

From: "5.1.2e" <5.1.2e@lochem.nl>
Sent: 5/21/2024 8:39:15 AM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@lochem.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@lochem.nl>
Cc: "5.1.2e" <5.1.2e@lochem.nl>
Subject: FW: Concept intentieovereenkomst Diekman

Dag 5.1.2e en 5.1.2e,

Ik heb een artikel t.b.v. de Bibob toegevoegd aan deze versie.

Groet, 5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 17 mei 2024 17:08
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@lochem.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@lochem.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@lochem.nl>
Onderwerp: Concept intentieovereenkomst Diekman

Dag 5.1.2e

Bijgaand in concept de intentieovereenkomst. Graag samen doornemen of voorzien van je reactie.

We moeten ook het bedrag bepalen voor deze fase. Ik heb een voorzet gedaan in Excel. Samen maar bespreken zodra je weer terug bent.

5.1.5.1.2e wil je hierin meelesen? Ik heb toch het Epese model gehanteerd dat ik ooit heb opgesteld.

5.1.5.1.2e t.k.n. zoals verzocht.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | **Strategisch Adviseur Grondzaken & Vastgoed | Afdeling Financiën en Facilitair**



Gemeente Lochem, postbus 17, 7240 AA Lochem | Hanzeweg 8, 7241 CR Lochem

5.1.2e | 5.1.2e | www.lochem.nl | @gemlochem

Werkdagen: Ma, di, wo, do (oneven weken), vrij (even weken)

INTENTIEOVEREENKOMST

Ontwikkeling bijzondere woonvormen Diekman te Epse

CONCEPT

I De ondergetekenden

De gemeente Lochem,

een publiekrechtelijke rechtspersoon, zetelend in Lochem, aan de Hanzeweg 8, te dezen krachtens artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door afdelingshoofd 5.1.2e handelende ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente hierna te noemen: "De gemeente";

hierna te noemen: 'de Gemeente';

Hegeman Bouwteam

statutair gevestigd te XXX, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer XXXX, rechtsgeldig vertegenwoordigd door XXXXXXXX, directeur, alleen en zelfstandig bevoegd, hierna te noemen:

hierna te noemen "de Initiatiefnemer"

waarbij de Gemeente en de Initiatiefnemer gezamenlijk de "Partijen" zullen worden genoemd.

II Overwegende dat

1. Op 22 mei 2023 de Kernvisie Epse en Joppe is vastgesteld door de raad van de gemeente Lochem;
2. In de Kernvisie de locatie Diekman is opgenomen als mogelijke extra locatie voor bijzondere woonvormen;
3. Op 12 juni 2023 de initiatiefnemer en de gemeente hebben gesproken over het verkenningstraject Diekman Oost voor Opmaat Wonen.
4. Op 19 juli 2023 (kenmerk 2023-278034) een schriftelijke bevestiging is verzonden voor de verdere verkenning van de locatie.
5. De initiatiefnemer heeft aangegeven met Opmaat Wonen invulling te kunnen geven aan de bijzondere woonvormen en ruimtelijke inpassing en gebruik te maken van de mogelijkheden van de motie van 22 mei 2023 die zich richt op de realisatie van kleinere en betaalbare woningen voor met name jongeren en ouderen in het betaalbare koopsegment tot € 266.500.
6. De Initiatiefnemer voornemens zijn voor eigen rekening en risico het plangebied zoals weergegeven in **bijlage 1** in ontwikkeling te nemen t.b.v. de bouw van modulaire houten woningen voor diverse doelgroepen zoals starters, alleenstaanden, gezinnen en ouderen.
7. De Initiatiefnemer de Gemeente hebben verzocht mee te werken aan de verkenning van de haalbaarheid van het initiatief;
8. Initiatiefnemer de grond nog niet volledig in eigendom heeft;
9. Voor het in exploitatie brengen van de grond de medewerking van de Gemeente noodzakelijk is en dat op deze overeenkomst thans de Omgevingswet van toepassing is;
10. Partijen het er over eens zijn, dat de Gemeente gezien haar publiekrechtelijke taak in alle stadia van de planvoorbereiding en uitvoering middels de in deze overeenkomst geschetste overlegstructuur moet kunnen toezien op de totstandkoming van een goed leef-, en woonmilieu binnen het plangebied in relatie tot zijn omgeving, bestaand en nieuw beleid en wet- en regelgeving;
11. Partijen bekend zijn met het veranderende beleid inzake klimaatadaptatie, en Partijen bij de planontwikkeling zo veel mogelijk willen inspelen op de door het Rijk ontwikkelde nationale maatlat klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen;
12. Water en bodem leidend en sturend zijn in de ruimtelijke planvorming;

