

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Bestuursorgaan : Burgemeester en Wethouders
Onderwerp : Voorstel sluiten intentieovereenkomst met GR Collectie Overijssel voor locatieontwikkeling aan de Hanzeweg te Deventer
Portefeuillehouder : Wethouder Wijnhoud, Wethouder Duursma
Notanummer : 2026-436
Datum B&W-vergadering : 23-06-2026
Team : Team Projectadvisering
Programma : 05 - Ruimtelijke ontwikkeling

Parafen voor akkoord nota :

- 10-06-2026: Wethouder
- 10-06-2026: Programmamanager

Parafen voor agendering :

- 10-06-2026: Gemeentesecretaris/algemeen directeur
- 19-06-2026: Afdelingsmanager Concernstaf en adjunct-secretaris
- 17-06-2026: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Bijlagen bij deze nota : 2026 05 28 Bekendmaking voorgenomen uitgifte.docx, 2026 06 24 Intentieovereenkomst Collectie Overijssel.docx, bijlage 1 Plangebied.pdf, bijlage 2 CS_ruimtelijke uitgangspunten-CO-01.pdf, bijlage 3 Planning.pdf

Datum definitieve akkoord : 23-06-2026

Besluit

1. Een intentieovereenkomst aan te gaan met Collectie Overijssel, ten behoeve van onderzoek naar de haalbaarheid van huisvesting van Collectie Overijssel aan de Hanzeweg 19 te Deventer
2. De burgemeester te verzoeken om wethouder Lars Wijnhoud een volmacht te verlenen om de intentieovereenkomst namens de gemeente Deventer te ondertekenen, volgens artikel 171 lid 2 Gemeentewet
3. Na ondertekening van de intentieovereenkomst over te gaan tot de Didam-publicatie waarin het voornemen tot verkoop van deze locatie kenbaar wordt gemaakt

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

Op 16 oktober 2024 heeft de gemeenteraad ingestemd met de keuze voor de locatie Hanzeweg 19 in Deventer als vestigingsplaats voor het nieuwe Collectiecentrum Overijssel en het vervolgproces met Collectie Overijssel te starten. Collectie Overijssel is een gemeenschappelijke regeling van de Overijsselse gemeenten Zwolle, Ommen en Deventer en het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. Collectie Overijssel is in het leven geroepen om archiefbescheiden en collecties te beheren die eerder berustten in de rijksarchiefbewaarplaats in de provincie Overijssel en de archiefbewaarplaatsen van de genoemde gemeentes. Ook andere overheden in Overijssel maken gebruik van de diensten van Collectie Overijssel.

In vervolg daarop wordt gewerkt aan de verdere uitwerking van de samenwerking tussen de gemeente Deventer en Collectie Overijssel om laatstgenoemde te huisvesten in de gemeente Deventer. Een belangrijke volgende stap hierin is het formaliseren van de intentie tot samenwerking door middel van een intentieovereenkomst.

Deze intentieovereenkomst biedt een kader voor het uitvoeren van nadere onderzoeken en het maken van afspraken over rollen, verantwoordelijkheden en planning in de vervolgfase.

Beoogd maatschappelijk resultaat

- De huisvesting van Collectie Overijssel op een beeldbepalende locatie in Deventer
- Het versterken van de samenwerking tussen gemeente Deventer en Collectie Overijssel

Kader

- Programma Centrum&Schil (vastgesteld op 20 mei 2025)
- De Ruimtelijke Uitgangspunten (zie bijlage 2 bij overeenkomst)
- Businesscase Collectie Overijssel, scenario-onderzoek Athenaeumbibliotheek en voorkeurslocatie collectiecentrum Collectie Overijssel (Raadsvoorstel 2024-723)

Betrokken partijen en participatie

Tot dusver is alleen Collectie Overijssel betrokken geweest bij de intentieovereenkomst.

Uit de intentieovereenkomst vloeit voort dat het college een Nota van Uitgangspunten vaststelt en dat Collectie Overijssel een Bopa-vergunning aanvraagt. In dat kader zal participatie met de omgeving (moeten) plaatsvinden. Collectie Overijssel is verantwoordelijk voor participatietraject ten behoeve van de locatie-ontwikkeling.

Argumenten voor en tegen

Voor:

- De gemeente Deventer wil graag Collectie Overijssel huisvesten.
- De intentieovereenkomst geeft Collectie Overijssel de gelegenheid haar plannen verder uit te werken en de (financiële) haalbaarheid te onderzoeken.
- Het helpt om planning en belangen van betrokken partijen te synchroniseren;

Tegen:

- De locatie is beeldbepalend en daarmee wellicht ook interessant voor andere initiatieven.
- Het traject kan tijdsintensief zijn en mogelijk invloed hebben op de planning van het collectiecentrum

Financiële consequenties en dekking

Het aangaan van een intentieovereenkomst heeft op zichzelf beperkte directe financiële consequenties. Ter voorbereiding op de grondoverdracht moet de gemeente de locatie deels saneren om het geschikt te maken voor gebruik door Collectie Overijssel. Het terrein zal bouwrijp moeten worden opgeleverd. De daarmee gemoeide kosten moeten door de gemeente worden gemaakt en zullen worden verrekend in de uiteindelijke koopprijs.

Openbaarmaking en communicatie

Dit besluit is openbaar. Collectie Overijssel en haar adviseur (Dev Realstate) worden geïnformeerd over dit besluit. Er vindt overigens geen actieve communicatie plaats vanuit de gemeente.

Aanpak en uitvoering

Na vaststelling van dit voorstel door het college wordt de intentieovereenkomst door beide partijen (gemeente Deventer en Collectie Overijssel) ondertekend. Hiermee wordt de gezamenlijke intentie tot samenwerking formeel bekrachtigd en kan de vervolgfase worden gestart.

In vervolg op de ondertekening wordt een nota van uitgangspunten opgesteld. Hierin worden de inhoudelijke, organisatorische, financiële en juridische randvoorwaarden voor de samenwerking en eventuele inpassing van gemeentelijke functies nader uitgewerkt. Deze nota vormt samen met de ruimtelijke uitgangspunten het kader voor de verdere ontwerp- en planfase van het collectiecentrum op Hanzeweg 19.

De uitgangspunten worden vervolgens meegegeven aan de ontwerpende partijen, zodat deze vanaf de ontwerpfase integraal kunnen worden meegenomen in de planvorming.

Na afronding van de ontwerpfase en verdere uitwerking van de businesscase en afspraken tussen partijen, wordt toegewerkt naar het opstellen van een koopovereenkomst, waarin onder meer afspraken worden vastgelegd over eigendom, risicoverdeling, financiën en realisatie. Deze overeenkomst wordt voorzien van een bijbehorend kavelpaspoort.

Deze stappen leiden uiteindelijk tot een definitief besluitvormingsmoment voor het college om over te gaan tot de verkoop van de kavel.

