

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Team Wonen en gebiedsontwikkeling

Onderwerp:

Intentieovereenkomst stadsentree Teugseweg

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 16-12-2025
Notanummer	: 2025-1040
Datum	: 16-12-2025
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder Van Essen,
Bijlage(n)	: 250615 schetsboek stadsentree-LR.pdf, Concept persbericht Afspraken voorkomen reclamemasten.docx, Intentie- en Reserveringsovereenkomst Stadsentree d.d. 12-12-2025.pdf, Kaart gebiedsgrenzen.jpg

Parafering

11-12-2025: Afdelingsmanager Projecten Realisatie Ontwikkeling12-12-2025:

Programmamanager11-12-2025: Wethouder

Agendering

* 12-12-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 12-12-2025: Afdelingsmanager Concernstaf en adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

16-12-2025

B & W d.d.: 16-12-2025

Besluit

1. In te stemmen met de intentie- en reserveringsovereenkomst Stadsentree
2. Wethouder Van Essen te mandateren om te besluiten de intentie- en reserveringsovereenkomst Stadsentree aan te gaan
3. De burgemeester te verzoeken Wethouder Van Essen volmacht te verlenen om de intentieovereenkomst namens de gemeente Deventer te ondertekenen
4. De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van De intentieovereenkomst

Inleiding

Cedo Nulli BV is eigenaar van het bedrijf Green Led Walls (GLW). Met dat bedrijf is de gemeente huurovereenkomsten aangegaan voor de verhuur van gronden ten behoeve van reclamemasten. De vergunningen zijn aangevraagd voor deze masten. Er is veel weerstand tegen de reclamemasten en de gemeenteraad heeft het college verzocht om met GLW in overleg te treden over beëindiging van de huurovereenkomsten om de plaatsing van de reclamemasten te voorkomen. Er is langdurig gesproken. De oplossing is gevonden in een alternatieve ontwikkeling aan de Teugseweg. Cedo Nulli BV heeft een kavel in bezit aan de Teugseweg. De gemeente is eigenaar van twee aangrenzende percelen. De percelen zouden gezamenlijk ontwikkeld kunnen worden. Partijen willen daarom samen onderzoeken of de ontwikkeling mogelijk is. De ontwikkeling past goed binnen de visie die de gemeente heeft voor de Stadsentree. Partijen willen een reserverings/intentieovereenkomst aangaan om gezamenlijk de haalbaarheid van herontwikkeling van de percelen te onderzoeken. Indien er sprake is van een

haalbaar plan zou de gemeente de percelen die zij in eigendom heeft aan Cedo Nulli willen verkopen. De kaders/uitgangspunten voor de ontwikkeling worden opgenomen in een ontwikkelingsperspectief dat ter vaststelling wordt aangeboden aan de gemeenteraad. Na vaststelling van het ontwikkelperspectief en ondertekening van de koopovereenkomst is Cedo Nulli bereid om de huurovereenkomsten terzake de reclamemasten te beëindigen en de vergunningsaanvragen in te trekken.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Herontwikkeling van de gemeentelijke gronden in de stadsentree ter hoogte van de Teugseweg en het beëindigen van de huurovereenkomsten voor realisatie van de reclamemasten inclusief intrekking van de vergunningsaanvragen.

Kader

- * Omgevingsvisie 2019
- * Raadsmededeling 2024-971
- * Raadsmededeling 2024-507 - Ontwikkeling reclamemasten
- * Motie 2022-07-13 9c - Motie Vreemd Reclamemasten A1 - Advies Gemeenteraad
- * Motie 2022-07-13 9b - Reclamemasten A1 - Advies RWS
- * Reclame- en uitstallingsbeleid - Raadsbesluit 18 november 2015
- * Raadsmededeling afdoening Motie Reclamemasten langs de A1 d.d. 14 november 2023 - 2023-979
- * Bestuurlijke werkwijze grote ruimtelijke initiatieven september 2025

Betrokken partijen en participatie

Niet van toepassing.

Toelichting op participatiebeleid

Niet van toepassing.

Argumenten voor en tegen

Argumenten voor:

Een bedrijfsmatige ontwikkeling past binnen de omgevingsvisie. De huidige omgevingsvisie biedt ter plaatse mogelijkheden voor ontwikkeling van bedrijfsmatige functies. Ontwikkeling van de gronden sluit aan bij de visie die Deventer heeft op het gebied; een dynamisch vestigingsmilieu voor bedrijven die bijdragen aan versterking van de stadsentree. De gemeente nodigt in dat kader initiatiefnemers uit om gebied te transformeren. De gemeente heeft ambtelijk reeds een ruimtelijke verkenning opgesteld. Deze verkenning, het schetsboek Stadsentree, is besproken bij het vooroverleg omgevingstafel 1 en tafel 2 en daar positief ontvangen. De opmerkingen van de tafels zijn verwerkt in de verkenning.

De ruimtelijke kaders worden vastgelegd in een Ontwikkelperspectief. De gemeente heeft 2/3e van de locatie in eigendom en kan zodoende mede sturing uitoefenen op de invulling van de locatie. Allereerst zal de gemeente een ontwikkelperspectief opstellen met ruimtelijke kaders. Het ontwikkelperspectief zal ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden.

Gelijktijdig aan het opstellen van het ontwikkelperspectief worden afspraken gemaakt over verkoop van de gemeentelijke kavels

Het college zal indien partijen overeenstemming bereiken over de verkoop, worden gevraagd om voorafgaand aan de vaststelling van het ontwikkelperspectief door de raad, een koopovereenkomst te sluiten. In de intentieovereenkomst is opgenomen dat op het moment dat de gemeenteraad een ontwikkelperspectief vaststelt, daaropvolgend een marktconforme verkoop van de gemeentekavels aan Cedo Nulli tot stand kan worden gebracht.

Herontwikkeling van de percelen kan een oplossing bieden voor de maatschappelijke weerstand tegen de reclamemasten.

De gemeente heeft met GLW een huurovereenkomst voor exploitatie van de reclamemasten. Een vergunningaanvraag voor de bouw van de masten is inmiddels door GLW ingediend en bij de gemeente in behandeling. Tegen de komst van de reclamemasten bestaat weerstand. Het ontwikkelen van een passende bedrijfsmatige ontwikkeling in het gebied, in plaats van de bouw van reclamemasten, kan deze weerstand mogelijk wegnemen. Gedurende de looptijd van de intentieovereenkomst is de vergunningaanvraag op verzoek van GLW geschorst. Als de gemeenteraad instemt met het ontwikkelperspectief en de gemeente overgaat tot verkoop van de kavels, worden de overeenkomsten die zijn aangegaan terzake de exploitatie van de reclamemasten beëindigd en wordt de aanvraag omgevingsvergunning definitief ingetrokken.

Argumenten tegen:

Er is nader onderzoek nodig om de ruimtelijke ontwikkelmogelijkheden van de locatie te bepalen

Het gebied kent een aantal specifieke ruimtelijke kenmerken en risico's die bepalend kunnen zijn voor de ontwikkelmogelijkheden van de locatie. Te denken valt aan prominente ligging binnen de Poort van Deventer, de verkeersontsluiting, de aanwezige groene- en blauwe elementen, de omliggende bedrijfsmatige functies met een hoge milieu categorie en de aanwezigheid van kabels en leidingen. Tijdens de intentiefase zal moeten blijken of een passende en haalbare invulling van de locatie mogelijk is.

Het terugvalscenario is de bouw en exploitatie van de reclamemasten

In geval de raad het ontwikkelperspectief niet vaststelt en/of gaandeweg blijkt dat de ontwikkeling niet haalbaar is, of partijen geen definitieve overeenstemming bereiken over de beoogde transformatierichting van het gebied en/of de verkoop van de kavels, zal de schorsing van de vergunningaanvraag reclamemasten door GLW worden opgeheven. GLW kan in dat geval, wanneer de masten voldoen aan het wettelijk toetsingskader voor de vergunningen, de twee reclamemasten bouwen en exploiteren. Conform de bestaande huurovereenkomsten en opstalrechten.

Financiële consequenties en dekking

Het plangebied gelegen aan de Teugseweg maakt onderdeel uit van een gemeentelijke grondexploitatie uitgaande van het realiseren van een reclamemast. Bij de vaststelling van het ontwikkelperspectief kan de gemeenteraad de grondexploitatie wijzigen op basis van de nieuwe kaders. Omdat sprake is van gemeentelijk grondeigendom worden de kosten voor het opstellen van een Ontwikkelperspectief bij de jaarrekening 2025 opgenomen in de grondexploitatie en in geval van verkoop verdisconteert in de grondprijs.

Openbaarmaking en communicatie

Partijen wensen de overeenkomst fysiek te ondertekenen, en hiervoor een moment te plannen vóór het kerstreces. Een concept persbericht is bij de nota gevoegd.