13. De Gemeente bereid is mee te werken aan het onderzoek van de Initiatiefnemer naar de haalbaarheid van zijn plannen;
14. Initiatiefnemer plannen opstellen en onderzoeken verrichten op grond waarvan de haalbaarheid kan worden getoetst, waarna nadere afspraken tussen Partijen worden vastgelegd;
15. Initiatiefnemer vroegtijdig en in overleg met Gemeente een (uitgebreid) communicatie- en participatietraject opstarten met omwonenden om te komen tot een toekomstbestendig plan.

Partijen zijn het volgende overeengekomen

Artikel 1 Doel van de overeenkomst

Het doel van deze overeenkomst is om de haalbaarheid van de plannen van Initiatiefnemer te verkennen en tussen Partijen vast te leggen dat en op welke wijze zij wensen te komen tot de ontwikkeling van het plangebied en daarvoor een anterieure exploitatie-overeenkomst wensen te sluiten. De verkenning dient uiteindelijk te leiden tot een uitwerking in een stedenbouwkundig plan, danwel omgevingsplan of Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit (BOPA) onder de Omgevingswet. Uitgangspunt is dat de exploitatie en de planrealisatie door en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer tot stand komt. Partijen streven er naar een anterieure overeenkomst met elkaar aan te gaan en daarmee de vaststelling van kostenverhaalsregels onder de Omgevingswet te voorkomen. De anterieure overeenkomst zal gesloten worden nadat de door de Initiatiefnemer opgestelde plannen en onderzoeken zoals in artikel 6.1 bedoeld, zijn beoordeeld en goedgekeurd door de Gemeente.

Artikel 2 Planvorming

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

- a. de uitgewerkte plannen van Initiatiefnemer zoals omschreven in artikel 6;

Ten slotte zullen partijen overeenstemming trachten te bereiken over:

- b. een anterieure overeenkomst en de uitwerking in omgevingsplan of BOPA onder de Omgevingswet, waarin het onder a vermelde als uitgangspunt wordt meegenomen en nader uitgewerkt;

Artikel 3 Overlegstructuur

- 3.1 Partijen treden op regelmatige basis met elkaar in overleg over de voortgang van de plannen en onderzoeken. Partijen zullen hun overleg voeren in een projectteam bestaande uit vertegenwoordigers van beide partijen.
- 3.2 Van alle periodieke vergaderingen zullen verslagen worden gemaakt en aan het projectteam worden verstrekt ter goedkeuring. De verslagen zullen worden opgemaakt door de Initiatiefnemer of hun adviseur.

Artikel 4 De te verhalen kosten

- 4.1 De Gemeente maakt in deze intentiefase in het kader van de voorgenomen ontwikkeling kosten. Deze kosten zijn begroot op in totaal € (zegge: xxxxx) excl. BTW en bestaan uit kosten zoals sectorale advisering, beoordeling stedenbouwkundig plan en procesbegeleiding.
- 4.2 De Initiatiefnemer dienen de in artikel 4.1 vermelde kosten te voldoen door overmaking op rekening van de Gemeente bij de Bank Nederlandse Gemeenten te 's-Gravenhage op bankrekeningnummer NLXXXXXXX onder vermelding van 'woningbouw Diekman Epse en wel als volgt:
 - Een eerste betaling ad € XXXXX binnen 5 werkdagen na ondertekening van deze overeenkomst.
 - Een tweede betaling ad € XXXXX uiterlijk binnen 5 werkdagen na de schriftelijke beoordeling door de Gemeente van de in artikel 6.1 vermelde volgende producten:
 - Participatieplan
 - (voorontwerp) Stedenbouwkundig plan/proefverkaveling;
 - (voorontwerp) Inrichtingsplan openbare ruimte in samenhang met beheerplan;