Bekendmaking voornemen tot het aangaan van een koopovereenkomst met de publiekrechtelijke rechtspersoon (Openbaar lichaam op basis van gemeenschappelijke regeling): Collectie Overijssel (hierna: CO), voor een perceel grond aan/nabij de Hanzeweg 19 te Deventer ten behoeve van het realiseren van een centrum passend bij haar doelstelling.

Datum publicatie

12 juni 2026.

Wat

De gemeente heeft het voornemen om een koopovereenkomst met CO aan te gaan, waarbij de gemeente aan CO verkoopt en het CO van de gemeente koopt: een perceel grond aan/nabij de Hanzeweg in Deventer, kadastraal bekend als een aaneengesloten gedeelte van de percelen gemeente Deventer sectie C nummers 1189, 1795, 2498 en 1793, ter grootte van ongeveer 3.396 m², op welk perceel CO een gebouw voor haar eigen huisvesting wil realiseren, zodat zij op die locatie haar doelstelling kan bewerkstelligen.

CO is hiervoor de enige serieuze gegadigde

CO is een gemeenschappelijke regeling van de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen, de gemeente Zwolle, de gemeente Ommen en de gemeente Deventer. CO is in januari 2012 in het leven geroepen, met als doel de belangen van de minister en de colleges van Zwolle en Deventer in gezamenlijkheid te behartigen bij alle aangelegenheden betreffende archiefbestanden, collecties, individuele documenten en dergelijke die berusten in de rijksarchiefbewaarplaats in de Provincie Overijssel en de archiefbewaarplaatsen van de gemeenten Zwolle en Deventer. Nadien is gemeente Ommen toegetreden tot de gemeenschappelijke regeling en maken ook andere gemeenten in Overijssel gebruik van de diensten van CO.

CO is thans nog gevestigd in Zwolle. De huidige huisvesting wordt te klein en voldoet niet meer aan de aan de doelstelling gestelde eisen. Uit locatiestudie door CO is gebleken dat in Zwolle op dit moment geen passende plek is voor vervangende huisvesting. Daarom heeft de gemeente Deventer besloten om CO ruimte te bieden voor huisvesting. Gezien de bijzondere functie van CO biedt de gemeente haar een markante, maar ook functionele, plek aan. De gemeente verlangt op deze markante plek een markant gebouw, dat past bij de beoogde functie.

Gelet op voormelde geschetste feiten en omstandigheden is de gemeente van mening dat vaststaat, althans dat redelijkerwijs mag worden aangenomen, dat CO op basis van objectieve, redelijke en toetsbare criteria de enige serieuze gegadigde is die in aanmerking komt voor het sluiten van de koopovereenkomst ter zake van bovengenoemde perceel grond.

Vervaltermijn

De gemeente zal 20 kalenderdagen na de datum van deze publicatie de koopovereenkomst sluiten, tenzij binnen voormelde termijn door een belanghebbende een kortgedingprocedure tegen dit voornemen aanhangig is gemaakt bij de bevoegde voorzieningenrechter van de rechtbank Overijssel. Een afschrift van de dagvaarding dient u aan de gemeente Deventer (postbus 5000, 7400 GC Deventer) te verzenden onder vermelding van 'Dagvaarding inzake voornemen tot sluiten van koopovereenkomst CO'.

Bij gebreke van het niet tijdig aanhangig maken van een kort geding vervalt het recht tegen al het voornoemde in rechte op te komen en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren, althans heeft u uw rechten daarop verwerkt.

INTENTIEOVEREENKOMST

tussen

Collectie Overijssel

en

de gemeente Deventer



inzake

de planontwikkeling aan/nabij de Hanzeweg 19 te Deventer

Zaaknummer:

DE ONDERGETEKENDEN:

1. de Publiekrechtelijke Rechtspersoon: **gemeente Deventer**, gevestigd te 7411 KT Deventer, Grote Kerkhof 1, te dezen krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door de heer L. Wijnhoud, wethouder van die gemeente, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. 16 juni 2026, waarin ook een volmacht aan hem is verleend, hierna te noemen: "de Gemeente",

en
2. de Publiekrechtelijke Rechtspersoon (Openbaar lichaam op basis van gemeenschappelijke regeling): **Collectie Overijssel**, gevestigd te 8021 WX Zwolle, Eikenstraat 20, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 54518121, hierna te noemen: "de Initiatiefnemer", te dezen vertegenwoordigd door: de heer V. Robijn (als gevolmachtigde met een volledige volmacht).

De Gemeente en de Initiatiefnemer hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen",

OVERWEGENDE DAT:

- a. de Initiatiefnemer voornemens is voor eigen rekening en risico en voor haar eigen huisvesting een gebouw te realiseren aan/nabij de Hanzeweg 19 te Deventer, op het perceel dat schetsmatig met kavel 1 is aangegeven op de aan deze overeenkomst te hechten verkooptekening (bijlage 1), welk perceel een aaneengesloten geheel is, dat deel uitmaakt gedeelten van de kadastrale percelen gemeente Deventer sectie C nummers 1189, 1795, 2498 en 1793, hierna te noemen: het Plangebied. Het Plangebied omvat ongeveer 3.396 vierkante meter. Alle genoemde percelen zijn thans nog eigendom van de Gemeente;
- b. de Initiatiefnemer een gemeenschappelijke regeling is van de gemeente Zwolle, de gemeente Deventer, de gemeente Ommen en het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, die in 2012 in het leven is geroepen om archiefbescheiden en collecties te beheren die eerder berustten in de rijksarchiefbewaarplaats in de provincie Overijssel en de archiefbewaarplaatsen van de gemeenten Zwolle, Deventer en Ommen; ook andere overheden uit de provincie Overijssel maken gebruik van de diensten van Initiatiefnemer en sluiten mogelijk later ook aan in de gemeenschappelijke regeling;
- c. de statutaire vestiging van Initiatiefnemer thans gevestigd is in Zwolle; daarnaast heeft Initiatiefnemer een vestiging in Deventer; de Initiatiefnemer wenst haar voormelde huidige vestigingen op middenlange termijn te verlaten, vanwege gebrek aan depotruimte en grote investeringen in met name installaties en te verwachten lastenstijgingen; daarom heeft Initiatiefnemer een onderzoek uitgevoerd naar mogelijke herhuisvestingsmogelijkheden; de voorkeur uit dat onderzoek gaat uit naar de locatie in Deventer waarvoor in deze overeenkomst de intenties van beide partijen worden vastgelegd;
- d. de Initiatiefnemer de gemeente heeft verzocht mee te werken aan de verkenning van de haalbaarheid van het initiatief en om aankoop van het Plangebied;
- e. de Initiatiefnemer zelf een architect in de arm heeft genomen en aan de slag gaat met het ontwerp van het te realiseren gebouw;
- f. voor de realisering van haar huisvesting Initiatiefnemer de medewerking van de Gemeente nodig heeft, om uiteindelijk een koopovereenkomst te sluiten en omdat een planologisch besluit/planologische wijziging nodig is na goedkeuring VO conform De Nieuwe Regeling 2025, aangevuld met aanvullende beschrijvende informatie, toelichtingen en onderbouwingen

die verder gaan dan het gebruikelijke VO-niveau. Het omvat ten minste de hoofdropzet van het ontwerp (massa, indeling, constructie- en installatieconcept), plus een schriftelijke beschrijving van de ontwerpkeuzes, functionele uitgangspunten, ruimtelijke inpassing, materialisatie-voornemens en de belangrijkste technische en financiële aannames;

