Gemeente Raalte

INTENTIEOVEREENKOMST

PARTIJEN:

1. **De Gemeente Raalte** (kantooradres: Zwolsestraat 16, 8101 AC, Raalte, postadres: postbus 140, 8100 AC, Raalte), hierbij vertegenwoordigd door de heer A.H. Kreule, wethouder bij de gemeente Raalte, op grond van het bepaalde in het mandaatbesluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte van 22 november 2016 met nummer 6148-2016, inzake de door de burgemeester van de gemeente Raalte verleende machtiging, hierna ook te noemen: "**Gemeente**",

2. **NC Ontwikkeling BV** (statutair gevestigd te Twello, met bezoekadres Zuiderlaan 1)
Ingeschreven bij de Kamer van Koophandel met nummer 86495631, hierbij vertegenwoordigd door haar bestuurders: Nikkels Projecten BV, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer G. Nikkels in zijn hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurder en Le Clercq Projectontwikkeling BV, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer C. Zijlmans, in zijn hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurder, hierna ook te noemen: "**NC Ontwikkeling BV**",

Gemeente en NC Ontwikkeling BV gezamenlijk ook te noemen: "**partijen**";

OVERWEGINGEN:

a. NC Ontwikkeling BV is eigenaar van het perceel kadastraal bekend Raalte, sectie L, nummer 9461, gelegen aan de Westdorplaan 122 en 124 in Raalte (hierna: het perceel), zoals aangegeven op de als bijlage 1 aan deze overeenkomst gehechte situatietekening;

b. NC Ontwikkeling BV is voornemens voor eigen rekening en risico het perceel in ontwikkeling te nemen ten behoeve van woningbouw.

c. NC Ontwikkeling BV heeft de Gemeente verzocht mee te werken aan de verkenning van de haalbaarheid van het initiatief op basis van het door NC Ontwikkeling BV opgestelde principeverzoek d.d. 15 juni 2023.

d. Voor het in exploitatie brengen van de grond is de medewerking van de Gemeente noodzakelijk. Op deze overeenkomst is de Omgevingswet van toepassing is.

e. het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het wijzigen van het omgevingsplan van dit perceel ex artikel 16:29 OW en artikel 3:12 van de Awb.

f. NC Ontwikkeling BV heeft de intentie om de pastorie en een gedeelte van de bijgebouwen binnen de bestaande bebouwing op het perceel uiterlijk vanaf 01-07-2025 maximaal twee jaren te verhuren aan de Gemeente voor de opvang van Oekraïners, waarna ook dit deel van de bestaande bebouwing wordt ingezet voor woningbouw/woningen.

g. Partijen wensen deze intentieovereenkomst te sluiten om op exclusieve basis te onderzoeken of het Plan zodanig kan worden geconcretiseerd dat het resultaat voldoet aan de daaraan door partijen in het kader van deze overeenkomst te stellen (kwaliteits)eisen, om daarna met elkaar een vervolgovereenkomst te sluiten met het oog op de daadwerkelijke ontwikkeling en realisering van woningbouw op het perceel (hierna: het plan), alles onder de navolgende voorwaarden en bedingen,

KOMEN OVEREEN:

Artikel 1. Doel van de overeenkomst

1.1 Partijen stellen zich tot doel om op exclusieve basis met behoud van ieders verantwoordelijkheid en met inzet van ieders deskundigheid, gezamenlijk onderzoek te verrichten naar de mogelijkheid tot concretisering van het Plan dat in financieel-economisch, sociaal maatschappelijk, ruimtelijk, esthetisch en technisch opzicht voldoet aan de daaraan door partijen in het kader van deze overeenkomst te stellen kwaliteitseisen.

Partijen zullen tevens trachten overeenstemming te bereiken over de vorm van samenwerking met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van het plan c.q. de delen daarvan, op basis waarvan partijen in overleg zullen treden, teneinde te komen tot een vervolgovereenkomst. Het vaststellen door partijen gezamenlijk van de aanvaardbaarheid van het plan alsmede het voorstel voor de beoogde samenwerking zal hierna worden aangeduid als: de “haalbaarheid”.

1.2. Tot het bereiken van de doelstelling wensen partijen:
a. een Nota van Uitgangspunten welke door verkregen goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders en waaraan de gemeente het plan zal toetsen;
b. een voorstel te doen voor de ontsluiting van de nieuwe woonbuurt c.q. het plangebied;
c. een voorstel voor een vervolgovereenkomst te doen.

