

**INTENTIEOVEREENKOMST**  
**ONTWIKKELING LOCATIE ACHTERVELD Noordoost**  
**St. Lucas Parochie – Gemeente Leusden**

**ONDERGETEKENDEN:**

1. **Gemeente Leusden**, gevestigd en kantoorhoudend te (3831 NA) Leusden, aan 't Erf 1, hierbij op grond van artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer G.J. Bouwmeester, en in overeenstemming met het besluit van het college van burgemeester en wethouders met nummer xxxx d.d. DATUM hierna verder ook wel te noemen: “**de Gemeente**”;
2. **St. Lucas Parochie**, gevestigd te Leusden, Handelsregister nummer 74847902 rechtsgeldig vertegenwoordigd door Johannes Tuinhof, De Savornin Lohmanlaan 23, 3771 HH Barneveld, geboren op 19-06-1966, vicevoorzitter en Maria Cornelia Duurland- Ruitenbeek, Palissade7, 3831 SH Leusden, geboren op 22-06-1958, secretaris hierna verder ook wel te noemen: “**St. Lucas**”;

De Gemeente en St. Lucas hierna gezamenlijk ook te noemen: “**Partijen**”

**OVERWEGEN HET VOLGENDE:**

1. St. Lucas is eigenaar van een drietal percelen grond in Achterveld, kadastraal bekend als Gemeente Stoutenburg, sectie D, nummer 3295 Gemeente Stoutenburg, sectie B nummer 1956 en gemeente Stoutenburg Sectie B nummer 1957 hierna ook te noemen “**De Percelen**” (een kaartje van het onderzoeksgebied is als Bijlage 1 aan deze intentieovereenkomst gehecht);
2. De gemeenteraad van De Gemeente heeft een gedeelte van “**De Percelen**” aangewezen als zoekgebied voor woningbouw. Gedacht wordt aan een herbestemming en ontwikkeling van de percelen tot een nieuw woongebied met circa 175 woningen, eventueel benodigde overige (maatschappelijke of economische) voorzieningen en benodigd openbaar gebied, ontsluitingen en datgene wat voor een goede ruimtelijke ordening benodigd is;
3. De Gemeente streeft ernaar om ten behoeve van een beoogde ontwikkeling van “**De Percelen**” in 2024 de haalbaarheid te onderzoeken en vast te stellen en een stedenbouwkundig plan vergezeld van kaders te laten vaststellen;
4. De Gemeente heeft op 12 november 2020 een voorkeursrecht op het gedeelte van “**De Percelen**” waarop het zoekgebied woningbouw is geprojecteerd gevestigd op basis van Wet Voorkeursrecht Gemeenten. Dit voorkeursrecht, gevestigd op basis van artikel 5 van de Wet Voorkeursrecht gemeente, is, als gevolg van het vaststellen van de omgevingsvisie door de gemeenteraad op 28 september 2023 voor een periode van 3 jaar gecontinueerd;
5. St. Lucas doet vooralsnog gedurende de werking van het gemeentelijk voorkeursrecht geen beroep op zelfrealisatie, maar wenst eerst de mogelijkheid van verkoop aan de gemeente tegen marktconforme condities nader te onderzoeken;

6. St. Lucas heeft een aantal wensen ten aanzien van de beoogde ontwikkeling die voor zover op dit moment bekend en derhalve niet uitputtend is opgesomd in een **“Wensen en voorwaarden St. Lucas”** (bijlage 2 bij deze overeenkomst);
7. St. Lucas voor het aangaan van deze overeenkomst schriftelijk goedkeuring van het Bisdom Utrecht moet verkrijgen. Zonder deze goedkeuring komt er geen overeenkomst tot stand tussen gemeente en St. Lucas;

## **EN KOMEN ALS VOLGT OVEREEN:**

### **ARTIKEL 1 DOEL VAN DE INTENTIEOVEREENKOMST**

- 1.1 Doel van deze intentieovereenkomst is om de afspraken tussen Partijen vast te leggen over:
  - a. het haalbaarheidsonderzoek, dat de basis zal zijn voor
  - b. het Stedenbouwkundig plan met kaders, dat zal leiden tot
  - c. de koopovereenkomst tussen partijen met betrekking tot “De Percelen”.
- 1.2 Partijen beogen uiterlijk 31 december 2024 duidelijkheid te hebben over de haalbaarheid van ontwikkeling. Bij het onderzoek naar de haalbaarheid van de ontwikkeling waarvan het resultaat vervolgens zal worden vastgelegd in een Stedenbouwkundig plan + kader worden zoveel als mogelijk, de wensen en voorwaarden van St. Lucas als genoemd in het Programma van Wensen (bijlage 2 van deze overeenkomst) meegenomen. Onderdeel van het onderzoeken van de haalbaarheid is voorts het overeenkomen van de voorwaarden waaronder de Gemeente de grond van St. Lucas kan verwerven. Partijen treden voor de vaststelling van Stedenbouwkundig plan + kader door de gemeente in overleg over de haalbaarheid in het algemeen en over het kunnen realiseren van de wensen genoemd in bijlage 2 in het bijzonder.
- 1.3 De onderlinge afspraken voortvloeiend uit het haalbaarheidsonderzoek en verwerkt in het stedenbouwkundig plan met kaders worden door de partijen schriftelijk vastgelegd en bevestigd. Daarbij zal uitdrukkelijk worden benoemd dat, eerst nadat de gemeenteraad daaraan haar goedkeuring heeft gehecht, de onderling overeengekomen genoemde wensen en voorwaarden op een dusdanige wijze vastgelegd worden dat de Gemeente en haar mogelijke opvolgers ten alle tijden gehouden zijn onderling overeengekomen wensen en voorwaarden door te leggen aan eventuele opvolgende eigenaren (kettingbeding).