- g. Partijen het er over eens zijn, dat de Gemeente gezien haar publiekrechtelijke taak in alle stadia van de planvoorbereiding en uitvoering middels de in deze overeenkomst geschetste overlegstructuur moet kunnen toezien op de totstandkoming van een evenwichtige toedeling van functies binnen het Plangebied in relatie tot zijn omgeving;
- h. de plannen van Initiatiefnemer beperkt passen in het vigerende Omgevingsplan, maar wel passen in de Omgevingsvisie en ander beleid van de Gemeente Deventer; voor de realisering van het gebouw door Initiatiefnemer heeft zij voor het Plangebied een culturele functie nodig;
- i. de Initiatiefnemer daartoe een BOPA procedure moet doorlopen die ten tijde van het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning gestart kan worden;
- j. de Gemeente bereid is mee te werken aan het onderzoek van de Initiatiefnemer naar de haalbaarheid van zijn plannen;
- k. daartoe heeft de Gemeente de ruimtelijke uitgangspunten voor het Plangebied in concept opgesteld in Ruimtelijke Uitgangspunten kavel 1 (bijlage 2). De Gemeente werkt die Ruimtelijke Uitgangspunten kavel 1 verder uit tot en neemt deze op in een Nota van Uitgangspunten. Initiatiefnemer stelt op basis hiervan plannen op en verricht onderzoeken aan de hand waarvan de haalbaarheid kan worden getoetst, waarna nadere afspraken tussen Partijen worden vastgelegd over de verkoop/koop van en toedeling van de juiste functie aan het Plangebied;
- l. deze overeenkomst uitsluitend het plan van Initiatiefnemer voor haar eigen huisvesting omvat en dus niet ziet op eventueel (door de Gemeente en/of door de Initiatiefnemer) toe te voegen (andere) functies;
- m. het Plangebied is gelegen binnen de zone Centrum&Schil; voor dit gebied heeft het college van burgemeester en wethouders van Deventer op 20 mei 2025 het programma Centrum&Schil vastgesteld; dat programma schetst de ambities en kaders voor een integrale aanpak van de diverse economische en ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied, alsook de opgaven en maatregelen die hierin zijn voorzien in de fysieke leefomgeving.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

ARTIKEL 1 DOEL VAN DE OVEREENKOMST

Het doel van deze overeenkomst is om de haalbaarheid van de plannen van Initiatiefnemer te verkennen en tussen partijen vast te leggen dat en op welke wijze zij wensen te komen tot de ontwikkeling van het Plangebied en daarover een koopovereenkomst wensen te sluiten. Uitgangspunt is dat de exploitatie en de planrealisatie door en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer tot stand komt.

Partijen streven er naar een koopovereenkomst met elkaar aan te gaan. In de onderhavige overeenkomst worden de (proces)stappen beschreven om tot een koopovereenkomst te komen. De kosten die de gemeente moet gaan maken om het initiatief van Initiatiefnemer mogelijk te maken (waaronder onder andere ook het doorlopen van een planologische procedure) worden geacht te worden verrekend in de koopprijs. De koopovereenkomst zal gesloten worden nadat de door de Initiatiefnemer opgestelde plannen en onderzoeken zoals in artikel 6.1 van deze overeenkomst bedoeld, zijn beoordeeld en goedgekeurd door de Gemeente.

Er zijn, naast de koopprijs van het kavel, alle kosten en leges van het doorlopen van de planologische procedure(s) en een eventuele kostenbijdrage voor de parkeeroplossing voor bezoekersparkeren (inclusief alle onderzoeken die daarvoor nodig zijn), verder geen gemeentelijke kosten die ten laste van Collectie Overijssel komen.

Mocht er geen koopovereenkomst tussen Initiatiefnemer en de Gemeente tot stand komen, dan hoeft de Initiatiefnemer geen vergoeding aan de Gemeente te betalen voor gemaakte kosten van de Ruimtelijke Uitgangspunten en voor het beoordelen van en adviseren over plannen en onderzoeksrapporten die door of namens Initiatiefnemer zijn opgesteld.

ARTIKEL 2 PLANVORMING

2.1 Partijen zullen in het kader van deze overeenkomst allereerst overeenstemming trachten te bereiken over:

a) de Nota van Uitgangspunten, met componenten zoals beschreven in artikel 5.1.

Vervolgens zullen Partijen overeenstemming trachten te bereiken over:

b) de uitgewerkte plannen van Initiatiefnemer zoals omschreven in artikel 6.

Ten slotte zullen Partijen overeenstemming trachten te bereiken over:

c) de koopovereenkomst, waarin de onder a. en b. vermelde stukken en de in deze overeenkomst genoemde essentialia als uitgangspunten worden meegenomen en nader uitgewerkt.

2.2. Partijen nemen voor de werkzaamheden als bedoeld in het vorige lid de in bijlage 3 opgenomen planning in acht.

ARTIKEL 3 OVERLEGSTRUCTUUR

Partijen treden op regelmatige basis (eens per 2 weken) met elkaar in overleg over de voortgang van de plannen.

Deze overleggen bestaan uit korte bijpraatmomenten en uitgebreide projectteamoverleggen.

De korte bijpraatmomenten worden één keer per vier weken gehouden in een compact team. Van de zijde van de Gemeente bestaat dat compacte team uit de projectleider, stedenbouwkundige en jurist en/of planeconoom (afhankelijk van de te bespreken onderwerpen). Vanuit de Initiatiefnemer bestaat dat compacte team uit in ieder geval de door de Initiatiefnemer aan te stellen projectleider. Doel van de bijpraatmomenten is afstemmen korte acties, doornemen stand van zaken en projectteamoverleggen voorbereiden.

Ook de uitgebreide projectteamoverleggen vinden één keer per vier weken plaats. Van de zijde van de gemeente bestaat het projectteam uit de projectleider, juridisch planoloog, stedenbouwkundige, landschapsarchitect, jurist en planeconoom (afhankelijk van de te bespreken onderwerpen). Vanuit de Initiatiefnemer bestaat het projectteam uit de door de Initiatiefnemer aan te stellen Projectleider en zonodig de directeur van de Initiatiefnemer. Doel van de projectteamoverleggen is bespreken van inhoudelijke vraagstukken en voorbereiden onderwerpen zoals Nvu, ontwerp en overige projectproducten.

Uiteindelijke beoordeling van ontwerpen vindt plaats op de volgende wijze:

De formele bevoegdheid voor welstandstoetsing ligt gemeentebreed bij de PlanAdviesRaad (PAR), welke direct adviseert aan B&W. Echter binnen de plangrenzen van Centrum&Schil verzorgt het Q-team Centrum&Schil de toetsing van de ruimtelijke kwaliteit van gebiedsontwikkelingen en projecten.

