

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Vaststellen Intentieovereenkomst EFY Group B.V. tbv woningbouwontwikkeling voormalig Karweipand Weseperstraat

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 8-03-2022
Notanummer	: 2022-186
Datum	: 8-03-2022
Programma	: 06-Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: 220224-Volmacht wethouder IOK .docx

Parafering

25-02-2022: Wethouder03-03-2022: Programmamanager Herstructurering en Vastgoedontwikkeling

Agendering

Definitieve akkoord

8-03-2022

B & W d.d.: 8-03-2022

Besluit

1. De intentieovereenkomst vast te stellen met EFY Group B.V. voor de woningbouwontwikkeling aan de Weseperstraat te Deventer
2. De burgemeester te verzoeken om Wethouder de Geest volmacht te geven voor het ondertekenen van de intentieovereenkomst

De nota en het besluit openbaar te maken nadat de intentieovereenkomst is ondertekend

Inleiding

Het Karweikwadrant in Voorstad-oost wordt ingesloten door de Veenweg en de Weseperstraat en bestaat uit drie deelgebieden:

1. Zandhuis-Zwart (oude machinefabriek), wordt getransformeerd tot 2 woonhuizen en 7 appartementen (koop) door AdVicous B.V. Dit plan is in uitvoering
2. Bouwbasic (noordelijke deel), wordt herontwikkeld door Reggeborgh tot 14 grondgebonden huurwoningen (middelduur en duur) op basis van een anterieure overeenkomst. Dit plan is in voorbereiding
3. Oude Karweilocatie, hiervoor is tot voor kort nog initiatief genomen tot herontwikkeling.

Medio 2021 is nieuw perspectief ontstaan tot herontwikkeling van deelgebied 3, de oude Karweilocatie. De EFY Group B.V. heeft zijn initiatief tot woningbouw in de Carrousel gebracht en in september 2021 een koopovereenkomst gesloten met de Franse grondeigenaar. Aansluitend is in overleg met de gemeente het plan ruimtelijk en programmatisch globaal uitgewerkt en is een intentieovereenkomst opgesteld. Deze intentieovereenkomst formaliseert de samenwerking tussen de gemeente en de EFY Group B.V. om de haalbaarheid van de woningbouwplannen te onderzoeken. Ook regelt de overeenkomst het kostenverhaal door de gemeente in de intentiefase. De intentieovereenkomst is ondertekend door de EFY Group B.V. en

wordt thans ter vaststelling aan het College aangeboden.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Beoogd resultaat is de realisatie van 33 appartementen in de sociale koop- en middeldure huursector en 4 grondgebonden woningen in de vrije koopsector ter plaatste van de oude Karweilocatie aan de Weseperstraat. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwbehoefte in de stad en wordt de leefbaarheid in het gebied verbeterd.

Kader

- Visie Voorstad-Oost, vastgesteld door Raad op 18 november 2009;
- Woonvisie, vastgesteld door Raad op 7 februari 2018;
- Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Deventer, vastgesteld door de raad op 27 november 2019
- Omgevingsvisie, vastgesteld door de raad op 16 december 2019;

Betrokken partijen en participatie

In de intentiefase die met de vorige initiatiefnemer Goossen te Pas is doorlopen, is het toenmalige herontwikkelingsplan gepresenteerd aan de omwonenden. De plannen zijn destijds goed ontvangen. Omdat dit een aantal jaar geleden is gebeurd, zal initiatiefnemer verzocht worden om het draagvlak onder de omwonenden opnieuw te peilen. Er worden geen grote bezwaren verwacht; het huidige gebied kent achterstallig onderhoud en de sociale veiligheid staat onder druk. Perspectief op herontwikkeling brengt daar verandering in.

Argumenten voor en tegen

In het voortraject dat met andere initiatiefnemers in het gebied is doorlopen, is reeds vastgesteld dat transformatie van het gebied van een gemengde bedrijfs-/detailhandelsbestemming naar woningbouw past in het gemeentelijk woningbouwbeleid (de Woonvisie). Bovendien is het voornemen van de initiatiefnemer voor het realiseren van (met name) appartementen in het sociale koop- en middeldure huursegment een goede aanvulling is op de grondgebonden, (middel)dure huurwoningen die door Reggeborgh worden gerealiseerd. Ook past het in het streven naar evenwichtige wijken; het aandeel sociale huur is in Voorstad-oost relatief hoog en wordt hiermee verdund. De raad heeft in de raadsmededeling van oktober 2020 nadere achtergrondinformatie gekregen over de herontwikkeling van het gebied.

Financiële consequenties en dekking

In de intentieovereenkomst is het kostenverhaal geregeld. De initiatiefnemer draagt de gemeentelijke plantoetsings- en begeleidingskosten. De gemeente draagt geen financieel risico.

Openbaarmaking en communicatie

Zie bijgevoegd persbericht

Aanpak en uitvoering

Als het College instemt met de intentieovereenkomst kan deze op basis van de volmacht door wethouder de Geest worden ondertekend. Vervolgens kan de initiatiefnemer in overleg met de gemeente de verdere haalbaarheid onderzoeken.

Als dit tot positief resultaat leidt, zal een nota van uitgangspunten worden opgesteld en aan het College ter vaststelling worden voorgelegd. Aansluitend wordt een anterieure overeenkomst opgesteld.

INTENTIEOVEREENKOMST

tussen

EFY Group B.V.

en

de gemeente Deventer



inzake

de planontwikkeling aan *Wesepersstraat 7/9 (voormalig Karwei-pand)* te Deventer

Zaaknummer:

1

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF INITIATIEFNEMER:

Versie 9 februari 2022 - deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat B&W daartoe besluit



DE ONDERGETEKENDEN:

1. gemeente Deventer, te dezen krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door de heer R. König, burgemeester van die gemeente, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders d.d., hierna te noemen: "de Gemeente",

en
2. **EFY Group B.V.** statutair gevestigd te Deventer, mede kantoorhoudende te (2031BJ) Haarlem, Hendrik Figeeweg 1 0016, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 56166621, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder **Spelt Beheer B.V.** te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar algemeen directeur de heer M.L. Spelt, in zijn hoedanigheid van alleen en zelfstandig bevoegd bestuurder, hierna te noemen: "de Initiatiefnemer",

hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen",

OVERWEGENDE DAT:

- a. de Initiatiefnemer voornemens is voor eigen rekening en risico het exploitatiegebied aan de Weseperstraat 7/9, 7416 BG te Deventer, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie B met nummers 14120 en 15422 zoals aangegeven op de als **bijlage 1** bij deze overeenkomst gevoegde kaart, in ontwikkeling te nemen ten behoeve van de realisatie van tien (10) appartementen sociale koopsector, drieëntwintig (23) appartementen in de middeldure huursector en vier (4) grondgebonden rijwoningen in de vrije koopsector (hierna: "**Woonprogramma**");
- b. het geldende bestemmingsplan staat geen woningbouw toe. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht mee te werken aan het onderzoek naar de haalbaarheid van zijn Plannen;
- c. Initiatiefnemer de gronden in het exploitatiegebied niet in eigendom heeft;
- d. de gerechtigde tot verkrijging van de eigendom van de gronden in het exploitatiegebied Mairic Vastgoed B.V. is op grond van een met de juridisch eigenaar gesloten koopovereenkomst (**bijlage 2**) doch de ontwikkeling van de gronden op grond van een met Initiatiefnemer gesloten ontwikkelovereenkomst (**bijlage 3**) door Initiatiefnemer wenst te laten uitvoeren welke laatste een 100% dochtervennootschap van Spelt Beheer B.V. is, welke laatste alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder van Mairic Vastgoed B.V. is;
- e. op de ontwikkeling en realisatie van het Woonprogramma de gemeentelijke doelgroepenverordening van toepassing is, te raadplegen via: [Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Deventer houdende regels omtrent doelgroepen woningbouw Deventer 2019 \(Verordening doelgroepenwoningbouw\) \(overheid.nl\)](#);



- f. op de ontwikkeling en realisatie van het Woonprogramma het gemeentelijke zelfbewoningsbeding (**bijlage 4**) van toepassing is, waarvan de voorwaarden indien tot een anterieure overeenkomst wordt gekomen in de anterieure overeenkomst nader worden uitgewerkt
- g. het exploitatiegebied thans is gelegen binnen het bestemmingsplan '*Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel B*' dat is vastgesteld op 1 juli 2020 en dat op het perceel sectie B, nummers 14120 en 15422 de bestemmingen '*Bouwmarkt*', met aanduiding '*Bouwregel-07*', en dubbelbestemming '*Waarde – Archeologie -2*' rust, hetgeen zal dienen te worden gewijzigd naar een bestemming voor alleen '*Wonen*';
- h. de Initiatiefnemer de gemeente heeft verzocht mee te werken aan de verkenning van de haalbaarheid van het initiatief. Initiatiefnemer stelt zich tot doel het perceel te herontwikkelen, waarbij de bebouwing op perceel sectie B, nummers 14120 en 15422 zal worden getransformeerd, waarna er 33 appartementen en 4 grondgebonden woningen zullen worden gerealiseerd. Hiervoor dient de bestemming van het perceel te worden gewijzigd naar een bestemming '*wonen*' ten behoeve van de realisatie van de genoemde appartementen en grondgebonden woningen;
- i. de Initiatiefnemer het initiatief middels een preadvies heeft voorgelegd aan de Gemeente, waarbij de Gemeente in haar antwoordbrief d.d. 26 augustus 2021 (**bijlage 5**) heeft aangegeven een positieve grondhouding te hebben ten aanzien van de functiewijziging van '*Bouwmarkt*', '*Bouwregel-07*' naar '*Wonen*' doch dat de voorgelegde ontwerpmodellen niet akkoord zijn onder andere omdat de stedenbouwkundige kwaliteit van de plannen onvoldoende is;
- j. Initiatiefnemer op basis van het preadvies een woonprogramma heeft uitgewerkt, het zogenaamde Model 6 (**bijlage 6**), welk model richtinggevend is voor de nadere stedenbouwkundige uitwerking doch waarbij tevens aangetoond moet worden dat het parkeren en het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de parkeernormen conform de binnen de Gemeente geldende beleidsregel;
- k. de Gemeente onder de voorwaarden in deze Intentieovereenkomst bereid is mee te werken aan het onderzoek naar de haalbaarheid van de plannen van Initiatiefnemer;
- l. Initiatiefnemer het plan op basis van Model 6 verder gaat uitwerken tot een schetsontwerp om te komen tot de realisering van de bouwvolumes, waarbij in totaal 33 appartementen in de koop- en huursector en 4 grondgebonden woningen in de koopsector inclusief parkeerplaatsen conform de geldende parkeernormen op eigen terrein zullen worden gerealiseerd;
- e. voor het in exploitatie brengen van de grond de medewerking van de Gemeente noodzakelijk is en dat op deze overeenkomst de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing is;
- g. partijen het erover eens zijn, dat de Gemeente gezien haar publiekrechtelijke taak in alle stadia van de planvoorbereiding en uitvoering middels de in deze overeenkomst geschetste overlegstructuur moet kunnen toezien op de totstandkoming van een goed leef-, en woonmilieu binnen het exploitatiegebied in relatie tot zijn omgeving;



- h. de gemeente bereid is mee te werken aan het onderzoek van de Initiatiefnemer naar de haalbaarheid van zijn plannen;
- i. daartoe de uitgangspunten door de Gemeente zullen worden vastgelegd in een Nota van Uitgangspunten. Initiatiefnemer stelt plannen op en verricht onderzoeken op grond waarvan de haalbaarheid kan worden getoetst, waarna nadere afspraken tussen partijen worden vastgelegd.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

ARTIKEL 1 DOEL VAN DE OVEREENKOMST

Het doel van deze overeenkomst is om de haalbaarheid van de plannen van Initiatiefnemer te verkennen en tussen partijen vast te leggen dat en op welke wijze zij wensen te komen tot de ontwikkeling van het exploitatiegebied en daarover een anterieure exploitatie-overeenkomst wensen te sluiten. Uitgangspunt is dat de exploitatie en de planrealisatie door en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer tot stand komt.

Partijen streven er naar een anterieure overeenkomst met elkaar aan te gaan en daarmee de vaststelling van een exploitatieplan te voorkomen. De anterieure overeenkomst zal gesloten worden nadat de door de Initiatiefnemer opgestelde plannen en onderzoeken zoals in artikel 6.1 bedoeld, zijn beoordeeld en goedgekeurd door de gemeente.

