

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Raalterweg onbebouwd, anterieure overeenkomst

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 5-07-2022
Notanummer	: 2022-413
Datum	: 5-07-2022
Programma	: 05-Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijzen,
Bijlage(n)	: 20220608 ao Raalterweg 6.docx

### Parafering

<li>30-06-2022: Wethouder</li><li>30-06-2022: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling</li>

### Agendering

\* 30-06-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

6-07-2022

B & W d.d.: 5-07-2022

### Besluit

1. De anterieure overeenkomst met Hegeman Planontwikkeling ten behoeve van de ontwikkeling van 2 vrijstaande woningen aan de Raalterweg onbebouwd (nabij 6) te Deventer vast te stellen

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de anterieure overeenkomst

### Inleiding

De initiatiefnemer van perceel Raalterweg onbebouwd nabij 6 (kadastrale aanduiding Diepenveen Sectie D 4391) heeft in de zomer van 2021 een verzoek om vooroverleg ingediend voor het realiseren van twee vrijstaande woningen. Het vooroverleg is afgesloten met een positief advies van de gemeente. Voor de realisatie van het plan is aanpassing van het bestemmingsplan op het perceel noodzakelijk. Vanwege het eenvoudige karakter van het plan, is in gezamenlijkheid afgesproken dat er voor dit plan geen haalbaarheidsstudie nodig is, en partijen de afspraken gelijk in een anterieure overeenkomst vastleggen. De anterieure overeenkomst wordt nu voorgelegd ter vaststelling aan uw college.

### Beoogd maatschappelijk resultaat

De behoefte aan woonruimte is groot, het toevoegen van twee vrijstaande woningen voldoet aan die behoefte.

### Kader

- \* Omgevingsvisie Deventer 2019
- \* Welstandsnota Deventer
- \* Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel C
- \* Visie Duurzaam Deventer
- \* Woonvisie Deventer 2018 'Meer dan geWOON'
- \* Klimaatadaptatieprogramma 2021

### **Betrokken partijen en participatie**

Initiatiefnemer Hegeman heeft op verschillende momenten gesproken met de burens en omwonenden. Terugkoppeling en verslag van deze gesprekken zijn beschikbaar gesteld door Hegeman.

Bij een (eventueel) vervolg van de herontwikkeling heeft een ieder bij een ruimtelijke procedure gelegenheid om reacties op het plan te geven.

### **Argumenten voor en tegen**

De behoefte aan woonruimte is groot. De gronden hebben een woonbestemming, er zijn echter geen bouwblokken aanwezig, waardoor de gronden alleen als tuin gebruikt kunnen worden. Dit maakt dat een procedure voor bestemmingsplanwijziging nodig is.

Vanuit ruimtelijk oogpunt kan op deze plek, passend in het bestaande lint en qua vormgeving en architectuur passend bij het achterliggende beschermde gezicht van park Braband, een bijdrage aan de woningbehoefte geleverd worden met de bouw van twee woningen. Voor de inpassing van deze woningen op het perceel is een kavelpaspoort opgesteld welke als bijlage bij de anterieure overeenkomst is gevoegd.

Een belangrijk aandachtspunt is de afstand tot de Raalterweg in relatie tot geluid. Mogelijk dat er een besluit hogere grenswaarde nodig is. Akoestisch onderzoek zal dat moeten aantonen. Dit eventuele besluit maakt onderdeel uit van de nog te doorlopen ruimtelijke procedure.

Vanuit het aspect gezondheid is het daarnaast goed om er bewust van te zijn dat in de directe nabijheid van deze locatie een geitenhouderij is gelegen. Er is landelijk nog volop discussie over dit onderwerp. Op basis van de huidige kennis kan voorliggend inbreidingsplan doorgang vinden. Op een afstand van meer dan 250 meter van een geitenhouderij is geen aanvullend advies nodig van de GGD.

De Raalterweg heeft een ontsluitingsfunctie voor een deel van Deventer. Het is vanuit deze functie in principe ongewenst om extra uitritten aan te sluiten op de hoofdrijbaan. Echter, het bestaande graslandperceel heeft reeds een uitrit. Het gebruik zal weliswaar toenemen in de nieuwe situatie met de twee vrijstaande woningen, maar blijft in totaliteit beperkt. Verder is met de inritten naar de nabij gelegen, overige woningen langs de Raalterweg reeds een precedent geschapen door de as-markering ter plaatse van de uitrit kort te onderbreken. Voor de realisatie van dit plan is een ondergeschikte verkeersmaatregel nodig aan de Raalterweg. Het betreft het inkorten van het wegvak voor linksafslaand verkeer komend vanuit de richting Raalte. Deze maatregel is nodig om de bestaande uitrit voor de beide nieuwe woningen op de Raalterweg veiliger te kunnen oprijden. Tevens is dit een verbetering van de verkeerssituatie voor de bewoners van Raalterweg 6.

