

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Mandatering aangaan Intentieovereenkomst Particuliere Proeftuin Inbreidinglocaties

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 10-10-2023
Notanummer	: 2023-633
Datum	: 10-10-2023
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: 20230503 Notitie Proeftuin inbreidingsprojecten_Geredigeerd.pdf

Parafering

05-10-2023: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling05-10-2023: Wethouder

Agendering

* 06-10-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

* 05-10-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

11-10-2023

B & W d.d.: 10-10-2023

Besluit

1. De bevoegdheid tot het nemen van een besluit om een intentieovereenkomst aan te gaan voor de ontwikkeling van Particuliere Proeftuin Inbreidingslocaties, te mandateren aan de algemeen directeur met de mogelijkheid tot ondermandatering.

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

Op 30 mei 2023 is de Notitie Proeftuin Inbreidingsprojecten behandeld in het College (zie bijlage). Deze notitie geeft een beschrijving van de aanpak, de reikwijdte en de uitgangspunten voor de proeftuin. Het doel is om sneller en met beperktere ambtelijke inzet t.o.v. het huidige proces te komen tot één of meerdere gedragen woningbouwplan(nen) met een anterieure overeenkomst. Inzet is om op korte termijn met één (of meer) proeftuinproject(en) te kunnen starten en zo de doelstelling te bereiken. Wij starten met twee proeftuinlocaties. Dit zijn de Holterweg 85 en de H.G. Gooszenstraat 1-3.

De eerste stap in Particuliere Inbreidingsprojecten is het aangaan van een intentieovereenkomst, waarin gemeente en initiatiefnemer afspraken vastleggen over inhoud, proces en vergoeding van kosten.

Beoogd maatschappelijk resultaat

- mandatering aan programmamanager RO aangaan intentieovereenkomsten
Particuliere Proeftuin Inbreidinglocaties

Kader

- afdeling 10.1.1 van de Algemene wet bestuursrecht
- de Regeling tot verlening van bevoegdheden gemeente Deventer

Betrokken partijen en participatie

Bij particuliere ruimtelijke ontwikkelingen heeft de gemeente een faciliterende rol. Wij gaan een intentieovereenkomst met de initiatiefnemer aan. In de intentieovereenkomst wordt vastgelegd dat de initiatiefnemer een participatieplan moet opstellen. De initiatiefnemer van een Particuliere Ruimtelijke Inbreiding is verantwoordelijk voor de participatie.

Argumenten voor en tegen

Wij adviseren de bevoegdheid tot het nemen van een besluit om een intentieovereenkomst aan te gaan voor de ontwikkeling van Particuliere Proeftuin Inbreidingslocaties, te mandateren aan de algemeen directeur met de mogelijkheid tot ondermandatering aan de programmamanager RO.

Na het besluit tot (onder)mandatering tot het aangaan van de intentieovereenkomsten voor een Particuliere Proeftuin Inbreidingslocatie is de programmamanager RO ook bevoegd tot ondertekening van de intentieovereenkomsten voor particuliere proeftuin inbreidinglocaties, omdat de machtiging voor de ondertekening van de overeenkomst generiek is geregeld.

Bij mandatering aan de programmamanager RO (= mandatering aan medewerker) voor het aangaan van de intentieovereenkomst wordt het proces Particuliere Proeftuin Inbreidinglocaties verkort (vergelijkbaar met het proces rood-voor-rood in het buitengebied.) De programmamanager RO kan tussentijdse dilemma's benoemen en als nodig bestuurlijk opschalen, voorstellen voor beleidsafweging(en) voorleggen ter bespreking met de portefeuillehouder en zodoende snelheid in het besluitvormingsproces houden.

Het doel van intentieovereenkomst voor Particuliere Proeftuin Inbreidinglocaties is om de haalbaarheid van de plannen van de initiatiefnemer te verkennen en tussen partijen vast te leggen dat en op welke wijze zij wensen te komen tot de ontwikkeling van het exploitatiegebied. Uitgangspunt is dat de exploitatie en de planrealisatie door en voor rekening en risico van de initiatiefnemer tot stand komt. Indien de haalbaarheid kan worden aangetoond volgt de anterieure fase, waarbij de gemeente een inspanningsverplichting aangaat voor de ruimtelijke procedure ten behoeve van de particuliere inbreidingslocatie. Het aangaan van de anterieure overeenkomst is en wordt niet gemandateerd.

Financiële consequenties en dekking

De ambtelijke kosten voor de intentiefase worden op grond van de Intentieovereenkomst door de initiatiefnemer vergoed. Ook als het project niet

Openbaarmaking en communicatie

Aanpak en uitvoering

Na het besluit om de bevoegdheid tot het nemen van een besluit om een intentieovereenkomst aan te gaan voor de ontwikkeling van een Particuliere Proeftuin Inbreidingslocatie, te mandateren aan de algemeen directeur met de mogelijkheid tot ondermandatering volgen de hierna afzonderlijke getrapte besluiten:

- de algemeen directeur krijgt mandaat van uw college
- de algemeen directeur geeft ondermandaat aan de directeur
- de directeur geeft ondermandaat aan de teammanager
- de teammanager geeft ondermandaat aan de programmamanager (=medewerker)

Daarna wordt het mandaat verwerkt in de Lijst van bevoegdheden.

Memo Proeftuin inbreidingsprojecten / particuliere locatieontwikkelingen

3 mei 2023

Aanleiding

Op verzoek van de portefeuillehouder RO kijken we vanuit de particuliere inbreidingen of er één of meerdere proeftuinprojecten kunnen starten met als aanname dat er versnelling in de tijd mogelijk is en beperking van capaciteitsinzet t.o.v. het huidige proces.

Doelstelling

Het doel is om sneller en met beperktere ambtelijke inzet t.o.v. het huidige proces te komen tot één of meerdere gedragen woningbouwplan(nen) met een anterieure overeenkomst. Inzet is om op korte termijn met één (of meer) proeftuinproject(en) te kunnen starten en zo de doelstelling te bereiken.

Leeswijzer

Allereerst volgt een beschrijving van de aanpak, de reikwijdte en de uitgangspunten voor de proeftuin. Vervolgens een uiteenzetting van hoe de proeftuin er qua producten en proces uit zou kunnen zien. Ook is er getracht inzicht te geven waar de mogelijke tijdswinst cq. versnelling te behalen valt, met een tabel van kansen en risico's. Deze memo besluit met een concreet voorstel toegespitst op specifieke locaties en wat er aan voorbereiding naar de start van een proeftuin nog rest.

Bestuurlijke keuzes

In voorliggende memo zijn een aantal bestuurlijke keuzes opgenomen met mogelijkheden om het proces slanker / sneller te maken waarbij echter de randen van wettelijke mogelijkheden maar ook intern draagvlak worden opgezocht. Deze bestuurlijke keuzes zijn in de memo omkaderd opgenomen. Een kansen- en risicotabel geeft (niet uitputtend) overzicht van mogelijke bestuurlijke keuzes.

Beschrijving werkprocessen en producten

Een korte beschrijving van het huidige werkproces is te lezen in **bijlage 1**.

Het verkorte proces met tijdslijn is in **bijlage 2** schematisch weergegeven in een aantal stappen.

Bijlage 3 geeft inzicht in (doel en afspraken van) een intentieovereenkomst.