Aanpak en uitvoering

Het vervolgproces, zoals opgenomen in de intentieovereenkomst ziet er als volgt uit:

- * Opstellen ontwikkelperspectief (ruimtelijk kader) begin 2026, streven afronding eind februari;
- * Het ontwikkelperspectief wordt opgesteld onder regie van de gemeente, Cedo Nulli wordt hierbij betrokken als grondeigenaar;
- * Gelijktijdig opstellen koopovereenkomst (uitgangspunt marktconforme verkoop);
- * Collegebesluit vaststellen koopovereenkomst medio maart;
- * Gelijktijdig collegebesluit voorstel aan gemeenteraad voor vaststelling ontwikkelperspectief (raadsbehandeling afhankelijk van raadsplanning);
- * Bij positief raadsbesluit ontwikkelperspectief: tekenen van de koopovereenkomst + gelijktijdige ontbinding huurovereenkomst reclamemasten;
- * Cedo Nulli neemt de ontwikkeling vervolgens voor eigen rekening en risico ter hand;
- * Bij sluiten koopovereenkomst committeert gemeente zich aan het voorbereiden van juridisch-planologische procedure (vorm nader te bepalen);

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Intentieovereenkomst stadsentree Teugseweg		
Nummer	2025-1040	Portefeuillehouder	Wethouder Van Essen,
Team	DEV-PRO-WG	Datum	16-12-2025

Inleiding

Cedo Nulli BV is eigenaar van het bedrijf Green Led Walls (GLW). Met dat bedrijf is de gemeente huurovereenkomsten aangegaan voor de verhuur van gronden ten behoeve van reclamemasten. De omgevingsvergunning voor de bouw van deze masten is aangevraagd en bij de gemeente in behandeling. Er is veel weerstand tegen de reclamemasten en de gemeenteraad heeft het college verzocht om met GLW in overleg te treden over beëindiging van de huurovereenkomsten om de plaatsing van de reclamemasten te voorkomen. Er is langdurig gesproken. De oplossing is gevonden in een alternatieve ontwikkeling aan de Teugseweg.

Cedo Nulli BV heeft een kavel in bezit aan de Teugseweg. De gemeente is eigenaar van twee aangrenzende percelen. De percelen zouden gezamenlijk ontwikkeld kunnen worden. Partijen willen daarom onderzoeken of de ontwikkeling mogelijk is en hebben een intentieovereenkomst gesloten. De ontwikkeling past goed binnen de visie die de gemeente heeft voor de Stadsentree. Indien sprake is van een haalbaar plan zou de gemeente de percelen die zij in eigendom heeft aan Cedo Nulli willen verkopen. De kaders/uitgangspunten voor de ontwikkeling worden opgenomen in een ontwikkelingsperspectief dat ter vaststelling wordt aangeboden aan de gemeenteraad. Na het sluiten van de koopovereenkomst en de vaststelling van het ontwikkelperspectief door de gemeenteraad is GLW bereid om de huurovereenkomsten terzake de reclamemasten te beëindigen en de vergunningsaanvraag in te trekken.

Kader

- * Omgevingsvisie 2019
- * Raadsmededeling 2024-971
- * Raadsmededeling 2024-507 - Ontwikkeling reclamemasten
- * Motie 2022-07-13 9c - Motie Vreemd Reclamemasten A1 - Advies Gemeenteraad
- * Motie 2022-07-13 9b - Reclamemasten A1 - Advies RWS
- * Reclame- en uitstallingenbeleid - Raadsbesluit 18 november 2015
- * Raadsmededeling afdoening Motie Reclamemasten langs de A1 d.d. 14 november 2023 - 2023-979
- * Bestuurlijke werkwijze grote ruimtelijke initiatieven september 2025

Kern van de boodschap

Op verzoek van de raad zijn met Cedo Nulli (eigenaar van GLW) gesprekken gevoerd om te komen tot beëindiging van de huurovereenkomsten die eerder zijn aangegaan ten behoeve van de realisatie van reclamemasten. Er is veel weerstand tegen de masten. De raad heeft het college verzocht om het plaatsen van de masten indien mogelijk te voorkomen. Na intensief overleg tussen partijen lijkt er een oplossing te zijn gevonden. Partijen hebben hiervoor een intentieovereenkomst gesloten. In gezamenlijkheid wordt nu onderzocht of een ontwikkeling op de locatie mogelijk is. De gemeente zou twee kavels gelegen ter hoogte van de Teugseweg vervolgens willen verkopen aan Cedo Nulli zodat een integrale ontwikkeling mogelijk gemaakt kan worden voor een bedrijfsmatige functie. De transformatie past in de omgevingsvisie 2019. Cedo Nulli is bereid de reclamemasten niet te bouwen als deze alternatieve ontwikkeling mogelijk is en de gemeenteraad hiervoor en ontwikkelperspectief vaststelt.

Nadere toelichting

Proces locatie- en gebiedsontwikkeling

De gemeente heeft voor de ontwikkeling van de kavels die in eigendom zijn van de gemeente en het perceel van de initiatiefnemer ambtelijk een ruimtelijke verkenning (Schetsboek) opgesteld. Deze verkenning is besproken in het Vooroverleg aan omgevingstafel 1 en tafel 2 en daar positief ontvangen. Omdat een bedrijfsmatige functie in beginsel past binnen de omgevingsvisie 2019, kunnen op basis van het reguliere werkproces voor locatie- en gebiedsontwikkeling de volgende stappen moeten worden doorlopen:

1. Intentieovereenkomst
2. Ontwikkelperspectief
3. Koopovereenkomst
4. Uitwerking plan
5. BOPA of wijziging omgevingsplan

De aanleiding van de ontwikkeling en het verzoek van initiatiefnemer hangt samen met de casus reclamemasten. De gemeenteraad is daarin uitvoerig betrokken geweest. Ook kent het gebied een aantal specifieke ruimtelijke kenmerken en risico's die bepalend kunnen zijn voor de ontwikkelmogelijkheden van de locatie. Te denken valt aan prominente ligging binnen de Poort van Deventer, de verkeersontsluiting, de groene- en blauwe elementen, de omliggende bedrijfsmatige functies met een hoge milieucategorie en de aanwezigheid van kabels leidingen. Tot slot maakt de locatie deel uit van een gemeentelijke grondexploitatie. Deze omstandigheden maken dat het college heeft gekozen voor het opstellen van een Ontwikkelperspectief in lijn met de door u vastgestelde 'Bestuurlijke werkwijze grote ruimtelijke initiatieven'. Omdat feitelijk sprake is van een locatie ontwikkeling, heeft het college ervoor gekozen om na de vaststelling van het ontwikkelperspectief door de raad, te starten met de voorbereiding van een juridisch-planologische procedure en geen masterplan te maken.

In de intentieovereenkomst is afgesproken dat de gemeenteraad wordt gevraagd een Ontwikkelperspectief vast te stellen. Hierin worden specifieke (ruimtelijke) kaders voor de ontwikkeling van de locatie opgenomen. Ook is afgesproken dat op het moment dat de gemeenteraad een ontwikkelperspectief vaststelt daaropvolgend een marktconforme verkoop van de gemeentekavels tot stand kan worden gebracht. Vervolgens wordt een juridisch-planologische procedure voorbereid.

In de koopovereenkomst die het college wenst te sluiten als vervolg op de intentieovereenkomst wordt opgenomen dat bij vaststelling van een ontwikkelperspectief door de gemeenteraad en levering van de gronden, de vergunningaanvraag voor de reclamemasten door GLW definitief wordt ingetrokken. Bovendien wordt gelijktijdig de huurovereenkomst tussen partijen ontbonden en wordt er geen schadevergoeding door de gemeente aan GLW betaald. Omdat de gemeente eigenaar is van de ondergrond die bestemd is voor de reclamemasten is het daarna ook voor andere partijen niet meer mogelijk om reclamemasten te realiseren. Het voornemen om 1-op-1 te verkopen wordt voorafgaand aan de verkoop/levering openbaar bekend gemaakt (Didam-jurisprudentie).

In geval gaandeweg blijkt dat de ontwikkeling niet haalbaar is, of partijen geen definitieve overeenstemming bereiken over de beoogde transformatierichting van het gebied en/of de verkoop van de kavels, zal de schorsing van de vergunningaanvraag reclamemasten worden opgeheven. GLW kan in dat geval, wanneer de masten voldoen aan het wettelijk toetsingskader voor de vergunningen, de twee reclamemasten bouwen en exploiteren. Conform de bestaande huurovereenkomsten en opstalrechten.

Het vervolgproces, zoals opgenomen in de intentieovereenkomst ziet er als volgt uit:

- * Opstellen ontwikkelperspectief (ruimtelijk kader) begin 2026, streven afronding eind februari;
- * Het ontwikkelperspectief wordt opgesteld onder regie van de gemeente, Cedo Nulli wordt hierbij betrokken als grondeigenaar;
- * Gelijktijdig opstellen koopovereenkomst (uitgangspunt marktconforme verkoop);
- * Collegebesluit vaststellen koopovereenkomst medio maart;
- * Gelijktijdig collegebesluit voorstel aan gemeenteraad voor vaststelling ontwikkelperspectief (raadsbehandeling afhankelijk van raadsplanning);
- * Bij positief raadsbesluit ontwikkelperspectief: tekenen van de koopovereenkomst + gelijktijdige ontbinding huurovereenkomst reclamemasten;
- * Cedo Nulli neemt de ontwikkeling vervolgens voor eigen rekening en risico ter hand;
- * Bij sluiten koopovereenkomst committeert gemeente zich aan het voorbereiden van juridisch-planologische procedure (vorm nader te bepalen);

Financiën

Het plangebied gelegen aan de Teugseweg maakt onderdeel uit van een gemeentelijke grondexploitatie uitgaande van het realiseren van een reclamemast. Bij de vaststelling van het ontwikkelperspectief kan de gemeenteraad de grondexploitatie wijzigen op basis van de nieuwe kaders. Omdat sprake is van gemeentelijk grondeigendom worden de kosten voor het opstellen van een Ontwikkelperspectief bij de jaarrekening 2025 opgenomen in de grondexploitatie en in geval van verkoop verdisconteert in de grondprijs.

