

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Openbare verkoopprocedure 3 locaties (ruimte voor 18 rug-aan-rug woningen en 4 rijwoningen)  
Buurtschappen Steenbrugge

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 20-06-2023
Notanummer	: 2023-452
Datum	: 20-06-2023
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: Kavelpaspoort_Buurtschap1_kavel_149-158_dd_230405.pdf,Kavelpaspoort_Buurtschap3_kavel335-338_dd_230504.pdf,Kavelpaspoort_Buurtschap6_kavel569-576_dd_230504.pdf,Modelkoopovereenkomst_Steenbrugge_Buurtschapen_3 Kavels_CONCEPT v1 dd 7 juni 2023.docx,Verkoopbrochure 3 locaties Buurtschappen Steenbrugge.pdf

### Parafering

<li>09-06-2023: Wethouder</li>

### Agendering

\* 13-06-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

21-06-2023

B & W d.d.: 20-06-2023

### Besluit

1. In te stemmen met de voorgestelde openbare verkoopprocedure voor de 3 locaties in de Buurtschappen in Steenbrugge

De nota en het besluit openbaar te maken nadat de verkoop is gestart: d.d. 26 juni 2023

### Inleiding

Met de uitspraak van de Raad van State op 22 juni 2022 is het bestemmingsplan, 2de herziening Chw uitwerkingsplan Steenbrugge onherroepelijk. Het bouwrijp maken van de vervolgfase Steenbrugge voor de bouw van in totaal 795 woningen wordt dit jaar afgerond. De verkoop en bouw van de eerste projectbouwwoningen is gestart. De gemeente heeft in september 2022 de eerste 60 PO-kavels (Particulier Opdrachtgeverschap) uitgegeven voor zelf- en samenbouw in het Zwermddorp Steenbrugge. Al deze kavels zijn in optie en de eerste vergunningen zijn verleend. Eind mei 2023 is de verkoop van 31 PO-kavels in de Buurtschappen voor zelf- en samenbouw gestart. De inschrijving loopt nog tot en met 19 juni 2023.

Naast de 31 PO-kavels beschikt de gemeente nog over 3 andere locaties in de Buurtschappen welke nog verkocht dienen te worden.

De gemeente start binnenkort met een openbare verkoopprocedure voor de uitgifte en verkoop van deze 3 locaties. Er is op deze 3 locaties ruimte voor:

- \* 18 rug-aan-rug woningen
- \* 4 rijwoningen

De openbare verkoop zal plaatsvinden via een inschrijving. Hiervoor is een verkoopbrochure gemaakt met kavelpaspoorten, alsmede een concept model koopovereenkomst. Kort samengevat zijn de uitgiftevoorwaarden als volgt:

- \* De drie locaties worden verkocht aan één partij of een combinatie van partijen, die voor eigen rekening en risico de woningen wenst te ontwikkelen en te realiseren.
- \* Het woningbouwprogramma staat vast, namelijk:
  - \* Rug-aan-rug woningen in buurtschap 1 (kavels 149 t/m 158):
    - \* 6 tussenwoningen sociale koop (maximaal € 250.000, volgens de verordening doelgroepen woningbouw Deventer 2019 )
    - \* 4 hoekwoningen vrije sector
  - \* Rijwoningen in buurtschap 3 (kavels 335 t/m 338)
    - \* 4 woningen vrije sector
  - \* Rug-aan-rug woningen in buurtschap 6 (kavels 569 t/m 576)
    - \* 4 tussenwoningen sociale koop (maximaal € 250.000, volgens de verordening doelgroepen woningbouw Deventer 2019)
    - \* 4 hoekwoningen vrije sector
- \* De koopsom wordt bepaald op basis van de VON-prijs exclusief BTW waarvoor een volledige woningen (zonder meer/minderwerk) en inclusief badkamer aan de koper wordt aangeboden. De "Vrij Op Naam" (VON-prijs) is bepalend voor de geldende quote. In de grondexploitatie is voldoende financiële ruimte om de 3 locaties op basis van een VON-prijs en een daaraan gekoppelde quote te verkopen.
- \* Door zich in te schrijven conformeren inschrijvers zich aan de in het kavelpaspoort opgenomen eisen die de gemeente stelt aan de ontwikkeling van de woningen.
- \* Bij meerdere ontvankelijke inschrijvingen zal de toewijzing plaatsvinden op basis van een loting.
- \* De verkoop betreft geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht. Derhalve is de aanbestedingswet niet van toepassing.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Met deze openbare verkoopprocedure worden de laatste beschikbare kavels voor ontwikkelaars in Steenbrugge op de markt gebracht.

### **Kader**

- \* Bestemmingsplan 2de herziening Steenbrugge en beeldkwaliteitsplan
- \* Vastgestelde grondexploitatie Steenbrugge
- \* Woonvisie
- \* Doelgroepenverordening

### **Betrokken partijen en participatie**

De verkoopbrochure en model-koopovereenkomst zijn met het kavelpaspoort en kaveltekeningen afgestemd met de gemeentemakelaars, stedenbouw, juristen en planeconoom.

## **Argumenten voor en tegen**

Voor:

- \* Er worden 3 locaties aangeboden voor het ontwikkelen van 10 sociale koopwoningen en 12 vrije sector koopwoningen.
- \* Dit betreffen de laatste 3 locaties welke beschikbaar wordt gesteld voor ontwikkelaars om nog woningen te kunnen ontwikkelen in Steenbrugge.
- \* Eind 2023 zijn de Buurtschappen bouwrijp. Dit jaar en in 2024 gaat het overgrote deel van alle woningen in de Buurtschappen in de verkoop. Door deze 3 locaties nu aan te bieden kan de verkoop mogelijk gelijk oplopen met de verkoop van het overgrote deel van de woningen in de Buurtschappen.

Tegen:

- \* Het is de vraag of de huidige economische ontwikkelingen en marktomstandigheden van invloed zullen zijn het aantal inschrijvingen en/of de financiële haalbaarheid vanuit de ontwikkelaars.

## **Financiële consequenties en dekking**

De koopsom wordt bepaald op basis van de VON-prijs exclusief BTW waarvoor een volledige woningen (zonder meer/minderwerk) en inclusief badkamer aan de koper wordt aangeboden. De "Vrij Op Naam" (VON-prijs) is bepalend voor de geldende quote. In de grondexploitatie is voldoende financiële ruimte om de 3 locaties op basis van een VON-prijs en een daaraan gekoppelde quote te verkopen.

