



# **INTENTIEOVEREENKOMST SPOORZONE BILTHOVEN**

**Locatie: De Timpe / Difrax/ Kooy**

**Gemeente De Bilt**

**en**

**Bilthof B.V.**

**Status:** definitief d.d. 5 juni 2023

## **DE ONDERGETEKENDEN:**

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de **Gemeente De Bilt**, zetelende te 3721 AB Bilthoven aan de Soestdijkseweg Zuid 173, ingeschreven in het Handelsregister onder dossiernummer 30286795, hierbij op grond van artikel 171 eerste lid Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer S.C.C.M. Potters, burgemeester van die Gemeente, handelende ter uitvoering van het Collegebesluit nr. ZS 693212 d.d. 11 juli, in deze Overeenkomst genoemd "**(de) Gemeente**"

en

2. Bilt Hof B.V., statutair gevestigd en kantoorhoudende te 3735 MC Bosch en Duin aan de Biltseweg 8, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 75209756, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door Lakenvelder Investment Group B.V., ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 67399320, hierbij vertegenwoordigd door de hierna te noemen bestuurders:
  1. Sint Jan Holding B.V., statutair gevestigd en kantoorhoudende te (1251) KC Laren aan de Stationsweg 3, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 67398073, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer I.O. Dirkse van den Heuvel.  
Dutch River Management B.V., statutair gevestigd en kantoorhoudende te (2215 XC) Voorhout aan de Snoeklaan 57, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 27367785, te dezen middels Dutch River B.V. rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer A.W. van Rijn in deze Overeenkomst genoemd "**(de) Initiatiefnemer**",

de Gemeente en de Initiatiefnemer hierna gezamenlijk aangeduid als "**Partijen**" en ieder voor zich ook wel "**Partij**".

## **NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:**

- A. Initiatiefnemer is geen eigenaar van, doch verklaart volledig beschikkingsbevoegd te zijn terzake van de percelen grond gelegen in het gebied De Timpe / Difrax / Kooy, hierna te noemen: "**(de) Locatie**" en één en ander zoals aangeduid op de tekening d.d. 5 juni 2023 met kenmerk 2023 -045., zoals aan deze Overeenkomst gehecht als **bijlage 1**;

- B. De Locatie maakt onderdeel uit van de Spoorzone, welke laatstgenoemde op basis van het 'Projectplan Spoorzone Bilthoven', vastgesteld door het College op 29 november 2022 door de Gemeente is aangewezen voor het opstellen van een integrale gebiedsvisie waarin de mogelijkheid van de realisatie van in totaal 500 – 1.000 woningen wordt onderzocht, in gevarieerd segment conform de Woonvisie van de Gemeente, alsmede een aantal andere functies;
- C. De Gemeenteraad heeft op 26 januari 2023 het "participatieplan Integrale gebiedsvisie Spoorzone Bilthoven" (verder: '**het Participatieplan**') gewijzigd vastgesteld (**bijlage 2**: participatieplan en raadsbesluit 26 januari 2023 waarin wijzigingen zijn opgenomen ) en, voor het voeren van het participatieproces en het opstellen van een integrale gebiedsvisie Spoorzone, een aanvullend voorbereidingskrediet ter beschikking gesteld;
- D. Met de vaststelling van het participatieplan heeft de gemeenteraad drie amendementen aangenomen die hebben geleid tot een gewijzigde vaststelling van het participatieplan. Alsmede heeft Wethouder 't Hart de raad toegezegd waar mogelijk versnelling aan te brengen in het participatie- en bouwproces en te streven naar een schop in de grond in 2024. Deze uitgangspunten vormen het kader voor deze intentieovereenkomst.
- E. De Gemeente gaat op basis van voormeld projectplan en participatieplan een participatieproces in drie rondes voeren en een integrale gebiedsvisie voor de gehele Spoorzone vervaardigen. De Locatie uit deze intentieovereenkomst zal naar voren getrokken worden in tijd met als doel dat Initiatiefnemer na de door de raad gekozen variant, een ontwerp planologische maatregel kan opstellen en in samenwerking met de gemeente een anterieure overeenkomst. Vertrekpunt voor de ontwikkelingsmogelijkheden op betreffende locaties is het huidige geldende bestemmingsplan Rembrandtlaan 2014. Initiatiefnemer heeft aangegeven haar digitale ontwikkelingstool (Planalogic) in te willen zetten voor het in kaart brengen van de mogelijkheden op terrein behorende tot de Spoorzone en is bereid haar team in te zetten voor het (mee)schrijven van het bestemmingsplan (planologische maatregel)
- F. Met onderhavige overeenkomst leggen Partijen de intenties vast, om mede op basis van het door de Gemeente in voorbereiding zijnde integrale gebiedsvisie met stedenbouwkundig plan voor de Spoorzone, te komen tot een concreet woningbouwinitiatief, oftewel een uitwerking van het initiatief met daarbij behorende verkeer en parkeeroplossingen, openbare ruimte en voorzieningen, dat onderdeel uit kan maken van de korte termijn versnellingsafspraken woningbouw vanuit het Rijk, alsmede tot de uitvoering van een onderzoek naar de haalbaarheid van het initiatief. Partijen zijn er mee bekend dat genoemde gebiedsvisie met

stedenbouwkundig plan voor de Spoorzone in voorbereiding is en dat het ingediende initiatief pas status krijgt nadat de gebiedsvisie met stedenbouwkundig plan definitief is vastgesteld door de gemeenteraad.