Bijlagen bij raadsmededeling

1. Kaart gebiedsgrenzen
2. Ambtelijke verkenning Schetsboek Stadsentree

Intentie- en reserveringsovereenkomst

tussen

**GLW Deventer Vastgoed B.V.
en
Cedo Nulli B.V.**

en



inzake

**Ontwikkeling
Plangebied Stadsentree**

Paraaf Gemeente Deventer:

Paraaf GLW Vastgoed B.V.:

Paraaf Cedo Nulli B.V.:

Ondergetekenden:

1. **De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Deventer**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08214418, statutair gevestigd te Deventer (het stadhuis is gevestigd aan het Grote kerkhof 1 te 7411 KT Deventer en het postadres is Postbus 5000, 7400 GC Deventer), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd, bij volmacht van de burgemeester door wethouder J. van Essen, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 16 december 2025 met het nummer 2025-_____, hierna te noemen: "**de Gemeente**";

en

2. **De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid GLW Deventer Vastgoed B.V.**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 81218079, statutair gevestigd te Groningen (kantoorhoudende aan de Keulenstraat 10C, unit C1 en C17 te 7418 ET Deventer), hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder Cedo Nulli B.V., ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08101764, statutair gevestigd te Deventer (kantoorhoudende aan de Keulenstraat 10C, unit C1 en C17 te 7418 ET Deventer), hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder de heer Henk Koning, geboren op 1 september 1970, algemeen directeur, hierna te noemen: "**GLW**";

en

3. **De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Cedo Nulli B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08101764, statutair gevestigd te Deventer (kantoorhoudende aan de Keulenstraat 10C, unit C1 en C17 te 7418 ET Deventer), hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder de heer Henk Koning, geboren op 1 september 1970, algemeen directeur, hierna te noemen: "**Cedo**" en/of "**de Initiatiefnemer**";

Sub 1, 2 en 3, hierna ook samen te noemen: "**de Partijen**";

Nemen in aanmerking dat:**Reclamemasten**

- a. In 2021 zijn GLW en de Gemeente voor de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van twee reclamemasten op de locaties A1 Bedrijvenpark en A1 Stadsentree een huurovereenkomst en een overeenkomst tot het vestigen van een recht van opstal aangegaan.
- b. GLW heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor beide reclamemasten. Deze aanvraag is door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer (**het College**) in behandeling genomen.

Weerstand/ontbinding en schadevergoeding

- c. Tegen de plaatsing van de reclamemasten bestaan bezwaren bij derden. De bezwaren zien onder meer op verkeersveiligheid, vrees voor lichtvervuiling en vrees voor inbreuk op fauna.
- d. GLW heeft te kennen gegeven dat zij van de bouw van de reclamemasten zou willen afzien indien door Cedo (de bestuurder en aandeelhouder van GLW) elders een ander bouwplan gerealiseerd kan worden.
- e. De Gemeente zou het plangebied Stadsentree graag willen transformeren. De Gemeente en Cedo hebben in het plangebied Stadsentree beiden percelen in eigendom. Zij hebben daarom besloten om gezamenlijk te onderzoeken of daar een andere ontwikkeling haalbaar is (**het Haalbaarheidsonderzoek**).
- f. GLW heeft gelet op dit Haalbaarheidsonderzoek besloten om de vergunningaanvraag voor de bouw van de reclamemasten aan te houden. Dit wil overigens niet zeggen dat Partijen daarmee erkennen dat de bezwaren tegen de plaatsing van de reclamemasten gegrond zijn.

Paraaf Gemeente Deventer:

Paraaf GLW Vastgoed B.V.:

Paraaf Cedo Nulli B.V.:

Stadsentree

- g. Cedo heeft in eigendom de percelen kadastraal bekend gemeente Deventer sectie N nummer 29 met een grootte van 500 m2 en nummer 76 met een grootte van 3.970 m2 (**de Cedogrond**). De percelen N29 en N76 zijn op de Situatietekening d.d. 10-12-2025 (**Bijlage 1**) aangeduid met het cijfer 2.
- h. De Gemeente is eigenaar van de percelen kadastraal bekend gemeente Deventer sectie N nummer 33 met een grootte van 5.250 m2 en nummer 46 met een grootte van 4.422 m2 (**de Gemeentegrond**). De percelen N33 en N46 zijn op de Situatietekening d.d. 10-12-2025 (**Bijlage 1**) aangeduid met het cijfer 1.
- i. De Percelen N29, N76, N33 en N46 worden hierna tezamen ook wel genoemd: **de Locatie**.
- j. De Initiatiefnemer wenst de Locatie te ontwikkelen. Thans wordt gedacht aan het realiseren van bebouwing en voorzieningen ten behoeve van bedrijvigheid (inclusief kantoren) en/of sport en/of maatschappelijke functies. Deze functies zullen in afstemming met de verschillende disciplines en portefeilles van de Gemeente en de Initiatiefnemer worden bepaald (**de Ontwikkeling**).
- k. De Locatie heeft in (het tijdelijk deel van) het Omgevingsplan de functie 'Agrarisch'. Om de Ontwikkeling mogelijk te maken is derhalve een wijziging van het Omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit (**de Planologische Maatregel**) noodzakelijk.
- l. Voor de Ontwikkeling zou voorts nodig zijn de verkoop en levering van de hiervoor bij overweging h. genoemde percelen N33 en N46 (**de Gemeentegrond**) aan de Initiatiefnemer.
- m. De Gemeente staat welwillend tegenover een onderzoek naar de mogelijkheden van (i) de Planologische Maatregel en (ii) de verkoop en levering van de Gemeentegrond omdat de Ontwikkeling in hoofdlijnen goed past binnen de indicatieve kaders die daarvoor zijn opgenomen in de Omgevingsvisie Deventer en in het Schetsboek Stadsentree d.d. 15 juni 2025 (**Bijlage 2**).
- n. Het Schetsboek is beoordeeld door de Omgevingstafels 1 en 2 en positief ontvangen. Met inachtneming van de Omgevingsvisie, het Schetsboek en het advies van de Omgevingstafels vervaardigd de Gemeente nu een Ontwikkelperspectief voor de Locatie en nabije omgeving. Het Ontwikkelperspectief geeft, na vaststelling door de raad van de gemeente Deventer (**de Raad**), de voorwaarden voor de Ontwikkeling.

Haalbaarheidsonderzoek

- o. Partijen willen de komende maanden samen verkennen of de Ontwikkeling ruimtelijk, financieel, juridisch en maatschappelijk mogelijk is (**het Haalbaarheidsonderzoek**).

Overeenkomst

- p. De Partijen gaan de onderhavige Intentie- en Reserveringsovereenkomst Ontwikkeling Plangebied Stadsentree d.d. 12 december 2025 aan (**de Overeenkomst**).

Verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Paraaf Gemeente Deventer:

Paraaf GLW Vastgoed B.V.:

Paraaf Cedo Nulli B.V.:

Artikel 1 **Definities**

1. In deze Overeenkomst wordt - in alfabetische volgorde vermeld - naast eventueel de elders in deze Overeenkomst gebruikte definities, verstaan onder:
 - **Beoordelen:** een oordeel afgeven over de inpasbaarheid van het Schetsplan binnen de bestaande beleidskaders (waaronder de Omgevingsvisie) en de wensen van de gemeentelijke omgevingstafels, een en ander voorafgaand aan de toetsing die plaatsvindt in het kader van de beoordeling van een definitieve aanvraag Omgevingsvergunning, en zonder dat aan het oordeel rechten ten aanzien van de verlening van de Omgevingsvergunning voor het op basis van het Schetsplan verder uitgewerkte bouwplan kunnen worden ontleend.
 - **Planologische Maatregel:** een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een wijziging van het omgevingsplan.
 - **Cedoground:** de op de Situatiekening d.d. 10-12-2025 (**Bijlage 1**) met het cijfer 2 aangeduide percelen, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie N, nummers 29 en 76 samen groot 4.470 m² gelegen aan de Teugseweg.
 - **College:** het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer.
 - **Gemeenteground:** de op de Situatiekening d.d. 10-12-2025 (**Bijlage 1**) met het cijfer 1 aangeduide percelen, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie N, nummers 33 en 46 samen groot 9.672 m² gelegen aan de Teugseweg.
 - **Locatie:** de op de Situatiekening d.d. 10-12-2025 (**Bijlage 1**) aangeduide percelen, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie N, nummers 29, 76, 33 en 45 gelegen aan de Teugseweg.
 - **Omgevingsplan:** het Omgevingsplan Deventer met in het tijdelijk deel opgenomen het Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel B.
 - **Ontwikkeling:** bebouwing en voorzieningen ten behoeve van bedrijvigheid (inclusief kantoren) en/of sport en/of maatschappelijke functies.
 - **Ontwikkelperspectief:** het door de Raad vast te stellen kader met de voorwaarden voor de Ontwikkeling.
 - **Raad:** de raad van de gemeente Deventer.
 - **Overeenkomst:** deze Intentie- en Reserveringsovereenkomst.
 - **Reserveren:** gereserveerd houden, dat wil zeggen dat de Gemeente gedurende de Reserveringsperiode de Gemeenteground niet aan derden zal aanbieden, verkopen, verhuren, in juridisch of economisch eigendom overdragen of daarop persoonlijke of (nieuwe) zakelijke rechten zal vestigen.
 - **Reserveringsperiode:** een periode van negen (9) maanden, ingaande vanaf de datum waarop deze Overeenkomst in werking treedt, waarbinnen de Gemeenteground voor de Initiatiefnemer wordt gereserveerd.
 - **SO:** een globaal ontwerp voor de bebouwing en de inrichting van de Locatie ten behoeve van de Ontwikkeling.
 - **PAR:** de PlanAdviesRaad adviseert het College over bouwplannen, vergunningaanvragen en ruimtelijke ontwikkeling. Ook inwoners en ondernemers die willen bouwen of verbouwen kunnen er terecht voor advies.
2. De hiervoor in lid 1 van dit artikel vermelde casu quo bedoelde definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

Artikel 2 **Considerans**

De Considerans maakt onderdeel uit van deze Overeenkomst.