## **Openbaarmaking en communicatie**

Op 23 juni 2023 worden de stukken op [www.deventerverkoopt.nl](http://www.deventerverkoopt.nl) geplaatst. Daarnaast worden voor 26 juni (start inschrijving) ontwikkelaars als volgt op de hoogte gebracht: Platform Wonen, Deventer Nieuwsbrief, Linked-In, E-mail richting de huidige ontwikkelaars in Steenbrugge.

## **Aanpak en uitvoering**

Van 26 juni tot 14 september 2023 is het mogelijk om in te schrijven.

Bij meerdere ontvankelijke inschrijvingen zal de toewijzing plaatsvinden op basis van een loting.

Kenmerk PRO: .....

## **CONCEPT**

# **KOOPOVEREENKOMST**

Kavels 149 – 158, 335 – 338, 569 – 576 in de Buurtschappen van Steenbrugge

### **Ondergetekenden:**

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Deventer**, gevestigd te Deventer, kantoorhoudend Grote Kerkhof 1 te Deventer, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door ....., teammanager Projecten, Realisatie en Ontwikkeling, ingevolge het besluit van ..... d.d. .... 2023, tot onder mandatering van de ondertekeningsbevoegdheid, hierna te noemen: 'de gemeente' en 'de verkoper',
2. .... hierna (tezamen) te noemen: 'de koper',

### **Overwegende dat:**

- a) In de wijk Steenbrugge woningen met een zeer gedifferentieerd woonprogramma worden gebouwd. Er komen zowel nieuwbouwkoopwoningen als sociale huurwoningen, waarbij ook ruimte is voor sociale huurstandplaatsen en koopstandplaatsen voor woonwagens. Steenbrugge bestaat uit de volgende deelgebieden: het Dorp, de Buurtschappen, het Zandweteringpark en het Zwermdorp. Steenbrugge bestaat uiteindelijk uit 1.200 woningen.
- b) Steenbrugge uit vier deelgebieden bestaat, waarvan Steenbrugge Dorp de kern is. De vier deelgebieden zijn:
  1. Dorp West en Dorpsrand Oost (de afronding van de eerste fase Steenbrugge)
  2. Buurtschappen
  3. Zwermdorp
  4. Zandwetering
- c) In de Buurtschappen nog drie kavels c.q. percelen grond beschikbaar zijn welke ontwikkeld kunnen worden. Het zijn kavels waar in totaal 18 rug-aan-rug-woningen en 4 rijwoningen gerealiseerd kunnen worden. Voor de verkoop van deze kavels is de gemeente op zoek naar één partij of een combinatie van partijen, die voor eigen rekening en risico de woningen wenst te ontwikkelen en te realiseren. De kavels worden gegund door middel van een loting.
- d) In de Buurtschappen is de bouwsteen voor de verkaveling het regelmatige bouwblok en de vrijstaande objecten. Het ruimtelijke schema van de buurtschappen is rationeel en planmatig. Daarbij is transparantie naar de omgeving een belangrijk doel. Dit komt tot uiting in de zichtlijnen en de doorzichten. De referentie voor de buurtschappen is het Sallandse erf dat is uitgereoid tot een buurtje.
- e) De ontwikkeling plaatsvindt binnen gemeentelijke kaders en ambities. Deze zijn opgenomen in het kavelpaspoort dat voor elk van de afzonderlijke kavels is opgesteld. Hierin staat meer informatie over onder meer de bouwregels (afkomstig uit het bestemmingsplan), de beeldkwaliteitseisen (afkomstig uit het beeldkwaliteitsplan), de inrichtingseisen voor de kavel

en de eisen voor het natuur inclusief bouwen. De gemeentelijke kaders zijn de minimale eisen waar de ontwikkeling aan moet voldoen.

- f) Het woningbouwprogramma bepaald is aan de hand van de mogelijkheden binnen het bestemmingsplan, namelijk:
- Rug-aan-rug woningen in Buurtschap 1 (kavels 149 t/m 158):
    - ✓ 6 tussenwoningen sociale koop (maximaal € 250.000, volgens de Doelgroepenverordening woningbouw van de gemeente)
    - ✓ 4 hoekwoningen vrije sector
  - Rijwoningen in Buurtschap 3 (kavels 335 t/m 338)
    - ✓ 4 woningen vrije sector
  - Rug-aan-rug woningen in Buurtschap 6 (kavels 569 t/m 576)
    - ✓ 4 tussenwoningen sociale koop (maximaal € 250.000, volgens de Doelgroepenverordening woningbouw 2019 van de gemeente)
    - ✓ 4 hoekwoningen vrije sector
- g) De gemeente deze drie kavels in het openbaar te koop heeft aangeboden. Koper voldoet aan de eisen en randvoorwaarden die de gemeente heeft gesteld voor de ontwikkeling en realisatie van de aangegeven woningbouw. Nu partijen overeenstemming hebben bereikt over een overeenkomst van koop en verkoop met betrekking tot één van de drie bovengenoemde kavels, willen zij deze vastleggen in deze overeenkomst van koop en verkoop.

#### **Zijn overeengekomen als volgt:**

De gemeente verkoopt en zal in eigendom leveren aan de koper, die koopt en in eigendom zal aannemen van de gemeente percelen grond gelegen in het plangebied Steenbrugge te Deventer, ter grootte van circa ..... m<sup>2</sup>, bekend als (een gedeelte van) het (de) kadastrale perceel (percelen) gemeente ... sectie .... nummer(s) ....., zijnde de kavels in buurtschap 1 (kavels 149 t/m 158), in buurtschap 3 (kavels 335 t/m 338) in buurtschap 6 (kavels 569 t/m 576)

zoals op aangehechte en bij deze overeenkomst als **Bijlage** ... behorende en door beide partijen geparafeerde situatietekening nummer/kenmerk: ..... en als datum ..... met een ..... kleur/arcering is aangegeven, welke tekening overigens niet is bestemd voor inschrijving in de openbare registers,

hierna te noemen het perceel.