1.3. Partijen beogen middels het aangaan van onderhavige overeenkomst niet het aangaan van een maatschap, vennootschap onder firma of enigerlei andere rechtsvorm anders dan een contractuele samenwerking. Partijen zullen niet onder gemeenschappelijke naam naar buiten treden.

1.4. Partijen verplichten zich tot strikte vertrouwelijkheid, voor zover het gegevens van kennelijk vertrouwelijke aard betreft.

Artikel 2. Overleg

2.1. Ten behoeve van de uitvoering van deze overeenkomst zullen partijen regelmatig overleg voeren. Van dit overleg zullen partijen een gezamenlijk verslag maken. De in het verslag vastgelegde afspraken zijn te zien als een nadere uitwerking van deze overeenkomst. Bij voortschrijdend inzicht kunnen partijen in de geest van deze overeenkomst nadere afspraken maken. Hiervan wordt expliciet melding gemaakt in het verslag. Partijen dragen zorg voor een adequate vertegenwoordiging tijdens het in dit artikel bedoelde overleg. Partijen zullen ernaar streven zich zoveel mogelijk door dezelfde personen te laten vertegenwoordigen.

2.2. Partijen zullen ieder de benodigde capaciteit en middelen inzetten voor de uitvoering van deze overeenkomst.

Artikel 3. Planning en uitgangspunten

3.1. Partijen zullen hun werkzaamheden als omschreven in deze overeenkomst overeenkomstig de als bijlage 2 aan deze overeenkomst gehechte planning verrichten.

3.2. Indien vertraging in de uitvoering optreedt of dreigt op te treden, zullen partijen met elkaar in overleg treden om ter zake zodanige maatregelen te treffen als nodig is om de voortgang zoveel mogelijk volgens de planning te laten verlopen, dan wel optredende vertraging tot een minimum te beperken, dan wel om de planning aan te passen.

3.3. De planning kent als go/no go moment een besluit van het college en burgemeester en wethouders van Raalte over het principeverzoek van NC Ontwikkeling BV om het plangebied te gaan ontwikkelen, op basis van een Nota van Uitgangspunten en een door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld stedenbouwkundig plan. Hierin worden onder andere de woningbouw categorieën opgenomen. Hierover gaan partijen nader met elkaar in gesprek, waarbij in principe meerdere opties open zijn.

Artikel 4. Nota van uitgangspunten

4.1. Partijen streven ernaar om op het Plangebied een kwalitatief hoogwaardig Plan te ontwikkelen en te realiseren. Hiertoe zullen zij een programma van eisen opstellen, waarin de randvoorwaarden zullen worden vastgelegd om dat streven te verwezenlijken.

4.2. Deze randvoorwaarden zullen o.a. betrekking hebben op de kwaliteit van de openbare ruimte (infrastructuur, parkeren, groen, water, speelvoorzieningen etc.), de ontsluiting van het Plangebied, de woningdifferentiatie (categorieën, huurwoning, koopwoning, eengezinswoning, meergezinswoning), commerciële voorzieningen, overige vastgoedontwikkelingen, duurzaam ontwikkelen en bouwen, waterhuishouding, geluidzonering, (sociale)veiligheid, architectonische verschijningsvorm etc.

4.3. Ter bepaling van de randvoorwaarden zal NC Ontwikkeling BV de relevante gegevens inventariseren en de status ervan vastleggen door uitvoering van o.a.:

a. een bodem- en saneringsonderzoek;
b. een onderzoek in hoeverre en van welke omvang subsidies voor het Plangebied kunnen worden verkregen (infrastructuur, bodemsanering);
c. een akoestisch onderzoek gevelbelasting door wegverkeer;
d. een Aeriusberekening in verband met de ligging t.o.v. van het Boetelerveld;
e. een onderzoek milieuzonering in verband met de ligging van het Zonnehof en Kwintijn (brede school en speciaal onderwijs);
f. een onderzoek in hoeverre de bestaande parkeerplaatsen buiten het plangebied eventueel kunnen worden meegerekend in de parkeerbalans van de woningen in het plangebied.

4.4. Partijen zijn voornemens om ten behoeve van het wijzigen van het Omgevingsplan gebruik te maken van Tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) Omgevingsplan via IMRO (TAM-IMRO). De kosten voor het doorlopen van deze procedure komen voor rekening van NC Ontwikkeling BV. Vooruitlopend op het tot stand komen van het Omgevingsplan zullen werkzaamheden voor rekening en risico van NC ontwikkeling BV al in gang worden gezet.