Het advies dat hieruit voortkomt wordt (in afstemming) overgenomen door de PAR als finaal welstandsadvies na indiening omgevingsvergunning.

Voor de onderhavige planvorming is sprake van drie toetsingsmomenten bij het Q-team Centrum&Schil:

- Ruimtelijk concept/SO
- VO
- DO

Partijen zijn vrij om andere personen en disciplines (al dan niet extern) voor eigen rekening te laten aansluiten in de overlegstructuur.

ARTIKEL 4 KOOPOVEREENKOMST

4.1 Uitvoerbaarheid

De Initiatiefnemer garandeert de economische uitvoerbaarheid van zijn plannen. Dat houdt in dat niet alleen alle bouwkosten voor rekening van de Initiatiefnemer komen, maar ook de koopprijs, de bijkomende notaris- en kadasterkosten en alle daarover verschuldigde belastingen.

4.2 Essentialia koopovereenkomst

De gemeente heeft Initiatiefnemer in een eerder stadium een indicatie gegeven van de koopprijs per vierkante meter te realiseren brutovloeroppervlakte (BVO), kosten koper. Kosten koper betekent dat onder andere de kosten voor het opstellen van de notariële akte, voor kadastrale inmeting, inzages en inschrijving en de daarover verschuldigde omzetbelasting voor rekening van Initiatiefnemer komen. Die indicatie was tussen € 190,00 en € 210,00 per vierkante meter BVO (hierna te noemen: "de bandbreedte"), met als voorwaarde een efficiënt ruimtegebruik van het kavel.

Om de definitieve koopprijs te bepalen zal voorafgaand aan het sluiten van de koopovereenkomst een taxatie worden uitgevoerd. De gemeente geeft opdracht voor de taxatie en draag daarvan de kosten van taxatie. Uitgangspunt bij de taxatie zal zijn het DO van Initiatiefnemer.

Als taxatie binnen voormelde bandbreedte valt, dan wordt dat bedrag de koopprijs per vierkante meter BVO. Mocht de taxatie hoger uitvallen dan € 210,00 of lager uitvallen dan € 190,00 per vierkante meter BVO dan gaan Partijen daarover met elkaar in overleg.

Mochten zich tussen het sluiten van de koopovereenkomst en de juridische levering van het Plangebied zodanige wijzigingen in het ontwerp van het gebouw voordoen waardoor het BVO wijzigt, dan zullen partijen dat verschil verrekenen bij de juridische levering.

Voormelde indicatie van de koopprijs per vierkante meter BVO geldt voor het kalenderjaar 2026. Indien de levering plaatsvindt in een volgend kalenderjaar, dan wordt de koopprijs ieder jaar op 1 januari geïndexeerd conform de landelijk geldende consumentenprijsindex (CPI), voor de eerste keer op 1 januari van het jaar volgend op die waarin de taxatie zal plaatsvinden.

Levering van het Plangebied door de Gemeente aan Initiatiefnemer zal niet eerder plaatsvinden dan nadat de planologische procedure succesvol is doorlopen en de omgevingsvergunning voor de bouw onherroepelijk is geworden.

Voor het overige zullen de in de gemeente Deventer gebruikelijke bepalingen voor de verkoop van bouwterrein worden opgenomen in de koopovereenkomst.

Uitgangspunt is dat het totale ruimtegebruik van initiatiefnemer, waaronder parkeren voor eigen gebruik, volledig binnen het plangebied wordt opgelost. De koopprijs omvat de kosten die de gemeente maakt voor de inrichting van de openbare ruimte rondom het plangebied.

Indien de gemeente besluit tot aanleg van parkeerplaatsen voor bezoekers van Initiatiefnemers in de openbare ruimte, zullen partijen afzonderlijk afspraken maken over het aantal parkeerplaatsen en een eventueel kostenaandeel van Initiatiefnemer. De openbare ruimte wordt door partijen in gezamenlijkheid ontworpen, waarbij nadere afspraken over rolverdeling en besluitvorming worden uitgewerkt.

- 4.3 De kosten van de werkzaamheden die de gemeente verricht vooruitlopend op het sluiten van de koopovereenkomst komen geheel voor rekening van de gemeente. Hieronder worden in ieder geval verstaan de kosten van het bouwrijp maken van de grond die uiteindelijk aan Initiatiefnemer wordt overgedragen. Onder bouwrijp wordt verstaan dat het terrein zodanig is bewerkt dat het een hoogteligging heeft ten opzichte van de aansluitende openbare weg dat het bouwen en gebruikrijp maken met een gesloten grondbalans kan plaatsvinden. Tevens is het Plangebied aan tenminste één zijde bereikbaar en ontsloten door een (nood)weg, is op één plek aansluiting op electriciteitsnetwerk, waterleidingnet en hoofdriool mogelijk en bevinden zich tot een diepte van één meter beneden het oorspronkelijke maaiveld geen obstakels (puin, funderingsresten, kabels en leidingen en wortels) en geen archeologische elementen.

4.4 Verontreiniging situatie

Op het Plangebied is in het verleden onder andere een brandstoffengroothandel met loswal aan de havenzijde en ondergrondse tanks en een transportbedrijf gevestigd geweest. Uit geactualiseerd bodemonderzoek (Hunneman Milieu 2024) blijkt dat er hierdoor rekening gehouden moet worden met de aanwezigheid van bodemverontreiniging. In 2025 is de in het bodemonderzoek aangetoonde asbestverontreiniging, voorkomend op de zuidelijke deel van het Plangebied, gesaneerd. Dit is uitgevoerd vanwege de toen actuele risico's voor volksgezondheid en milieu. Aan de overige op locatie vastgestelde en brandstofgerelateerde bodemverontreiniging (minerale olie en aromaten in grond en grondwater) zijn geen actuele risico's voor volksgezondheid en/of milieu verbonden; deze zijn daardoor niet gesaneerd. In algemene zin voldoet de gehele toplaag van de locatie (uitgezonderd de verontreinigingskernen met minerale olie en aromaten) voor de bodemlaag 0-1 meter aan de bodemfunctieklassering industrie.

Uitgangspunt voor overdracht

Uitgangspunt voor grondoverdracht is dat de toplaag van de locatie (0-1 meter) voldoet aan de bodemgebruikswaarde klasse Industrie Besluit Bodemkwaliteit en daarmee geschikt is voor het toekomstig/beoogd gebruik. Bij de ontwikkeling van de locatie dient onder deze bodemlaag van 0-1 meter rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ernstige bodemverontreiniging in grond en grondwater.