### **ARTIKEL 2 DEFINITIES & UITGANGSPUNTEN**

- 2.1 Voor de verschillende producten waarover de afspraken gemaakt moeten worden zoals bepaald in artikel 1 Doel van de intentieovereenkomst, worden de volgende definities gehanteerd:
  - a. Haalbaarheidsonderzoek: Onderzoek op basis waarvan partijen gezamenlijk kunnen bepalen of de beoogde ontwikkeling gerealiseerd kan worden. In dit onderzoek betreft dit onder meer en in onderlinge samenhang het financieel en maatschappelijk resultaat.

- b. Stedenbouwkundig plan met kaders: mede op basis van het haalbaarheidsonderzoek worden kaders opgesteld voor de beoogde ontwikkeling. Deze kaders betreffen onder meer maar niet uitputtend; de begrenzing van het ontwikkelgebied, stedenbouwkundige uitgangspunten met betrekking tot de invulling, het woningbouwprogramma, invulling openbare ruimte, ontsluiting en verkeer en eisen rondom duurzaamheid.
- c. Koopovereenkomst: de overeenkomst waarin de afspraken rondom de eigendomsoverdracht van “De percelen” worden vastgelegd en de aanvullende voorwaarden. Het betreft hier onder meer; de koopsom en aanvullende voorwaarden (inclusief de uitwerking van de wensen van St. Lucas (bijlage 2)).

2.2 Partijen hebben een aantal uitgangspunten geformuleerd die richtinggevend zijn bij de uitvoering van het haalbaarheidsonderzoek:

- a. St. Lucas heeft een aantal wensen kenbaar gemaakt (Bijlage 2 bij deze overeenkomst). Deze wensen vormen mede de input voor de opstelling van het Stedenbouwkundig plan met kaders dat de Gemeente op zal stellen. Partijen treden in overleg hierover.
- b. De gemeente is verantwoordelijk voor de uitvoering van het haalbaarheidsonderzoek en op basis hiervan vervolgens het opstellen van een Stedenbouwkundig plan met kaders.
- c. Het haalbaarheidsonderzoek wordt uitgevoerd door De Gemeente. Partijen stellen gezamenlijk vast welke aspecten – als onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek – in beeld moeten worden gebracht en met welke diepgang. De werkzaamheden zijn erop gericht om zodanig concrete informatie te verzamelen dat besluitvorming kan plaatsvinden over de haalbaarheid van ontwikkeling bij afronding van het haalbaarheidsonderzoek. Die aspecten gaan onder meer over de planologische mogelijkheden, de stedenbouwkundige invulling van de te ontwikkelen locatie, het gewenste programma, de planning en fasering en de financiële haalbaarheid (waaronder ook de kosten van verwerving van “De Percelen”). Ook de door St. Lucas geformuleerde wensen vormen input voor het haalbaarheidsonderzoek. Het haalbaarheidsonderzoek wordt uitgevoerd voor rekening van de Gemeente.
- d. Uitgangspunt is dat gedurende de looptijd van deze intentieovereenkomst sprake is van exclusiviteit en vertrouwelijkheid. Partijen onderschrijven dit uitgangspunt.

### **ARTIKEL 3 PROJECTORGANISATIE & BESLUITVORMING**

- 3.1 Partijen komen in principe 1 keer per twee maanden of zoveel vaker als nodig voor een adequate uitvoering van de gemaakte en te maken afspraken, bij elkaar om de voortgang te bespreken.
- 3.2 De bespreking beoogt:
- met elkaar te overleggen, elkaar te informeren en elkaar te adviseren over alle zaken die van belang zijn voor de uitvoering van deze Intentieovereenkomst, alsmede het voorbereiden van besluitvorming;
  - op de voortgang en resultaten van de in het kader van deze Intentieovereenkomst uit te voeren werkzaamheden toe te zien en deze te bespreken;
  - het indien nodig voorbereiden van een besluit tot verlenging van deze Intentieovereenkomst.
- 3.3 Voor de uiteindelijke besluitvorming over de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek zal door Partijen schriftelijk overeenstemming bereikt moeten worden conform 1.1. De gemeente draagt vervolgens zorg voor:
- vastlegging van de resultaten van het dan uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek;
  - opstellen van een Stedenbouwkundig plan met kaders;
  - het aan de gemeente ter vaststelling voorleggen van het Stedenbouwkundig plan met kaders;
  - het aan het college van Burgemeester en Wethouders voorleggen van het besluit tot het aangaan van de koopovereenkomst;
  - de nadere koers voor de periode na besluitvorming.

