

INTENTIEOVEREENKOMST

ONTWIKKELING KASSENLOCACTIE LOOSTRAAT 65 TE LOO

16 juni 2025

De gemeente Duiven, gevestigd aan het Koning Willem-Alexanderplein 1 te Duiven, rechtsgeldig vertegenwoordigd door G.J.C. Schrijner, daartoe gemachtigd door de burgemeester en handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Duiven van d.d. 1 juli 2025, (hierna aangeduid als 'gemeente')

en

de besloten vennootschap Hoedemakers ontwikkeling bv, statutair gevestigd en kantoorhoudende aan De Grote Elst (5246 JP) te Rosmalen, ingeschreven bij het Handelsregister onder nummer 17162220, rechtsgeldig vertegenwoordigd door M.A.P.C. Hoedemakers (hierna aangeduid als 'ontwikkelaar')

gezamenlijk hierna aangeduid als 'partijen',

In aanmerking nemende dat:

- Partijen reeds sinds 2022 gezamenlijk onderzoeken wat de mogelijke woningbouwontwikkeling kan zijn op onderhavige locatie.
- Partijen daartoe reeds gezamenlijk en ieder afzonderlijk overleg hebben gevoerd met Waterschap.
- Partijen reeds gezamenlijk in november 2023 de dorpsraad informeel hebben geïnformeerd over dit initiatief.
- Gemeente, in navolging op door ontwikkelaar voorgestelde plannen, een stedenbouwkundige visie heeft opgesteld voor de totale kassenlocatie aan de Loostraat in Loo en dat partijen willen onderzoeken of en op welke wijze zij kunnen komen tot verdere samenwerking bij het realiseren van de woningbouwplannen 'Kassenlocatie Loostraat 65 te Loo,' met als eerstvolgend doel te komen tot een nader op te stellen anterieure overeenkomst

Komen het volgende overeen:

1. Het doel van de Overeenkomst is het vastleggen van de afspraken tussen Partijen over het onderzoek naar de haalbaarheid van de ontwikkeling van woningbouw, passend binnen de totale woningbehoefte in Loo. Deze ontwikkeling krijgt gestalte op de Kassenlocaties aan de Loostraat 65 te Loo (locatie Kampschreur). De ontwikkeling heeft globaal betrekking op de oranje percelen met de benaming "Hoedemakers" in bijlage 1a en 1b. Voor de ontwikkeling van de woningbouw zijn twee grondruilen noodzakelijk: één tussen perceel H-840 en H-2420, en één tussen perceel H-843 en H-2420. De ruil tussen H-840 en H-2420 is reeds feitelijk uitgevoerd, maar moet nog kadastraal worden vastgelegd. De ruil tussen H-843 en H-2420 moet nog plaatsvinden. Indien de grondruilen geheel of gedeeltelijk niet doorgaan, is de gemeente bereid medewerking te verlenen aan een aangepast stedenbouwkundig plan. Beide voorgestelde grondruilen zijn opgenomen in bijlagen 1a en 1b.

2. Partijen baseren zich bij de uitwerking van het woningbouwprogramma aan de Woondeal Regio Arnhem - Nijmegen, zoals deze ten tijde van ondertekening van deze overeenkomst van toepassing is. Bovendien zullen de uit te werken plannen passen binnen het door de gemeente opgestelde en afgestemde stedenbouwkundige visie (bijlage 2). De partijen hebben aangegeven zich te kunnen verenigen met deze uitgangspunten, deze zullen de basis zijn voor de verdere ontwikkeling.
De ontwikkelaar is vrij op basis van het stedenbouwkundige voorstel een planopzet in te dienen bij de gemeente. De proefverkavelingen uit het stedenbouwkundige visie betreffen ideeën en geen toetsingskader met betrekking op woningaantal, positionering, woningverdeling etc.
Op basis van de drie scenario's op pagina 17 van de stedenbouwkundige visie, wordt in overleg bepaald welk scenario verder wordt uitgewerkt.
 3. Binnen bovenstaande uitgangspunten en kaders gaat de ontwikkelaar het plan voor eigen kosten en risico verder uitwerken dat leidt tot een optimale keuze ten aanzien van de verdere ontwikkeling. Deze plannen zullen door de gemeente getoetst worden aan de uitgangspunten, kaders en gemeentelijk beleid.
 4. Partijen streven naar een optimale afstemming in de voorbereidende procedures. Het opstellen van de documenten voor de ruimtelijk benodigde procedures, bijbehorende onderzoeken en overige procedure kosten zijn voor rekening en risico van de ontwikkelaar.
 5. Partijen zullen voortvarend aan de slag gaan met planontwikkeling op de locatie. Op basis van een eerste verkenning zouden op de Kassenlocaties aan de Loostraat 65 te Loo (locatie Kampschreur) tussen de 35 en 40 woningen gerealiseerd kunnen worden.
 6. Partijen zijn zich er van bewust dat de locatie zich bevindt langs de Loodijk, welke in eigendom en beheer is van Waterschap Rijn en IJssel. Er zal gebouwd worden binnen de beschermingszone van deze dijk. Langs de dijk bevindt zich een profiel van vrije ruimte van het Waterschap. Het Waterschap is momenteel bezig met de voorbereidingen voor een dijkverzwaring. Het Waterschap geeft de onderstaande prognose af:
 - uitwerken voorkeursvariant Q1 2025 – Q2 2026
 - projectbesluit 2026
 - start uitvoering 2028
 Partijen hebben voorts verschillende overleggen gevoerd met het Waterschap en zijn zich bewust van de mogelijke beperkingen als gevolg van de huidige eisen en plannen van het Waterschap.
- Doordat door het Waterschap als gevolg van de plannen voor de dijkverzwaring mogelijk een nieuw profiel van vrije ruimte wordt vastgesteld brengt dat onzekerheid mee voor de realisering van het plan binnen de beschermingszone van de dijk. Een mogelijkheid is dat het plan deels niet of gefaseerd kan worden uitgevoerd. Mogelijk kan fase 2, binnen de beschermingszone van de dijk, pas gerealiseerd worden na het vaststellen van het nieuwe PVVR vanuit het Waterschap, dat mogelijk gunstiger is voor de ontwikkeling. Bij een fasering van de plannen moet fase 1 zowel separaat te ontwikkelen zijn maar ook in een logische aansluiting op een 2^e fase moet voorzien zijn zowel qua hoogte als stedenbouwkundige opzet. Hierbij is het van essentieel belang dat er zicht is op een mogelijk nieuw profiel van vrije ruimte van het Waterschap waar op aangesloten wordt.
7. De locatie bevindt zich grotendeels in de beschermingszones van het Waterschap. Hierdoor is het beperkt mogelijk om berging van hemelwater op eigen terrein op te lossen. Partijen treden in overleg met elkaar en met het Waterschap hoe de berging en

