

INTENTIEOVEREENKOMST

Woningbouwontwikkeling Hessenweg Lochem

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 portefeuillehouder mevrouw M. Eggink-Meuleman handelende ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Lochem;

hierna te noemen: 'de Gemeente';

Berkeloevers VOF

statutair gevestigd te Borne, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 70612307, rechtsgeldig vertegenwoordigd door 5.1.2e, directeur, alleen en zelfstandig bevoegd via volmacht die als bijlage is toegevoegd;

hierna te noemen: 'de Initiatiefnemer'

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

II Overwegende dat

1. Op 18 oktober 2022 de Kernvisie Wonen Lochem (inclusief Zwiep) is vastgesteld door de raad van de gemeente Lochem;
2. In deze Kernvisie de locatie Hessenweg Lochem niet is opgenomen als woningbouwlocatie;
3. Dat deze locatie in deze Kernvisie wel is benoemd als potentiële locatie voor bijzondere doelgroepen;
4. De raad via een amendement besloten heeft de locatie Hessenweg te Lochem mee te nemen in een gemeente brede afweging voor alternatieve woonvormen, versnelde sociale woningbouw en/of tijdelijke huisvesting;
5. Via de memo 'Uitvoering amendement alternatieve woonvormen, tijdelijke woningen en versnelde sociale woningbouw' bepaald is dat de nadere afweging van deze locatie meegenomen wordt bij de verkenningen met de woningcorporaties voor versnelde sociale woningbouw;
6. De gemeente kansen voor snelle realisatie van extra sociale huurwoningen in Lochem wil benutten;
7. De initiatiefnemer heeft aangegeven op deze locatie woningbouw te willen ontwikkelen;
8. De Initiatiefnemer zeggenschap heeft over voormeld perceel;
9. Dit plan in hoofdlijnen bestaat uit de realisatie van circa 60 - 70 woningen waarbij gestreefd wordt naar een percentage van tenminste 40% in het sociale huursegment met daarnaast tevens een aandeel in het betaalbare lage koopsegment (tot € 5.1.2f). Prijzen voor koopwoningen mogen tot de start van de verkoop worden geïndexeerd met de CPI-index 'alle huishoudens'.
10. De Initiatiefnemer voornemens is voor eigen rekening en risico het plangebied zoals weergegeven in **bijlage 1** in ontwikkeling te nemen;
11. De Initiatiefnemer de Gemeente verzocht heeft mee te werken aan de verkenning van de haalbaarheid van het initiatief;
12. De Gemeente bereid is mee te werken aan het onderzoek van de Initiatiefnemer naar de haalbaarheid van zijn plannen;
13. De gemeenteraad voor deze woningbouwontwikkeling op 27 januari 2025 een startnotitie heeft vastgesteld;
14. Voor het in exploitatie brengen van de grond de medewerking van de Gemeente noodzakelijk is;

15. 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;
16. 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;
17. Water en bodem leidend en sturend zijn in de ruimtelijke planvorming;
18. De initiatiefnemer plannen opstelt en onderzoeken verricht op grond waarvan de haalbaarheid kan worden getoetst, waarna nadere afspraken tussen Partijen worden vastgelegd;
19. De initiatiefnemer vroegtijdig en in overleg met Gemeente een 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 een 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 een 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 actiepuntenlijsten worden gemaakt en aan het projectteam worden verstrekt ter goedkeuring. De verslagen zullen worden opgemaakt door de Initiatiefnemer of zijn adviseur en ter goedkeuring aan de projectleider van Gemeente worden voorgelegd.

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 € 5.1.2f (zegge: 5.1.2f Euro) en bestaan uit kosten zoals sectorale advisering, beoordeling stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan, procesbegeleiding en voorbereiding, toezicht bij civiel en cultuurtechnische werken.