- II Deze overeenkomst is aangegaan onder de volgende bepalingen:

#### **Artikel 1 Koopsom en rentevergoeding**

- 1.1. De koopsom bedraagt € ..... k.k. (zegge: ..... euro, kosten koper), over de koopsom is omzetbelasting verschuldigd. De koopsom inclusief omzetbelasting bedraagt derhalve € ..... k.k.. (zegge: ..... euro, kosten koper).
- 1.2. De koopsom is verschuldigd uiterlijk 3 maanden na verzending van het verkoopbesluit en dient uiterlijk bij het passeren van de leveringsakte te zijn betaald, waarbij het akte passeren uiterlijk 1 december 2024 plaats zal vinden.
- 1.3. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal deze uiterlijk op ..... een schriftelijke door een bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van 10% van de koopsom, zijnde € ....., zegge ..... Deze bankgarantie moet onvoorwaardelijk zijn, voortduren tot ten minste één maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, en de clause bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de verkoper zal uitkeren. Bij dezen wordt de notaris verplicht en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd om, zodra koper aan zijn verplichtingen heeft voldaan en de juridische levering is voltooid, de bankinstelling te berichten dat de door koper gestelde bankgarantie kan vervallen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of

verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht. In plaats van deze bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten ter hoogte van het voornoemde bedrag in handen van de notaris via diens derdenrekening. De waarborgsom moet uiterlijk op ..... zijn bijgeschreven op genoemde rekening. Deze waarborgsom zal met de koopsom worden verrekend voor zover de koopsom en het overige door koper verschuldigde niet uit een door koper aangegane geldlening worden voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan koper terugbetaald zodra hij aan zijn verplichtingen op grond van deze koopovereenkomst heeft voldaan. Over de waarborgsom wordt door verkoper geen rente vergoed. Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan koper toe.

- 1.4 Zolang de leveringsakte nog niet is gepasseerd heeft de koper recht op uitstel van de betaling van de koopsom, waartegenover hij verplicht is aan de gemeente een rente te vergoeden over de koopsom. Deze rente wordt berekend over de periode beginnend op de dag dat de koopsom verschuldigd is (lid 2) en eindigend op de dag dat de leveringsakte gepasseerd wordt.
- 1.5 Indien en voor zover er voor de realisatie van het woningbouwprogramma door de koper een wijziging van het bestemmingsplan of omgevingsplan noodzakelijk is, is het hiervoor wettelijk verplichte kostenverhaal voldoende anderszins verzekerd door middel van de koopprijs die koper voor het perceel betaalt aan de gemeente.
- 1.6.1 Indien en voor zover er voor de realisatie van het woningbouwprogramma door de koper een wijziging van het bestemmingsplan of omgevingsplan noodzakelijk is, vindt de levering van het perceel door de gemeente aan koper plaats binnen 3 weken nadat de voor het bouwplan van de koper benodigde wijziging van het bestemmingsplan of omgevingsplan, onherroepelijk is geworden. Een onherroepelijk bestemmingsplan is daarmee een opschortende voorwaarde voor de levering van het perceel door de gemeente aan de koper.
- 1.6.2 Indien de wijziging van het bestemmingsplan (of omgevingsplan) definitief niet onherroepelijk wordt, treden partijen in overleg over de mogelijkheden om alsnog een onherroepelijk bestemmingsplan (of omgevingsplan) te verkrijgen. Beide partijen behouden zich hierbij het recht voor om de koopovereenkomst te ontbinden, zonder dat zij over en weer hierdoor schadelijkt worden of verplicht zijn tot de vergoeding van kosten van de andere partij.

## **Artikel 2 Eigendomsoverdracht en aflevering**

- 2.1a. De eigendomsoverdracht van het perceel zal geschieden uiterlijk 3 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning, doch uiterlijk 1 december 2024 nadat de gemeente het besluit van het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente betreffende de verkoop van het perceel aan koper heeft verzonden; de datum van verzending van het besluit is beslissend. De akte van levering van het perceel wordt verleden ten overstaan van een notaris van Notariskantoor ..... te Deventer.
- 2.1b. De koper kan het perceel in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom is betaald en de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden, behoudens het bepaalde in lid 4 van dit artikel.
- 2.2. Indien het perceel uiterlijk op de datum van de eigendomsoverdracht niet voldoet aan de omschrijving zoals bedoeld in artikel 3 lid 2, behoudt de gemeente zich het recht voor de levering uit te stellen. Gedurende deze periode van uitstel door de gemeente is de koper niet verplicht de in artikel 1 lid 3 bedoelde rente te vergoeden, behoudens het gestelde in lid 4 van dit artikel.
- 2.3. De aflevering van het perceel wordt geacht te hebben plaatsgevonden op de dag van het verlijden van de notariële akte van levering.
- 2.4a. De koper kan de grond alleen met schriftelijke toestemming van de gemeente vervroegd in gebruik nemen; de gemeente kan daarbij voorwaarden stellen. Ingeval de koper het perceel vervroegd in gebruik neemt is vanaf dat moment de koopsom verschuldigd; de koper kan uitstel van betaling krijgen zoals bedoeld in artikel 1 lid 3.

De aflevering wordt in ieder geval geacht te hebben plaatsgevonden op de dag der vervroegde ingebruikneming.

- 2.4b. Bij overtreding door koper van het bepaalde in sub a van dit artikellid is koper verplicht tot vergoeding van de hierdoor door de gemeente te lijden schade, naast de verplichting tot het betalen van de in artikel 11 van deze overeenkomst bepaalde boete.
- 2.5. Vanaf de aflevering is het perceel voor rekening en risico van de koper.
- 2.6. Koper vrijwaart de gemeente van elke schade hoe dan ook genaamd, die kan ontstaan, indien een derde een beroep doet op het gelijkheidsbeginsel ten aanzien van vastgoedtransacties en hij in dit beroep slaagt, waardoor deze overeenkomst nietig is dan wel vernietigbaar is.

### **Artikel 3 Omschrijving leveringsverplichting**

- 3.1a. Het perceel zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin het zich op het moment van koop bevindt – behoudens het bepaalde in lid 2 - met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, erfdienstbaarheden, andere zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- 3.1b. Koper verklaart te kennen en uitdrukkelijk te aanvaarden alle rechten en aanspraken, erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, andere zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijvend en/of voortvloeiend uit de aankomsttitel. Koper verklaart voor zover van toepassing kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akte.

Koper aanvaardt voor het overige uitdrukkelijk de partijen -onbekende- lasten en beperkingen betreffende het perceel.

