

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Vaststellen kavelprijzen Plot 9 Sluiskwartier

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 17-10-2023
Notanummer	: 2023-846
Datum	: 17-10-2023
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: Bijlage 1, uitgiftevoorwaarden kavels Sluiskwartier (2).pdf, Bijlage 2, modelkoopovereenkomst Sluiskwartier Plot 9 (2).pdf, Bijlage 3, kavelpaspoort Sluiskwartier plot 9.pdf, Bijlage nota situatietekeningen Plot 9 Sluiskwartier.pdf

Parafering

11-10-2023: Senior projectmanager11-10-2023: Wethouder

Agendering

* 11-10-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 11-10-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

18-10-2023

B & W d.d.: 17-10-2023

Besluit

1. De verkoopprijs van de kavel voor een vrijstaande woning op plot 9a (met tuin) in het Sluiskwartier vast te stellen op € 191.644,- excl. btw en € 231.889,24 incl. btw
2. De verkoopprijs van de kavel voor een vrijstaande woning op plot 9b (zonder tuin) in het Sluiskwartier vast te stellen op € 179.161,- excl. btw en € 216.784,81 incl. btw

De nota en het besluit openbaar te maken nadat de verkoop van deze kavels is opgestart.

Inleiding

Achter de panden Pothoofd 187 t/m 193 (plot 8), aan het stedelijk erf en tussen de kop van de Buitengracht en één van de stegen ligt plot 9 van het Sluiskwartier. Het betreft een plot met 2 unieke woonkavels voor particulieren. Voor deze plot zijn uitgiftevoorwaarden en een concept-modelkoopovereenkomst opgesteld. Dit zijn standaard documenten waarvoor geen aparte besluitvorming nodig is. Daarnaast is het in maart 2022 door het college vastgestelde kavelpaspoort publieksvriendelijk opgemaakt. Omdat er inhoudelijk geen wijzigingen zijn doorgevoerd, is ook hiervoor geen besluitvorming nodig. Deze stukken zijn als bijlagen 1 t/m 3 ter informatie bijgevoegd.

Bij het vaststellen van de grondprijzen voor 2023 is de prijs voor deze kavels niet meegenomen, omdat start-verkoop van deze kavels gepland was voor het najaar van 2023 en omdat deze kavels ten tijde van deze vaststelling nog getaxeed

moesten worden. Het vaststellen van de kavelprijzen vergt een collegebesluit.

Beoogd maatschappelijk resultaat

De verkoopprijs voor de kavels voor de vrijstaande woningen van plot 9 Sluiskwartier vast te stellen zodat de kavels in verkoop gebracht kunnen worden. Er is op dit moment voldoende vraag naar kavels.

Kader

- * Artikel 8 van de Regeling tot verlening van bevoegdheden gemeente Deventer
- * Collegebesluit aangaan koopovereenkomst met Rentree voor plot 2 Sluiskwartier d.d. 27 juni 2023
- * Collegebesluit aanscherping verkoopstrategie plot 4 t/m 7 en loslaten gefaseerde uitvoering co-housing d.d. 27 juni 2023
- * Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Sluiskwartier d.d. 13 juli 2022
- * Collegebesluit vaststelling verkoopstrategie en kavelpaspoorten d.d. 22 maart 2022
- * Raadsbesluit vaststelling Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitplan Sluiskwartier d.d. 25 januari 2022
- * Raadsbesluit vaststelling Ontwikkelplan Sluiskwartier d.d. 7 oktober 2020
- * Raadsbesluit vaststellen scenario behoud & nieuwbouw voor het Sluiskwartier d.d. 30 mei 2017

Betrokken partijen en participatie

Niet van toepassing

Argumenten voor en tegen

Voor: Na het vaststellen van de verkoopprijs kan de verkoopprocedure worden opgestart.

Tegen: Geen

Financiële consequenties en dekking

Een externe makelaar (Postma) is gevraagd om de kavels te waarden. Er is daarbij niet gekozen voor een waardebeoordeling per m² kavel maar voor een residuele grondprijsberekening. Die methode is beter passend omdat het 2 unieke kavels betreft.

Een residuele grondprijsberekening is geschikt voor deze kavels met een unieke ligging, zeer ruime bebouwingsmogelijkheden (BVO) maar erg beperkte grootte (slechts 77 en 138 m²). Mede vanwege de huidige marktomstandigheden (weinig aanbod in dit segment) wordt onderstaande kavelprijs geadviseerd:

Plot 9a met tuin: € 191.644,- excl. btw en € 231.889,24 incl. btw

Plot 9b zonder tuin: € 179.161,- excl. btw en € 216.784,81 incl. btw

Bij het bepalen van deze kavelprijs is rekening gehouden met het feit dat de kosten voor het bouwrijp maken en het creëren van een woonbestemming voor rekening van de gemeente komen.

Deze kavelprijzen liggen iets lager dan wat is opgenomen in de jaarrekening 2022



(resp. € 225.000,- en € 175.000,- excl. btw, gebaseerd op taxatie van Postma van 26 januari 2023) en iets hoger dan wat is opgenomen in de zomeraactualisatie 2023 (resp. € 158.595,- en € 147.417,- excl. btw, gebaseerd op bijgestelde taxatie van Postma van 26 mei 2023). Daarmee liggen de kavelprijzen iets boven de meest recente opbrengstenprognose en wordt een positief verkoopresultaat van ruim € 60.000,- verwacht.

De kavelprijzen zijn in overleg met de planeconoom en makelaardij tot stand gekomen.

Openbaarmaking en communicatie

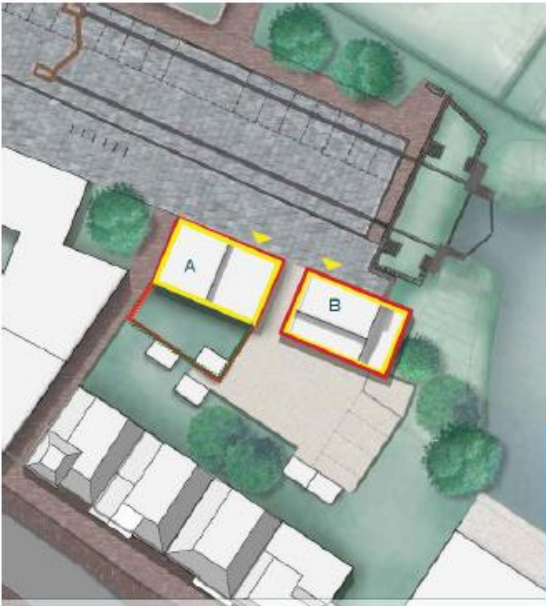
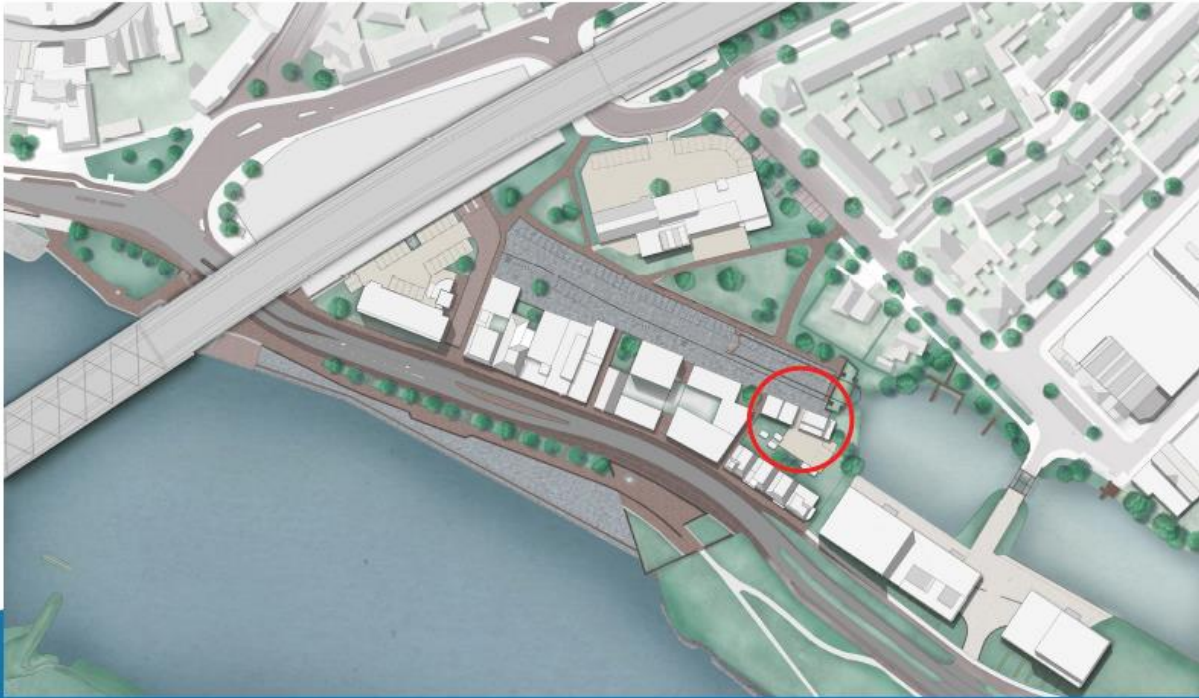
Verkoop van de kavels zal plaatsvinden via de website www.deventerverkoopt.nl.

Aanpak en uitvoering

Na vaststelling van de verkoopprijzen kan de verkoopdocumentatie worden afgerond en de verkoopprocedure starten. Verwacht wordt dat dit eind oktober 2023 zal gebeuren.