Overige aspecten als natuurinclusief-en klimaatadaptief bouwen en duurzaamheid worden vormgegeven bij de verdere uitwerking van de plannen.

Initiatiefnemer is nog geen eigenaar van het exploitatiegebied. In de

overeenkomst is daarom opgenomen dat de initiatiefnemer toestemming heeft van de eigenaar van het exploitatiegebied om voor rekening en risico van de exploitant deze anterieure overeenkomst aan te gaan. Deze schriftelijke toestemmingsverklaring is als bijlage toegevoegd aan de overeenkomst.

### **Financiële consequenties en dekking**

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is in het kader van de grondexploitatie verplicht om het kostenverhaal te regelen. Tevens wordt eventuele planschade als gevolg van de functiewijziging doorgelegd naar de initiatiefnemer. De ambtelijke begeleidingskosten worden gedekt met een door de initiatiefnemer ondertekende anterieure overeenkomst. Deze anterieure overeenkomst ligt voor ter vaststelling. Deze anterieure overeenkomst heeft ook verder geen negatieve financiële consequenties voor de gemeente. Het opstellen van een exploitatieplan voor het gebied kan hierdoor achterwege blijven. Alle kosten komen voor rekening van de exploitant / ontwikkelaar.

### **Openbaarmaking en communicatie**

Kennisgeving (publicatie) en bekendmaking conform AwB is aan de orde voor de anterieure overeenkomst.

### **Aanpak en uitvoering**

Na het sluiten van de anterieure overeenkomst, wordt te zijner tijd het bestemmingsplan voor besluitvorming aan het college aangeboden en daarna zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage legging worden bewoners en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen.

**Anterieure  
OVEREENKOMST**

tussen

Hegeman Planontwikkeling B.V.

en

de gemeente Deventer



inzake

Raalterweg 6 Schalkhaar

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT:

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. de besloten vennootschap Hegeman Planontwikkeling B.V., gevestigd aan de Martinusweg 19 te 7391 AC Twello, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer B. Hegeman, hierna te noemen: "de Exploitant",  
  
hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen",

OVERWEGENDE DAT:

- a. de Exploitant voornemens is voor eigen rekening en risico het exploitatiegebied, welke hij niet in eigendom heeft, nabij de Raalterweg 6 te Schalkhaar, kadastraal bekend gemeente Diepenveen sectie D nummer 4391, groot circa 2.965 m<sup>2</sup>, zoals aangegeven op de als **bijlage 1** bij deze overeenkomst gevoegde tekening, in ontwikkeling te nemen ten behoeve van de realisatie van twee vrijstaande woningen;
- b. de Exploitant en de eigenaar van het exploitatiegebied op 4 september 2020 een koopovereenkomst zijn aangegaan en notariële overdracht medio maart 2023 plaatsvindt. De eigenaar van exploitatiegebied heeft verklaard in te stemmen met de gevraagde bestemmingsplanwijziging door en voor rekening en risico van de Exploitant (**bijlage 5**);
- c. het exploitatiegebied is gelegen binnen het bestemmingsplan '*Chw bestemmingsplan 'Deventer, stad en dorpen deel C'*', dat is vastgesteld op 1 juli 2020, waarin op de percelen de bestemming 'Wonen' met 'Bouwregel-16' rust. Het voorgestelde plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan;
- d. voor het in exploitatie brengen van de grond de medewerking van de gemeente noodzakelijk is en dat op deze overeenkomst de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is;
- e. de Gemeente zich bereid verklaart medewerking te verlenen aan exploitatie door de Exploitant onder de voorwaarden zoals opgenomen in deze overeenkomst, welke voorwaarden door de Exploitant worden aanvaard;
- f. dat partijen het erover eens zijn, dat de Gemeente gezien haar publiekrechtelijke taak in alle stadia van de planvoorbereiding en uitvoering met de in deze overeenkomst geschetste overlegstructuur moet kunnen toezien op de totstandkoming van een goed leef-, en woonmilieu binnen het exploitatiegebied en in relatie tot zijn omgeving;

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 0: Definities

Exploitatiegebied: het gebied, bestaande uit het kadastrale perceel gemeente Diepenveen sectie D nummer 4391, op welk gebied de gewenste planvorming betrekking