Bijlage 4 geeft een (niet uitputtend) overzicht cq. inhoudsopgave voor een integrale kadernotitie.

Aanpak

Betrokkenen intern

Vanuit het huidige werkproces is een doorkijk gemaakt naar een verkort en 'slanker' proces en wat daarvoor nodig is. Diverse vakgebieden hebben meegedacht over de inhoud en reikwijdte van een proeftuin: stedenbouw, wonen, openbare ruimte & leefomgeving, juristen, juridisch planologen.

Lopend proces

Het is overigens niet de bedoeling dat we alle aspecten van het proces van gebieds- en/of locatieontwikkeling tegen het licht gaan houden. Daar loopt inmiddels een ander traject voor.

Reikwijdte & uitgangspunten voor een proeftuin

In onderstaande alinea's zijn voor het bepalen van de reikwijdte en uitgangspunten van de proeftuin een aantal aspecten uitgewerkt:

- 1 Externe partijen;
- 2 Schaalgrootte en complexiteit;
- 3 Looptijd

1 Externe partijen

Aanleiding voor een proeftuin is altijd de vraag van een externe initiatiefnemer om een particulier ruimtelijk initiatief te onderzoeken. Voor de proeftuin gaan we uit van een projectontwikkelaar als de ontwikkelende externe partij. Een eerste gesprek tussen initiatiefnemer en gemeente gaat vooral de wederzijdse verwachtingen in de proeftuin. De gedachte is dat partijen (gemeente en ontwikkelaar) vooraf komen tot overeenstemming over de spelregels en het te volgen proces (zie verder onder kopje "Intentieovereenkomst").

Crux bij de proeftuin is dat professionele partijen, met een "bewezen constructieve samenwerking met de gemeente" vertrouwen gegeven kan worden dat zij binnen mee te geven locatie specifieke kaders prima tot de gewenste kwalitatieve uitwerking kunnen komen.

De proeftuin moet voldoende uitnodigend zijn voor de initiatiefnemer. Door het geven van ambtelijk en bestuurlijk vertrouwen en daarmee “minder cyclisch bijsturen” door de gemeente zouden deze partij verleid kunnen worden om met een proeftuin aan de slag te gaan en dit in beginsel tot een goed einde te brengen. Het ambtelijk en bestuurlijk uitdragen van deze boodschap is belangrijk voor het slagen van de proeftuin.

De verwachting is dat de proeftuin met een aantal professionele projectontwikkelaars zou kunnen starten, zeker bij relatief ‘eenvoudige inbreidingslocaties’. Criteria¹ (zo mogelijk objectieve) welke ontwikkelaar wel, en welke niet aan de proeftuin meedoet, zijn:

- De gronden moeten in eigendom zijn (of er is zicht op eigendomsoverdracht) van de betreffende projectontwikkelaar (bij de intentiefase is dit nog niet altijd het geval);
- Projectontwikkelaar heeft Deventer als geografisch werkgebied (werkend in, binding met, en bekend met deze regio);
- Projectontwikkelaar heeft ervaring met de Deventer werkwijze van inbreidingsprojecten;
- Gemeente en ontwikkelaar hebben eerder naar beider tevredenheid samengewerkt in locatie- cq. gebiedsontwikkelingen;

2 *Schaalgrootte en complexiteit*

De schaalgrootte van een proeftuin is beperkt tot een zgn. kleinschalige locatieontwikkeling. In vergelijking met een gebiedsontwikkeling betreft dit een beperkt grondoppervlak. Het benoemen van een aantal te ontwikkelen woningen als criterium bij een dergelijke schaalgrootte is een arbitraire keuze. De bandbreedte van het aantal te ontwikkelen woningen op een proeftuinlocatie ligt tussen de 5 tot 30 wooneenheden: bij dergelijke aantallen is veelal een professionele ontwikkelaar de initiatiefnemer. Projecten met herontwikkeling van een locatie naar 1-4 woningen krijgen geen plek in de proeftuin. Dat betreft ontwikkelingen die veelal door de eigenaar en gebruiker zelf (en éénmalig) worden opgepakt. Deze partijen hebben minder kennis en ervaring met het inbreidingsproces, waardoor deze inbreidingen meer ambtelijke begeleiding vraagt qua inzet en tijd. Indien wenselijk is te onderzoeken op welke andere manier deze opgepakt kunnen worden. Vooralsnog blijven deze initiatieven het reguliere proces volgen.

Te voorziene complexe locatieontwikkelingen krijgen geen plek in de proeftuin omdat de complexiteit (te) veel afstemming vraagt (zowel in tijd als capaciteit).

Bestuurlijke keuze:

Onderzoek buiten de voorgestelde proeftuin om of en op welke wijze een versnelling bij kleine herontwikkelingen (1-4 woningen) mogelijk te maken is. Daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het jaarlijks in procedure brengen van een zogenaamd ‘veegplan’ waarin kleine herontwikkelingen planologisch geregeld worden zonder verder inbreidingsproces.

3 *Looptijd: startmoment en eindpunt*

De looptijd van een proeftuinproject is begrensd, zie ook het schema met tijdsverloop in bijlage 2. Startmoment voor een proeftuinproject is, net als in het reguliere proces, een door de gemeente uitgesproken positieve grondhouding op een aanvraag vooroverleg functiewijziging naar wonen. Eindpunt van een proeftuin ligt bij het moment dat er een planologische procedure kan starten. Hierna loopt het reguliere proces gewoon door.

Een proeftuinproject start vanaf het moment dat een projectontwikkelaar en gemeente gezamenlijk afspreken het traject te gaan starten, en dit bevestigen met de intentieovereenkomst (zie onder ‘Product 1’ op blz. 3). Het heeft een looptijd van 58 weken, waarbij partijen schriftelijk kunnen overeenkomen deze termijn te verlengen in het reguliere proces. Of zoveel eerder, op het moment er overeenstemming is bereikt over het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp (v-SO), het voorlopig inrichtingsplan openbare ruimte (VO o.r.) en de anterieure overeenkomst. Hierna kan door de initiatiefnemer een definitief ontwerp (DO) kan worden opgesteld. Waar het v-SO en het VO o.r. (minimaal) aan moeten voldoen, staat in de intentieovereenkomst omschreven (zie **bijlage 3**).

Zie voor uitgebreide toelichting op deze producten de onderstaande beschrijving onder het kopje ‘**De Proeftuin: een verkort proces**’.

¹ Om subjectiviteit zoveel mogelijk uit te sluiten is het goed om objectieve en toetsbare criteria op te stellen. Daarmee is er een instrument op basis waarmee bepaald kan worden wanneer een locatie zich hiervoor leent. Daarnaast is het uit te leggen (onderbouwen) naar andere initiatiefnemers.

Nadat er overeenstemming is over de anterieure overeenkomst gaat het project verder in het reguliere proces. In het reguliere proces kan dan een planologische procedure starten. De behandel- en doorlooptijd van een benodigde planologische procedure is geen onderdeel van de proeftuin als verkort proces.