- Een derde betaling ad € XXXX uiterlijk uiterlijk binnen 5 werkdagen na indiening een principeverzoek aan het college van burgemeester en wethouders o.b.v. de in artikel 2 sub a genoemde uitgewerkte plannen.
- 4.3 Naast de kosten die in de intentiefase in rekening worden gebracht, zal de Gemeente bij de Initiatiefnemer kosten in rekening brengen die betrekking hebben op de anterieure fase, voorzover deze kosten nog niet in de intentiefase zijn gemaakt. Deze bedragen zullen derhalve in de anterieure overeenkomst worden opgenomen. Hierbij moet gedacht worden aan de kosten voor:
- De planologische procedure;
 - Kosten voor procesbegeleiding;
 - De juridische kosten uitsluitend ter ondersteuning van de voorgenomen (her)ontwikkeling;
 - Beoordeling inrichtingsplan openbare ruimte;
 - Beeldkwaliteitsplan;
 - Nadeelcompensatie;
 - Bovenwijkse voorzieningen;
 - Civieltechnische kosten;
 - Leges voor vergunningen.

Artikel 5 Verplichtingen Gemeente

- 5.1 De Gemeente stelt een anterieure overeenkomst op nadat Initiatiefnemer in nauwe samenwerking met de Gemeente tot een, naar oordeel van beide Partijen, kansrijk plan binnen de daarvoor gestelde randvoorwaarden, beleid, wet- en regelgeving zijn gekomen.
- 5.2 De Gemeente houdt bij nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van deze overeenkomst of de voortgang van het project.

Artikel 6 Verplichtingen Initiatiefnemer

- 6.1 De Initiatiefnemer dragen ervoor zorg dat in overleg met de Gemeente noodzakelijke plannen worden opgesteld en onderzoeken worden uitgevoerd. Deze plannen en onderzoeken worden ter toetsing voorgelegd aan de Gemeente. Dat betreffen in elk geval:
- Analyse van het plangebied, van de omgeving en van relevant beleid;
 - Participatieplan
 - (voorontwerp) Stedenbouwkundig plan/proefverkaveling;
 - (voorontwerp) Inrichtingsplan openbare ruimte in samenhang met beheerplan/HIOR;
 - (voorontwerp) Beeldkwaliteitsplan;
 - Bouwprogramma;
 - Duurzaamheidsplan, o.a. gericht op klimaatadaptatie, hittestress, water, droogte, biodiversiteit, energievoorziening, gebouwgebonden maatregelen
 - Bodemonderzoek;
 - Archeologisch onderzoek;
 - Hydrologisch onderzoek;
 - Milieuonderzoeken naar geluid, ecologie, externe veiligheid, etc.;
 - Inzicht in de parkeeroplossing;
 - Uitvoerbaarheid in het kader van grondeigendommen;
 - Civieltechnische werkzaamheden in de openbare ruimte.
- 6.2 Bij het opstellen van voornoemde plannen en verrichten van voornoemde onderzoeken dienen in ieder geval de volgende uitgangspunten te worden gehanteerd:
- Indicatief aantal woningen: 22
 - Concept Addendum op de Woonvisie. Vaststelling verwacht Q3 2024;
 - De op 23 maart 2023 gepubliceerde nationale maatlat voor klimaatadaptatief bouwen (en de nadien te verschijnen regionale/gemeentelijke uitwerking daarvan), voortvloeiend uit het Nationaal