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT:

heeft, en dat met een rode omlijning aangeduide exploitatiegrens is aangegeven op de door Partijen gearafaerde tekening (**bijlage 1**);

- Openbare ruimte: Het gebied buiten het exploitatiegebied in eigendom van gemeente waar openbare voorzieningen zijn of worden aangelegd, zoals riolering, straten, wegen, fietspaden, trottoirs, openbare verlichting, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, openbaar groen, bermen, berm sloten, waterpartijen en alle andere voorzieningen.
- Project: De ontwikkeling en realisatie van de bebouwing en de aanleg van openbare ruimte.
- Planning: Een overzicht van fasering en data voor de aanvang van de verschillende werkzaamheden van het project, opgesteld aan de hand van de feitelijk uit te voeren werkzaamheden en de te verwachten benodigde procedureditjd voor de juridisch- planologische maatregel.
- Bouwplan: Het definitieve ontwerp van de te realiseren bebouwing.
- Inrichtingsplan: Het ontwerp voor de inrichting van de kavels inclusief een grondplan met betrekking tot aan- en afvoer van hoeveelheden grond.
- Bouwriljp - het Exploitatiegebied is zodanig bewerkt dat het een hoogteligging heeft ten opzichte van de aansluitende openbare weg die het mogelijk maakt dat het bouwen en woonrijpmaken met gesloten grondbalans kan plaatsvinden, e.e.a. rekening houdende met de in het plan voorziene accidentaties en de voorziene ontwikkeling.  
- het Exploitatiegebied is tenminste aan één zijde bereikbaar en ontsloten door een (nood-)weg;  
- op de grens van het Exploitatiegebied is op één plaats een aansluiting op het elektriciteit-, en waterleidingnet mogelijk;  
- in het Exploitatiegebied bevinden zich tot een diepte van 1 meter beneden het oorspronkelijke maaiveld geen obstakels.
- Woonrijjp het Exploitatiegebied is ingericht overeenkomstig het inrichtingsplan. Dat wil zeggen: de voor de bouwplannen benodigde voorzieningen zijn aangelegd, zoals inrit riolering, leidingen voor de elektriciteit, water e.d.

#### Artikel 1: \_\_\_\_\_ Doel van de overeenkomst

Partijen stellen zich ten doel om voor rekening en risico van Exploitant te komen tot de ontwikkeling en realisatie van het project voor de realisatie van twee vrijstaande woningen met inachtneming van de wederzijdse rechten en verplichtingen zoals opgenomen in deze overeenkomst en de van deze overeenkomst deel uitmakende bijlagen. Exploitant is (nog) geen eigenaar van het Exploitatiegebied. Exploitant heeft toestemming van de eigenaar van het Exploitatiegebied om voor eigen rekening en risico deze overeenkomst aan te gaan. Blijkend uit de verklaring die als bijlage aan deze overeenkomst is gehecht (**bijlage 5**).

Daartoe zal Exploitant voor eigen rekening en risico bouwplannen en inrichtingsplannen vervaardigen, welke zullen voldoen aan het in deze overeenkomst bepaalde.

Exploitant verplicht zich tot het betalen van een bijdrage in de kosten, die door de Gemeente gemaakt moeten worden om de ontwikkeling mogelijk te maken.

## **Samenwerking en planvorming**

### Artikel 2: Algemene uitgangspunten en randvoorwaarden

Bij de opstelling van de plannen en voorstellen zoals genoemd in artikel 1, zullen partijen in elk geval de uitgangspunten in acht nemen:

- twee vrijstaande woningen;
- nette aansluiting aan openbare ruimte conform PvE openbare ruimte ([www.pveopenbareruimte.deventer.nl](http://www.pveopenbareruimte.deventer.nl));
- parkeren op eigen terrein;
- de uitgangspunten, zoals opgenomen in bijlage 2;
- de als bijlage 3 bij deze overeenkomst opgenomen planning;
- duurzaamheid;
- voorstel natuurinclusief bouwen maatregelen, dat de initiatiefnemer ter toetsing voorlegt aan de gemeentelijke ecooloog via de projectleider.

