

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Verlengen Raamovereenkomst met HMO inzake voormalig S/Park-locatie

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 17-12-2024
Notanummer	: 2024-931
Opsteller	:
Telefoon	:
Datum	: 17-12-2024
Programma	: 10a - Economie en internationaal beleid
Portefeuillehouder	: Wethouder Van Essen,
Bijlage(n)	: 241003 HMO Memorandum Spark Deventer - def.pdf, Addendum ROK Deventer-HMO bijlage 1a.pdf, Addendum ROK Deventer-HMO bijlage 1b.pdf, Addendum ROK Deventer-HMO bijlage 3.pdf, Addendum ROK Deventer-HMO.pdf,

### Parafering

- \* 10-12-2024: Regiemanager
- \* 10-12-2024: Regiemanager
- \* 11-12-2024: Wethouder

### Agendering

- \* 11-12-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

17-12-2024

B & W d.d.: 17-12-2024

### Besluit

1. Het verzoek van HMO te honoreren om de Raamovereenkomst voor de voormalig S/Park locatie te verlengen en hiervoor bijgevoegd Addendum aan te gaan, tot uiterlijk 31 december 2027, met een optie om onder stringente voorwaarden te verlengen tot 31 december 2029
2. De burgemeester te verzoeken volmacht te verlenen aan wethouder J. van Essen om namens de gemeente het bijgevoegde Addendum te ondertekenen
3. De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken

### Inleiding

Er staan veel belovende ontwikkelingen op stapel, die het economisch innovatieve-milieu van de voormalige S/park locatie door HMO versterken. Dit voorstel betreft het verlengen van de Raamovereenkomst (afgekort ROK) tussen HMO en de gemeente.

De verlenging maakt het voor HMO mogelijk om de komende jaren voortvarend ontwikkelingen te realiseren passend binnen het innovatieve economische profiel voor dit gebied. Dit zal onder andere bestaan uit:

- de uitbreiding van de gasfabriek met de verkoop van 3 ha grond medio 2025,

- de verkenning van nieuwbouw voor een 'onderzoek en ontwikkeling' afdeling als uitbreiding van Nouryon op een locatie die HMO bouwrijp moet maken
- en de plannen van Essent voor een elektrolyse station om het gebruik van waterstof voor bedrijven mogelijk te maken.

Op 4 oktober 2022 heeft de gemeente een: ROK gesloten, inzake de voormalige S/Park-locatie. In het kader daarvan heeft de gemeente het bloot eigendom verworven van gronden, zoals weergegeven op de aan de ROK bijgevoegde kaart en aangeduid als plot A en B. Tegelijkertijd heeft de gemeente die gronden doorverkocht aan HMO voor het bedrag ad € 7,5 mio., waarvan HMO € 3 mio heeft voldaan. Het restant van de koopsom ad € 4,5 mio zou uiterlijk 31-12-2024 worden voldaan.

Vanaf zomer 2024 is er overleg geweest met HMO, waarin zij hebben verzocht om de looptijd van de Raamovereenkomst te verlengen. Daarop heeft de gemeente HMO gevraagd om dat verzoek nader te onderbouwen. De gemeente heeft op 3 oktober jl. van HMO het bijgevoegde Memorandum ontvangen, genaamd: Procesanalyse en handelingsperspectief S/Park Deventer. Deze is besproken. Daaruit kwam vooral de behoefte naar voren om detailinformatie te ontvangen omtrent de ontwikkelingen op het voormalig S/Park-locatie. De ontwikkelingen zijn recent toegelicht en verwerkt in het addendum.

## **Beoogd maatschappelijk resultaat**

---

- Herontwikkeling van de voormalige S/Park locatie, passend binnen het economisch profiel voor dit gebied;
- Behoud van (hoogwaardige) werkgelegenheid;
- Het verder uitbouwen van de synergie effecten tussen deze ontwikkeling en die van de Gasfabriek;

## **Kader**

---

- \* Raadsbesluit Toekomst S-Park (9 maart 2022, nummer 2022-168) inclusief het economisch profiel.
- \* De Raamovereenkomst gemeente Deventer en Herstructureringsmaatschappij Overijssel N.V.
- \* Volgens de gemeentewet en volgend uit het raadsbesluit is het college bevoegd om bijgevoegde Addendum op de Raamovereenkomst aan te gaan, mits hier geen financiële gevolgen voor de gemeente uit voortvloeien. Dat laatste is hier aan de orde.

## **Betrokken partijen en participatie**

---

HMO en de gemeente Deventer.

## **Toelichting op participatiebeleid**

---

n.v.t.

## Argumenten voor en tegen

---

Argumenten voor:

- Er zijn diverse ontwikkelingen gaande, die belangrijk zijn voor de (economische ontwikkeling van de) gemeente;
- HMO is een belangrijke speler om complexe industrieterreinen te herontwikkelen. Zij brengt relevante kennis, expertise en een netwerk hiervoor in;
- Enkele stedenbouwkundige ontwikkelingen worden eveneens in het Addendum verwerkt, waaronder het tracé van de Verbindingsweg Poort van Deventer;
- Dit collegebesluit verloopt voor de gemeente budgettair neutraal;

Argumenten tegen:

- Het te betalen bedrag door HMO ad € 4,5 mio blijft zij schuldig onder het vergoeden van rente over het restant van de koopsom aan de gemeente. In de samenwerking met HMO dient deze zich niet alleen te beperken tot een rol van de gemeente als financier van HMO;
- Als er eenmaal is besloten om de ROK te verlengen, is het precieze einde van de ROK niet zeker;
- De economische ontwikkelingen zullen wel gewoon doorgang vinden, mocht de ROK niet worden verlengd.

## Financiële consequenties en dekking

---

De financiële consequenties van dit besluit zijn:

- \* De verlenging van de overeenkomst verloopt voor de gemeente budgettair neutraal.
- \* De HMO heeft zich garant gesteld voor het betalen van de koopsom van € 4.500.000,- ultimo 2027. Deze bate zal voor de gemeentelijke begroting begroot moeten worden voor het begrotingsjaar 2027.
- \* De gemeente brengt HMO jaarlijks vanaf 2025 (tot en met 2027) 4 % in rekening voor de inzet van vreemd vermogen en overhead. Dit is conform art 18 van de financiële verordening.
- \* De kapitaallasten op de koopsom worden gedekt middels een marktconforme jaarlijkse rentebijdrage van HMO aan de gemeente van 3,5 % over de € 4.500.000,-. De 3,5 % rente wordt in rekening gebracht voor de inzet van vreemd vermogen;
- \* Voor de gemeentelijke overhead brengt de gemeente 0,5 % (€ 22.500,-) in rekening bij HMO.

Voor totale jaarlijkse rentebate van € 180.000,- zal worden begroot voor de jaren 2025, 2026 en 2027.

In het weerstandsvermogen wordt rekening gehouden met risico's. Het risico, dat HMO de koopsom dan wel de rentelast niet kan voldoen, is zeer gering en eigenlijk niet aan de orde. Ook politieke risico's zijn hier amper tot niet aan de orde. Het betreft immers het verlengen van een bestaande samenwerking.

## Openbaarmaking en communicatie

---

Het collegebesluit, Addendum en Memorandum (Procesanalyse en handelingsperspectief S/Park Deventer) zijn openbaar.

Bijgaande raadsmededeling zal aan de griffie worden verstrekt, zodat die aan de raad kan worden aangeboden.

HMO zal over het collegebesluit worden geïnformeerd;

### **Aanpak en uitvoering**

---

1. Ondertekening van bijgevoegde Addendum
2. De raadsmededeling aan de gemeenteraad aanbieden
3. De begroting aanpassen op de voorgestelde budgettair neutrale wijze.



## RAADSMEDEDELING

<b>Onderwerp</b>	Verlengen Raamovereenkomst met HMO inzake voormalig S/Park-locatie		
<b>Nummer</b>	2024-931	<b>Portefeuillehouder</b>	Wethouder Van Essen,
<b>Team</b>	DEV-PRO-WG	<b>Datum</b>	17-12-2024

### Inleiding

Hierbij informeert het college u over de voortgang van de ontwikkeling van het economisch innovatiemilieu van de voormalige S/Park locatie door HMO.

### Kader

- \* Raadsbesluit Toekomst S-Park (9 maart 2022, nummer 2022-168) inclusief het economisch profiel.
- \* De Raamovereenkomst gemeente Deventer en Herstructureringsmaatschappij Overijssel N.V.
- \* Volgens de gemeentewet en volgend uit het raadsbesluit is het college bevoegd om bijgevoegde Addendum op de Raamovereenkomst aan te gaan, mits hier geen financiële gevolgen voor de gemeente uit voortvloeien. Dat laatste is hier aan de orde.

### Kern van de boodschap

Het college heeft besloten de Raamovereenkomst tussen HMO en de gemeente Deventer voor de voormalige S/Parklocatie te verlengen. De verlenging maakt het voor HMO mogelijk om de komende jaren voortvarend een aantal veelbelovende ontwikkelingen te realiseren passend binnen het innovatieve economische profiel voor dit gebied. Dit zal onder andere bestaan uit:

- de uitbreiding van de gasfabriek met de verkoop van 3 ha grond medio 2025,
- de verkenning van nieuwbouw voor een 'onderzoek en ontwikkeling' afdeling als uitbreiding van Nouryon op een locatie die HMO bouwrijp moet maken
- en de plannen van Essent voor een elektrolyse station om het gebruik van waterstof voor bedrijven mogelijk te maken.

### Nadere toelichting

Er is in 2022 tussen de gemeente en Herstructurerings Maatschappij Overijssel (HMO) een raamovereenkomst (ROK) gesloten inzake de herontwikkeling van de voormalige locatie S/Park. De gemeenteraad heeft een economisch profiel voor het terrein vastgesteld, waarin de gewenste bedrijvigheid die er moet landen staat beschreven, alsook ook de economisch- ruimtelijke samenhang met het naastgelegen Gasfabriek terrein. Dit document vormt onderdeel van de ROK. Ook is in die ROK bepaald dat de gemeente de gronden verkoopt aan HMO voor € 7,5 miljoen en dat de levering plaats gaat vinden einde 2024. Onderdeel van de overeenkomst is dat HMO een eerste tranche van € 3 miljoen heeft betaald. Het restant bedrag ad € 4,5 mio zou eind 2024 betaald gaan worden.

HMO heeft de gemeente gevraagd om uitstel van de levering van de grond en de betaling van de tweede tranche van € 4,5 miljoen. De argumentatie daarvoor is verwoord in het Memorandum, genaamd Procesanalyse en handelingsperspectief S/Park Deventer. Het college is akkoord met een addendum op de raamovereenkomst over de herontwikkeling van het voormalige S/Park terrein. In het addendum is afgesproken dat de herstructureringsmaatschappij Overijssel langer de tijd krijgt voor de herontwikkeling van deze locatie. Dit blijkt ingewikkelder te zijn dan vooraf gedacht, omdat de ondergrondse leidingen sterk met elkaar verweven zijn, de logistieke bedrijvigheid van Nouryon (als huurder van het terrein) doorgaat en de werkzaamheden dienen te gebeuren onder een zeer streng veiligheidsregime.

Het college heeft ingestemd met dit uitstel omdat er een aantal belangrijke ontwikkelingen op stapel staat passend bij het innovatieve economische profiel voor dit gebied. HMO als ontwikkelaar van het terrein geeft aan in een vergevorderd stadium van gesprekken te zijn met de volgende partijen. Ten eerste voert Nouryon een verkenning uit naar de nieuwbouw van een R&D faciliteit op een locatie, die HMO bouwrijp dient te maken. Dat is goed nieuws voor Deventer; het betekent het behoud van een gezichtsbepalend bedrijf aan de entree van onze stad met

hoogwaardige werkgelegenheid. Ten tweede koopt de Gasfabriek een deel van het terrein aan om meer ruimte te geven aan start-up en scale-up bedrijven. Deze bedrijvigheid is van belang voor het aanjagen van innovatie en ondernemerschap in Deventer en het aantrekken en behoud van talent. Tot slot is er een samenwerkingsverband (GROHW=Green Oxygen, Hydrogen en Wasteheat) met o.a. Essent, die op het terrein plannen heeft voor een elektrolyse station. Dit initiatief hangt nauw samen met de plannen voor 's werelds eerste open lokale groene waterstofketen voor de industrie met Nefit Bosch en Nefit Industrial als eerste afnemers. Inmiddels is bij Nefit Bosch de bouw van een waterstofopvangstation gestart.

Tenslotte worden de ruimtelijke ontwikkelprincipes voor de betreffende locatie vastgelegd inclusief het tracé van de Verbindingsweg Poort van Deventer.

De kosten die dit uitstel met zich meebrengen, worden gedragen door HMO en verlopen voor de gemeente daarom budgettair neutraal.



# Procesanalyse en handelingsperspectief

S/park, Deventer

September 2024



# Inhoud

Aanleiding	1
1. Fase 2014 – 2021: Vonk	3
2. Fase 2022 – heden: Vuur	5
3. Huidig ontwikkelperspectief	6
4. Analyse gebiedsontwikkeling 2017 - 2024	7
5. Handelingsperspectieven	8

Bijlage: S/park - Van vonk naar vuur





# Aanleiding

Sinds 2014 is HMO betrokken bij de herontwikkeling van de locatie van AkzoNobel in Deventer.

De locatie is van oudsher gelegen in het entreegebied vanaf de A1, ook wel aangeduid als 'de Poort van Deventer.' Daardoor is het een gezichtsbepalend gebied voor Deventer. De locatie is in veel opzichten uniek, onder andere door de grootte van de locatie en de herontwikkelopgave, de ligging aan de IJssel, de zware milieuvergunning (categorie 5) en het thema externe veiligheid.

Het terrein drukt dus een sterk stempel op de activiteiten in de directe omgeving. Voor de kwaliteit van de Poort van Deventer en het ruimtelijk-economisch perspectief van het gebied voor Deventer, is het relevant hoe de voormalige locatie van AkzoNobel in de toekomst zal worden gebruikt. De herontwikkeling is in 2017 gestart met de ambitie om van de plek het 'Deventer Open Innovation Center' te maken. Dit DOIC is later omgedoopt tot S/park.

De locatie is in veel opzichten uniek.

## Samenwerking met gemeente

HMO is de trekker van de herontwikkeling van S/park. De grondslag voor de huidige activiteiten van HMO wordt gevormd door het besluit uit maart 2022 van de Deventer gemeenteraad (voorstelnummer 2022-168) en de later in 2022 tussen gemeente Deventer en HMO gesloten Raamovereenkomst. In het Raadsbesluit wordt afscheid genomen van de ambities die er met S/park waren om hoog-reactieve chemie en technologie aan te trekken. De verbinding met de naastgelegen Gasfabriek en de samenwerkingen die daar tot stand komen tussen bedrijfsleven, onderzoek en onderwijs wordt centraal gesteld. De Raamovereenkomst kent onder andere de bepaling dat HMO in beginsel per 31 december 2024 de volledige aankoopssom heeft voldaan. In 2021 heeft HMO € 3 miljoen ingebracht in de ontwikkeling ten gunste van de gemeente Deventer.

Dit bedrag heeft een hybride karakter: de € 3 miljoen is destijds door de gemeente gebruikt om de aankoop van de locatie voor een bedrag van € 7,5 miljoen af te ronden (dus feitelijk een lening van HMO aan de gemeente), en kwalificeert verder als betaling van de eerste termijn voor overname van de locatie door HMO (uiterlijk eind 2024). In Raadsbesluit en Raamovereenkomst worden het kader en de afspraken ter zake uitstekend toegelicht.

## HMO als aanjager

De rol van HMO in gebiedsontwikkelingen is in de eerste plaats die van aanjager. Op enig moment zoekt HMO naar routes om de gebiedsontwikkeling naar gewenst resultaat te leiden onder gefaseerde afbouw van de eigen inhoudelijke en financiële betrokkenheid. Essentieel in de aanpak van HMO is dat marktpartijen in stelling worden gebracht om lastige gebiedsontwikkelingen te kunnen overnemen. Want er zijn veel gebiedsvraagstukken waar inzet en investeringen van HMO gewenst zijn en door de provincie Overijssel op prijs worden gesteld. HMO heeft op de voormalige locatie van AkzoNobel ruimschoots verantwoordelijkheid genomen als aanjager en maatschappelijk gebiedsontwikkelaar, en er zijn voldoende aangrijpingspunten ontstaan om de toekomstbestendigheid van de locatie te waarborgen.