ARTIKEL 2 PLANVORMING

Partijen zullen in het kader van deze overeenkomst allereerst overeenstemming trachten te bereiken over:

- a) de Nota van Uitgangspunten, met componenten zoals beschreven in artikel 5.1.
Vervolgens zullen partijen overeenstemming trachten te bereiken over:
- b) de uitgewerkte plannen van Initiatiefnemer zoals omschreven in artikel 6;
Ten slotte zullen partijen overeenstemming trachten te bereiken over:
- c) een anterieure overeenkomst, waarin de onder a. en b. vermelde stukken als uitgangspunten worden meegenomen en nader uitgewerkt.

ARTIKEL 3 OVERLEGSTRUCTUUR

Partijen treden op regelmatige basis met elkaar in overleg over de voortgang van de plannen.

ARTIKEL 4 DE TE VERHALEN KOSTEN

- 4.1 De Initiatiefnemer garandeert de economische uitvoerbaarheid van zijn plannen. Dat houdt in dat niet alleen alle feitelijke plankosten voor rekening van de Initiatiefnemer komen, maar ook alle door de Gemeente te maken kosten in het kader van haar publiekrechtelijke taak ten aanzien van de ontwikkeling op grond van afdeling 6.4 van

4

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF INITIATIEFNEMER:



de Wro (kostenverhaal), zoals die voor een ruimtelijke procedure, de contractvorming en de eventuele werkzaamheden aan de openbare ruimte alsmede planschade. De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om alle in het kader van deze ontwikkeling te maken kosten vooraf zo compleet mogelijk inzichtelijk te maken.

4.2 De Gemeente maakt in deze intentiefase in het kader van de voorgenomen ontwikkeling kosten. Deze kosten zijn hieronder inzichtelijk gemaakt en begroot op in totaal € 31.764,-

- Vooroverleg (12 uur)	€ 1.524,-
- Algemeen juridische advisering, intentieovereenkomst (32 uur)	€ 4.576,-
- Beoordelen stedenbouwkundig plan (16 uur)	€ 2.032,-
- Advisering verkeerskundige (16 uur)	€ 2.032,-
- Toetsing beheergroep (16 uur)	€ 2.032,-
- Advisering en beoordeling milieuonderzoeken (24 uur)	€ 3.048,-
- Opstellen Nota van Uitgangspunten incl. stedenbouwkundige uitgangspunten, bouwprogramma, verkeer en toets openbare ruimte (40 uur)	€ 5.080,-
- Procesbegeleiding (40 uur)	€ 5.720,-
- Opstellen anterieure overeenkomst (40 uur)	€ 5.720,-
	-----+
Geraamde kosten intentiefase per december 2021	€ 31.764,-

4.3 De Initiatiefnemer dient de in artikel 4.2 geraamde kosten bij vooruitbetaling te voldoen uiterlijk bij het ondertekenen van deze overeenkomst. De Initiatiefnemer maakt het betreffende bedrag over op rekeningnummer NL12BNGH0285116894 ten name van de Gemeente onder vermelding van:

'Herontwikkeling Karweilocatie Voorstad, WBS-code E6.047.144.'

4.4 De Initiatiefnemer dient rekening te houden met variërende bedragen afhankelijk van tijd, complexiteit, en omvang van het plan. De Gemeente zal de werkelijke kosten gespecificeerd aan de Initiatiefnemer in rekening brengen. Partijen rekenen na afloop van de intentiefase op basis van daadwerkelijke gemaakte kosten met elkaar af.

4.5 De Gemeente deelt kostenoverschrijdingen tijdig aan de Initiatiefnemer mee, waarna de Initiatiefnemer kan beslissen of hij het project verder doorzet. Wanneer in geval van kostenoverschrijdingen de Initiatiefnemer besluit dat het project geen doorgang vindt, is artikel 8 van toepassing.

Na overeenstemming tussen Partijen over de kostenoverschrijdingen zal de Gemeente Initiatiefnemer een factuur sturen voor de additionele kosten. Initiatiefnemer zal deze factuur binnen één maand na dagtekening van de factuur betalen.

4.6 Partijen spreken af dat de Initiatiefnemer de feitelijk door de Gemeente gemaakte kosten ook vergoedt als het plan om welke reden dan ook niet doorgaat, bijvoorbeeld omdat er geen goedkeuring komt op de door de Initiatiefnemer ingediende plannen, er niet tot het sluiten van een anterieure overeenkomst kan worden gekomen en/of er niet tot realisatie kan worden gekomen. Indien bij niet doorgaan van de ontwikkeling, de feitelijk door de Gemeente gemaakte kosten, lager blijken te zijn dan de hier bedoelde aanbetaling, zal de Gemeente het teveel betaalde aan de Initiatiefnemer restitueren.



- 4.7 Naast de kosten die in de intentiefase in rekening worden gebracht, zal de Gemeente bij de Initiatiefnemer kosten in rekening brengen die betrekking hebben op de anterieure fase. Deze bedragen zullen derhalve in de anterieure overeenkomst worden opgenomen. Hierbij moet gedacht worden aan de kosten voor:
- De planologische procedure;
 - Kosten voor procesbegeleiding;
 - De juridische kosten uitsluitend ter ondersteuning van de voorgenomen (her)ontwikkeling;
 - Inrichtingsplan openbare ruimte;
 - Stedenbouwkundig plan (eventueel);
 - Beeldkwaliteitsplan (eventueel);
 - Planschade;
 - Kosten van bovenwijkse voorzieningen (eventueel);
 - Civieltechnische kosten;
 - Leges voor vergunningen.

ARTIKEL 5 VERPLICHTINGEN GEMEENTE

- 5.1 De Gemeente stelt in overleg met Initiatiefnemer en op basis van de (globale) plannen van Initiatiefnemer tijdig, overeenkomstig overeengekomen planning in **bijlage 7**, een Nota van Uitgangspunten op en legt deze ter vaststelling voor aan het college van Burgemeester en Wethouders.

De Nota van Uitgangspunten bevat in ieder geval de volgende elementen:

- Actuele beleidskaders van de gemeente;
 - Planvisie (onder andere: de stedenbouwkundige uitgangspunten, verkeersontsluiting(en) en parkeren);
 - Economische uitvoerbaarheid van de plannen;
 - De ontwerprichtlijnen en -eisen voor de inrichting van de buitenruimte;
 - Programmering en doelgroep(en);
 - Milieuaspecten (bodem, geluid, luchtkwaliteit, niet-gesprongen-explosieven, archeologie, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, mogelijk vormvrije m.e.r.-beoordeling);
 - Water, groen en ecologie
 - Duurzaamheidsambities;
 - Aansluiting op omliggende percelen;
 - Overige locatie-eisen.
- 5.2 De Gemeente stelt een anterieure overeenkomst op nadat de Nota van Uitgangspunten is vastgesteld door Burgemeester en Wethouders en de Initiatiefnemer de haalbaarheid van zijn plannen heeft aangetoond. De tussen partijen overeengekomen plannen dienen als uitgangspunt voor de totstandkoming van de anterieure overeenkomst.
- 5.3 De Gemeente houdt bij nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van deze overeenkomst of de voortgang van het project.



ARTIKEL 6 VERPLICHTINGEN INITIATIEFNEMER

- 6.1 De Initiatiefnemer draagt ervoor zorg dat in overleg met de Gemeente de noodzakelijke plannen op basis van het richtinggevend Model 6 (**bijlage 6**) worden opgesteld en onderzoeken worden uitgevoerd. Deze plannen en onderzoeken dienen nader uitgewerkt te worden en dient ter toetsing aan de (vastgestelde) Nota van Uitgangspunten worden voorgelegd aan de Gemeente. Dat betreffen in elk geval:
- (ontwerp) Stedenbouwkundig plan, waarbij de nieuwbouw (industriële uitstraling) goed aansluit bij de omliggende bebouwing en de bestaande karakteristiek van de omgeving;
 - (woningbouw)programma;
 - (ontwerp) Beeldkwaliteitsplan;
 - (Milieu)onderzoeken naar bodem, geluid, ecologie, externe veiligheid en stikstof (AERIUS-berekening);
 - (Eventueel) archeologisch onderzoek
 - Bodemonderzoek;
 - Hydrologisch onderzoek;
 - Inzicht in het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein conform de geldende beleidsregel parkeernormen, de parkeeroplossing en ontsluiting van het perceel;
 - Participatieplan (waarin wordt aangegeven welke belanghebbenden er worden betrokken, hoe ze worden betrokken en wat er gedaan wordt met de opgehaalde informatie)
 - Een schetsmatig inrichtingsplan waarbij de volgende punten verwerkt zijn:
 - Inpassing van het plan in zijn omgeving, daarbij uitgaande dat het plan dient te voorzien in groen of andere kwalitatief hoogwaardige buitenruimte;
 - Aansluiting op openbare ruimte;
 - Inrichting terrein inclusief ontsluiting en parkeren waarbij het gemeentelijk parkeerbeleid als leidraad dient;
 - Natuur-inclusief en circulair bouwen;
 - Maatregelen t.b.v. klimaatadaptatie (bijvoorbeeld ter voorkoming van hittestress);
 - Watertoets (infiltratie/berging/afvoer);
 - Civieltechnische werkzaamheden in de openbare ruimte.

Deze onderzoeken kunnen op hoofdlijnen worden uitgevoerd, maar dienen inhoudelijk voldoende gegevens te bevatten om de haalbaarheid van de plannen te kunnen toetsen dan wel aan te kunnen tonen.

- 6.2 De locatie heeft de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 en heeft een meldingsplicht. Voor waarde 2 is onderzoek nodig bij ingrepen vanaf 2.500 m² en dieper dan 0,5 m onder maaiveld. Bij ingrepen tussen 1.000 en 2.500 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij ingrepen kleiner dan 1.000 m² dieper dan 0,5 m gelden geen archeologische voorwaarden. Of archeologisch onderzoek nodig zal zijn is afhankelijk van de uiteindelijke plannen en wijze van funderen.
- 6.3 De op te stellen plannen en onderzoeken dienen te voldoen aan de Nota van Uitgangspunten.



- 6.4 Mairic Vastgoed B.V., de gerechtigde op verkrijging van de eigendom van de gronden op grond van een met de juridisch eigenaar gesloten koopovereenkomst, ondertekent deze intentieovereenkomst en verklaart daarmee mede garant te staan voor de nakoming van deze intentieovereenkomst en de te sluiten vervolgovereenkomsten.

ARTIKEL 7 GOEDKEURING DOOR DE GEMEENTE

- 7.1 Partijen spannen zich in om, op basis van overleg binnen de overlegstructuur, te komen tot goedkeuring van in deze overeenkomst bedoelde plannen en de Nota van Uitgangspunten.
- 7.2 Indien partijen geen overeenstemming krijgen over plannen spannen partijen zich in binnen hun overlegstructuur, om in gezamenlijk overleg zodanige wijzigingen aan te brengen, die noodzakelijk zullen zijn om de goedkeuring als bedoeld in 7.1 alsnog te verkrijgen
- 7.3 De plannen worden aan het college van Burgemeester en Wethouders ter accordering voorgelegd.

ARTIKEL 8 ONTBINDING VAN DE OVEREENKOMST

8.1 Go / No-go

Indien Partijen er ondanks behoorlijk overleg niet in slagen om, uiterlijk 26 weken na het tekenen van deze intentieovereenkomst, tot overeenstemming te komen over de bedoelde plannen danwel over de anterieure overeenkomst, kan elk der partijen de overeenkomst beëindigen. Partijen kunnen schriftelijk overeenkomen deze termijn te verlengen.

8.2 Ontbinding

De in deze overeenkomst gemaakte afspraken gelden totdat tussen partijen de genoemde anterieure overeenkomst tot stand is gekomen. Ontbinding is echter mogelijk in de volgende gevallen:

- a. Indien de Initiatiefnemer niet kan instemmen met kostenoverschrijding van de in deze overeenkomst overeengekomen kosten zoals in artikel 4.2 is bepaald.
- b. Indien uit de onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid van de plannen van de Initiatiefnemer zou blijken dat de Gemeente negatieve gevolgen van de grondexploitatie ondervindt en dat er plankosten voor rekening van Gemeente komen.
- c. Indien de plannen niet voldoen aan de overeengekomen vastgestelde Nota van Uitgangspunten.
- d. In geval de Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er executoriaal beslag op zijn goederen wordt gelegd, is de Gemeente gerechtigd deze overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.



- 8.3 Enkel in de gevallen in dit artikel bedoeld, heeft de betreffende partij het recht om bij aangetekend schrijven de overeenkomst met de andere partij met onmiddellijke ingang te ontbinden.
- 8.4 Aan een ontbinding en beëindiging op grond van dit artikel zal de Initiatiefnemer geen enkele aanspraak op vergoeding van kosten, schade of interesten kunnen ontlenen, in welke vorm dan ook, onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van de reeds gemaakte kosten, zoals omschreven in artikel 4.6.