### Artikel 3: Verplichtingen Exploitant

- 3.1 Exploitant levert tijdig en om niet alsmede voor eigen rekening en risico het bestemmingsplan en de benodigde onderbouwing, regels en de benodigde onderzoeken ten behoeve van de planologische procedure. Dat betreffen in ieder geval:
- o (ontwerp) Inrichtingsplan (aansluiting) openbare ruimte;
  - o Bouwprogramma;
  - o Bodemonderzoek;
  - o QuickScan Natuur;
  - o Watertoets;
  - o Akoestisch onderzoek;
  - o Inzicht in de parkeeroplossing;
  - o Grondtransacties;
  - o Civieltechnische werkzaamheden in de openbare ruimte.
- 3.2 De Exploitant ontwikkelt en realiseert voor eigen rekening en risico een samenhangend plan en bouwplan voor de opstallen en inrichtingsplan voor de kavels conform de uitgangspunten als bedoeld in artikel 2 en de overige afspraken uit deze overeenkomst voor de nieuwbouw. Daarbij betreft hij alle voorzieningen in de aangrenzende openbare ruimte die noodzakelijk zijn voor het functioneren van het project, zoals eventueel noodzakelijke verruiming van capaciteit in waterberging en –afvoer, of verkeerskundige voorzieningen. De woningen kunnen niet aan de zijde van de Raalterweg worden aangesloten op het gemeentelijk riool. Dit moet door Exploitant naar de achterzijde worden gebracht, waar op het perceel Rozenbotteltuin 5 Schalkhaar een eindstreng van het gemeentelijk riool ligt. Dit betekent dat ook op het perceel van Rozenbotteltuin 5 Schalkhaar werkzaamheden plaats moeten vinden om de aansluiting mogelijk te maken. Daarnaast moet de noordelijke nieuwe woning zijn aansluiting realiseren over het perceel van de zuidelijke nieuwe woning. Exploitant betreft eigenaren van het perceel Rozenbotteltuin 5 Schalkhaar en de netbeheerders en aanwezige of nieuw aan te leggen voorzieningen van de netbeheerders bij zijn plannen en de uitvoering daarvan.
- 3.3 De Exploitant dient deze plannen bij de Gemeente in, ter toetsing aan de afspraken uit deze overeenkomst. Exploitant zal niet eerder dan na goedkeuring door de Gemeente van de ontwerpresultaten van een ontwerpfase (VO) met de ontwerpactiviteiten voor een volgende fase (DO) aanvangen.

- 3.4. Exploitant dient aanvragen voor een omgevingsvergunning niet eerder in dan na goedkeuring in de overlegstructuur van de betreffende ontwerpen.
- 3.5 De plannen dienen overeen te stemmen met de uitgangspunten en randvoorwaarden zoals in deze overeenkomst opgenomen. Vorenbedoelde plannen zullen omvatten een bebouwingsplan en inrichtingstekening van het perceel.

#### Artikel 4: Civieltechnische eisen

- 4.1 Alle werkzaamheden, die betrekking hebben op of te maken hebben met het project, geschieden door en voor rekening en risico van de Exploitant, tenzij in deze overeenkomst anders is overeengekomen.
- 4.2 De uitvoering van de door de gemeente goed te keuren benodigde verkeermaatregel(en) ten behoeve van de verkeersveiligheid geschiedt door en voor rekening en risico van de Exploitant.
- 4.3 Het bouwrijp maken van het Exploitatiegebied geschiedt door en voor rekening en risico van de Exploitant één en ander in overeenstemming met de daartoe strekkende wettelijke voorschriften en gemeentelijke richtlijnen.
- 4.4 De Exploitant dient bestaande openbare ruimte c.q. voorzieningen in het Exploitatiegebied en buiten het Exploitatiegebied voor zover beïnvloed door de exploitatie, voor eigen rekening en risico in de bestaande toestand te houden, te herstellen of te herontwikkelen. Eén en ander voor zover hier in de door de Gemeente goedgekeurde plannen niet nadrukkelijk van is afgeweken.
- 4.6 De straten rondom het Exploitatiegebied en daar aan grenzend waar bestaande en te handhaven woningen staan dienen gedurende de exploitatie toegankelijk te blijven voor alle verkeer.
- 4.7 Indien schade wordt geconstateerd aan openbare voorzieningen c.q. gemeenteeigendommen zal dit direct door de Exploitant aan de Gemeente worden gemeld. De Exploitant is aansprakelijk voor eventuele schade aan de openbare voorzieningen in en buiten het Exploitatiegebied, voor zover veroorzaakt door handelingen die voortvloeien uit de exploitatie van het Exploitatiegebied.
- 4.8 De uit het Exploitatiegebied vrijkomende grond zal door Exploitant zoveel mogelijk ter plaatse worden aangewend, dat wil zeggen op het verkochte worden verwerkt.