De Proeftuin: een verkort proces

Locatieontwikkeling is geen exacte wetenschap. Bij particuliere ruimtelijke ontwikkelingen heeft de gemeente een faciliterende rol. De reguliere werkwijze laat partijen veel ruimte aan het begin van de haalbaarheidsfase om diverse schetsontwerpen te bespreken. Het proces naar de totstandkoming van een voorlopig ontwerp is veelal een cyclisch proces van ontwerpen, bijschaven en aanpassen. De actie komt van de ontwikkelaar, en de gemeente adviseert en reageert. Mogelijke tijdwinst is in deze fase te boeken door dit proces in te dikken. Tegelijkertijd moet de ontwikkelaar de ruimte hebben om in creativiteit tot een haalbaar 'voorlopig stedenbouwkundig ontwerp' te kunnen komen.

Product 1: Intentieovereenkomst

Eerste stap in de proeftuin is het aangaan van een intentieovereenkomst (IOK) waarin gemeente en ontwikkelaar afspraken vastleggen over inhoud, proces en vergoeding van kosten. In de intentieovereenkomst (zie ook **bijlage 3**) wordt opgenomen:

- dat de ontwikkelaar eigenaar is van de planlocatie;
- de afspraken over de samenwerking;
- de maatschappelijke opgave op hoofdlijnen;
- een procesbeschrijving en processtappen (waaronder het participatieproces);
- de planning met een looptijd van 58 weken;
- de afspraken over het kostenverhaal met een kostenraming van de ambtelijke inzet door de gemeente (vanaf opstellen IOK en de fase kadernotitie tot aan de anterieure fase);
- waarbij de ontwikkelaar vooraf een vast bedrag betaalt voor de ambtelijke inzet²;
- en de verrekening daadwerkelijk gemaakte kosten plaatsvindt na het go/ no-go moment ³;
- de mogelijkheden / voorwaarden tot ontbinding van de afspraken.

Bestuurlijke keuze:

Een keuze kan zijn om (met een vast format) alleen vast te leggen wat echt belangrijk is maar waarbij de randen van beleid en wetgeving zijn opgezocht. Daarbij moet gedacht worden om alleen vast te leggen:

- het beoogde proces met de op te leveren producten;
- wederzijdse inspanning t.a.v. de planning;
- vast bedrag gemeentelijke plankosten van € 25.000 welke vooraf wordt betaald door de exploitant², met verrekening van daadwerkelijk gemaakte kosten pas achteraf bij een go – no-go.
- ontbindende voorwaarden.

Bestuurlijke keuze:

Het mandaat voor het aangaan van de intentieovereenkomst ligt niet bij het college maar bij de programmamanager RO die op zijn beurt de portefeuillehouder hierover informeert (vergelijkbaar met het proces rood-voor-rood in het buitengebied).

Product 2: Integrale kadernotitie

De gemeente stelt een compacte en integrale kadernotitie op. Deze integrale kadernotitie benoemt de maatschappelijke opgave op hoofdlijnen en beantwoordt de vraag wat er in dit kader voor Deventer gerealiseerd moet worden. Ook staan hier de uitgangspunten en randvoorwaarden beschreven waarmee de ontwikkelaar de plannen voor de locatie kan uitwerken. Daarnaast is een duidelijke productomschrijving met inhoudsopgave opgenomen wat er gevraagd wordt aan de ontwikkelaar (voorzet: zie **bijlage 4**).

De integrale kadernotitie bestaat uit **drie delen**:

² Die nodig is om het v-SO en het VO o.r. te kunnen toetsen op haalbaarheid.

³ Op basis van de Wro is er geen exploitatieplan vereist als de kosten anderszins zijn verzekerd. Dit is niet het geval wanneer er kosten ongedekt blijven.

Deel 1 bevat de locatie specifieke uitgangspunten en voorwaarden zoals het stedenbouwkundig kader, eventuele input Planadviesraad (PAR), het woningbouwprogramma, een impact- en kansenanalyse van de (aansluiting met de) openbare ruimte inclusief bereikbaarheid.

Deel 2 bevat generiek beleid dat een plek moet krijgen in de uitwerking van de plannen door ontwikkelaar. Bij generiek beleid moet gedacht worden aan de participatierichtlijn met de omwonenden en belanghebbenden, de klimaatadaptieve maatregelen (zoals hemelwateropvang en hittestress, en duurzaamheidsaspecten), groen, verkeersontsluiting, cultuurhistorie, parkeren, welstandsnota, programma van eisen openbare ruimte (oa. wegen, verlichting, afvalinzameling en rioleringsplan), natuurinclusief bouwen, e.d.

Deel 3 bevat een productomschrijving van producten die de initiatiefnemer aan moet leveren.

De integrale kadernotitie komt tot stand via een interne projectstart-up (PSU) van (hooguit) een dagdeel. Na een algemene toelichting over de proeftuin, is hier ruimte voor het gesprek over de onderlinge verwachtingen m.b.t. rollen, taken en verantwoordelijkheden. Met een gerichte werkvorm worden de locatiespecifieke uitgangspunten, het generieke beleid, de kansen en risico's opgehaald bij de gemeentelijke (beleids)adviseurs, beheer. Onderdeel is oa. een zgn. 'belemmeringenkaart milieu'. In deze projectstart-up wordt ook de coördinator Welstand betrokken. Tevens wordt een impactanalyse op de leefomgeving en openbare ruimte uitgevoerd. Tenslotte is in de PSU aandacht voor de gewenste wijze van participatie.

Het concept van de kadernotitie wordt voor controle aan de deelnemers van de PSU⁴ voorgelegd wat kan leiden tot aanvulling.

Bestuurlijke keuze:

In het hiervoor omschreven versnelde proces en de opgenomen keuzemomenten worden de tussentijdse dilemma's zoals beleidsafwijkingen, die zich voordoen in de planvorming, scherp benoemd en met de programmamanager R.O. gedeeld. Na ambtelijke inschatting eventueel bestuurlijk opschalen cq. escalatie in de besluitvorming van dilemma's met een voorstel voor beleidsafweging voorleggen ter bespreking met de portefeuillehouder om de snelheid in (de besluitvorming van) het planproces te houden.

Bestuurlijke keuzes:

- Naast 'vertrouwen geven en loslaten' is de uitdaging in de proeftuin ook om de kadernotitie dusdanig helder en scherp op te stellen, qua omvang te beperken én slechts die locatie specifieke randvoorwaarden en toetsingskaders op te nemen die in het kader van 'voldoende kwaliteit' belangrijk zijn.
- Tevens kan een bestuurlijk keuze zijn om de opdracht mee te geven dat de integrale kadernotitie uit maximaal 6 A4-tjes mag bestaan, waarvan 2-4 pagina's met locatie specifieke uitgangspunten en 1 à 2 pagina's met een verwijzing naar het generieke beleid waaraan getoetst wordt.

De kadernotitie wordt door een kernteam⁵ van de interne projectgroep in een dialoog gepresenteerd aan de projectontwikkelaar. In de dialoog wordt de kadernotitie getoetst en kan deze evt. worden aangescherpt. Getoetst wordt of de ontwikkelaar binnen de gestelde kaders ruimte heeft om in creativiteit tot een haalbare planuitwerking te komen. Als de projectontwikkelaar zich kan vinden in de kadernotitie, dan wordt deze voor bestuurlijke besluitvorming voorgelegd. Als er geen overeenstemming komt op de kadernotitie, worden knelpunten bestuurlijk voorgelegd. Afhankelijk van de uitkomst gaat de proeftuin verder, of stopt de proeftuin. Een mogelijk compromis is om dan als terugvaloptie het project later in het reguliere proces verder op te pakken.