ARTIKEL 9 DUUR VAN OVEREENKOMST / SLOTBEPALINGEN

- 9.1 Deze overeenkomst treedt in werking per datum van ondertekening.
- 9.2. Deze overeenkomst eindigt van rechtswege op **1 januari 2023** of eerder, zodra Partijen een anterieure overeenkomst hebben gesloten of wanneer op grond van artikel 8 van deze overeenkomst door (één van de) partijen besloten wordt dat de beoogde ontwikkeling geen doorgang vindt.
- 9.3. De overwegingen maken deel uit van deze overeenkomst.

ARTIKEL 10 BIJLAGEN

Bij deze overeenkomst horen onverbrekkelijk de volgende bijlagen:

- Bijlage 1: kaart van het exploitatiegebied;
Bijlage 2: Koopovereenkomst, d.d. 19-09-2021;
Bijlage 3: Ontwikkelovereenkomst, d.d. 2-11-2021;
Bijlage 4: Deelgeversakkoord Zelfbewoningsbeding;
Bijlage 5: Brief vooroverleg gemeente Deventer, 26-08-2021;
Bijlage 6: Woonprogramma Model 6, d.d. 08-11-2021;
Bijlage 7: Planning.



- ONDERTEKENINGSPAGINA -

Aldus in tweevoud overeengekomen en getekend te Deventer op 2022

DE GEMEENTE,
De burgemeester van de Gemeente Deventer,

.....

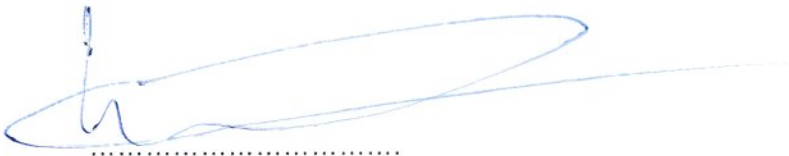
DE INITIATIEFNEMER
EFY-Group B.V., te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M.L. Spelt



.....

Voetverklaring:

Ondergetekende, te dezer zake rechtsgeldig handelend namens **Mairic Vastgoed B.V.**, in zijn hoedanigheid van algemeen directeur en alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder van **Mairic Vastgoed B.V.**, verklaart garant te staan voor nakoming van de intentieovereenkomst en de te sluiten vervolgovereenkomsten met inachtneming van het bepaalde in artikel 6.4 van deze overeenkomst.



.....

Namens deze:
De heer M.L. Spelt



Bijlage 1: Kaart van het exploitatiegebied

Het exploitatiegebied wordt ingesloten door de rode lijn








Deventer - sales agreement - signed by Buyer - 21 09 21

Final Audit Report

2021-09-29

Created:	2021-09-29
By:	Yoann Bourrelier (a.vergnaud@bourrelier-group.com)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAACqjmI9XhjhJsUEpodjHdfFbbYb4j10ZP

"Deventer - sales agreement - signed by Buyer - 21 09 21" History

-  Document created by Yoann Bourrelier (a.vergnaud@bourrelier-group.com)
2021-09-29 - 12:20:10 PM GMT - IP address: 94.228.187.62
-  Document emailed to Yoann BOURRELIER (yb@bourrelier-group.com) for signature
2021-09-29 - 12:23:18 PM GMT
-  Email viewed by Yoann BOURRELIER (yb@bourrelier-group.com)
2021-09-29 - 12:24:27 PM GMT - IP address: 94.228.187.62
-  Document e-signed by Yoann BOURRELIER (yb@bourrelier-group.com)
Signature Date: 2021-09-29 - 12:25:13 PM GMT - Time Source: server- IP address: 94.228.187.62
-  Agreement completed.
2021-09-29 - 12:25:13 PM GMT



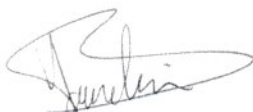
aangetekende brief.

3. Ter zake van deze overeenkomst kiezen verkoper en koper woonplaats op het kantoor van de notaris.

BIJLAGEN:

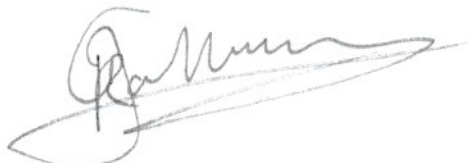
1. situatietekening (Bijlage 1);
2. kadastraal bericht object (Bijlage 2);
3. kadastrale situatietekening (Bijlage 3);
4. Verkennend bodemonderzoek Weseperstraat (Bijlage 4)
5. Asbestonderzoek Weseperstraat Deventer (Bijlage 5);

Getekend door verkoper te Nogenot Sur Marne op Sep 29, 2021



Getekend door koper te Haarlem

op 21 september 2021



Koopovereenkomst Weseperstraat te Deventer

Paraaf verkoper:



Paraaf koper:



uitgevoerd op basis waarvan de bodemgesteldheid is bepaald. Er is wel door Oranjewoud BV op 9 maart 2007 nader onderzoek uitgevoerd op de Weseperstraat 7 en 9 op grond waarvan een algemene conclusie is opgesteld dat de locatie sterk verontreinigd is, maar niet ernstig. Het rapport is 21 september 2021 opgevraagd maar de rapportage is nog niet bekend. Koper neemt hiertoe het voorbehoud tot 30 september 2021, waarbij de uitkomst niet beperkend dient te zijn voor de uitvoering van zijn plan. Indien de uitkomst van het rapport geen problemen oplevert voor de door Koper voorgestane ontwikkeling vrijwaart Koper Verkoper voor iedere aansprakelijkheid en risico van de bodem. Na 30 september 2021 zal Koper op dit voorbehoud geen beroep meer kunnen doen. Mocht Koper voordien een beroep doen op dit voorbehoud, dan is de koopovereenkomst ontbonden.

Daarnaast is blijkens de asbestinventarisatie Weseperstraat 7-9, 7416BG, te Deventer, opgesteld door Greenhouse Advies te Huissen op 21 september 2021, onder referentie DIA-certificaatnr. 04E-221220-140652 (Bijlage 5) asbest aangetroffen in het pand. Dit zal gesaneerd dienen te worden tegen een nader te bepalen bedrag. Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van voormeld onderzoek. Koper vrijwaart Verkoper van iedere aansprakelijkheid voor de aanwezigheid van asbest.

Geen bedenktijd.

Artikel 15.

Deze koopovereenkomst is geen koop als bedoeld in artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek, derhalve heeft koper geen recht op de wettelijke bedenktijd.

Aanvullende bepalingen.

Artikel 16.

Verkoper is zich bewust van het feit dat koper voornemens is woningbouw te realiseren op de locatie/het verkochte. Verkoper is op de hoogte van de beoogde plannen, aldus bijgevoegd onder bijlage 6, bestaande uit ca. 38 appartementen van maximaal 3 bouwlagen. Door verkoper zullen geen zienswijzen, bedenkingen, bezwaren/beroepen worden ingediend, tenzij de ontwikkeling aantoonbare nadelige gevolgen heeft voor de bedrijfsvoering of het uiteindelijke plan niet in lijn ligt met bijlage 6. Koper zal hiermee rekening houden met de nadere planvorming en eventuele maatregelen treffen. Koper zal geen (volumineuze) detailhandel realiseren of een andere bestemming dan woningbouw die nadelige gevolgen heeft.

Slotbepalingen.

Artikel 17.

1. Deze koopovereenkomst zal na ondertekening door partijen berusten onder de notaris.
2. Alle mededelingen, ingebrekestellingen, kennisgevingen en verzoeken die op grond van deze overeenkomst plaatsvinden of worden ingesteld, zullen moeten geschieden per aangetekende brief of deurwaarders-exploot of telefax-bericht onverwijld gevolgd door bevestiging daarvan per

Koopovereenkomst Weseperstraat te Deventer

Paraaf verkoper:



Paraaf koper:



de verkoper een zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom verbeuren, onverminderd het recht op volledige schadevergoeding. Indien de verkoper nakoming van deze overeenkomst verlangt, zal de koper ten behoeve van de verkoper na afloop van de gemelde termijn van vijf werkdagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie pro mille van de koopsom, onverminderd het recht op volledige schadevergoeding.

2. Indien koper tekortschiet in de nakoming van enige andere verplichting dan bedoeld in artikel 11 lid 1 is de wettelijke regeling van toepassing.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 12.

1. Koper maakt met betrekking tot de onderhavige koop uitdrukkelijk geen voorbehoud:
 - a. voor de financiering van het verkochte;
 - b. voor het verkrijgen van de eventueel benodigde vergunningen of toestemmingen voor het gebruik van het verkochte.
2. De overeenkomst is ontbonden als er tussen het tijdstip van het sluiten van de koopovereenkomst en het tijdstip van de leveringsakte ten aanzien van het verkochte een verplichting bestaat om het verkochte aan de gemeente, de Provincie of het Rijk te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
In verband met het vorenstaande kan ieder van partijen de notaris schriftelijk verzoeken deze koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers.

Hoofdelijkheid, ondeelbaarheid.

Artikel 13.

Ingeval twee of meer personen koper zijn, geldt:

- a. bedoelde personen kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat:
 - de ondergetekenden sub 2 bij deze elkaar onherroepelijk volmacht verlenen om namens de ander mee te werken aan de uitvoering van deze overeenkomst;
 - een mededeling of kennisgeving door een van de personen van de betreffende partij gedaan aan de wederpartij geldt als gedaan mede namens de andere perso(o)n(en); en
- b. voor alle uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, aan de zijde van koper, is ieder van de personen van de kopende partij hoofdelijk verbonden.

Milieu

Artikel 14.

Blijkens het "Verkennd bodemonderzoek Weseperstraat Deventer", opgesteld door Greenhouse Advies te Huissen op 21 september 2021, onder referentie 210920_092758 (Bijlage 4) is er niet voldoende onderzoek

Koopovereenkomst Weseperstraat te Deventer

Paraaf verkoper:



Paraaf koper:



en met 7:22 Burgerlijk Wetboek is in dat kader ter zake de onderhavige koop uitgesloten.

Over- of ondermaat.

Artikel 9.

Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten.

Risico-overgang

Artikel 10.

1. Het verkochte is vanaf het moment van ondertekening van de leveringsakte voor risico van koper.
2. Indien het verkochte vóór het tijdstip van de risico-overgang anders dan door toedoen van koper in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is verkoper verplicht binnen vierentwintig uur nadat het onheil hem bekend is geworden koper hiervan in kennis te stellen.
3. Indien het verkochte vóór het tijdstip van de risico-overgang anders dan door toedoen van koper in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is deze koopovereenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen dertig dagen na het onheil, maar in ieder geval voor de leveringsdatum:
 - a. koper uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper -zonder enige bijzondere tegenprestatie naast hetgeen is overeengekomen- aan koper op de overeengekomen datum van levering het verkochte overdraagt in de staat waarin het zich dan bevindt, met alle (vorderings)rechten die verkoper ter zake van het onheil -hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde- jegens derden toekomen; dan wel
 - b. verkoper verklaart de schade binnen dertig dagen na het onheil voor zijn rekening te zullen herstellen, in welk geval de voor een eerder tijdstip overeengekomen datum van levering wordt opgeschort naar de datum volgend op die waarop die dertig dagen zijn verstreken. Mocht, indien het sub b bepaalde toepassing heeft gevonden, het verkochte niet tijdig naar eis van goed en deugdelijk werk zijn hersteld, dan zal deze overeenkomst alsnog van rechtswege zijn ontbonden.

Ingebrekestelling, ontbinding.

Artikel 11.

1. Indien koper tekortschiet in de nakoming van zijn verplichting tot betaling als bedoeld in artikel 3 lid 2 en/of tot medewerking aan het tekenen van de leveringsakte op grond van het bepaalde in artikel 5 lid 1, en de naleving daarvan gedurende vijf (5) werkdagen nadat koper in gebreke is gesteld, de werkdag van ingebrekestelling daaronder begrepen, uitblijft, zal de verkoper nadien maar binnen twintig (20) werkdagen na de ingebrekestelling, de werkdag van ingebrekestelling daaronder begrepen, hem meedelen hetzij dat de koopovereenkomst is ontbonden, hetzij dat nakoming wordt gevorderd of zal worden gevorderd. Bij ontbinding van de koopovereenkomst zal de koper ten behoeve van

Koopovereenkomst Wesepersstraat te Deventer

Paraaf verkoper:



Paraaf koper:



erfdienstbaarheden als dienend erf, beperkte zakelijke rechten als bedoeld in de Belemmeringen wet Privaatrecht, buurwegen en mandeligheden, en alle door koper te aanvaarden kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en blijkend en/of voortvloeiend uit:

1. de (laatste) akte(n) van levering;
2. andere akten waarbij hiervoor omschreven rechten werden gevestigd;
3. bevelen en/of beschikkingen die op grond van de Wet bodembescherming gepubliceerd zijn in de openbare registers.