#### Artikel 5: Verplichtingen van de Gemeente

- 5.1 Voor de gronden binnen het exploitatiegebied geldt het bestemmingsplan *Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel C*. Voor zover het nodig en wettelijk mogelijk zal zijn, neemt de Gemeente de inspanningsverplichting op zich om medewerking te verlenen aan de toepassing van de procedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening opdat de in artikel 1 bedoelde plannen kunnen worden gerealiseerd.
- 5.2 De inspanningsverplichting zoals in dit artikel bedoeld, richt zich uitsluitend op het toetsen van het door exploitant aangeleverde bestemmingsplan en het voeren van de planologische procedure.
- 5.3 De Gemeente sluit iedere aansprakelijkheid voor de gevolgen van procedurele fouten uit, behoudens in geval van opzet.

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT:



Artikel 6: Goedkeuring door de Gemeente

De resultaten van het overleg binnen de overlegstructuur, bedoeld in artikel 7, worden vastgelegd in een ambtelijk op te stellen voorstel voor de plannen en voorstellen als bedoeld in artikel 1. Bovenvermeld voorstel zal door de projectmanager aan het college van burgemeester en wethouders ter besluitvorming worden voorgelegd. Indien het college van burgemeester en wethouders negatief besluit omtrent dit voorstel, zullen partijen zich inspannen binnen hun overlegstructuur in gezamenlijk overleg zodanige wijzigingen aan te brengen, welke noodzakelijk zullen zijn om alsnog positieve besluitvorming te verkrijgen.

Artikel 7: Overlegstructuur

- 7.1 Ten behoeve van het benodigde overleg over de bouw- en inrichtingsplannen, het kostenverhaal en de overige uitvoering van deze overeenkomst hebben partijen een overlegstructuur. Dit overleg dient ter afstemming tussen de Gemeente en de Exploitant van de te verrichten werkzaamheden en ten behoeve van de toetsing van de resultaten ervan aan de uitgangspunten zoals geformuleerd in deze overeenkomst met bijbehorende bijlagen.
- 7.2 Partijen zullen zich tot het uiterste inspannen om binnen de beschreven overlegstructuur goedkeuring te verkrijgen respectievelijk te verlenen voor de voorstellen.

Artikel 8: Voortgang in de planvorming / planning

- 8.1 Ten behoeve van de voortgang in de planvorming, alsmede realisatie van de bouw- en inrichtingsplannen is een planning opgesteld die als bijlage 3 bij deze overeenkomst is gevoegd. Daarin is tevens de onderlinge tijdsafhankelijkheid van de in het kader van de voortgang door partijen te verrichten werkzaamheden en overige activiteiten aangegeven. Partijen zullen hun werkzaamheden tijdens de planvorming verrichten met inachtneming van deze planning.

Kostenverhaal

Artikel 9: Kosten van ontwikkeling en exploitatie

- 9.1 Alle kosten die betrekking hebben op of te maken hebben met de exploitatie van het Exploitatiegebied komen voor rekening en risico van de Exploitant. De Exploitant garandeert de economische uitvoerbaarheid van zijn plannen. Dat houdt in dat niet alleen alle feitelijke plankosten voor rekening van de Exploitant komen, maar ook alle door de Gemeente te maken kosten in het kader van haar publiekrechtelijke taak ten aanzien van de ontwikkeling op grond van afdeling 6.4 van de Wro (kostenverhaal), zoals die voor een ruimtelijke procedure, de contractvorming en de eventuele werkzaamheden aan de openbare ruimte alsmede planschade.
- 9.2 De Exploitant is vanwege het in exploitatie brengen van de gronden de navolgende bijdragen aan de Gemeente verschuldigd
- Advisering planontwikkeling, toetsen / beoordelen producten (oa bereikbaarheid, ontsluiting, stedenbouw, aansluiting openbare ruimte) € 1.929,45
  - Gemeentelijke kosten toetsen en in procedure brengen bestemmingsplan (zonder opstellen bestemmingsplan) € 16.074,00
  - Procedure hogere grenswaarden geluid € 3.534,00
  - Juridische kosten uitsluitend ter ondersteuning van de

voorgenomen ontwikkeling (waaronder het opstellen van de anterieure overeenkomst)	€ 4.116,00
o Procesbegeleiding / projectmanagement	€ 4.116,00

en bedragen totaal **€ 29.769,45**

Zegge negenentwintigduizend zevenhonderd negenenzestig euro en vijfenvoertig cent.

- 9.3 De exploitatiebijdrage is vrijgesteld van BTW.
- 9.4 De Exploitant dient de in dit artikel geraamde kosten bij vooruitbetaling te voldoen uiterlijk bij het ondertekenen van deze overeenkomst. De Exploitant maakt het betreffende bedrag over op rekeningnummer NL12BNGH0285116894 ten name van de Gemeente onder vermelding van 'Raalterweg 6 Schalkhaar'.