Actieprogramma Klimaatadaptatie. De nationale maatlat gaat onder andere over de klimaatthema's droogte, hitte, wateroverlast, overstroming en biodiversiteit;

- De gemeentelijke Concept Omgevingsvisie, verwachte vaststelling Q3 2024;
- Lochem Natuurlijk, biodiversiteitsplan;
- Het gemeentelijk Mobiliteitsplan 2022;
- Nota parkeernormen 2020
- Cultuurhistorische waardenkaart;
- IBOR-plan, visie op integraal beheer van de openbare ruimte
- Gemeentelijk rioleringsplan 2021-2025
- Klimaatadaptatieplan 2021-2025
- De ontwikkelingen wat betreft duurzaam ontwikkelen en bouwen.

6.3 Initiatiefnemer dient uiterlijk 1 juli 2024 aan te tonen contractuele afspraken te hebben gemaakt met de grondeigenaar in het exploitatiegebied.

6.4 Initiatiefnemer dragen zorg voor een tijdige en adequate participatie in de omgeving en dienen daarvoor een participatie- en communicatieplan ter goedkeuring aan de Gemeente voor te leggen dat voldoet aan de principes van 'Samen buurt maken' van de Gemeente Lochem. De kosten voor de begeleiding van het communicatie- en participatieproces zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

Artikel 7 Goedkeuring door Gemeente

7.1 Partijen spannen zich in om, op basis van overleg binnen de overlegstructuur, uiterlijk 31 december 2024 te komen tot goedkeuring van de in artikel 6.1 bedoelde plannen en onderzoeken incl. een planning voor de nadien te verrichten activiteiten.

7.2 Indien Partijen geen overeenstemming krijgen over plannen en onderzoeken, spannen Partijen zich in binnen hun overlegstructuur, om zodanige wijzigingen aan te brengen, die noodzakelijk zullen zijn om de goedkeuring als bedoeld in 7.1 alsnog te verkrijgen.

7.3 De ((voor)ontwerp) plannen en onderzoeken worden aan het college van Burgemeester en Wethouders ter accordering voorgelegd.

Artikel 8 Ontbinding van de overeenkomst

8.1 Go / No-go

Indien Partijen er ondanks behoorlijk overleg niet in slagen om uiterlijk 31 december 2024 tot overeenstemming te komen over de in artikel 6.1 bedoelde plannen en onderzoeken, kan elk der partijen de overeenkomst beëindigen. Partijen kunnen schriftelijk overeenkomen deze termijn te verlengen. Deze overeenstemming is wel of niet bereikt na indiening van het principeverzoek bij het college door Initiatiefnemer en het besluit op dit verzoek van het college van burgemeesters en wethouders.

8.2 Ontbinding

De in deze overeenkomst gemaakte afspraken gelden tot en met 31 december 2024 of zoveel eerder als tussen Partijen de genoemde anterieure overeenkomst tot stand is gekomen. Ontbinding door één der Partijen is echter mogelijk in de volgende gevallen:

- a. Indien Initiatiefnemer niet hebben voldaan aan de in artikel 6.3 genoemde inspanningsverplichting of indien het niet mogelijk is gebleken een van de in artikel 6.3 genoemde afspraken aan te gaan, danwel gronden te verwerven t.b.v. de boogde ontwikkeling.
- b. Indien uit de onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid van de plannen van de Initiatiefnemer zou blijken dat de Gemeente negatieve financiële gevolgen ondervindt en dat er plankosten voor rekening van Gemeente komen.
- c. Indien naar oordeel van de Gemeente de uitwerking van de voorgenomen plannen onvoldoende recht doet aan de gewenste kwaliteiten van de leefomgeving of het bestaande en nieuwe beleid en wet- en regelgeving en de Gemeente dientengevolge de uitwerking niet in procedure (omgevingsplan/BOPA) wenst te brengen.