Aan deze koopovereenkomst wordt een door koper getekende kopie gehecht van de volgende stukken:

- a. kadastraal bericht object (**BIJLAGE 2**);
- b. kadastrale situatietekening (**BIJLAGE 3**).

Koper neemt het voorbehoud tot 30 september 2021 dat de akte van verkrijging geen beperking oplevert voor de voorgestane ontwikkeling. Na 30 september 2021 zal Koper op dit voorbehoud geen beroep meer kunnen doen. Mocht Koper voordien een beroep doen op dit voorbehoud, dan is de koopovereenkomst ontbonden.

Na 30 september 2021 aanvaardt Koper uitdrukkelijk alle erfdienstbaarheden als dienend erf, kwalitatieve verplichtingen, dus ook alle uit de situatie ter plaatse kenbare erfdienstbaarheden als dienend erf die door verjaring, herleving of bestemming zijn ontstaan en niet in het daartoe bestemde openbare register zijn ingeschreven en alle overige bijzondere lasten en beperkingen die geen erfdienstbaarheden zijn.

Feitelijke levering, staat van het verkochte.

Artikel 8.

1. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan koper zal geschieden in de staat waarin het zich op de leveringsdatum bevindt. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden bij de ondertekening van de leveringsakte.
2. De feitelijke levering van het verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de leveringsakte. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de leveringsakte, eindigt de zorgplicht van verkoper per het tijdstip van feitelijke levering tenzij anders overeengekomen.
3. Op de leveringsdatum wordt het verkochte aan koper feitelijk ter beschikking gesteld, vrij van huur, uitgezonderd de bestaande bij koper bekende huurovereenkomsten, andere gebruiksrechten en vrij van gebruikers zonder recht of titel en ongevorderd.
4. Koper aanvaardt het verkochte in de huidige staat. Het verkochte zal worden overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken, **op basis van het "as is, where is"** principe in de ruimste zin van het woord, dat wil zeggen onder meer in de bouwkundige, juridische, technische, milieukundige en feitelijke staat waarin het object verkeert. Het bepaalde in artikel 7:15, 7:17 en 7:20 tot

Koopovereenkomst Wesesperstraat te Deventer

Paraaf verkoper:



Paraaf koper:



- d. in te houden dat het bedrag op eerste vordering van de notaris wordt uitgekeerd;
 - e. de inhoud van de bankgarantie dient verkoper te conveniëren.
- Ter zake van het op grond van de afgegeven bankgarantie aan de notaris uitgekeerde bedrag is het hiervoor in dit artikel bepaalde van overeenkomstige toepassing.

Overdracht.

Artikel 5.

1. Op eerste verzoek van koper is de verkoper jegens koper verplicht mee te werken aan de gehele of gedeeltelijke levering van het verkochte aan koper of aan door deze aan te wijzen derden, doch uiterlijk op **éénendertig december tweeduizend éénentwintig**. De daartoe vereiste leveringsakte zal op een nader, zo spoedig mogelijk na bedoelde mededeling door koper aan de verkoper, door koper op te geven datum en tijdstip voor de notaris worden verleden.
2. Een afschrift of uittreksel van de leveringsakte zal in het daartoe bestemde openbare register worden ingeschreven.
3. Op verzoek van koper zal verkoper meewerken aan een voor koper fiscaal minst belastende levering van het verkochte. Verkoper is niet verplicht hieraan mee te werken indien verkoper door een met omzetbelasting belaste levering in een financieel ongunstiger situatie komt dan bij een levering waar geen omzetbelasting is verschuldigd, en het financieel nadeel door koper aan verkoper niet wordt vergoed. Indien nodig zal op verzoek van koper verkoper het verkochte op de leveringsdatum geheel of gedeeltelijk leveren (zogenaamde ABC levering(en)) aan een of meer door koper aangewezen personen, mits koper alle voor hem uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen jegens verkoper nakomt.

Kosten.

Artikel 6.

Alle kosten van de levering, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper. Indien een beroep kan worden gedaan op vermindering van de grondslagwaarde, omdat verkoper of zijn rechtsvoorganger(s) het verkochte heeft/hebben verkregen, belast met overdrachtsbelasting, binnen zes maanden respectievelijk drie jaar voor het ondertekenen van de akte van levering, zal verkoper geen aanspraak kunnen maken op deze vermindering.

Juridische levering.

Artikel 7.

1. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder begrepen alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf, buurwegen en mandeligheden en met alle kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken en beslagen of inschrijvingen daarvan, en pandrechten.
2. Koper heeft nog geen kennis van alle hem bekende lasten uit hoofde van

Koopovereenkomst Wesepersstraat te Deventer

Paraaf verkoper:



Paraaf koper:



Waarborgsom/bankgarantie.

Artikel 4.

Koper stort uiterlijk binnen tien werkdagen na de sluitdatum tot zekerheid voor de

nakoming van zijn verplichtingen een waarborgsom gelijk aan 10 procent (10%) van de koopsom, ~~gereguleerd door de wet op de verhuur van woonruimte (1974:229)~~ op een van de op het briefpapier van de notaris vermelde kwaliteitsrekeningen.

De notaris zal de waarborgsom uitkeren aan verkoper indien de koper nalatig blijft in de nakoming van zijn uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen als in artikel 11 bedoeld, zulks ter voldoening van – respectievelijk tot verhaal van- de door koper verbeurde of te verbeuren boete(n).

De notaris zal de waarborgsom teruggeven aan koper indien deze overeenkomst om andere redenen dan het nalatig blijven van koper als in artikel 11 bedoeld wordt ontbonden.

Verkoper zal de waarborgsom verrekenen met de door koper verbeurde boete respectievelijk te betalen schadevergoeding indien koper nalatig blijft in de nakoming van zijn uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen als in artikel 11 bedoeld.

Zolang op grond van het vorenstaande geen restitutie, verrekening of uitbetaling van de waarborgsom heeft plaatsgevonden -waaronder begrepen de situatie dat de notaris niet kan beoordelen wie van beide partijen nalatig is in de nakoming van zijn verplichtingen- houdt de notaris de waarborgsom onder zich totdat bij uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis, en bij gebreke daarvan bij in kracht van gewijsde gegaan vonnis is beslist aan wie hij de waarborgsom moet afdragen, zulks behoudens eensluitende betalingsopdracht van beide partijen.

Voorzover de koopprijs en de kosten en belastingen in de zin van artikel 5 niet uit een door koper aan te gane financiering worden voldaan, zal de betaalde waarborgsom in mindering van de koopsom strekken indien de koper op grond van het in artikel 11 bepaalde geen boete(n) en/of schadevergoeding verschuldigd is geworden.

Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan koper terugbetaald zodra hij aan zijn verplichtingen op grond van deze overeenkomst heeft voldaan.

In plaats van de hiervoor bedoelde waarborgsom te betalen is koper bevoegd om binnen de hiervoor in de eerste volzin van dit artikel genoemde termijn een bankgarantie te doen stellen van eenzelfde bedrag.

De bankgarantie dient:

- a. te worden afgegeven door een kredietinstelling in de zin van artikel 1 Wet toezicht kredietwezen 1992, door een verzekeringsbedrijf in de zin van artikel 1 Wet toezicht verzekeringsbedrijf of door een, zulks ter beoordeling van de notaris, te goeder naam, bekend staande buitenlandse bank;
- b. onvoorwaardelijk te zijn en geen voorbehoud -hoe ook genaamd- te bevatten;
- c. voort te duren tot ten minste een maand na de leveringsdatum;

Koopovereenkomst Weseperstraat te Deventer

Paraaf verkoper:



Paraaf koper:



- van de leveringsakte in het daarvoor bestemde openbare register;
- e. "de notaris": één van de notarissen -of een waarnemer- van Het Notarieel, Bergweidedijk 12, 7418 AA Deventer, telefoon 0570-619792 (correspondentieadres: Postbus 197, 7400 AD Deventer);
 - f. "kwaliteitsrekening": de in artikel 25 van de Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van de notaris, welke rekening wordt aangehouden bij Het Notarieel Deventer B.V. onder nummer NL 22 INGB 0651 2805 16,
2. Indien in deze koopovereenkomst wordt verwezen naar een artikel, wordt bedoeld een artikel uit deze overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk anders bepaald.
 3. Hoofden van artikelen zijn alleen bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid. Aan die hoofden en inhoudsopgave kan geen enkel recht worden ontleend.

Koop, omschrijving van het verkochte.

Artikel 2.

Verkoper heeft verkocht aan koper, die heeft gekocht:

twee percelen grond gelegen aan de Weseperstraat 7 (9 en 11) te 7416 BG Deventer, gezamenlijk ter grootte van ongeveer twintig are en éénennegentig centiare (20 a 91 ca), kadastraal bekend gemeente Deventer sectie B nummers 14120 en 15422, zoals schetsmatig is aangegeven op de aan deze

overeenkomst te hechten situatietekening, hierna ook te noemen:

"situatietekening" (BIJLAGE 1)

hierna ook te noemen: "het verkochte".

Koopsom, betaling, verrekening lusten en lasten.

Artikel 3.

1. De koopsom voor het verkochte is **€ 14.000,-** inclusief overdrachtsbelasting/BTW.
2. a. Koper zal de koopsom en al hetgeen hij overigens ter zake van deze koopovereenkomst verschuldigd is op een van de op het briefpapier van de notaris vermelde kwaliteitsrekeningen storten en wel vóór het verlijden van de leveringsakte en met de valuta van uiterlijk de leveringsdatum.
b. Uitbetaling zal pas plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken dat de levering is geschied zonder inschrijvingen van hypotheek en beslagen in die registers die bij het verlijden van de leveringsakte niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het verlijden van de leveringsakte en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.

Koopovereenkomst Weseperstraat te Deventer

Paraaf verkoper:



Paraaf koper:



De ondergetekenden:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Goldi Beheer- en Exploitatie Maatschappij B.V.**, statutair gevestigd te Zutphen, kantoorhoudende 4817 BL Breda, Takkebijsters 57, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08062161,

hierna te noemen: "verkoper";

2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **MAIRIC VASTGOED B.V.**, statutair gevestigd te Deventer, kantoorhoudende Haarlem, Hendrik Figeweg 1 unit 16, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 81006209,

handelend voor zich of voor een nog nader te noemen meester als bedoeld in artikel 3:67 Burgerlijk Wetboek,

hierna te noemen: "koper",

in aanmerking nemende dat:

- verkoper en koper afspraken hebben gemaakt om het hierna omschreven gedeelte van het perceel aan de Weseperstraat 7 (kadastrale huisnummers 9 en 11) te Deventer, kadastraal bekend gemeente Deventer B 15422 en B 14120, groot circa 2.091 m², in eigendom over te dragen aan koper;
- de door koper beoogde ontwikkeling van het perceel bestaat uit het realiseren van appartementen;
- partijen wensen de voorwaarden en condities, waaronder de koopovereenkomst is gesloten, in deze onderhavige overeenkomst nader uit te werken,

en verklaren vervolgens:

Definities.

Artikel 1.

1. In deze koopovereenkomst wordt verstaan onder:
 - a. "de sluitdatum": de datum waarop de koop is gesloten, zijnde de datum waarop deze akte door beide partijen is getekend;
 - b. "de leveringsakte": de voor de levering van het verkochte vereiste notariële akte;
 - c. "de leveringsdatum": de datum waarop de leveringsakte wordt verleden;
 - d. "de inschrijvingsdatum": de datum waarop de inschrijving plaatsvindt

Koopovereenkomst Weseperstraat te Deventer

Paraaf verkoper:



Paraaf koper:



**KOOPOVEREENKOMST
BEBOUWD TERREIN WESEPERSTRAAT 7 TE DEVENTER**

PARTIJEN:

VERKOPER:

GOLDI BEHEER- EN EXPLOITATIEMAATSCHAPPIJ B.V.

KOPER:

MAIRIC VASTGOED B.V.