Paraaf Gemeente Deventer:

Paraaf GLW Vastgoed B.V.:

Paraaf Cedo Nulli B.V.:

Artikel 3 Doel

Het doel van deze Overeenkomst is:

- het reserveren van de Gemeenteground voor de Initiatiefnemer zodat gedurende de Reserveringsprocedure de Raad het Ontwikkelperspectief voor de Ontwikkeling kan vaststellen en de Partijen een koopovereenkomst kunnen aangaan voor de verkoop van de Gemeenteground aan de Initiatiefnemer voor de Ontwikkeling;
- het op het moment van aangaan koopovereenkomst intrekken van de aanvraag voor de omgevingsvergunningen voor de reclamemasten door GLW en beëindigen van de overeenkomsten die GLW en de Gemeente zijn aangegaan voor de reclamemasten;
- het gedurende de Reserveringsprocedure en na het aangaan van de koopovereenkomst gezamenlijk onderzoeken of aan de Locatie een passende functie kan worden toebedeeld en in het bijzonder of de Ontwikkeling van de Locatie ruimtelijk, financieel, juridisch en maatschappelijk (dat wil zeggen aanvullend op het bestaande aanbod in Deventer) haalbaar is waartoe de Partijen de benodigde onderzoeken naar omgevingsaspecten uitvoeren en in gang zetten, de Initiatiefnemer een SO voor de Ontwikkeling zal vervaardigen en ter toetsing zal voorleggen aan de Gemeente/de PAR;
- het nadat het SO is goedgekeurd door de Gemeente in procedure brengen van een Planologische maatregel t.b.v. de Locatie en na onherroepelijk worden van deze maatregel overdragen van de Gemeenteground aan de Initiatiefnemer.

Artikel 4 Gemeenteground

De Gemeente reserveert voor de Initiatiefnemer, die deze reservering aanneemt, een perceel grond, gelegen aan de Teugseweg op de Stadsentree, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie N, nummers 33 en 45 samen groot circa 9.672 m² (**de Gemeenteground**), een en ander zoals aangeduid met het cijfer 1 op de Situatietekening d.d. 10-12-2025 (**Bijlage 1**).

Artikel 5 Haalbaarheidsonderzoek, planning en verplichtingen Partijen

Ontwikkelperspectief/Schetsontwerp

1. In opdracht en voor rekening van de Gemeente wordt, met in achtneming van de kaders opgenomen in de Omgevingsvisie en het Schetsboek een Ontwikkelperspectief en in afstemming met de Initiatiefnemer opgesteld en voor vaststelling voorgelegd aan de Raad. Het Ontwikkelperspectief wordt nadat deze Overeenkomst tot stand is gekomen door en voor rekening van de Gemeente opgesteld en zo spoedig mogelijk daarna ter vaststelling aangeboden aan de Raad. Bij het vervaardigen van het Ontwikkelperspectief wordt de Initiatiefnemer betrokken.
2. De Initiatiefnemer vervaardigt op basis van het Ontwikkelperspectief een Schets Ontwerp (**het SO**) voor de Ontwikkeling en legt dit ter toetsing voor aan de vakspecialisten van de Gemeente.
3. De vakspecialisten van de Gemeente beoordelen het SO.
4. Het (eventueel aangepaste) SO wordt vervolgens door de Initiatiefnemer voorgelegd voor advies aan de PlanAdviesRaad (**PAR**). De PAR bepaalt haar eigen agenda maar komt regelmatig bijeen.
5. Nadat de PAR advies heeft uitgebracht over het SO wordt het SO zonodig aangepast door de Initiatiefnemer.
6. Daarna bepalen de Gemeente en de Initiatiefnemer (ieder voor zich) of de Ontwikkeling ruimtelijk, financieel en maatschappelijk haalbaar is.

Koopovereenkomst

7. De Gemeenteground wordt na vaststelling van het Ontwikkelperspectief in opdracht en voor rekening van de Gemeente getaxeerd voor de (nieuwe) functie(s).
8. Na ondertekening van deze Overeenkomst treden de Partijen met elkaar in onderhandeling om zo snel mogelijk te komen tot een koopovereenkomst, als bedoeld in artikel 11 (inzake Koopovereenkomst) van deze Overeenkomst.
9. Binnen 2 weken na vaststelling van het Ontwikkelperspectief wordt de koopovereenkomst getekend door de Partijen.
10. Gelijktijdig met het aangaan koopovereenkomst trekt GLW de aanvraag voor de omgevingsvergunningen voor de reclamemasten in en worden de huur- en opstalovereenkomsten terzake deze masten beëindigd.

Paraaf Gemeente Deventer:

Paraaf GLW Vastgoed B.V.:

Paraaf Cedo Nulli B.V.:

Planologische maatregel

11. Nadat het SO is goedgekeurd brengt de Gemeente de Planologische maatregel (op eigen kosten) in procedure t.b.v. de Ontwikkellocatie. Op het moment dat de Planologische maatregel onherroepelijk is geworden wordt de Gemeentegrond in eigendom overgedragen aan de Initiatiefnemer. De Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat dit een inspanningsverbintenis van de Gemeente betreft (publiekrechtelijk voorbehoud).

Omgevingsvergunning Ontwikkellocatie

12. De Initiatiefnemer verbindt zich om geen definitieve aanvraag voor een Omgevingsvergunning in te dienen voor de Ontwikkellocatie voordat het hiervoor bij punt 1 t/m 11 beschreven proces is doorlopen.

No-Go besluit

13. Wordt het Ontwikkelingsperspectief niet (tijdig) vastgesteld door de Raad en/of komt de koopovereenkomst terzake de Gemeentegrond niet (tijdig) tot stand dan wordt deze Overeenkomst beëindigd. GLW zal de Gemeente dan verzoeken om de behandeling van de aanvraag van de omgevingsvergunningen voor de reclamemasten weer op te pakken.
14. Indien het Ontwikkelperspectief is vastgesteld en de koopovereenkomst is aangegaan maar (één van) de Partijen is van mening dat gedurende of na afronding van het Haalbaarheidsonderzoek dat de Ontwikkeling niet haalbaar is (**No-Go besluit**), worden ten aanzien van de Locatie geen verdere vervolgstappen genomen en eindigt de koopovereenkomst. De Gemeentegrond wordt dan niet in eigendom overgedragen aan de Initiatiefnemer. Het recht op realisatie van de reclamemasten is dan reeds vervallen.

Stappenplan

15. Om de voortgang te bewaken houden de Partijen zich aan bovengenoemd stappenplan.

Artikel 6 Koopovereenkomst/kostenverhaal

In de koopovereenkomst worden afspraken gemaakt over de grondprijs, de te realiseren functies en over het moment van levering (bij onherroepelijk worden Planologische maatregel). In de koopovereenkomst worden tevens afspraken gemaakt over het gemeentelijk kostenverhaal voor plankosten, bijdragen, gebiedsoverstijgende kosten en nadeelcompensatie om dat de Ontwikkeling deels op eigen grond van de Initiatiefnemer wordt gerealiseerd. Zie ook artikel 10 hierna.

Artikel 7 Opschorting beslistermijn omgevingsvergunning reclamemasten

Door ondertekening van deze Overeenkomst stemt GLW in met het opschorten van de beslistermijn, als bedoeld in artikel 4:15, tweede lid, onder a van de Algemene wet bestuursrecht (**Awb**) van de aanvraag omgevingsvergunning voor de reclamemasten met zaaknummer Z2024-00000320 voor de duur van deze Overeenkomst. GLW zal aan de Gemeente een brief/e-mail sturen om de opschorting te vragen/bevestigen.

Artikel 8 Inwerkingtreding, duur en einde

1. Deze Overeenkomst treedt in werking na ondertekening door beide Partijen en wordt aangegaan voor de duur van negen (9) maanden, behoudens verlenging na instemming van Partijen.
2. Deze Overeenkomst eindigt:
 - negen (9) maanden na de inwerkingtreding of na afloop van de termijn van een eventuele verlenging; of
 - door tussentijdse beëindiging wanneer het bepaalde in artikel 3 bij punt 13 zich voordoet; of
 - bij tussentijdse beëindiging door de Gemeente, overeenkomstig het bepaalde in lid 3 van dit artikel;
 - indien sprake is van het bepaalde in artikel 12 lid 2 (inzake Overdraagbaarheid en Cedeerbaarheid) van deze Overeenkomst.