## Inhoud

In dit memorandum legt HMO voor hoe de gebiedsontwikkeling tot dusverre is verlopen en wat het ontwikkelperspectief is. Ook lichten we het verzoek toe aan de gemeente Deventer tot verlenging van de lening van € 4,5 miljoen tegen een voldoende lange termijn en onder voorwaarden die recht doen aan het gerealiseerde perspectief voor de locatie en de wijze waarop de risico's voor de gemeente zijn geminimaliseerd. Doel is en blijft uiteraard dat de gebiedsontwikkeling op constructieve gronden kan worden voortgezet en tot gewenste zakelijke en maatschappelijke resultaten kan leiden.

## Noot vooraf

De gebiedsontwikkeling S/park is complex en gestructureerd via veel overeenkomsten van diverse aard. Vennootschappen zijn opgericht en deels weer geliquideerd. Investeringen zijn gedaan en subsidies verstrekt. De private initiatiefnemer AkzoNobel heeft ingrijpende interne herstructureringen doorgemaakt. Veel gebruiksperspectieven zijn uitgebreid onderzocht, en maar enkelen zijn haalbaar gebleken. Het projectdossier is daarom enorm groot. Omwille van focus en overzicht schetst HMO daarom in deze analyse de hoofdlijn van het proces, met als centrale vraag hoe gemeente Deventer en HMO hun financiële verhoudingen kunnen regelen.

HMO heeft op de voormalige locatie van AkzoNobel ruimschoots verantwoordelijkheid genomen als aanjager en maatschappelijk gebiedsontwikkelaar.

## Over HMO

Vanuit een maatschappelijke doelstelling werkt HMO (Herstructureringsmaatschappij Overijssel NV), een 100% deelneming van de provincie Overijssel, aan complexe gebiedsontwikkelingen, met een belangrijk accent op de herstructurering van bedrijventerreinen. HMO heeft een werkwijze ontwikkeld die gekenmerkt wordt door het aanjagen van private investeringen. In de optiek van HMO kunnen gebieden alleen structureel op niveau worden gehouden als er voldoende motieven en aangrijpingspunten ontstaan voor marktpartijen om in het gebied te (blijven) investeren. De ervaringen en resultaten van HMO wijzen uit dat deze opvatting valide is.

Met inzet van kennis, advies en kapitaal werkt HMO aan het beheersbaar maken van de ontwikkelrisico's, zodat de gebiedsontwikkeling op enig moment door marktpartijen ter hand kan worden genomen. HMO stuurt derhalve op het haalbaar maken van een business case die dat bij aanvang van de ontwikkeling niet is, en investeert op voorwaarden van marktconformiteit en revolverendheid.



# 1. Fase 2014 - 2021: Vonk

In 2014 heeft HMO zich voor het eerst georiënteerd op de locatie van AkzoNobel, toen de stopzetting van de productie van hoog-reactieve chemicaliën concreter werd. Deze verkenningsfase heeft in 2016 een formeler karakter gekregen, toen HMO op verzoek van de provincie als adviseur tot het proces is toegetreden. Deze fase kende een mijlpaal op 21 december 2017, met ondertekening van de Samenwerkingsovereenkomst Deventer Open Innovation Center (hierna 'SOK') door AkzoNobel Chemicals BV, provincie Overijssel, gemeente Deventer en HMO. Daarmee werd HMO ook formeel partij in de gebiedsontwikkeling.

De hoofdlijn van de SOK is als volgt:

- Partijen ontwikkelen het gebied tot DOIC, een ecosysteem van industrie, kennisinstellingen, ondernemers, investeerders en studenten voor valorisatie en kennisdisseminatie op het gebied van hoog-reactieve chemie en technologie
- Partijen ramen daartoe een investering van € 26 miljoen, door de partijen elk voor 1/3 te dragen, waarbij provincie en HMO als één partij worden beschouwd
- Partijen nemen inzake de voortgang van uitvoering van de SOK na drie jaar een go/no-go besluit
- Gemeente Deventer koopt het bloot eigendom van de locatie voor een bedrag van € 7,5 miljoen, waarbij de tweede termijn van € 4,5 miljoen wordt voldaan na het nemen van een go-besluit
- AkzoNobel en HMO nemen de gebiedsontwikkeling ter hand en structureren dit vennootschappelijk met oprichting van DOIC Vastgoed BV (dit werd S/park Vastgoed BV). Business development en acquisitie wordt ondergebracht in de stichting DOIC (dit werd stichting S/park). Het beheer van de vergunning wordt ondergebracht in de stichting Vergunningen Zutphenseweg
- AkzoNobel verstrekt aan partijen een vrijwaring voor de aanwezige bodemverontreiniging

Het verloop van het proces is bekend bij de gemeente Deventer. De samenwerking is om diverse redenen geen succes geworden. Acquisitie en ontwikkeling kwamen slecht van de grond. AkzoNobel onderging een ingrijpende herstructurering (zie verder in dit memorandum). De naam S/park werd geïntroduceerd. Partijen hebben medio 2021 besloten tot een no-go, en op 21 december 2021 is daartoe een beëindigingsovereenkomst getekend. Als gevolg van de herstructurering van AkzoNobel werd deze overeenkomst getekend door Nouryon Specialty Chemicals BV, en door Nouryon Functional Chemicals BV en Nouryon Chemicals Holding BV, die beiden als derde partij betrokken waren bij de afwikkeling van de SOK.

HMO heeft hier de bereidheid uitgesproken om als trekker van de gebiedsontwikkeling te gaan fungeren.

## Van vonk naar vuur

Het besluit tot een no-go kwam niet uit de lucht vallen. In maart 2021 heeft HMO het rapport 'S/park, van vonk naar vuur' opgesteld. Hierin wordt het verloop van de ontwikkeling geschetst, inzicht geboden in de door HMO inmiddels gedane investeringen in het gebied, en wordt voorgesteld hoe de ontwikkeling na het nemen van een no-go besluit op de SOK toch kan worden voortgezet. HMO heeft hier de bereidheid uitgesproken om als trekker van de gebiedsontwikkeling te gaan fungeren. Het rapport 'S/park, van vonk tot vuur', opgenomen als bijlage van dit memorandum, wordt door de gemeente Deventer beschouwd als gebiedsvisie en dient als beschrijving en analyse van de ontwikkeling tot begin 2021.

De gemeente Deventer heeft het voorstel van HMO aangenomen. De overwegingen van de gemeente zijn uitgebreid beschreven in het Raadsbesluit van maart 2022. Op basis van dit besluit is de samenwerking tussen gemeente en HMO vastgelegd in een Raamovereenkomst. De liquidaties van S/park Vastgoed BV en de stichting S/park zijn in 2021 in gang gezet en al enige tijd geleden geëffectueerd. De actieve betrokkenheid van AkzoNobel is omgebogen tot een passieve en constructieve betrokkenheid van Nouryon. HMO beschouwt dit als een wezenlijk resultaat om alsnog tot een passende gebiedsontwikkeling te komen. Dat wordt hieronder kort toegelicht.

## Van AkzoNobel tot Nouryon en Nobian

Bijzonder aan deze gebiedsontwikkeling is de intensieve betrokkenheid van AkzoNobel als 'corporate' partij. Het bedrijf heeft een forse herstructurering doorgemaakt. Verf en chemicaliën zijn gesplitst, waarbij AkzoNobel met verf verder is gegaan en de chemicaliën onder de naam Nouryon in 2018 zijn verkocht aan private equity partijen (Carlyle en GIC). In 2021 zijn vervolgens de basischemicaliën in het nieuwe bedrijf Nobian ondergebracht.

De complexiteit van wat dit betekent voor een gebiedsontwikkeling kan niet worden onderschat. De ontwikkeling is tot 2018 enorm onderhevig geweest aan de dynamiek binnen AkzoNobel, waarbij bedrijfsonderdelen en business units onderling strijden om hun toekomst te waarborgen. Research & Development (R&D) heeft, met forse ondersteuning van consultants van RolandBerger, haar positie willen versterken door Deventer te transformeren tot een park dat gekenmerkt wordt door 'open innovatie'.



Dat perspectief kende aantrekkelijkheid voor gemeente en provincie, enerzijds omdat het een waarborg leek te zijn voor behoud van de R&D-werkgelegenheid, anderzijds omdat een innovatief ecosysteem leek te kunnen ontstaan dat aanjagend kon zijn voor de regionale economie.

Met de wijsheid van nu kunnen we vaststellen dat dit perspectief is gebruikt om in 2017 tot een samenwerkingsovereenkomst te komen waarin de ambitie werd vastgelegd om € 26 miljoen in het gebied te investeren, met gelijke bijdragen van gemeente, provincie en AkzoNobel, dus elk bijna € 9 miljoen. Met diezelfde wijsheid zien we nu ook dat deze SOK geen effect heeft gehad op de uiteindelijke besluitvorming binnen de corporate partij AkzoNobel.

Het bedrijf is opgesplitst, de 'Specialty chemicals business' is in 2018 verkocht aan Carlyle Group en GIC (het investeringsbedrijf van de Singaporese overheid) voor € 10,1 miljard, omgedoopt tot Nouryon, en de basischemicaliën zijn in 2021 afgesplitst en onder de naam Nobian verder gegaan. Zowel Nouryon als Nobian zullen verder worden verhandeld. Daardoor is de grondhouding van het bedrijf ten opzichte van de gebiedsontwikkeling volledig gekanteld. Waar eerst sprake was van intensieve betrokkenheid en beperkte deskundigheid in gebiedsontwikkeling, is nu sprake van een focus op core business en het besef dat het bedrijf zich niet bezig moet houden met gebiedsontwikkeling.

## Opbrengsten van deze fase

Die omslag bij Nouryon ziet HMO als het belangrijkste resultaat van haar werkzaamheden en betrokkenheid, en terugblikkend stellen we vast dat we heel veel zakelijke vasthoudendheid hebben moeten leveren om die omslag te managen en het perspectief voor de gebiedsontwikkeling te behouden.

In diezelfde terugblik kunnen we nu vaststellen dat het aandringen op een investering van € 26 miljoen heel veel druk heeft gelegd op gemeente en provincie. AkzoNobel heeft deze investering lang als een soort eis boven de ontwikkeling laten hangen. HMO is vanaf het moment van ondertekening SOK in de positie van de provincie getreden, en heeft altijd gehandeld vanuit de grondhouding dat een fatsoenlijke business case voor de ontwikkeling moest ontstaan, zonder dat dogmatisch werd vastgehouden aan specifieke bedragen.

Met die grondhouding heeft HMO ook rugdekking willen bieden aan de gemeente. Met elkaar hebben we er voor kunnen zorgen dat de herontwikkellocatie ter grootte van circa 8 ha uiteindelijk door de gemeenten kon worden aangekocht voor € 7,5 miljoen, waar AkzoNobel lang heeft vastgehouden aan de taxatiewaarde van in totaal € 13,7 miljoen. En niet onbelangrijk, de verantwoordelijkheid voor de bodemsituatie is volledig bij AkzoNobel gebleven.

Niet onbelangrijk, de verantwoordelijkheid voor de bodemsituatie is volledig bij AkzoNobel gebleven.





## 2. Fase 2022 - heden: Vuur

HMO heeft de ontwikkeling medio 2022 ter hand genomen. De gemeente Deventer heeft het proces tot 2022 uitgebreid onderzocht en geëvalueerd (via de Rekenkamer), en met het kader voor het vervolg (met als kern de samenwerking met en de verkoop van de locatie aan HMO) heeft de gemeenteraad op 9 maart 2022 ingestemd. Dat maakt dat de complexiteit van de gebiedsontwikkeling hier door HMO als voldoende bekend wordt beschouwd bij de gemeente Deventer. Die complexiteit is overigens ook uitgebreid toegelicht en onderbouwd door de externe deskundigen die door de Rekenkamer zijn geraadpleegd ten behoeve van de evaluatie van S/park, waaronder emeritus hoogleraar J. van Dinteren.

Als gezegd is de betrokkenheid van Nouryon volledig gewijzigd. Het bedrijf focust zich op een gezonde toekomst voor haar activiteiten, en is nu eerst en vooral een betrokken eindgebruiker die er belang bij heeft dat haar bedrijfsomgeving toekomstbestendig wordt gemaakt. HMO werkt op drie vlakken intensief samen met Nouryon:

1. Nouryon is gebruiker van de logistieke voorzieningen op de S/park-locatie (op basis van huur om niet voor bepaalde tijd);
2. Met Nouryon wordt gewerkt aan ontvlechting van de milieuvergunning en het beheer van de veiligheidsvoorzieningen;
3. Met Nouryon wordt gewerkt aan ontvlechting van de boven- en ondergrondse infrastructuur;

De ontvlechtingsvraagstukken vragen veel tijd en zijn lastig. Dat maakt dat sloop en hervestiging getemporeerd moeten worden. Desalniettemin zijn er op dat vlak goede vorderingen gemaakt.

Per eind 2021 bedroeg de investering van HMO € 1.062.750,53 (investering in ontwikkeling S/park en investering in zonnepark). Per heden bedraagt de investering van HMO € 5.340.235,62. Dit bestaat uit een onderhanden werk positie en de aanbesteding van € 3 miljoen aan de gemeente Deventer. HMO verwacht op korte termijn te investeren in de casco sloop van bebouwing op vier kavels met een totaal oppervlak van bijna 3 ha voor de ontwikkeling van de Gasfabriek.

De ontvlechtingsvraagstukken vragen veel tijd en zijn lastig.



### 3. Huidig ontwikkelperspectief

Bij het begin van de ontwikkeling, in 2014, stond voor HMO vast dat deze ontwikkeling tot een groter gebiedsperspectief moest leiden. Al in onze beginperiode (2009) is de toenmalige Essent-locatie in ogenschouw genomen. Per heden heeft die locatie zich als 'Business Innovation Campus De Gasfabriek' ontwikkeld, en heeft naam gemaakt als succesvolle gebiedsontwikkeling. Maar dat S/park dient te worden gezien binnen het grotere plangebied Poort van Deventer is voor HMO altijd evident geweest.

De inzet om tot betere ontsluiting van de Teugseweg te komen is hiervan een voorbeeld.

In het kader van Raadsbesluit en Raamovereenkomst is door de gemeente Deventer een economisch profiel opgesteld, dat als leidraad dient te worden gebruikt voor ontwikkeling en invulling van het terrein. Dit profiel kent een accent op de vestiging van MKB-bedrijvigheid en het ontwikkelen van een werklocatie met een hoog-innovatief gehalte. De gemeente onderkent dat het profiel scherper is dan het bestemmingsplan toelaat. HMO ondersteunt de gemeentelijke ambitie en heeft als economisch eigenaar van de locatie gezocht naar passende bedrijvigheid.

#### Anno nu zijn de volgende ontwikkelingen aan de orde:

- De Gasfabriek CV heeft de wens om haar naastgelegen campus uit te breiden en hiertoe vier kavels aan te kopen (totaal oppervlak bijna 3 ha) op de locatie S/park ten behoeve van de verdere ontwikkeling van haar concept 'business innovation campus'. De Gasfabriek wil deze kavels zelf ontwikkelen, en streeft naar de instandhouding van karakteristieke bedrijfshuisvesting met industriële uitstraling;
- Essent heeft belangstelling voor de aankoop van circa 1 ha voor de productie van groene waterstof;
- Vitens heeft belangstelling om 0,6 ha aan te kopen voor de winning, behandeling en zuivering van grondwater en de opslag van drinkwater;
- Nouryon heeft belangstelling om op de S/park locatie nieuwbouw te realiseren voor haar huidige R&D-activiteiten, op een kavel van circa 2 ha.