Bestuurlijke keuze:

Het in het kader van de proeftuin voorgestelde proces (en keuzemomenten) vraagt van de bestuurders loslaten en vertrouwen van het gemeentebestuur in het ambtelijk apparaat en de ontwikkelaars. In het verkorte proces en de opgenomen keuzemomenten worden tussentijdse besluiten op ambtelijk niveau genomen. Het vaststellen van de integrale kadernotitie is het enige formele bestuurlijke tussentijdse besluit.

⁴ Stedenbouw, openbare ruimte (ontwerp, groen, klimaatadaptatie, afval, riolering, e.d.), erfgoed & archeologie (indien van toepassing), wonen, bereikbaarheid en parkeren, ecologie, milieu & duurzaamheid, juridisch en communicatie.

⁵ Wonen, stedenbouw, adviseur openbare ruimte, adviseur bereikbaarheid en parkeren, projectleider.

Product 3: Bestuurlijk besluit integrale kadernotitie

De integrale kadernotitie wordt vastgesteld door het college van B&W.

Product 4: Uitgewerkt voorlopig SO, voorlopig inrichtingsplan openbare ruimte, Participatieverslag, Haalbaarheidsscan

Na vaststelling van de integrale kadernotitie stelt de ontwikkelaar een voorlopig stedenbouwkundig ontwerp (v-SO) inclusief voorlopig inrichtingsplan openbare ruimte (VO o.r.) én Participatieplan op. Met de ontwikkelaar is vooraf de participatierichtlijn besproken en wordt aangegeven wat een Participatieplan inhoudt. De ontwikkelaar levert als product van het participatieproces in ieder geval een participatieverslag op.

Ook moet de ontwikkelaar de financiële en (milieu)technische haalbaarheid in deze uitwerking aantonen (Haalbaarheidsscan). Zodra er uit een onderzoek blijkt dat zaken anders moeten, is dat in eerste instantie aan de ontwikkelaar om dat op te pakken, te adresseren en te verwerken.

Vooraf is het met een productomschrijving en een inhoudsopgave van het v-SO en VO o.r. duidelijk op welke onderdelen en tot welk detailniveau deze moeten zijn uitgewerkt (zoals in ieder geval een plan met maatvoering). Inzet is dat de ontwikkelaar de mogelijkheid heeft om op basis van de integrale kadernotitie twee of drie modellen te presenteren. Die ruimte is in de kadernotitie ingebouwd. Daarmee is de uitwerking nog steeds een cyclisch proces maar is de insteek om slechts te toetsen op hoofdlijnen. De gemeente geeft vooraf een lijstje van stedenbouwkundige en/of (landschap)architectenbureaus aan de ontwikkelaar mee die zich in het verleden bewezen hebben in de locatieontwikkeling⁶.

Afstemming

In de uitwerking hebben gemeente en ontwikkelaar drie tot vier afstemmingsmomenten / overleggen met elkaar in dit proces:

- 1 Inhoudelijk gesprek tussen ontwikkelaar en het kern(project)team over de locatie specifieke kaders en randvoorwaarden (ook die voor participatie) die de gemeente heeft opgesteld;
- 2 Presentatie v-SO, VO o.r. met modellen + participatieproces door ontwikkelaar + vragenronde met het gemeentelijk projectteam, Beheergroep én informeel overleg met welstand / Planadviesraad;
- 3 Beoordeling v-SO en VO o.r. aan kadernotitie door stedenbouw / welstand (na interne voorbereiding met het hele projectteam). Hier ook een beoordeling van het doorlopen participatieproces. Uitkomst kan zijn:
 - a. het voldoet, en vervolgstap naar anterieure overeenkomst en vervolgens DO zetten;
 - b. met wat concreet te benoemen aanpassingen kan het verder;
 - c. het voldoet niet, en er moet nog veel werk aan verricht worden.
- 4 Als de situatie is zoals onder 3c (het plan kan niet binnen de kadernotitie uitgewerkt worden) gaan partijen in gesprek over vervolg van het project in het reguliere proces. In principe is dit moment het einde van de proeftuin voor die locatie.

Overige (telefonische) besprekingsmomenten tussen projectleider / projectontwikkelaar (cq. met het kernteam) over het proces, planning en inhoudelijke voortgang zijn minimaal 1x per 4 weken. Dit is ook bedoeld als monitoring van het verkorte proces.

Bestuurlijke keuze kan zijn om de geplande overlegmomenten terug te brengen waarbij een ontwikkelaar zonder dialoog over modellen en tussentijdse afstemming meteen toewerkt naar de gevraagde eindproducten.

Product 5: bestuurlijke besluitvorming eindproducten proeftuin.

Op het moment dat het v-SO, het VO o.r., het Participatieverslag en de Haalbaarheidsscan voldoen aan de integrale kadernotitie worden deze voor besluitvorming voorgelegd aan het college.

Na een positief besluit gaat de proeftuin verder. Aan de ontwikkelaar wordt een anterieure overeenkomst (aok) aangeboden. Na het aangaan van een aok eindigt de proeftuin. De ontwikkelaar kan de plannen verder uitwerken. De planologische procedure kan worden opgestart.

⁶ Deze lijst is ter inspiratie, en er mag vanaf worden geweken.

Als het v-SO, het VO o.r., het Participatieverslag en de Haalbaarheidsscan **niet** voldoet, treden partijen in overleg met elkaar om nieuwe afspraken te maken over het vervolg van het proces als terugvaloptie.

Bestuurlijke keuze:

Als de eindproducten van de initiatiefnemer voldoen aan de kadernotitie, deze positief zijn ontvangen in het kader van participatie, én technisch en financieel uitvoerbaar zijn ('Haalbaarheidsscan'), moet dit alles leiden tot een positief bestuurlijk besluit om verder te gaan met de anterieure fase waarbij plannen worden uitgewerkt, inclusief een planologische procedure. Als de uiteindelijke kwaliteit van de herontwikkeling toch tegen blijkt te vallen worden de aangeboden eindproducten alsnog vastgesteld, er kan vervolgens niet op teruggekomen worden.

Bestuurlijke keuze:

De keuze kan zijn om het fiat voor de eindproducten van de proeftuin neer te leggen bij de programmamanager ruimtelijke ordening, waarna de eindproducten ter vaststelling worden voorgelegd aan het college. De portefeuillehouder r.o. heeft dan geen tussentijdse beoordeling of en dat de eindproducten passen binnen de bestuurlijk vastgestelde integrale kadernotitie. Deze proceskeuze vraagt bestuurlijke besluitvorming vooraf.

Beoogde tijdwinst / versnelling in de proeftuin

Er is voor deze notitie geen cijfermatig vergelijk cq. studie gemaakt van het reguliere en het verkorte proces wat betreft behandeltijd en doorlooptijd. In bijlage 2 staat een processchema met tijdsverloop voor het verkorte proces. Een voorzichtige inschatting is dat het verkorte proces in ongeveer 14-16 maanden te doorlopen is, waar het reguliere proces 18-24 maanden behelst.

Voor het verkorte proces moet vooraf een specifieke ureninschatting van de gewenste ambtelijke inzet gemaakt worden. Een vermindering van de capaciteitsinzet ofwel minder *behandeltijd* lijkt beperkt. De opgenomen bestuurlijke besluiten lijken daarin wel bij te kunnen dragen, maar raken 'de randen'. Tijdwinst in dit proces lijkt te zitten in de *doorlooptijd* van een project, specifiek in de ontwerpfase. Het aantal overlegmomenten verminderd omdat er minder tussenproducten / schetsontwerpen ter bespreking / toetsing worden ingediend door de ontwikkelaar.

