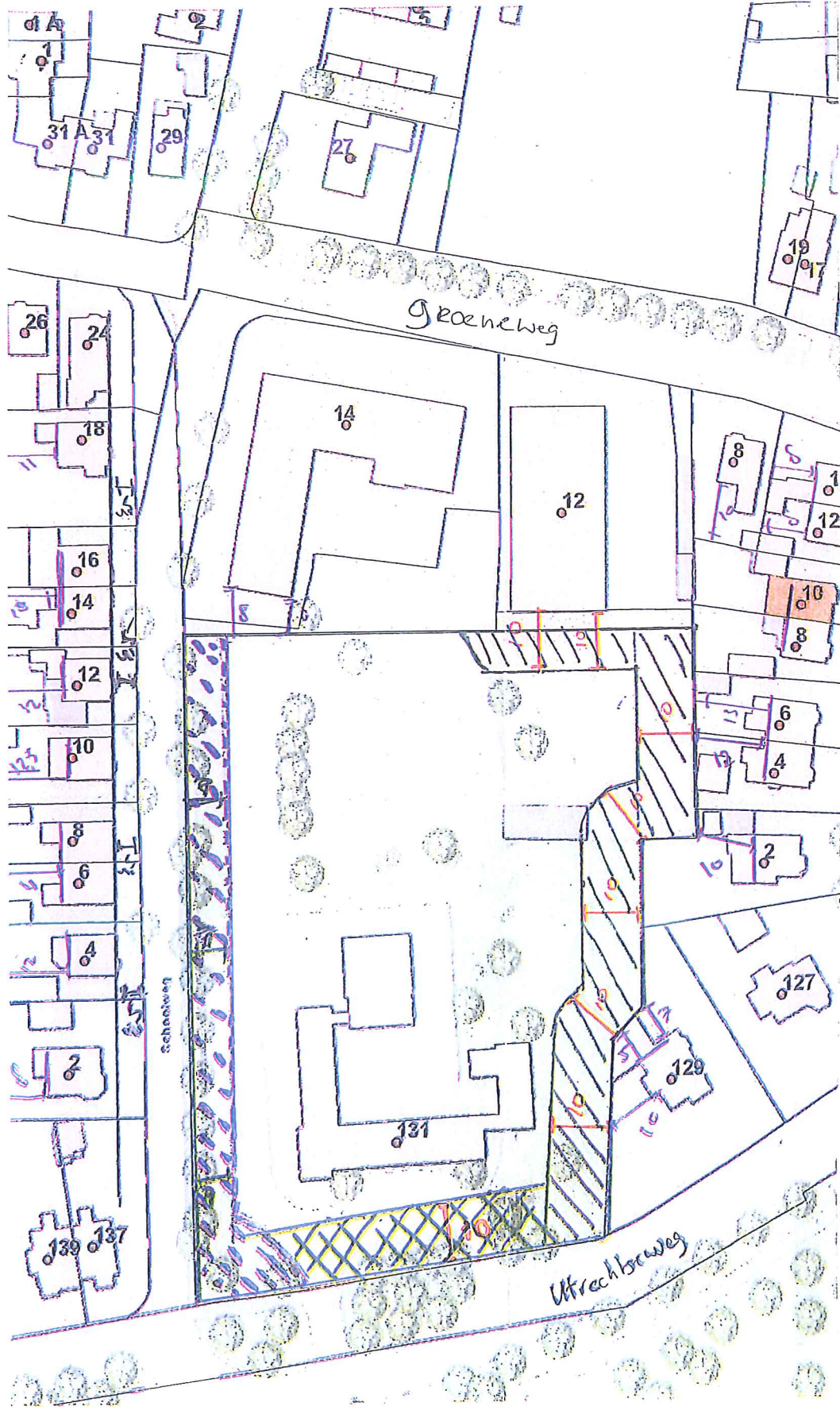


## Bijlage 1 Ruimte voor ontwikkeling



### Legenda

- Percelen
- BAG Verblifsobject
- BAG Woonplaats
- BAG Ligplaats
- BAG Standplaats

BAG Pand (status)

- Bouw gestart
- Bouwvergunning verleend
- Pand buiten gebruik
- Pand in gebruik
- Pand in gebruik (niet ingemeten)
- Sloopvergunning verleend

Topo

12 = afstand hoofdgebouw tot perceelgrens in meters

10 = agte houden afstand van nieuw te bouwen hoofdgebouwen tot perceelgrens of gebouw Groeneweg 12 in meters