- 3.2. Het verkochte wordt bouwrijp aan Koper geleverd. Onder bouwrijp verstaan Partijen het volgende:
  - a. Het Bouwterrein is zodanig bewerkt dat het ten tijde van de notariële levering een hoogteligging heeft ten opzichte van de aansluitende openbare weg die het mogelijk maakt dat het bouwen kan plaatsvinden. De hoogteligging/het peil wordt per Deelgebied op één afwerkhoogte door Partijen gezamenlijk vastgesteld van het dan beschikbare ontwerpplan van leder1 en de ontwerp-tekening voor het bouwrijp maken. Vervolgens wordt de tekening voor het bouwrijp maken definitief vastgesteld en kan gewerkt worden met een gesloten grondbalans. Wordt door leder1 afgeweken van het ontwerpplan dat ten grondslag heeft gelegen aan de definitieve tekening voor het bouwrijp maken en leidt dit tot eventueel extra overtollige grond (boven het vastgesteld peil) dan moet leder1 deze grond aan de Gemeente aanbieden. Als de Gemeente geen gebruik maakt van de aangeboden grond dient deze door en voor rekening van leder1 afgevoerd te worden. Komt leder1 grond te kort dan dient zij voor eigen rekening grond geschikt voor woningbouw aan te voeren.
  - b. Het Bouwterrein is tenminste aan één zijde bereikbaar en ontsloten door een (nood-)weg.
  - c. Op de grens van het Bouwterrein is per Deelgebied op één plaats een aansluiting op het rioolstelsel, elektriciteit- en waterleidingnet mogelijk.
  - d. In het Bouwterrein bevinden zich tot een diepte van 1 meter beneden het oorspronkelijke maaiveld, welk maaiveldniveau naar verwachting ook in de nieuwe situatie op hetzelfde niveau zal liggen, geen obstakels. Gelet op het voorgaande agrarisch gebruik is de verwachting dat vanaf een diepte van 1 meter evenmin obstakels aanwezig zullen zijn.
  - e. Het Bouwterrein is geschikt voor de te realiseren functie woningbouw blijvend uit de bodemrapportage \*\* (Bijlage \*\*)

- 3.3a. Elke garantie of vrijwaring voor verborgen gebreken, waaronder eventueel aanwezige voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, wordt door de gemeente uitgesloten.
- 3.3b. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het te verkopen perceel, is een verkennend bodemonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een bij de koopovereenkomst behorend rapport van Greenhouse Advies B.V. te Huissen, d.d. 21 december 2021, "Verkennend bodemonderzoek Steenbrugge te Deventer", projectcode P02838, in welk rapport de milieu hygiënische toestand van het perceel wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in het perceel dergelijke stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu, of die anderszins onaanvaardbaar zijn gelet op de bestemming. De uitkomsten van het onderzoek staan daarmee niet in de weg aan het gebruik van de grond volgens de functie die daaraan door de koper wordt gegeven.

Koper heeft genoemd bodemonderzoeksrapport digitaal ontvangen. Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud hiervan.

- 3.3c. Onder voor het milieugevaarlijke stoffen, zoals in artikel 3.3b. aangegeven, wordt in ieder geval niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.
- 3.4. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor onder I opgegeven maat of grootte van het perceel, hoe groot het verschil ook is, geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering hoe ook genaamd.
- 3.5. De koper is verplicht zich voor de levering van het perceel te overtuigen van de grenzen van het perceel en van de door de gemeente in het terrein op de hoekpunten van het perceel geplaatste ijzeren buizen.
- 3.6. Indien de koper de gemeente verzoekt de grenzen van het perceel nogmaals aan te geven, dan komen de kosten hiervan voor rekening van de koper.

#### **Artikel 4 Kosten van overdracht**

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

#### **Artikel 5 Bebouwing / inrichting / gebruik**

- 5.1. a. Het perceel is ingevolge het daarvoor geldend bestemmings-of omgevingsplan bestemd en moet ook bestemd blijven voor de bouw van woningen. Koper verplicht zich derhalve het perceel te bebouwen:
- 1) overeenkomstig de geldende bestemming en met inachtneming van de voorschriften van het voor het perceel geldende bestemmings-of omgevingsplan (of opvolgend plan),
  - 2) het Beeldkwaliteitplan Steenbrugge d.d. 19 april 2021 (**Bijlage ...**),
  - 3) het Kavelpaspoort kavels 149 – 158, 335 – 338, –569 - 576 Buurtschappen (**Bijlage ...**),
  - 4) de laatst geldende versie van de Doelgroepenverordening woningbouw van de Gemeente Deventer (**Bijlage ...**)
- b. De notariële overdracht (juridische en feitelijke levering) voor de aankoop van de kavel en betaling van de koopsom dient binnen 3 weken na onherroepelijk worden van de



omgevingsvergunning, doch uiterlijk 1 december 2024 plaats te vinden. Ingeval genoemde termijn achteraf niet haalbaar blijkt, zullen partijen hierover nadere afspraken maken.

c. Uiterlijk 6 maanden nadat koper naar aanleiding van de onder b. bedoelde onherroepelijke omgevingsvergunning heeft verkregen een aanvang te maken met de bouw;

d. De uitvoering van dat bouwplan vervolgens in een continu bouwproces voort te zetten en binnen 250 werkbare dagen volledig af te ronden.

- 5.2. Zolang nog niet substantieel met de bouw is aangevangen mag het perceel niet geheel of gedeeltelijk worden vervreemd, met zakelijke gebruiksrechten worden bezwaard, worden verhuurd, of in erfpacht worden uitgegeven, tenzij hiervoor door het bevoegde orgaan van de gemeente Deventer toestemming is gegeven; aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
- 5.3. Het bepaalde in lid 2 van dit artikel is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop door een hypotheekhouder ex artikel 3:268 BW of door een andere schuldeiser en ingeval van verkoop op grond van rechterlijke machtiging ingevolge artikel 3:174 BW.
- 5.4. Aan de zijden waar de tuin grenst aan van gemeentewege aan te leggen openbare groenstroken, mag de tuin geen uitweg hebben, behoudens te verlenen ontheffing/vergunning door Burgemeester en Wethouders.
- 5.5. Koper dient op eigen kosten, zelf zorg te dragen voor het afvoeren van eventuele overtollige grond van het perceel.
- 5.6. Indien het perceel grenst aan een waterpartij / waterloop dient de koper rekening te houden met de bepalingen omtrent oever- en tuininrichting en het gebruik hiervan zoals is vastgelegd in de keur van het betreffende waterschap c.q. zoals wordt aangegeven door de onderhoudsplichtige.
- 5.7. De koper dient het hemelwater (van o.a. dakoppervlakken en tuin/terras) op eigen perceel te infiltreren, een en ander zoals aangegeven in de verordening fysieke leefomgeving gemeente Deventer, artikel 8.2.3 en 8.2.4. Alleen bij extreme buien mag het hemelwater van het perceel vanuit de infiltratievoorziening via het oppervlak overstorten naar openbaar gebied. Deze overstort dient zodanig gerealiseerd te worden dat er geen uitspoeling van grond op en in openbaar gebied kan plaatsvinden. Koper dient na realisatie van de infiltratievoorziening bewijsstukken hiervan te overleggen aan de gemeente (foto's/tekeningen).