### **ARTIKEL 4 DUUR EN (TUSSENTIJDSE) BEEINDIGING VAN DE INTENTIEOVEREENKOMST**

- 4.1 Onderhavige Intentieovereenkomst eindigt wanneer de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek bekend zijn, maar in ieder geval eindigt de intentieovereenkomst van rechtswege op 31 december 2024 zonder dat partijen schadelijktig jegens elkaar zijn.
- 4.2 Partijen kunnen de intentieovereenkomst tussentijds opzeggen zonder dat er een opzegtermijn in acht wordt genomen. Tussentijds opzeggen is mogelijk ongeacht de fase waarin de intentieovereenkomst zich bevindt. De opzeggende partij is niet schadelijktig jegens de andere partij.
- 4.3 Partijen kunnen gezamenlijk besluiten om de duur van deze Intentieovereenkomst te verlengen tot een nader te bepalen termijn. Een dergelijk besluit tot verlenging kan slechts worden genomen op basis van unanimititeit en zal schriftelijk worden vastgelegd.

## **ARTIKEL 5 OVERIGE BEPALINGEN**

- 5.1 Het niet tot stand komen van het haalbaarheidsonderzoek, een Stedenbouwkundig plan met kaders of een koopovereenkomst als bedoeld in artikel 1.1, om welke reden dan ook, wordt nimmer aangemerkt als een tekortkoming in de nakoming van deze intentieovereenkomst van één der partijen en maakt partijen niet schadeplichtig jegens elkaar.

## **ARTIKEL 6 COMMUNICATIE, PARTICIPATIE**

- 6.1 Partijen zullen communicatie over relevante stukken en ontwikkelingen in en rond **“De Percelen”** goed met elkaar afstemmen. In het kader van de participatie zal de gemeente proactief afstemmen met de omgeving en worden interne – en externe stakeholders geconsulteerd. Partijen zijn zich er van bewust dat de gemeenteraad over het haalbaarheidsonderzoek en de uitkomsten daarvan eerst moet worden geïnformeerd.

## **ARTIKEL 7 OVERLEG EN GESCHILLEN**

- 7.1 Partijen verplichten zich om, indien er geschillen ontstaan omtrent de uitleg van de overwegingen of de bepalingen van deze Intentieovereenkomst, dan wel over de uitvoering van deze Intentieovereenkomst, met elkaar in overleg te treden, waarbij zal worden getracht dergelijke geschillen in der minne te beslechten.
- 7.2 De rechtbank Utrecht is bevoegd nota te nemen van eventuele geschillen die door partijen niet in der minne zijn of kunnen worden beslecht.

## **ARTIKEL 8 SLOTBEPALING**

- 8.1 De bij deze Intentieovereenkomst behorende bijlagen, door parafen van Partijen voorzien, maken onverbrekelijk deel uit van onderhavige Intentieovereenkomst. Deze bijlagen zijn:
- Bijlage 1: Kaart onderzoeksgebied inclusief aanduiding eigendomsverhoudingen  
Bijlage 2: Programma van Wensen St. Lucas + situatietekening begraafplaats Leusden  
Bijlage 3: Overzicht huidige gebruikers
- 8.2 In geval bepalingen of aanwijzingen in voormelde bijlagen afwijken van, dan wel strijdig zijn met hetgeen in deze Intentieovereenkomst is bepaald, geldt het bepaalde in deze Intentieovereenkomst.
- 8.3 Waar in deze Intentieovereenkomst enige beslissing of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het college van B&W, tenzij in deze Intentieovereenkomst of bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.
- 8.4 Op deze Intentieovereenkomst en alle vervolgovereenkomsten tussen Partijen die uit deze Intentieovereenkomst voortvloeien is Nederlands recht van toepassing.

- 8.5 Wijzigingen in of aanvullingen op deze Intentieovereenkomst binden Partijen uitsluitend indien en voor zover die wijzigingen of aanvullingen schriftelijk zijn overeengekomen, onder vermelding van de datum met ingang waarvan de wijzigingen en/of aanvullingen gelden.
- 8.6 Deze Intentieovereenkomst treedt in werking nadat alle Partijen deze Intentieovereenkomst hebben ondertekend met in achtneming van het bepaalde in lid 7 van de Overwegingen.

Aldus overeengekomen en ondertekend te Leusden op **DATUM**

**Gemeente Leusden**  
**Dhr. G.J. Bouwmeester**  
**Burgemeester**

**St. Lucas Parochie**  
**Johannes Tuinhof**  
**Vicevoorzitter**

**St. Lucas Parochie**  
**Maria Cornelia Duurland- Ruitenbeek**  
**Secretaris**