▨ gebied waarin zeker geen nieuwe hoofdgebouwen zijn toegestaan

hoofdgebouw = een woongeb van meer dan één bouwlaag

▨ gebied waar vanwege de (laag) baten geen nieuwe hoofdgebouwen zijn toegestaan, circa 7 meter van perceelgrens

▨ geen bouwwekken toegestaan

Aan deze te

Auteur:  
 Datum: 07-03-2019  
 Schaal: 1:1.000

## Bijlage 2 Quicksan ruimtelijke kwaliteit Gelders Genootschap



# QUICK SCAN RUIMTELIJKE KWALITEIT LOCATIE VOORMALIG MARIAKLOOSTER

Utrechtseweg 131 te Renkum





---

## Quick Scan Ruimtelijke kwaliteit Locatie voormalig Mariaklooster

Utrechtseweg 131 te Renkum

De gemeente Renkum wil deze locatie verkopen om te laten herontwikkelen. In dit kader is van belang enig inzicht te hebben in de huidige ruimtelijke waarden van deze locatie en de mogelijkheden voor waardecreatie. Daarom heeft de gemeente het Gelders Genootschap gevraagd om een quick scan uit te voeren naar de ruimtelijke kwaliteit van deze locatie. Het is niet de bedoeling alle aanwezige waarden te behouden, maar kennis van de waarden is van belang om een onderbouwde afweging te kunnen maken voor de toekomstige ontwikkeling.

De ruimtelijke waarden kunnen als volgt worden beschreven:

### A. Landschap en nederzettingspatroon

De plek ligt aan de rand van stuwwallen landschap, op de overgang naar het rivierlandschap. De Utrechtseweg volgt globaal de rand van de stuwwal, maar juist op deze plek opent zich de blik naar de Rijn. Het begin van het stuwwallenlandschap komt tot uiting in het terrein, dat vanaf de weg licht oploopt.

De oude kern van het dorp Renkum ligt net ten westen van de locatie. Ten oosten van het dorp heeft zich in de loop der tijd een bebouwingslint ontwikkeld; ter plaatse van de locatie alleen aan de noordzijde van de Utrechtseweg. De bebouwing aan dit bebouwingslint is ruim in het groen gesitueerd en tekent zich af tegen een groene achtergrond van volwassen bomen. De architectonische uitstraling van de meeste gebouwen zorgt in combinatie met het groen voor een evenwichtig, gevarieerd en representatief straatbeeld. De villa's, het voormalige kloostercomplex en diverse woonhuizen dragen hieraan bij.

#### Samenvatting waarden

- Het hoogteverloop op het terrein.
- Het zicht over het Rijndal
- Representatief bebouwingslint langs de Utrechtseweg tegen de groene achtergrond

#### Ambitie

De ontwikkeling voegt zich vanzelfsprekend in het bebouwingslint. Naar de Utrechtseweg manifesteert zich een representatief gebouw in een groene setting. Behoud van het bestaande complex heeft de voorkeur, maar vervanging is denkbaar. Verdichting van het bebouwingsbeeld aan de Utrechtseweg is ongewenst. Bebouwing zou niet breder moeten worden, maar een extra bouwlaag is voorstelbaar als het gebouw als geheel compacter wordt. Het oplopen van het terrein moet behouden blijven en biedt kansen om functies ondergronds te realiseren.

### B. De voormalige kloostertuin

Op oudere kaarten zien we op deze plek een villa, omgeven door een grote tuin, die zicht uitstrekke van de Utrechtseweg tot aan de Groeneweg. Op enig moment heeft deze tuin een monumentale aanleg gekregen, waarvan nu voor zover bekend nog een aantal fraaie bomen, het micro reliëf, tuinmuren resulteren. Een beter begrip van de oorspronkelijke tuinaanleg kan bijdragen aan het beter kunnen waarderen van wat er nu nog van over is. Dan wordt het ook mogelijk om een betere afweging te maken t.a.v. hergebruik bij herontwikkeling. Zo kan het behoud van een boom die bepalend is voor de tuinaanleg van grotere waarde zijn dan behoud van een solitaire boom, dat alleen op zichzelf waardevol is.



---

De oorspronkelijke tuinaanleg is sterk aangetast door de bouw van de brandweergarage. In samenhang hiermee is het reliëf aangepast en is een groot oppervlak bestraat met **betonklinkers**.