## **Artikel 6 Verplichting tot teruglevering bij niet nakoming bouwplicht**

- 6.1. Indien de koper niet binnen de in artikel 5 lid 1.c genoemde termijnen een aanvang heeft gemaakt met de bouw is de koper verplicht om het gekochte perceel op eerste vordering van het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente terug te leveren aan de gemeente, tegen de bij de aankoop aan de gemeente betaalde koopsom, die gelijk is aan de in deze overeenkomst gehanteerde koopsom. Op deze koopsom zal in plaats van vergoeding van schade en rente door de gemeente een gedeelte ter grootte van 10% worden ingehouden en aan de gemeente vervallen, terwijl bovendien voor eventueel verrichte werken en werkzaamheden aan het perceel en het eventueel daarop gestichte generlei vergoeding van de gemeente gevorderd kan worden. De uit de teruglevering eventueel voortvloeiende belastingschade is volledig voor rekening van koper.
- 6.2. De koper die terug levert is verplicht op verzoek van en binnen een door het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente te bepalen termijn na de teruglevering op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van het gekochte perceel, bij gebreke waarvan een en ander van gemeentewege op kosten van de koper, die terug levert, zal geschieden. Indien het bevoegde bestuursorgaan hiervoor toestemming geeft, behoeft het perceel niet in de oorspronkelijke staat te worden teruggebracht en kan het worden terug geleverd in de staat waarin het zich bevindt.
- 6.3. Alle kosten zoals vermeld in artikel 4 lid 1 van of in verband met de teruglevering van het perceel komen geheel voor rekening van de koper die terug levert.

## **Artikel 7 Verplichting tot zelfbewoning en verbod doorverkoop**

- 7.1.
- 7.2. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
- Verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
  - Executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 BW);
  - Schriftelijke ontheffing door Burgemeester en Wethouders als bedoeld in lid 4.
- 7.3. Het bepaalde in lid 1 vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende 5 (zegge: vijf) jaar heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
- 7.4a. Burgemeester en Wethouders kunnen op grond van zwaarwegende omstandigheden schriftelijke ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel.
- 7.4b. Ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
- Verandering van werkring van koper of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
  - Overlijden van koper of een van zijn gezinsleden;
  - Ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding, beëindiging van het geregistreerde partnerschap of ontbinding van het samenlevingscontract.

## **Artikel 8 Kwalitatieve verplichtingen**

- 8.1a. Partijen komen overeen dat de hierna onder de leden 2 en volgende genoemde verplichtingen als kwalitatieve verplichting rusten op het perceel en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het perceel in eigendom zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.
- 8.1b. Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichting in de notariële akte worden vastgelegd en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.
- 8.2. Koper dient te dulden dat ten laste van het perceel en ten behoeve van de daaraan grenzende of in de nabijheid daarvan gelegen percelen van de gemeente op de minst bezwarende wijze voorzieningen bestemd voor de uitoefening van nutsdiensten door de gemeente en openbare nutsbedrijven belast met de elektrische- en gasvoorzieningen, zoals kabels, (water)leidingen, rioleringen, lichtmasten, aanduidingen, een en ander met bijbehorende kastjes en installaties, worden aangelegd, geplaatst, gehouden, onderhouden en vervangen boven, op of in het perceel onder de door gemeente en/of de betreffende nutsbedrijven te stellen voorwaarden. Indien de werken worden aangebracht of hersteld is de eigenaar verplicht de daarmee belaste personen te allen tijde onbelemmerd toe te laten.
- 8.3. De inrichting van het gebied waar het perceel zich bevindt, kenmerkt zich door de aanwezigheid van hagen. De koper is verplicht deze erfafscheiding te realiseren, op de plek zoals op de kaveltekening is weergegeven. De koper is verplicht deze erfafscheiding in stand te houden en te onderhouden. Na aanplant is het onderhoud en instandhouden van de hagen een verplichting van Koper conform artikel 10.3.

## **Artikel 9 Over te dragen en te vestigen erfdienstbaarheden en opstalrechten**

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

- a. de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van levering;
- b. alle mandeligheden, erfdienstbaarheden en opstalrechten ten behoeve en ten laste van het perceel.

### **Artikel 10 Kettingbedingen**

- 10.1. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het hierna onder de leden 2 en volgende bepaalde bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het perceel, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het hierna bepaalde in de akte van levering of vestiging van een beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 25.000,- (zegge vijftwintigduizend euro), ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 10.2. Op gelijke wijze en onder gelijke boete als hierboven in artikel 10 lid 1 bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het hierna bepaalde als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/ beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.
- 10.3. De koper is verplicht de door de gemeente aangeplante hagen na aanplant in stand te houden, te onderhouden en te houden. Het onderhoud en de instandhouding van de hagen dienen door de koper deugdelijk en regelmatig te geschieden. De gemeente zal na de aanleg van de hagen deze nog één keer controleren op eventueel niet aangeslagen struiken. De gemeente zorgt slechts eenmaal voor de eventueel noodzakelijke inboet. Deze eventuele vervanging vindt uitsluitend plaats mits is voldaan aan de onderhoudsplicht, dit ter beoordeling door de gemeente.

10.4.

### **Artikel 11 Niet nakoming, boetebedingen**

- 11.1. Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit deze overeenkomst kan de gemeente besluiten de koper een boete op te leggen van 10% van de koopsom, met de bevoegdheid van de gemeente om eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 11.2. De boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven waarin de boete is opgelegd.
- 11.3. 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,- (zegge: vijfhonderd euro) per dag bedragen.
- 11.4. Onverminderd het hiervoor gestelde behoudt de gemeente het recht om bij niet nakoming van enige verplichting uit deze overeenkomst nakoming te vorderen.