De uitgifte zal plaatsvinden op basis van de gebruikelijke, vastgestelde uitgiftevoorwaarden (inschrijving, loting, mochten er kavels overblijven of terugkomen dan "wie het eerst komt, wie het eerst maalt")

Wonen in het Sluiskwartier - Plot 9



Uitgiftevoorwaarden kavelverkoop Sluiskwartier Plot 9

Inleiding

In deze uitgiftevoorwaarden kunt u lezen onder welke voorwaarden u in aanmerking kunt komen voor een van de twee kavels in het Sluiskwartier van Plot 9.

Bij interesse in een kavel, is het belangrijk om u goed te oriënteren. Wat wilt u? Welk type woning, hoe groot? Passen uw wensen voor de woning binnen het bestemmingsplan (of opvolgend plan)? Wij adviseren u om de voorwaarden goed door te lezen en uw financiële mogelijkheden vooraf goed te onderzoeken om teleurstelling achteraf te voorkomen.

Duurzaamheid en Natuurinclusief bouwen

Duurzaamheid is een belangrijk thema. Alle nieuwe ontwikkelingen moeten een bijdrage leveren aan een klimaatneutraal Deventer. Zo ook de kavels in het Sluiskwartier.

Het is daarnaast van belang om natuurinclusief te bouwen. Daarbij wordt ingezet op het creëren van een aantrekkelijke, toekomstbestendige en gezonde leefomgeving voor mens én dier. Het doel hiervan is de biodiversiteit (de variatie aan soorten in een leefgebied) te behouden en te versterken. U kunt daaraan meewerken en bijdragen, door de natuur een volwaardige plaats te geven bij het ontwerpen van uw woning en tuin. Zie hiervoor de checklist "Natuurinclusief bouwen".

Bibob

De gemeente Deventer vindt het belangrijk om eerlijk en integer zaken te doen. Daarom heeft het college van Burgemeester & Wethouders de "Beleidsregel bijzondere situaties wet Bibob gemeente Deventer" vastgesteld. Op grond van dit beleid screent de gemeente personen op integriteit wanneer deze bijvoorbeeld een vastgoedtransactie aan willen gaan met de gemeente.

Inschrijving algemeen

1. De gemeente geeft de kavels in het Sluiskwartier uit in twee fasen, een startfase en een vervolgfase. In de startfase vindt de toewijzing van de kavels plaats door middel van loting. In de vervolgfase geldt de methode: "wie het eerst komt, wie het eerst maalt". Dat wil zeggen dat de toewijzing plaatsvindt in de volgorde waarin de inschrijvingen van gegadigden door de gemeente worden ontvangen. Er wordt geen reservelijst aangehouden. Als de loting in de startfase niet leidt tot een optieverlening, dan begint de vervolgfase.
2. Het betreft twee kavels voor zelfbouw. Zelfbouw betekent dat u bouwgrond koopt en zelf bepaalt wat er gebouwd wordt en met welke partijen (architect, adviseurs, aannemer) u wilt samenwerken. In dit geval spreken we van individuele zelfbouw. Het gaat dan om de bouw van een vrijstaande woning.
3. Uitsluitend natuurlijke personen met als doel zelfbewoning kunnen zich inschrijven. In de koopovereenkomst is hiervoor een zelfbewoningsplicht opgenomen. Makelaars, projectontwikkelaars en/of andere rechtspersonen worden uitgesloten van deelname.
4. Per persoon, per echtpaar of per samenlevingsverband kan maximaal één inschrijfformulier worden ingediend. Inschrijvers die van plan zijn een gezamenlijke huishouding te voeren, worden als één inschrijver gezien en kunnen zich niet ieder afzonderlijk inschrijven. Inschrijvers die op het moment van inschrijving op verschillende adressen wonen, maar samen in de op de kavel te bouwen woning willen gaan wonen, mogen gezamenlijk dus slechts één inschrijfformulier indienen.

De gemeente behoudt zich het recht voor (een) inschrijving(en) ongeldig te verklaren als niet aan het bovenstaande wordt voldaan.

5. U kunt slechts voor één kavel in aanmerking komen.
6. Het verkregen recht op een kavel is strikt persoonlijk en is niet vatbaar voor ruil of overdracht.
7. De uitgifte van de kavels vindt plaats onder de bepalingen vermeldt in deze uitgiftevoorwaarden, modelkoopovereenkomst en overige voorwaarden (waaronder de voorschriften uit het bestemmingsplan (of opvolgend plan) en beeldkwaliteitplan (of opvolgende beleidsregel). Door in

te schrijven geeft u aan kennis te hebben genomen van en in te stemmen/akkoord te gaan met deze voorwaarden. De inschrijving is vrijblijvend en verplicht niet tot het kopen van een kavel. De inschrijving verplicht de gemeente niet tot verkoop.

Elk ingediend inschrijfformulier wordt getoetst aan deze voorwaarden. De gemeente behoudt zich het recht voor een inschrijving ongeldig te verklaren als niet aan de uitgiftevoorwaarden wordt voldaan.

8. De gemeente heeft het recht de voorwaarden waaronder deze uitgifte plaatsvindt tussentijds en/of naderhand te wijzigen, af te zien van toewijzing/verkoop van de kavels of de verkoopprocedure op te schorten dan wel te beëindigen als dit gelet op het proces noodzakelijk blijkt, zonder dat een beroep gedaan kan worden op enige vorm van schadevergoeding.
9. De gemeente stelt nadrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat er over alle voorwaarden overeenstemming is bereikt en als en nadat het bevoegde bestuursorgaan tot verkoop van de kavel besluit. De gemeente behoudt zich te allen tijde het recht van beraad voor, zonder opgaaf van redenen.

Inschrijving startfase

10. Om in aanmerking te komen voor een kavel in de startfase kunt u zich alleen via e-mail inschrijven. U gebruikt hiervoor het inschrijfformulier.

De inschrijffperiode is opengesteld vanaf 19 oktober 2023 tot uiterlijk 9 november 2023 12.00 uur. Na sluiting van de inschrijffperiode is inschrijving niet meer mogelijk.

U dient het inschrijfformulier en het formulier "Eenmalige machtiging inning optiegeld", beide ingevuld en ondertekend, in via makelaardij@deventer.nl. Een andere manier van inschrijven is niet mogelijk.

Inschrijvingen die niet compleet zijn, niet binnen de gestelde termijn zijn ingediend of niet voldoen aan de voorwaarden, zijn niet ontvankelijk en doen niet mee met de procedure. Tegen afwijzing van uw inschrijving kunt u geen bezwaar maken.

Loting

11. In de startfase vindt toewijzing van de kavels plaats door middel van loting.
12. Onder toewijzing door middel van loting wordt verstaan: het geven van een optie op de kavel.
13. De loting wordt uitgevoerd door een notaris of door een vertegenwoordiger van de gemeente Deventer. En vindt plaats op **21 november 2023 (s' avonds)**. Deze lotingsavond is alleen toegankelijk voor diegenen die zich hebben ingeschreven op het inschrijfformulier (of diens gemachtigde).
14. Voor de loting worden alle ontvangen inschrijfformulieren in gesloten en uiterlijk identieke enveloppen gedaan. De notaris (of vertegenwoordiger van de gemeente) trekt één voor één uit deze inschrijvingen een willekeurige envelop, opent deze en noemt de naam (en zonodig adres en woonplaats) die op het inschrijfformulier staan vermeld. De inschrijver kan dan een keuze uit de (resterende) kavel(s) maken en deze in optie nemen. Wanneer alle kavels door middel van loting vergeven zijn, of als u geen gebruik maakt van de mogelijkheid om een kavel in optie te nemen, komt de inschrijving en het recht op een optie te vervallen.
15. De kavel wordt alleen toegewezen indien:
 - de inschrijver zelf of een gevolmachtigde bij de loting aanwezig is;
 - de eventuele gevolmachtigde terstond een schriftelijke volmacht kan tonen;
 - de inschrijver of zijn/haar eventuele gevolmachtigde terstond een geldig legitimatiebewijs van de inschrijver kan tonen;
 - de eventuele gevolmachtigde terstond een geldig legitimatiebewijs van hemzelf kan tonen.Als de inschrijver of zijn/haar gevolmachtigde hier niet aan voldoet, volgt uitsluiting van verdere deelname aan de loting.
16. De artikelen 17 tot en met 29 zijn verder van toepassing m.b.t. de optieverlening en verkoop.

Inschrijving vervolgfase

17. Kavels die na de loting overblijven en eventueel na de loting vrijgekomen kavels, worden te koop aangeboden door middel van de methode: "wie het eerst komt, wie het eerst maalt". Dat wil zeggen dat de optieverlening en koop plaatsvindt in de volgorde waarin de inschrijvingen van gegadigden door de gemeente worden ontvangen. Inschrijven voor deze eventueel overgebleven of teruggekomen kavels in het Sluiskwartier, kan met ingang van 27 november 2023 vanaf 9.00 uur.
18. Om in aanmerking te komen voor een kavel in de vervolgfase kunt u zich alleen via e-mail inschrijven. U dient het inschrijfformulier en het formulier "Eenmalige machtiging inning optiegeld", beide ingevuld en ondertekend, in via makelaardij@deventer.nl. Een andere manier van inschrijven is niet mogelijk.

Inschrijvingen die niet compleet zijn, niet voldoen aan de voorwaarden of op een ander manier worden ingediend dan zoals in deze voorwaarden is bepaald, zijn niet ontvankelijk. Tegen afwijzing van uw inschrijving kunt u geen bezwaar maken.

Aan het indienen van dit formulier kunt u geen rechten ontlenen tot uiteindelijke optieverlening of koop.

19. Na indienen van het inschrijfformulier ontvangt u zo spoedig mogelijke een brief. Hierin wordt vermeld of de kavel waarvoor u heeft ingeschreven aan u wordt toegewezen en zo ja, de voor u geldende termijn.