Door bouw van de scholen langs de Groeneweg en de verkoop van dit terrein is een deel van de oorspronkelijke villatuin afgesplitst. Op dit moment is nog wel te zien dat de aanleg oorspronkelijk één geheel vormde.

Waarschijnlijk is in 1950 het oude hekwerk vervangen door het huidige hekwerk. Het huidige hekwerk is eenvoudig, maar wel karakteristiek.

#### Samenvatting waarden

- Oorspronkelijke voortuin en achtertuin zijn als groene tuin nog goed herkenbaar.
- Er zijn een aantal waardevolle bomen.
- Het reliëf, de tuinmuren en het hekwerk langs de buitenzijde zijn van waarde.

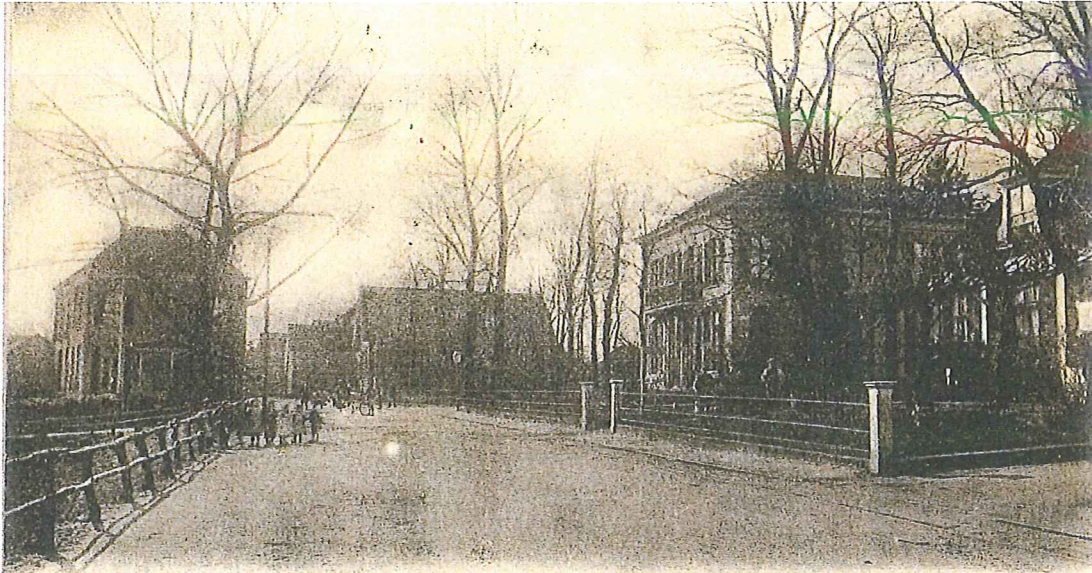
#### Ambitie

Nader onderzoek naar de tuinaanleg is gewenst en kan boeiende inzichten opleveren voor herontwikkeling. Behoud van bepaalde elementen kan bijdragen aan de kwaliteit van de nieuwe situatie. Belangrijk is hiervoor een plan te ontwerpen, waarbij nieuwe onderdelen, tuinaanleg en gebouwen weer een logisch samenhangend geheel gaan vormen. Een kundige landschapsarchitect kan een concept ontwerpen, dat de basis vorm voor herontwikkeling van het hele terrein.



*De kapel vanuit de tuin*





Situatie rond 1900 met rechts de Villa Ewilca

### C. Het voormalige kloostercomplex

In de negentiende eeuw werd hier de Villa Ewilca gebouwd als buitenhuis met een grote tuin, koetshuis en verdere bijgebouwen. Het erf liep aan de achterzijde door tot aan het zandpad dat later de Groene Weg werd. In 1920 komt de villa met de bijbehorende gronden in bezit van de Zusters Franciscanessen van Denekamp, die hier een klooster vestigen met de naam villa St. Ursula; ook wel het Ursulinenklooster genoemd. Achter in de tuin wordt in 1921 de meisjesschool St. Ursula gebouwd, welke gebouwen nog aanwezig zijn.

De villa St. Ursula raakte beschadigd in de tweede wereldoorlog en werd besloten tot nieuwbouw van het huidige complex. In 1950 werd dit als klooster Sancta Maria<sup>1</sup> in gebruik genomen door de zusters Franciscanessen. In 1996 is de bestemming veranderd en is het klooster gebruik als tehuis voor de opleiding van priester-missionarissen.