### **Artikel 12 Faillissement en beslag**

- 12.1. Indien de koper voor het verlijden van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen of indien op de koper de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen definitief van toepassing is, alsmede wanneer er voor het verlijden van de akte van levering executoriaal beslag op zijn goederen wordt gelegd,

is de gemeente bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

- 12.2. Aan een ontbinding op grond van artikel 12 lid 1 van deze overeenkomst zal de koper geen enkele aanspraak op vergoeding van kosten, schade en interesten kunnen ontlenen, behoudens het bepaalde in artikel 12 lid 3.
- 12.3. Indien het in lid 1 van dit artikel beschrevene ter uitvoering wordt gebracht zullen reeds betaalde gedeelten van de koopsom worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van boeten ingevolge deze overeenkomst en kosten te boven gaan.

### **Artikel 13 Totstandkomingsvoorbehoud en ontbindende voorwaarden**

- 13.1 Deze koopovereenkomst komt niet eerder tot stand dan indien en nadat het bevoegde bestuursorgaan tot de verkoop, zoals in deze overeenkomst is beschreven, heeft besloten.
- 13.2. Deze overeenkomst kan door de gemeente worden ontbonden indien de koper niet meewerkt aan het vestigen van de in artikel 8, 9 en 10 bedoelde verplichtingen.
- 13.3a. De koopovereenkomst kan door koper ontbonden worden, wanneer koper er niet binnen 3 maanden nadat de gemeente het verkoopbesluit aan de koper heeft verzonden (de datum van verzending van het besluit is beslissend) in geslaagd is, de huidige koopwoning (indien van toepassing), .....(adres) te .....(plaatsnaam) onvoorwaardelijk te verkopen, dit onder algemeen aanvaardbare voorwaarden en tegen een voor de koper acceptabele koopsom.
- 13.3b. Koper verplicht zich al het redelijk mogelijke te doen om tot verkoop van de hierboven vermelde onroerende zaak te komen. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde dient de koper binnen zeven dagen na de bedoelde datum in artikel 13.3a de ontbinding van de overeenkomst bij aangetekend schrijven aan het college van burgemeester en wethouders in te roepen en zo aan de gemeente bekend te maken.
- 13.3c. Koper is bij het inroepen van de ontbindende voorwaarde genoemd in artikel 13.3a een vergoeding verschuldigd aan de gemeente van € 5.000,--. De betaling van dit bedrag dient plaats te vinden binnen twee weken na factuurdatum, e.e.a. zoals ook vermeld op de factuur die koper hiervoor wordt toezonden.

### **Artikel 14 Bibob**

- 14.1. Op deze overeenkomst is de “*Beleidsregel toepassing wet Bibob gemeente Deventer*” van toepassing. Hierin is beschreven dat in geval van een vastgoedtransactie een Bibob onderzoek deel zal uitmaken van de verkoopprocedure. Deze beleidsregel is te vinden en te downloaden op [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl).  
De gemeente is op grond van artikel 7a, eerste lid van de Wet Bibob bevoegd om eigen onderzoek te verrichten en hanteert hiertoe een bibob-vragenformulier gebaseerd op de regeling als bedoeld in artikel 7a, vijfde lid, van de Wet Bibob. Deze procedure kan enkele dagen tot enkele maanden in beslag nemen.  
  
Door ondertekening van deze overeenkomst verklaart koper kennis te hebben genomen van deze beleidsregel en in te stemmen met de risico's en gevolgen die de uitvoering van deze beleidsregel met zich mee kan brengen voor koper.
- 14.2. De gemeente kan de overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade hoe ook genaamd en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
  - Er sprake is van enige mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;



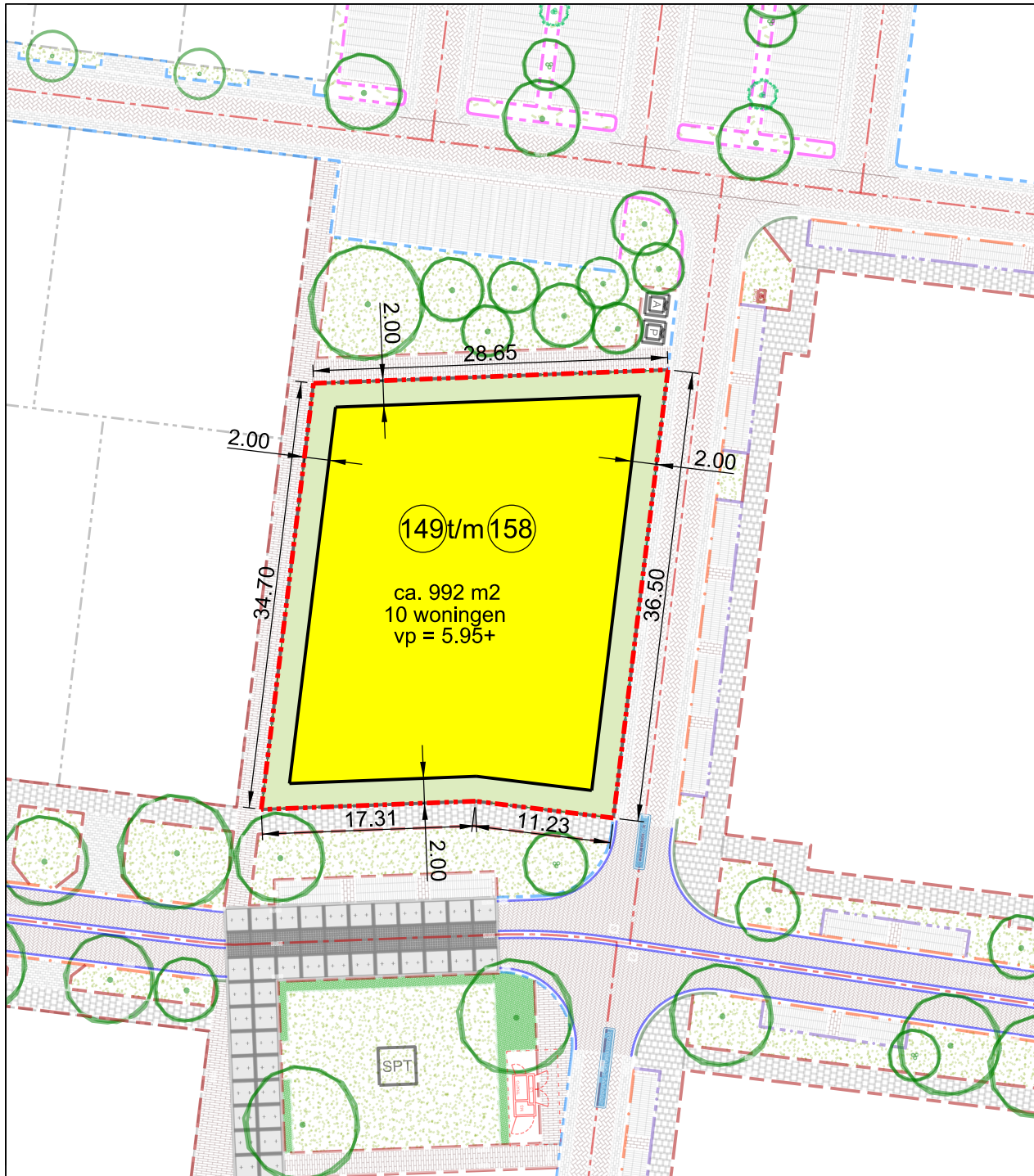
De gemeente,  
de burgemeester,  
namens hem,  
teammanager Projecten, Realisatie en Ontwikkeling