Een intentieovereenkomst is voor 90% een format, aan te vullen met (locatie) specifieke informatie. De (integrale) kadernotitie vervangt de Nota van Uitgangspunten (NvU). Om deze kadernotitie op te kunnen stellen, is er aan de voorkant van het proces (meer) gebundelde tijd nodig van inhoudelijke medewerkers in een projectstartup (PSU). In de kadernotitie staat de specifieke doorvertaling van beleid en regels als uitgangspunten en randvoorwaarden naar de te ontwikkelen locatie. Dit levert een concretere, toegespitste kadernotitie op, welke de gemeente aan de voorkant van het ontwerpproces meegeeft aan de ontwikkelaar. Dit in vergelijking met een NvU, die tot stand komt **nadat** er overeenstemming is over welk plan er op de locatie ontwikkeld gaat worden. Ook is in de NvU meer ruimte voor een beschrijving en opsomming van bestaand beleid, waar de ontwikkelaar invulling aan moet geven cq. rekening mee moet houden.

Monitoring & evaluatie proeftuin

Voor het kunnen monitoren van de proeftuin moeten criteria en toets momenten duidelijk zijn voorafgaand aan de start van de proeftuin. Belangrijke vraag bij een evaluatie: is er sprake van 'oude wijn in nieuwe zakken' of is er daadwerkelijk een korter proces? Dit onderdeel vraagt nog nadere uitwerking.

Bestuurlijke keuze:

Een bestuurlijke keuze kan zijn om zonder vooraf omschreven criteria voor evaluatie en toets momenten te starten met de proeftuin.

Tabel Kansen en Risico's

	Kansen	Risico's
1	Vooral in de haalbaarheidsfase te verwachten kortere doorlooptijd. Minder versnipperde ambtelijke inzet nodig gedurende het planproces.	Intern draagvlak verkrijgen voor deze werkwijze.
2	Contractvorming met een intentieovereenkomst (evt. met mandaat voor programmamanager r.o.);	Een standaard korte intentieovereenkomst waarbij de randen zijn opgezocht blijkt juridisch niet houdbaar.
3	Proeftuin alleen uitvoeren met een professionele partij cq. projectontwikkelaar	Geen objectieve criteria keuze voor een ontwikkelaar. Waarom de ene exploitant / ontwikkelaar wel en de andere niet? Risico op voorkeursbehandeling.
4	Door de projectstart-up eerder zicht op tegenstrijdigheden en afwijkende standpunten.	Minder tijd om ambtelijk bij te sturen als er zaken over het hoofd zijn gezien.
5	Tussentijdse besluiten op ambtelijk niveau (programmamanager RO en de projectleider) over eventuele tegenstrijdigheden die in de project-start-up naar voren komen, en op welke wijze die vertaald worden naar de integrale kadernotitie.	Geen tussentijdse bijsturing op inhoud / compleetheid. Vaststellen kadernotitie is eerste moment dat bestuurder kennisneemt van de inbreidingslocatie. Bestuurlijke discussie en geen bestuurlijke steun voor de gemaakte keuzes is niet ondenkbaar.
6	In de intentieovereenkomst een vast bedrag (zonder plankostenplan; op basis van ervaringscijfers) opnemen voor de proeftuin- ambtelijke begeleiding zonder verrekening achteraf. Kostenverhaal bij start anterieure fase (nadat de Kadernotitie is vastgesteld) overeenkomstig de Grex.	Proeftuin werkzaamheden zonder (volledige) financiële dekking. Urenbesteding loopt uit, er worden (veel) meer uren gemaakt die niet met het vaste bedrag gedekt worden. Mocht de initiatiefnemer niet door willen gaan, dan kunnen wij de gemaakte kosten niet verhalen.
7	Versnelling door het doorlopen van het proces binnen een vooraf afgesproken planning waar partijen elkaar aan houden.	Planning wordt niet gehaald.
8	Duidelijkheid over de aan de voorkant mee te geven (generieke) beleidsuitgangspunten, uitgangspunten ruimtelijke kwaliteit en woningprogramma (criteria als aantal, type en doelgroep).	Achteraf minder mogelijkheid tot bijsturing op kwaliteit.
9	Kadernotitie beperken tot zes A4-tjes locatiespecifieke randvoorwaarden en beleidskaders	Kaders zijn te globaal, uitwerking voldoet nét, maar haalt op de kwaliteit een onvoldoende.
10	De geplande overlegmomenten verder terugbrengen waarbij een ontwikkelaar zonder dialoog over modellen en tussentijdse afstemming meteen toewerkt naar de gevraagde eindproducten.	Er is dan geen tussentijdse bijsturing op inhoud of compleetheid mogelijk met als risico dat dit pas bij de eindbeoordeling aan het licht komt.
11	Het mandaat voor vaststelling van de eindproducten van de proeftuin neerleggen bij de portefeuillehouder ruimtelijke ordening in plaats van het voltallig college. De wethouder beoordeelt en besluit of en dat de eindproducten passen binnen de bestuurlijk vastgestelde integrale kadernotitie.	Deze proceskeuze vraagt bestuurlijke besluitvorming vooraf. Risico is dat collegeleden vragen en/of bezwaren hebben bij het aangaan van de anterieure overeenkomst of tijdens de bestemmingsplanprocedure.
12	Alles is voorafgaand aan sluiten anterieure overeenkomst uitgekristalliseerd in de haalbaarheid en concrete uitwerking naar een in de maat gezet (steden)bouwkundig plan voor de locatieontwikkeling.	Exploitant heeft niet alle verplichte onderzoeken voor het sluiten anterieure overeenkomst aangeleverd. Als uit de onderzoeken blijkt dat er belemmeringen zijn, dan moet het plan worden aangepast, of in geval van bodemverontreiniging er sanering plaats moet vinden.
13	Binnen de eigen organisatie het advies ophalen we ke haalbaarheidsonderzoeken nodig zijn ipv bij de Omgevingsdienst (OD). Of aan de voorkant gebundeld advies bij de OD / Veiligheidsregio ophalen >>> impact milieuaspecten zijn aan de voorkant bekend, en vormen geen / minder risico meer bij planologische procedure (oa. geluid: evt. akoestische maatregelen zijn aan de voorkant bekend en mee te nemen in afweging woonkwaliteit);	Verkorten van doorlooptijden stopt op behandelt jd adviezen bij Omgevingsdienst (inclusief opvragen welke onderzoeken nodig zijn);
14	Nieuw format intentieovereenkomst ook voor nieuwe ontwikkelingen in de toekomst te gebruiken.	
15	Evaluatie proeftuin proces omzetten naar nieuwe aanpak.	Uit evaluatie blijkt dat proeftuin mislukt op (belangrijke) onderdelen.S

Voorstel proeftuinprojecten

Het voorstel is om te starten met de verkennende fase en het concreter uitwerken van de proeftuin. De locaties die zich mogelijk lenen voor de proeftuin, op basis van de bovenstaande overwegingen, zijn:

- 1 H.G. Gooszenstraat 1 [REDACTED]
- 2 Holterweg 85 [REDACTED]

Vorbereiding proeftuin

Na afronding / besluitvorming over voorliggende memo moet de proeftuin verder worden voorbereid. Actiepunten zijn dan oa. een format voor de intentieovereenkomst, een format voor de kadernotitie met een heldere productomschrijving, en punten voor monitoring en evaluatie. Hiervoor is circa 4 weken tijd nodig.