Voor Gasfabriek, Essent en Vitens liggen concept-koopovereenkomsten ter tafel. Nouryon heeft recent haar plannen gepresenteerd. De belangstelling van Nouryon is in veel opzichten bijzonder. Bij aanvang van het gebiedsproces, ondertekening van een intentieovereenkomst in 2016 en ondertekening van de SOK in 2017, was er vrees bij de overheden dat ook de hoogwaardige R&D-werkgelegenheid zou verdwijnen (circa 200 fte).

Nu is duidelijk dat Nouryon perspectief ziet in Deventer en de locatie, en de activiteiten in nieuwbouw wil onderbrengen. Dat kent drie belangrijke aspecten:

1. De verbinding met Deventer wordt bestendigd en de hoogwaardige werkgelegenheid blijft behouden;
2. Nieuwbouw op de S/park locatie geeft een impuls aan dat gebied en versterkt de exploitatie van de diverse facilitaire en collectieve voorzieningen op het terrein van de Gasfabriek;
3. De huidige R&D-locatie komt op termijn vrij voor herontwikkeling. Dat betekent dat circa 3 ha verouderde bedrijfshuisvesting met een zeer gesloten profiel, weer voor de markt beschikbaar kan komen. Dat is een groot goed in tijden waarin ruimte zeer schaars is. Het biedt ook een kans om de beeldkwaliteit aanzienlijk te vergroten.

De veranderde houding van Nouryon laat zien hoe grillig dergelijke gebiedsontwikkelingen kunnen verlopen. HMO merkt in haar werkpraktijk regelmatig hoe belangrijk het is dat consistentie en continuïteit kan worden gegeven aan lastige gebiedsontwikkelingen, en hoe onze lange adem en blik op de lange termijn helpen om de grilligheid op te vangen en de ontwikkeling in beheersbaar vaarwater te krijgen.



## 4. Analyse gebiedsontwikkeling 2017 - 2024

De ambitie uit 2017 betrof de ontwikkeling van een ecosysteem voor open innovatie op het gebied van hoog-reactieve chemie en technologie. Het is gebleken dat de markt in Nederland hiervoor onvoldoende groot is. Alhoewel HMO van mening is dat de omslag bij AkzoNobel / Nouryon gunstig is geweest voor het verloop van de gebiedsontwikkeling, is dat niet het geval voor de ontwikkeling van het ecosysteem. Daar hadden de R&D-activiteiten van Nouryon voor meer tractie kunnen zorgen, maar dat is door de mindset van de nieuwe eigenaren (waarde vergroten en uitponden) niet uit de verf gekomen.

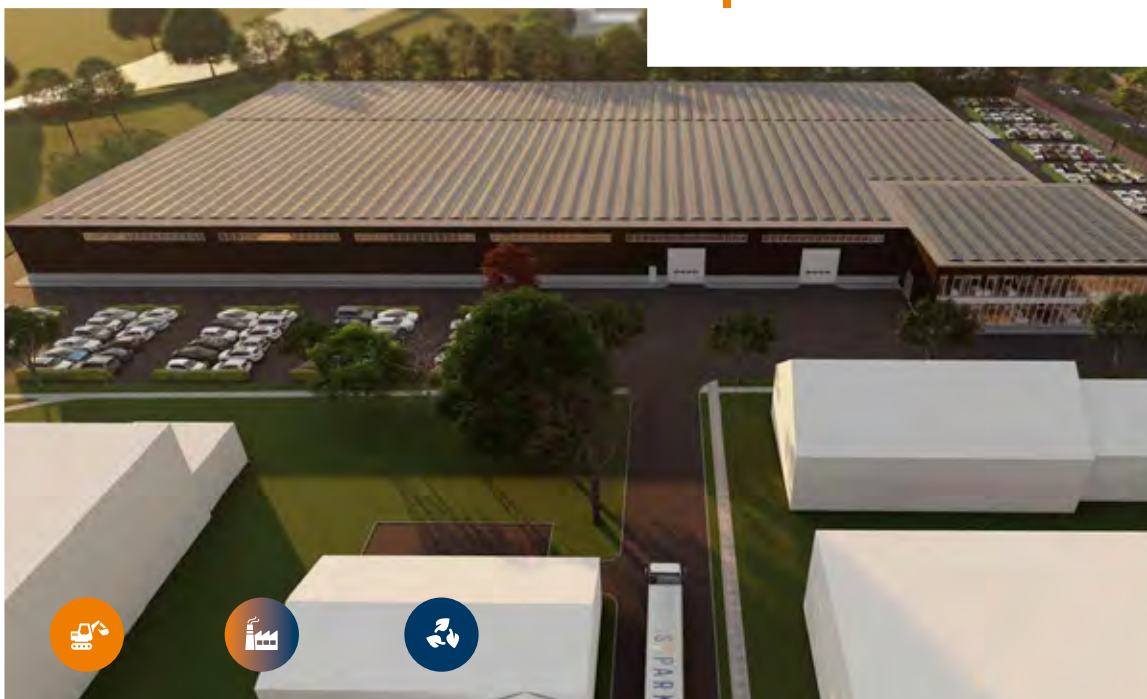
Lokale zeggenschap en investeringsruimte werden daardoor minimaal.

Juist de nieuwbouwplannen van Nouryon kunnen wel een impuls zijn, en we zijn benieuwd wat het samenspel tussen Gasfabriek en Nouryon teweeg zou kunnen brengen. De mogelijke vestiging van Essent en Vitens beschouwen we als positief. Weliswaar zijn het geen MKB-bedrijven, maar het nutsprofiel met focus op energietransitie en de beschikbaarheid van een elementaire voorziening als water is waardevol. Het wekt vertrouwen dat deze bedrijven zich zouden willen vestigen op een locatie die ook gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van een bodemverontreiniging.

Dat biedt in de optiek van HMO een uitstekend fundament om op termijn de herontwikkeling van de R&D-locatie ter hand te nemen. De betrokkenheid van de ontwikkelaars van de Gasfabriek is in dat opzicht een pré: lokale partijen die goed bekend zijn met lokale eindgebruikers en in staat zijn de lokale meerwaarde te benutten. Dat biedt perspectief voor Deventer ondernemers.

Per saldo is HMO van mening dat het nu voorliggende ontwikkelperspectief uitstekend aansluit bij het door de gemeente opgestelde economisch profiel. Met Gasfabriek, Essent en Nouryon wordt een hoog-innovatief werkmilieu gerealiseerd, terwijl ook Vitens een strategische partner is in het doorzetten van maatschappelijke transitie op duurzaamheid en zorgvuldig grondstoffengebruik. De relatie met het terrein van de Gasfabriek, het mogelijke vrijkomen van de huidige R&D-locatie van Nouryon en de aanwezigheid van dergelijke robuuste strategische partners bieden veel kansen voor de vestiging en ontwikkeling van innovatieve MKB-bedrijven.

Met Gasfabriek, Essent en Nouryon wordt een hoog-innovatief werkmilieu gerealiseerd, terwijl ook Vitens een strategische partner is.



## 5. Handelingsperspectieven

### HMO

HMO heeft veel grote ontwikkelprojecten in portefeuille. Dat leidt tot een intensieve werkpraktijk en zet druk op de liquiditeit: veel middelen zijn vastgelegd in de projecten. Dat hindert de mogelijkheden om andere gewenste maatschappelijke gebiedsvraagstukken aan te pakken. En die noodzaak is er wel, want veel Overijsselse gemeenten worstelen bijvoorbeeld met de vraag hoe inbreiding op werklocaties vorm en inhoud kan krijgen.

De ervaring van HMO met het aanjagen van private investeringen heeft dan meerwaarde, maar om investeringen te kunnen stimuleren dient HMO ook zelf in staat te zijn tot investeringen. Dat maakt dat HMO al enige tijd werkt aan een omslag van ontwikkelen naar financieren en kennisoverdracht. Het streven van HMO is om aanjaag- en ontwikkeltrajecten eerder naar het punt te brengen dat publieke en private partijen de ontwikkeling kunnen uitvoeren, en HMO middels financieringen en procesondersteuning te laten sturen op de gewenste maatschappelijke uitkomsten.

Dat leidt ook tot een kritische beschouwing van de lopende projecten en een beoordeling van de mate waarin middelen vrijgespeeld kunnen worden.

Het streven van HMO is om aanjaag- en ontwikkeltrajecten eerder naar het punt te brengen dat publieke en private partijen de ontwikkeling kunnen uitvoeren

### Gemeente Deventer

De gemeente Deventer is in de positie gekomen dat de gebiedsontwikkeling S/park vorm en inhoud heeft gekregen. Er zijn sterke waarborgen ontstaan dat de hoogwaardige R&D-werkgelegenheid van Nouryon langjarig wordt vastgelegd, waardoor het profiel van Deventer als kennisstad wordt versterkt. De (ver)binding met de Gasfabriek is in een gevorderd stadium, waardoor de Poort van Deventer meer body krijgt en de lokale meerwaarde van de gebiedsontwikkeling groter wordt.

HMO heeft in de onderhandeling een beheersbare business case laten ontstaan en de investering van de gemeente navenant beheersbaar gemaakt. De gemeente is de verplichting aangegaan om het bloot eigendom van de locatie te verwerven voor € 7,5 miljoen, in een constructie waarin HMO de ontwikkeling doet en de verplichting op zich neemt om de locatie over te nemen. Als we dat afzetten tegen de oorspronkelijke insteek om 1/3 deel van € 26 miljoen tegen hoog risico te investeren, dan heeft HMO alle risico's voor de gemeente weggenomen, onder teruglevering van een gebiedsontwikkeling met hoge meerwaarde. In het Raadsbesluit uit 2022 wordt de afbouw en minimalisatie van de gemeentelijke risicopositie uitstekend geschetst.

Om die reden is een verder kapitaalsbeslag voor de S/park locatie ter hoogte van € 4,5 miljoen niet goed te verantwoorden. Aangezien de huidige activiteiten vooralsnog worden voortgezet en HMO uiteraard aangegane verplichtingen nakomt, zal de aankoop van de S/park locatie worden doorgezet. HMO doet echter wel het dringende verzoek aan de gemeente Deventer om af te zien van betaling en HMO de aankoop te laten doen op basis van een financiering ter hoogte van 100% van de te betalen termijn, te weten € 4,5 miljoen. HMO stelt voor de lening voor een periode van vijf jaar te verstrekken, tegen een maatschappelijke rente.

HMO stelt daarnaast voor de aflossing afhankelijk te stellen van:

- De benodigde investeringen in de herontwikkeling van de R&D-locatie van Nouryon en de mogelijke betrokkenheid van HMO ter zake;
- Overige financieringen die HMO verstrekt ten behoeve van inbreidingsvraagstukken op werklocaties in Deventer.

In de uitvoering van de gebiedsontwikkeling zoekt HMO naar routes om werkzaamheden en verantwoordelijkheden over te dragen aan ter zake deskundige private ontwikkelaars. Over planning, fasering en te betrekken partijen gaat HMO graag het overleg aan met de gemeente Deventer.

Er is ook een nieuw perspectief ontstaan voor een herontwikkeling van de R&D-locatie onder behoud van de betreffende werkgelegenheid, en die nieuwe ruimte is erg waardevol in een tijd van grootste schaarste in ruimte voor bedrijvigheid.

### Afsluitend

Verlenging van de lening van € 4,5 miljoen voor een periode van vijf jaar beschouwt HMO als een redelijk verzoek. We wijzen in dat verband op onze statutaire doelstellingen en het belang dat onze aandeelhouder de provincie Overijssel hecht aan het feit dat HMO elders in Overijssel kan blijven investeren in lastige en complexe gebiedsontwikkelingen.

HMO gaat graag in overleg met de gemeente Deventer op basis van deze analyse, om vervolgens na te gaan of en op welke wijze de lening kan worden gestructureerd.





[www.hmo.nl](http://www.hmo.nl)



# S/PARK



## S/PARK, VAN VONK NAAR VUUR

CONCEPT

11 maart 2021







# S/PARK, VAN VONK NAAR VUUR

CONCEPT

# S/PARK

# Inhoud

<b>04</b>	1. Inleiding
<b>06</b>	2. Hoe het begon
<b>08</b>	3. Terugblik op 3 jaar S/park
<b>10</b>	4. Transformatie
<b>12</b>	5. Uitdagingen & kansen
<b>14</b>	6. Perspectief
<b>20</b>	7. Conclusie





HMO geeft antwoord op  
de vraag: hoe verder?



# Inleiding

Nouryon (destijds nog Akzo Nobel Chemicals B.V.), gemeente Deventer, provincie Overijssel en HMO zijn per 1 januari 2018 een samenwerking aangegaan. Doel van de samenwerking was om op het vrijkomende deel van de bedrijfslocatie van Nouryon aan de Zutphenseweg 10 te Deventer een innovatiecentrum in de chemiesector te ontwikkelen. Deze samenwerking ging uit van een periode van 7 jaar. Destijds is ook afgesproken om met elkaar na 3 jaar, dus per 1 januari 2021 de voortgang van de ontwikkeling van S/park te evalueren en te kiezen voor go / no go.

De samenwerkingspartners hebben in 2020 onderkend dat de huidige samenwerking een hernieuwd kader nodig heeft. De doelstellingen over werkgelegenheid en vastgoedinvesteringen, die in de samenwerkingsovereenkomst van 2018 zijn gesteld, zijn niet behaald binnen de gestelde termijn en bandbreedte. Partijen kunnen dus op formele gronden tot een no go besluiten.

Met dit document geven we vanuit het perspectief van HMO antwoord op de vraag: hoe verder? HMO ziet het gewenste eindbeeld voor S/park nog steeds voor zich: een duurzame campus voor hoogwaardige chemische bedrijven en start-ups. Maar dan wel gecombineerd met complementaire bedrijvigheid in de categorie duurzame en circulaire toepassingen. Met een centrumgebouw, waar het fijn werken is, en waar innovatie en samenwerking de sleutelwoorden zijn. Met een zonnepark voor de opwek van duurzame energie. En een innovatief laadplein met 40 laadpalen.

Daarmee ziet HMO vanuit onze rol als maatschappelijke gebiedsontwikkelaar nog steeds voldoende perspectief om S/park succesvol te laten zijn. HMO stelt dus voor om een doorstart te maken. Wat we daaronder verstaan, werken we in dit document verder uit.





## Hoe het begon

Sinds jaar en dag heeft Nouryon een grote productie- en research & development-faciliteit aan de Zutphenseweg 10 te Deventer. Op deze bedrijfslocatie op het bedrijventerrein Bergweide 5 vindt de productie en ontwikkeling plaats van hoog-reactieve chemicaliën. Halverwege 2014 heeft Nouryon besloten de productie van organische peroxiden in Deventer te verplaatsen naar elders. Daardoor kon dat deel van de locatie een nieuwe bestemming krijgen. Hoe de plannen vorm kregen en hoe de organisatie werd opgezet, leest u in dit hoofdstuk.

Voor het vrijkomende deel hebben Nouryon, de provincie Overijssel en de gemeente Deventer de ambitie opgevat om een innovatiecentrum te ontwikkelen, dat zich richt op kennisinstellingen en bedrijven (starters en scale-ups) in de chemiesector. Eerst onder de werktitel Deventer Open Innovatie Centrum, later onder de naam S/park.

Het doel van S/park was om gebruikers een open ecosysteem te bieden voor de valorisatie en verspreiding van kennis op het gebied van hoog-reactieve chemie en technologie (zoals veilige ontwikkeling, productie, verwerking en transport). Hierbij zouden gebruikers tegen commercieel aantrekkelijke tarieven gebruik kunnen maken van de aanwezige R&D-

faciliteiten en overige testvoorzieningen van Nouryon. Zo zouden zij gefaciliteerd worden om binnen een klimaat van open innovatie nieuwe kennis, competenties, toepassingen en producten te ontwikkelen, processen op te schalen en te optimaliseren, en nieuw talent te onderwijzen en te trainen.