Paraaf Gemeente Deventer:

Paraaf GLW Vastgoed B.V.:

Paraaf Cedo Nulli B.V.:

3. De Gemeente kan deze Overeenkomst met onmiddellijke ingang beëindigen, zonder dat hiervoor enige ingebrekestelling, aanmaning dan wel enige andere (schriftelijke) voorafgaande verklaring of rechterlijke tussenkomst is vereist, indien:
 - Cedo of GLW of diens Bedrijf in staat van faillissement komt te verkeren; en/of
 - voor Cedo of GLW of diens Bedrijf surséance van betaling is verleend; en/of
 - sprake is van het bepaalde in artikel 11 lid 2 (inzake Toepassing Wet Bibob) van deze Overeenkomst.
4. In geval van beëindiging van deze Overeenkomst op grond van één of meerdere van de in dit artikel genoemde gronden bestaat er voor Cedo en GLW geen enkele aanspraak op vergoeding van schade en/of kosten. Cedo en GLW doen bij voorbaat afstand van al zijn rechten in dit verband. Ook indien er na het aangaan van de koopovereenkomst geen onherroepelijke Planologische maatregel tot stand komt voor de Ontwikkellocatie geldt het hiervoor in dit lid bepaalde.

Artikel 9 Reserveringsvergoeding

Voor de reservering van de Gemeentegrond is de Initiatiefnemer aan de Gemeente geen reserveringsvergoeding verschuldigd.

Artikel 10 Koopovereenkomst en voorwaarden

1. De Gemeente zal de Initiatiefnemer een koopovereenkomst ter ondertekening toezenden binnen 2 weken nadat het Ontwikkelperspectief is vastgesteld door de Raad.
2. Binnen één maand na de verzenddatum van de koopovereenkomst dient de Initiatiefnemer de koopovereenkomst - indien akkoord - ondertekend retour te zenden aan de Gemeente. Gedurende de termijn van een maand kan eventueel *due diligence* door de Initiatiefnemer plaatsvinden. Indien de Initiatiefnemer niet binnen één maand na de verzenddatum de koopovereenkomst ondertekend retour heeft gezonden aan de Gemeente, staat het de Gemeente vrij om de Gemeentegrond voor de volgende gegadigde te reserveren.
3. Na ontvangst van de door de Initiatiefnemer ondertekende koopovereenkomst wordt deze ter besluitvorming voorgelegd aan het College. Indien het College besluit om de koopovereenkomst aan te gaan wordt het voornemen tot grondverkoop gepubliceerd en worden gegadigden in de gelegenheid gesteld om binnen 20 kalenderdagen na publicatie een kort geding aan te spannen tegen de beoogde grondverkoop. Indien binnen 20 kalenderdagen geen kort geding wordt aangespannen wordt de koopovereenkomst namens de Gemeente ondertekend. Wordt een kort geding aangespannen dan wordt het oordeel van de rechter afgewacht en wordt naar het oordeel van de rechter gehandeld.
4. De koopovereenkomst komt tot stand als Cedo en de Gemeente hebben getekend.
5. In de koopovereenkomst worden in elk geval ontbindende voorwaarden opgenomen ten aanzien van de Bibob-toetsing.
6. In de koopovereenkomst worden voorts ontbindende voorwaarden opgenomen ten aanzien van (i) het verkrijgen van een onherroepelijke Planologische Maatregel voor bouwen ten behoeve van de Ontwikkeling, (ii) het door GLW intrekken van de aanvraag omgevingsvergunning voor de reclamemasten en (iii) het beëindigen van de huurovereenkomsten en de opstalrechten voor de locaties van de reclamemasten.
7. Intentie van de Partijen is om de levering van de Locatie door de Gemeente aan de Initiatiefnemer pas te laten plaatsvinden als 1) de Planologische Maatregel onherroepelijk is geworden, 2) de aanvraag omgevingsvergunning voor de reclamemasten door GLW is ingetrokken en 3) de huurovereenkomsten en de opstalrechten voor de locaties van de reclamemasten zijn beëindigd. De Partijen kunnen ervoor kiezen om de koopovereenkomst eerder aan te gaan en de levering eerder te laten plaatsvinden. In dat geval zullen zij voor het hiervoor bij 1), 2) en 3) genoemde ontbindende voorwaarden opnemen.
8. In de koopovereenkomst zullen afspraken gemaakt worden over het gemeentelijk kostenverhaal voor onder andere plankosten en de aanleg van infrastructurele voorzieningen (met inachtneming van de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid), voor zover dit niet in de koopprijs zou kunnen worden verrekend.
9. De hiervoor genoemde voorwaarden zijn niet limitatief. In aanvulling op de genoemde voorwaarden kunnen extra voorwaarden worden opgenomen in de koopovereenkomst.

Paraaf Gemeente Deventer:

Paraaf GLW Vastgoed B.V.:

Paraaf Cedo Nulli B.V.:

Artikel 11 Toepasselijkheid Wet Bibob

De Gemeente kan de Initiatiefnemer tijdens de Reserveringsperiode verzoeken een vragenlijst in het kader van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (**Wet Bibob**) in te vullen, indien daar volgens de Gemeente aanleiding toe is en als de Gemeente de Initiatiefnemer daar specifiek om vraagt. De door de Initiatiefnemer gegeven antwoorden op deze vragenlijst, en/of het niet (naar waarheid) beantwoorden van deze vragenlijst, kan de Gemeente ertoe bewegen om de Initiatiefnemer van verder deelname aan de uitgifte uit te sluiten, in welke geval de Gemeente niet verplicht is eventuele schade in welke vorm of van welke aard ook aan de Initiatiefnemer te vergoeden.

1. Op deze Overeenkomst is de Beleidsregel toepassing Wet Bibob gemeente Deventer van toepassing (<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR663768/1>). Door ondertekening verklaart de Initiatiefnemer kennis te hebben genomen van deze beleidsregels.
2. De Gemeente kan deze Overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
 - a) Er sprake is van een ernstig gevaar dat de (eventuele) verkoop van de Gemeentegrond conform de in artikel 9 (inzake Koopovereenkomst) van deze Overeenkomst vermelde koopovereenkomst mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - b) Er sprake is van een ernstig gevaar dat in of met de Gemeentegrond, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - c) Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat de Initiatiefnemer in relatie staat tot strafbare feiten;
 - d) Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter (eventuele) verkrijging van de Gemeentegrond een strafbaar feit is gepleegd;
 - e) De Initiatiefnemer heeft nagelaten de vragen die hem door bestuursorgaan of rechtspersoon met een overheidstaak zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of
3. De Initiatiefnemer heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12 lid 3 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.
4. De Initiatiefnemer vrijwaart de Gemeente van claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van deze Overeenkomst door de Gemeente op grond van dit artikel.
5. De begrippen ernstig gevaar, mindere 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.
6. De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9 lid 3 Wet Bibob, om advies vragen.

Artikel 12 Overdraagbaarheid, Cedeerbaarheid

1. Deze Overeenkomst levert voor de Initiatiefnemer slechts strikt persoonlijke rechten en verplichtingen op. Deze Overeenkomst is niet overdraagbaar. De rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst kunnen niet worden gecedeerd. De rechten en/of plichten uit hoofde van deze Overeenkomst zijn goederenrechtelijk onoverdraagbaar/onbezwaarbaar in de zin van artikel 3:83 lid 2 Burgerlijk Wetboek. Het vorenstaande geldt behoudens voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente kan aan een dergelijke goedkeuring voorwaarden verbinden.
2. Indien de Initiatiefnemer in strijd handelt met het verbod zoals opgenomen in lid 1 van dit artikel is deze Overeenkomst door dat enkele feit onmiddellijk ontbonden, zonder dat hiervoor enige ingebrekestelling, aanmaning dan wel enige andere (schriftelijke) voorafgaande verklaring benodigd is. De Gemeente is alsdan vrij de Gemeentegrond voor een derde te reserveren.

Paraaf Gemeente Deventer:

Paraaf GLW Vastgoed B.V.:

Paraaf Cedo Nulli B.V.:

Artikel 13 Gewijzigde wet- en regelgeving

Bij strijdigheid van de inhoud van deze Overeenkomst met geldende wet- en regelgeving prevaleert de in deze Overeenkomst opgenomen regeling, tenzij hierdoor strijd met dwingend recht zou ontstaan. Aanpassingen van deze Overeenkomst, die noodzakelijk zijn als gevolg van wijziging van wet- en of regelgeving of een uitspraak van de rechter op grond van het bepaalde in artikel 9 lid 3 (inzake Koopovereenkomst) van deze Overeenkomst zullen nimmer tot schadeplichtigheid van de Gemeente kunnen leiden.

Artikel 14 Geschillen

1. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Alle geschillen, welke voortvloeien uit of samenhangen met deze Overeenkomst, zullen uitsluitend worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter (Rechtbank Overijssel, locatie Zwolle), zulks onverminderd de bevoegdheid van Partijen tot het verzoeken van voorlopige voorzieningen of conservatoire maatregelen.

Artikel 15 Bevoegd orgaan

Waar in deze Overeenkomst enige beslissing of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het College, tenzij in deze Overeenkomst bij of krachtens wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.

Artikel 16 Hoofdelijkheid

Indien sprake is van meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als Initiatiefnemer, zijn deze (rechts-) personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die voor hen uit deze Overeenkomst voortvloeien.

Artikel 17 Geheimhouding

1. De Partijen verplichten zich tot strikte geheimhouding van alle informatie die zij in het kader van deze Overeenkomst van elkaar ontvangen en die als vertrouwelijk is aan te merken, of waarvan zij redelijkerwijs kunnen begrijpen dat deze vertrouwelijk is.
2. Vertrouwelijke informatie zal uitsluitend worden gebruikt voor de uitvoering van deze Overeenkomst en niet voor enig ander doel.
3. De verplichtingen uit deze clause gelden niet voor informatie:
 - die de Partijen in overleg (gezamenlijk) delen;
 - die reeds openbaar bekend was zonder dat sprake was van een schending van deze overeenkomst;
 - die onafhankelijk door een partij is ontwikkeld zonder gebruik te maken van vertrouwelijke informatie van de andere partij;
 - die op grond van een wettelijke verplichting of een rechterlijk bevel moet worden gedeeld, mits de andere partij hiervan – voor zover toegestaan – zo snel mogelijk op de hoogte wordt gesteld.