Dit huidige kloostercomplex werd dus gebouwd in de plaats van een voormalige villa. De architect was de Bredase architect J.G.A van Dongen, die veel kerken en scholen ontwierp o.a. in Apeldoorn, Arnhem en Wageningen. Het complex is ontworpen in de traditionalistische bouwstijl van de Delftse school, zoals veel gebouwen in de wederopbouw periode. Het is een sobere, ambachtelijke bouwstijl, die voortbouwt op oudere bouwtradities. Kenmerkend zijn het gebruik van baksteen, stoere daken, versieringen in beton, stalen ramen en glas-in-loodwerk.

Het is een relatief klein complex dat is opgebouwd uit een kleine kapel en twee haaks op elkaar staande vleugels van twee bouwlagen met een kap. De entreevleugel maakt front naar de Utrechtseweg. De tuinvleugel is nu in gebruik als politie- en ambulance post. De vleugels zijn relatief ondiep en bevatten gangen met daarlangs de kamers en enkele grotere vertrekken. Het interieur is zorgvuldig vormgegeven, waarbij het interieur van de kapel en het trappenhuis het meest waardevol zijn.

#### Samenvatting waarden:

- Het complex als geheel is van waarde, als verwijzing naar het voormalige klooster, als voorbeeld van Delftse School architectuur en als onderdeel van het oeuvre van de architect J.G.A van Dongen.
- De kapel is het meest waardevolle onderdeel.

<sup>1</sup> In 1405 werd het eerste klooster Sancta Maria opgericht te Renkum, bij een oudere kapel waar het heiligenbeeld van Maria van Renkum tentoon werd gesteld. Veel pelgrims trokken in de late middeleeuwen naar Renkum om dit beeld te aanschouwen. In 1580 werd dit klooster opgeheven.



- 
- Het aanzicht vanaf de Utrechtseweg is eveneens waardevol, omdat het een beeld is dat goed past in de omgeving en omdat veel mensen aan dit beeld zijn gehecht. Het gaat hier vooral om de entreevleugel met op de achtergrond de hoge bomen en op de voorgrond een licht oplopende tuin omzoomd met het karakteristieke hekwerk.
  - Het interieur van de kapel is waardevol en in iets mindere mate het trappenhuis. Ook bepaalde details en gebruikte materialen, die typisch zijn voor de bouwstijl zijn van waarde.

#### Ambitie

De ambitie is om in elk geval de kapel in zijn geheel te behouden. Vervolgens is ook van belang om het aanzicht vanaf de Utrechtseweg zo veel mogelijk te behouden. Uiteraard biedt het meerwaarde als het complex als geheel zoveel mogelijk behouden blijft. De mogelijkheden voor hergebruik van de vleugels worden beperkt door de geringe diepte en de geslotenheid van de gevels.

### **D. Rondom het terrein**

De randen rond de ontwikkellocatie zijn verschillend.

#### Schoolweg

De tuin van het voormalige klooster grenst aan de Schoolweg. Dit is een woonstraat met woningen, die ruim in het groen staan. Vanaf de straat en vanuit de woningen kijkt men in de voormalige kloostertuin. Het zicht op deze tuin en de monumentale bomen is hierbij van waarde. Ook het hekwerk en de jonge bomenrij erlangs dragen hier positief aan bij. De brandweergarage en de bestrating, die hiermee samenhangt, doen afbreuk aan de beleving vanaf de Schoolweg.

#### Groeneweg

De percelen met de voormalige schoolgebouwen aan de Groeneweg zijn recentelijk afgesplitst van de voormalige Kloostertuin. Het gegeven dat het groene tuinkarakter over de nieuwe perceelsgrens nog steeds doorloopt is een kwaliteit voor de ontwikkelingen aan beide kanten.

#### Maatweg/ Utrechtseweg

De tuin van het voormalige klooster grenst aan de achtertuinten van vrijstaande en dubbele woonhuizen aan de Maatweg en de Utrechtseweg. Op de perceelsgrens staat een bakstenen tuinmuur. Over de tuinmuur heen hebben de bewoners van Maatweg en de Utrechtseweg zicht op de monumentale bomen in de voormalige kloostertuin. Dit zicht en de tuinmuur zijn van waarde.