Optie

20. De optietermijn is 8 maanden.
21. Voor het in optie nemen van de kavel bent u optiegeld van € 750,- inclusief btw verschuldigd. Bij uw inschrijving heeft u het ingevulde en ondertekende formulier "Eenmalige machtiging inning optiegeld" toegestuurd. Hiermee geeft u de gemeente toestemming om eenmalig het optiegeld van uw rekening af te schrijven.
22. Binnen de optietermijn dient u per email via makelaardij@deventer.nl aan te geven of u de kavel wenst aan te kopen. Na ontvangst van uw bericht wordt de optie omgezet in koop. U krijgt dan een koopovereenkomst ter ondertekening toegezonden.
23. Als u uw optie omzet in koop, wordt het optiegeld van € 750,- inclusief btw bij de eigendomsoverdracht van de kavel bij de notaris in mindering gebracht op de koopsom van de kavel.
24. Als u afziet van de aankoop van de kavel heeft u geen recht op terugbetaling van het optiegeld. De gemeente Deventer is dan vrij om de kavel aan derden aan te bieden, zonder daartoe een compensatie (hoe ook genaamd) aan u verschuldigd te zijn.
25. Uw recht op de kavel vervalt als naderhand blijkt dat u niet heeft voldaan aan de machtigingsvoorwaarden die vermeld staan op het formulier "Eenmalige machtiging inning optiegeld" of als u niet binnen de optietermijn heeft aangegeven de kavel te willen aankopen. Ook dan is de gemeente vrij om de kavel aan derden uit te geven zonder daartoe een compensatie (hoe ook genaamd) aan u verschuldigd te zijn.

Aankoop kavel

26. Als u tijdig (voor het einde van uw optietermijn) heeft aangegeven tot koop van de kavel te willen overgaan en u tevens een goedgekeurd DO heeft, krijgt u een koopovereenkomst ter ondertekening toegestuurd. U heeft een maand de tijd om deze te ondertekenen, van alle benodigde parafen te voorzien en naar de gemeente terug te sturen. Nadat u de ondertekende koopovereenkomst heeft teruggestuurd, wordt door de gemeente een zogenaamd "verkoopbesluit" genomen. U krijgt een afschrift van dit besluit samen met een medeondertekende koopovereenkomst toegestuurd.

27. De eigendomsoverdracht van de kavel bij de notaris en betaling van de koopsom dient binnen 3 maanden na de datum van het verkoopbesluit plaats te vinden.

28. De koper kan zelf bepalen bij welk notariskantoor de akte passeert. De gemeente heeft voorkeur voor notariële overdracht bij een van de notariskantoren in Deventer. Reden hiervoor is dat deze kantoren al een volmacht van de burgemeester hebben voor de benodigde handelingen.

Woningontwerp

29.1 Een ruimtelijk kwaliteitsteam (hierna te noemen Qteam) adviseert u in 3 fasen van uw ontwerp. Van schetsontwerp naar Voorlopig Ontwerp (VO) tot Definitief Ontwerp (DO).

29.2 In overleg met uw architect/aannemer/ontwerper gaat u binnen de optieperiode van 8 maanden uw Schetsontwerp (SO), en daarna uw VO ontwerpen, waarna u dit kunt uitwerken tot een goedgekeurd DO. In het kavelpaspoort zijn uitgangspunten aangegeven waaraan het ontwerp van de woning moet voldoen. Het Qteam gaat u hierbij adviseren en waar nodig begeleiden. Het Qteam zorgt voor het samenhangende karakter tussen de woningen op de kavels en kijkt ook kritisch naar de totale samenhang van de planvorming in relatie tot het openbaar gebied en het stedenbouwkundig plan van het Sluiskwartier. Als uw DO voldoet aan het kavelpaspoort en de kernwaarden zal het Qteam in principe akkoord gaan met uw ontwerp. Hiervoor worden drie begeleidingssessies georganiseerd:

1. Schetsontwerpsessie: het Qteam nodigt u samen met uw architect/ontwerper/aannemer uit voor een individueel gesprek om uw schetsontwerp te bespreken;
2. Voorlopig Ontwerpsessie: begeleidingssessiebijeenkomst om uw ingediende Voorlopige Ontwerp te bespreken;
3. Definitief Ontwerpsessie: begeleidingssessiebijeenkomst om uw ingediende Definitieve Ontwerp te bespreken.

29.3. Binnen 8 weken na de termijn van de schetsontwerpsessie, dient u een VO in te dienen. In de tweede begeleidingssessie zal het Qteam indien mogelijk de optanten in de gelegenheid stellen om de (voorlopige) ontwerpen van de toekomstige burens (optanten plot 9a of 9b) in onderlinge samenhang te zien. Hierbij is overigens nadrukkelijk geen sprake van onderlinge toetsing en goedkeuring. Optanten krijgen een schriftelijke reactie op het ingediende VO. Op basis hiervan kan het VO uitgewerkt worden tot een DO.

29.4 Na akkoord van het Qteam op uw DO kan de officiële aanvraag om een omgevingsvergunning worden opgestart. De verkregen goedkeuring op uw DO betekent overigens niet automatisch dat de omgevingsvergunning wordt goedgekeurd en verleend. De Planadviesraad Deventer (PAR) geeft namelijk het finale welstandsadvies. Ook wordt de aanvraag op meer aspecten getoetst dan alleen het ontwerp (denkt u onder meer aan het bestemmingsplan of Omgevingsplan, de welstandsnota en Beeldkwaliteitsplan en het Bouwbesluit of opvolgende beleidsregel). Meer informatie over het aanvragen van een omgevingsvergunning kunt u lezen op: <https://www.deventer.nl/omgevingsvergunning>. De beoordeling van de omgevingsvergunning wordt uitgevoerd door het Team Ondernemen en Vergunningen. Houdt u er rekening mee dat er voor het aanvragen van een omgevingsvergunning wettelijke termijnen gelden.

29.5 Pas na goedkeuring van uw DO binnen de optieperiode kunt u een verzoek indienen om tot definitieve aankoop van de kavel over te gaan. U krijgt hiervoor een koopovereenkomst ter ondertekening toegestuurd. Uw recht op de kavel vervalt wanneer u niet binnen de optietermijn van 8 maanden een goedkeuring van het Qteam op uw DO heeft gekregen. De gemeente is dan vrij om de kavel aan te bieden aan derden zonder daartoe een compensatie (hoe ook genaamd) aan u verschuldigd te zijn.

PRO:

MODEL KOOPOVEREENKOMST voor de bouw van één woning in het Sluiskwartier

Ondergetekenden:

1. De gemeente Deventer,
te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de teammanager Projecten, Realisatie en Ontwikkeling ingevolge het besluit van burgemeester en wethouders van 8 mei 2012, het besluit van de burgemeester van 11 mei 2012, het besluit van de Algemeen directeur van 19 september 2017, het besluit van de directeurs van 19 september 2017, tot ondermandatering van de ondertekeningsbevoegdheid, hierna te noemen de gemeente,
2. @@@
hierna (tezamen) te noemen de koper,

zijn overeengekomen als volgt:

- I *De gemeente verkoopt en zal in eigendom leveren aan de koper, die koopt en in eigendom zal aannemen van de gemeente:
een perceel grond, kavelnummer 9A, gelegen in het plangebied het Sluiskwartier te Deventer, ter grootte van circa 138m², zoals op aangehechte en bij deze overeenkomst behorende en door beide partijen geparafeerde situatietekening met een groene kleur is aangegeven, welke tekening overigens niet is bestemd voor inschrijving in de openbare registers, hierna te noemen het perceel.*
- I *De gemeente verkoopt en zal in eigendom leveren aan de koper, die koopt en in eigendom zal aannemen van de gemeente:
een perceel grond, kavelnummer 9B, gelegen in het plangebied het Sluiskwartier te Deventer, ter grootte van circa 77m², zoals op aangehechte en bij deze overeenkomst behorende en door beide partijen geparafeerde situatietekening met een groene kleur 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. *9A De koopsom bedraagt € 191.644 k.k., over de koopsom is omzetbelasting verschuldigd. De koopsom inclusief omzetbelasting bedraagt derhalve € 231.889,24 k.k.. 9B De koopsom bedraagt € 179.161 k.k., over de koopsom is omzetbelasting verschuldigd. De koopsom inclusief omzetbelasting bedraagt derhalve € 216.784,81 k.k..*
- 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.
- 1.3. 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.

- 1.4. De in deze overeenkomst bedoelde rente wordt berekend op jaarbasis en is exclusief omzetbelasting. Als rentepercentage wordt de wettelijke rente gehanteerd zoals deze geldt gedurende de periode van bedoeld uitstel van betaling.

Artikel 2 Eigendomsoverdracht en aflevering

- 2.1a. De eigendomsoverdracht van het perceel zal geschieden uiterlijk 3 maanden 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 gepasseerd bij notariškantoor 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.

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 hypotheken, 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, blijkend 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 perceel wordt geleverd in de staat waarin het zich bevindt zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, met dien verstande dat op het moment van levering:
- het perceel is geëgaliseerd en vloeiend wordt circa op NAP +6.50m opgeleverd.
 - het perceel tenminste aan één zijde bereikbaar en ontsloten zal zijn door een (nood)weg;
 - in de nabijheid van het perceel op één plaats een aansluiting op het elektriciteit- en waterleidingnet mogelijk zal zijn;
 - zich in het perceel tot een diepte van 1 meter beneden de opleveringshoogte van het perceel geen obstakels bevinden.

Koper dient, in verband met de bouwplannen, er zelf voor zorg te dragen dat het perceel over voldoende draagvermogen zal beschikken.

- 3.3a. Elke garantie of vrijwaring voor verborgen gebreken, waaronder eventueel aanwezige voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, wordt 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 Tauw B.V., d.d. @@ (bodemonderzoek wordt geüpdatet), in welk rapport de milieuhygiënische 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.