#### Artikel 10: Planschade

- 10.1 De schadevergoedingen als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 sub b van de Wet ruimtelijke ordening en zoals deze vastgesteld worden door de planschadecommissie conform de geldende Procedureverordening Planschade danwel zoals deze in een eventuele gerechtelijke procedure definitief worden toegekend, komen voor rekening en risico van de Exploitant;
- 10.2 De Gemeente zal de Exploitant schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in afdeling 6.1 Wro die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de Gemeente in procedure wordt gebracht en onherroepelijk wordt. De Gemeente zal de Exploitant bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de "Procedureverordening tegemoetkoming in planschade 2008".
- 10.3 De Exploitant verbindt zich om aan de Gemeente het totale bedrag te vergoeden van de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die onherroepelijk voor vergoeding door de Gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de Exploitant ingediende verzoek in procedure wordt gebracht en onherroepelijk wordt.
- 10.4 De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van planschade die voortvloeit uit de hiervoor bedoelde planologische maatregel het bedrag schriftelijk aan de Exploitant mededelen. Exploitant verplicht zich het desbetreffende bedrag na iedere mededeling aan de Gemeente over te maken binnen twee weken na de verzending van de mededeling door storting op girorekening NL62BNGH0285001825 ten name van de Gemeente Deventer, onder vermelding van planschadekosten 'Raalterweg 6 Schalkhaar'.
- 10.5 Bij niet tijdige betaling is de Exploitant, zonder dat ingebrekestelling nodig is, in verzuim en wordt over het desbetreffende bedrag verzuimrente in rekening gebracht ter hoogte van de op dat moment geldende wettelijke rente. Bovendien kan de Gemeente besluiten om over te gaan tot het innen van een boete van 10% over het desbetreffende bedrag.

#### Artikel 11: Verrekenbeding

- 11.1 Indien Exploitant in de plannen waarop de grondexploitatie en exploitatiebijdrage is gebaseerd, wijzigingen aanbrengt die er toe leiden dat de kosten (zoals begroot bij het aangaan van deze overeenkomst) die de Gemeente in verband met de exploitatie maakt, wijzigen, zal de Gemeente de exploitatiebijdrage op basis van de nieuwe bouwplannen en inrichtingsplan opnieuw berekenen. Indien de kosten hoger uitvallen dan begroot zal de Gemeente het verschil in rekening brengen bij de Exploitant.

- 11.2 De Gemeente deelt kostenoverschrijdingen tijdig aan de Exploitant mee, waarna de Exploitant kan beslissen of hij het project verder doorzet. Wanneer in geval van kostenoverschrijdingen de Exploitant besluit dat het project geen doorgang vindt, is artikel 18 van toepassing.  
Na overeenstemming tussen Partijen over de kostenoverschrijdingen zal de Gemeente Exploitant een factuur sturen voor de additionele kosten. Exploitant zal deze factuur binnen één maand na dagtekening van de factuur betalen.
- 11.3 Partijen spreken af dat de Exploitant de feitelijk door de Gemeente gemaakte kosten ook vergoedt als het plan om welke reden dan ook niet doorgaat, bijvoorbeeld omdat er geen goedkeuring komt op de door de Exploitant ingediende plannen, de koopovereenkomst met de grondeigenaar nietig wordt verklaard of wordt vernietigd of er niet tot realisatie kan worden gekomen. Indien bij niet doorgaan van de ontwikkeling, de feitelijk door de Gemeente gemaakte kosten lager blijken te zijn dan de hier bedoelde aanbesteding, zal de Gemeente het teveel betaalde aan de Exploitant restitueren.

#### Artikel 12: Afrekenbeding

- 12.1 Indien de Gemeente alsnog verplicht is een exploitatieplan op te stellen en op grond van het exploitatieplan blijkt dat de afgesproken exploitatiebijdrage te laag is omdat een bepaalde voorziening van openbaar nut is gerealiseerd wat op het moment van sluiten van de overeenkomst niet was voorzien, zal Exploitant het verschil bijbetalen. Als alsdan blijkt dat de afgesproken bijdrage te hoog is geweest omdat een bepaalde voorziening van openbaar nut niet is gerealiseerd die op het moment van sluiten van de overeenkomst wel was voorzien, zal de Gemeente het verschil terug betalen. Het bij te betalen dan wel terug te betalen bedrag zal gebaseerd zijn op het exploitatieplan en de daarin opgenomen financiële paragraaf.