VERSIE 19 SEPTEMBER 2021

Handwritten initials: B, S, AD

Ontwikkel-overeenkomst Weseperstraat

Versie 16 november 2021

De ondergetekenden

1. MAIRIC Vastgoed B.V., alsdan zelfstandig vertegenwoordigd door haar directeuren M.L. Spelt en/of R. Oosterhuis
hierna te noemen: 'opdrachtgever';

2. EFY Group B.V., alsdan vertegenwoordigt door M.L. Spelt
hierna te noemen: 'opdrachtnemer';

samen te noemen partijen, verklaren als volgt

Considerans

Overwegende dat

- a. Opdrachtgever /eigenaar is van in het Plangebied gelegen gronden, gelegen aan Weseperstraat 7 (9 en 11), kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie B nummers 14120 en 15422 (**Bijlage**);
- b. opdrachtgever belang heeft bij de ontwikkeling en realisatie van een andere dan de huidige bestemming op voornoemde gronden, omdat daarmee de opbrengst ervan wordt gemaximaliseerd;
- c. om redenen waaronder die als hiervoor genoemd opdrachtgever wenst over te gaan tot het ontwikkelen en (doen) realiseren van een nog nader te bepalen plan;
- d. opdrachtgever aan opdrachtnemer, in haar hoedanigheid van planontwikkelaar, heeft gevraagd om in overleg met opdrachtgever een plan te ontwikkelen en deze zodanig te concretiseren en te preciseren dat dit resulteert in een ontwerp geschikt voor realisatie;
- e. opdrachtnemer volledig bevoegd is om namens opdrachtgever contracten te sluiten met de gemeente en commerciële partijen zoals architecten om de ontwikkeling mogelijk te maken;
- f. Partijen thans wensen vast te leggen hetgeen zij zijn overeengekomen.

Overeenkomst

Partijen komen overeen

Artikel 1. Opdracht en werkzaamheden

1. Opdrachtgever draagt hierbij aan de opdrachtnemer op, gelijk de opdrachtnemer aanvaardt, de uitvoering van de in deze overeenkomst opgenomen ontwikkelwerkzaamheden. De ontwikkelopdracht ziet op de ontwikkeling van het Plangebied en bestaat uit de onderdelen grondexploitatie en bouwplanontwikkeling.



Artikel 2. Honorarium en betaling

1. Het honorarium dat is verschuldigd voor de werkzaamheden als planontwikkelaar is exclusief de bijkomende kosten. E.e.a. conform de opgestelde exploitatie d.d. 22-10-2021 en notulen overleg d.d. 5-11-2021 (verhouding 70/30);
2. De bijkomende kosten worden bepaald op basis van de werkelijk gemaakte kosten. Door overlegging van de factuur;
3. De opdrachtgever zal het door hem aan opdrachtnemer verschuldigde uiterlijk op de daarvoor in de betalingsregeling overeengekomen dan wel de in de declaraties van opdrachtnemer aangegeven tijdstippen voldoen;
4. Alle tarieven en bedragen in deze overeenkomst genoemd zijn exclusief de verschuldigde omzetbelasting naar het algemene tarief, thans zijnde 21%.

Artikel 3. Informatie en overleg

De opdrachtnemer zal een informatieplan opstellen met daarin de frequentie en in welke vorm informatie wordt overgedragen en overleg wordt gepleegd. De opdrachtgever zal opdrachtnemer tijdig de inlichtingen, gegevens en beslissingen verstrekken, die nodig zijn om de opdracht naar behoren te vervullen en te voltooien.

Artikel 4. Opdracht aan derden

De opdrachtnemer is bevoegd werkzaamheden onder zijn leiding door anderen te doen uitvoeren, en ten aanzien van onderdelen ook de leiding aan anderen over te laten, zulks onverminderd zijn verantwoordelijkheid voor de deugdelijke nakoming van de opdracht.

Artikel 5. Vertegenwoordiging

Tenzij partijen anders zijn overeengekomen, treedt de opdrachtnemer bij de vervulling en de afwikkeling van de opdracht op als gemachtigde van de opdrachtgever.

Artikel 6. Aansprakelijkheid

1. De opdrachtnemer is jegens de opdrachtgever aansprakelijk voor schade door deze geleden als rechtstreeks gevolg van een verwijtbare fout door de opdrachtnemer begaan en nadat opdrachtnemer daartoe in verzuim is komen te verkeren. Is de opdrachtnemer krachtens het hiervoor bepaalde aansprakelijk, dan is hij gehouden tot vergoeding van de door opdrachtgever dientengevolge geleden, directe schade. Tot de schade behoren niet de kosten die in de Stichtingskosten zouden zijn begrepen als de opdracht van de aanvang af goed zou zijn uitgevoerd. Tot de directe schade behoren in geen geval: bedrijfsschade, productieverlies, omzet- en/of winstderving, waardevermindering van producten en vergelijkbare schaden;
2. De adviseur is bevoegd om in goed overleg met de opdrachtgever voor eigen rekening tekortkomingen, waarvoor hij aansprakelijk is, te herstellen of de uit die tekortkomingen voortvloeiende schade te beperken of op te heffen;
3. De door de opdrachtnemer te vergoeden schade is per opdracht beperkt tot een bedrag gelijk aan het honorarium, met een maximum van € 1.000.000.

Artikel 7. Einde opdracht

1. Vóór volbrenging van de opdracht kan deze door partijen worden opgezegd, en wel op grond van:
 - onuitvoerbaarheid van de opdracht
 - onvermogen



2. Van onuitvoerbaarheid van de opdracht is sprake indien is komen vast te staan dat niet alle noodzakelijke publiekrechtelijke toestemmingen en vergunningen kunnen worden verkregen anders dan voor een structureel verlieslatend plan;
3. Van onvermogen van een partij is sprake, indien zij surseance van betaling of een schuldsaneringsregeling heeft aangevraagd, dan wel in staat van faillissement is verklaard;
4. Ingeval van voortijdige beëindiging van de opdracht heeft opdrachtnemer recht op het honorarium naar de stand van de werkzaamheden en de tot dan toe betaling van uitgevoerde werkzaamheden van derden. De stand van de werkzaamheden zal worden bepaald aan de hand van het aantal afgeronde fasen, waarvoor geldt dat fasen waarin nog werkzaamheden worden verricht als afgerond worden beschouwd;

Artikel 8. Geschillen

Alle geschillen daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd naar aanleiding van de opdracht of enige andere overeenkomst die daarvan een uitvloeisel zijn, worden met uitsluiting van de gewone rechter beslecht door arbitrage, overeenkomstig de statuten van de Raad van Arbitrage voor de Bouw zoals deze drie maanden vóór de dag waarop deze overeenkomst tot stand komt luiden.

Artikel 9. Slotbepalingen

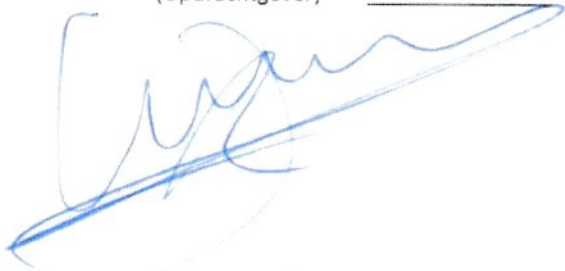
1. Uitvoering van de verstrekte opdracht geschiedt uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Derden kunnen aan de inhoud van de verrichte werkzaamheden geen rechten ontleen. Opdrachtgever vrijwaart opdrachtnemer tegen aanspraken van derden;
2. Bij verkoop van het plan aan een derde of andere dan de opdrachtnemer is opdrachtgever het tot dan toe verschuldigde honorarium verplicht. Indien het plan verder ontwikkeld dient te worden zal opdrachtgever trachten opdrachtnemer als ontwikkelaar mee te verkopen;
3. Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.

Aldus overeengekomen en –mede voor ontvangst van de bijlage(n) –getekend

te Deventer, op 26-11- 2021

(Opdrachtgever) Mairic Vastgoed B.V.

(Opdrachtnemer) EFY Group B.V.



M.L. Spelt

R.J. Oosterhuis



M.L. Spelt

@overeenkomst, Weseperstraat

Paraaf Opdrachtgever

paraaf opdrachtnemer

Blad 3 /4



Bijlage



@overeenkomst, Weseperstraat

Paraaf Opdrachtgever



paraaf opdrachtnemer



Blad 4 / 4

DEELGEVERSAKKOORD ZELFBEWONINGSBEDING



DEVENTER, JUNI 2021

Leden van het Platform Wonen Deventer zetten zich in om nieuwbouw koopwoningen in Deventer uitsluitend te verkopen voor zelfbewoning door de koper. Om dat te bereiken spreken partijen af dat zij daarvoor bij nieuwbouwprojecten de volgende regeling voor zelfbewoning hanteren.

Gemeente Deventer hanteert deze uitgangspunten ook bij nieuwbouwprojecten die worden gerealiseerd door marktpartijen die geen lid zijn van Platform Wonen Deventer.

AFSPRAKEN

- Met nieuwbouwwoningen worden koopwoningen (nieuwbouw en transformatie) uit het Betaalbare prijssegment tot de NHG-kostengrens¹ bedoeld.
- Het zelfbewoningsbeding heeft een looptijd van 5 jaar vastgelegd in de (koop) overeenkomst en vervolgens in de notariële akte overeenkomstig het onderstaande artikel zelfbewoningsbeding en artikel kettingbeding (zoals opgenomen in onderstaand artikelen).
- Als blijkt dat er door marktomstandigheden toch onvoldoende gegadigden zijn voor zelfbewoning van de nieuw te bouwen woningen kan zes maanden na start verkoop de regeling voor zelfbewoning komen te vervallen om zo de realisatie van het nieuwbouwproject veilig te stellen.
- Dit geldt in principe voor alle woningen die vanaf 1 september 2021 in de verkoop komen. Tenzij aanmerkelijk wordt gemaakt dat het zelfbewoningsbeding gezien de stand van zaken van het verkoopproces niet meer opgenomen kan worden in de verkoopacte.
- Vanaf 1 augustus 2021 wordt dit zelfbewoningsbeding opgenomen in alle anterieure overeenkomsten die worden afgesloten.
- Het zelfbewoningsbeding bestaat naast de regels uit de Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Deventer.

¹u.w.v. prijs tot € 325.000/ € 344.800, prijspeil 2021

VERANKERING

ARTIKEL I – ZELFBEWONINGSBEDING

1. Koper, dan wel diens rechtsopvolger in de eigendom, is gedurende 5 jaar na de datum van notariële levering verplicht het gekochte uitsluitend te gebruiken om zelf te bewonen en het gekochte niet te verhuren of op andere wijze in gebruik te geven. Bewoning of huur door eerstegraads bloed- of aanverwanten van de koper is materieel gelijkgesteld aan eigen bewoning.
2. Koper, dan wel diens rechtsopvolger in de eigendom, mag het gekochte, binnen de in het eerste lid genoemde termijn, uitsluitend doorverkopen aan een nieuwe koper die het gekochte zelf gaat bewonen of wiens eerstegraads bloed- of aanverwanten het gekochte zelf gaat bewonen. Wanneer deze verkoop binnen vijf jaar, na eerste datum notariële levering plaats vindt, worden de resterende jaren overgedragen aan de nieuwe koper.
3. Bij overtreding van hetgeen omschreven in dit artikel is de koper aan de gemeente Deventer t.b.v. het fonds Betaalbaar Bouwen een onmiddellijk opeisbare, niet voor matiging vatbare boete van €35.000,- verschuldigd, zonder dat enige ingebrekestelling vereist zal zijn.

ARTIKEL II – KETTINGBEDING

1. Koper verplicht en verbindt zich jegens de gemeente Deventer, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in (in verband met tijdsverloop nog van toepassing zijnde periode van 5 jaar na de datum van de eerste notariële levering) artikel I Zelfbewoningsbeding bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het gekochte, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 35.000,- ten behoeve van de gemeente Deventer tv het fonds Betaalbaar Bouwen.
2. Op gelijke wijze als hierboven onder lid 1 bepaald, verbindt koper zich jegens de gemeente Deventer (in verband met tijdsverloop nog van toepassing zijnde periode van 5 jaar na de datum van notariële levering uit artikel I) tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 1 bedoelde artikel, als de in lid 1 en in het onderhavige lid 2 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente Deventer t.b.v. het fonds Betaalbaar Bouwen het beding aan.

HANDTEKENINGEN

EFY Group B.V.
De heer M Spelt
Hendrik Figeeweg 10016
2031 BJ Haarlem

Verzonden

26 augustus 2021

Z2021-00008464
ons kenmerk

uw kenmerk

datum

M. Gort
contactpersoon

Vooroverleg
onderwerp

Geachte heer Spelt,

Op 30 juni 2021 hebben wij van u een verzoek om vooroverleg ontvangen voor het ontwikkelen van 46 appartementen op de locatie Wezeperstraat 9 (voormalig Kwarwei-pand), 7416BG te Deventer (kadastrale aanduiding Deventer, sectie B, nr. 14120 en 15422).

