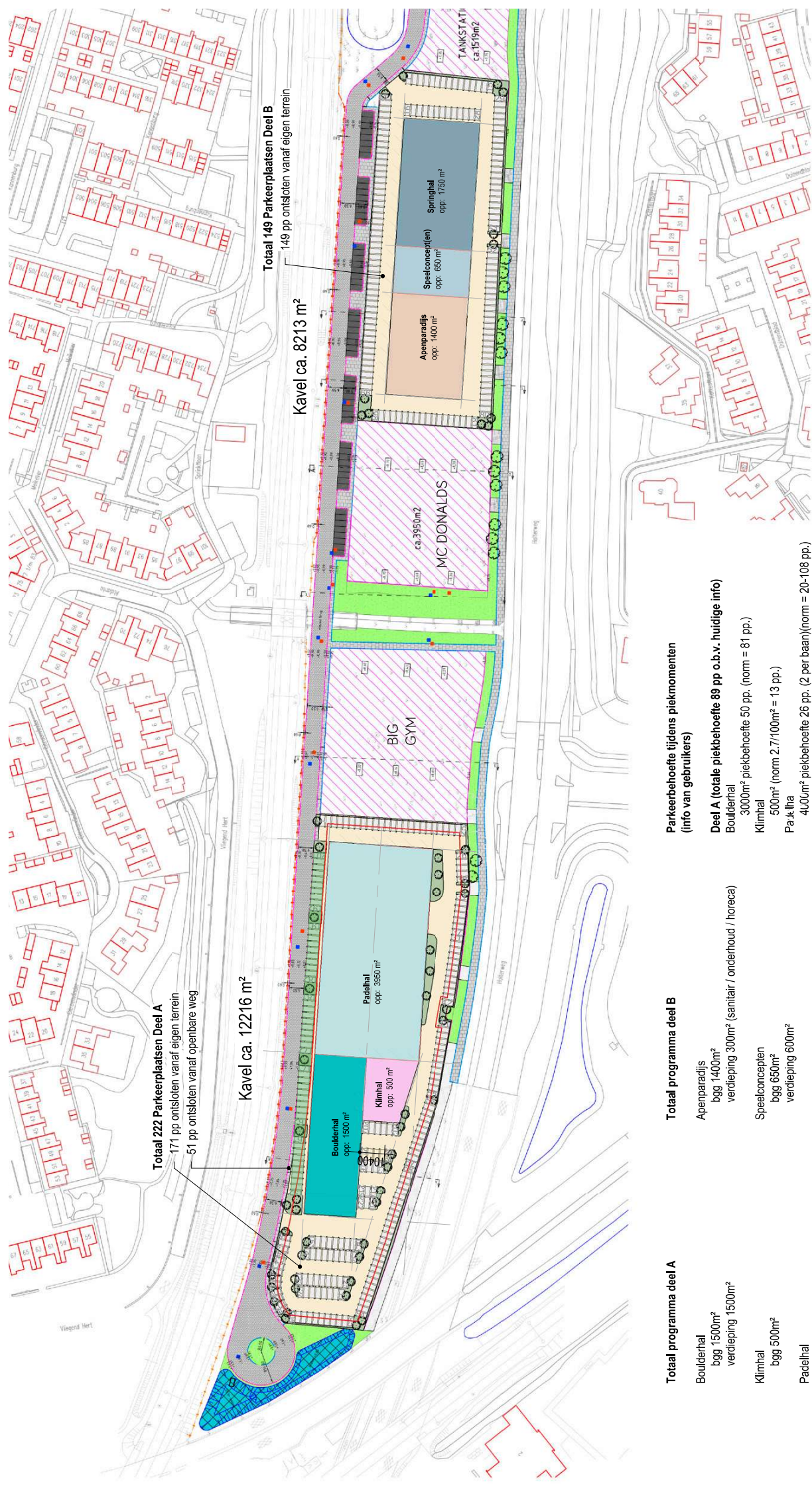


ZICHTBARE EN HERKENBARE VERVOLMAKING VAN STEDEBOUWKUNDIG CLUSTER

Gelegen aan een levendig infrastructureel knooppunt ontstaat een kans om een herkenbaar stedebouwkundig accent te realiseren, dat zichtbaar is vanaf de Siemelinksweg, de Holterweg en het spoortracé.

Daarbij onstaat ook de mogelijkheid om vorm en functie zichtbaar aan elkaar te koppelen; door een speels en transparant karakter van de gebouwen te realiseren wordt de aantrekkingskracht versterkt.