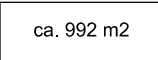
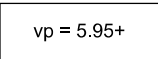
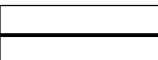



.....  
(naam)

.....  
(datum + handtekening)

MODEL

# TEKENING KAVELPASPOORT KAVEL 149 t/m 158- groeiperiode 6



-  perceelsgrens (definitieve afmeting perceel kan afwijken)
-  ca. 992 m2 perceelsoppervlakte (definitieve oppervlakte perceel kan afwijken)
-  vp = 5.95+ Vloerpeil woning t.o.v. N.A.P.
-  Bouwblok
-  Bouwvlak wonen, 1 bouwlaag met kap
-  Tuin
-  Haag, soort nader te bepalen, hoog 1,20 m1, aanplant door ontwikkelaar

Deze tekening van het kavelpaspoort geeft een samenvatting van de meest relevante randvoorwaarden uit het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitplan en het stedenbouwkundig plan. Voor de volledige tekst verwijzen we naar de originele documenten. Bij onduidelijkheden of onvolledigheden geldt de inhoud van deze documenten. Bovengenoemde documenten zijn (digitaal) op te vragen bij de gemeente en te vinden op <https://www.deventer.nl/steenbrugge> of [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

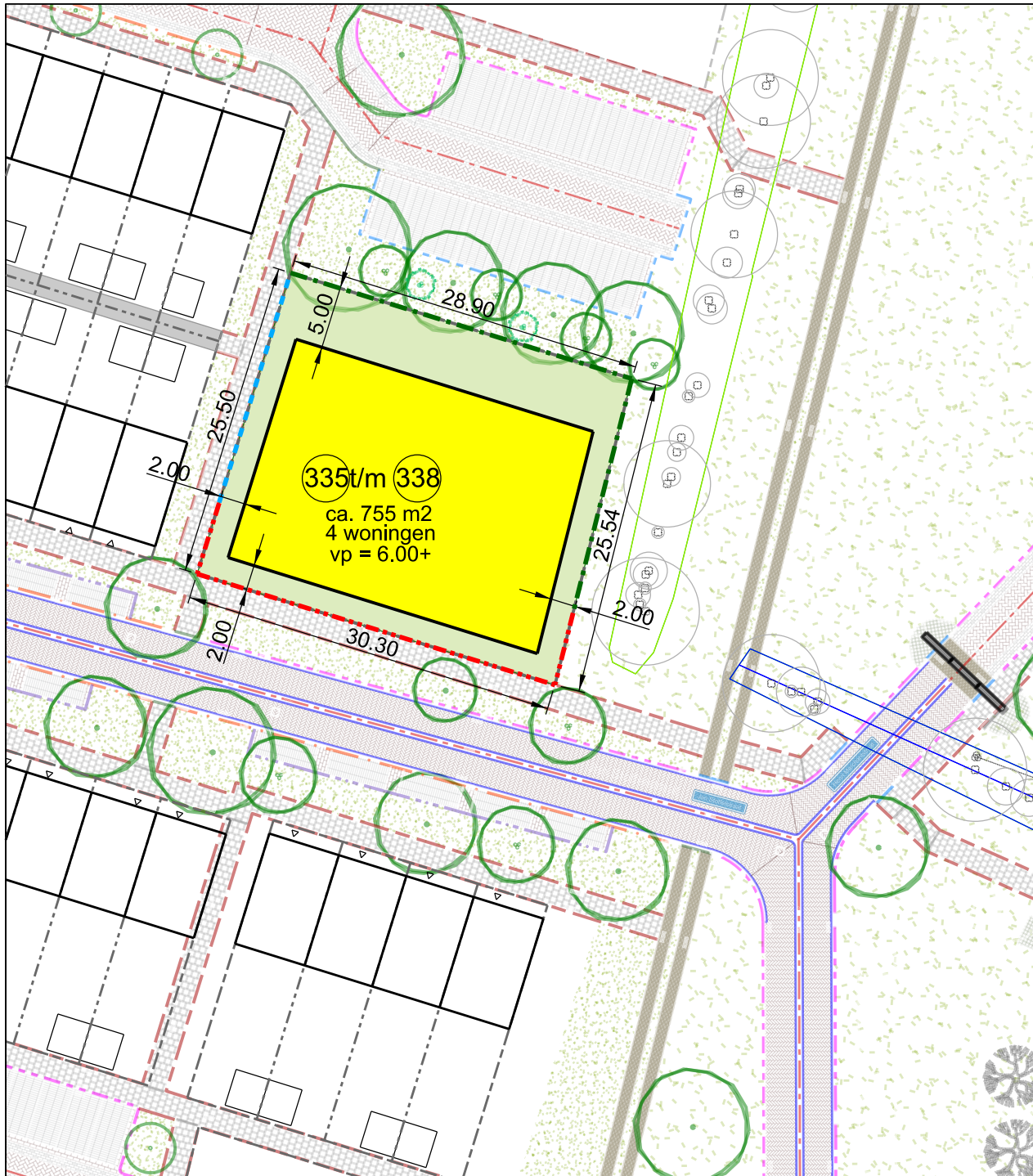


**gemeente  
Deventer**


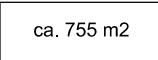
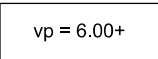
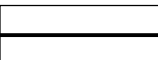







SCHAAL 1:500

D.D. 04-05-2023



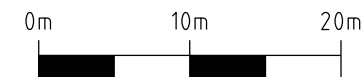
## TEKENING KAVELPASPOORT KAVEL 335 t/m 338- groeiperiode 8