- G. Ten einde het draagvlak voor de herontwikkeling van de Spoorzone en de Locatie in het bijzonder vast te leggen, sluiten de Gemeente en Initiatiefnemer de voorliggende intentieovereenkomst (**'de Overeenkomst'**), waarmee zij hun intenties vastleggen;

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

### **Artikel 1. Doel en reikwijdte van de Overeenkomst**

1. Doel van deze Overeenkomst is de intentie van Partijen vast te leggen ten aanzien van de tenuitvoerlegging van het Participatieplan, die moet leiden tot de integrale gebiedsvisie van de Spoorzone, om uiteindelijk te komen tot de uitwerking van planologische maatregelen die woningbouw en andere functies op de Locatie mogelijk maken, waarbij het uitgangspunt is dat het bouwvolume dat op de locatie Timpe, Kooy en Difrax volgens het huidige bestemmingsplan mogelijk is door Initiatiefnemer daar of elders in de Spoorzone kan worden gebouwd en de gemeente dit zal faciliteren. Een en ander houdt in dat de gemeente aan Initiatiefnemer, in het voorkomende geval dat er een andere keuze wordt gemaakt, regelt een locatie met minimaal gelijke bebouwingmogelijkheden
2. Bovenstaand uitgangspunt wordt door het College uitgesproken met inachtneming van de bevoegdheden van de planwetgever, de gemeenteraad en vindt plaats onder uitdrukkelijk voorbehoud van de planologische bevoegdheden die de gemeenteraad daarin heeft. Het is uiteindelijk de gemeenteraad die de planologische maatregel vaststelt en Initiatiefnemer kan op generlei wijze het College verantwoordelijk achten voor welke keuze de raad zal maken.

### **Artikel 2. Kernbedingen**

1. De Gemeente heeft een verplichting om het participatieproces te starten en te doorlopen, één en ander alleen op basis van het door de gemeenteraad vastgestelde Participatieplan, zulks met als doel te komen tot een integrale gebiedsvisie voor de Spoorzone. Gedurende het participatieproces zullen meerdere varianten van de gebiedsontwikkeling worden uitgewerkt. Na de tweede ronde van het participatieproces zal de gemeenteraad de voorkeursvariant kiezen waaraan Partijen zich zullen conformeren,
2. Om versnelling voor de ontwikkeling van deze locatie mogelijk te maken is het streven de voorkeursvariant zoals voormeld rond de zomervakantie op te stellen en deze in de eerste raad na de zomervakantie, 28 september 2023, aan de raad voor besluitvorming voor te leggen. De Gemeente zal de Initiatiefnemer faciliteren door het aanleveren van de benodigde gegevens voor het opstellen van een ontwerp planologische maatregel

voor de Locatie, welke Initiatiefnemer vervolgens voor eigen rekening en risico kan opstellen en aan de Gemeente ter beoordeling kan voorleggen, met als doel dat initiatiefnemer het ontwerp planologische maatregel bij het College kan neerleggen direct na vaststelling van de integrale gebiedsvisie met stedenbouwkundige plan door de raad met als doel de planologische procedure te starten. Het College heeft vervolgens de inspanningsplicht om zo spoedig mogelijk na vaststelling van de integrale gebiedsvisie met stedenbouwkundig plan door de raad de ontwerp planologische maatregel ter inzage te leggen;