afvoer van hemelwater op te lossen. De kosten voor de berging van het hemelwater zijn geheel voor rekening van de Ontwikkelaar ook als dat buiten het plan gerealiseerd moet worden.

8. Aan de zuidzijde (buitendijks) van de Loodijk bevindt zich een Natura 2000 gebied de Rijntakken. Met een Aeriusberekening moet de stikstofdepositie op de Natura 2000 gebieden berekend worden in de aanlegfase en in de gebruiksfase met en zonder salderen. Met een ecologische voortoets moet worden aangetoond dat er zonder salderen geen significante negatieve effecten optreden op de Rijntakken en geen stikstofdepositie plaatsvindt op de Veluwe. Daarbij zou er mogelijk geen vergunningsplicht op grond van de Wet Natuurbescherming aan de orde zijn.
9. Voor het realiseren van deze ontwikkeling dienen er verschillende percelen tussen Ontwikkelaar en de omwonenden over en weer te worden overgedragen.
Loostraat 63
De eigenaren van Loostraat 63 geven aan hieraan mee te willen werken. Daarbij geven ze aan dat ze zelf op het toekomstig eigen terrein één extra vrijstaande woning willen realiseren. Deze extra woning wordt gerealiseerd op de grond "Nieuw Perceel behorend bij Loostraat 63" zoals genoemd in bijlage 1a.
Deze woning valt buiten het woningbouwprogramma van deze ontwikkeling.
Loostraat 69a
De eigenaren van Loostraat 69a zijn voornemens om op het eigen terrein een extra woning te realiseren. De eigenaren van Loostraat 69a nemen hierover zelf contact op met de gemeente.
Deze woning valt buiten het woningbouwprogramma van deze ontwikkeling.
10. Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de communicatie en participatie rondom de planvorming en de ontwikkeling. De ontwikkelaar stelt een communicatie/participatieplan op, waarin de wijze staat beschreven waarop burgers, en voor zover van toepassing bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen zijn/worden betrokken. Ontwikkelaar brengt schriftelijk verslag uit aan de gemeente over de wijze waarop uitvoering is gegeven aan het communicatie/participatieplan en wat de resultaten daarvan zijn. Belangrijke stakeholders zijn Dorpsraad Loo, omwonenden en de inwoners van Loo.
11. Zodra er duidelijkheid is over de wijze waarop de samenwerking tussen alle partijen gestalte krijgt in de voorbereidende procedures, kunnen deze zaken vervat worden in een anterieure overeenkomst. Daarmee worden de kaders van de samenwerking in het vervolgtraject nader ingevuld.
12. Mocht onderhavige onderzoeksfase niet leiden tot een gewenst en/of haalbaar plan of mochten partijen er niet in slagen om een anterieure overeenkomst te sluiten, dan wordt deze overeenkomst ontbonden zonder dat partijen elkaar enige schadevergoeding of enige andere financiële bijdrage verschuldigd zijn dan wel enige juridische verplichting naar elkaar hebben.
13. De Overeenkomst gaat in op de datum van ondertekening door Partijen en eindigt door het eerste van de volgende momenten:
 - de ondertekening door Partijen van een anterieure overeenkomst als bedoeld in punt 11;
 - op 31 december 2027, indien op die datum geen door Partijen getekende anterieure overeenkomst tot stand is gekomen. In dit geval treden partijen in overleg over mogelijke voortzetting van de overeenkomst.

14. Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Geschillen - van welke aard dan ook - daaronder begrepen de geschillen die slechts door één van Partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van deze Overeenkomst of van daaruit voortvloeiende verplichtingen tussen Partijen mochten ontstaan, zullen aan de bevoegde rechter van de Rechtbank Gelderland worden voorgelegd.

Bijlagen:

- 1) Situatietekeningen 1a en 1b na grondruilen (201701559)
- 2) Stedenbouwkundige visie (201700727)

Aldus overeengekomen en ondertekend,

G.J.C. Schrijner Wethouder gemeente Duiven	Datum	Plaats
M.A.P.C. Hoedemakers Algemeen Directeur Hoedemakers ontwikkeling bv	Datum	Plaats