Bestuurlijke keuze:

Voorstel is om 1 juni als startmoment te kiezen. Of is er een (r.o.) mijlpaal die zich daarvoor leent? Of starten we zodra dat kan en wordt daar een 'eigen moment' van gemaakt?

Bijlage 1 Beschrijving huidig proces

1 Vooroverleg

Een particulier ruimtelijk initiatief waar een functiewijziging wordt gevraagd, kan op verschillende manieren landen bij de gemeente. Op verzoek van een initiatiefnemer kan er een eerste gesprek plaatsvinden met de projectleider inbreidingen (met de adviseur wonen en de stedenbouwkundige). De initiatiefnemer wil inzicht krijgen of het initiatief kansrijk kan zijn. Stel dat de initiatiefnemer na dit gesprek het project kansrijk acht, dan is de volgende stap dat de initiatiefnemer met een globaal uitgewerkt plan een aanvraag vooroverleg doet bij de gemeente. Deze aanvraag gaat na de toets van een casemanager vergunningen als adviesvraag naar de Carrousel. De rol van de Carrousel is om advies te geven of de gevraagde functiewijziging wenselijk is. Als de Carrousel positief adviseert, start de haalbaarheidsfase.

2 Haalbaarheidsfase

Bij een particulier ruimtelijk initiatief bespreken partijen in een eerste gesprek het proces en inhoud van de concrete inbreidingslocatie. Middels een intentieovereenkomst maken partijen inhoudelijke, financiële en procesafspraken over de haalbaarheidsfase.

Kostenverhaal

Ook over zaken als planbegeleidingskosten, het zgn. 'kostenverhaal' maken partijen afspraken. Dit is een wettelijke verplichting voor de gemeente. De projectleider van de gemeente maakt een raming van de kosten en legt die voor aan de initiatiefnemer.

Rollen

Partijen (initiatiefnemer en gemeente) gaan in deze fase, **na** het sluiten van de intentieovereenkomst, met elkaar onderzoeken wat de haalbaarheid is van het plan. In deze fase geeft de gemeente advies en benoemt relevante (beleids)kaders, op het vlak van ruimtelijke kwaliteit en een goed woon- en leefmilieu.

Onderzoeken

De gemeente benoemt in deze fase ook de onderzoeken welke noodzakelijk zijn voor een te voeren planologische procedure, zoals de benodigde milieuonderzoeken (zoals geluid, bodem, ecologie, externe veiligheid, watertoets). De initiatiefnemer levert deze onderzoeken aan t.b.v. het haalbaarheidsonderzoek, maar in ieder geval voorafgaand aan de planologische procedure. De gemeente beoordeelt de uitgevoerde onderzoeken. Deze toets en adviezen geven belangrijke informatie over de uiteindelijke haalbaarheid van de ontwikkeling. Ook staat in deze adviezen wat er aan eventuele aanvullende maatregelen richting haalbaarheid moet worden uitgevoerd.

Producten

Partijen maken afspraken over proces, planning en inhoud van door de gemeente op te stellen stukken. Dit is veelal een Nota van Uitgangspunten, en vanwege de functiewijziging in ieder geval een procedure voor afwijking bestemmingsplan. De gemeente zegt toe zorg te zullen dragen voor het proces, inclusief afstemming met bestuur. Er worden geen toezeggingen gedaan over het eindresultaat.

Nota van Uitgangspunten (NvU)

De gemeente en initiatiefnemer overleggen in de intentiefase over de (bouw)plannen. In samenspraak met initiatiefnemer en adviseurs, worden de bouwstenen voor de Nota van Uitgangspunten (NvU) opgesteld. Een door beide partijen overeengekomen Stedenbouwkundig ontwerp (SO), het (woon)programma en een door initiatiefnemer opgestelde parkeeroplossing, is een belangrijk onderdeel van de NvU. Ook relevante (beleids)kaders op het vlak van ruimtelijke kwaliteit, wonen en een goed woon- en leefmilieu staan in de NvU. Verder gaat het om maatregelen voor de inrichting van de openbare buitenruimte (klimaatbestendigheid, duurzaamheid, natuurinclusief bouwen). De gemeente stelt de definitieve NvU op, waarna het college van Burgemeester en wethouders de NvU vaststelt. De definitieve NvU wordt door de initiatiefnemer veelal gebruikt voor de ruimtelijke onderbouwing in de planologische procedure.

Afronding haalbaarheidsfase

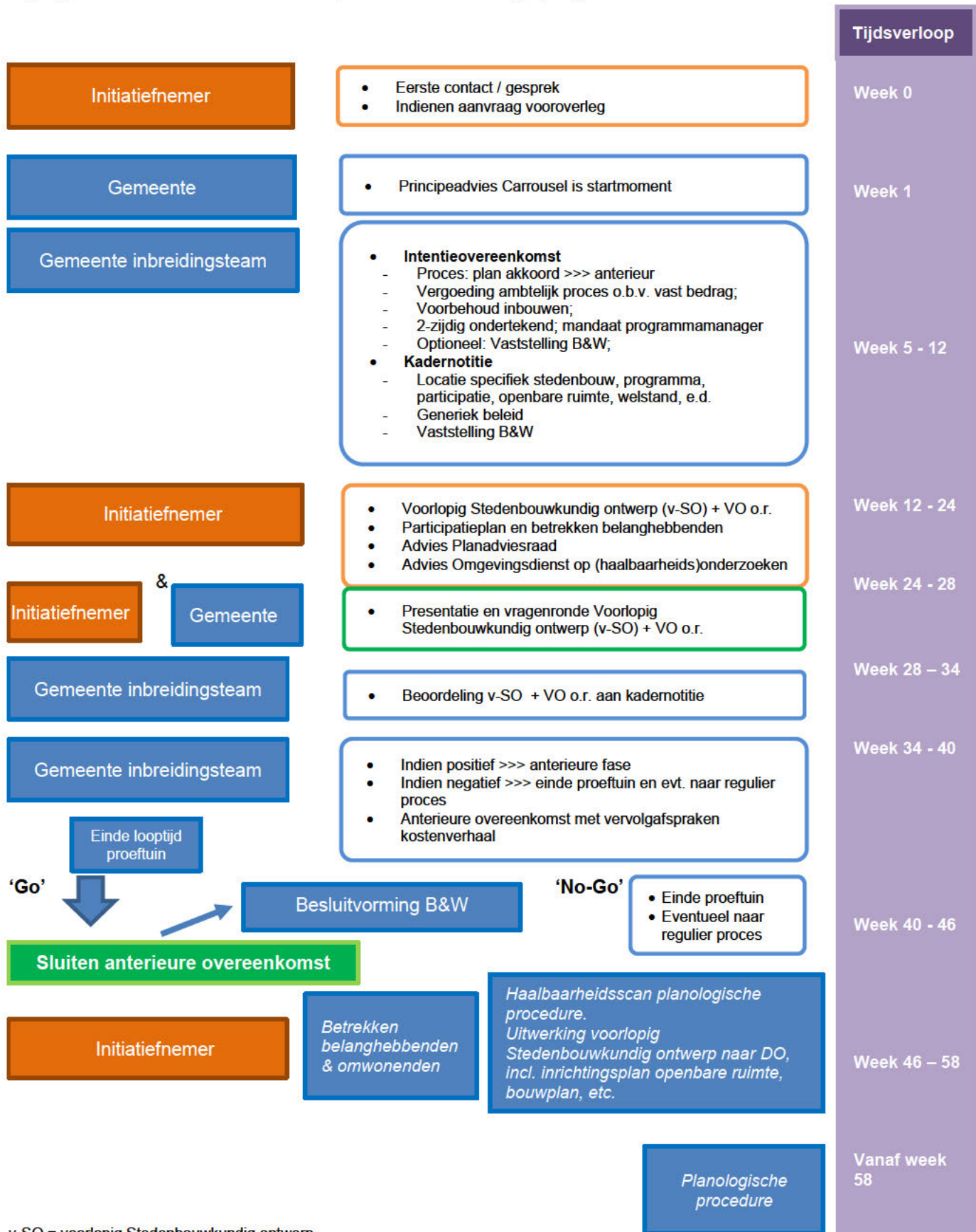
De haalbaarheidsfase wordt afgesloten nadat het college van burgemeester en wethouders de Nota van Uitgangspunten heeft vastgesteld én de onderzoeken voldoende zekerheid bieden dat een planologische procedure haalbaar is. De duur van de intentiefase is onder meer afhankelijk van hoe