4.5 Netcongestie

Vanaf 1 juli 2026 worden de landelijke regels voor het prioriteren van energie aangescherpt. Dat betekent dat gemeenten verplicht worden om prioritering toe te passen. De Gemeente voorziet dat netcongestie een serieus knelpunt kan gaan vormen bij de realisatie van het gebouw van Initiatiefnemer. De Gemeente adviseert de Initiatiefnemer om vroegtijdig (zo spoedig mogelijk) een energie-expert te betrekken bij de uitwerking van haar plannen. De Gemeente zal zich ervoor inspannen, binnen haar mogelijkheden en in overleg met de netbeheerder, om bestaande aansluitingen zo lang mogelijk te behouden. De Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de uiteindelijke aansluitingen op het elektriciteitsnetwerk en eventuele andere netwerken.

ARTIKEL 5 VERPLICHTINGEN GEMEENTE

- 5.1 De Gemeente stelt in overleg met Initiatiefnemer en op basis van de (globale) plannen van Initiatiefnemer tijdig, overeenkomstig de overeengekomen planning in bijlage 3, de Nota van Uitgangspunten op en legt deze ter vaststelling voor aan het college van Burgemeester en Wethouders. De Nota van Uitgangspunten wordt door de Gemeente vastgesteld voordat Initiatiefnemer begint met het vervaardigen van het schetsontwerp (SO) van het gebouw.

De Nota van Uitgangspunten bevat in ieder geval de volgende elementen:

- Relevante beleidskaders van de gemeente;
- De stedenbouwkundige uitgangspunten;
- de ontwerprichtlijnen en -eisen voor de inrichting van het openbaar gebied;
- programmering;
- locatie-eisen;
- PM.

5.2 De Gemeente stelt een koopovereenkomst op nadat:

- de Nota van Uitgangspunten is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders;
- de Initiatiefnemer en de Gemeente overeenstemming hebben bereikt over de plannen van de Initiatiefnemer, waarvan blijkt uit het akkoord van de gemeente op het voorlopig ontwerp (VO) van het gebouw;
- Initiatiefnemer de haalbaarheid van zijn plannen heeft aangetoond en
- participatie heeft plaatsgevonden.

De tussen Partijen overeengekomen plannen dienen als uitgangspunt voor de totstandkoming van de koopovereenkomst.

5.3 De Gemeente houdt bij nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van deze overeenkomst of de voortgang van het project.

De gemeente stelt Initiatiefnemer op de hoogte van (voornemens tot) beleidswijziging, zodra zij daarover kan communiceren met derden. De Gemeente en de Initiatiefnemer treden in dat geval met elkaar in overleg over consequenties van die beleidswijziging voor de ontwikkeling die de Initiatiefnemer beoogd.

ARTIKEL 6 VERPLICHTINGEN INITIATIEFNEMER

6.1 De Initiatiefnemer stelt uiterlijk in oktober 2026 een Programma van Eisen op met betrekking tot het door haar te realiseren gebouw.

6.2 *Uitwerking plannen*

De Initiatiefnemer draagt ervoor zorg dat in overleg met de Gemeente noodzakelijke plannen worden opgesteld en onderzoeken worden uitgevoerd. Deze plannen en onderzoeken worden ter toetsing aan de Nota van Uitgangspunten voorgelegd aan de Gemeente.

Dat betreffen in elk geval:

- *Participatieplan*
- *(ontwerp) Inrichtingsplan openbare ruimte;*
- *(ontwerp) Stedenbouwkundig plan;*
- *(ontwerp) Beeldkwaliteitsplan;*
- *Bouwprogramma;*
- *Bodemonderzoek;*
- *Archeologisch onderzoek;*
- *Hydrologisch onderzoek;*
- *Milieuonderzoeken naar geluid, bodem, ecologie, externe veiligheid, etc.;*
- *Inzicht in de parkeeroplossing;*
- *Benodigde grondtransacties;*
- *Benodigde civieltechnische werkzaamheden in de openbare ruimte.*
- ..

Met betrekking tot de hiervoor vermelde onderzoeken geldt dat indien de Gemeente reeds over bruikbare onderzoeksrapporten beschikt, de Initiatiefnemer deze om niet mag gebruiken.

Vorbereiding aanvraag BOPA

Daarnaast dient de Initiatiefnemer de voorbereidingen te treffen voor de BOPA-procedure. Ook hiervoor zijn onderzoeken nodig. Die betreffen in ieder geval:

Type onderzoek	Wanneer nodig / Toelichting
Bodemonderzoek	Vrijwel altijd vereist; geschiktheid bodem en eventuele verontreiniging
Geluidsonderzoek	Bij geluidproducerende functies of nabij gevoelige bestemmingen
Trillingsonderzoek	Bij mogelijke trillingshinder door verkeer of bouw
Externe veiligheid	Nabij risicovolle inrichtingen, transport gevaarlijke stoffen, leidingen
Ecologisch onderzoek	Mogelijke effecten op flora/fauna, beschermde soorten, natuurgebieden
Archeologisch onderzoek	Bij archeologische waarde of onderzoekspllicht op locatie
Verkeersonderzoek & parkeertoets	Bij toename verkeersbewegingen of functiewijzigingen
Stikstofberekening (AERIUS)	Als project emissies veroorzaakt of extra verkeer genereert
Luchtkwaliteitonderzoek	Bij relevante toename uitstoot of verkeer
Water / hydrologisch onderzoek	Bij verhardingstoename of ingrepen in bodem/water
Cultuurhistorisch onderzoek	In beschermd stads-/dorpsgezicht of nabij monumenten
Participatieverslag	Vaak verplicht; toont betrokkenheid omgeving aan
ETFAL-onderbouwing	Altijd nodig bij BOPA; motivering evenwichtige functietoedeling

- 6.3 De op te stellen plannen en onderzoeken dienen te voldoen aan de Nota van Uitgangspunten.
- 6.4 Initiatiefnemer draagt zorg voor participatie met de omgeving conform het participatiebeleid van de Gemeente (www.deventer.nl/participatie). De Initiatiefnemer stelt een Participatieplan op. Een Participatieplan omvat tenminste een voorstel hoe de participatie wordt vormgegeven, waaronder een stakeholderanalyse, communicatiedoelen, planning en middelen en tot welke trede van de participatieladder de aanpak reikt. Initiatiefnemer legt het Participatieplan ter goedkeuring voor aan de Gemeente. Pas na goedkeuring van het Participatieplan wordt het Ontwikkelperspectief ter vaststelling aan de raad van de Gemeente voorgelegd, waarbij het Participatieplan ter kennisname wordt meegestuurd. Initiatiefnemer stelt verslag op van de opbrengst van de participatie, waarin zij aangeeft wat er aan participatie is gedaan, wie zijn betrokken, wat de resultaten zijn en hoe op basis hiervan het plan al dan niet is aangepast.
- 6.5 De Initiatiefnemer garandeert dat zij bij het opstellen of laten opstellen van documenten (zoals plannen en onderzoeken) geen inbreuk maakt op intellectueel eigendomsrechten van derden. Initiatiefnemer vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken op grond van een inbreuk op intellectueel eigendomsrechten van derden. In het geval van aanspraken van derden zal de Initiatiefnemer alles in het werk stellen om in overleg met de Gemeente te bewerkstelligen dat de Gemeente het ongestoorde gebruik van de betreffende documenten zal kunnen voortzetten.