Artikel 18 Publiekrechtelijk Voorbehoud

1. De Gemeente handelt in deze Overeenkomst uitsluitend in haar privaatrechtelijke hoedanigheid. Deze Overeenkomst bevat geen garantie, toezegging of verwachting over de uitkomst van enig publiekrechtelijk traject, waaronder begrepen:
 - a. wijzigingen van het omgevingsplan/Bopa (Planologische Maatregel);
 - b. het toepassen van een wijzigings- of delegatiebevoegdheid;
 - c. het verlenen, wijzigen of weigeren van een omgevingsvergunning op grond van de Omgevingswet.
2. De Gemeente beoordeelt planologische besluiten en vergunningaanvragen zelfstandig en met inachtneming van een volledige publiekrechtelijke belangenafweging. Niets in deze Overeenkomst beperkt of beïnvloedt die afweging. De Overeenkomst verplicht de Gemeente derhalve niet tot vaststelling of wijziging van de Planologische Maatregel, noch tot verlening van enige vergunning.

Paraaf Gemeente Deventer:

Paraaf GLW Vastgoed B.V.:

Paraaf Cedo Nulli B.V.:

Artikel 19 Bijlagen en rangorde

Van deze Overeenkomst maken de volgende Bijlagen integraal onderdeel uit of zij worden dat na gereed komen:

1. Situatietekening d.d. 10-12-2025
2. Schetsboek Stadsentree d.d. 15 juni 2025

Indien en voor zover strijdigheid bestaat tussen deze Overeenkomst en het in een Bijlage vermelde, prevaleert de Overeenkomst.

Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend,

te Deventer,	te _____,	te _____,
d.d. _____	d.d. _____	d.d. _____

Gemeente Deventer
Namens deze

GLW Vastgoed B.V.
Namens deze
Cedo Nulli B.V.
Namens deze

Cedo Nulli B.V.
Namens deze

J. van Essen
(Wethouder)

H. Koning
(Bestuurder/Directeur)

H. Koning
(Bestuurder/Directeur)

Paraaf Gemeente Deventer:

Paraaf GLW Vastgoed B.V.:

Paraaf Cedo Nulli B.V.:

SCHETSBOEK STADSENTREE

15 JUNI 2025



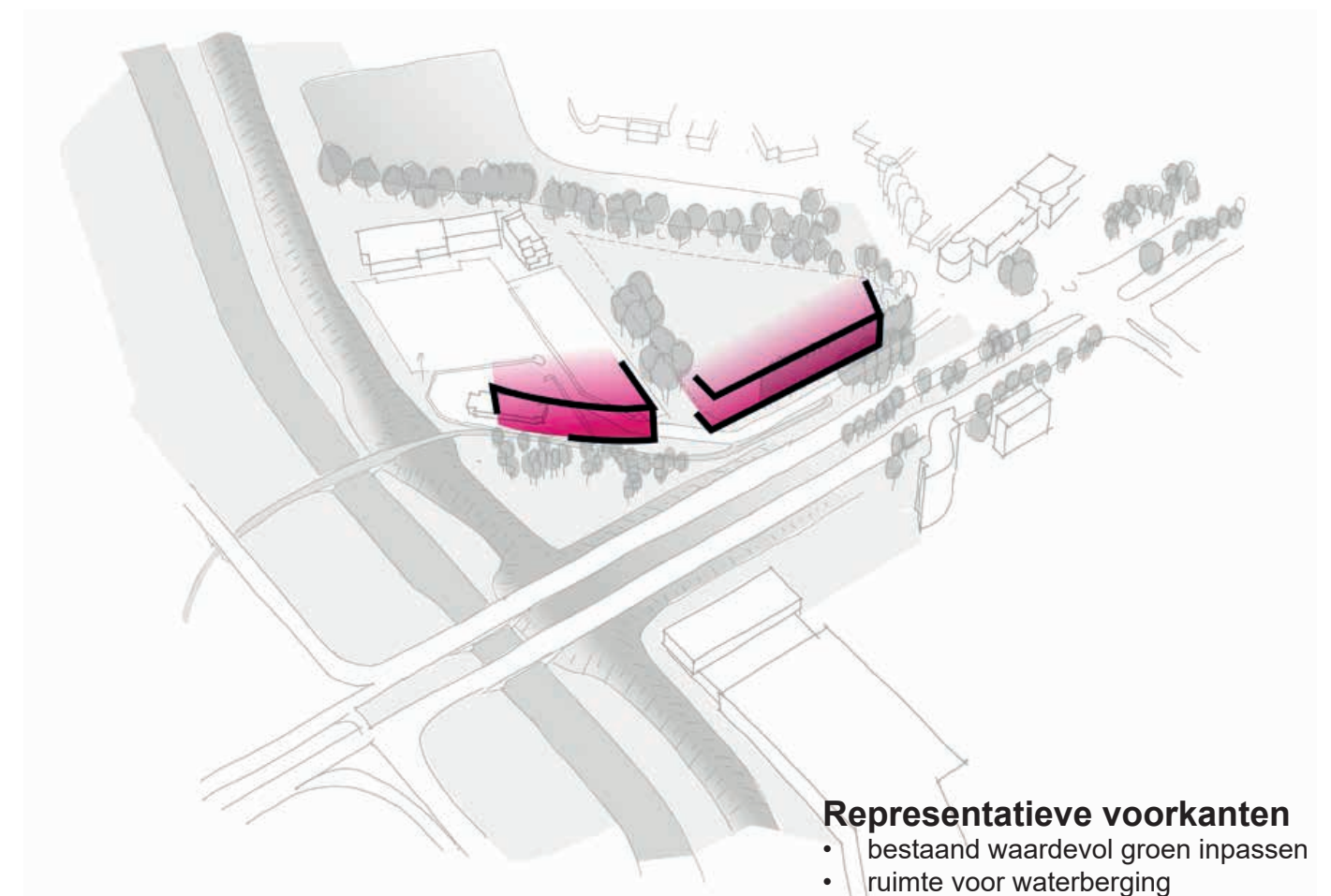
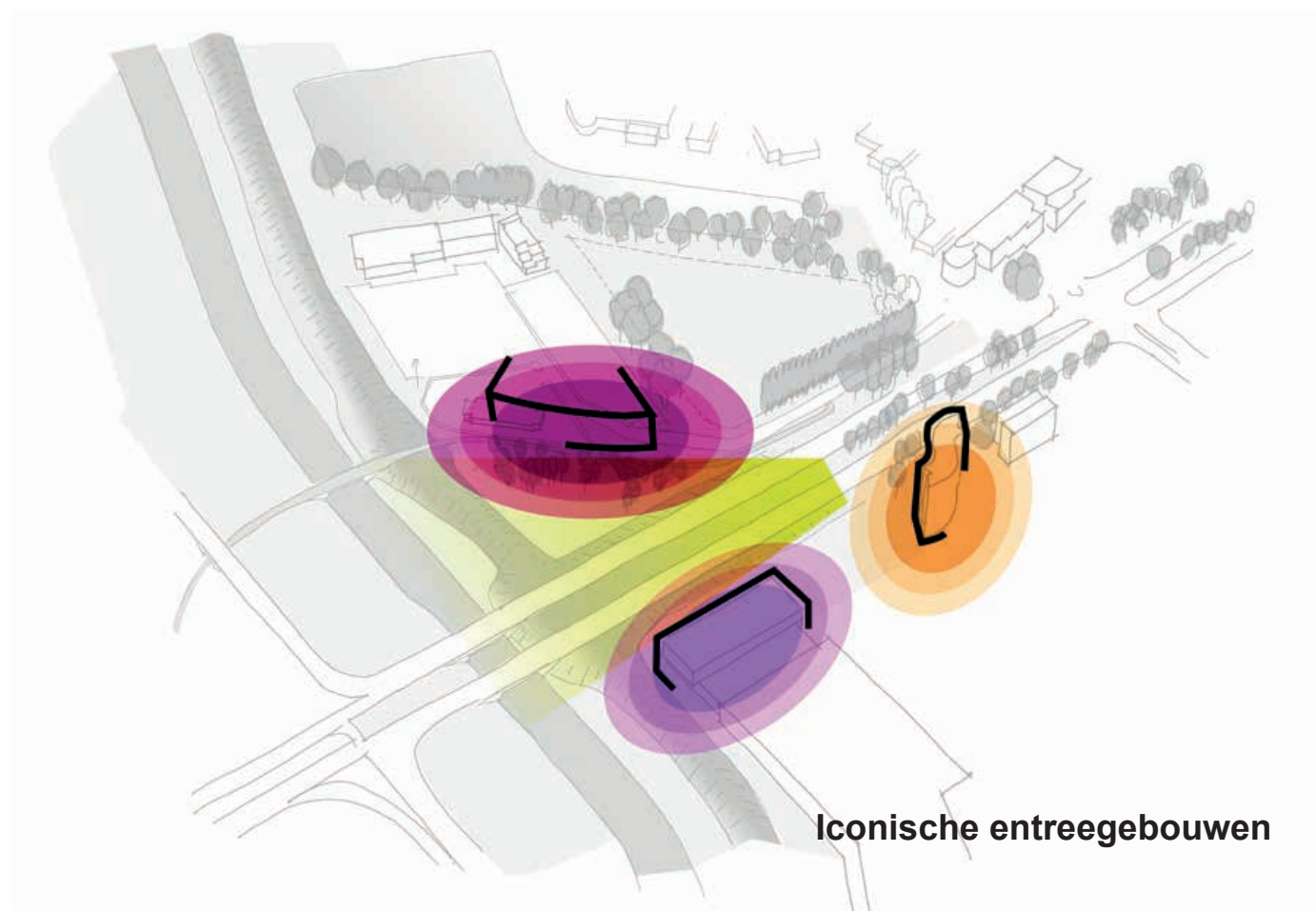
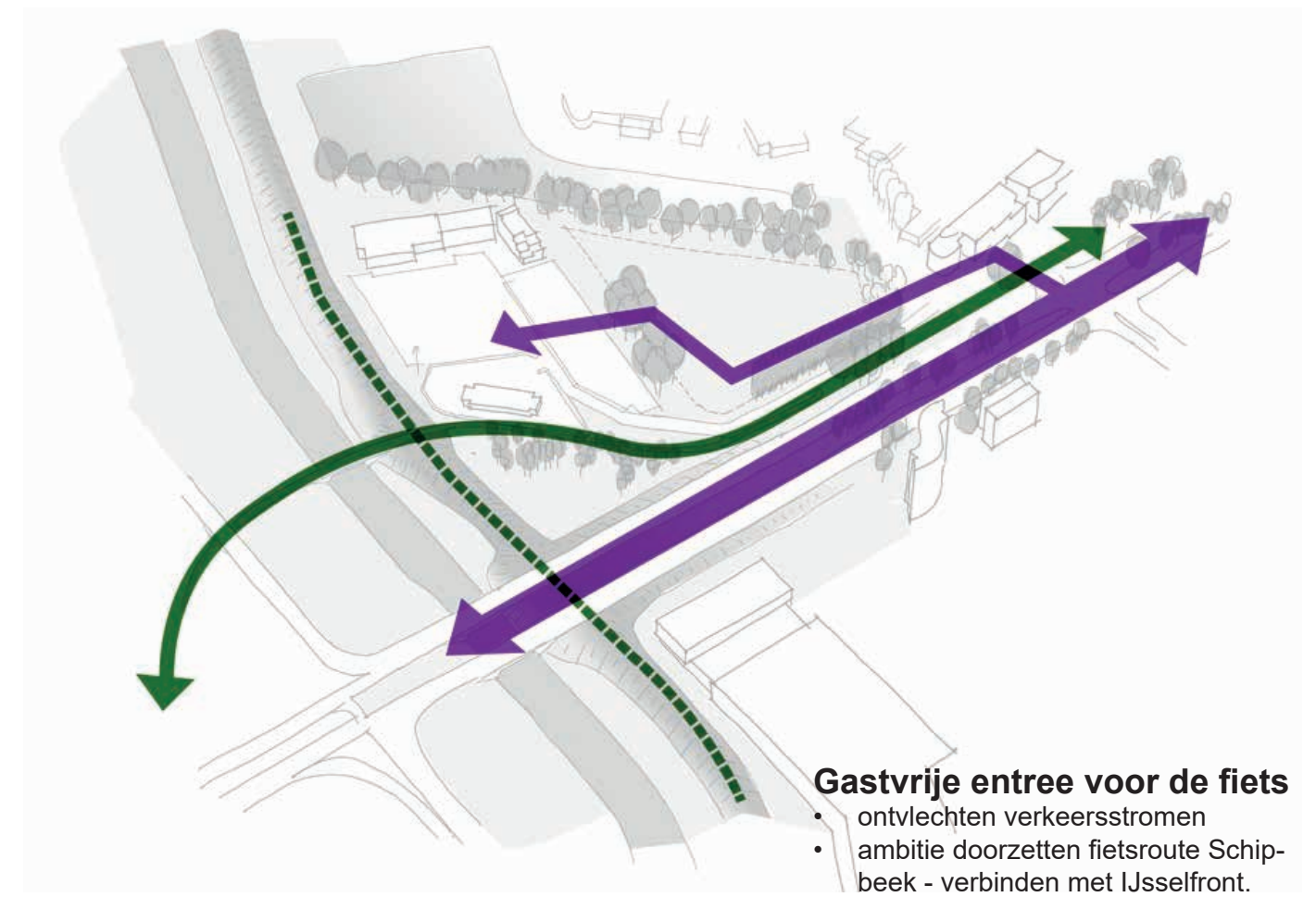
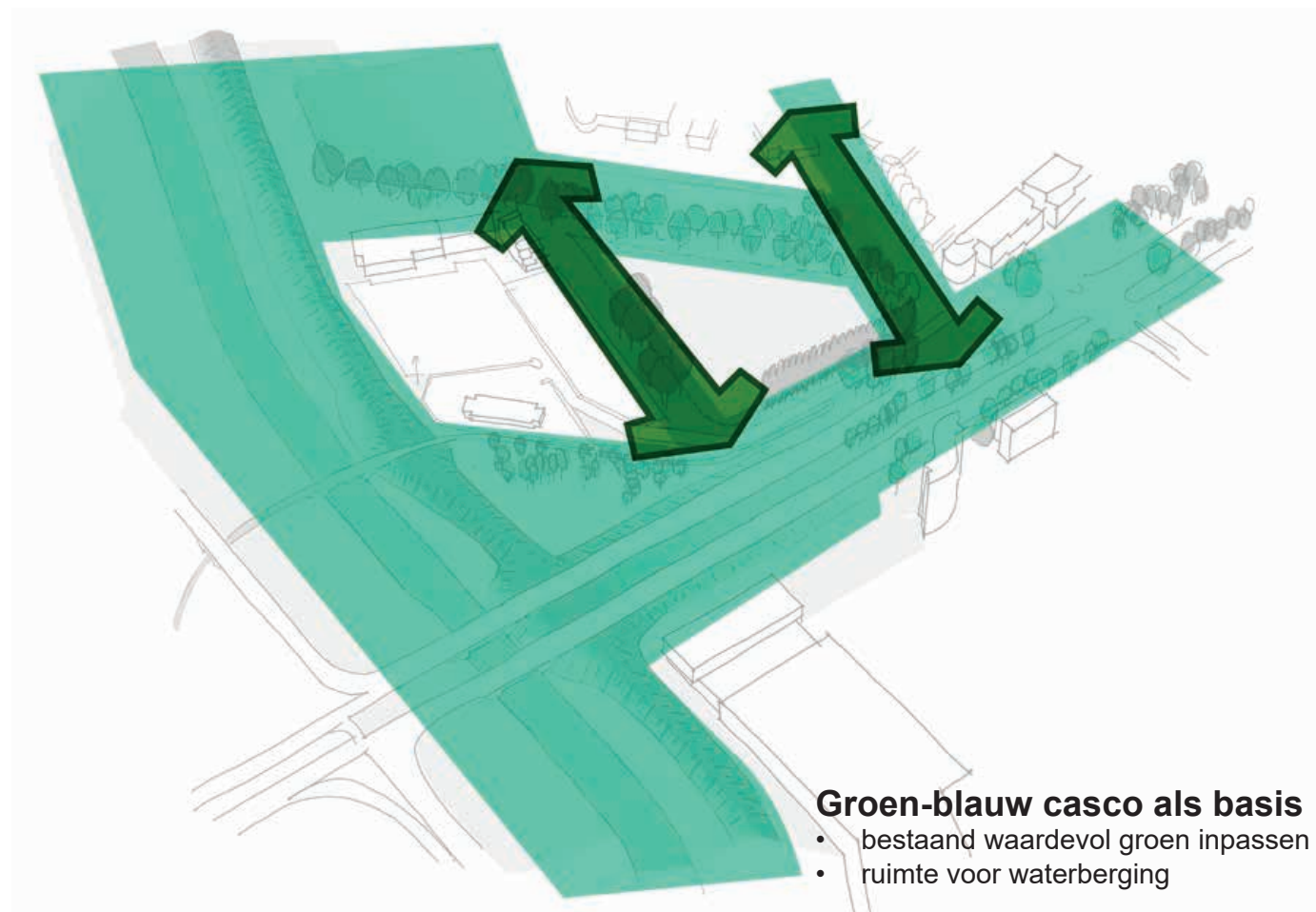
OPGAVE: VORM GEVEN AAN DE STADSENTREE

Schipbeekzone,
openheid behouden

Stadsentree: vormgeven aan de
overgang openheid en richting
Schipbeekzone en de robuuste /
besloten groenstructuur Parkway.
Kans om poortwerking met nieuwe
bebouwing te versterken

Parkway Zutphenseweg
versterken

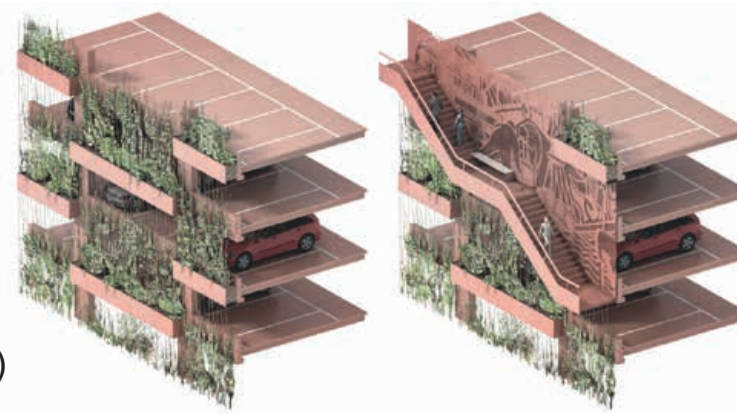
RUIMTELIJKE PRINCIPES OP HOOFDLIJNEN



THEMA'S VOOR HET PROGRAMMA

Multifunctioneel / dubbel en efficient ruimtegebruik, combinaties maken van:

- Faciliteren van (duurzame) mobiliteit en flexibiliteit in de Stadsentree
- Deelmobiliteit
- Stadslogistiek
- Flexwerken (ondersteunend, geen solitaire kantoren)
- Ontmoeting / Evenementen (maar niet concurrerend met bestaande voorzieningen)
- Laadvoorzieningen



UITGANGSPUNT: ICONISCHE ARCHITECTUUR

- Hoogwaardige, duurzame en iconische uitstraling van de bebouwing
- Geen 'neutrale' architectuur, maar het programma 'in de etalage zetten'

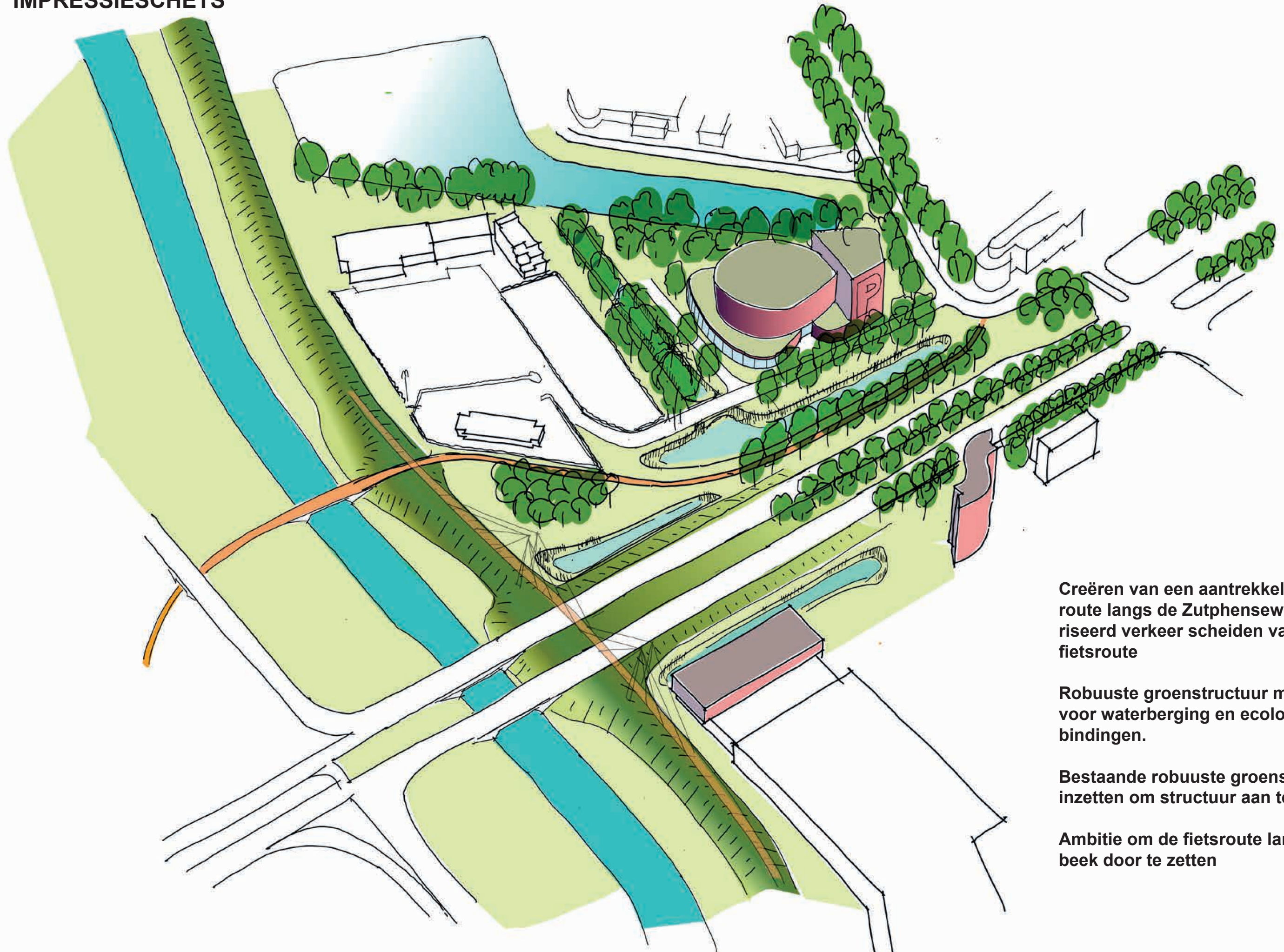


UITGANGSPUNT: DUURZAAMHEID IN DE ETALAGE + FUNCTIE IN DE ETALAGE

- Duurzaamheid draagt bij iconische beeld
- Identiteit Deventer gastvrije en innovatieve maakstad in de etalage



IMPRESSIESCHETS



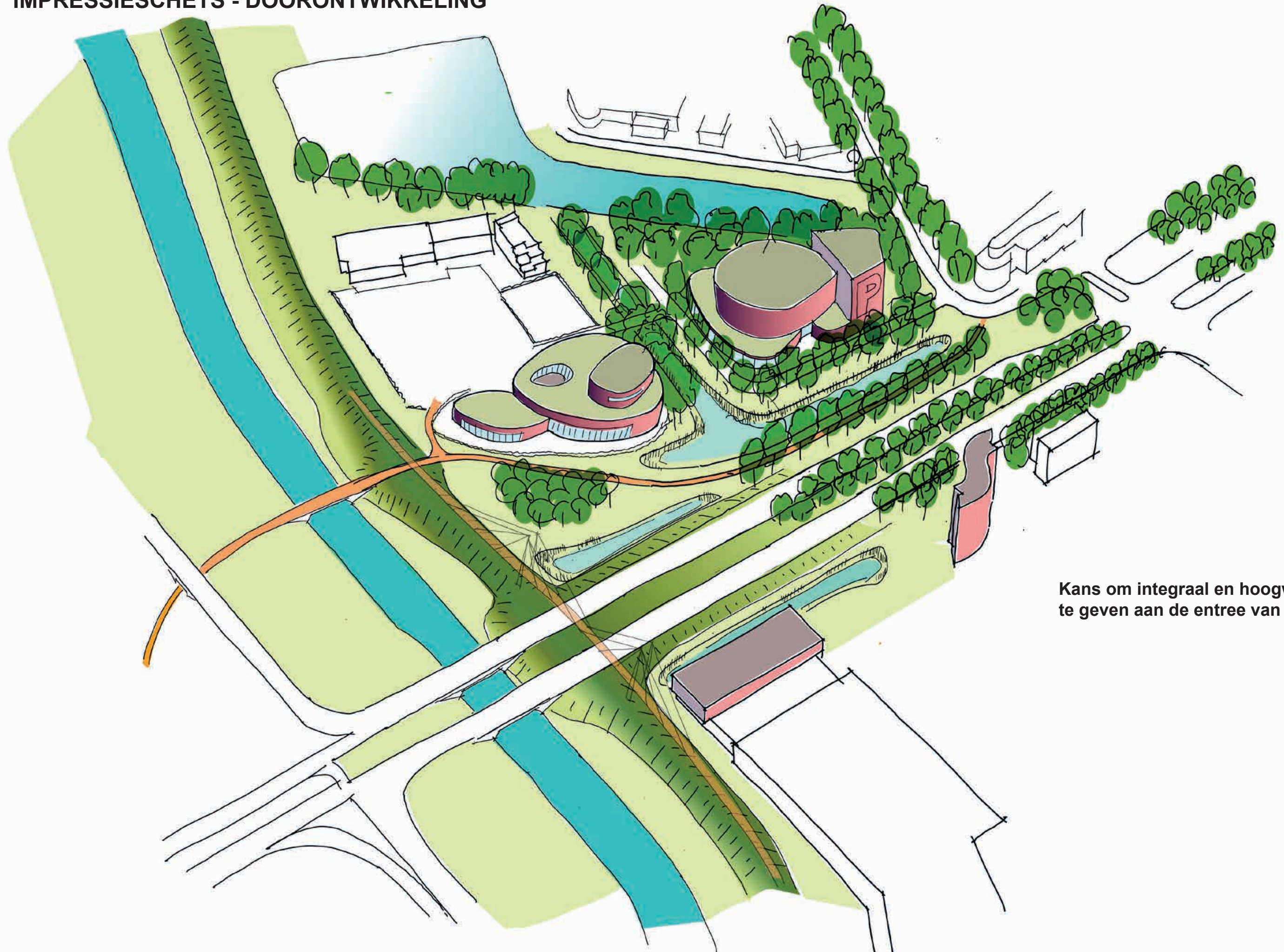
Creëren van een aantrekkelijke fietsroute langs de Zutphenseweg, gemotoriseerd verkeer scheiden van de hoofd-fietsroute

Robuuste groenstructuur met wadi's voor waterberging en ecologische verbindings.

Bestaande robuuste groenstructuur inzetten om structuur aan te brengen

Ambitie om de fietsroute langs de Schipbeek door te zetten

IMPRESSIESCHETS - DOORONTWIKKELING



Kans om integraal en hoogwaardig vorm
te geven aan de entree van de stad.



- ① Eigendom gemeente
- ② Eigendom Cedo Nulli
- ③ Plangrens ontwikkellocatie
- ④ Studiegebied Stadsentree