### Aan de slag

Voor de ontwikkeling en positionering van S/park hebben de samenwerkende partners het adviesbureau Roland Berger in de arm genomen. Dit bureau ontwikkelde de benodigde business case. De provincie betrok toen haar 100% deelneming HMO als haar adviseur bij het proces. Op basis van de opgestelde investeringsbegroting zouden partijen de komende 7 jaar een bedrag van € 24,5 miljoen in S/park willen investeren, om de campus zowel ruimtelijk (vastgoed) als inhoudelijk (business development) van de grond te krijgen.

Om de genoemde business case verder uit te werken, zijn partners een samenwerking voor 7 jaar aangegaan. HMO transformeerde van adviseur tot partner, op basis van een eigenstandige positie en haar competenties als maatschappelijke gebiedsontwikkelaar. Binnen de samenwerking is een tussentijds evaluatiemoment na 3 jaar ingebouwd, inclusief een go/no go, om de voortgang van de ontwikkeling van S/park te monitoren. De provincie stelde een subsidie van circa € 1,2 miljoen beschikbaar, om de organisatiekosten voor S/park mee te dekken en onder de voorwaarde van 50/50 cofinanciering door Nouryon.

### Opzet van de organisatie

Binnen dit kader is voor S/park een projectorganisatie opgetuigd, met daarin de onderdelen Vastgoed, Business development en Vergunningen. Deze onderdelen zijn ondergebracht in afzonderlijke entiteiten, mede omdat de partners tot doel hebben om na 7 jaar te komen tot een gepaste exit uit het project. Het onderdeel Business development wordt vormgegeven binnen de stichting S/park. Deze stichting, waarin zowel de gemeente, Nouryon als HMO deelnemen, is verantwoordelijk voor de business development van S/park. Nouryon heeft de milieuvergunningen voor S/park ondergebracht in de stichting Vergunningen S/park.

Nouryon en HMO zouden samen de vastgoedontwikkeling oppakken. Nouryon zou de grond en de opstallen, al dan niet gefaseerd, inbrengen in S/park Vastgoed B.V. Binnen S/park Vastgoed B.V. zouden Nouryon en HMO op basis van gelijkwaardigheid, met behoud van eigen investeringskaders en aan de hand van sluitende business cases, het aanwezige vastgoed gefaseerd gaan ontwikkelen en de daarvoor benodigde investeringen gaan doen.



De ambitie: een innovatiecentrum in de chemiesector, met gebruik van de aanwezige faciliteiten





# Terugblik op 3 jaar S/park

De gebiedsontwikkeling S/park is drie jaar gaande. In de afgelopen drie jaar is de ontwikkeling van het gebied gevorderd, maar deze bevindt zich eigenlijk nog steeds in een beginfase. De betrokken partijen maken de balans op, en denken na over de vraag of en hoe ze verder willen. Dit hoofdstuk biedt een terugblik op de afgelopen jaren.

In de samenwerkingsovereenkomst (SOK) zijn specifieke doelstellingen opgenomen op het gebied van werkgelegenheid en vastgoedinvesteringen. Die doelstellingen zijn niet behaald binnen de gestelde termijn en de bandbreedte die in de SOK is opgenomen. Op formele gronden zouden partijen dus tot een no go zouden kunnen besluiten.

Uiteraard is in die drie jaar het speelveld veranderd. Dat geldt voor de doelstellingen en motieven van de partijen, de marktkansen voor de locatie S/park en het macro-economisch klimaat. Dat dan tot een herijking van de samenwerking wordt gekomen is logisch, want het zal altijd wenselijk zijn om flexibel en proactief met ontwikkelingen om te gaan.

## **Inhoudelijk vertrekpunt**

Op 8 april 2020 stelde HMO een position paper op. Dit is bij alle partijen uit de SOK bekend en zij hebben dit ook onderschreven. HMO staat onverkort achter het position paper. Dit document is opgesteld om partijen te ondersteunen in de heroverweging en herijking van hun doelstelling, ambitie en rol. De gedachte was dat op die manier de besluitvorming over go / no go tijdig kon worden georganiseerd. En de samenwerking in een nieuw kader kon worden gegoten.

Dat is nog niet gebeurd. Daarmee blijft het nog steeds nodig om dit te doen. Dat is ook bevestigd in het gesprek van 18 december 2020 tussen gemeente Deventer, Nouryon en HMO.

De stand van zaken per februari 2021 is dat de besluitvorming bij Nouryon en gemeente Deventer een dynamiek gekregen heeft die ruim buiten de invloedssfeer van de beide andere samenwerkingspartners is komen te liggen. Nouryon is een traject gestart met vastgoedadviseur CBRE om sale en leaseback van het R&D-vastgoed te onderzoeken. Maar Nouryon heeft daarbij ook de optie betrokken om de locatie S/park te verkopen, al dan niet in één hand met de R&D-locatie. De gemeente Deventer heeft de besluitvorming over go / no go in een traject met de gemeenteraad gebracht, en de Rekenkamer Deventer heeft vervolgens een onderzoek uitgevoerd. Daardoor is ook publiciteit ontstaan die effect heeft op houding en opvatting van partijen.

De provincie Overijssel heeft in de samenwerking een relatief overzichtelijke positie, in de vorm van een verstrekte subsidie aan de stichting S/park. Zolang aan de subsidievoorwaarden wordt voldaan, kan die subsidierelatie worden voortgezet. Als de gebiedsontwikkeling wordt stopgezet, kan de provincie besluiten de subsidie definitief vast te stellen en tot administratieve afwikkeling over te gaan.

HMO heeft in lijn met SOK en position paper gehandeld. We hebben de SDE+-beschikking van Nouryon weten te behouden, terwijl deze feitelijk al was verlopen. In aansluiting hierop hebben we proactief en upfront geïnvesteerd in een zonnepark en plannen voorbereid voor een elektrisch laadplein op de locatie S/park (concept Wattplaza). Ook hebben we de renovatie (circulair en verduurzaamd) van M1/M3 voorbereid. HMO heeft de interne besluitvorming over deze investeringen in zonnepark, laadplein en renovatie M1/M3 al lang afgerond. De bijbehorende business cases zijn uitgebreid besproken met Nouryon, omdat deze aanleiding geven tot nadere afspraken op financieel, juridisch, technisch en organisatorisch vlak. De exit, zoals bedoeld in de SOK, hebben we daarbij steeds in beeld gehouden.

### **Heroverweging van rollen en posities**

Voor alle partijen geldt dat in Q1 2021 de ambitie voor het mogelijke vervolg wordt vastgesteld. De gemeente neigt naar het afbouwen van haar private positie (als

grondeigenaar), en wil in ieder geval de zakelijke risico's kunnen beheersen op een wijze die comfort biedt. Het strategisch belang van het gebied en de bedrijvigheid is zeer in beeld. De provincie Overijssel wenst recht te doen aan de formele subsidierelatie en wil de verhoudingen tussen partijen zuiver houden. Voor zover de partijen de oorspronkelijke ambities van de SOK blijven nastreven, al dan niet in een geactualiseerd kader, kan dat de steun van de provincie krijgen.

Nouryon maakt een forse switch ten opzichte van de uitgangssituatie in 2017, toen de ambities nog werden gedragen door de opvattingen van Nouryon. Verkoop van het R&D-vastgoed was toen absoluut geen optie. Dat is gewijzigd: Nouryon heeft nu een voorkeur voor een rol als 'anchor tenant'. In dat geval wordt het R&D-vastgoed verkocht, blijft Nouryon als huurder verbonden en speelt geen actieve rol meer bij de ontwikkeling van het resterende deel van het terrein, de S/park-locatie. De directe nabijheid van Nouryon, met haar specifieke R&D-activiteiten en de daaraan gekoppelde logistiek, is zeer relevant. Het biedt de toekomstige gebruikers van het gebied een perspectief op zakelijke meerwaarde.

Voor HMO verandert niets aan de oorspronkelijke opvattingen. De ontwikkeling van S/park past onverminderd binnen de statutaire doelstellingen. Vanuit die opvatting heeft HMO al upfront en op risico fors geïnvesteerd in het gebied. HMO wil die lijn doortrekken. De ontwikkeling S/park is opgenomen in het actieplan Versneld investeren in de coronacrisis dat HMO in 2020 heeft opgesteld. Doel van het actieplan is om investeringen te stimuleren in relevante gebiedsontwikkeling, om daarmee bouwproductie en bedrijvigheid met stuwende werkgelegenheid te ondersteunen. HMO wil regie voeren op de ontwikkeling om tempo en voortgang te waarborgen en optimaal te kunnen sturen op zakelijk en maatschappelijk effect.





# 4 Transformatie

Een campus voor hoogwaardige chemische, circulaire, duurzame bedrijven en start-ups. Met werkplaatsen, productiefaciliteiten, installaties en prototypes. De deelnemende partijen krijgen daar de ruimte om met onderzoek en oplossingen tot concrete toepassingen te komen en verder te groeien. De campus heeft een centrumgebouw, waar het fijn werken is, en waar innovatie en samenwerking de sleutelwoorden zijn. Met een zonnepark voor de opwek van duurzame energie. En een innovatief laadplein met 40 laadpalen, strategisch gelegen aan de A1. Dat is wat HMO voor zich ziet bij S/park.

Met dit eindbeeld voor ogen, heeft HMO het zonnepark gerealiseerd met een vermogen van 0,833 MW. Door snel te handelen, hebben we voorkomen dat de SDE+-beschikking voor de locatie werd ingetrokken. Ook investeerde HMO al proactief in de renovatie van gebouw M1/M3. En hebben we plannen voorbereid voor een elektrisch laadplein.

Relevant om te noemen is dat voor HMO slopen de

basis is voor het nieuwe bouwen. Bij de renovatie van gebouw M1 en M2 maakt HMO dus gebruik van de bestaande materialen. Met andere woorden: S/park is haar eigen magazijn voor bouwmaterialen en grondstoffen.

Hierna ziet u de impressies van deze ontwikkelingen en een overzicht van de gemaakte kosten van het zonnepark.



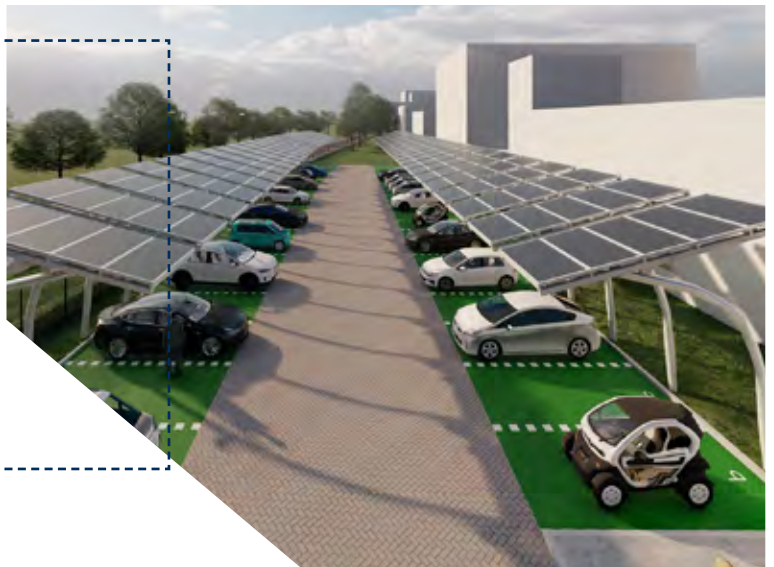
### Zonnepark

- 0,833 MW vermogen
- SDE+-subsidie is behouden gebleven
- HMO heeft deze investering gedaan
- Draagt bij aan verduurzaming van de locatie

Investering zonnepark Zutphenseweg 10 Deventer		peildatum 01-02-2021
Solar Engineering	€	628.710,32
Civiele grond- en sloopwerkzaamheden	€	86.950,00
Inhuur personeel	€	36.022,10
Verzekering	€	2.026,56
Electrische installatie incl. trafo's	€	16.709,84
Projectbegeleidingskosten	€	75.168,24
<b>Subtotaal</b>	<b>€</b>	<b>845.587,06</b>
Financieringskosten EFO (vanaf 26.08.2020)	€	4.899,93
<b>Subtotaal investering zonnepark</b>	<b>€</b>	<b>850.486,99</b>

### Wattplaza

- Ontwerp gemaakt
- 40 laadpalen voor elektrische auto's
- Draagt bij aan verduurzaming van de locatie
- Stimuleert het anders denken over mobiliteit



### Renovatie M1 en M3

- Ontwerp gemaakt: circulair bouwen
- Draagt bij aan verduurzaming van de locatie
- Huurder geïnteresseerd in kantoren M1
- Omgevingsvergunning is verleend
- HMO heeft voorinvestering gedaan





# 5

## Uitdagingen & kansen

In bestuurlijk overleg op 8 februari 2021 hebben partijen aangegeven te willen zoeken naar een passend vervolg van de gebiedsontwikkeling S/park. De verwachtingen uit 2018 zijn te hoog gebleken. In het vervolg van het document leest u welk perspectief HMO voor zich ziet. Maar eerst staan we kort stil bij de problemen die we onderkennen, en de kansen.

De afgelopen jaren is frequent overlegd over de wijze van samenwerken en over de voortgang. Dat gebeurde natuurlijk deels aan de vergadertafels binnen de projectgroep. Maar bij een grote, ambitieuze ontwikkeling als S/park, kijken veel partijen mee. En dat zorgt voor een eigen dynamiek.

Laten we kort een aantal uitdagingen benoemen, die naar boven komen uit de afgelopen drie jaar.

## Uitdagingen

- **Langjarige ontwikkeling**

De ontwikkeling van een innovatief bedrijventerrein heeft tijd nodig. Dat blijkt ook in de vergelijking met andere Centers for Open Chemical Innovation (COCI). Met drie jaar ben je er niet. Het duurt langer om resultaten zichtbaar te maken. Het moment van de waarheid (go / no go) komt daarmee eigenlijk te vroeg voor S/park.

- **Te hoge ambities**

Dat geldt ook voor de beoogde werkgelegenheid van 300 kennisintensieve banen in 2024. S/park wil een innovatiecentrum zijn van hoogwaardige chemische bedrijven en start-ups. Maar het kost tijd voor partijen om elkaar te vinden, om elkaars meerwaarde te erkennen en hier vervolgens ook een investeringsbesluit op te nemen. Dat is zeker voor start-ups altijd een zoektocht.

- **Publieke middelen kunnen verantwoorden**

HMO moet de publieke middelen die zij in S/park investeert kunnen verantwoorden. Volledige beheersing van de publieke middelen houdt ook in dat HMO een goede business en value case kan uitwerken voor M1/M3, het laadplein en het zonnepark. Naast de noodzaak hiervan voor tempo en eigen besluitvorming, is dat van groot belang voor het bewerkstelligen van publiek draagvlak (gemeente en provincie).

- **Invloed van publieke opinie**

De gemeente kent de dynamiek van het publieke debat. De gemeente Deventer heeft haar besluitvorming inzake go / no go in een traject met de gemeenteraad gebracht, en daar is vervolgens een onderzoek door de Rekenkamer Deventer uit voortgevloeid. Daardoor is ook publiciteit ontstaan die effect heeft op houding en opvatting van partijen. Politiek en media stellen vragen bij de ontwikkeling. Voor het grote publiek blijven vooral de woorden "2 fte" en "miljoenendebacle" hangen.

Met de ervaring van de afgelopen jaren, zien de samenwerkingspartners echter ook nog steeds kansen voor de ontwikkeling van S/park.

## Kansen

- **Bijzonder segment**

De provincie, HMO, Nouryon en de gemeente Deventer zien nog steeds kansen voor hoogwaardige werkgelegenheid in een bijzonder segment van de economie en willen verkennen hoe deze het best benut kunnen worden.

- **Krachten bundelen**

We geloven nog steeds in de kracht van S/park: een ecosysteem van industrie, kennisinstellingen, ondernemers, investeerders en studenten voor valorisatie en kennisdeling op het gebied van chemische en circulaire technologie.