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

- 3.3c. Onder voor het milieu gevaarlijke stoffen 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. Het perceel is ingevolge het daarvoor geldend bestemmings-of omgevingsplan bestemd en moet ook bestemd blijven voor de bouw van één woning. Koper verplicht zich derhalve:

- a. het perceel overeenkomstig de bestemming en met inachtneming van de voorschriften van het voor het perceel geldend bestemmings-of omgevingsplan (of opvolgend plan), beeldkwaliteitplan (of opvolgende beleidsregel) te bebouwen;
 - b. uiterlijk 6 maanden ná de datum waarop de leveringsakte van het perceel is gepasseerd een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning bij het College van Burgemeester en Wethouders in te dienen;
 - c. uiterlijk 6 maanden nadat koper naar aanleiding van de onder b. bedoelde vraag onherroepelijk 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.
- 5.6a. 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.
- 5.6b. Het talud van de in lid 5.6a van dit artikel bedoelde watergang mag niet worden bebouwd. Onder bebouwing wordt ook begrepen het plaatsen van vlonders.
- 5.7. Koper kavel 9A dient zelf een infiltratievoorziening aan te leggen die voldoende hemelwater bergt en infiltreert om wateroverlast te voorkomen. Koper dient het hemelwater (van o.a. dakoppervlakken en evt. tuin/terras) op eigen perceel te infiltreren. Koper dient ervoor te zorgen dat de infiltratievoorziening binnen 24 uur door middel van infiltratie in de bodem geleegd wordt en weer beschikbaar is voor een volgende bui. Qua hoeveelheid gaat het om minimaal 20 mm regenwater per m² aangesloten verhard oppervlak (daken en evt. terreinverharding, horizontaal gemeten). Valt er meer neerslag dan 20 mm, dan mag het overtollige water over het oppervlak afstromen naar de openbare ruimte. Het afvoeren van het hemelwater via het vuilwaterriool is niet toegestaan.
Om de kans op overlast en hinder door vocht (natte buitenmuur, water in de kruipruimte) te beperken, adviseert de gemeente om infiltratievoorzieningen op een afstand van minimaal 2 m van de gevel aan te leggen.
Koper kan een en ander nalezen in de hemelwaterverordening (Hoofdstuk 8, afdeling 8.2 van de Verordening fysieke leefomgeving (overheid.nl))

Koper dient bij de aanvraag van de omgevingsvergunning de infiltratievoorziening op de tekeningen mee te nemen. Koper toont daarbij door middel van een berekening aan dat deze voldoet aan de eis van 20 mm berging en de lediging van de voorziening binnen 24 uur. Mogelijk moet koper extra voorzieningen (grondverbetering) toepassen om goed te kunnen infiltreren in de bodem. Koper moet na de bouw bewijsstukken aanleveren om aan te tonen dat de infiltratievoorziening daadwerkelijk is gerealiseerd.

De gemeente zorgt ervoor dat er een aansluitmogelijkheid op de riolering voor deze kavel beschikbaar is voor de afvoer van vuilwater.

Koper van kavel 9B kan in geval van volledige bebouwing van het perceel geen infiltratievoorziening aanbrengen. Koper kan bij de aanvraag van de omgevingsvergunning een ontheffing aanvragen van deze verplichting. De gemeente zorgt ervoor dat er een aansluitmogelijkheid op de riolering voor deze kavel beschikbaar is voor de afvoer van vuilwater. Het hemelwater moet bovengronds aangeboden worden.

Artikel 6 Verplichting tot teruglevering bij niet nakoming bouwplicht

- 6.1. Indien de koper niet binnen de in artikel 5 lid 1c 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 teruglevert 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 teruglevert, zal geschieden. Indien het bevoegde bestuursorgaan hiervoor toestemming geeft, behoeft het perceel niet in de oorspronkelijke staat te worden teruggebracht en kan het worden teruggeleverd 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 teruglevert.

Artikel 7 Verplichting tot zelfbewoning en verbod doorverkoop

- 7.1. Koper verplicht zich de op het perceel te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om zelf (met zijn eventuele gezinsleden) daadwerkelijk te bewonen.

Het is koper niet toegestaan het perceel en/of de daarop gebouwde woning geheel of gedeeltelijk aan derden in eigendom of economische eigendom over te dragen, te verhuren of in gebruik te geven, in erfpacht of opstal uit te geven, noch anderszins met beperkte genotsrechten te bezwaren. Het vestigen van het recht van hypotheek is toegestaan.

- 7.2. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
 - a. Verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
 - b. Executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 BW);
 - c. 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 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 werkkring 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. Kavel 9A:

De koper van kavel 9A dient op het eigen perceel, grenzend aan het mandelig terrein behorend bij Plot 8, voor eigen rekening en risico, een klimscherm met groene beplanting te plaatsen. Het betreft een dubbeldraads klimscherm in de kleur zwart ter hoogte van ca. 1.83m. Koper dient bij het plaatsen gebruik te maken van stalen verzinkte gecoate palen in de kleur overeenkomstig het klimscherm.

De beplanting bestaat uit een combinatie van soorten; hедера, bosrank, wilde wingerd en kamperfoelie. Het klimscherm dient na oplevering van de woning in het eerstvolgende plantseizoen (15 november – 15 april) te worden aangebracht.

Koper dient het klimscherm met beplanting te onderhouden en in stand te houden.

De uitvoering wordt getoetst door het Q-team Sluiskwartier.

Koper is verplicht het klimscherm met beplanting op het eigen perceel te onderhouden en in stand te houden.

De koper van kavel 9a dient daarnaast voor eigen rekening en risico, op het eigen perceel, grenzend aan de steeg / het openbaar gebied, een erfafscheiding aan te brengen en deze te onderhouden en in stand te houden. Deze erfafscheiding is tussen 2.2 en 3 meter hoog en van hoge kwaliteit aan de steegzijde en sluit, in hoogte en detail, aan op de tuinmuur van plot 8A.

De uitvoering wordt getoetst door het Q-team Sluiskwartier. De erfafscheiding moet uiterlijk binnen een half jaar na oplevering van de woning zijn aangebracht.

Koper is verplicht de erfafscheiding op het eigen perceel te onderhouden en in stand te houden

Kavel 9B:

In geval van niet volledige bebouwing van plot 9b dient koper voor eigen rekening en risico een erfafscheiding aan te brengen op eigen perceel grenzend aan het mandelig terrein behorend bij Plot 8 en/ of de openbare ruimte. De beeldkwaliteit van de erfafscheiding wordt voorgelegd aan en getoetst door het Q-team Sluiskwartier.

Koper is in dat geval verplicht de erfafscheiding op het eigen perceel te onderhouden en in stand te houden.

Artikel 9 Erfdienstbaarheden/opstalrechten

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

- a. de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van levering;
- b. alle mandeligheden, erfdiensbaarheden 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 vijf en twintigduizend 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 van kavel 9A is verplicht het klimscherm met beplanting en de erfafscheiding (genoemd in art 8.3) op het eigen perceel te onderhouden en in stand te houden.

De koper van kavel 9B is verplicht, in geval van niet volledige bebouwing van het perceel, de erfafscheiding (genoemd in art 8.3) op het eigen perceel te onderhouden en in stand te houden.
- 10.4. De koper is verplicht in de woning voor eigen rekening één inpandige parkeerplaats aan te leggen en in stand te houden.

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 Totstandkoming overeenkomst

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.

Artikel 14 Ontbindende voorwaarden

- 14.1 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.
- 14.2a Deze koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden, indien koper binnen 3 maanden nadat de gemeente het besluit van het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente Deventer betreffende de verkoop van het perceel aan koper heeft verzonden (de datum van verzending van het besluit is beslissend), geen hypothecaire lening onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities van een daartoe erkende geldverstrekking heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van de aan hem verkochte onroerende zaak, en de in eerste instantie te stichten bebouwing. Koper is verplicht minimaal één offerte aan te leveren waaruit dit blijkt. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.
- 14.2b Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde dient de wederpartij binnen zeven dagen na de bedoelde datum in artikel 14.2a 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.
- 14.2c Koper is bij het invoeren van de ontbindende voorwaarde genoemd in artikel 14.2a een vergoeding verschuldigd aan de gemeente van € 1.000,-. 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 toegezonden.
- 14.3a De koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden, 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 aan koper in eigendom toebehorende onroerende zaak(aanduiding/adres nog te verkopen onroerende zaak) te(plaatsnaam) onvoorwaardelijk te verkopen, zulks onder algemeen aanvaardbare voorwaarden en tegen een voor de koper acceptabele koopsom.
- 14.3b Koper verplicht zich al het redelijk mogelijke te doen teneinde 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 14.3a 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.
- 14.3c Koper is bij het invoeren van de ontbindende voorwaarde genoemd in artikel 14.3a 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 15 Bibob

15.1 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.

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.

15.2 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;
- Er sprake is van enige mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
- Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat koper in relatie staat tot strafbare feiten;
- Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
- Koper heeft nagelaten de vragen die hem door de gemeente Deventer zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob), volledig en naar waarheid te beantwoorden, of
- Koper heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, derde lid Wet Bibob), volledig en naar waarheid te beantwoorden.

De begrippen, “enige mate van gevaar”, “strafbare feiten”, “in relatie staan tot” en “feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden” hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

15.3 De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob om advies vragen.

15.4 Koper vrijwaart de gemeente voor claims die derden (menen te) hebben wegens vertraging in de uitvoering of wegens ontbinding van deze koopovereenkomst als gevolg van de toepassing door de gemeente van het bepaalde in dit artikel.