ARTIKEL 7 GOEDKEURING DOOR DE GEMEENTE

- 7.1 Partijen spannen zich in om, op basis van overleg binnen de overlegstructuur, te komen tot goedkeuring van het in deze overeenkomst bedoelde Nota van Uitgangspunten en de plannen van Initiatiefnemer.
- 7.2 Indien Partijen geen overeenstemming krijgen over de uitgangspunten en plannen spannen Partijen zich in binnen hun overlegstructuur, om in gezamenlijk overleg zodanige wijzigingen aan te brengen, die noodzakelijk zullen zijn om de goedkeuring als bedoeld in 7.1 alsnog te verkrijgen.
- 7.3 In geval van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) kan het bindend adviesrecht van de gemeenteraad gelden.

ARTIKEL 8 BEEINDIGING EN ONTBINDING VAN DE OVEREENKOMST

8.1 Go / No-go besluit beëindiging

Indien Partijen er ondanks behoorlijk overleg niet in slagen om, uiterlijk op 31 december 2026 tot overeenstemming te komen over de bedoelde plannen dan wel over de koopovereenkomst, kan elk der partijen de overeenkomst beëindigen. Partijen kunnen schriftelijk overeenkomen deze termijn te verlengen.

8.2 Ontbinding

De in deze overeenkomst gemaakte afspraken gelden totdat tussen Partijen de genoemde koopovereenkomst tot stand is gekomen. Ontbinding is echter mogelijk in de volgende gevallen:

- a. Indien geen koopovereenkomst met de in deze overeenkomst genoemde essentialia wordt gesloten, bijvoorbeeld omdat het bestuur van Initiatiefnemer niet positief besluit over het investeringskader.
- b. Indien de plannen niet voldoen aan de overeengekomen vastgestelde Nota van Uitgangspunten.
- c. In geval de Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er executoriaal beslag op zijn goederen wordt gelegd, is de Gemeente gerechtigd deze overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

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

8.4 Aan een ontbinding en beëindiging op grond van dit artikel zal de Initiatiefnemer geen enkele aanspraak op vergoeding van kosten, schade of interesten kunnen ontlenen, in welke vorm dan ook, onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van de reeds gemaakte kosten, zoals omschreven in artikel 1.

8.5 Uitgifte grond en Didamregels

- a. Partijen ermee bekend zijn dat de Hoge Raad op 26 november 2021 een arrest heeft gewezen met nummer ECLI:NL:2021:1778, in de zaak Didam, waarin is bevestigd dat een overheidslichaam bij de verkoop van onroerende zaken mededingingsruimte moet bieden.
- b. In bijzondere gevallen is beperking van mededingingsruimte toegestaan; in die gevallen kan de Gemeente een zogenaamde één-op-één-transactie aangaan; die gevallen dienen wel middels een publicatie wel vooraankondigd te worden; die vooraankondiging zal de Gemeente in dit geval doen, na ondertekening door beide partijen van deze overeenkomst.
- c. Indien een derde (via een kort geding bij de rechtbank) een beroep doet op het gelijkheidsbeginsel ten aanzien van deze voorgenomen vastgoedtransactie en hij in dit beroep slaagt zal de rechter de onderhavige koopovereenkomst mogelijk nietig verklaren dan wel besluiten dat deze vernietigbaar is. Partijen zijn in dat geval over en weer niet aansprakelijk voor eventuele schade, hoe dan ook genaamd en hoe dan ook ontstaan. Partijen zullen alsdan in gezamenlijk overleg bepalen hoe de schade voor beide Partijen kan worden beperkt.

ARTIKEL 9 DUUR VAN OVEREENKOMST

9.1 Deze overeenkomst treedt in werking per datum van ondertekening.

- 9.2. Deze overeenkomst eindigt zodra Partijen een koopovereenkomst hebben gesloten of wanneer op grond van artikel 8 van deze overeenkomst door (één van de) partijen besloten wordt dat de beoogde ontwikkeling geen doorgang vindt.

ARTIKEL 10 OPENBAARMAKING

Niet eerder dan nadat partijen elkaar hebben geïnformeerd over de inhoud van publicaties die betrekking hebben op de in deze overeenkomst beoogde ontwikkeling, gaan publicaties uit.

ARTIKEL 11 WET BIBOB

Omdat uit de onderhavige overeenkomst nog geen vastgoedtransactie voortvloeit, zoals gedefinieerd in artikel 1 lid 1 van de Wet Bibob, worden in deze overeenkomst nog geen afspraken opgenomen zoals in de “Beleidsregel toepassing Wet Bibob gemeente Deventer” bedoeld. In de te sluiten koopovereenkomst worden daarover wel afspraken opgenomen.

ARTIKEL 12 BIJLAGEN

Bij deze overeenkomst horen onverbrekkelijk de volgende bijlagen:

Bijlage 1: kaart van het Plangebied;
Bijlage 2: Ruimtelijke uitgangspunten;
Bijlage 3: planning.

Aldus in tweevoud overeengekomen en getekend te Deventer op <2026>

DE GEMEENTE,
vertegenwoordigd door Wethouder Wijnhoud,

.....

DE INITIATIEFNEMER
te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer V. Robijn,

.....