**Totaal programma deel A**

- Bouldierhal  
bgg 1500m<sup>2</sup>  
verdieping 1500m<sup>2</sup>
- Klimhal  
bgg 500m<sup>2</sup>
- Padelhal  
bgg 3950m<sup>2</sup> (binnen + buiten)  
verdieping 300m<sup>2</sup> (santair / onderhoud / horeca)

Totaal aantal parkeerplaatsen: 222

**Totaal programma deel B**

- Apenparadijs  
bgg 1400m<sup>2</sup>  
verdieping 300m<sup>2</sup> (santair / onderhoud / horeca)
- Speelconcepten  
bgg 650m<sup>2</sup>  
verdieping 600m<sup>2</sup>
- Springhal  
bgg 1750m<sup>2</sup>  
verdieping 300m<sup>2</sup> (santair / onderhoud / horeca)

Totaal aantal parkeerplaatsen: 149

**Parkeerbehoefte tijdens piekmomenten (info van gebruikers)**

**Deel A (totale piekbehoefte 89 pp o.b.v. huidige info)**

- Bouldierhal 3000m<sup>2</sup> piekbehoefte 50 pp. (norm = 81 pp.)
- Klimhal 500m<sup>2</sup> (norm 2.7/100m<sup>2</sup> = 13 pp.)
- Padelhal 400m<sup>2</sup> piekbehoefte 26 pp. (2 per baan)(norm = 20-108 pp.)

**Deel B (totale piekbehoefte 129-164 pp o.b.v. huidige info)**

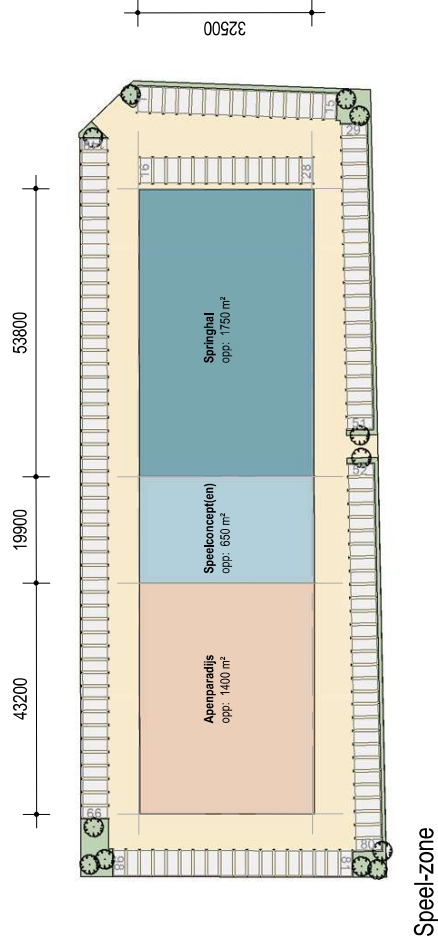
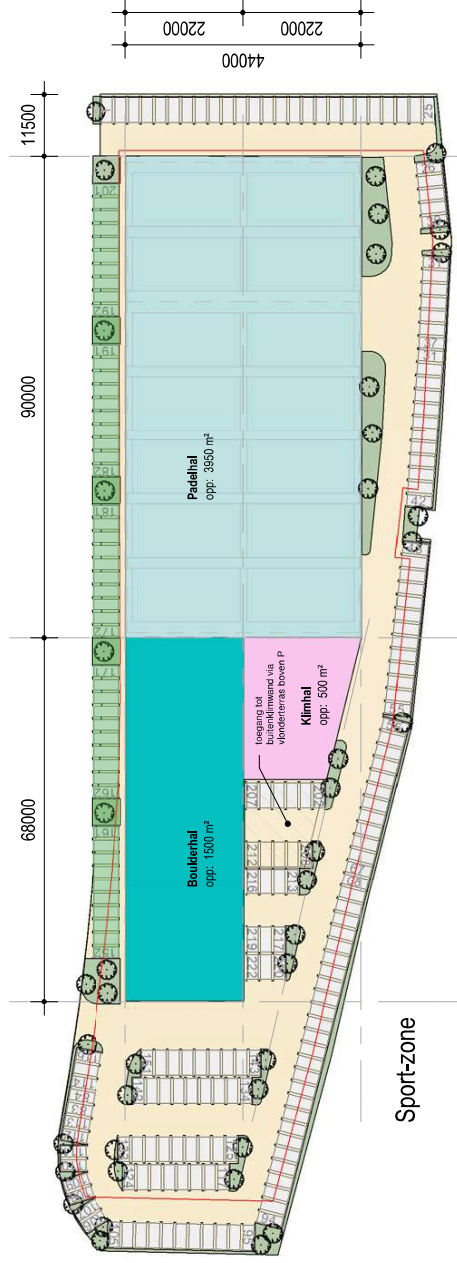
- Apenparadijs 1700m<sup>2</sup> piekbehoefte 70 pp. (norm = 75 pp.)
- Speelconcepten 1250m<sup>2</sup> (norm 2.7/100m<sup>2</sup> = 34pp. t/m 4.4/100m<sup>2</sup> = 55 pp.)
- Springhal 2050m<sup>2</sup> piekbehoefte 25-50 pp. (norm = 91 pp.)