Artikel 16 Ondeelbare verbintenissen

16.1 De uit deze overeenkomst voor beide partijen voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.

16.2 Alle partijen zijn ieder voor zich hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van deze overeenkomst.

Artikel 17 Domicilie keuze

Deze overeenkomst zal berusten en partijen kiezen ter zake van deze overeenkomst domicilie ten kantore van voornoemde notaris.

Artikel 18 Bijlagen

De volgende bijlagen maken een onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst:

- Verkooptekening
- Kavelpaspoort

Aldus overeengekomen, opgemaakt in tweevoud en getekend door

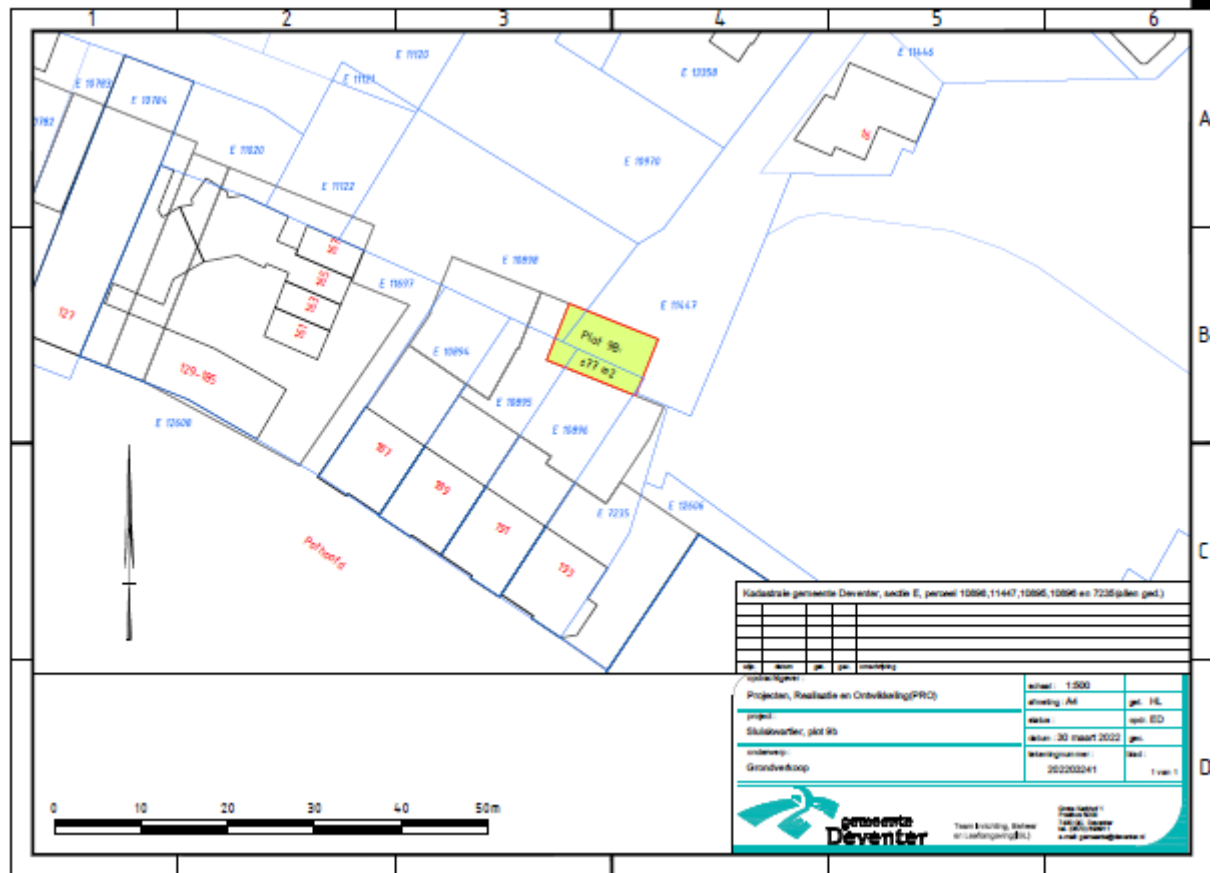
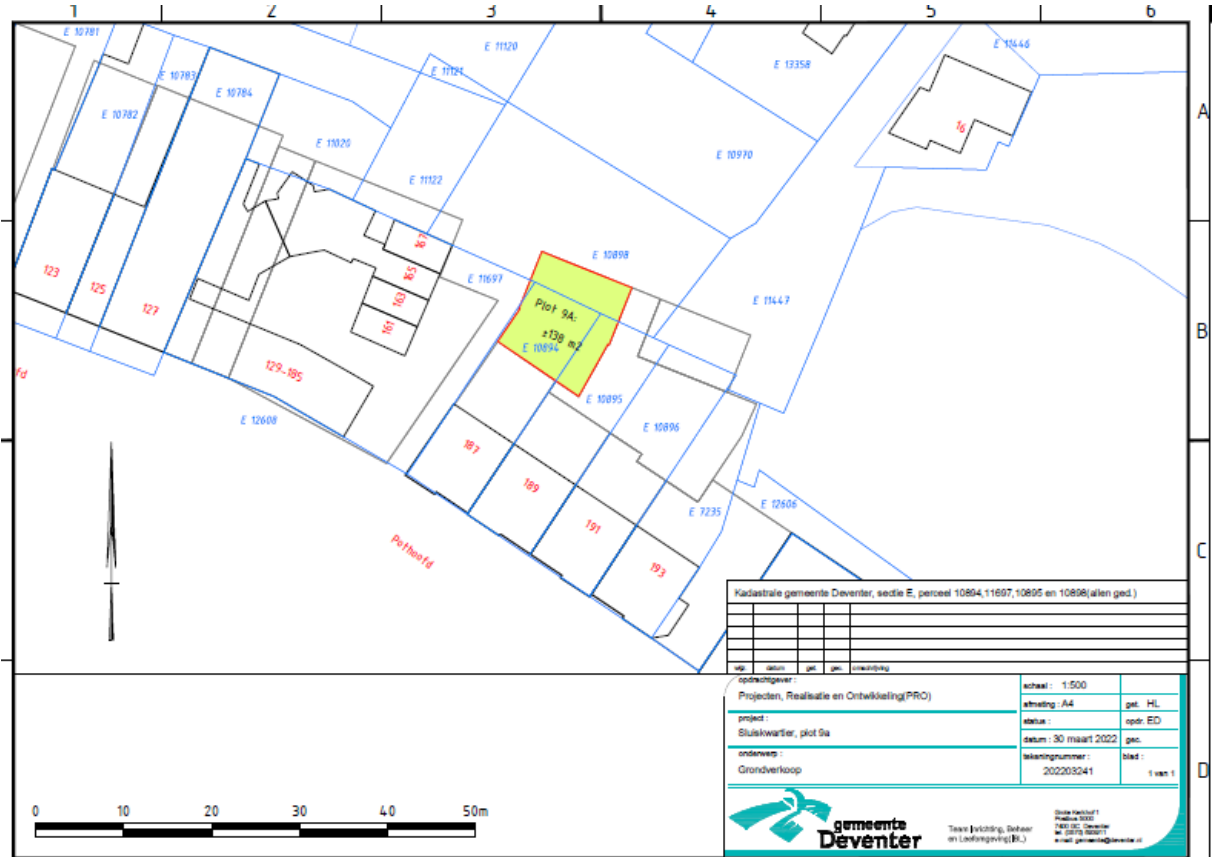
De koper(s),

.....
(datum + handtekening)

.....
(datum + handtekening)

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

.....
(datum + handtekening)



Voorlopige kadastrale grenzen, Gemeente Deventer, sectie E,



Wonen in het Sluiskwartier - Plot 9



Dit kavelpaspoort is door de gemeente Deventer en SACON bureau voor architectuur stedenbouw en landschap met zorg opgesteld en biedt een overzicht van de mogelijkheden. Het kavelpaspoort geeft een samenvatting van de meest relevante randvoorwaarden uit het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitplan en het stedenbouwkundig plan.

Wonen in het Sluiskwartier - Plot 9

Inhoud pagina

Inhoud	2
Inleiding	2
Wonen in de Sluisbuurt	4
Bebouwing	6
Kenmerken plot 9	7
Spelregels beeldkwaliteit	8
Natuurinclusief bouwen	11
Bijlagen	11



Inleiding

Jouw te bouwen woning is straks onderdeel van het Sluiskwartier aan de rand van de binnenstad van Deventer. Wonen op een plek met een rijke historie, aan de rand van een park en met het industriële karakter als inspiratiebron. Een prachtige woonplek!

Het Sluiskwartier ligt tussen het Pothoofd, de buitengracht en de Raambuurt. Het van oorsprong levendige en bedrijvige Sluiskwartier is door het wegtrekken van bedrijvigheid, grote infrastructurele veranderingen - waaronder het dempen van de haven en de sluis waar het gebied zijn naam aan ontleend - in verval geraakt.

De aanwezige kwaliteiten bieden echter een goede basis om op deze plek aan meerdere generaties vernieuwende woon- en werkvormen te bieden en hier een levendig gebied met een mix aan functies te realiseren. Met dit doel voor ogen is het stedenbouwkundig ontwerp gemaakt. Het gebied wordt tot een onderscheidend stedelijk woon- en werkgebied getransformeerd met de rijke historie van het Sluiskwartier als inspiratiebron.

In dit kavelpaspoort geven wij je een beeld van de bouw mogelijkheden op jouw kavel en beschrijven we de belangrijkste regels die op jouw woning van toepassing zijn. Deze regels zijn ervoor om het karakter van het Sluiskwartier zoals we dat voor ogen hebben zo goed mogelijk te realiseren. Tegelijkertijd is er binnen deze regels veel mogelijk om jouw eigen ideeën uit te voeren!