HOEK HANZEWEG - 2E HAVENARM

RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN KAVEL 1

CONCEPT

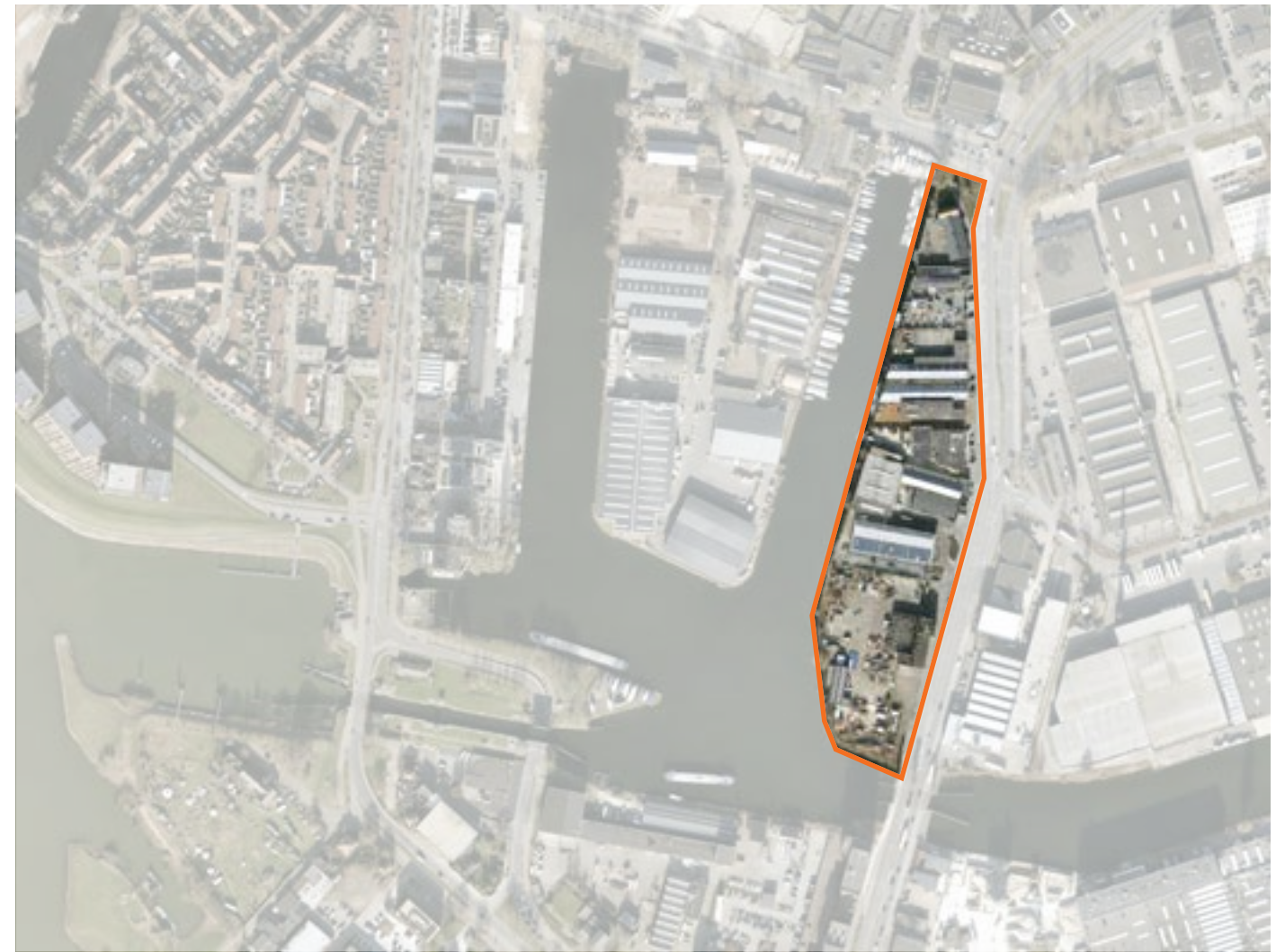
Aanleiding

Binnen Centrum&Schil vinden in het focusgebied “Werkgebieden in Ontwikkeling” momenteel veel grote ontwikkelingen plaats. Transformatie van de eerste fase van het Havenkwartier (ca 500 woningen) nadert inmiddels een afronding, voor de Roto Smeets ontwikkeling (ca 700 woningen) ligt een vastgesteld masterplan en in december 2025 zal de raad een uitspraak doen over verkleuring van het Haveneiland (400-500 woningen) tot een levendig woon- werkgebied.

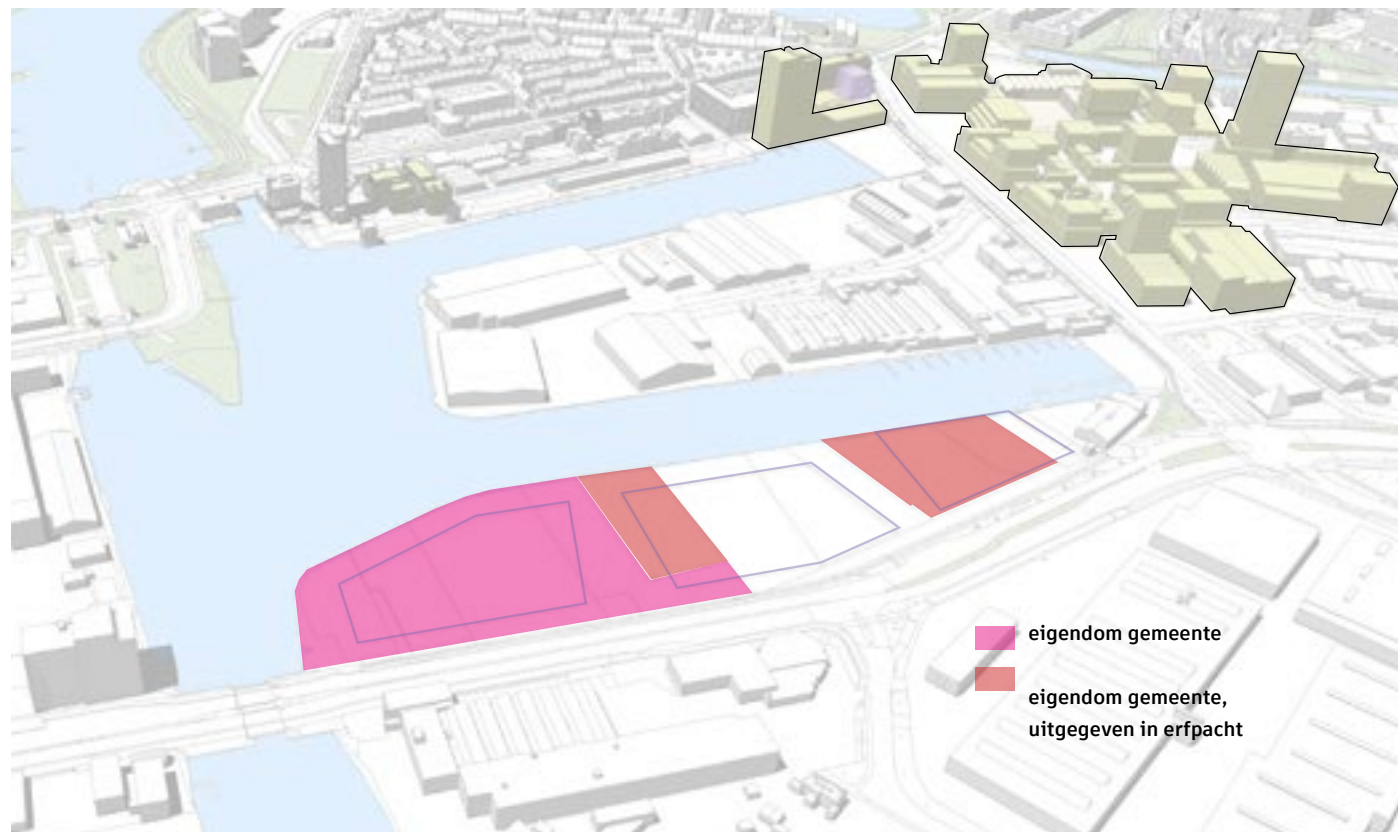
Aan de oostzijde van het Haveneiland ligt de Hanzestrook, ingekemd tussen de tweede havenarm en de Hanzeweg als belangrijke stadsas en entree van Deventer. De gedachte is om deze strook op termijn te laten verkleuren naar een levendig en aantrekkelijk werkgebied als representatieve entree van Centrum&Schil en de stad Deventer.