Deventer Leisure Strip 'De Scheg'

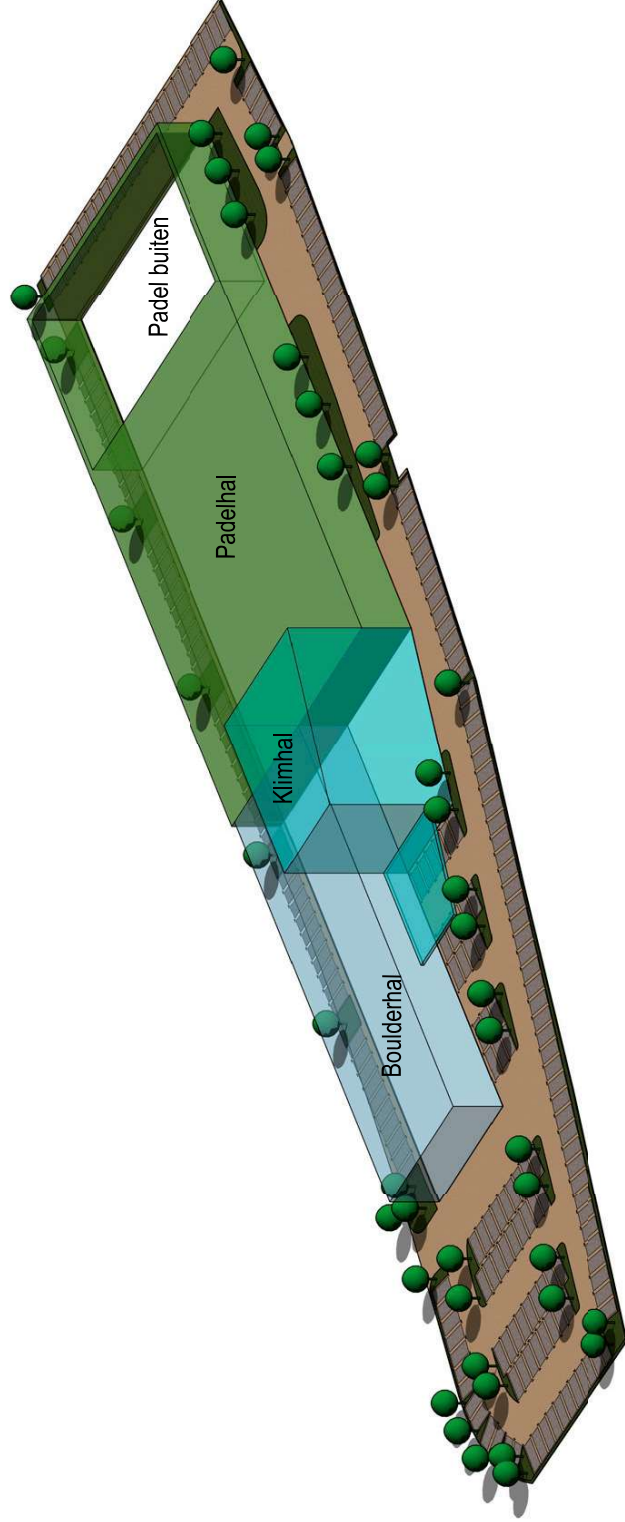
omschrijving: Situatie concept  
 schaal: 1:1500  
 datum: 01-06-2021