Het ontwerp van je woning wordt uiteindelijk getoetst aan onder meer het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Dit kavelpaspoort geeft een samenvatting van de meest relevante randvoorwaarden uit het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan (of Omgevingsplan en beleidsregel), het inrichtingsplan en de verkoopvoorwaarden. Voor de volledige tekst verwijzen we naar de originele documenten.

Bij onduidelijkheden of onvolledigheden geldt de inhoud van de originele documenten. Deze documenten zijn te vinden op: www.deventerverkoopt.nl

Wonen in het Sluiskwartier - Plot 9



6

Wonen in het Sluiskwartier - Plot 9

Wonen in de Sluisbuurt

Bij de ontwikkeling van het Sluiskwartier wordt veel aandacht besteed aan het realiseren van een zorgvuldig vormgegeven IJsselfront. Vanuit je woning loop je straks direct de binnenstad in, maak je een ommetje langs de IJssel en eet of drink je wat op het terras van stadsbrouwerij DAVO. Cultuurhistorisch waardevolle panden worden behouden en de beleving van de oude sluis wordt weer voelbaar gemaakt.

Het hart van het Sluiskwartier wordt gevormd door het 'stedelijk erf': een open mid-dengebied aan de buitengracht, van waaruit je zicht hebt op de Lebuïnustoren in het centrum van Deventer en op de silo in het Havenkwartier. De woningen en bedrijven aan het stedelijk erf vormen samen een bijzonder stedelijk woonmilieu tussen Pothoofd en Raambuurt.

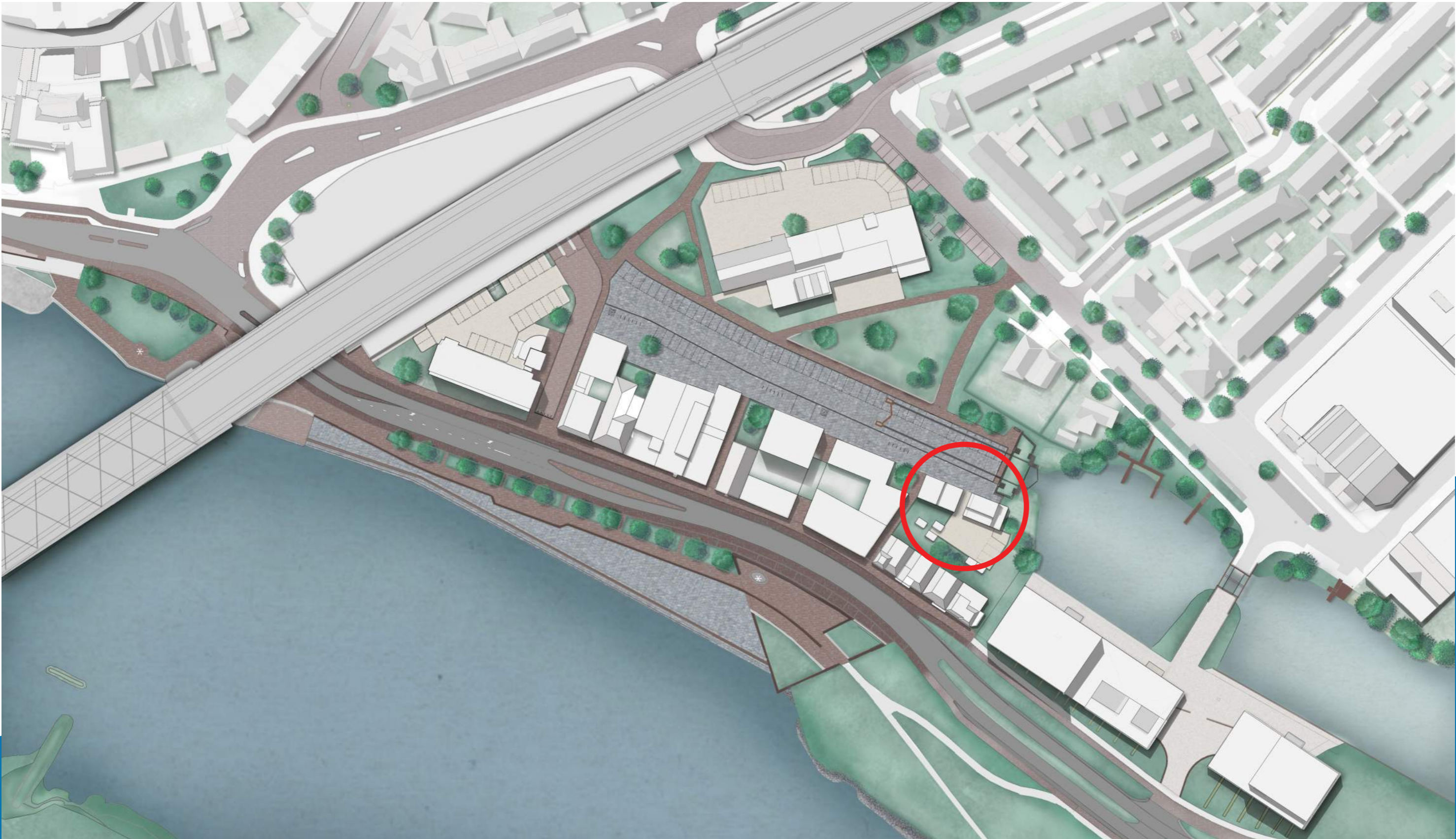


Parkzone

Een nieuw aan te leggen parkzone biedt plek als gemeenschappelijke tuin voor bewoners en gebruikers van het Sluiskwartier en de Raambuurt. Er zijn zitplekken voor parkbezoekers in en aan het groengebied. In het inrichtingsplan wordt het aanwezige groen zoveel mogelijk behouden en versterkt.

Het stedelijk erf tussen de bebouwing en de parkzone biedt naast parkeerplaatsen voor de bewoners, bedrijvigheid en bezoekers ook ruimte voor gebruik door de aanwonenden. Tussen de bestrating en de woningen wordt het stedelijk erf vergroend. Het Sluiskwartier legt via paden door het park en de stegen tussen de gebouwen verbindingen met de Raambuurt, de IJsselzone en de binnenstad.