Artikel 5. Vervolgovereenkomst

5.1. Ingevolge het bepaalde in artikel 1, zullen partijen een voorstel vervaardigen voor het vervolg op deze overeenkomst. Partijen streven ernaar om als vervolg op deze overeenkomst een anterieure overeenkomst te sluiten zoals bedoeld in artikel 13.13 Omgevingswet.

5.2. In de anterieure overeenkomst zoals bedoeld in 5.1. maken partijen maken onder andere nadere afspraken over de teruglevering van openbaar groen aan de gemeente.

Artikel 6. Duur van de overeenkomst

6.1. De intentieovereenkomst wordt in beginsel aangegaan voor de duur die nodig is om het haalbaarheidsonderzoek te verrichten, doch uiterlijk tot 1 juli 2025, dan wel tot ondertekening van een vervolgovereenkomst dan wel zoveel langer of korter als partijen nader overeenkomen, of door beëindiging als bedoeld in artikel 8 en 9.

6.2. Indien op de in lid 1 bedoelde datum de haalbaarheid nog niet is gebleken, is ieder der partijen bevoegd om deze overeenkomst op te zeggen zonder vergoeding van schade, een en ander wel met inachtneming van het hierna in artikel 8 bepaalde. Alvorens een der partijen van dit recht van beëindiging gebruik zal maken, zal de betreffende partij de voorgenomen beëindiging per aangetekende brief aankondigen en de wederpartij uitnodigen voor overleg, welk overleg dient om te bezien of partijen overeenstemming kunnen bereiken over alternatieven met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van het plan. Indien zulk overleg binnen 4 maanden, dan wel zoveel langer of korter als partijen overeenkomen, na de datum van aankondiging van de voorgenomen beëindiging niet tot overeenstemming over enig alternatief heeft geleid in de vorm van een schriftelijke nadere overeenkomst, is de betreffende partij bevoegd om zonder enige verdere aankondiging tot beëindiging van deze overeenkomst over te gaan.

Artikel 7. Kosten van de overeenkomst

7.1. NC Ontwikkeling BV draagt alle, ter uitvoering van deze overeenkomst dan wel van overeenkomsten die daarvan een uitvloeisel zijn, te maken kosten, tenzij partijen anders besluiten. NC Ontwikkeling BV zal ter vergoeding van de ambtelijke kosten voor de duur van deze overeenkomst € 20.000,- voldoen aan de gemeente. De vergoeding is een voorschot op de in de artikel 5 van deze overeenkomst bedoelde anterieure overeenkomst te bepalen totale kosten. Het voorschotbedrag wordt verrekend met de totale kosten.

7.2. Indien en zodra een anterieure overeenkomst wordt gesloten, zullen alle plankosten worden opgenomen in de grondexploitatieopzet.

7.3. Wanneer er geen anterieure overeenkomst wordt gesloten, dan treden partijen in overleg over de (terug)betaling van (on)verschuldigde kosten die voortvloeien uit deze overeenkomst.

7.4. Wanneer geen anterieure overeenkomst wordt gesloten, maar een partij gerealiseerde producten wil overnemen van de andere partij/ opdrachtgever, en partijen hier overeenstemming over hebben bereikt, dient deze partij de kosten die de andere partij voor die producten heeft gemaakt, volledig te vergoeden.

Artikel 8. Voortijdige beëindiging

8.1 Indien:

a. met betrekking tot NC Ontwikkeling BV een aanvrage van surséance van betaling wordt gedaan;
b. NC Ontwikkeling BV surséance van betaling wordt verleend of in staat van faillissement wordt verklaard;
c. het vermogen van NC Ontwikkeling BV onder bewind wordt gesteld;
d. een besluit tot ontbinding, liquidatie of beëindiging of tot het staken van de bedrijfsactiviteiten ten aanzien van NC Ontwikkeling BV wordt genomen;
e. op een zodanig deel van de zaken van NC Ontwikkeling BV beslag wordt gelegd;
f. NC Ontwikkeling BV aan haar crediteuren een onderhands(betalings)akkoord aanbiedt,

zodat NC Ontwikkeling BV niet meer zelfstandig in staat is de overeenkomst naar behoren na te komen, is de Gemeente bevoegd deze overeenkomst zonder voorafgaande ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst ontbonden c.q. beëindigd te verklaren.