21.035

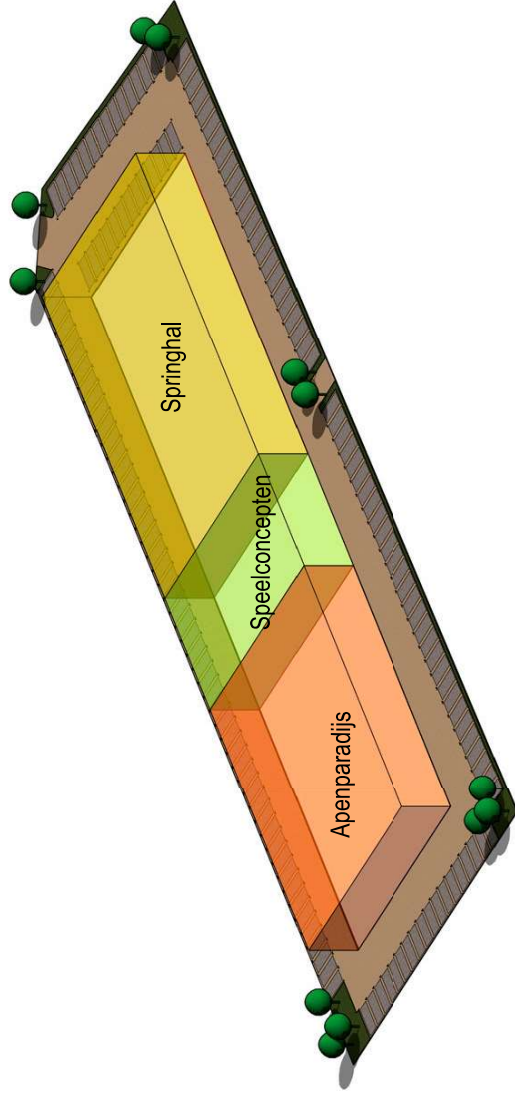




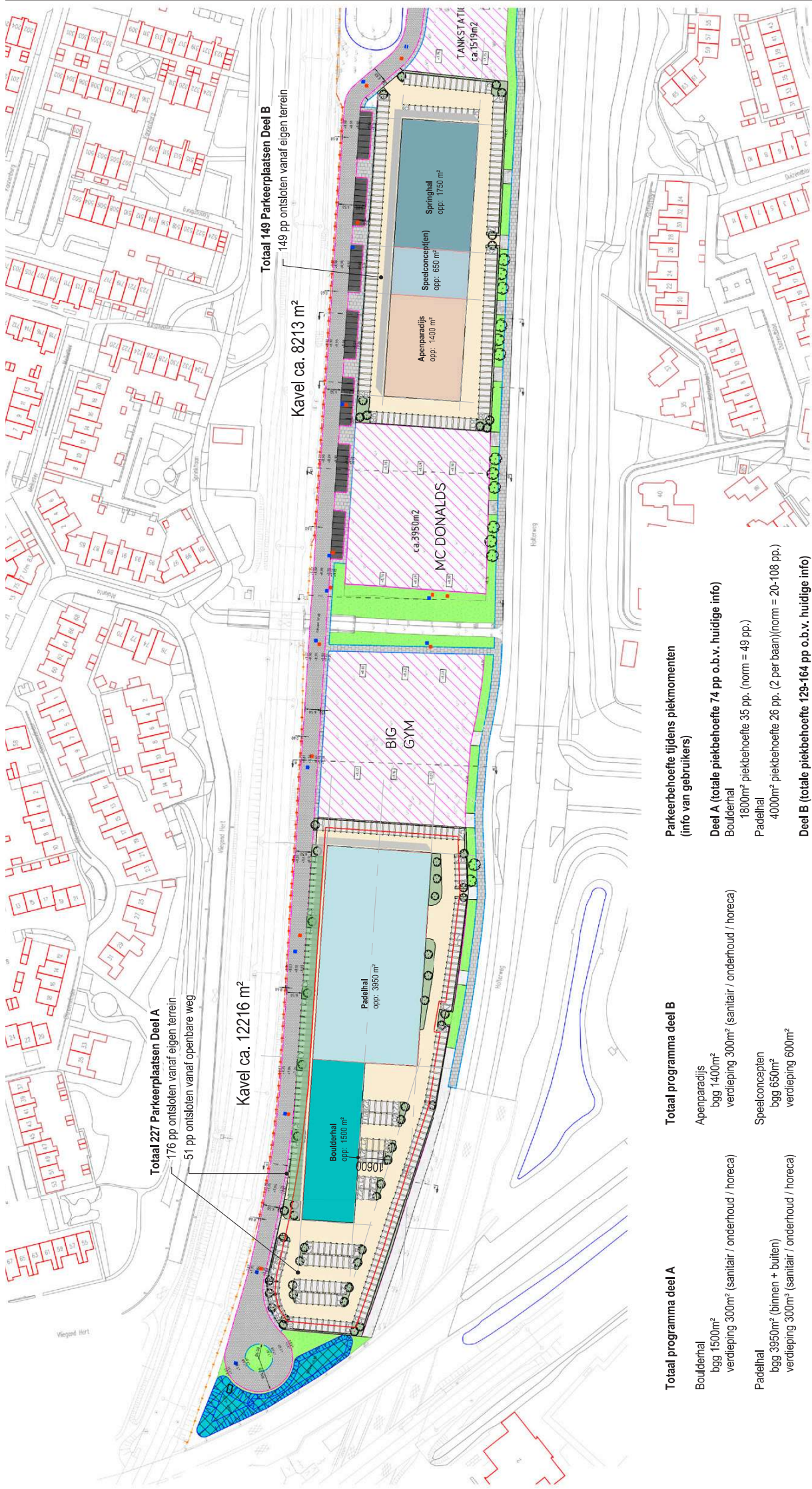




Sport-zone zone ca. 12.000m<sup>2</sup>



Kind-zone ca. 8.000m<sup>2</sup>



**Totaal 227 Parkeerplaatsen Deel A**  
 176 pp ontsloten vanaf eigen terrein  
 51 pp ontsloten vanaf openbare weg

Kavel ca. 12216 m<sup>2</sup>

**Totaal 149 Parkeerplaatsen Deel B**  
 149 pp ontsloten vanaf eigen terrein

Kavel ca. 8213 m<sup>2</sup>

**Totaal programma deel A**

- Bouldershal  
bgg 1500m<sup>2</sup>  
verdieping 300m<sup>2</sup> (sanitair / onderhoud / horeca)
- Padelhal  
bgg 3950m<sup>2</sup> (binnen + buiten)  
verdieping 300m<sup>2</sup> (sanitair / onderhoud / horeca)