snel partijen tot een SO kunnen komen, en het verloop van de noodzakelijke onderzoeken tbv de planologische procedure. Doorgaans neemt de intentiefase 4-6 maanden in beslag. Een en ander is met name afhankelijk van volledigheid van de onderzoeken en een positieve beoordeling daarvan.

3 Anterieure fase

Voorafgaand aan de fase van de ruimtelijke procedure (het bestemmingsplan of afwijken bestemmingsplan met een omgevingsvergunning) sluiten partijen een zgn. 'anterieure overeenkomst'. De gemeente stelt deze overeenkomst op. Het is een vorm van een samenwerkingsovereenkomst waarin inhoudelijke afspraken over zaken als grondoverdracht, afvalinzameling, 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.

Bijlage 2 Proeftuin verkort proces Inbreidingsprojecten



v-SO = voorlopig Stedenbouwkundig ontwerp
 DO = Definitief ontwerp
 VO o.r. = Voorlopig ontwerp openbare ruimte

Bijlage 3 Intentieovereenkomst

Partijen, locatie, eigendom

Allereerst het benoemen van de partijen die met elkaar de overeenkomst aangaan. En dat de Exploitant voornemens is om voor eigen rekening en risico op perceel [kadastraal nummer(s)] met een grootte van circa [xxx] m² een woningbouwplan te ontwikkelen en realiseren. Vervolgens de locatieduiding met een beschrijving wat er zich op het perceel bevindt, en een kaart van het exploitatiegebied.

Verder moet duidelijk zijn dat het perceel in eigendom is van de Exploitant, of dat binnen afzienbare tijd zicht is op eigendom (moment en onder welke voorwaarden het eigendom overgaat naar de Exploitant).

Overwegingen

Vervolgens een beschrijving van de overwegingen van partijen om de overeenkomst aan te gaan. Te denken valt dan aan een expliciet verzoek van de exploitant om medewerking te verlenen aan het plan, en dat de gemeente die medewerking heeft uitgesproken onder de voorwaarden van de uitgangspunten beschreven in de Proeftuin.

Doel van de Overeenkomst

De Intentieovereenkomst heeft, met behoud van ieders verantwoordelijkheid en met inachtneming van ieders taakstelling, tot doel het uitvoeren van en afronden van een onderzoek inhoudende dat:

- 1) De Exploitant een schetsplan voor het woningbouwplan opstelt;
- 2) De Gemeente een integrale kadernotitie opstelt met daarin opgenomen de gemeentelijke uitgangspunten voor de ontwikkeling en realisatie van het woningbouwplan en het college van burgemeester en wethouders van Deventer (hierna: "**het College**") deze notitie vaststelt;
- 3) De Exploitant met in achtneming van de integrale kadernotitie een Voorlopig Stedenbouwkundig ontwerp (v-SO) maakt voor het woningbouwplan en gecombineerd met een Voorlopig ontwerp voor de (omliggende) openbare ruimte;
- 4) Partijen nadere afspraken maken over een vervolgovereenkomst van kostenverhaal;
- 5) Partijen ieder voor zich aan de hand van bovengenoemde stappen bepalen of het woningbouwplan financieel en ruimtelijke haalbaar zijn en daartoe de benodigde besluiten nemen.

Binnen de samenwerking op grond van deze Intentieovereenkomst heeft de Exploitant de rol van initiatiefnemer, inhoudende dat de ontwikkeling en realisatie van het woningbouwplan voor zijn rekening en risico verder zal plaatsvinden. De Gemeente heeft een faciliterende rol, inhoudende dat zij met inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden, privaatrechtelijke eigendomsrechten en het bepaalde in deze Intentieovereenkomst medewerking zal verlenen aan de verdere ontwikkeling van het woningbouwplan.

Planvorming/planning

Partijen onderzoeken of de ontwikkelaar binnen de door de gemeente gestelde kaders ('integrale kadernotitie') ruimte heeft om in creativiteit tot een haalbare planuitwerking te komen. Als de projectontwikkelaar zich kan vinden in de integrale kadernotitie, dan wordt deze voor bestuurlijke besluitvorming voorgelegd. Vervolgens gaan partijen in het kader van deze Intentieovereenkomst overeenstemming trachten te bereiken over het Voorlopig Stedenbouwkundig ontwerp (v-SO) gecombineerd met een Voorlopig ontwerp voor de (omliggende) openbare ruimte, de participatie (plan en uitwerking) en de anterieure overeenkomst en in die genoemde volgorde.

Overlegstructuur

In de uitwerking hebben gemeente en ontwikkelaar drie tot vier afstemmingsmomenten / overleggen met elkaar in dit proces, waarbij in ieder geval eens per 4 weken contact zal zijn tussen de Exploitant en de projectmanager van de Gemeente.

Kosten(verhaal)

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. De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om alle in het kader van deze ontwikkeling te maken kosten vooraf zo compleet mogelijk inzichtelijk te maken.

De Gemeente rekent vooraf een vast bedrag van € 25.000,00 voor de ambtelijke inzet, waarbij de verrekening van de daadwerkelijk gemaakte kosten na het go / no-go moment plaatsvindt. Naast de kosten die in de intentiefase in rekening worden gebracht, zal de Gemeente bij de Exploitant kosten in rekening brengen die betrekking hebben op de vervolg/antérieure fase. Deze bedragen zullen in de vervolg (antérieure) overeenkomst worden opgenomen. Hierbij moet gedacht worden aan de kosten voor of toetsing van:

- De planologische procedure;
- Kosten voor procesbegeleiding;
- De juridische kosten uitsluitend ter ondersteuning van de voorgenomen (her)ontwikkeling;
- DO Inrichtingsplan openbare ruimte;
- Stedenbouwkundig plan (eventueel);
- Beeldkwaliteitsplan (eventueel);
- Planschade;
- Kosten van bovenwijkse voorzieningen (eventueel);
- Civieltechnische kosten.