-  perceelsgrens (definitieve afmeting perceel kan afwijken)
-  ca. 755 m<sup>2</sup> perceelsoppervlakte (definitieve oppervlakte perceel kan afwijken)
-  vp = 6.00+ Vloerpeil woning t.o.v. N.A.P.
-  Bouwblok
-  Bouwvlak wonen
-  Tuin
-  Haag, soort nader te bepalen, hoog 0,80 m1, aanplant door ontwikkelaar
-  Landschappelijke haag/ groene afscheiding, soort nader te bepalen, hoog 1,80 m1, aanplant door ontwikkelaar
-  Architectonisch ontworpen erfafscheiding

Deze tekening van het kavelpaspoort geeft een samenvatting van de meest relevante randvoorwaarden uit het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitplan en het stedenbouwkundig plan. Voor de volledige tekst verwijzen we naar de originele documenten. Bij onduidelijkheden of onvolledigheden geldt de inhoud van deze documenten. Bovengenoemde documenten zijn (digitaal) op te vragen bij de gemeente en te vinden op <https://www.deventer.nl/steenbrugge> of [www.ruimtelijkeplannen.nl](https://www.ruimtelijkeplannen.nl)



**gemeente  
Deventer**

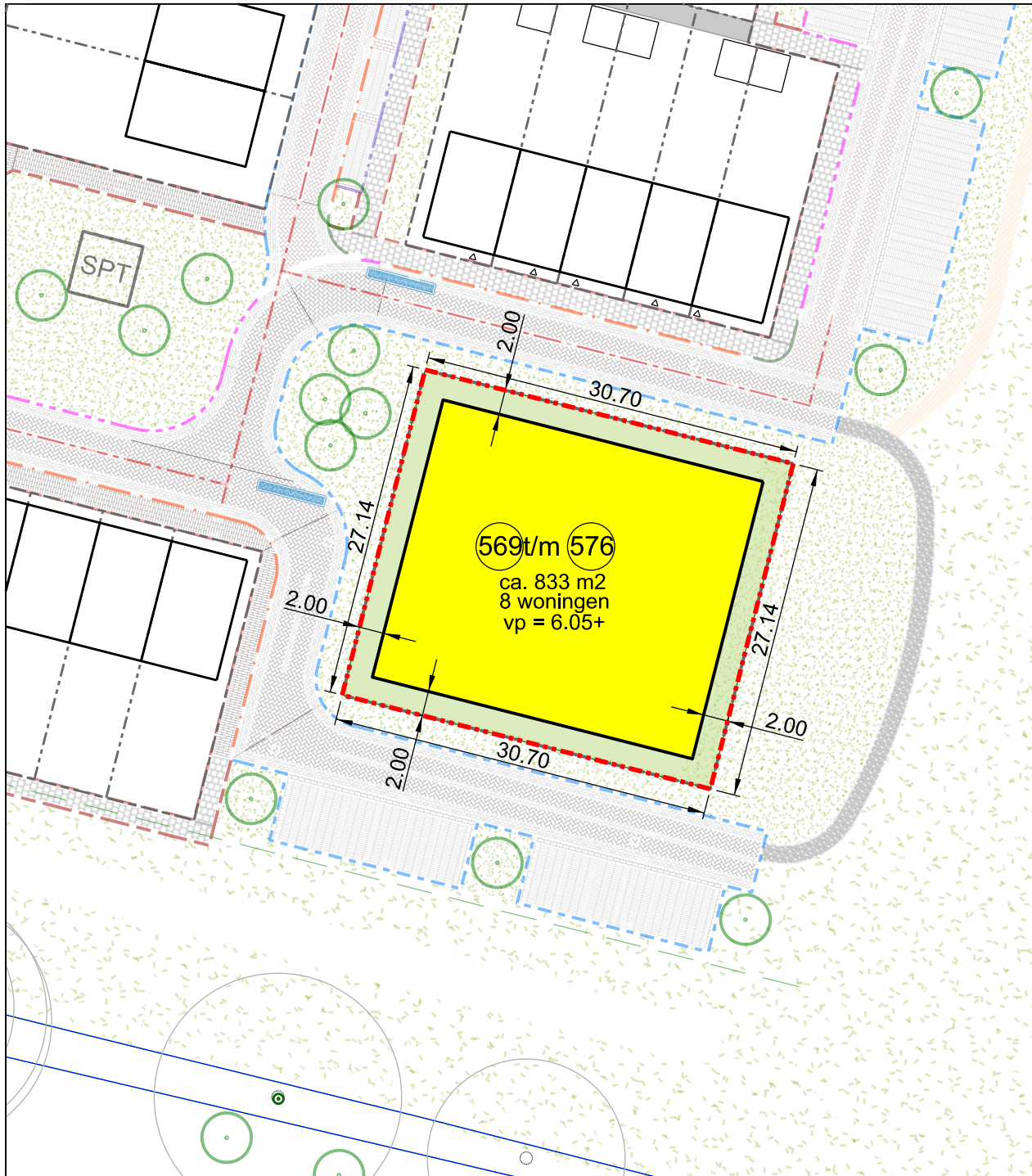



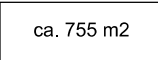
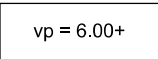
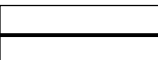



SCHAAL 1:500

D.D. 04-05-2023



# TEKENING KAVELPASPOORT KAVEL 569 t/m 576- groeiperiode 6



-  perceelsgrens (definitieve afmeting perceel kan afwijken)
-  ca. 755 m2 perceelsoppervlakte (definitieve oppervlakte perceel kan afwijken)
-  vp = 6.00+ Vloerpeil woning t.o.v. N.A.P.
-  Bouwblok
-  Bouwvlak wonen- 1 bouwlaag met kap
-  Tuin
-  Haag, soort nader te bepalen, hoog 1,20 m1, aanplant door ontwikkelaar

Deze tekening van het kavelpaspoort geeft een samenvatting van de meest relevante randvoorwaarden uit het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitplan en het stedenbouwkundig plan. Voor de volledige tekst verwijzen we naar de originele documenten. Bij onduidelijkheden of onvolledigheden geldt de inhoud van deze documenten. Bovengenoemde documenten zijn (digitaal) op te vragen bij de gemeente en te vinden op <https://www.deventer.nl/steenbrugge> of [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)



**gemeente  
Deventer**



SCHAAL 1:500



D.D. 04-05-2023