Totaal aantal parkeerplaatsen: 227

**Totaal programma deel B**

- Apenparadijs  
bgg 1400m<sup>2</sup>  
verdieping 300m<sup>2</sup> (sanitair / onderhoud / horeca)
- Speelconcepten  
bgg 650m<sup>2</sup>  
verdieping 600m<sup>2</sup>
- Springhal  
bgg 1750m<sup>2</sup>  
verdieping 300m<sup>2</sup> (sanitair / onderhoud / horeca)

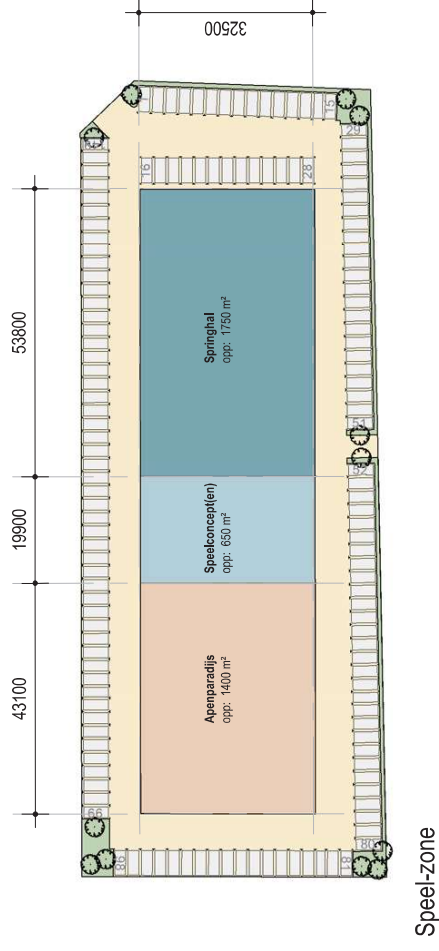
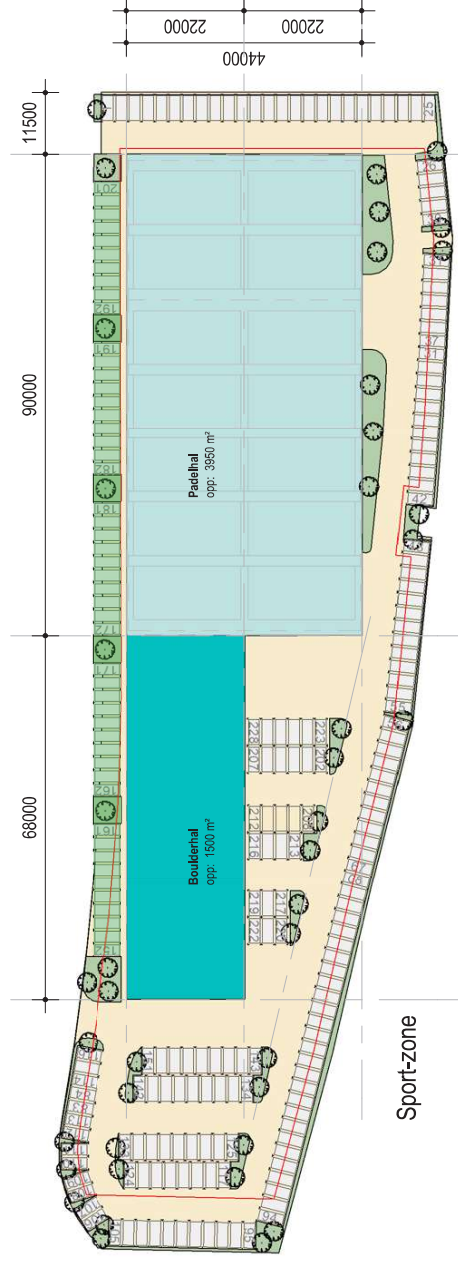
Totaal aantal parkeerplaatsen: 149