Een aantal woonpercelen is relatief ondiep of onpraktisch qua vorm, wat nu geen probleem is omdat de kloostertuin rustig is en niet bebouwd. Dit is wel een punt van aandacht bij herontwikkeling. Ook grondruil kan worden overwogen, omdat dit de waarde van aangrenzende woningen kan vergroten.

#### Samenvatting waarden:

- Beleving voormalige kloostertuin kwaliteit voor omgeving.
- Tuinmuren, hekwerk langs erfgrans en hoge bomen dragen bij aan groene sfeer.
- Brandweergarage, bestrating en ondiepe tuinen zijn zwakke punten.

#### Ambitie

De ambitie is dat de voormalige kloostertuin vanuit de omgeving gezien grotendeels haar groene karakter behoudt. Belangrijk is hierbij het behoud van hoge bomen, het hekwerk en de tuinmuren. Belangrijk is ook dat het tuinengebied zo veel mogelijk één geheel blijft vormen en niet te veel versnipperd raakt in losse privétuintjes. Herontwikkeling biedt kansen om de brandweerkazerne beter in te passen.



## E. Ruimtelijke ontwerpogave

De gemeente is op zoek naar een partij, die de gronden en de opstallen wil aankopen. De gemeente stelt daarbij een aantal randvoorwaarden. Een aantal daarvan zijn sterk bepalend voor de mogelijkheden voor het ontwerp van een nieuwe ontwikkeling, zo blijkt onder meer uit de ingediende voorstellen:

*De gemeente wenst een bepaalde opbrengst. De nieuwe ontwikkeling moet voldoende opleveren om dit te rechtvaardigen.*

- Om hieraan te kunnen is een toename van het bouwvolume op de locatie inclusief de bijbehorende parkeerruimte haast onvermijdelijk. Het ontwerpdilemma is om deze toename in balans te houden met het gewaardeerde groene karakter van de voormalige kloostertuin. Daarbij is het o.i. van belang de footprint van de bebouwing te beperken en de hoeveelheid privé buitenruimte te beperken ten gunste van een collectieve tuin. Ook creatief gebruik maken van niveauverschillen biedt wellicht kansen.
- Daarnaast is het de vraag of het genereren van voldoende opbrengst samen kan gaan met het behouden van het kloostercomplex. Dit vraagt in elke geval veel creativiteit.

*De gemeente wenst de hulpdienstenpost te behouden op deze locatie met een aansluiting direct op de Utrechtseweg.*

- Wanneer men er voor kiest deze post in zijn huidige vorm te behouden doet dit een groot beslag op de ontwikkelingsmogelijkheden van het terrein. Door de ligging achter het kloostercomplex wordt zowel de kloostertuin als het voorterrein belast met deze functie.
- Wanneer men kiest voor nieuwbouw op het terrein, moet er voldaan worden aan actuele eisen, wat meerkosten met zich meebrengt. Vervolgens ligt het voor de hand een locatie dicht bij de Utrechtseweg te kiezen, zodat de tuin niet langer wordt belast met deze functie. Hier doet zich een dilemma voor. Er zijn verschillende opties, maar in alle gevallen zal deze functie duidelijk beleefbaar zijn vanaf de Utrechtseweg. Dit betekent ook dat de nieuwbouw in architectonische zin representatief moet zijn, wat wellicht extra kosten met zich meebrengt.
  - Men kan de hulpdienstenpost naast of vóór het kloostercomplex bouwen. Dan kan het complex worden behouden, maar wordt het groene beeld vanaf de Utrechtseweg aangetast.
  - Een andere optie is om de hulpdienstenpost op de plaats van de entreevleugel te realiseren of te integreren in de entreevleugel. De laatste optie is interessant, maar bij beide opties gaat architectuurhistorische waarde verloren.
  - Een derde optie is om creatief gebruik te maken van de hoogteverschillen in het terrein en de hulpdienstenpost half onder grond aan te leggen. Deze optie zou kunnen samengaan met integratie in de entreevleugel, waarbij dan alleen de begane grond verandert.
- Indien de hulpdienstenpost kan worden verplaatst naar een andere locatie kan wellicht zodanige meerwaarde worden gerealiseerd aan de Utrechtseweg 131 dat daarmee de verplaatsing kan worden betaald. Wanneer dit mogelijk is, is dit zeker aan te bevelen.