Wonen in het Sluiskwartier - Plot 9



Wonen in het Sluiskwartier - Plot 9

Bebouwing

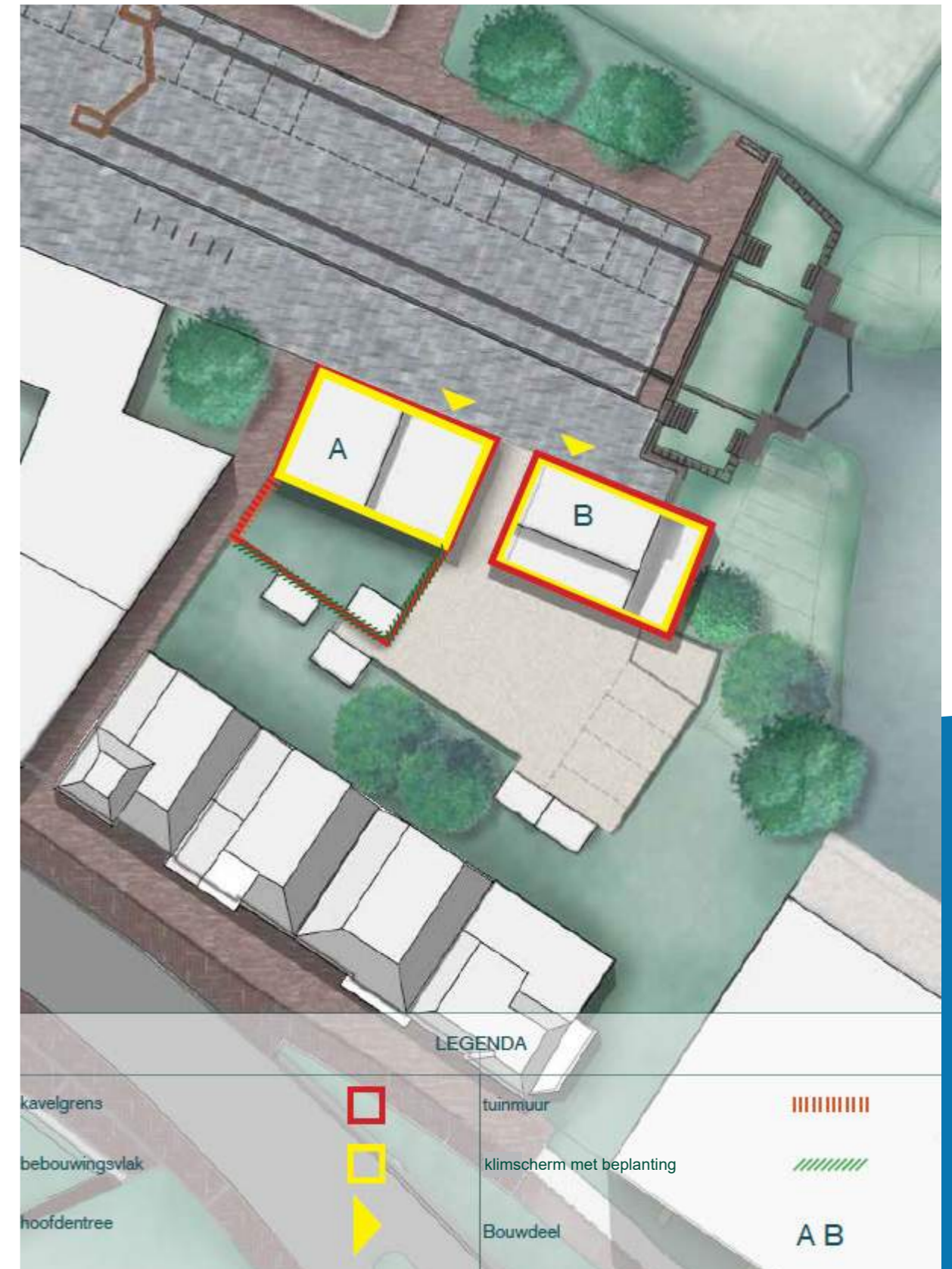
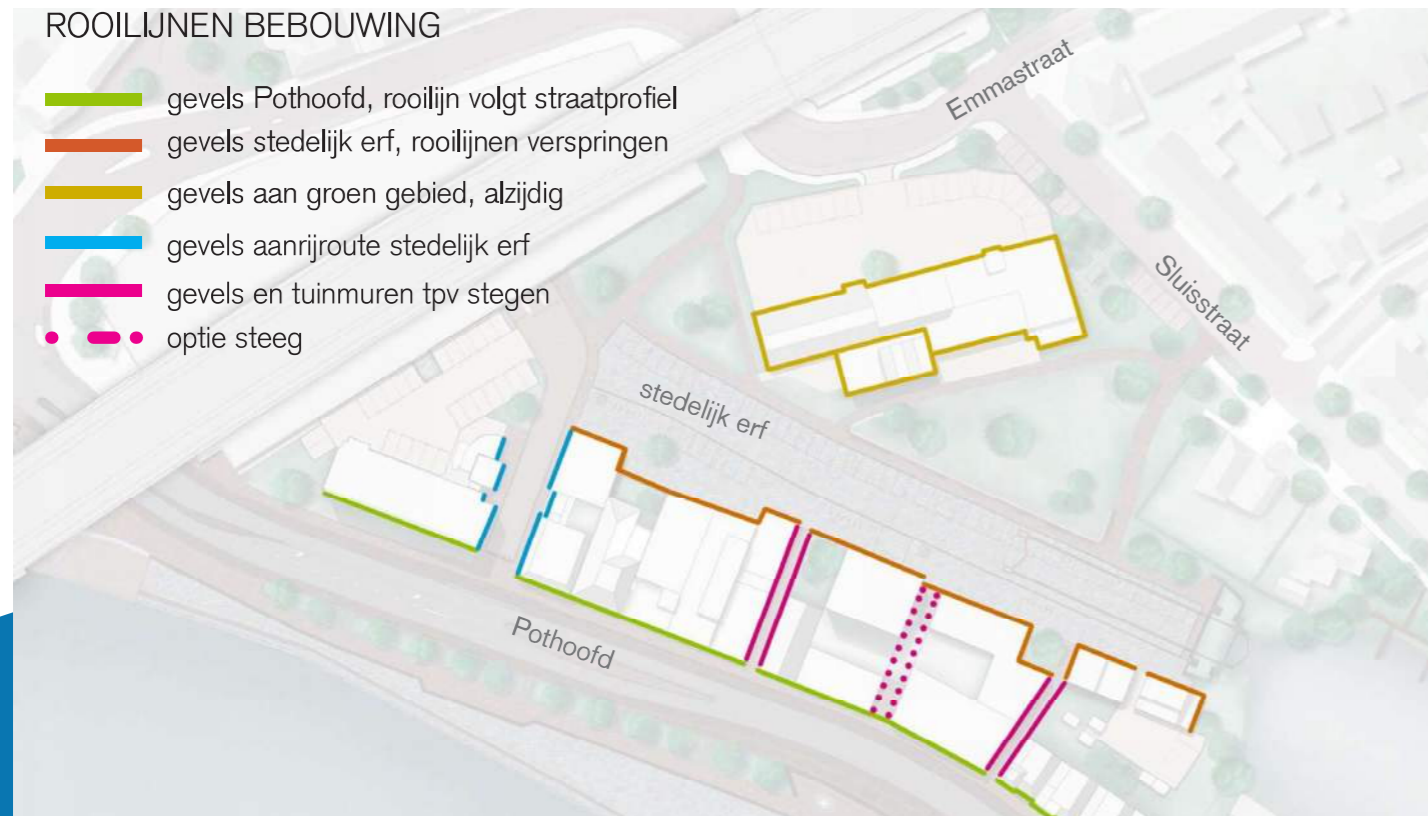
De gebouwen tussen het Pothoofd en het stedelijk erf worden bestemd voor wonen en ambachtelijke bedrijvigheid. Voor de begane grond is een verdiepingshoogte van 3,6 meter voorgeschreven om de woningen toekomstbestendig te maken. De bebouwing tussen de parkzone en de Emmastraat/Sluisstraat wordt bestemd voor maatschappelijke doeleinden en horeca.

De bestaande- en nieuwbouwpanden aan het Pothoofd volgen het lichtgekromde wegverloop. De bebouwing aan het stedelijk erf heeft een verspringende rooilijn. De tuinen en de terugspringende gevels zijn belangrijke plekken in deze bebouwingsswand en dienen een groen karakter te krijgen. De gevelwand aan het stedelijk erf is informeler van karakter dan die aan de meer statige Pothoofdzijde.

In de 2,5 meter brede stegen zijn blinde gevels niet toegestaan. Door de positie van tuinen en tuinmuren en variatie in de hoogte van bebouwing is er licht en (door)zicht en ervaring van groen in de stegen. Het Ten Zijhoffgebouw (DAVO o.a.) aan de parkzone heeft aan elke zijde een representatieve gevel en de mogelijkheid om aan de parkzone terrassen te realiseren.

ROOILIJNEN BEBOUWING

- gevels Pothoofd, rooilijn volgt straatprofiel
- gevels stedelijk erf, rooilijnen verspringen
- gevels aan groen gebied, alzijdig
- gevels aanrijroute stedelijk erf
- gevels en tuinmuren tpv stegen
- optie steeg



Wonen in het Sluiskwartier - Plot 9

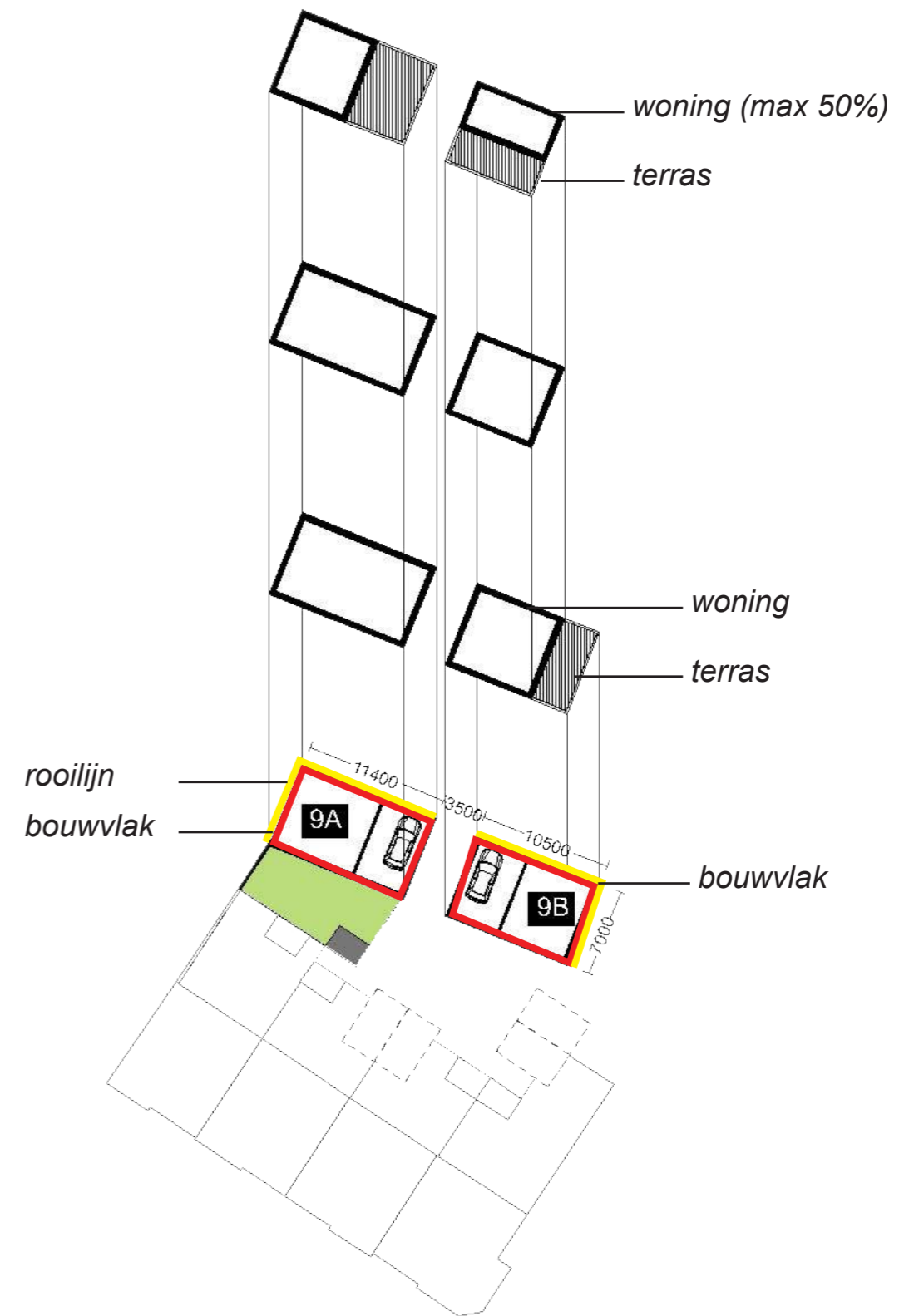
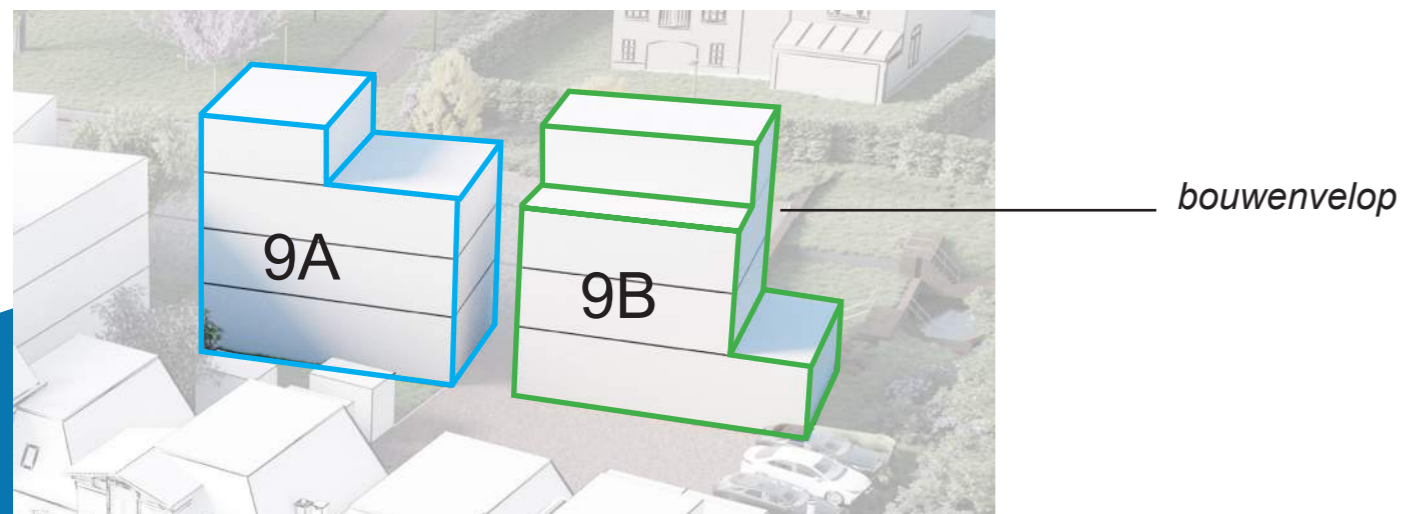
Kenmerken plot 9