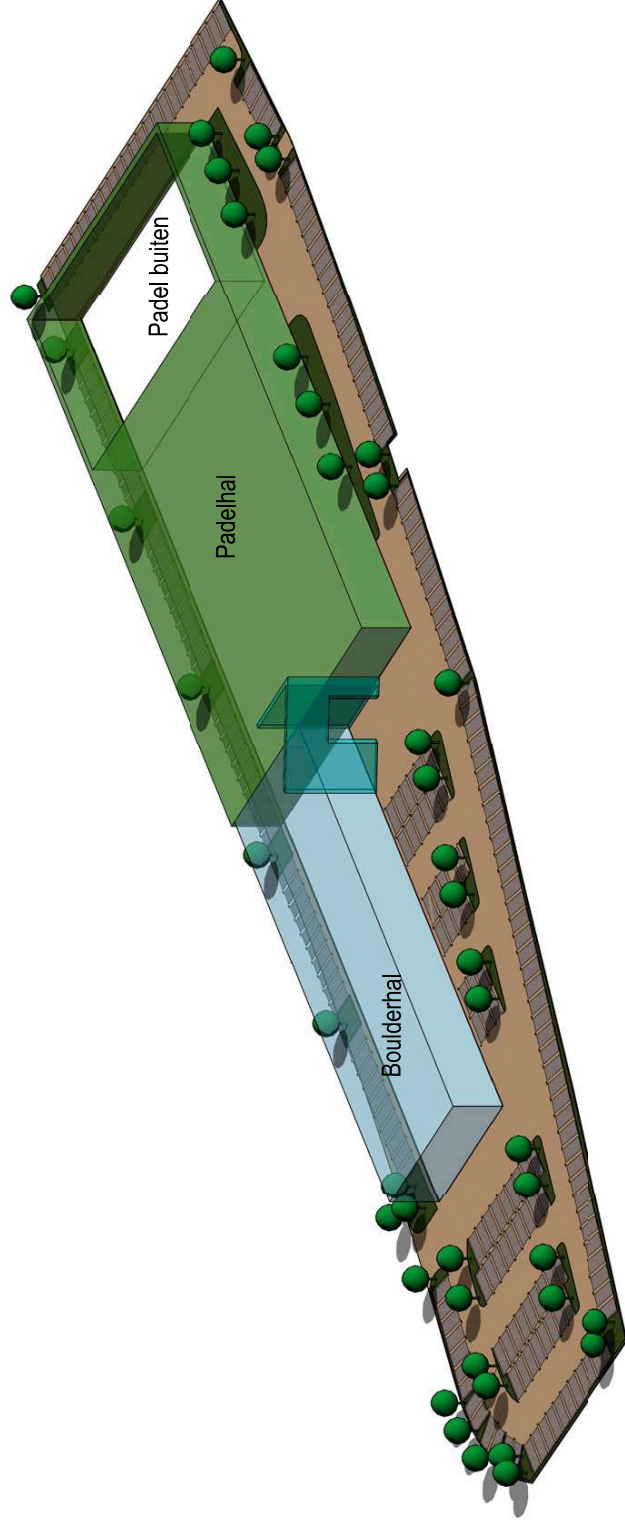
**Parkeerbehoefte tijdens piekmomenten (info van gebruikers)**

- Deel A (totale piekbehoefte 74 pp o.b.v. huidige info)**
- Bouldershal  
1800m<sup>2</sup> piekbehoefte 35 pp. (norm = 49 pp.)
- Padelhal  
4000m<sup>2</sup> piekbehoefte 26 pp. (2, per baan)(norm = 20-108 pp.)
- Deel B (totale piekbehoefte 129-164 pp o.b.v. huidige info)**
- Apenparadijs  
1700m<sup>2</sup> piekbehoefte 70 pp. (norm = 75 pp.)
- Speelconcepten  
1250m<sup>2</sup> (norm 2.7/100m<sup>2</sup> = 34pp. t/m 4.4/100m<sup>2</sup> = 55 pp.)
- Springhal  
2050m<sup>2</sup> piekbehoefte 25-50 pp. (norm = 91 pp.)