#### Artikel 13: Heffingen

Deze overeenkomst sluit niet uit, dat heffingen krachtens bepaalde wetten of verordeningen (zoals de legesverordening ten behoeve van omgevingsvergunningen of inritvergunning anders dan hierboven zijn geraamd) alsnog geheven zullen worden. Deze komen ten laste van de Exploitant, ook indien deze op naam van de Gemeente zijn gesteld.

#### Diversen

#### Artikel 14: Voorbehouden / Publiekrechtelijke taken en bevoegdheden

- 14.1 De Gemeente behoudt zich bij hetgeen in deze overeenkomst is bepaald, volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor waarbij er aan de zijde van de Gemeente geen sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze overeenkomst zal zijn, indien het handelen naar deze rechtsverantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente bezwaren van derden honoreert, nalaat rechtshandelingen te verrichten, respectievelijk publiekrechtelijke handelingen verricht, die strijdig zijn met de aard of de strekking van deze overeenkomst of invloed hebben op de voortgang van het project.
- 14.2 Indien door toekomstige publiekrechtelijke handelingen, uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen, een exploitatieplan of andere publiekrechtelijke besluiten, de uitvoering van deze overeenkomst niet onverkort kan plaatsvinden, behoudt de Gemeente zich het recht voor in overleg met Exploitant de inhoud van onderhavige overeenkomst aan te passen. Aan de zijde van de Gemeente is dan geen sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze overeenkomst. De Gemeente is dan niet aansprakelijk voor de gevolgen van de aanpassing.

- 14.3 Tijdens de planvorming kan, rekening houdend met de planning, door de Gemeente wijziging worden verlangd van inmiddels tussen partijen goedgekeurde ontwerpresultaten en/ of van het tijdschema, ingeval belemmeringen van publiekrechtelijke aard zijn opgetreden welke de ongewijzigde uitvoering van die ontwerpen niet of niet tijdig mogelijk maken. Onder "belemmeringen van publiekrechtelijke aard" worden onder meer verstaan: de gevolgen van ingestelde beroepsprocedures tegen beslissingen van de Gemeente, de gevolgen van beslissingen van de hogere overheden c.q. rechterlijke instanties terzake. Ingeval van een noodzakelijk geworden wijziging als hiervoor bedoeld zullen partijen zich inspannen om de nadelige gevolgen daarvan zoveel mogelijk te beperken.
- 14.4 Indien de door de Gemeente op grond van het bepaalde in voorgaand lid verlangde wijzigingen de belangen van de Exploitant in ernstige mate schaden, heeft deze het recht om daaromtrent onverwijld het oordeel van de arbiters in te roepen, op de wijze als geregeld in artikel 19 en de gehele of gedeeltelijke ontbinding van de overeenkomst te eisen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 18.
- 14.5 De Gemeente sluit deze overeenkomst onder de ontbindende voorwaarde dat de raad geld beschikbaar stelt / krediet voteert.

Artikel 15: Overdracht contractpositie

- 15.1 Exploitant is niet bevoegd zijn rechten en verplichtingen ingevolge deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen, zolang de bebouwing van de grond en realisatie van het inrichtingsplan nog niet is voltooid zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders; aan die toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
- 15.2 Het bepaalde in voorgaande leden is niet van toepassing in geval vóór de ondertekening van deze overeenkomst door de Gemeente schriftelijk is ingestemd met een zodanige doorverkoop of overdracht van de contractpositie.
- 15.3 Het bepaalde in voorgaande leden is niet van toepassing in geval van levering aan een particuliere eindgebruiker van een woning.

Artikel 16: Onvoorziene omstandigheden

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

Artikel 17: Niet nakoming en boetebeding

- 17.1 Indien één der partijen in verzuim is, kan de wederpartij hem een boete opleggen van € 50.000 met de bevoegdheid om eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 17.2 In geval het niet, niet tijdig of behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit deze overeenkomst wordt voorafgaande aan die situatie Exploitant in de gelegenheid gesteld de bedoelde verplichtingen binnen redelijke termijn na te komen door een schriftelijke ingebrekestelling van Gemeente aan Exploitant.
- 17.3 De boete moet worden betaald binnen een maand nadat de Exploitant in verzuim is.

- 17.4 Naast de bedoelde boete kan de Gemeente 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 € 500,00 per dag bedragen.
- 17.5 Onverminderd het hiervoor gestelde behouden partijen het recht om bij niet nakoming van enige verplichting uit deze overeenkomst nakoming te vorderen.