- 4.2 De Initiatiefnemer dient 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 5.1.2e onder vermelding van 'woningbouwontwikkeling Hessenweg Lochem' en wel als volgt:
- Een eerste betaling ad € 5.1.2f binnen 5 werkdagen na ondertekening van deze overeenkomst.
 - Een tweede betaling ad € 5.1.2f uiterlijk binnen 5 werkdagen na behandeling van het stedenbouwkundige ontwerp inclusief beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad van Gemeente.
 - Een derde betaling ad € 5.1.2f uiterlijk binnen 5 werkdagen nadat de Gemeente een besluit genomen heeft over de TAM-IMRO en/of wijzigingsplan omgevingsplan en/of BOPA, inclusief de in artikel 6.1 vermelde volgende producten.
- 4.3 Naast bovenstaande kosten 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:
- Leges voor de planologische procedure;
 - Eventuele nadeelcompensatie;
 - Enzovoort.

Artikel 5 Verplichtingen Gemeente

- 5.1 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting de uitwerking in een TAM-IMRO, omgevingsplan of BOPA onder de Omgevingswet zo spoedig mogelijk vergund te krijgen.
- 5.2 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 is gekomen.
- 5.3 De Gemeente houdt bij nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van deze overeenkomst of de voortgang van het project.

Artikel 6 Verplichtingen Initiatiefnemer

- 6.1 De Initiatiefnemer draagt ervoor zorg dat in overleg met de Gemeente noodzakelijke plannen worden opgesteld en onderzoeken worden uitgevoerd. Deze plannen en onderzoeken worden ter toetsing voorgelegd aan de Gemeente. Dat betreffen in elk geval:
- Analyse van het plangebied, van de omgeving en van relevant beleid;
 - Een stedenbouwkundig ontwerp (inclusief beeldkwaliteitsplan);
 - Uitgangspunten op het gebied van duurzaamheid, o.a. gericht op klimaatadaptatie, hittestress, water, droogte, biodiversiteit, energievoorziening, gebouwgebonden maatregelen;
 - Participatie met de omgeving gedurende de planvorming;
 - Archeologisch onderzoek;
 - Hydrologisch onderzoek;
 - Milieuonderzoeken naar bodem, geluid, ecologie, externe veiligheid, stikstof etc.;
 - Inzicht in de parkeeroplossing;
 - Uitvoerbaarheid in het kader van grondeigendommen;
 - Overzicht Civieltechnische werkzaamheden in en aangrenzend aan de openbare ruimte.
 - Afwikkelingsplan bouw- en woonrijpmaken (routing, overlast, etc.)
- 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: 60-70
 - Addendum op de Woonvisie;
 - Volgens het Klimaatadaptatieplan 2021-2025 dient nieuwbouw klimaatbestendig te zijn zodat klimaatverandering in de toekomst niet tot overlast leidt. Bij het nieuwe ontwerp dient er aandacht te zijn voor een groene inrichting, schaduw, hittestress en biodiversiteit;

- De gemeentelijke Omgevingsvisie Lochem 2040;
- 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 De initiatiefnemer is sinds 1 augustus 2024 eigenaar van het exploitatiegebied.

6.4 De initiatiefnemer draagt zorg voor een tijdige en adequate participatie in de omgeving en stemt dit af met de Gemeente. Hierbij dient aangesloten te worden bij 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 1 januari 2027 te komen tot goedkeuring van de in artikel 6.1 bedoelde plannen en onderzoeken incl. een planning voor de nadien te verrichten activiteiten en borging van het definitieve bouwprogramma en afspraken behoud van aantallen en prijsklassen.

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 ruimtelijke visie en het stedenbouwkundig ontwerp inclusief onderzoeken worden aan de gemeenteraad 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 1 juli 2026 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.

8.2 Ontbinding

De in deze overeenkomst gemaakte afspraken gelden tot en met 1 juli 2026 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 de initiatiefnemer niet heeft 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 (TAM-IMRO/omgevingsplan/BOPA) wenst te brengen.
- d. In geval de initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er executoriaal beslag op zijn goederen wordt gelegd.

- 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 zal 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 De gemeente 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 de gemeenteraad op het stedenbouwkundige plan en beeldkwaliteitsplan als genoemd in artikel 6.1.

Bijlage 1:



Plangebied 'Hessenweg Lochem'

- 10.3 Deze overeenkomst eindigt van rechtswege op 1 juli 2026 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

5.1.2e

Naam: _____

Functie: Portefeuillehouder

Datum:

30-6-2025

5.1.2e

Functie: Directeur

Datum:

20-6-2025 20-6-2025

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, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	2, 3, 4