- **Unieke locatie**

S/park is een locatie die in Midden- en Oost-Nederland verder niet voorkomt. Startende, innovatieve bedrijven in de chemische sector krijgen hier mogelijkheden die ze nergens anders krijgen als het gaat om chemische expertise, hoogstaande R&D-faciliteiten en de milieucategorie.



## Perspectief

Om verder te gaan met de gebiedsontwikkeling S/park, ziet HMO 2 scenario's: een doorstart of een final no go. Wat HMO betreft heeft de doorstart de voorkeur. Aan ieder scenario zijn natuurlijk consequenties verbonden. De scenario's worden hierna toegelicht.

### Scenario 1: een doorstart

Bij een doorstart neemt HMO de restbetaling van de grond over van de gemeente om uiteindelijk toch een campus te realiseren, met zonnepark, renovatie M1/M3 en laadplein. De R&D-locatie wordt afgesplitst. Nouryon blijft behouden als goede buur en eventuele samenwerkingspartner in de doorontwikkeling van S/Park: van vonk naar vuur.

Voor HMO is slopen de basis voor het nieuwe bouwen. Bij de renovatie van gebouw M1/M3 maakt HMO dus gebruik van de bestaande materialen. Met andere woorden: S/park is haar eigen magazijn voor bouwmaterialen en grondstoffen. Daarom vragen we Nouryon de gebouwen om niet in te brengen. Het is immers niet realistisch dat eerst voor leegstaande, verouderde panden wordt betaald, om ze dan marktconform en circulair te verbouwen en te verduurzamen.



Een doorstart houdt ook de volgende punten in:

- De gemeente heeft de eerste termijn van de grondaankoop betaald. Deze middelen laat zij in de gebiedsontwikkeling, met het perspectief dat HMO deze positie in een latere fase overneemt.
- Nouryon draagt de opstellen laagdrempelig over, in het kader van haar maatschappelijke verantwoordelijkheid en commitment, en kent haar opbrengst in een gegarandeerde grondafname (door gemeente/HMO).
- De locatie wordt afgesplitst van Nouryon en Nouryon verkoopt haar eigen R&D-locatie aan een belegger. Dat betekent een maximale opbrengst op renderend vastgoed.
- Gemeente Deventer blijft onderdeel uitmaken van Stichting S/park.
- Provincie Overijssel blijft subsidiënt op een aangepast plan vanuit de samenwerking HMO/gemeente/provincie.
- HMO wil zo snel mogelijk twee anchor tenant partijen toevoegen in de categorieën 'chemical en circulair', waardoor er geïnvesteerd wordt en de subsidiebeschikking vanuit de provincie Overijssel haar cofinanciering kent. Deze partijen zijn al in beeld en versterken het bredere profiel van S/park.
- HMO wil vanuit de gebiedsontwikkeling zo snel mogelijk de kwalitatieve en fysieke verbinding leggen tussen het te herontwikkelen S/park-gebied en de Gasfabriek.

Zoals toegelicht in hoofdstuk 4 is HMO al gestart met de verduurzaming van S/park. Het zonnepark met een vermogen van 0,833 MW is gerealiseerd. Ook heeft HMO proactief geïnvesteerd in de renovatie van gebouw M1/M3. En zijn de plannen voorbereid voor het realiseren van Wattplaza, een innovatief laadplein, met 40 laadpalen voor elektrische auto's. HMO heeft hiermee laten zien investeringsbereid te zijn en is dat nog steeds.

Aan de investeringen van HMO liggen de volgende business cases ten grondslag.

Wattplaza					
<b>Investerings</b>					
Beschikbaar stellen grond	PM				
BRM		1000 m <sup>2</sup>	€ 10	€	10.000
Fundering		220 m <sup>2</sup>	€ 20	€	4.400
Carports constructie incl. panelen		20 st	€ 10.000	€	200.000
Carports solar tracker		20 st	€ 20.000	€	400.000
Carports installatie		20 st	€ 1.000	€	20.000
Laadpalen		40 st	€ 2.250	€	90.000
Straatwerk		1000 m <sup>2</sup>	€ 50		50.000
Inrichtingskosten	PM				
Beveiliging	€	1 st	€ 3.217	€	3.217
Kabel naar veldtrafo	€	1 st	€ 25.000	€	25.000
Onvoorzien	€	764.400	10%	€	76.440
<b>Totaal investeringen</b>				<b>€</b>	<b>802.617</b>
<b>Exploitatiekosten per jaar</b>					
Inkoop stroom		24090 kWh	€ 0,09	€	2.168
Abonnementen laadpalen		40 st	€ 96	€	3.840
O+M	PM				
<b>Totaal exploitatiekosten</b>				<b>€</b>	<b>6.008</b>
<b>Exploitiatieopbrengsten per jaar</b>					
Aantal kWh per jaar (3 uur per dag, 22 kWh per uur, 40 palen)		481800 kWh	€ 0,15	€	72.270
<b>Totaal exploitatieopbrengst</b>				<b>€</b>	<b>66.262</b>

## M1

<b>Investeringen</b>			
Verwervingskosten		PM	
<b>Bouwkundige investeringen</b>			
Vorbereidingskosten		€	110.299
Tijdelijke voorziening o.a. tbv serverruimte Nouryon		€	20.280
Sloopwerken incl. asbestsanering		€	184.264
Gevels		€	323.600
Lift		€	31.210
Dak en dakopbouw		€	366.550
Installaties		€	530.954
Vloerafwerking		€	16.465
Brandscheidingen		€	5.000
Terreinvoorzieningen		€	47.500
Binnen afwerking		€	162.167
Naisolatie spouwmuur		€	21.725
HWA		€	10.000
Zonwering		€	30.400
Onvoorzien		€	75.000
Afbouw		€	124.891
Inrichting		€	190.000
<b>Totaal investeringen</b>		<b>€</b>	<b>2.250.305</b>
Verhuurbaar	1230 m <sup>2</sup>		
Niet verhuurbaar	679 m <sup>2</sup>		
Totaal oppervlakte	1909 m <sup>2</sup>		
Investering per m <sup>2</sup>		€	1.179
Opbrengst			
<b>Huuropbrengst</b>	<b>1230 m<sup>2</sup></b>	<b>€ 147</b>	<b>€ 2.402.600</b>
<b>Totale opbrengstpotentie</b>		<b>€</b>	<b>152.295</b>

## M3

<b>Investeringen</b>			
Verwervingskosten		PM	
<b>Bouwkundige investeringen</b>			
Vorbereidingskosten		€	11.875
Tijdelijke voorzieningen		€	2.500
Sloopwerken		€	8.000
Grondwerken		€	20.000
Gevels		€	15.700
Dak		€	5.000
Installaties		€	12.500
Vloer en plafond		€	1.875
Algemene voorzieningen		€	1.500
Terreinvoorziening		€	20.000
Herinrichting restaurant		€	350.000
Onvoorzien		€	80.000
Afbouw		€	12.500
Inrichting		€	40.000
<b>Totaal investeringen</b>		<b>€</b>	<b>581.450</b>
Verhuurbaar	358 m <sup>2</sup>		
Niet verhuurbaar	49 m <sup>2</sup>		
Totaal oppervlakte	407 m <sup>2</sup>		
Investering per m <sup>2</sup>		€	€ 1.429
Opbrengst			
<b>Huuropbrengst</b>	<b>358 m<sup>2</sup></b>	<b>€ 128</b>	<b>€ 608.600</b>
<b>Totale opbrengstpotentie</b>		<b>€</b>	<b>27.150</b>



## Scenario 2: een final no go

Een final no go heeft vanuit het perspectief van HMO niet de voorkeur. Stel dat binnen de samenwerkingspartners toch de keuze valt op een no go, dan vindt HMO het niet meer dan redelijk om schadeloos gesteld te worden voor de gemaakte kosten.

HMO heeft kosten gemaakt voor de planontwikkeling M1 en M3 en investeringen gedaan in de zonnepanelen.

De gemaakte kosten bedragen ruim € 1,2 mio en zijn hieronder gespecificeerd.

### Akzo Nouryon (#10130)

#### Investering in ontwikkeling S/Park

peildatum 1-02-2021

Bodemonderzoek project	€	2.125,00
Juridische ondersteuning project	€	3.713,72
Leges project	€	13.219,68
Milieu onderzoeken	€	2.750,00
Notariskosten project	€	3.940,70
Ontwikkelkosten	€	165.539,00
Taxaties en advies project	€	32.222,40
Tekenwerk/visualisatie project	€	47.517,50
Uren projecten	€	3.774,68
Uren/inhuur personeel	€	107.659,10

#### Subtotaal investering S/Park

€

**382.461,78**

#### Investering zonnepark Zutphenseweg 10 Deventer

peildatum 1-02-2021

Solar Engineering	€	628.710,32
Civiele grond- en sloopwerkzaamheden	€	86.950,00
Inhuur personeel	€	36.022,10
Verzekering	€	2.026,56
Electrische installatie incl. trafo's	€	16.709,84
Projectbegeleidingskosten	€	75.168,24

#### Subtotaal

€

**845.587,06**

Financieringskosten EFO (vanaf 26.08.2020)

€

4.899,93

#### Subtotaal investering zonnepark

€

**850.486,99**

#### Totale investering HMO in S/Park inclusief zonnepark

€

**1.232.948,77**





## Conclusie

In de periode 2018 – 2021 is de gebiedsontwikkeling S/Park gevorderd, maar bevindt zich nog steeds in een beginfase van ontwikkeling. Zoals afgesproken maken de betrokken partijen de balans op, en denken na over de vraag of en hoe ze verder willen. In dit voorstel geeft HMO daarvoor de eerste aanzet en ziet een doorstart als het meest wenselijke scenario.

In de afgelopen drie jaar is het speelveld veranderd. Niet alleen wat betreft de doelstellingen en motieven van de samenwerkende partijen, maar ook wat betreft de marktkansen voor de locatie S/park en het macro-economisch klimaat. Het herijken van de samenwerking spreekt dan eigenlijk voor zich. Het is immers altijd wenselijk om flexibel en proactief met ontwikkelingen om te gaan.

Voor HMO verandert niets aan de oorspronkelijke opvattingen. De ontwikkeling van S/park past onverminderd binnen de statutaire doelstellingen. Vanuit die opvatting heeft HMO al upfront en op risico fors geïnvesteerd in het gebied. HMO wil die lijn doortrekken en heeft daarop voorgesorteerd door de ontwikkeling S/park op te nemen in ons actieplan Versneld investeren in de coronacrisis.

HMO ziet de uitdagingen, maar vooral de kansen. Voor een campus voor hoogwaardige chemische, circulaire, duurzame bedrijven en start-ups. Met werkplaatsen, productiefaciliteiten, installaties en prototypes. Met een centrumgebouw, waar het fijn werken is, en waar innovatie en samenwerking de sleutelwoorden zijn. Met een zonnepark voor de opwek van duurzame energie. En een innovatief laadplein met 40 laadpalen, strategisch gelegen aan de A1.

Daarom stelt HMO voor om een doorstart te maken met S/park. HMO ziet ernaar uit om zich in te zetten als trekker van deze gebiedsontwikkeling. En om met de samenwerkingspartners vorm en inhoud te geven aan deze doorstart. S/park: van vonk naar vuur.



HMO ziet ernaar uit om zich in te zetten als trekker van deze gebiedsontwikkeling

**S / PARK**

---

# ADDENDUM

op

## RAAMOVEREENKOMST INZAKE DE VOORMALIGE S/PARK LOCATIE

tussen

Gemeente Deventer

en

Herstructureringsmaatschappij Overijssel N.V.

*DEFINITIEVE versie 3 d.d. 5 december 2024*

Addendum op Raamovereenkomst voormalige S/Park locatie

Pagina 1 van 7





### Ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Deventer**, zetelend aan het Grote Kerkhof 1 te 7411 CA Deventer, te dezen bij volmacht van de burgemeester de heer drs. R.C. König, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder de heer J. van Essen, daarbij mede handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders d.d. .... 2024,

hierna te noemen: **de Gemeente**;

en

2. De naamloze vennootschap **Herstructureringsmaatschappij Overijssel N.V.**, statutair gevestigd te Zwolle, kantoorhoudende aan de Assendorperstraat 29 te 8012 DE in Zwolle, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 08198629, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder de heer drs. J.G.M. Wiendels,

hierna te noemen: **HMO**;

### Nemen het volgende in aanmerking:

- a. De Gemeente, HMO, Akzo Nobel Chemicals B.V. (thans Nouryon Specialty Chemicals B.V.) (hierna te noemen: 'Nouryon') en de Provincie Overijssel zijn op 21 december 2017 een Samenwerkingsovereenkomst (hierna te noemen: 'SOK') aangegaan met als doel te komen tot een gefaseerde integrale ontwikkeling, realisatie en toekomstbestendige en duurzame exploitatie van het terrein aan de Zutphenseweg in Deventer dat in de SOK is gedefinieerd als DOIC-locatie en dat hierna 'S/Park-locatie' zal worden genoemd;
- b. Conform het bepaalde in de SOK heeft de Gemeente het (bloot) eigendom van de grond van de S/Park-locatie verworven van Nouryon;
- c. De eerste termijn van de koopsom voor het (bloot) eigendom van de grond van de S/Park-locatie, zijnde een bedrag van € 4.500.000,--, is door de Gemeente voldaan bij de ondertekening van de SOK en de resterende termijn van de koopsom, zijnde een bedrag van € 3.000.000,--, is conform het bepaalde in de SOK door de Gemeente schuldig gebleven;
- d. De Gemeente, HMO, Nouryon en de Provincie Overijssel hebben begin 2021 geconcludeerd dat de ontwikkeling van het DOIC, zoals beoogd met de in de SOK omschreven samenwerking, tot dan toe niet voldoet aan de criteria zoals genoemd in de SOK;
- e. Op 24 maart 2021 hebben de Gemeente, HMO, Nouryon en de Provincie Overijssel met een no go-beslissing besloten om de samenwerking, zoals overeengekomen en vastgelegd in de SOK, niet voort te zetten en de SOK te beëindigen;
- f. In de SOK is een regeling voor het geval van tussentijdse beëindiging ervan opgenomen. Onderdeel van deze in de SOK opgenomen regeling is de terug verkoop en levering van het (bloot) eigendom van de grond van de S/Park-locatie door de Gemeente aan Nouryon, tegen terugbetaling door Nouryon van het betaalde deel van de koopsom van € 4.500.000,--;





