

College van B&W

Datum	3 juni 2025
Zaaknummer	
Afdeling	Domein Fysiek 5.1.2e
Portefeuillehouder	M. Eggink
Onderwerp	Intentieovereenkomst woningbouwontwikkeling Hessenweg Lochem

Besluit

1. Een intentieovereenkomst aangaan met de initiatiefnemer voor de ontwikkeling van woningbouw aan de Hessenweg in Lochem (kadastrale perceel: gemeente Lochem C 1137).

Inleiding

Een projectontwikkelaar wil een onbebouwd perceel aan de Hessenweg in Lochem ontwikkelen voor woningbouw. Afhankelijk van ruimtelijke keuzes die gedurende het planproces worden gemaakt is er in het gebied ruimte voor ongeveer 60 tot 70 woningen. Omdat de grond in eigendom is van derden beperken wij ons als gemeente tot het publiekrechtelijk en kaderstellend deel van de ontwikkeling. Op 27 januari 2025 stelde de gemeenteraad de startnotitie voor deze woningbouwlocatie vast.

Bij dergelijke ontwikkelingen sluiten wij een intentieovereenkomst met de initiatiefnemer om gezamenlijk de haalbaarheid van de woningbouw in het gebied te onderzoeken. Hiervoor werken wij toe naar een stedenbouwkundig plan dat, na bestuurlijke besluitvorming, in procedure gebracht wordt. Zodra beide partijen instemmen met de uitgangspunten worden definitieve afspraken voor de herontwikkeling vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Deze anterieure overeenkomst leggen wij te zijner tijd voor aan uw college.

Voorgesteld wordt een intentieovereenkomst aan te gaan met de initiatiefnemer van de woningbouwontwikkeling aan de Hessenweg in Lochem. Deze wordt openbaar nadat de intentieovereenkomst ondertekend is.

Beoogd maatschappelijk effect

Het faciliteren van verkenning, onderzoek en planvorming om tot realisatie van de gewenste woningbouwontwikkeling aan de Hessenweg in Lochem te komen. Met de intentieovereenkomst leggen we de gemaakte afspraken formeel vast.

Argumenten

1.1 De intentieovereenkomst legt de basis voor een gezamenlijk onderzoek naar de haalbaarheid van woningbouwontwikkeling aan de Hessenweg in Lochem

Het doel van de intentieovereenkomst is om de haalbaarheid van woningbouwontwikkeling aan de Hessenweg in Lochem te onderzoeken. Met deze overeenkomst spreken de ontwikkelaar en de gemeente de intentie uit om gedurende dit proces samen te werken. Hierin wordt ook de rechtspositie van beide partijen vastgelegd, zoals o.a. de rollen, het actief betrekken van omwonenden en belanghebbenden en afspraken over de te maken kosten.

Het haalbaarheidsonderzoek wordt uiteindelijk afgerond met een stedenbouwkundig ontwerp (inclusief beeldkwaliteit) waarin het resultaat van het doorlopen proces is vastgelegd. De gemeenteraad neemt uiteindelijk een besluit over dit stedenbouwkundig ontwerp voordat deze in procedure gebracht wordt.

1.2 Er zijn geen financiële risico's voor de gemeente bij het aangaan van de intentieovereenkomst

De initiatiefnemer ontwikkelt voor eigen rekening en risico een stedenbouwkundig ontwerp voor het gebied, inclusief bijbehorende onderzoeken. In dit geval worden alle ontwikkelkosten door de initiatiefnemer gemaakt. Daarbij worden ook alle ambtelijke kosten (uren) in rekening gebracht die in het kader van de planontwikkeling gemaakt worden. Deze kosten zijn opgenomen en geborgd in de intentieovereenkomst.

1.3 De raad heeft ingestemd met het de beoogde woningbouwlocatie

De locatie aan de Hessenweg in Lochem is door de gemeenteraad aangewezen als woningbouwlocatie. Deze locatie draagt bij aan het behalen van de gemeentelijke ambitie op het gebied van woningbouwaantallen binnen onze gemeente. Daarnaast speelt deze in op de behoefte aan versnelde realisatie van (sociale) woningbouw in de kern Lochem.

In de vastgestelde startnotitie zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten evenals het gewenste woningbouwprogramma meegegeven aan de initiatiefnemer. Op basis van ruimtelijke en financiële onderzoeken zet het stedenbouwkundige plan in op het toevoegen van 60 tot 70 woningen. Deze uitgangspunten vormen de basis voor de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp.

1.4 Het aangaan van een intentieovereenkomst vraagt een besluit van het college

Volgens het nieuwe 'Mandaatbesluit gemeente Lochem 2024' neemt het college een besluit tot het aangaan van intentieovereenkomsten. Nadat het college heeft ingestemd met het aangaan van de overeenkomst is de portefeuillehouder bevoegd de overeenkomst te ondertekenen.

Risico's en kanttekeningen

N.v.t.

Integraal

De intentieovereenkomst is afgestemd met de initiatiefnemer, beleidsmedewerker planeconomie, juridische zaken, grondzaken en financiën.

Financiële consequenties

Alle kosten die de gemeente voor deze woningbouwontwikkeling maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Het risico van grondverkoop blijft bij de eigenaar. De ontwikkeling levert daarmee een voor de gemeente budget-neutrale ontwikkeling (100% kostenverhaal).

Deze inkomsten zijn niet begroot en zullen in 2025 plaats vinden ten gunste van het betreffende jaarrekeningsaldo. In de Bestuursrapportage wordt hier over gerapporteerd.

Communicatie/ burgerparticipatie

Het collegebesluit (met uitzondering van de overeenkomst) wordt openbaar gemaakt nadat de intentieovereenkomst door alle partijen ondertekend is.

Uitvoering

Na uw besluit ondertekenen de initiatiefnemers en de portefeuillehouder de overeenkomst.

Bijlage

Intentieovereenkomst woningbouwontwikkeling Hessenweg Lochem

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