8.2. NC Ontwikkeling BV is verplicht indien zich een situatie als in lid 1 bedoeld voordoet de Gemeente binnen 2 weken daarvan in kennis te stellen bij aangetekend schrijven.

Gemeente Raalte

Artikel 9. Toerekenbare tekortkoming

9.1. Indien een partij in de nakoming van één of meer verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst, toerekenbaar tekortkomt en de wederpartij haar deswege in gebreke stelt, zal de ingebrekestelling via aangetekende brief, dan wel deurwaardersexploot geschieden en zal de wederpartij haar aanzeggen om binnen veertien dagen alsnog haar verplichtingen na te komen.

9.2. Indien de partij die in gebreke is gedurende veertien dagen na deze ingebrekestelling in gebreke blijft, is er sprake van een geschil als bedoeld in artikel 10.

Artikel 10. Geschillen

10.1. Partijen komen ten aanzien van alle geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van onderhavige overeenkomst, overeen deze geschillen in eerste instantie voor te leggen aan de statutaire bedrijfsdirectie van NC Ontwikkeling BV en het college van burgemeester en wethouders van Raalte. De statutaire directie van NC Ontwikkeling BV en het college van burgemeester en wethouders zullen vervolgens gedurende een periode van 30 dagen trachten overeenstemming te bereiken. Na deze periode van 30 dagen is de meest gerede partij gerechtigd te constateren dat er sprake is van een niet onderling oplosbaar geschil. Dergelijke geschillen zullen worden beslecht door de bevoegde civiele rechter te Zwolle, tenzij partijen nadrukkelijk overeenkomen het geschil op andere wijze te willen beslechten.

Artikel 11. Wet Bibob

11.1 De Gemeente kan 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, indien en voor zover:

a. Er sprake is van een ernstig/tenminste een mindere mate van gevaar dat een vastgoedtransactie 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 Overeenkomst 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 NC Ontwikkeling BV in relatie staat tot strafbare feiten;

d. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedontwikkeling een strafbaar feit is gepleegd;

e. NC Ontwikkeling BV heeft nagelaten de vragen die hem door de Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden,

f. NC Ontwikkeling BV heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

Artikel 12. Overige bepalingen

12.1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing

12.2. Het in de considerans vermelde maakt van deze overeenkomst een integraal deel uit.

12.3. Alleen partijen kunnen aan het bepaalde in deze overeenkomst rechten ontlenen. Derden kunnen derhalve aan deze overeenkomst geen rechten ontlenen, op welke wijze dan ook.

12.4. Door ondertekening van deze overeenkomst vervallen alle voorgaande schriftelijke en mondelinge afspraken, zoals tussen partijen gemaakt.

12.5. Het bepaalde in deze overeenkomst laat de publiekrechtelijke bevoegdheden van de Gemeente onverlet.
12.6 Partijen maken afspraken over de (gezamenlijke) communicatie gedurende het proces.

ALDUS OVEREENGEKOMEN:

Raalte, februari 2025



……..
Gemeente Raalte (A.H. Kreule)