Beoordeling (of uitkomst) vooroverleg aanvraag

Bij onze eerste inhoudelijke beoordeling van uw project hebben wij geconstateerd dat er weigeringsgronden zijn. De inhoudelijke beoordeling en overwegingen treft u hieronder aan. U kunt uw aanvraag op deze wijze niet realiseren. Wij vragen u onderstaand advies goed door te lezen en via het zogeheten 'inbreidingstraject' willen wij graag samen met u de plannen voor deze locatie verder vormgeven, met aandacht voor alle in dit advies opgenomen opmerkingen en aandachtspunten.

Bestemmingsplan

We hebben uw project getoetst aan het/de geldende bestemmingsplan(nen) 'Chw Bestemmingsplan, stad en dorpen deel B', gelegen in de bestemming(en) 'Bouwmarkt' met aanduiding 'Bouwregel-07' en dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie -2'. Op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan zijn woningen niet toegestaan op deze locatie, welke is bestemd voor uitsluitend een bouwmarkt. Een aanvraag voor een project in strijd met het bestemmingsplan wordt mede aangemerkt als een aanvraag om af te wijken van het bestemmingsplan of het exploitatieplan als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo, en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.



Advies

Wij staan positief tegenover het transformeren van het oude Karwei-pand naar een woningbouwlocatie, waarbij ook sloop en nieuwbouw niet is uitgesloten. De nu voorliggende uitwerkingen zijn echter geen plannen waaraan wij zonder meer onze medewerking willen verlenen.

Het woningbouwtype, sociale koop is op deze plek goed denkbaar. De oppervlakte van de woningen is met 51 m² (inclusief inpandige berging) wel aan de minimale kant, maar mogelijk als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van deze woningen. Op dat punt zal nog wel nader overleg nodig zijn. Voegen deze woningen straks voldoende kwaliteit toe aan de woningmarkt voor deze doelgroep? Ook met betrekking tot de aanwezige berging is er zorg of de oppervlakte van de bergingen voldoende is. Voorkomen moet worden dat de buitenruimte verrommelt door o.a. het stallen van fietsen op straat, omdat daarvoor in de bergingen geen ruimte aanwezig is.

De stedenbouwkundige kwaliteit van de plannen is ook onvoldoende.

Qua omvang overstijgen de 3 modellen allen het laadvermogen van het gebied. Er zit in het plan geen groen of andere kwalitatief hoogwaardige buitenruimte. Met betrekking tot het voorkomen van hittestress en wateroverlast is er in de planvorming nog een hoop te verbeteren.

En hoewel, zoals aangegeven sloop/ nieuwbouw niet bezwaarlijk is, is het wel belangrijk dat de nieuwbouw goed aansluit bij de omliggende bebouwing en de karakteristiek van het gebied. Het Karwei-pand is een van de laatste industriële relicten ten zuiden van de Rielersweg. Hoewel het pand geen monumentale waarde heeft, heeft het wel identiteitswaarde. Het is daarom wenselijk dat er een goede analyse van de oudbouw en de historische situatie ten grondslag wordt gelegd aan de nieuwbouw. De gewenste industriële uitstraling is nu onvoldoende aanwezig in de huidige planuitwerkingen. Het is daarnaast belangrijk dat de nieuwbouw aansluit op de bestaande karakteristieken van de buurt. De nieuwbouw op T&D terrein staat daarvoor model (2 bouwlagen met op de hoeken een accent van een appartementengebouw in 3 bouwlagen). Ook de nieuwe bebouwing in dit gebied moet daar architectonisch op aansluiten.

Milieutechnisch zijn geluid, trillingen en externe veiligheid, allen afkomstig van het spoor, belangrijke aandachtspunten. Ook de bodemkwaliteit ter plaatse is verdacht en vraag om nader onderzoek alvorens woningbouw mogelijk te maken. En daarnaast zijn de diverse duurzaamheidsthema's, natuur inclusief, klimaat adaptief en circulair bouwen van belang bij de verdere uitwerking van de plannen. Evenals het parkeren. Of het mogelijk is om een deel van de parkeerdruk in de openbare ruimte op te vangen moet nader onderzocht worden. Is daar op deze plek gezien de huidige parkeerdruk ruimte voor? En zijn er ook al verkenningen gedaan of gezien de gewenste doelgroepen alternatieve manieren van (deel)mobiliteit kansrijk zijn?

Vanuit archeologie wordt aangegeven dat archeologisch onderzoek niet nodig zal zijn, maar mogelijk afhankelijk van de uiteindelijke plannen en wijze van fundering, wel een meldingsplicht. De locatie heeft namelijk de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2. Voor waarde 2 is onderzoek nodig bij ingrepen vanaf 2.500 m² en dieper dan 0,5 m onder maaiveld. Bij ingrepen tussen 1.000 en 2.500 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij ingrepen kleiner dan 1.000 m² dieper dan 0,5 m gelden geen archeologische voorwaarden. Het perceel zelf heeft een oppervlakte van ca. 2.086 m². Er zal hier dus geen archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Of een melding moet worden gedaan is afhankelijk van het uiteindelijke plan.

Conclusie

Gezien het bovenstaande gaan wij graag met u in gesprek over de gewenste transformatie van het oude Karwei-pand naar een woningbouwlocatie, want zoals u hier voor heeft kunnen lezen staan wij positief tegenover deze gevraagde functiewijziging, maar kunnen wij niet instemmen met de door u aan ons voorgelegde ontwerpmodellen. Via het zogeheten 'inbreidingstraject' willen wij graag samen

met u de plannen voor deze locatie verder vormgeven, met aandacht voor alle in dit advies opgenomen opmerkingen en aandachtspunten.

Vervolg - Inbreidingslocatie

Bij een particulier ruimtelijk initiatief als het uwe spreken we van een inbreidingslocatie. In de bijlage bij deze brief vindt u informatie over het proces en de kosten om te komen tot herontwikkeling uw perceel, het inbreidingstraject. Mocht u naar aanleiding van dit advies met ons verder willen praten over uw plannen voor deze locatie dan verzoek ik u contact op te nemen met de heer B. (Bas) Reijenga, projectleider. De heer Reijenga is bereikbaar op telefoonnummer 06-21521942 of per e-mail via b.reijenga@deventer.nl.

Leges

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag om vooroverleg bent u op grond van de Legesverordening en het bijbehorende tarievenblad, leges verschuldigd. Voor deze legesheffing ontvangt u binnenkort een legesaanslag. In de legesaanslag staat vermeld wat u kunt doen als u het niet eens bent met de hoogte van het legesbedrag. Voor meer informatie over de wijze waarop de leges worden berekend verwijzen wij u naar onze gemeentelijke website www.deventer.nl/leges. Wanneer een vooroverleg / beoordeling conceptaanvraag, zoals bedoeld in hoofdstuk 2 ([Legesverordening gemeente Deventer 2021](#)), binnen zes maanden na bekendmaking van het eindresultaat over de haalbaarheid, wordt vervolgd met een aanvraag om omgevingsvergunning, bestemmingsplanherziening, wijzigingsplan of uitwerkingsplan voor hetzelfde plan, worden de ter zake van het vooroverleg geheven leges in mindering gebracht op de leges voor het in behandeling nemen van de aanvraag als bedoeld in hoofdstuk 3 of 8 van voorgenoemde legesverordening.

Informatie

Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met de heer M. Gort, telefoonnummer 14-0570.

Als u belt of ons een schriftelijke reactie stuurt, is het handig om te melden dat uw zaak is ingeschreven met zaaknummer Z2021-00008464.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Deventer,

C. Dingemanse
teammanager Ondernemen & Vergunningen

Dit document is door de gemeente digitaal vervaardigd en daarom niet van een handtekening voorzien.

Bijlage: Het inbreidingstraject

Kostenverhaal

Proces 'inbreidingslocatie'

Bij een particulier ruimtelijk initiatief als het uwe, bespreken partijen (in dit geval: particulier en gemeente) in een eerste gesprek het proces en inhoud van de concrete inbreidingslocatie. Indien er een pre-advies wordt doorlopen met een positief advies als uitkomst, **kan** dat leiden tot het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst (zgn. 'intentieovereenkomst') waarin partijen inhoudelijke en procesafspraken maken over zaken als planbegeleidingskosten. Dit is een wettelijke verplichting voor de gemeente. De initiatiefnemer spreekt deze bereidheid uit, waarna de projectleider Inbreidingen een raming van de kosten maakt en voorlegt aan de initiatiefnemer. Neemt u hiertoe contact op met de projectleider B. (Bas) Reijenga via telefoonnummer 0621521942 of per e-mail via b.reijenga@deventer.nl.

Fasen 'haalbaarheid' en 'anterieur'

Partijen gaan in deze fase, **na** het sluiten van de intentieovereenkomst, met elkaar onderzoeken wat de haalbaarheid is van het plan. Daartoe maken partijen procesafspraken en afspraken over planning en inhoud van door de gemeente op te stellen stukken (mogelijk een Nota van Uitgangspunten, en vanwege de functiewijziging in ieder geval een bestemmingsplan). De gemeente zegt toe zorg te zullen dragen voor het proces, inclusief afstemming met bestuur. Er worden echter geen toezeggingen gedaan over het eindresultaat.

Voor de fase van het bestemmingsplan sluiten partijen een zgn. 'anterieure overeenkomst'. Dit is een vorm van een samenwerkingsovereenkomst waarin inhoudelijke afspraken over zaken als grondoverdracht, riolering, verlichting, (wijze van) aansluiting op openbare grond, kostenverhaal en dergelijke, worden geregeld. De insteek in de bestemmingsplanfase is dat het werk (stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp, (laten) doen van onderzoeken e.d.) door de initiatiefnemer wordt gedaan. De kosten van deze fase worden opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Stappenplan Inbreidingslocaties

Hieronder een overzicht van het stappenplan voor particuliere inbreidingslocaties.

Het proces om te komen tot de gevraagde herontwikkeling het perceel ziet er als volgt uit:

Stap 1. Opstellen plan

Wij verzoeken u het plan schriftelijk uit te werken. Tevens vragen wij u uw plan verder uit te werken waarbij het programma en de globale stedenbouwkundige uitstraling inzichtelijk wordt. Dit kan met een zgn. pre-advies worden gedaan. Vervolgens zal het bouwvoornemen aan een ambtelijke commissie ter beoordeling worden aangeboden. Indien noodzakelijk zal het plan ook bestuurlijk worden besproken.

Stap 2. Opstellen van een intentieovereenkomst door gemeente.

Indien tot medewerking aan het verzoek wordt besloten, stelt de gemeente een intentieovereenkomst op. Met deze overeenkomst spreken partijen de intentie naar elkaar uit om medewerking te verlenen aan het onderzoeken van de mogelijkheden van het ontwikkelen van uw voornemen. In de overeenkomst worden afspraken gemaakt over de kostenverdeling van deze onderzoeksfase, de zogenaamde 'intentiefase' of 'haalbaarheidsfase'. U verklaart in de intentieovereenkomst de onderzoeken te zullen uitvoeren welke noodzakelijk zijn voor een te voeren planologische procedure. U dient daarbij o.a. te denken aan een geluidsonderzoek, een bodemonderzoek en een onderzoek in

het kader van de externe veiligheid. Tevens dienen er een aantal milieuonderzoeken plaats te vinden. De gemeente beoordeelt in deze fase de onderzoeken. Tevens dient u de in de overeenkomst afgesproken financiële bijdrage aan de gemeente te voldoen.

Kosten

Uw initiatief brengt kosten met zich mee. In de overeenkomst wordt vastgelegd dat alle kosten die direct of indirect aan uw initiatief zijn verbonden voor uw rekening komen. Het betreft in de intentiefase de volgende kosten:

De **raming**¹ van de ambtelijke kosten in de intentiefase bedraagt circa € bestaande uit:

- Advisering en beoordeling van de plannen en onderzoeken;
- Beoordelen inrichtingsplan;
- Opstellen Nota van Uitgangspunten (NvU);
- Procesbegeleiding;
- Juridisch advies intentieovereenkomst;
- Opstellen anterieure overeenkomst

Stap 3. Tekenen intentieovereenkomst.

Zodra de overeenkomst is getekend en de financiële bijdrage voor de intentiefase is voldaan, wordt het proces opgestart.