- f. Anders dan in de SOK is vastgelegd zijn de Gemeente, HMO en Nouryon overeengekomen dat de Gemeente Deventer het (bloot) eigendom van de grond van de S/Park-locatie (behoudens een deel) niet zal terug verkopen en leveren aan Nouryon maar in eigendom zal behouden met als uiteindelijk doel deze gronden te verkopen en leveren aan HMO;
- g. De Gemeente, Nouryon, HMO en de Provincie hebben middels de op 21 december 2021 ondertekende beëindigingsovereenkomst afspraken over de afwikkeling van de SOK gemaakt. Daarbij is de onderlinge rechtspositie opnieuw overeengekomen;
- h. In de beëindigingsovereenkomst zijn de Gemeente, Nouryon en HMO overeengekomen dat Nouryon afstand doet van het recht van erfpacht en het daarvan afhankelijk recht van opstal, tegen ontvangst van een vergoeding groot € 3.000.000,--. Daarnaast zijn Partijen overeengekomen dat Nouryon en de Gemeente ten titel van ruiling over en weer gronden aan elkaar leveren;
- i. De transacties tussen de Gemeente, Nouryon en HMO zijn vastgelegd in de door Gemeente en HMO op 4 oktober 2022 ondertekende Raamovereenkomst. Na de hiervoor bedoelde transacties zal de Gemeente volledig eigenaar zijn van de gronden van de S/Park-locatie die als plot A en plot B zijn aangeduid op de bij de Raamovereenkomst behorende situatietekening, welke als **Bijlage 1** bij dit Addendum zijn gevoegd;
- j. HMO heeft aangegeven om, nadat de Gemeente de rechthebbende is geworden op de volle eigendom van de gronden van plot A en plot B, de volledige eigendom hiervan over te willen nemen van de Gemeente en deze gronden binnen de kaders van haar statutaire doelstelling en een gezamenlijk op te stellen economisch profiel, doch onder primaire verantwoordelijkheid van HMO te willen herontwikkelen;
- k. De herontwikkeling van de gronden van plot A en plot B wordt door HMO beschouwd als passend binnen haar statutaire doelstellingen en de ontwikkeling door HMO op deze wijze wordt door de Gemeente beschouwd als passend binnen haar economische en ruimtelijke doelstellingen;
- l. De Gemeente heeft de gronden van plot A en plot B verkocht en geleverd aan HMO tegen een koopsom van € 7.500.000,--. HMO heeft een bedrag ter grootte van € 3.000.000,-- gestort op de derdenrekening van de notaris welk bedrag ten titel van geldlening beschikbaar is gekomen voor de Gemeente en met welk bedrag de Gemeente Deventer de voornoemde vergoeding voor de afstand doening van het recht van erfpacht groot € 3.000.000,-- aan Nouryon heeft voldaan. Bij levering van (het eerste gedeelte van) de gronden van plot A en plot B door de Gemeente Deventer aan HMO is de geldlening van HMO aan de Gemeente Deventer voor een bedrag van € 3.000.000,-- omgezet in betaling van een deel van de koopsom;
- m. HMO zal uiterlijk 31 december 2024, of als dat later is ten tijde van de eigendomsoverdracht van het laatste gedeelte van de gronden van plot A en plot B, het resterende deel van de koopsom groot € 4.500.000,-- aan de Gemeente voldoen. Tot het moment van voldoening van het resterende deel van de koopsom groot € 4.500.000,-- door HMO aan de Gemeente, blijft HMO dit bedrag van € 4.500.000,- uit hoofde van de Raamovereenkomst schuldig aan de Gemeente;
- n. HMO en de Gemeente zijn echter overeengekomen de uiterste datum van de levering van de gronden van plot A en plot B van 31 december 2024 te wijzigen onder de voorwaarden genoemd in de Raamovereenkomst en zoals nader overeengekomen in

**Addendum op Raamovereenkomst voormalige S/Park locatie**



dit Addendum;

- o. HMO en de Gemeente zijn overeengekomen dat de Raamovereenkomst onverkort van kracht blijft, tenzij er door Partijen in dit Addendum uitdrukkelijk van wordt afgeweken;
- p. HMO en de Gemeente zijn het erover eens dat HMO de ontwikkeling van de gronden de komende periode met voortvarendheid zal oppakken en dat dit onder andere zal bestaan uit een verkoop en levering van een deel van de gronden aan de naastgelegen Gasfabriek, het verkennen van de mogelijkheden tot nieuwbouw voor Nouryon als ook een verkenning van de mogelijkheden voor Essent voor de realisatie van een elektrolyse station;
- q. HMO en de Gemeente komen overeen dat deze overwegingen een integraal onderdeel zijn van dit Addendum.

#### **Verklaren overeengekomen te zijn als volgt:**

#### **Artikel 1 Te leveren gronden van Plot A en Plot B**

In de Raamovereenkomst werd het door de Gemeente aan HMO te leveren perceel kadastraal bekend als gemeente Deventer sectie C nummer 3359 beschreven als plot B, dit is onjuist. Dit kadastrale perceel gemeente Deventer sectie C nummer 3359 betrof in de Raamovereenkomst plot C.

Het perceel, kadastraal bekend gemeente Deventer sectie C nummer 3359 is na ondertekening van de Raamovereenkomst gesplitst in de percelen gemeente Deventer sectie C nummers 3375 en 3376.

Daarom wijzigt Artikel 1 Raamovereenkomst als volgt:

#### Artikel 1 Verkoop

1. *De Gemeente en HMO zullen een of meerdere koopovereenkomsten sluiten waarbij de Gemeente verkoopt en in eigendom levert aan HMO, die koopt en in eigendom zal aannemen van de Gemeente de percelen grond met opstallen gelegen aan de Zutphenseweg te Deventer, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie C, nummers 1751, 2320, 2332, 2333, 2756, 2759, 3213, 3216 en 3360 (Plot A) en het perceel grond met opstallen gelegen aan de Zutphenseweg te Deventer, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie C, nummer 3361 (Plot B),*

*waarbij ten behoeve van de Gemeente en ten laste van HMO een beperkt zakelijk recht van erfdienstbaarheid zal worden gevestigd voor het tracé van de openbare weg c.q. ontsluitingsweg met berm die door de Gemeente op een deel van de percelen kadastraal bekend als gemeente Deventer sectie C nummers 1751, 3216, 2756 en 3360 wordt gerealiseerd, waarvan het tracé staat aangegeven op de grondoverdrachtstekening nummer ..... d.d. .... 2024, die als **Bijlage 2** bij dit Addendum is gevoegd,*

*hierna te noemen: "de Gronden" of "de locatie";*

#### **Artikel 2 Wijziging uiterste datum van levering**

1. HMO en de gemeente komen overeen dat de in de Raamovereenkomst genoemde datum van 31 december 2024 wordt gewijzigd in **31 december 2027**.

Door de wijziging van de uiterste datum van de levering, wijzigen de Artikelen 2 en 3

**Addendum op Raamovereenkomst voormalige S/Park locatie**

van de Raamovereenkomst. Deze Artikelen luiden nu als volgt:

### Artikel 2 Koopsom

1. *De koopsom voor de Gronden bedraagt € 7.500.000,-- en zal in twee delen worden voldaan; een gedeelte ter grootte van € 3.000.000,-- , door HMO te voldoen bij de eigendomsoverdracht van het eerste deel van de Gronden door omzetting van de in artikel 1 lid 4 bedoelde door HMO verstrekte geldlening in betaling van een deel van de koopsom. Het restant van de koopsom € 4.500.000,-- dient door HMO te worden voldaan uiterlijk 31 december 2027 of als dat later is bij de eigendomsoverdracht van (het laatste deel van) de Gronden. De Gemeente en HMO komen overeen de levering van de Gronden in ten hoogste twee gedeelten te laten plaatsvinden. Tot het moment van voldoening van voornoemd restant van de koopsom groot € 4.500.000,-- blijft HMO dit bedrag uit hoofde van deze raamovereenkomst schuldig aan de Gemeente Deventer.  
(...)*

### Artikel 3 Eigendomsoverdracht en aflevering

*De overdracht van de Gronden zal geschieden op 31 december 2027 of zoveel eerder als partijen overeenkomen, waarbij een gefaseerde overdracht mogelijk is indien partijen dat nader overeenkomen.*

*De akte(n) van levering voor de overdracht van (gedeelten van) de Gronden word(en)(t) gepasseerd ten overstaan van een door HMO aan te wijzen notaris.*

2. HMO en de Gemeente komen de navolgende voorwaarden voor de verlenging van de termijn voor de levering van de gronden van plot A en plot B tot **31 december 2027**, overeen:
  - a. Deze verlenging van de termijn is eenmalig: uiterlijk per 31 december 2027 zijn alle gronden van plot A en plot B door de Gemeente verkocht en geleverd aan HMO;
  - b. Echter: als per 31 december 2027 niet alle gronden van Plot A en/ of Plot B door de Gemeente aan HMO zijn geleverd, wordt de termijn voor deze levering met ten hoogste 2 jaar verlengd en wel tot **31 december 2029**, maar uitsluitend als één van de onderstaande situaties zich voordoet:
    - 1) De door de Gemeente aan HMO te leveren gronden uit Plot A en/ of Plot B zijn indien en voor zover noodzakelijk niet of niet geheel voor 31 december 2027 bouwrijp gemaakt, zoals omschreven in de Artikelen 4 lid 3 tot en met lid 6 Raamovereenkomst;
    - 2) De door de Gemeente aan HMO te leveren gronden uit Plot A en/ of Plot B kunnen nog niet worden geleverd vóór 31 december 2027 omdat nog niet is voldaan aan de leveringsverplichting uit Artikel 5 Raamovereenkomst;
    - 3) De verkoop en levering van de gronden van Plot A en/ of Plot B door de Gemeente aan HMO is aantoonbaar afhankelijk van het onherroepelijk worden ná 31 december 2027 van een planologische maatregel die vereist is voor de planontwikkeling door HMO of de rechtsoptvolger onder bijzondere titel van HMO;

**Addendum op Raamovereenkomst voormalige S/Park locatie**



Doet geen van de bovengenoemde situaties zich voor dan zal HMO per 31 december 2027 alle (nog resterende) gronden uit Plot A en/ of Plot B afnemen van de Gemeente.

Door ondertekening van dit Addendum verklaart HMO in dat geval per 31 december 2027 de gronden te zullen aankopen en zonder enig voorbehoud aan de eigendomsoverdracht van die gronden door de Gemeente aan HMO te zullen meewerken.

### **Artikel 3 Rente over koopprijs**

HMO en de Gemeente zijn in Artikel 2 lid 3 Raamovereenkomst overeengekomen dat HMO vanaf 1 januari 2025 rente is verschuldigd aan de Gemeente over een deel van het bedrag van de koopsom van € 4.500.000,--. Artikel 2 lid 3 Raamovereenkomst wijzigt daarom als volgt:

#### Artikel 2 Koopsom

(...)

3. *Over het gedeelte van de koopsom van € 4.500.000,-- is rente verschuldigd. Deze rente wordt berekend vanaf 1 januari 2025 (zijnde een dag na de oorspronkelijke datum van eindigen van de SOK) over de periode beginnend op die datum en eindigend op de dag dat de leveringsakte gepasseerd wordt met inachtneming van het bepaalde in artikel 3. Deze rente wordt berekend volgens de gemeentelijke financiële verordening (Artikel 18). De rente bedraagt 3,5% van het deel van de koopsom dat HMO schuldig blijft aan de Gemeente op jaarbasis voor de inzet van vreemd vermogen, welke rente verhoogd wordt met 0,5% voor de gemeentelijke overheadkosten die worden gemaakt voor de ontwikkeling van dit project. De totale door HMO aan de Gemeente te vergoeden rente bedraagt daarmee 4,0 % van het resterend deel van de koopsom, te berekenen op jaarbasis vanaf 1 januari 2025 tot het moment van levering van de Gronden. De Gemeente stuurt HMO hiervoor jaarlijks een factuur, voor het eerst per 1 januari 2025.*
- (...)

### **Artikel 4 Leidende stedenbouwkundige principes**

Als **Bijlage 3** bij dit Addendum heeft de Gemeente een aantal leidende stedenbouwkundige principes voor de ontwikkeling van de Gronden, door of namens HMO, geformuleerd. HMO zal bij de ontwikkeling van de Gronden zich inspannen om uitvoering te geven aan deze leidende principes. HMO en de Gemeente treden in overleg over de uitvoering door HMO van de Stedenbouwkundige principes bij de herontwikkeling van de Gronden.

### **Artikel 5 Voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring**

Dit Addendum komt wat betreft de Gemeente niet tot stand dan na het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders dit Addendum op de Raamovereenkomst met HMO aan te gaan. Mocht dit besluit niet worden genomen, dan komt dit Addendum niet tot stand. De Gemeente stelt HMO zo spoedig mogelijk van dit besluit van het College van Burgemeester en Wethouders op de hoogte, zonder daarbij verplicht te zijn tot vergoeding van kosten of schade van HMO die direct of indirect het gevolg zouden kunnen zijn van dit besluit.

**Addendum op Raamovereenkomst voormalige S/Park locatie**

**Artikel 6 Bijlagen bij het Addendum**

Dit Addendum kent de onderstaande Bijlagen, welke een onverbreekelijk onderdeel van dit Addendum uitmaken:

**Bijlage 1** – Raamovereenkomst inzake de voormalige S/Park locatie, d.d. 4 oktober 2022

**Bijlage 2** – Grondoverdrachtstekening nummer .... d.d. .... 2024

**Bijlage 3** – Verkenning ruimtelijke ontwikkelprincipes voormalig S/Park Gemeente Deventer d.d. 21 november 2024

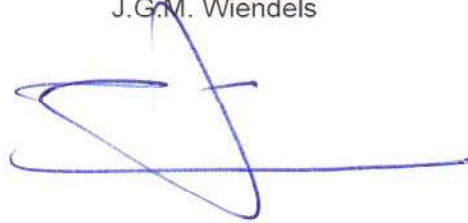
**Aldus overeengekomen te Deventer en Zwolle:**

**Gemeente Deventer**

Namens deze  
J. van Essen

**HMO**

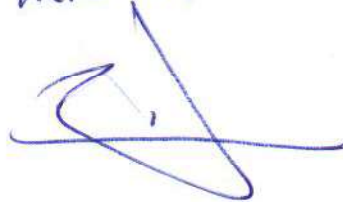
Namens deze  
J.G.M. Wiendels



.....  
Datum: ..... 2024

.....  
Datum: 10/12/ 2024

Bijlagen gezien en  
akkoord



**RAAMOVEREENKOMST**

Gemeente Deventer

en

Herstructureringsmaatschappij Overijssel N.V.

Inzake de voormalige S/Park-locatie

*21 juni 2022*



Ondergetekenden:

1. De gemeente Deventer, zetelend aan het Grote Kerkhof 1, 7411 CA Deventer, te dezen bij volmacht van de burgemeester vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer drs. R.C. König, hierna te noemen de Gemeente Deventer;  
  
en
2. Herstructureringsmaatschappij Overijssel N.V., een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Zwolle, kantoorhoudende aan de Assendorperstraat 29, 8012 DE in Zwolle, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 08198629, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder de heer drs. J.G.M. Wiendels, hierna te noemen HMO;

Nemen het volgende in aanmerking:

- De Gemeente Deventer, HMO, Akzo Nobel Chemicals B.V. (thans Nouryon Specialty Chemicals B.V.) (hierna te noemen: 'Nouryon') en de Provincie Overijssel zijn op 21 december 2017 een Samenwerkingsovereenkomst (hierna te noemen: 'SOK') aangegaan met als doel te komen tot een gefaseerde integrale ontwikkeling, realisatie en toekomstbestendige en duurzame exploitatie van het terrein aan de Zutphenseweg in Deventer dat in de SOK is gedefinieerd als DOIC-locatie en dat hierna 'S/Park-locatie' zal worden genoemd;
- Conform het bepaalde in de SOK heeft de Gemeente Deventer het (bloot) eigendom van de grond van de S/Park-locatie verworven van Nouryon;
- De eerste termijn van de koopsom voor het (bloot) eigendom van de grond van de S/Park-locatie, zijnde een bedrag van € 4.500.000,--, is door de Gemeente Deventer voldaan bij de ondertekening van de SOK en de resterende termijn van de koopsom, zijnde een bedrag van € 3.000.000,--, is conform het bepaalde in de SOK door de Gemeente Deventer schuldig gebleven;
- De Gemeente Deventer, HMO, Nouryon en de Provincie Overijssel hebben begin 2021 geconcludeerd dat de ontwikkeling van het DOIC, zoals beoogd met de in de SOK omschreven samenwerking, tot dan toe niet voldoet aan de criteria zoals genoemd in de SOK;
- Op 24 maart 2021 hebben de Gemeente Deventer, HMO, Nouryon en de Provincie Overijssel met een no go-beslissing besloten om de samenwerking zoals overeengekomen en vastgelegd in de SOK niet voort te zetten en de SOK te beëindigen;
- In de SOK is een regeling voor het geval van tussentijdse beëindiging ervan opgenomen. Onderdeel van deze in de SOK opgenomen regeling is de terug verkoop en levering van het (bloot) eigendom van de grond van de S/Park-locatie door de Gemeente Deventer aan Nouryon, tegen terug betaling door Nouryon van het betaalde deel van de koopsom van € 4.500.000,--;
- Anders dan in de SOK is vastgelegd zijn de Gemeente Deventer, HMO en Nouryon overeengekomen dat de Gemeente Deventer het (bloot) eigendom van de grond van de S/Park-locatie (behoudens een deel) niet zal terug verkopen en leveren aan Nouryon maar in eigendom zal behouden met als uiteindelijk doel deze gronden te verkopen en leveren aan HMO;
- De Gemeente Deventer, Nouryon, HMO en de Provincie hebben in december 2021 een beëindigingsovereenkomst gesloten en hebben daarmee hun onderlinge rechtspositie vastgelegd;
- In de beëindigingsovereenkomst zijn de Gemeente Deventer, Nouryon en HMO