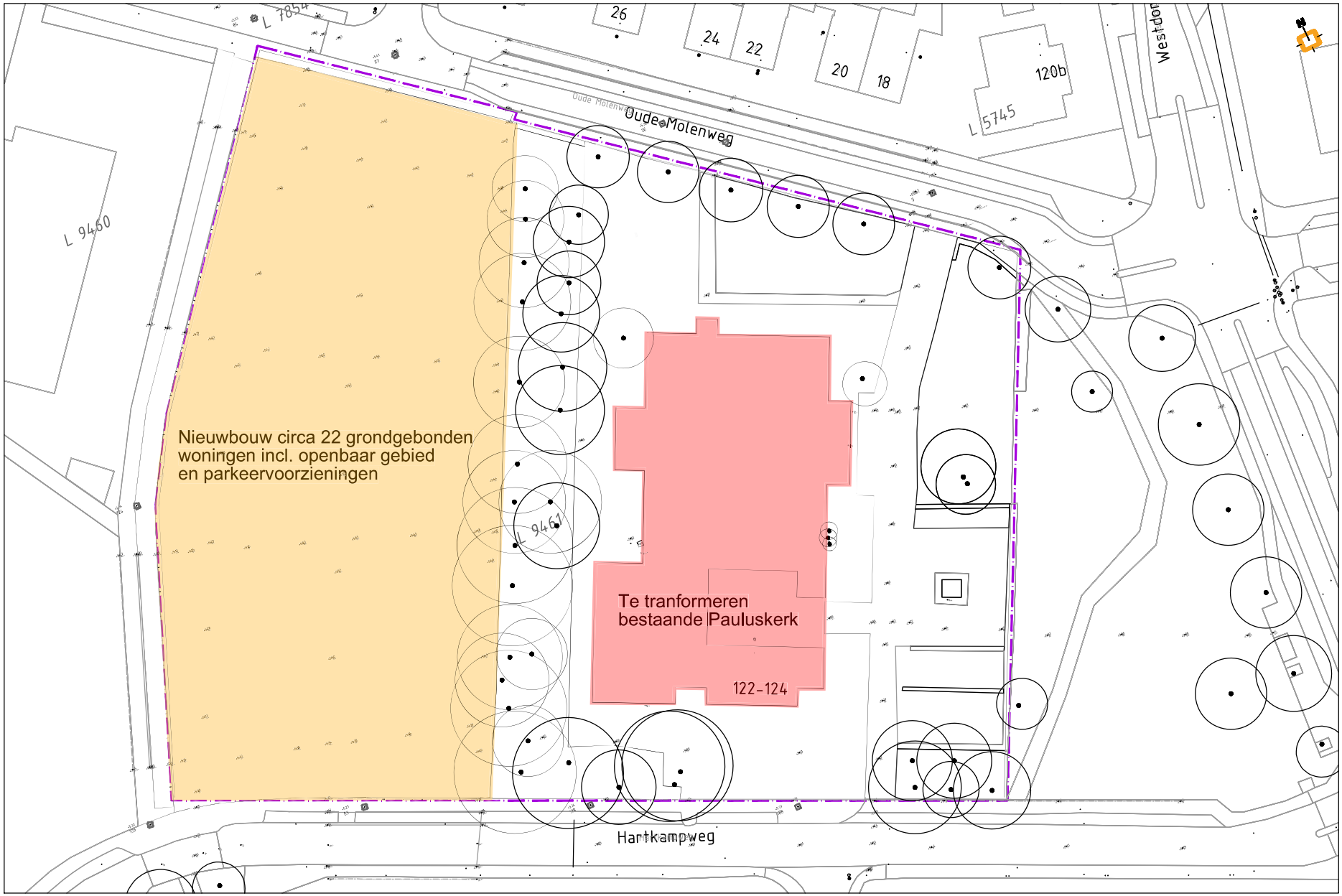
……..
NC Ontwikkeling BV (G. Nikkels)

……..
(C. Zijlmans)