#### Artikel 18: Beëindiging en Ontbinding

- 18.1 Deze overeenkomst kan behoudens in geval van toerekenbare tekortkoming worden beëindigd in de volgende gevallen:
- Indien partijen, in het geval bedoeld in artikel 6 (goedkeuring Gemeente), niet binnen 3 maanden na het tijdstip waarop het college van burgemeester en wethouders haar instemming heeft onthouden, overeenstemming hebben bereikt over de noodzakelijke wijzigingen.
  - Ingeval Exploitant in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling wordt verkregen, alsmede wanneer er voor het passeren van de akte tot levering executoriaal beslag wordt gelegd op zijn goederen, is de Gemeente gerechtigd om deze overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
  - In geval voldoende vast staat dat geen onherroepelijke omgevingsvergunning kan worden verkregen voor het bouwplan ter zake waarvan de Exploitant een ontvankelijke en volledige vergunning heeft aangevraagd overeenkomstig het Bouwbesluit zijn partijen gerechtigd de overeenkomst te ontbinden.
- 18.2 Indien het geval van artikel 6 zich voordoet behouden beide partijen zich het recht voor deze overeenkomst te ontbinden. Alvorens zij een beroep op deze ontbindingsclausule zullen mogen doen, verplichten zij zich gedurende een periode van minimaal drie en maximaal zes maanden, nadat dit voornemen schriftelijk aan de wederpartij kenbaar is gemaakt, tot wederzijdse onderhandeling omtrent de alsdan ontstane situatie. Gedurende deze periode bezien partijen of zij middels een gewijzigde planopzet tot een vergelijkbaar resultaat kunnen komen.
- 18.3 In het geval van een ontbinding heeft de Gemeente het recht om, indien zij zulks wenst, de inmiddels vervaardigde ontwerpen van de Exploitant over te nemen tegen de kosten verbonden aan de met instemming van de Gemeente ingeschakelde ontwerpers en adviseurs, e.e.a. ten hoogste vast te stellen op het bedrag dat terzake van de ontwerpen verschuldigd zou zijn op grond van op de desbetreffende werkzaamheden van toepassing zijnde standaardregelingen.
- 18.4 Aan een beëindiging of ontbinding op grond van dit artikel zal Exploitant geen enkele aanspraak op vergoeding van kosten, schade of interesten kunnen ontlenen, in welke vorm dan ook. In alle gevallen van ontbinding behoudt de Gemeente recht op vergoeding van de gemaakte kosten zoals bedoeld in artikel 9 (kostenverhaal).

#### Artikel 19: Geschillen

Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst, dan wel die hieruit voortvloeien mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd, zullen, nadat minnelijk overleg niet heeft geleid tot beslechting daarvan, worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter in het arrondissement Overijssel.

Artikel 20: Openbaarheid overeenkomst

- 20.1 Exploitant is ermee bekend dat de Gemeente binnen 2 weken na sluiten van onderhavige overeenkomst verplicht is in een van gemeentewege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad kennis te geven van het feit dat onderhavige overeenkomst is gesloten.
- 20.2 Exploitant is ermee bekend dat de Gemeente binnen 2 weken na het sluiten van de onderhavige overeenkomst een document met een zakelijke beschrijving van de inhoud van de openbare onderdelen van de overeenkomst van de overeenkomst (bijlage 4) ter inzage moet leggen.

Artikel 21: Slotbepalingen

- 21.1 Op deze overeenkomst en de uitvoering ervan is het Nederlands recht van toepassing.
- 21.2 Wijziging en/of aanvulling van deze overeenkomst dient schriftelijk plaats te vinden, alsmede door beide partijen ondertekend te worden.
- 21.3 Waar in deze overeenkomst enige beslissing of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het college van burgemeester en wethouders, tenzij in deze overeenkomst of bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.
- 21.4 Deze overeenkomst komt tot stand na besluitvorming van het college van burgemeester en wethouders en nadat de van gemeentewege vertegenwoordigingsbevoegde persoon deze overeenkomst op grond van voornoemd collegebesluit heeft ondertekend.

Artikel 22: Bijlagen

- 22.1 Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereedkomen daarvan. Zij worden daartoe door partijen gearafaerd voor zover zij bij het aangaan van deze overeenkomst gereed zijn.
- 22.2 Deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de overeenkomst.

DE GEMEENTE,  
De burgemeester van de Gemeente Deventer,

.....

DE EXPLOITANT  
Hegeman Planontwikkeling B.V.  
te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer B. Hegeman

.....

**Bijlagen**

1. Exploitatiegebied

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT:

2. Uitgangspunten
3. Planning
4. Zakelijke omschrijving
5. Toestemmingsverklaring eigenaar exploitatiegebied

PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITANT:

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat b&w daartoe besluit