Paraaf wederpartij:



Paraaf gemeente:



2



overeengekomen dat Nouryon afstand doet van het recht van erfpacht en het daarvan afhankelijk recht van opstal, tegen ontvangst van een vergoeding groot € 3.000.000,--;

- Voornoemde partijen zijn voorts overeengekomen dat Nouryon en de Gemeente Deventer ten titel van ruiling over en weer gronden aan elkaar leveren;
- Na de hiervoor bedoelde transacties zal de Gemeente Deventer volledig eigenaar zijn van de gronden van de S/Park-locatie die als plot A en plot B zijn aangeduid op de bij deze raamovereenkomst behorende situatietekening;
- HMO heeft aangegeven om, nadat de Gemeente Deventer rechthebbende is geworden op de volledige eigendom van de gronden van plot A en plot B, de volledige eigendom hiervan over te willen nemen van de Gemeente Deventer en deze gronden binnen de kaders van haar statutaire doelomschrijving en een gezamenlijk op te stellen economisch profiel te willen herontwikkelen;
- HMO is in 2009 opgericht door de provincie Overijssel met de doelstelling om de private herontwikkeling van bestaande bedrijventerreinen in Overijssel te stimuleren, daartoe zet HMO kennis, advies en kapitaal in;
- Door HMO is een marktgerichte aanpak ontwikkeld die gericht is op het stimuleren van private investeringen door het ontwikkelen van adequate business- en valuecases. Drijfveer van HMO is om gebieden economisch vitaal te maken, omdat naar de mening van HMO fysieke vraagstukken in een gebied (waaronder leegstand, braakligging en verpaupering) op enig moment opgelost kunnen worden als er voldoende motieven zijn of ontstaan voor publieke en private partijen om in het desbetreffende gebied te investeren. HMO investeert altijd op basis van marktconformiteit en revolverendheid;
- De herontwikkeling van de gronden van plot A en plot B wordt door HMO beschouwd als passend binnen haar statutaire doelstellingen en de ontwikkeling door HMO op deze wijze wordt door de Gemeente Deventer beschouwd als passend binnen haar economische doelstellingen;
- De Gemeente Deventer zal de gronden van plot A en plot B verkopen en leveren aan HMO tegen een koopsom van € 7.500.000,--.
- HMO stort een bedrag ter grootte van € 3.000.000,-- op de derdenrekening van de notaris welk bedrag ten titel van geldlening beschikbaar komt voor de Gemeente Deventer en met welk bedrag de Gemeente Deventer de voornoemde vergoeding groot € 3.000.000,-- aan Nouryon kan voldoen;
- Bij levering van (het eerste gedeelte van) de gronden van plot A en plot B door de Gemeente Deventer aan HMO wordt de geldlening van HMO aan de Gemeente Deventer voor een bedrag van € 3.000.000,-- omgezet in betaling van een deel van de koopsom;
- HMO zal uiterlijk 31 december 2024, of als dat later is ten tijde van de eigendomsoverdracht van het laatste gedeelte van de gronden van plot A en plot B, het resterende deel van de koopsom groot € 4.500.000,-- aan de Gemeente Deventer voldoen. Tot het moment van voldoening van het resterende deel van de koopsom groot € 4.500.000,-- door HMO aan de Gemeente Deventer, blijft HMO dit bedrag van € 4.500.000,- uit hoofde van deze raamovereenkomst schuldig aan de Gemeente Deventer;
- Het beleidskader waarbinnen de verkoop en levering aan HMO zal plaatsvinden is vastgesteld door de Raad van de Gemeente Deventer;
- Met de onderhavige raamovereenkomst leggen de Gemeente Deventer en HMO de tussen hen naar aanleiding van het beëindigen van de SOK en de dientengevolge gesloten beëindigingsovereenkomst en hun voornemen tot verkoop en herontwikkeling van de gronden van plot A en plot B gemaakte afspraken vast;
- In vervolg op deze raamovereenkomst zullen de Gemeente Deventer en HMO een of meerdere koopovereenkomsten sluiten en daarmee de verkoop van de gronden van plot A en plot B meer concreet vorm geven.



En zijn overeengekomen als volgt:

#### Artikel 1 Verkoop

1. De Gemeente Deventer en HMO zullen een of meerdere koopovereenkomsten sluiten waarbij de Gemeente Deventer verkoopt en in eigendom levert aan HMO, die koopt en in eigendom zal aannemen van de Gemeente Deventer de percelen grond met opstallen gelegen aan de Zutphenseweg te Deventer, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie C, nummers 1751, 2320, 2332, 2333, 2756, 2759, 3213, 3216 en 3360 en het perceel grond met opstallen gelegen aan de Zutphenseweg te Deventer, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie C, nummer 3359, zoals met plot A en plot B aangeduid op de bij deze raamovereenkomst behorende situatietekening met nummer 202111222, d.d. 23 november 2021, hierna te noemen: "de Gronden" of "de locatie";
2. Van de verkoop zullen zijn uitgesloten nader aan te duiden stroken grond gelegen aan de noordwestzijde en zuidoostzijde van de locatie. Deze stroken zijn bedoeld voor een door de Gemeente Deventer aan te leggen ontsluitingsweg vanaf de Zutphenseweg naar de Teugseweg. De stroken zijn bij benadering aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende situatietekening en zullen bij de aanleg van de weg definitief worden bepaald. Een en ander zoals op de bij deze raamovereenkomst behorende situatietekening gearceerd is aangegeven.
3. Vanaf de datum van ondertekening van de beëindigingsovereenkomst voert HMO het tijdelijk beheer van de locatie uit en komen de kosten van beheer voor haar rekening.
4. HMO stort voorafgaand aan het moment dat de notariële akte uit hoofde van de Beëindigingsovereenkomst passeert een bedrag ter grootte van € 3.000.000,-- op de derdenrekening van de notaris, met welk bedrag de Gemeente Deventer de vergoeding voor het afstand doen van het recht van erfpacht en recht van opstal aan Nouryon kan voldoen, welk bedrag vanaf het moment van storting ten titel van geldlening beschikbaar komt voor de Gemeente Deventer.
5. Voor de in lid 1 van dit artikel bedoelde tussen de Gemeente Deventer en HMO te sluiten koopovereenkomsten gelden de hierna in de artikelen 2 tot en met 6 opgenomen uitgangspunten welke in de te sluiten koopovereenkomsten nader zullen worden uitgewerkt.

#### Artikel 2 Koopsom

1. De koopsom voor de Gronden bedraagt € 7.500.000,-- en zal in twee delen worden voldaan; een gedeelte ter grootte van € 3.000.000,-- , door HMO te voldoen bij de eigendomsoverdracht van het eerste deel van de Gronden door omzetting van de in artikel 1 lid 4 bedoelde door HMO verstrekte geldlening in betaling van een deel van de koopsom. Het restant van de koopsom € 4.500.000,-- dient door HMO te worden voldaan uiterlijk 31 december 2024 of als dat later is bij de eigendomsoverdracht van (het laatste deel van) de Gronden. Tot het moment van voldoening van voornoemd restant van de koopsom groot, blijft HMO dit bedrag van € 4.500.000,- uit hoofde van deze raamovereenkomst schuldig aan de Gemeente Deventer.
2. De kosten en belastingen (overdrachtsbelasting en omzetbelasting) komen voor rekening van HMO. Partijen streven ernaar de overdracht onder een zo gunstig mogelijk fiscaal regime plaats te laten vinden. Indachtig het bepaalde in artikel 4 lid 3

Paraaf wederpartij:

Paraaf gemeente



en gelet op de risicopositie van HMO volgt de Gemeente Deventer in beginsel de opvattingen van HMO terzake.

3. Over het gedeelte van de koopsom van € 4.500.000,-- is rente verschuldigd. Deze rente wordt berekend vanaf 1 januari 2025 (zijnde een dag na de oorspronkelijke datum van eindigen van de SOK) over de periode beginnend op die datum en eindigend op de dag dat de leveringsakte gepasseerd wordt met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.
4. Als rentepercentage wordt het rentepercentage gehanteerd en worden die kosten doorberekend die de Gemeente Deventer nodig heeft voor financiering van de restant koopsom.
5. De in lid 1 van dit artikel bedoelde koopsom voor de Gronden zal worden vermeerderd met de kosten van het slopen en bouwrijpmaken zoals bedoeld in artikel 4 lid 4.

### Artikel 3 Eigendomsoverdracht en aflevering

De overdracht van de Gronden zal geschieden op 31 december 2024 (zijnde de datum waarop de SOK van rechtswege zou verlopen in geval een Go beslissing) of zoveel eerder of later als partijen overeenkomen, waarbij een gefaseerde overdracht mogelijk is indien partijen dat nader overeen komen.

De akte(n) van levering voor de overdracht van (gedeelten van) de Gronden word(en)(t) gepasseerd ten overstaan van een door HMO aan te wijzen notaris.

### Artikel 4 Kosten en staat van de Gronden

1. Alle kosten, belastingen en andere rechten verbonden aan de koop en verkoop en (af)levering, waartoe onder meer gerekend de notariskosten, de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting en omzetbelasting, de kadastrale kosten van inschrijving, de kosten verbonden aan kadastrale opmeting, de omzetbelasting over die kosten en rechten, zijn voor rekening van HMO.
2. Alle lasten en belastingen, welke van de Gronden worden geheven, komen vanaf de datum van ondertekening van de te sluiten koopovereenkomst(en) voor rekening van HMO.
3. De Gronden zullen waar dat mogelijk is worden geleverd als percelen onbebouwde grond, die zich laten kwalificeren als bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 1, onderdeel a, onder 1° jo lid 6 wet OB 1968, en worden overigens overgedragen in de staat waarin zij zich op het moment van de koop bevinden met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en lijdende erfdiensbaarheden, andere zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.
4. De Gemeente Deventer zal opdracht geven voor het slopen van de op de Gronden aanwezige bebouwing en het bouwrijp maken van de Gronden. Voor het slopen en bouwrijpmaken zal door HMO in samenspraak met de Gemeente Deventer een plan worden opgesteld inclusief een planning. Bij de aanbesteding voor de sloop en het bouwrijpmaken zullen de gemeentelijke aanbestedingsregels in acht genomen worden.
5. Op de strook grond bedoeld voor de ontsluitingsweg zoals bedoeld in artikel 1 lid 3

---

Paraaf wederpartij:



Paraaf gemeente:





bevinden zich inrichtingen voor het opwekken van zonne-energie. Deze inrichtingen zullen verplaatst worden naar een nader door HMO te duiden plaats op de Gronden zoals bedoeld in artikel 1 lid 1.

6. De verplaatsing van de inrichtingen voor zonne-energie alsmede het bouwrijpmaken van de strook bedoeld voor de ontsluitingsweg zullen worden opgenomen in de plannen voor de sloop als bedoeld onder lid 4 van dit artikel. De kosten voor de verplaatsing van de zonne-collectoren komen in beginsel voor rekening van de Gemeente Deventer. Door deze te betrekken bij het bouwrijpmaken en hier ook de waarde van de daarvoor benodigde ondergrond te betrekken is het streven van partijen een en ander met gesloten beurzen te regelen.

#### Artikel 5 Omschrijving leveringsverplichting

1. Het is HMO bekend dat de ondergrond van de Gronden is verontreinigd. Een beschrijving van de staat van de Gronden is opgenomen in de SOK en de daarbij behorende bodemonderzoeken en zijn bij partijen genoegzaam bekend. HMO verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud hiervan.
2. Het is HMO tevens bekend dat Nouryon de Gemeente Deventer volledig heeft gevrijwaard voor alle eventuele aansprakelijkheden en/of verplichtingen ontstaan in voornoemde periode met betrekking tot de bodemverontreiniging, zoals vastgelegd in de informatiebronnen beschreven in de SOK alsmede in de Beëindigingsovereenkomst.
3. De aansprakelijkheid voor de sanering van de locatie is door Nouryon overgedragen aan Nazorg Bodem Deventer B.V.. Voor zover dit in het kader van de herontwikkeling van de locatie noodzakelijk is draagt HMO zorg voor inrichting van haar rechtspositie richting Nazorg Bodem Deventer B.V..
4. In alle gevallen vrijwaart HMO de Gemeente Deventer voor elke aansprakelijkheid voor de verontreiniging van de bodem van de Gronden indachtig de vrijwaring als afgegeven door Nouryon aan de Gemeente Deventer. Bij het opstellen van de plannen voor de sloop en bouwrijpmaken dient nadrukkelijk rekening te worden gehouden met de bodemverontreiniging, de opgestelde saneringsplannen en alle verplichtingen die daaruit voortvloeien. HMO vrijwaart de Gemeente Deventer voor alle saneringsverplichtingen die zouden kunnen voortvloeien vanuit de sloop en het bouwrijpmaken alsmede alle voorziene ontwikkelingen op de gronden.

#### Artikel 6. Economisch profiel en vergunningen

1. HMO is voornemens de locatie te herontwikkelen. Zij zal dit doen binnen haar statutaire doelstelling en heeft daarvoor samen met de Gemeente Deventer een profiel opgesteld voor de economische positionering (economisch profiel) dat de instemming heeft van de raad van de Gemeente Deventer. Dit profiel zal (waar nodig) tevens de grondslag vormen voor de vertaling in het publiekrechtelijk kader. De Gemeente Deventer heeft instemmingsrecht bij vestiging op de locatie op basis van alsdan door HMO op te stellen factsheets.
2. Het economisch profiel als bedoeld in lid 1 van dit artikel zal tevens de grondslag zijn voor mogelijke subsidieaanvragen bij de provincie Overijssel. De Gemeente Deventer zal waar gevraagd een faciliterende rol nemen bij subsidieaanvragen.

3. Voor de locatie geldt een stelsel van (milieu)vergunningen. In de Beëindigingsovereenkomst alsmede de daar bijbehorende bijlage 3. is een en ander beschreven en is tevens aangegeven hoe partijen (Gemeente/ HMO/ Nouryon) omgaan met de vigerende vergunningen in het kader van de voorziene ontwikkeling van de locatie alsmede voor de toekomst benodigde vergunningen. De bepalingen terzake in de Beëindigingsovereenkomst zijn onverkort van toepassing bij de uitvoering van deze overeenkomst.

#### Artikel 7. Ondeelbare verbintenissen, niet- nakoming, kosten van uitvoering

1. De uit deze raamovereenkomst voor beide partijen voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.
1. Alle partijen zijn ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van deze raamovereenkomst.
2. Partijen behouden zich het recht voor om bij niet-nakoming van enige uit deze raamovereenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.
3. Bij de uitvoering van deze overeenkomst dragen partijen in beginsel hun eigen kosten.
4. Indien partijen een andere of meer uitvoerige rol overeen komen voor de Gemeente Deventer bij de uitvoering van deze raamovereenkomst bij de uitvoering van sloop en het bouwrijp maken zoals beschreven in artikel 4 lid 4 ten behoeve van de fiscale doelstelling dan komen de extra kosten hiervan voor rekening van de Gemeente Deventer. Hetzelfde geldt voor een meer uitvoerige rol bij de economische profilering van de locatie dan beschreven in artikel 6.

#### Artikel 8 Garantstelling

Door HMO is een garantstelling afgegeven betreffende de overname van de Gronden bij brief van 16 december 2021 (Verklaring HMO betreffende gronden S/park). Voorzover daar in deze raamovereenkomst en de tussen partijen nog te sluiten koopovereenkomst(en) voor de Gronden niet nadrukkelijk van wordt afgeweken blijft het bepaalde in deze brief van toepassing.

#### Artikel 9. Toepasselijk recht en geschillen

1. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Eventuele geschillen voortvloeiend uit deze Overeenkomst zullen, indien minnelijk overleg tussen partijen niet heeft geleid tot beslechting, worden voorgelegd aan de rechter te Overijssel, locatie Zwolle.