Stap 4. Opstellen Nota van Uitgangspunten

De gemeente en u overleggen in de intentiefase over uw bouwplannen. In samenspraak met u en/of uw adviseurs, worden de bouwstenen voor de Nota van Uitgangspunten opgesteld. Tevens vindt er indien noodzakelijk overleg plaats over de inrichting van de openbare buitenruimte. Eveneens wordt gesproken aan de hand van een door u opgestelde parkeeroplossing, over de invulling van de noodzakelijke parkeerplaatsen. De gemeente stelt de definitieve Nota van Uitgangspunten op. Het college van Burgemeester en wethouders stelt de Nota van uitgangspunten vast.

Stap 5. Uitvoeren onderzoeken planologische procedure

In de Nota van Uitgangspunten wordt een overzicht gegeven van de onderzoeken die nodig zijn om aan te tonen dat uw plan uitvoerbaar is. Deze onderzoeken zullen worden gebruikt in de planologische procedure.

Stap 6. Beoordeling onderzoeken

De gemeente beoordeelt de door u aangeleverde onderzoeken welke in de Nota van uitgangspunten worden genoemd.

De intentiefase wordt afgesloten nadat het college van burgemeester en wethouders de Nota van uitgangspunten heeft vastgesteld en de uitgevoerde onderzoeken voldoende zekerheid bieden dat een planologische procedure haalbaar is. De duur van de intentiefase is onder meer afhankelijk van het verloop van de noodzakelijk onderzoeken als bedoeld in stap 5. Doorgaans neemt de intentiefase 3 – 4 maanden in beslag. E.e.a. is met name afhankelijk van volledigheid van de onderzoeken en een positieve beoordeling daarvan.

Stap 7. Opstellen anterieure overeenkomst

Indien aan het einde van de intentiefase blijkt dat een planologische procedure (bv. wijziging van het bestemmingsplan) haalbaar is, wordt overgegaan tot het opstellen van een anterieure overeenkomst. Daarin verklaart de gemeente een planologische procedure op te zullen starten indien aan alle daaraan gestelde voorwaarden wordt voldaan. Verder worden in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt over het al dan niet overdragen van grond aan de gemeente die onderdeel uitmaakt van de openbare ruimte.

¹ op regie: indien werkelijk gemaakte uren lager zijn, volgt teruggave van resterend bedrag.

Het verder mogelijk maken van uw initiatief brengt kosten met zich mee. In de overeenkomst wordt vastgelegd dat alle kosten die direct of indirect aan uw initiatief zijn verbonden voor uw rekening komen. Het betreft in deze fase de volgende kosten:

Kosten voor de planologische procedure

Aan (het opstellen) en voeren van een planologische procedure zijn kosten verbonden. Deze bedragen circa €(kostenraming / offerte)

Kosten die voortvloeien uit mogelijke aanvragen tot tegemoetkoming in planschade

Planschade is een schade die iemand anders kan leiden door het onherroepelijk worden van een voor de gedupeerde schadeveroorzakend besluit. Het vaststellen van een bestemmingsplan voor het wijzigen van de maatschappelijke naar de woonbestemming kan schadeveroorzakend zijn. Belanghebbenden die mogelijk schade leiden, hebben na het onherroepelijk worden van het besluit voor een periode van vijf jaar de mogelijkheid een verzoek tot planschade in te dienen. De gemeente wil geen planschadekosten vergoeden als het schadeveroorzakende besluit is genomen op verzoek van derden. Het beleid is erop gericht dat de aanvrager van het mogelijk schadeveroorzakende besluit, ook degene is die mogelijk toekomstige planschadekosten vergoedt aan de gedupeerde. In de overeenkomst regelen wij dat eventuele planschade voor het mogelijk maken van de woonbestemming voor uw rekening komt.

Kosten die voortvloeien uit de mogelijke aanleg van openbare voorzieningen

Het kan zijn dat ten behoeve van uw (bouw)plan de aanleg van (toekomstige) openbare voorzieningen noodzakelijk is. Voorbeelden hiervan zijn een ontsluitingsweg, de aansluiting op een bestaande weg, riolering, verlichting of groenaanleg. In dat geval moet u er rekening mee houden dat de gemeente u, voor de besluitvorming over vaststelling van het bestemmingsplan, een aanbod doet voor een te sluiten overeenkomst. In die overeenkomst worden dan met u afspraken gemaakt over de aanleg van de betreffende openbare voorzieningen en de overname daarvan door de gemeente. Dit gebeurt na goedkeuring van de aanleg van de voorzieningen. De kosten die daaruit voortvloeien zijn voor uw rekening.

Stap 8. Teken en anterieure overeenkomst

Zodra de anterieure overeenkomst is getekend en de afgesproken kosten zijn voldaan start de gemeente de planologische procedure voor het perceel.

Een bestemmingsplan moet een procedure doorlopen, die is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De procedure voor een bestemmingsplan neemt, indien er geen zienswijzen tegen het plan worden ingediend, ongeveer zes maanden in beslag. U dient te zijner tijd een omgevingsvergunning aan te vragen en de daarvoor in rekening te brengen leges te betalen. Het juiste moment om de aanvraag in te dienen zal in overleg worden bepaald. Een bestemmingsplanprocedure neemt circa zes maanden in beslag. Eén en ander is mede afhankelijk van het indienen van zienswijzen of het instellen van eventueel beroep bij de Raad van State.

**PROJECT: NIEUWBOUW WONINGEN EN APPARTEMENTEN
WESEPERSTRAAT DEVENTER**

ONTWIKKELING: MAIRIC VASTGOED BV

ARCHITECT:



ADRES:
Oudekerkplein 14
1017 CA Amsterdam
T: +31 (0)20 610 1111
E: info@buroduck.nl
www.buroduck.nl

**DATUM: 08 NOVEMBER 2021
WOONPROGRAMMA MODEL 6**

R

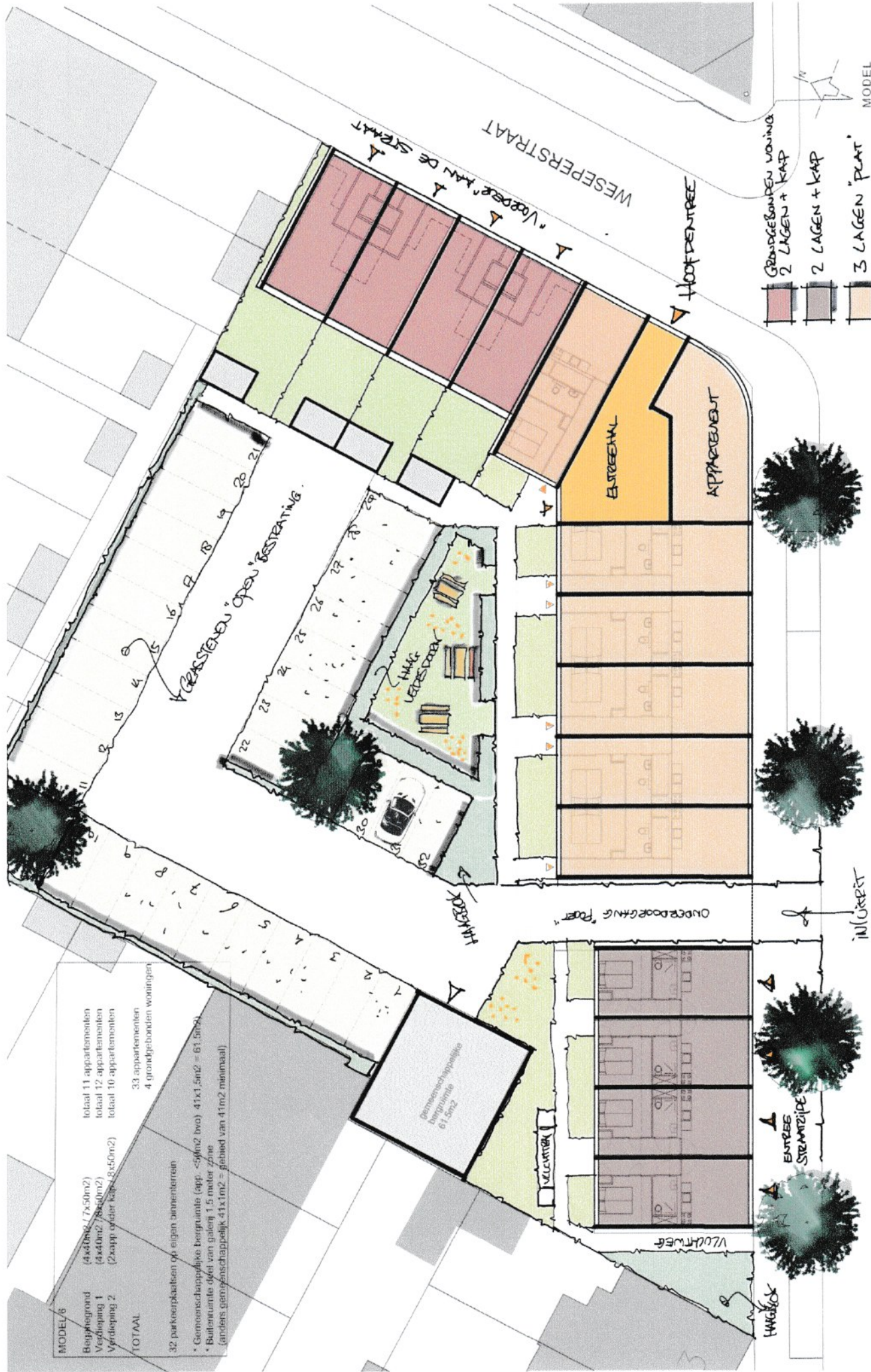


MODEL

6



NIEUWBOUW LOCATIE WESEPERSTRAAT DEVENTER
 SITUATIE
 schaal 1:400



MODEL 6

Begane grond (4x40m2 / 17x50m2) totaal 11 appartementen
 Verdieping 1 (4x40m2 / 17x50m2) totaal 12 appartementen
 Verdieping 2 (2x30m2 / 17x50m2) totaal 10 appartementen

TOTAAL 33 appartementen
 4 grondgebonden woningen

32 parkeerplaatsen op eigen binnen terrein

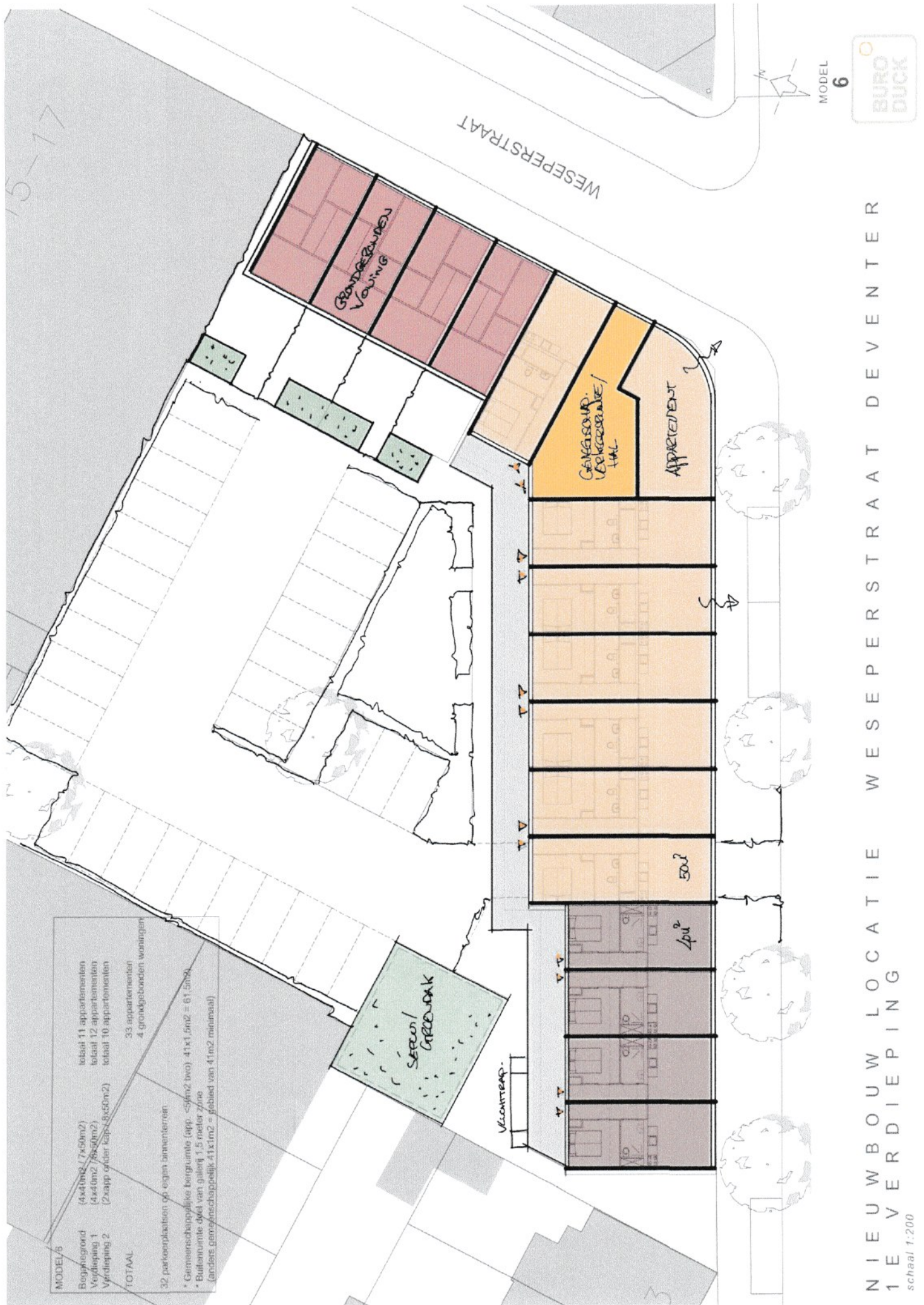
* Gemeenschappelijke bergingruimte (app. ~50m2 bvo) 41x1,5m2 = 61,5m2
 * Buitentruimte afgedekt van galerij 1,5 meter zone
 (anders gemeenschappelijk 41x1m2 = gebied van 41m2 minimaal)