Het plot ligt aan het stedelijk erf en tussen de kop van de Buitengracht en één van de stegen.

Bestemming : wonen met werken aan huis
Perceelgrootte plot 9A : circa 138m², waarvan ca. 61 m² tuin en ca. 77m² bouwvlak
Perceelgrootte plot 9B : circa 77m², het bebouwingspercentage kan 100% zijn

Kenmerken

- De nieuwbouw wordt gerealiseerd binnen het bouwvlak
- De nieuwbouw volgt de verplichte rooilijnen zoals weergegeven in naastgelegen tekening.
- De zone tussen plot 9A en plot 9B is onbebouwd en de inrit naar het parkeerplein van de plots 8A t/m D
- De minimale vrije begane grond hoogte is 3,6 meter
- De bovenste bouwlaag wordt gerealiseerd binnen de aangegeven bouwvelop en beslaat maximaal 50% van het dakoppervlak. Positie voor plot 9B in de voorgevelrooilijn en voor plot 9A aan de westzijde van het plot.
- De maximale bouwhoogte is 13 meter
- Iedere woning moet beschikken over één inpandige parkeerplek. Je krijgt geen parkeervergunning op het stedelijk erf
- Natuurinclusief bouwen is een voorwaardelijke verplichting, zie hiervoor de bijlage Natuurinclusief bouwen



Wonen in het Sluiskwartier - Plot 9

Spelregels beeldkwaliteit

Voor deze woningen gelden de volgende beeldkwaliteitsregels:

- Op deze locatie wordt bebouwing met een robuuste, stoere uitstraling gevraagd. De architectuur is eigentijds en niet historiserend;
- De twee plots A en B moeten beiden een eigen architectonisch concept en uitwerking krijgen;
- Ter plaatse van plot 9A is een gebouwde erfafscheiding op eigen terrein aan de steegzijde door de koper te realiseren en te onderhouden. De erfafscheiding is tussen 2.2 en 3 meter hoog, van hoge kwaliteit, past bij de architectonische uitstraling van de woning en sluit aan op de muur van plot 8A;
- Ter plaatse van erfafscheiding van plot 9A met het mandelig terrein van plot 8 wordt een klmscherm geplaatst (kleur zwart, hoogte 1.83 meter) door de koper te realiseren en te onderhouden. Het klmscherm wordt beplant met afwisselende beplanting: hедера, bosrank, wilde wingerd en kamperfoelie;
- Gevels grenzend aan de openbare ruimte zijn representatief en hebben de uitstraling en de kwaliteit van een voorgevel. Blinde gevels zijn hier niet toegestaan;
- Gevels van de begane grond verdieping zijn transparant en uitnodigend en tonen de achterliggende functie;
- Uitkragende geveldelen van max. 1,5m zijn toegestaan vanaf de tweede verdieping aan de stedelijk erfzijde, deze vormen een integraal onderdeel van het architectonisch ontwerp;
- Borstweringen tbv een dakterras maken onderdeel uit van het architectonisch ontwerp;
- Techniek tbv duurzame installaties wordt uit het zicht geplaatst, bij voorkeur inpandig, of is geïntegreerd in het architectonisch ontwerp;
- De toegepaste materialen dragen bij aan de eigentijdse en uitgesproken identiteit. Er is sprake van een zorgvuldige detaillering. De materialen zijn duurzaam en versterken het innovatieve karakter van de woning. Kunststof ramen en kozijnen zijn niet toegestaan.

Het Ruimtelijk kwaliteitsteam (Q-team) toetst alle ontwerpen 'in de geest van de beoogde identiteit' zoals beschreven in de bijbehorende beeldkwaliteitsparagraaf. De opgestelde criteria zijn daarbij richtlijnen voor het gesprek. De indiener wordt in het eerste gesprek met het Q-team verzocht helder positie te kiezen ten aanzien van het architectonisch concept, passend binnen de gestelde criteria voor beeldkwaliteit.



CPO De nieuwe linie; Europark, Groningen
Architect: Onix NL
Bouwbedrijf: Kolthof BV



CPO Havenhuis, Deventer
Architect: Hollands Zicht
Bouwbedrijf: Hemeltjen
Fotograaf: Luuk Kramer

**Op de vierde bouwlaag kan op de in de bouwvenel-
op aangegeven plek een gebouwaccent gerealiseerd
worden.**

Wonen in het Sluiskwartier - Plot 9



Vrijstaand huis; Amsterdam IJburg
Architect: ANA architecten
Fotograaf: Luuk Kramer



Stadswoning; Havenkwartier, Deventer
Architect: BURO DUCK



Stadshuis, Dordrecht
Architect: GROENEWEG VAN DER MEIJDEN ARCHITECTEN
Bouwbedrijf: Bouwbedrijf Van der Helden b.v.
Fotograaf: Clarien van der Wilt

Gevels van de begane grond verdieping zijn transparant en uitnodigend en tonen de achterliggende functies.

De architectuur is stoer en eigentijds en heeft een uitgesproken identiteit.



Buiksloterweg, Amsterdam-Noord
Architect: RIANKNOP
Aannemer: OAKbouw
Beeld: Google



Moderne schuurwoning, Oosterhout
Architect: Van Os architecten
Fotograaf: Joseph Briaire



Vrijstaand huis; Amsterdam IJburg
Architect: BNLA architecten

Wonen in het Sluiskwartier - Plot 9



Buurthuis Sint-Antoniuswijk
Architect: FP architects
Fotograaf: Filip Dujardin



Zelfbouwkavel KKL13
Architect: OFMAA
Fotograaf: Wim Hanenberg



Manhuissteeg Deventer

Deuren en ramen oriënteren zich op de steeg.

De gebouwde erfscheidingen zijn van hoge kwaliteit en passen bij de architectuur.

Wonen in het Sluiskwartier - Plot 9

Natuurinclusief bouwen

De wereld verstedelijkt en de stad neemt dus steeds meer ruimte in. Er is daarom ook steeds meer aandacht voor de natuur voor, tijdens en na de bouw. Ook de gemeente Deventer heeft de ambitie om het verlies van biodiversiteit tegen te gaan en wil daarom dat er in het Sluiskwartier natuurinclusief gebouwd wordt. Door relatief simpele en goedkope ingrepen kan de biodiversiteit worden vergroot, denk aan nestplaatsen voor vogels of vleermuizen, groene daken of gevels.

We hanteren de checklist Natuur Inclusief Bouwen Sluiskwartier met een puntenstelsel als uitgangspunt voor de planontwikkeling. Dit is een lijst met maatregelen die je kunt toepassen. Elke maatregel heeft een puntentoekenning. In totaal moeten voor elke woning ten minste 15 punten worden behaald (zie de bijlage). In de checklist ligt het accent op de zogenaamde 'ambassadeursoorten', dat zijn planten- en diersoorten die kenmerkend zijn voor deze streek. In dit geval de huismus, gierzwaluw en muurplanten.

Heb je vragen?

Neem dan gerust contact op met:
Marian Jansen, gemeentemakelaar, via 0570 69 31 15
of e-mail makelaardij@deventer.nl

Alle informatie

Alle relevante documenten zijn te vinden op: www.deventerverkoopt.nl
In het bestemmingsplan staan alle regels voor de bouw van de woning en het inrichten van de kavel. Hier vind je het bestemmingsplan:
www.ruimtelijkeplannen.nl

Bijlagen

1. Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan
2. Checklist Natuurinclusief Bouwen
3. Civieltechnisch kavelpaspoort



Neststeen met huismus
Fotografie: Jochem Kuhn