Aldus overeengekomen, opgemaakt in tweevoud en getekend op

Paraaf wederpartij:

Paraaf gemeente:

HMO,  
Namens deze,  
Dhr. J.G.M. Wiendels

4 oktober 2022

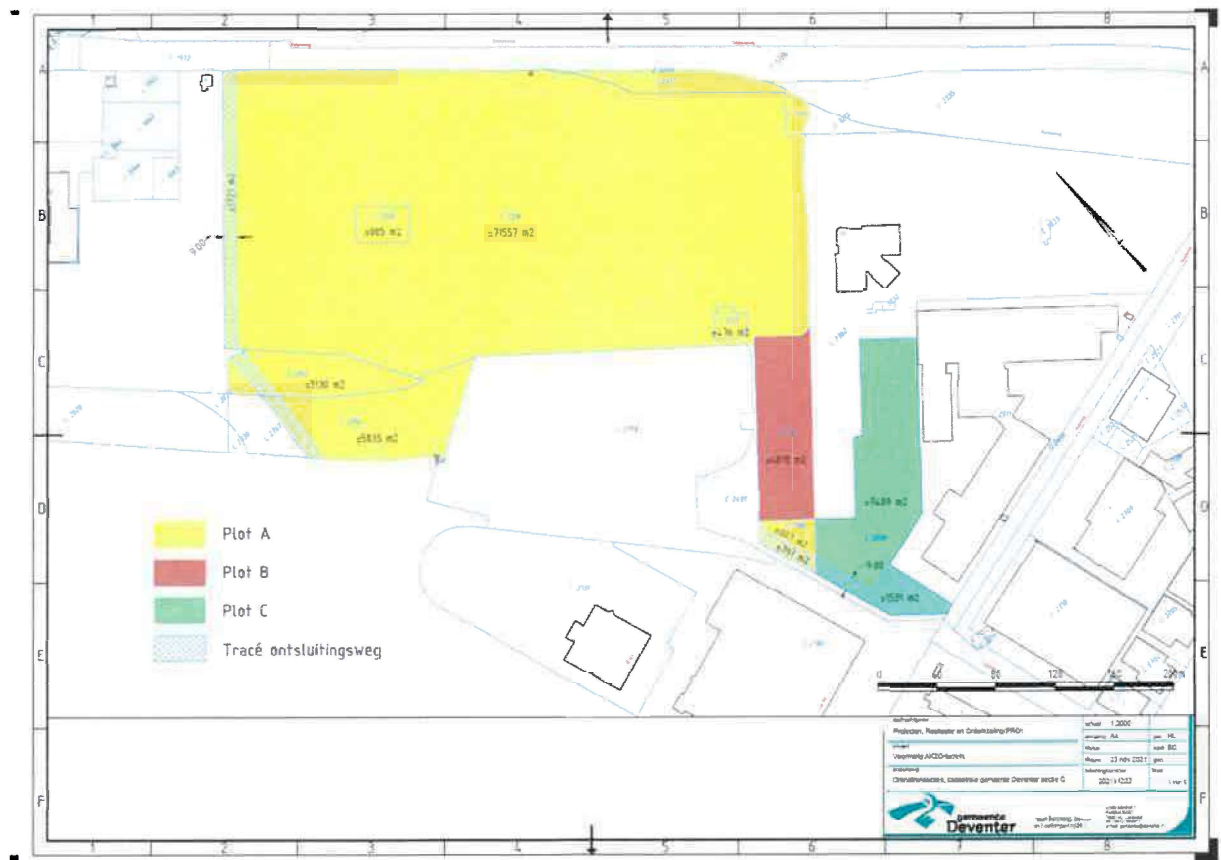
(handtekening en datum)

De Gemeente Deventer, namens deze  
de burgemeester,  
Dhr. drs. R.C. König

9 september 2022

(handtekening en datum)

### Bijlage: situatietekening



Paraaf wederpartij:

Paraaf gemeente:



# Verkenning ruimtelijke ontwikkelprincipes voormalig S/Park





# Principes van het Ruimtelijk Raamwerk

Door de herontwikkeling van het voormalige S/Park terrein vorm te geven op basis van een sterk ruimtelijk raamwerk waarbinnen het gebied zich gefaseerd kan ontwikkelen ontstaat samenhang, identiteit en wordt het gebied op een robuuste manier verbonden met zijn omgeving. De Lab-Lane, bestaande en nieuwe groene ruimtes (groene ankerpunten), en karakteristieke bestaande bebouwing vormen belangrijke onderdelen van dat raamwerk. Belangrijk is ook de realisatie van een aantal verbindingen haaks op de Lab-Lane, als verbindingen tussen de Zutphenseweg en uiterwaarden.

Markante gebouwen als ankerpunten

Lab-Lane

Indicatieve begrenzing uitbreiding Gasfabriek

Verder bouwen op orthogonale structuur

Doorwaadbaarheid / route langzaam verkeer

Groene ankerpunten / verblijfsplekken

Doorwaadbaarheid / route langzaam verkeer

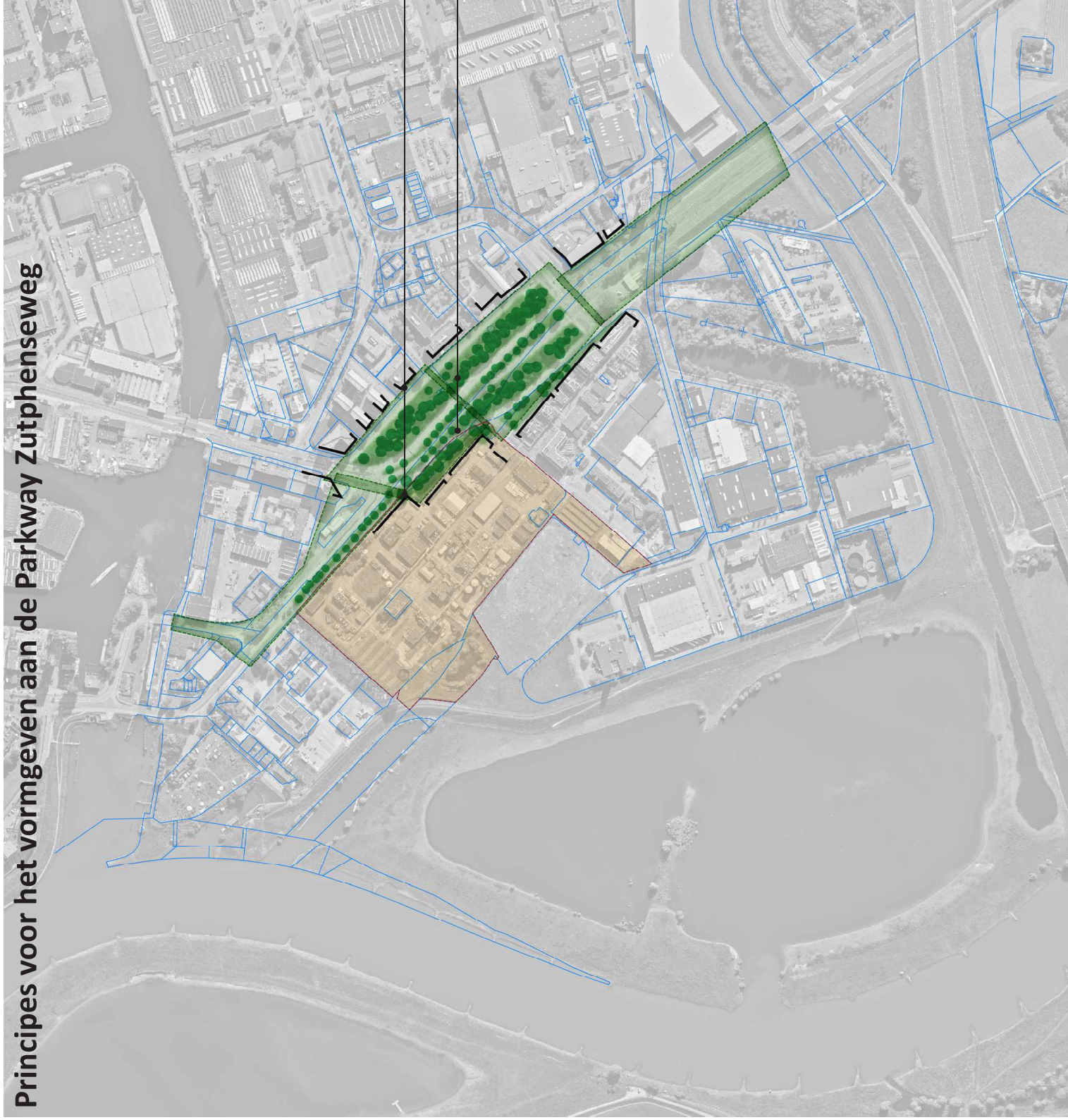
Nieuwe ontsluiting





# Principes voor het vormgeven aan de Parkway Zutphenseweg

Door de herontwikkeling van het voormalige S/Park terrein ontstaat (samen met de andere delen binnen de 'Poort van Deventer') een uitgelezen kans om de 'Parkway Zutphenseweg' (ontworpen door de landschapsarchitect prof. ir. J.T.P. Bijhouwer in 1951) weer deels in ere te herstellen. Met name aan de zuidzijde van de Parkway kan door een zorgvuldig vormgegeven begeleidende bebouwing en passende groene inrichting langs de randen ruimtelijke / landschappelijke winst gehaald worden. Daarbij moet ontwerpend onderzocht worden hoe een aantrekkelijke reeks van groene ruimtes kan ontstaan die bijdragen aan een gevarieerde en groene entree van Deventer over de Zutphenseweg.



Begeleidende bebouwing

Geleding van de parkway in verschillende delen



# Principes voor de plaatsing, schaal en korrel van de bebouwing

Langs de Zutphenseweg is de economische ontwikkeling van Deventer in pakweg de afgelopen 100 jaar afleesbaar. Van de voormalige gasfabriek, chemische industrie tot aan de ontwikkeling van de diensteneconomie. Dat heeft ook een gevarieerd bebouwingsbeeld opgeleverd. Wel is er nog een duidelijke opbouw van de bebouwingsschaal / -korrel te zien. Grofweg van de meer kleinschalige (small/medium) en gevarieerde bebouwing bij de voormalige gasfabriek tot aan de grootschalige en meer eenduidige loodsen en kantoorgebouwen in het zuidelijke deel van de Zutphenseweg. Het is de opgave om op de voormalige S/Park locatie vorm te geven aan deze schaalovergang. De visie op hoger bouwen geeft aan dat in het gebied ook kansen liggen voor hoogbouw.



Small / Medium

Medium / Large

Hoogte-accnt

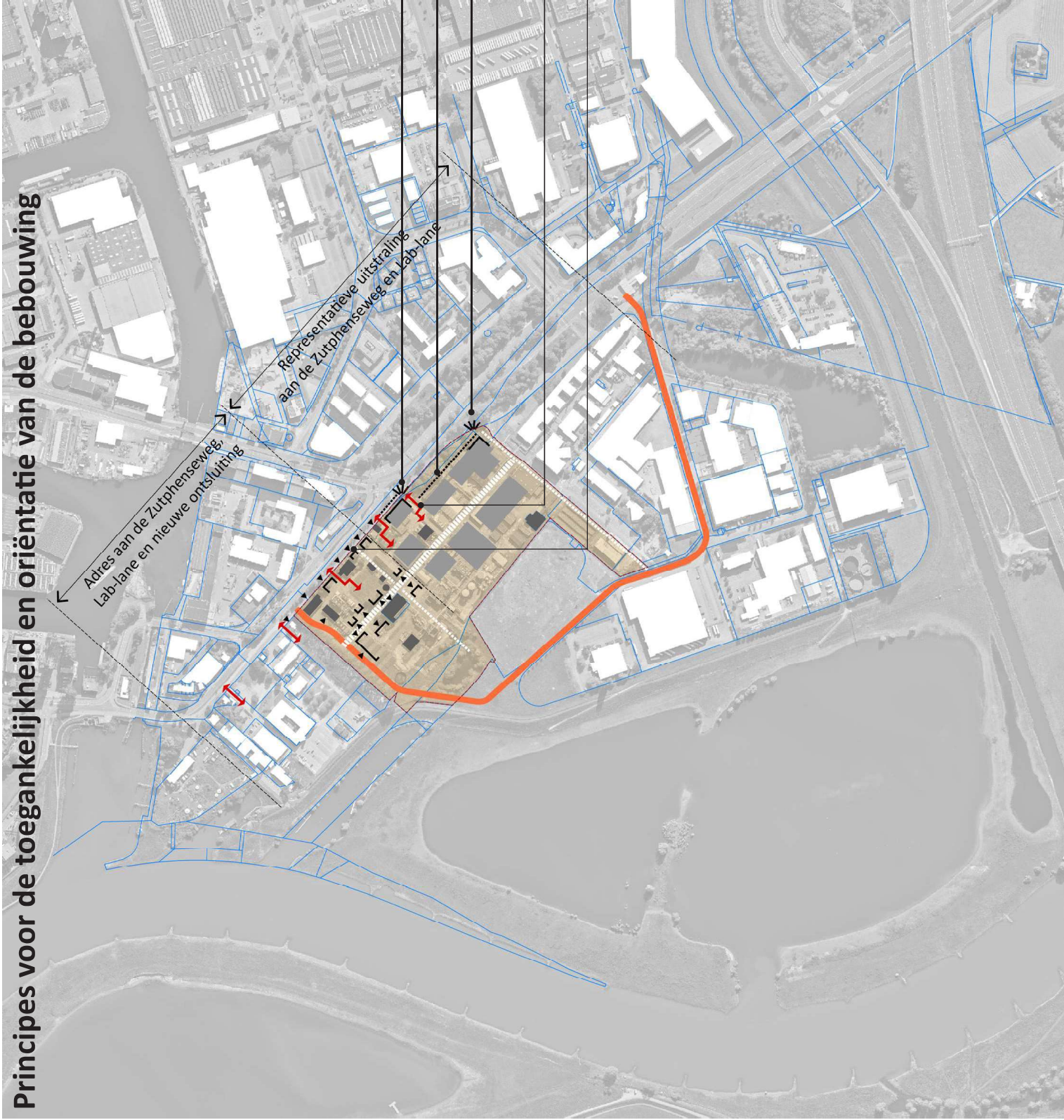
Bebouwing volgt hoofdzakelijk richting Zutphenseweg en voormalige insteekhaven, kleinere volumes staan ook haaks hierop

- 'Small' bouwvolumes
- 'Medium' bouwvolumes
- 'Large' bouwvolumes



# Principes voor de toegankelijkheid en oriëntatie van de bebouwing

Samenhangend met de schaal van de bebouwing is het ook wenselijk om de relatie met en oriëntatie van de bebouwing op de openbare ruimte op verschillende manieren vorm te geven. In het noordelijke deel van de Zutphenseweg is het wenselijk om de bebouwing een 'adres' te geven aan de Zutphenseweg te geven, alsof de bebouwing oorspronkelijk langs de weg is ontstaan. In het zuidelijke deel heeft de bebouwing een andere relatie met de Zutphenseweg: Minder rechtstreeks, maar wel representatief en met een 'voorkant' uitstraling. Ook de Lab-Lane en de beoogde nieuwe ontsluitingsweg zijn belangrijke structuren die een kwalitatieve begeleidende bebouwing nodig hebben. De grote mate van toegankelijkheid en openheid van het gebied vanaf de randen is ook een belangrijk uitgangspunt. Het is de ambitie om het huidige beeld van een bedrijventerrein 'achter hekken' te transformeren tot een open, uitnodigende en inspirerende werkomgeving.



Representatieve uitstraling  
aan de Zutphenseweg en Lab-lane

Adres aan de Zutphenseweg,  
Lab-lane en nieuwe ontsluiting

- Stedenbouwkundig accent / hoogte-accent
- Representatieve uitstraling / voorkant
- Stedenbouwkundig accent
- Openheid van het gebied (indicatieve locatie)
- Voorkant / 'adres' aan de weg