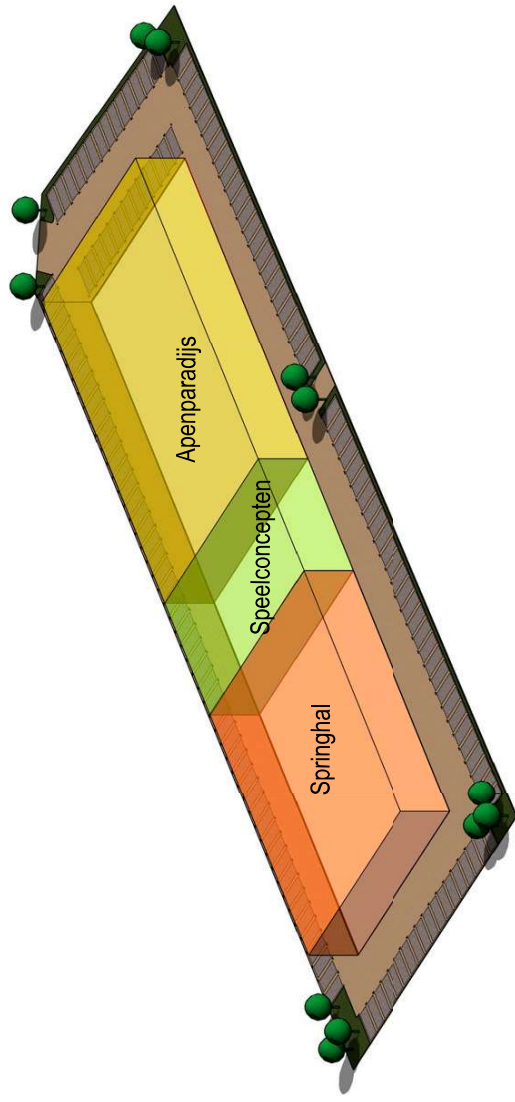






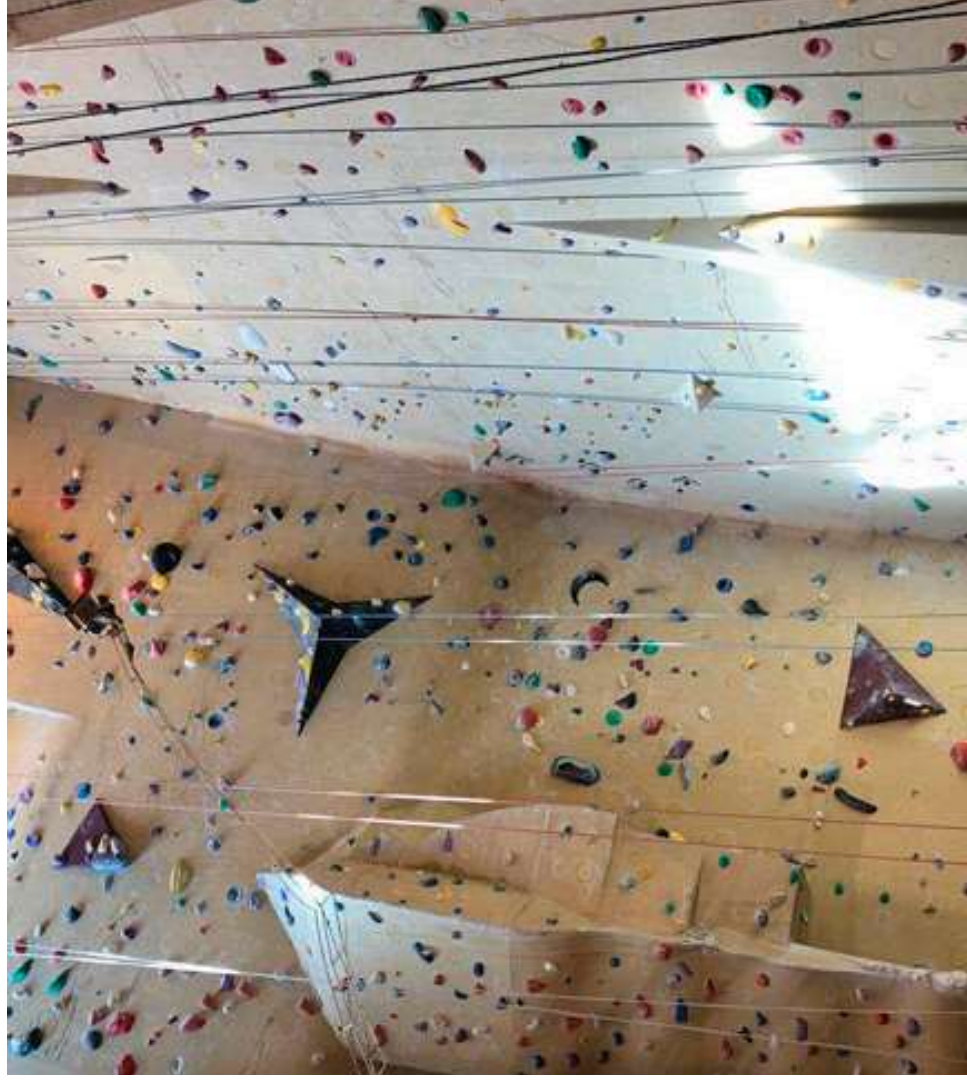


Sport-zone zone ca. 12.000m<sup>2</sup>



Kind-zone ca. 8.000m<sup>2</sup>





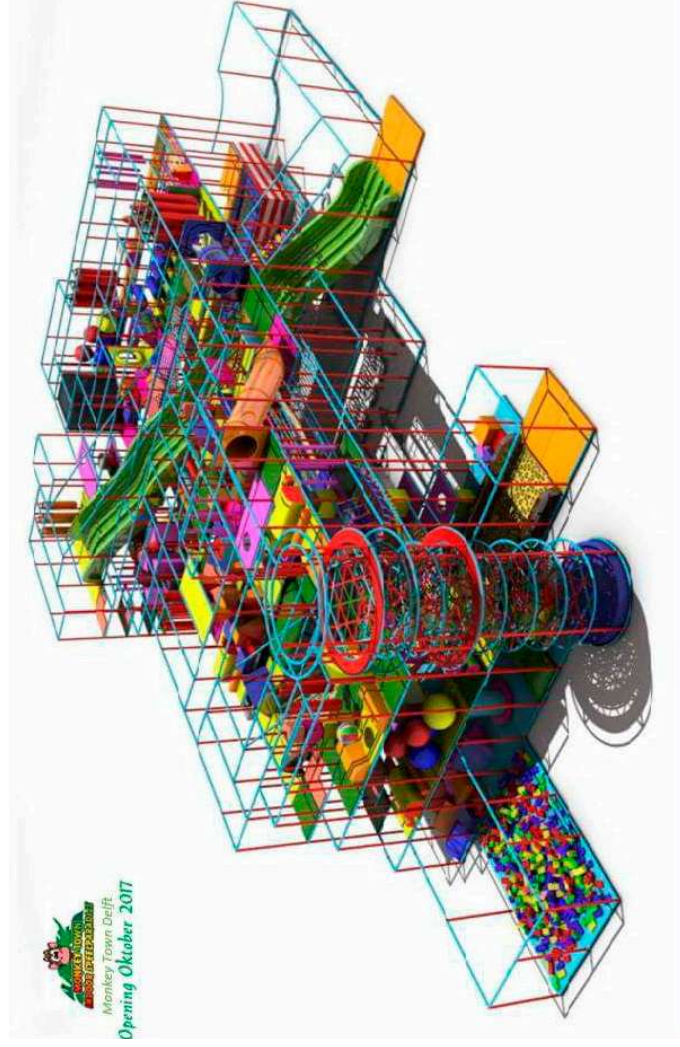




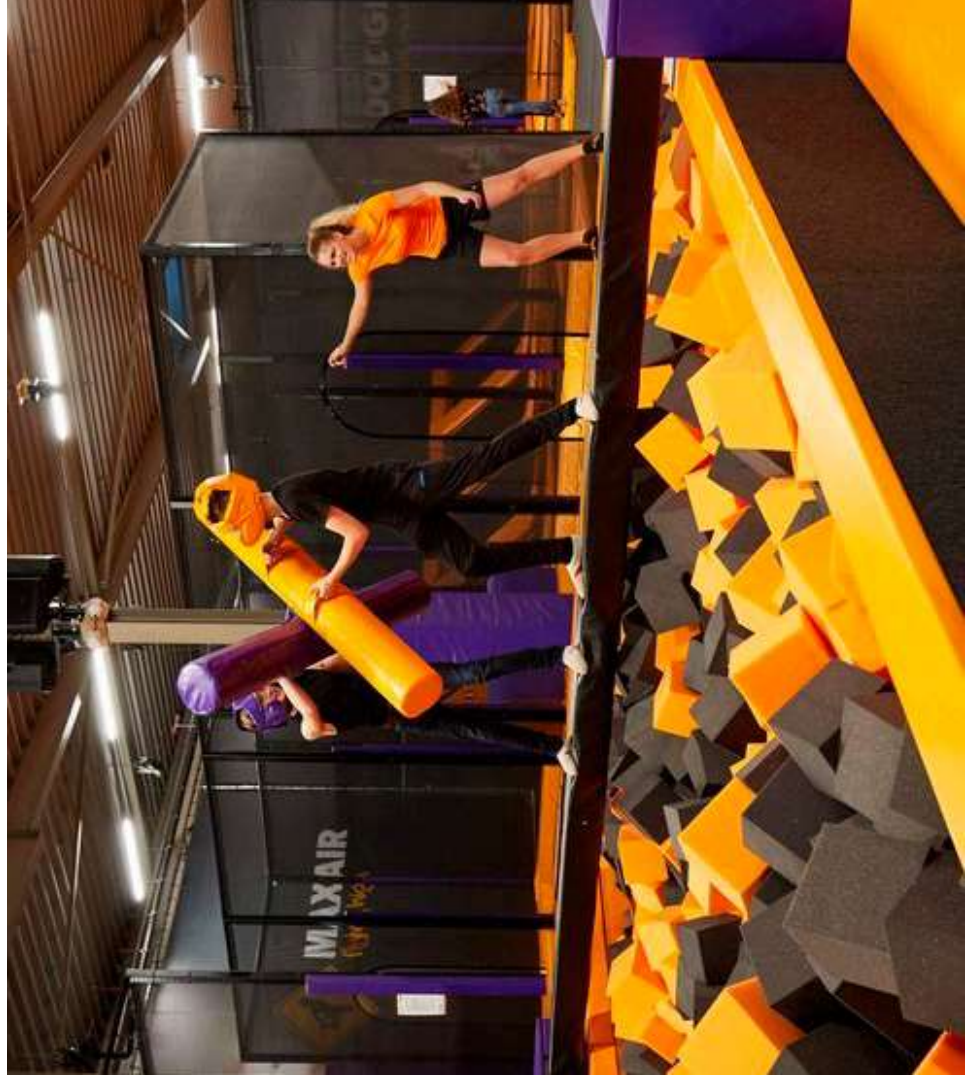














**Palazzo Groep**  
**Holten, Duiven & Amerongen**

Martin Kemper  
Thom Kuijpers

Ratio 16  
6921 RW Duiven  
[www.palazzogroep.nl](http://www.palazzogroep.nl)  
[duiven@palazzogroep.nl](mailto:duiven@palazzogroep.nl)