De gemeente Deventer bezit meerdere percelen binnen de Hanzestrook, waaronder de voormalige locatie van het Deventer Groenbedrijf. Deze locatie is aangewezen als ontwikkellocatie voor een nieuwe maatschappelijke of bedrijfsmatige functie.

Dit document beschrijft de ruimtelijke uitgangspunten die de gemeente Deventer mee wil geven aan de ontwikkeling van Kavel 1 binnen Bouwblok A, gebaseerd op het gebiedsprogramma Centrum&Schil en het Raamwerk Openbare Ruimte Centrum&Schil. De uitgangspunten doen op hoofdlijnen uitspraken over verkaveling, volume en massa van de bebouwing, ontsluiting en parkeren.



luchtfoto Hanzestrook tussen tweede havenarm en de Hanzeweg



Gemeentelijk eigendom Hanzestrook



Ambitiekaart Centrumtrum&Schil: 3 bouwblokken langs de Hanzeweg

Ruimtelijke uitgangspunten kavel 1

- Hergebruik van bestaande gebouw is niet mogelijk vanwege vloerbelasting, positionering en korte afstand tot de Hanzeweg van de bestaande bebouwing
- Bij sloop wordt een goede inventarisatie gevraagd van de vrijkomende materialen, zodat deze op de plek, elders in de stad of regio kunnen worden hergebruikt
- Bij nieuwbouw gaat de voorkeur uit naar materialen bestaand uit hernieuwbare grondstoffen boven niet-hernieuwbare materialen
- Zoek kansen om reststromen te benutten, ketens te vormen en kringlopen te sluiten, bijvoorbeeld door het koppelen van projecten
- Efficiënt ruimtegebruik: compacter en hoger bouwen, stapelen van functies, minimale footprint
- Visie op hoger bouwen: bouwhoogte minimaal 12 meter, maximaal 25 meter
- Stedenbouwkundig accent in vorm en hoogte gewenst aan zijde Hanzebrug, afwijken van 25 meter is hier onderbouwd mogelijk (Ambitiekaart Centrum&Schil).
- Beelbepalende, strategische locatie vraagt om een iconisch gebouw: een nieuw baken in het Havenkwartier
- Nieuwbouw vormt eerste aanzet tot totale blok (kavel 1 en 2) maar kan in tussentijd ook zelfstandig bestaan
- Ontsluiting auto- en vrachtverkeer vanaf parallelweg (eenrichting), niet direct vanaf Hanzeweg
- Logistieke zone bevindt zich parallel aan Hanzeweg binnen bouwvlak (inpandig\overkapt)
- Aantal auto parkeerplaatsen nader te bepalen iov met gemeente obv parkeeraanalyse uitgevoerd door aanvrager
- Parkeren werknemers bevindt zich op eigen terrein, bij voorkeur uit het zicht
- Ontsluiting parkeren via nieuwe ontsluitingsweg tussen nieuwbouw op de uit te geven kavels 1 en 2 (mandelig)
- Bezoekersparkeren onder voorwaarden mogelijk in openbare ruimte langs bestaande parallelweg, nieuwe ontsluitingsweg en westzijde gebouw
- Gemeente is verantwoordelijk voor het ontwerp en inrichting van de openbare ruimte, de aangrenzende buitenruimte op perceel van de nieuwe ontwikkeling wordt integraal en in cocreatie mee ontworpen zodat 1 ruimtelijk een samenhangend en eenduidig beeld ontstaat.
- Ruimte voor voldoende fietsenstalling (zowel voor werknemers als bezoekers), aantal fietsparkeerplekken nader te bepalen iov met gemeente obv parkeeraanalyse uitgevoerd door aanvrager
- Publieksfunctie incl entree bevindt zich aan zuid- westzijde
- Minimale vrije hoogte van de begane grond is 3,6 meter
- Ruime en transparante gevelopeningen in de begane grond zorgen voor een maximale uitwisseling tussen gebouw en openbare ruimte, wat sterk bijdraagt aan de levendigheid en sociale veiligheid in het gebied
- Bebouwing wordt gerealiseerd binnen bouwvlak en op of achter de rooilijn
- Eventuele cultuurhistorisch waardevolle elementen in bestaande gebouw worden behouden en hergebruikt in de nieuwbouw
- Functies van het gebouw zijn afleesbaar in de architectuur: archief/depot (gesloten), publieksfunctie (open)



Inspiratie voor een icoon aan de haven



*zorgvuldig
ontworpen
entrees
en gevel-
openingen*



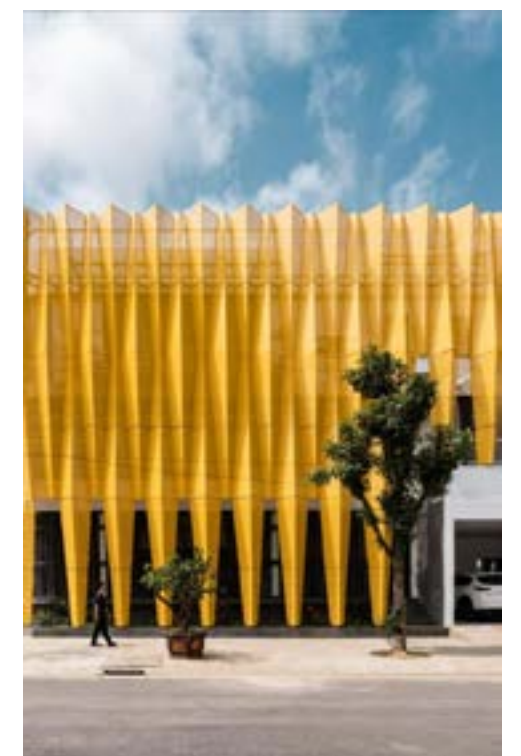
*sterke relatie met de haven en
het water*



*“sculpturale doos”:
representatief aan alle zijden*



gebouw markeert beeldbepalende plek



Bijlage 3 planning

Processtap	Datum
Bestuurlijke afstemming	
Verdiepingsoverleg	22-apr
Intentie overeenkomst + ruimtelijke uitgangspunten	14-apr
Opsturen naar ontwikkelaar	24 april
Reactie van ontwikkelaar	1 mei
Verwerken opmerking	1 mei t/m 11 mei
Bespreken PHO wethouder	1 juni
College	23 juni
Stukken openbaar	26 juni
Didam-publicatie	26 juni
Programma van Eisen	oktober 2026
Nota van Uitgangspunten	
Opstellen NVU	1ste versie voor zomer
PHO/ verdiepingsoverleg	Ntb
Aanscherping	Ntb
PHO/ college	Ntb
Ontwerp	
1stegesprek Q-team	Juli
SO	juni/ sept
2de gesprek Q-team	Nader te bepalen
VO	Nader te bepalen
3de gesprek Q-team	Nader te bepalen
DO	Nader te bepalen
4de gesprek Q-team	Nader te bepalen
PAR	Nader te bepalen
Koopovereenkomst (bij goed gekeurd VO)	Q4 26/ Q27
Kavelpaspoort	Q4 26/ Q27
Bijlage NVU	Gereed in Q3