3. Indien de gebiedsvisie is vastgesteld en Initiatiefnemer een ontwerp planologische maatregel heeft opgesteld en aan de Gemeente heeft voorgelegd, welke in overeenstemming is met de door de gemeenteraad vastgestelde gebiedsvisie, zal de Gemeente deze ontwerp planologische maatregel met voorrang in behandeling nemen, mits Initiatiefnemer alsdan bereid is de daartoe strekkende overeenkomst(en) tot kostenverhaal met de Gemeente te sluiten en de op basis van die overeenkomst(en) verschuldigde exploitatiebijdrage(n) tijdig aan de Gemeente zal voldoen.
4. Initiatiefnemer is bij het aangaan van deze Overeenkomst geen eigenaar van de Locatie. doch heeft een voorwaardelijke koopovereenkomst gesloten met de eigenaren van de Locatie. Initiatiefnemer is ervoor verantwoordelijk om tijdig het eigendom van de Locatie te verwerven en erkent en aanvaardt dat de Gemeente een vervolgovereenkomst uitsluitend sluit met de eigenaar, dan wel degene die een onvoorwaardelijk recht op levering van de Locatie heeft.
5. In de eventueel te sluiten vervolgovereenkomst(en) zullen Partijen tevens hun afspraken vastleggen omtrent bijdragen van de Initiatiefnemer aan de bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen, onder meer ten behoeve van de benodigde fietspaden en hoofdgroenstructuren, zoals deze bijdragen voortvloeien uit de wet, de Woonvisie en de Nota Kostenverhaal, de Doelgroepenverordening en eventuele overige beleidsuitgangspunten van de Gemeente.
6. De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in dit artikel is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze Overeenkomst,

### **Artikel 3. Projectinformatie en communicatie**

1. Partijen zullen elkaar steeds voorzien van alle informatie die relevant is in verband met de Overeenkomst.
2. Omtrent de uitgifte van persberichten, publicaties en dergelijke zullen Partijen voorafgaande aan uitgifte daarvan over en weer met elkaar in overleg treden omtrent de inhoud daarvan, waarbij zij elkaars gerechtvaardigde belangen respecteren.
3. Initiatiefnemer zal zich ervoor inspannen om het overleg met de overige grondeigenaars en overige belanghebbenden in de Spoorzone, met de Gemeente te

structureren en tot een goed einde te brengen, met als doel een gefaseerde, integrale gebiedsontwikkeling.

#### **Artikel 4. Looptijd en einde van de Overeenkomst**

1. Deze Overeenkomst treedt in werking op de datum van rechtsgeldige ondertekening daarvan door beide Partijen en eindigt op 1 april 2024
2. Deze Overeenkomst eindigt voorts rechtswege:
  - (a) Na ommekomst van de in lid 1 van dit artikel bedoelde looptijd, tenzij Partijen alsdan verlenging zijn overeengekomen
  - (b) op het moment dat de Gemeente en Initiatiefnemer een vervolgovereenkomst (anterieure overeenkomst) hebben gesloten direct na vaststelling van de gebiedsvisie met stedenbouwkundig plan door de gemeenteraad
  - (c) indien Initiatiefnemer haar faillissement aanvraagt, dan wel in staat van faillissement wordt verklaard, surséance van betaling aanvraagt, wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt.

#### **Artikel 5. Overdracht van rechten**

Het is de Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente zijn rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst en/of eventuele met deze Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De Gemeente zal haar toestemming slechts verlenen, indien de aspirant-rechtsopvolger(s) zich uitdrukkelijk jegens de Gemeente verbind(t)(en) tot al hetgeen waartoe de Initiatiefnemer jegens de Gemeente gehouden is, onverminderd het recht van de Gemeente om aan haar toestemming nog andere voorwaarden te verbinden. De Gemeente zal haar toestemming slechts weigeren, indien er grond is om aan te nemen dat de Overeenkomst door aspirant-rechtsopvolger(s) niet of niet volledig zal worden nageleefd.

#### **Artikel 6. Toepasselijk recht en geschillen**

1. Op de Overeenkomst en de daaruit voortvloeiende overeenkomsten is Nederlands recht van toepassing.
2. Partijen verplichten zich om, indien er geschillen ontstaan omtrent de uitleg van de overwegingen of de bepalingen van de Overeenkomst, dan wel over de uitvoering van de Overeenkomst, met elkaar in overleg te treden, waarbij zal worden getracht dergelijke geschillen in der minne te beslechten.
3. Alle geschillen die naar aanleiding van de Overeenkomst tussen Partijen zullen ontstaan en die door Partijen niet in der minne zijn beslecht, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter te Utrecht.

#### **Artikel 7. Slotbepalingen**

1. Indien ter uitvoering van de Overeenkomst een besluit of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe bevoegde orgaan het college van burgemeester en

wethouders, behoudens andersluidende wettelijke bepalingen of afwijkende regelingen in of krachtens de Overeenkomst zelf.

2. Op de in de Overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van overeenkomstige toepassing.
3. Wijzigingen van en aanvullingen op enige bepaling in de Overeenkomst zijn slechts geldig indien deze schriftelijk tussen Partijen zijn overeengekomen en ondertekend door beide Partijen.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend

te Bilthoven d.d. \_\_\_\_\_

te Bilthoven d.d. \_\_\_\_\_

de Gemeente

de Initiatiefnemer

\_\_\_\_\_  
A.M. 't Hart  
Wethouder

\_\_\_\_\_  
I.O Dirkse van den Heuvel  
Bestuurder

\_\_\_\_\_  
A.W. van Rijn  
Bestuurder