Bijlagen: 1. Situatietekening
2. Planning

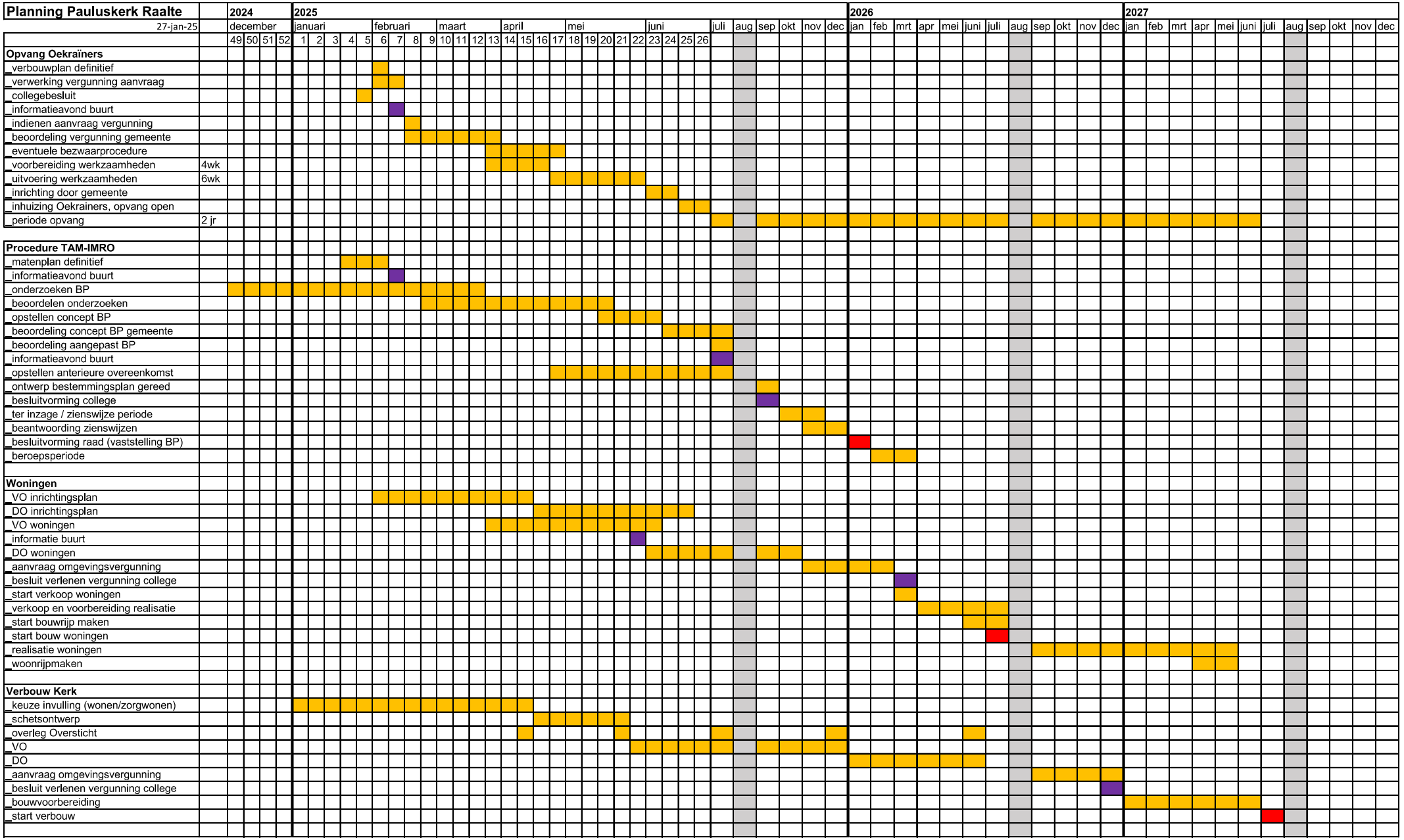
Gemeente Raalte
Zwolsestraat 16, 8101 AC Raalte
Postbus 140, 8100 AC Raalte

T (0572) 347 799
E info@raalte.nl
W www.raalte.nl



Plangebied

BIJLAGE 1 : SITUATIETEKENING


Planning Pauluskerk Raalte
27-jan-25
2024
december
49 50 51 52
2025
januari
1 2 3 4 5
februari
6 7 8 9
maart
10 11 12 13
april
14 15 16 17
mei
18 19 20 21 22
juni
23 24 25 26
juli
aug sep okt nov dec
2026
jan feb mrt apr mei juni juli aug sep okt nov dec
2027
jan feb mrt apr mei juni juli aug sep okt nov dec
Opvang Oekraïners
_verbouwplan definitief
_verwerking vergunning aanvraag
_collegebesluit
_informatieavond buurt
_indienen aanvraag vergunning
_beoordeling vergunning gemeente
_eventuele bezwaarprocedure
_voorbereiding werkzaamheden
4wk
_uitvoering werkzaamheden
6wk
_inrichting door gemeente
_inhuizing Oekrainers, opvang open
_periode opvang
2 jr
Procedure TAM-IMRO
_matenplan definitief
_informatieavond buurt
_onderzoeken BP
_beoordelen onderzoeken
_opstellen concept BP
_beoordeling concept BP gemeente
_beoordeling aangepast BP
_informatieavond buurt
_opstellen anterieure overeenkomst
_ontwerp bestemmingsplan gereed
_besluitvorming college
_ter inzage / zienswijze periode
_beantwoording zienswijzen
_besluitvorming raad (vaststelling BP)
_beroepsperiode
Woningen
_VO inrichtingsplan
_DO inrichtingsplan
_VO woningen
_informatie buurt
_DO woningen
_aanvraag omgevingsvergunning
_besluit verlenen vergunning college
_start verkoop woningen
_verkoop en voorbereiding realisatie
_start bouwrijp maken
_start bouw woningen
_realisatie woningen
_woonrijpmaken
Verbouw Kerk
_keuze invulling (wonen/zorgwonen)
_schetsontwerp
_overleg Oversticht
_VO
_DO
_aanvraag omgevingsvergunning
_besluit verlenen vergunning college
_bouwvoorbereiding
_start verbouw