*De gemeente gaat in beginsel uit van een woonfunctie.*

- Niet alle woonfuncties verdragen zich goed met de waarden van het complex en de kloostertuin en de aanwezigheid van de hulpdienstenpost. Door meer ruimte te bieden aan de keuze van de juiste functies, ontstaan wellicht ook meer mogelijkheden voor behoud van waarden en waardecreatie. Belangrijkste voorwaarde zou kunnen zijn dat nieuwe functies geen onevenredige overlast opleveren voor omwonenden.
- Combinaties van wonen en werken zijn mogelijk ook interessant eventueel in combinatie met kleinschalige horeca. Culturele functies en zorg zijn ook denkbaar of een exclusieve woonvorm voor één of twee kapitaalkrachtige personen.

Bijlage 3 Globale eerste beoordeling plan door Gelders genootschap



**Reactie op: Plan De Bunte**  
13-3-2019

Model 01

Positief:

- Behoud entreevleugel  
Loftwoningen betekenen wel ingrepen in bestaande structuur. Beter een woonvorm, die uitgaat van de structuur van het te behouden gebouw.
- Behoud kapel  
Echter waardevolle interieur gaat op in privéwoning. Gevel zal worden aangepast t.b.v. nieuwe ramen. Beter behoud t.b.v. collectieve functie.

Negatief:

- Weinig gedaan met kenmerken van de tuin. Tuinmuren gesloopt.
- Brandweer/ambulance post tast belevings en gebruikswaarde terrein aan; grote bestrate oppervlaktes.
- Woningen en muurwoning missen logica.
- Veel privétuin t.o.v. collectieve tuin.

Model 02

Positief:

- Behoud kapel  
Echter waardevolle interieur gaat op in privéwoning. Gevel zal worden aangepast t.b.v. nieuwe ramen. Beter behoud t.b.v. collectieve functie.
- Aanzet voor woonhof op achter terrein met kapel aan voorzijde in beginsel helder, maar wordt door brandweer/ambulancepost verstoord. Waarom dan niet de hof afmaken en de post aan de voorzijde?.

Negatief:

- Gewaardeerde beeld aan Utrechtseweg verdwijnt. Erfgoed verdwijnt.
- Geen helder gebaar aan Utrechtseweg. De kop alleen behouden heeft weinig waarde.
- Brandweer/ambulance post tast belevings en gebruikswaarde terrein aan; grote bestrate oppervlaktes.
- Weinig gedaan met kenmerken van de tuin. Tuinmuren gesloopt.
- Veel privétuin t.o.v. collectieve tuin.

Model 03

Positief:

- Behoud kapel  
Echter waardevolle interieur gaat op in privéwoning. Gevel zal worden aangepast t.b.v. nieuwe ramen. Beter behoud t.b.v. collectieve functie.
- Idee voor losse blokjes langs Schoolweg in beginsel helder.
- Idee voor een woonpad langs de kapel in beginsel helder. Kavels met vrijstaande woningen sluiten aan op massa van schoolgebouw. Echter de rijtjes (c) delen het terrein te veel in tweeën en zijn niet overtuigend.
- Brandweer/ambulance post slim geplaatst.

Negatief:

- Gewaardeerde beeld aan Utrechtseweg verdwijnt. Erfgoed verdwijnt.
- Geen helder gebaar aan Utrechtseweg. Beter één hoofdmassa.
- Weinig gedaan met kenmerken van de tuin. Tuinmuren gesloopt.
- Veel privétuin t.o.v. collectieve tuin. Het beeld verandert van een grote tuin met daarin gebouwen naar een bouwblok met deels privé tuinen.

Bijlage 4 Verkeerskundige beoordeling plan



## Verkeerskundige beoordeling:

Er zijn 3 modellen beschreven.