Verplichtingen van de Gemeente

De Gemeente stelt tijdig een integrale kadernotitie op die het kader waarbinnen de planontwikkeling kan plaatsvinden beschrijft, en legt deze ter vaststelling voor aan het College. De integrale kadernotitie 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 het woningbouwplan;
- De ontwerprichtlijnen en ontwerpeisen 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 beoordeling milieueffectrapportage);
- Water, groen en ecologie;
- Duurzaamheidsambities;
- Aansluiting op de omliggende percelen;
- Overige locatie-eisen.

De Gemeente toetst het door de Exploitant op te stellen Voorlopig Stedenbouwkundig plan en het Voorlopig ontwerp openbare ruimte.

De Gemeente stelt een vervolg (antérieure) overeenkomst op nadat de Exploitant de haalbaarheid van zijn Woningbouwplan heeft aangetoond. Het Voorlopig Stedenbouwkundig plan, het Voorlopig ontwerp openbare ruimte (al dan niet gecombineerd), het Participatieplan en de Haalbaarheidsscan waarover Partijen overeenstemming hebben bereikt dient als uitgangspunt voor de totstandkoming van deze vervolg (antérieure) overeenkomst.

De Gemeente houdt bij nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid.

Verplichtingen van de Exploitant

De Exploitant draagt ervoor zorg dat, in overleg met de Gemeente, de voor het woningbouwplan noodzakelijke plannen voor eigen rekening en risico worden opgesteld en onderzoeken worden uitgevoerd.

De plannen en onderzoeken, ten behoeve van het aantonen van de haalbaarheid, worden ter toetsing aan de (vastgestelde) integrale kadernotitie voorgelegd aan de Gemeente. Dat betreffen in elk geval:

- Stedenbouwkundig plan, waarbij de architectuurfilosofie dient te passen bij de karakteristieken van de omgeving en dat qua opzet en kwaliteit past in de huidige stedenbouwkundige structuur en ruimte laat voor toekomstige ontwikkelingen;
- Woningbouwprogramma;
- (Milieu)onderzoeken naar archeologie, geluid, ecologie, externe veiligheid en stikstof (AERIUS-berekening);
- Parkeren en bereikbaarheid, waarbij de ontsluiting van het perceel op de bestaande infrastructuur een aandachtspunt is;

- 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:
 - Landschappelijke inpassing van het plan in zijn omgeving;
 - Aansluiting op openbare ruimte;
 - Inrichting terrein inclusief parkeren en ontsluiting;
 - Natuur-inclusief en circulair bouwen;
 - Maatregelen t.b.v. klimaatadaptatie (bijvoorbeeld ter voorkoming van hittestress);
 - Watertoets (infiltratie/berging/afvoer).

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

De op te stellen Plannen en onderzoeken dienen te voldoen aan de integrale kadernotitie.

Goedkeuring door de Gemeente

Partijen spannen zich in om, op basis van overleg binnen de overlegstructuur zoals beschreven in de 'Proeftuin', te komen tot goedkeuring van in deze Intentieovereenkomst bedoelde plannen en de integrale kadernotitie. Indien Partijen geen overeenstemming bereiken over de plannen, gaan Partijen in gesprek over het vervolg van het project in het reguliere proces van inbreidingen. Indien deze situatie zich voordoet, is dat moment het einde van de proeftuin voor deze locatie. De Plannen worden uiteindelijk aan het College ter accordering voorgelegd.

Go/No Go en Ontbinding van de overeenkomst

Indien Partijen er ondanks behoorlijk overleg niet in slagen om, uiterlijk 58 weken na het tekenen van deze Intentieovereenkomst, tot overeenstemming te komen over de bedoelde plannen danwel over de vervolg (anterieure) overeenkomst, kan iedere Partij de Intentieovereenkomst beëindigen. Partijen kunnen schriftelijk overeenkomen deze termijn te verlengen.

De in deze Intentieovereenkomst gemaakte afspraken gelden totdat tussen Partijen de genoemde vervolg (anterieure) overeenkomst tot stand is gekomen. Ontbinding is echter mogelijk in de volgende gevallen:

- a) Indien uit de onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid van de plannen van de Exploitant zou blijken dat de Gemeente negatieve gevolgen van de grondexploitatie ondervindt en dat er plankosten voor rekening van Gemeente komen.*
- b) Indien de plannen niet voldoen aan de vastgestelde integrale kadernotitie.*
- c) In geval de Exploitant 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 Intentieovereenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.*
- d) Indien de Exploitant niet tijdig kan beschikken over het Exploitatiegebied.*

Enkel in de gevallen in dit artikel bedoeld, heeft de betreffende partij het recht om bij aangetekend schrijven de Intentieovereenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden.

Aan een ontbinding op grond van bovenstaande zal de Exploitant 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.

Bijlage 4

Inhoudsopgave integrale kadernotitie (niet uitputtend)

- Generiek uitwerking geven aan de gegeven maatschappelijke opgave en wat er in dit kader voor Deventer gerealiseerd moet worden. O.a. analyse Omgevingsvisie.
- Landschappelijke analyse
- Stedenbouwkundige (bouwenvelop / kavelpaspoort) en landschappelijke uitwerking voor de plek:
 - Woningtypologie;
 - Rooilijnen;
 - Beeldkwaliteit;
 - Bouwvlak;
 - Bouwhoogte;
 - Massa & schaal;
 - Parkeren;
 - Buitenruimte / landschappelijke inpassing (oa. hoofdgroenstructuur)
- Woonprogramma: aantal, doelgroep, categorieën, prijssegment;
- Locatie specifiek inrichtingsplan openbare ruimte; impactanalyse openbare ruimte (checklist meegeven: afval, lichtmasten, allerlei aspecten vanuit PvE o.r. voor deze locatie, beheerbaarheid groen, trottoirs >>> schaal 1:500, maatvoering)
- Participatieplan: criteria waar het participatieproces aan moet voldoen;
- Verwijzing naar generiek beleid (woonvisie, parkeren, hemelwaterberging, duurzaamheid, rioleringsplan, natuurinclusief bouwen maatregelen, klimaatadaptieve maatregelen e.d.);
- Verwerken eventueel aanvullende welstandseisen en voor cultuurhistorie;
- Alle benodigde onderzoeken als integraal onderdeel van het v-SO uit laten voeren. Zodra er uit een onderzoek blijkt dat zaken anders moeten, is dat in eerste instantie aan de ontwikkelaar om dat op te pakken, te adresseren en te verwerken.
 - Verkeer- en/of parkeeronderzoek met motivatie (indien van toepassing);
 - Boomeffect analyse (indien van toepassing);
 - Cultuurhistorische beschrijving (indien van toepassing) voor het benoemen van de context naar de omgeving;
 - Archeologie (indien van toepassing);
 - Quickscan flora en fauna (indien van toepassing; in het juiste jaargetijde, bij een erkend bureau en volgens de juiste onderzoeksmethoden);
 - Quick-scan / advies van de Omgevingsdienst op de (milieu)thema's geluidsonderzoek; bodemonderzoek; externe veiligheid; geur; stikstof; trillingen;
 - Waterhuishoudkundig plan (indien van toepassing)
 - Water(toets) afstemmen met het Waterschap;
 - Aanmeldnotitie m.e.r. (gemeente)
- Eerste check aandachtspunten ondergrondse infra (kabels en leidingen; geen KLIC-melding).