Grondgebonden woning
 2 LAGEN + KAP
 2 LAGEN + KAP
 3 LAGEN "PLAT"

MODEL 6



NIEUW BOUW LOCATIE WESEPERSTRAAT DEVENTER
 BEGANE GROND
 schaal 1:200



MODEL 6

Bouwgrond (4x41m2) 7x50m2) totaal 11 appartementen
 Verdieping 1 (4x41m2) 7x50m2) totaal 12 appartementen
 Verdieping 2 (2xapp onder kops) 8x50m2) totaal 10 appartementen

TOTAAL 33 appartementen
 4 grondgebonden woningen

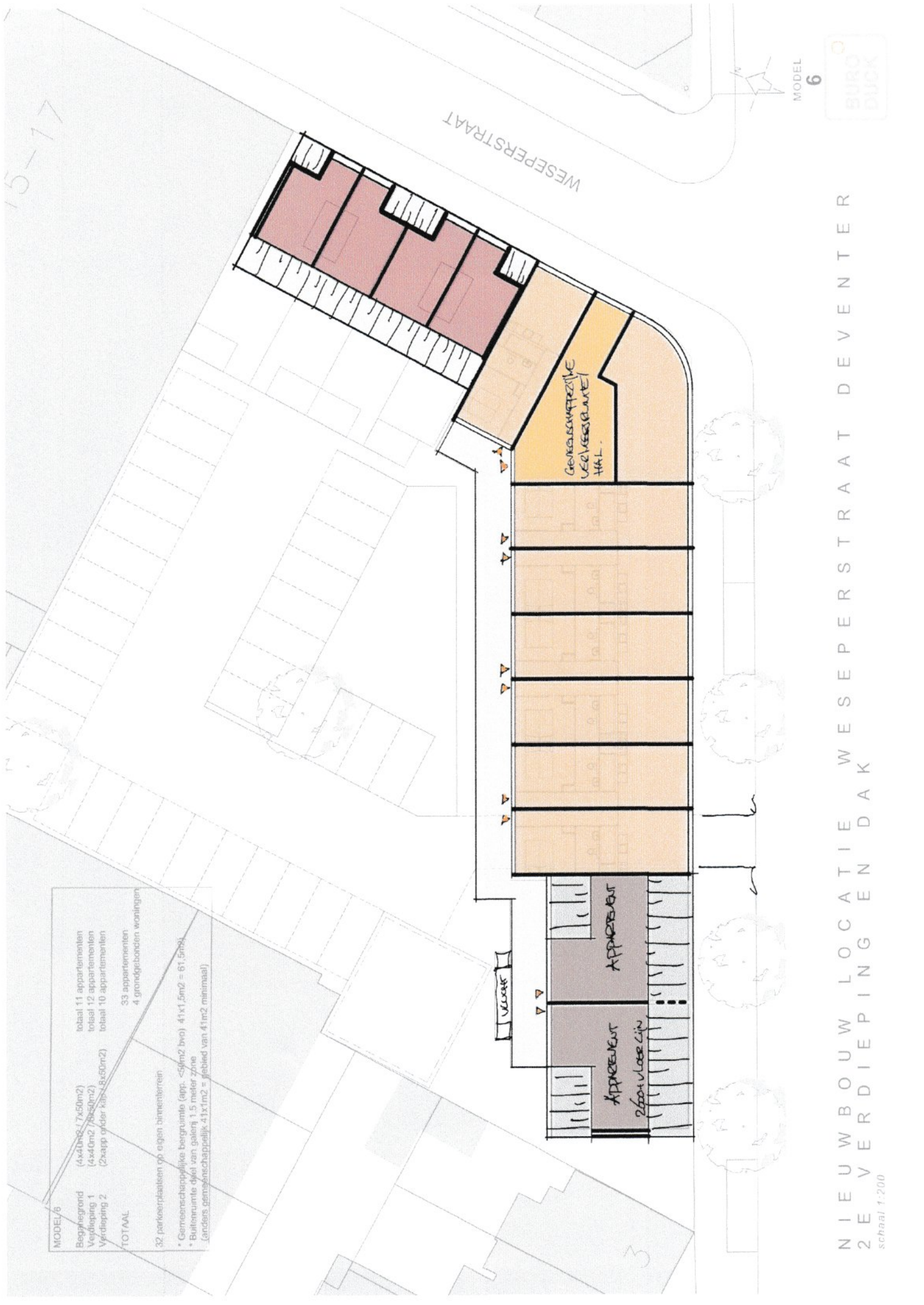
32 parkeerplaatsen op eigen binnenterrein

* Gemeenschappelijke bergingruimte (app. $50m^2$ bvo). 41x1,5m2 = 61,5m2
 * Buitenterrein oml. van galerij 1,5 meter breed (anders gemeenschappelijk 41x1m2 = gebied van 41m2 minimaal)

MODEL 6



NIEUWBOUW LOCATIE WESEPERSTRRAAT DEVENTER
 1E VERDIEPING
 schaal 1:200



MODEL 6

Begrijpingsgrond	(4x40m2) 7x50(m2)	totaal 11 appartementen
Verdieping 1	(4x40m2) 7x50(m2)	totaal 12 appartementen
Verdieping 2	(Zwaap order ksp. 8x50m2)	totaal 10 appartementen
TOTAAL		33 appartementen
		4 grondgebonden woningen

32 parkeerplaatsen op eigen binnen terrein

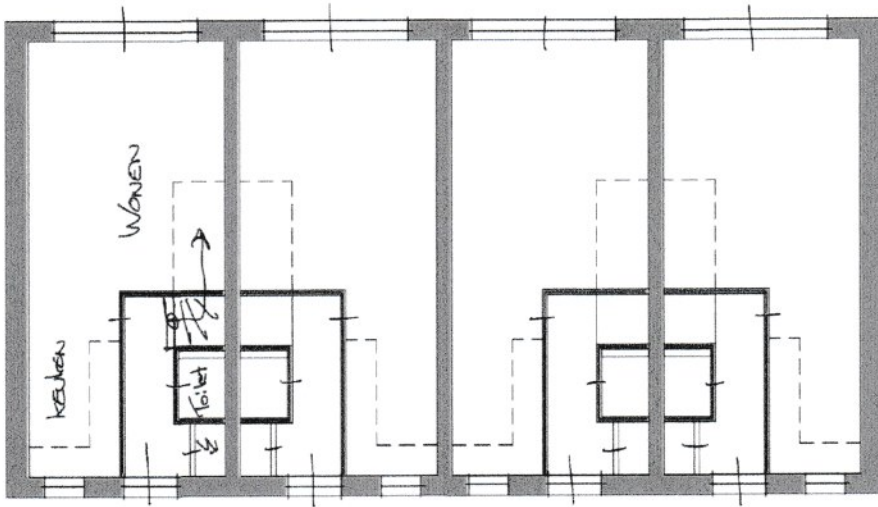
* Gemeenschappelijke berging (app. <math>< 50\text{m}^2\text{ bvo}</math> 41x1,5m2 = 61,5m2)
 * Buitenuimte (gjel van galerij 1,5 meter zone
 (anders gemeenschappelijk 41x1m2 = gebied van 41m2 minimaal)

MODEL 6

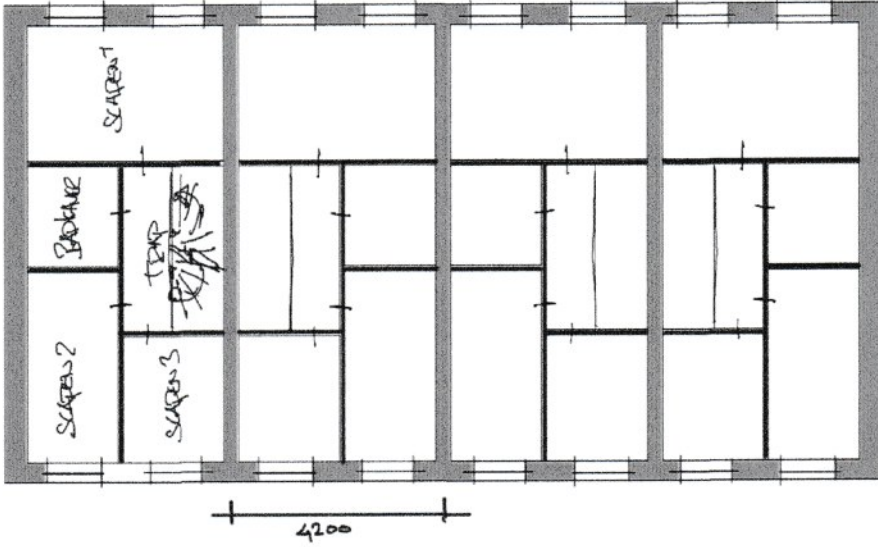


NIEUWBOUW LOCATIE WESEPERSTRAAT DEVENTER
 2E VERDIEPING EN DAK
 schaal 1:200

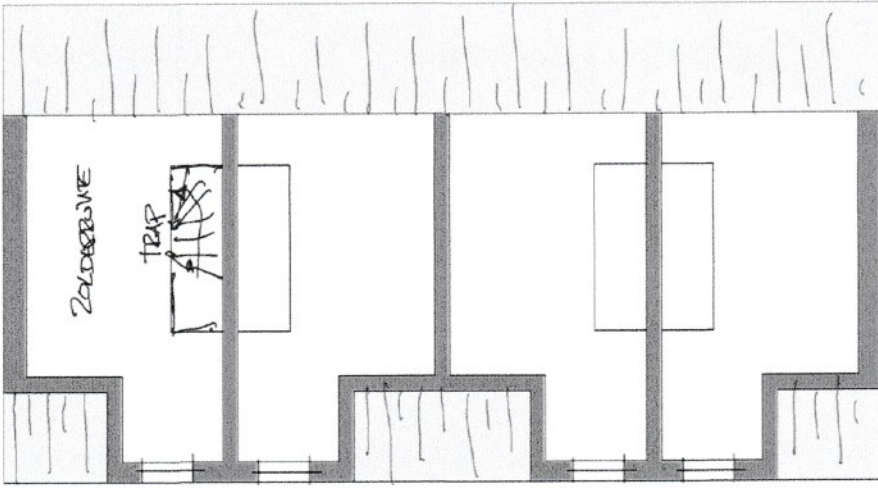
400 8700 400



BEGANEGROND



1E VERDEPING 2900xP



2e VERDEPING 5800xP

Bijlage 8 Planning

Actie	Periode	Product
<i>Intentiefase</i>		
Vooroverleg	3 ^e -4 ^e kwartaal 2021	Preadvies
Intentieovereenkomst	1 ^e kwartaal 2022	IO
Planologische onderzoeken	1 ^e -2 ^e kwartaal 2022	Ontwerp BP / Nota van uitgangspunten
Anterieure OVK	2 ^e kwartaal 2022	AO
Bewonersinfo	2 ^e kwartaal 2022	
<i>Anterieure fase</i>		
Ter inzage legging BP	3 ^e kwartaal 2022	BP
Zienswijzen	3 ^e kwartaal 2022	Vaststellen
Vaststellen BP	4 ^e kwartaal 2022	BP
Vergunning	4 ^e kwartaal 2022 – 1 ^e kwartaal 2023	Verlening vergunning gelijktijdig met vaststelling BP