- d. In geval één der Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er executoriaal beslag op zijn goederen wordt gelegd.
- 8.3 Enkel in de gevallen in dit artikel bedoeld, heeft de betreffende partij het recht om bij aangetekend schrijven de overeenkomst met de andere partij met onmiddellijke ingang te ontbinden.
- 8.4 Aan een ontbinding op grond van bovenstaande zullen de Initiatiefnemer geen enkele aanspraak op vergoeding van kosten, schade of interesten kunnen ontlenen, in welke vorm dan ook, onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van de reeds gemaakte kosten, zoals omschreven in artikel 4.2.

Artikel 9 Integriteit/Bibob beleid

- 9.1 Het is Initiatiefnemer bekend dat Gemeente contractsvrijheid heeft en alleen wil samenwerken met en overeenkomsten aan wil gaan en in stand wil houden met (rechts)personen die integer handelen en die zowel zelf als gelieerde vennootschappen als partijen waar zij mee handelt niet gelieerd kunnen worden – in de ruimste zin des woords – aan strafrechtelijke feiten. Het doel van Gemeente hiermee is om vermenging van de onder – en bovenwereld en ondermijning van de maatschappij zoveel mogelijk te voorkomen.
- 9.2 Op deze overeenkomst en de toekomstige planontwikkeling (aanvragen vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen en andere besluiten van overheidswege) is het Bibob beleid van de gemeente Lochem van toepassing. Door ondertekening verklaart Initiatiefnemer kennis te hebben genomen van deze beleidsregel.
- 9.3 De Gemeente/het college van de gemeente Lochem kan de overeenkomst en de uitvoering van de overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
 - a. er sprake is van een ernstig/tenminste een mindere mate van gevaar dat de vastgoedtransactie/de ontwikkeling van het bouwplan/het Plangebied mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - b. er sprake is van een ernstig gevaar/tenminste een mindere mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie/de ontwikkeling van het bouwplan /het Plangebied betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - c. er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Initiatiefnemer in relatie staat tot strafbare feiten;
 - d. er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging of ter behoud van deze vastgoedtransactie/ de ontwikkeling van het bouwplan/het Plangebied een strafbaar feit is gepleegd;
 - e. Initiatiefnemer heeft nagelaten de vragen die hem door de Gemeente/ college van burgemeester en wethouders/ gemeenteraad zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden; of
 - f. Initiatiefnemer heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, derde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.
- 9.4 De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.
- 9.5 Gemeente/college van burgemeester en wethouders/gemeenteraad kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

Artikel 10 Duur van de overeenkomst

- 10.1 Deze overeenkomst treedt in werking per datum van ondertekening.

- 10.2 Deze overeenkomst eindigt na het besluit van het college op het principeverzoek als genoemd in artikel 8.1.
- 10.3 Deze overeenkomst eindigt van rechtswege op 31 december 2024 of eerder, zodra Partijen een anterieure overeenkomst hebben gesloten of wanneer op grond van artikel 8 van deze overeenkomst door (één van de) Partijen besloten wordt tot ontbinding van de overeenkomst.

Artikel 11 Geheimhouding

Indien een partij bij de uitvoering van deze intentieovereenkomst de beschikking krijgt over gegevens, waarvan zij in redelijkheid kan aannemen dat deze door de andere partij als vertrouwelijk worden aangemerkt, zal deze partij deze gegevens geheimhouden, onder voorbehoud van ieders wettelijke verantwoordelijkheden. Deze bepaling blijft tussen Partijen van kracht, ook na beëindiging van deze intentieovereenkomst.

Artikel 12 Geschillen

Geschillen zullen in eerste instantie gepoogd worden in de overlegstructuur te worden opgelost.

Artikel 13 Bijlagen

Bij deze overeenkomst horen onverbrekelijk de volgende bijlagen:

Bijlage 1: kaart van het plangebied

Aldus opgemaakt en ondertekend,

Gemeente Lochem

Hegeman Bouwteam

Naam: 5.1.2e
Functie: Wnd. Afdelingshoofd Ruimte
Datum:

Naam:
Functie:
Datum:

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 3, 8