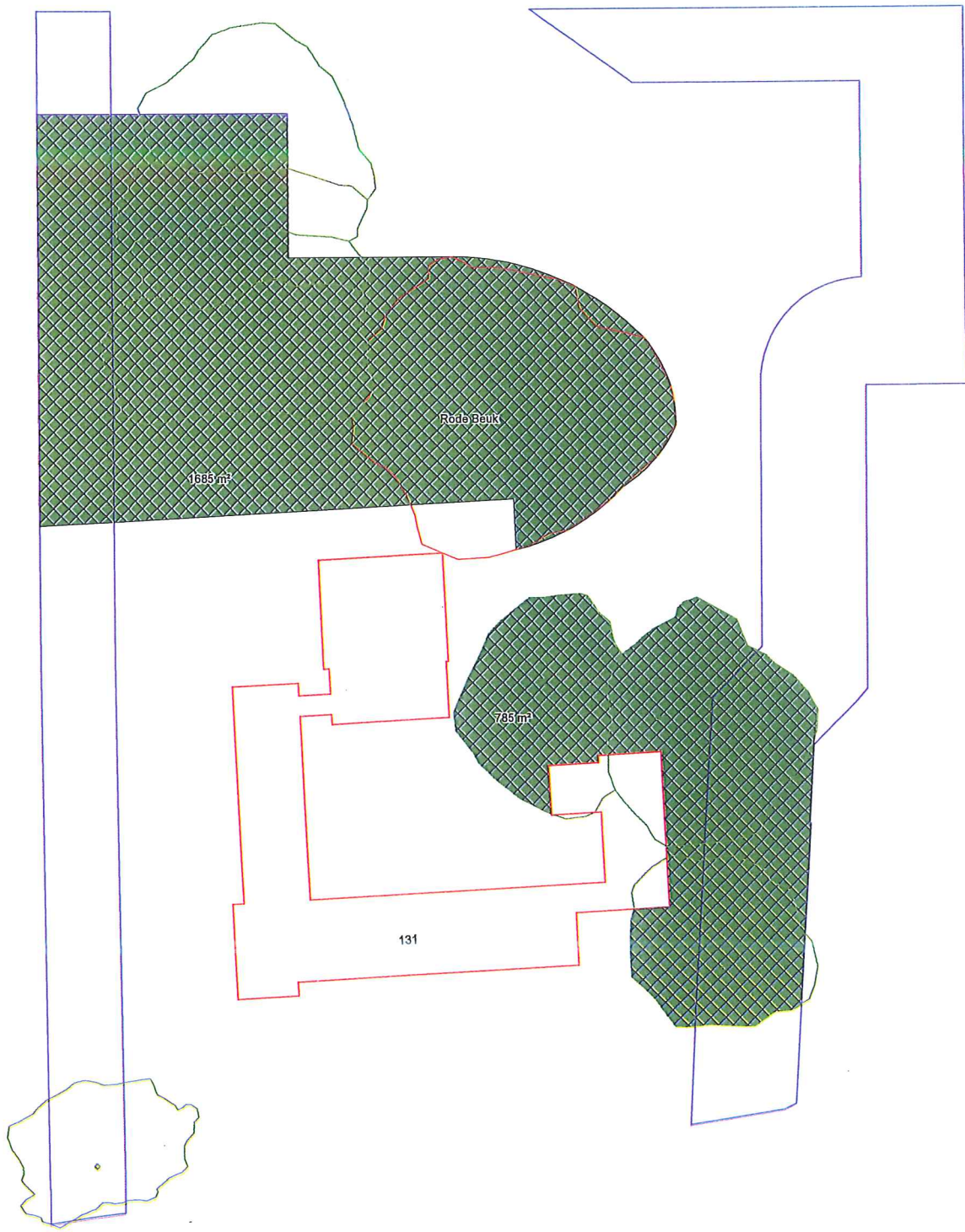
Wat betreft de bereikbaarheid behoudt Model 1 de huidige aansluiting op de Utrechtseweg. Er is een informele inrichting en de ontsluitingsstructuur heeft geen mogelijkheid om rond te rijden. Wat betreft de leefomgeving is het een informele inrichting die past bij de locatie. Als het gaat om de toegankelijkheid is te zien dat de parkeervoorzieningen centraal liggen en de loopafstand tot de verschillende wooneenheden. Het is ook de vraag of er voldoende rekening wordt gehouden met een parkeervoorziening voor de brandweerlieden als er een uitruk is.

Model 2 heeft ook een aansluiting op de Utrechtseweg. Het parkeren is ook centraal geregeld. Er is een padenstructuur aangegeven die uitkomt op de Utrechtseweg. Het is onduidelijk of het alleen paden zijn voor voetgangers of ook fietsers. Voor leefomgeving ne toegankelijkheid zie Model 1.

In Model 3 is de aansluiting op de Utrechtseweg behouden. Er is een extra aansluiting op de Schoolweg gemaakt, en wel aan de noordzijde van de locatie. Hiermee is er een doorlopende structuur over het terrein. De beschrijving van het plan gaat niet in op hoe breed de ontsluitingsprofielen zijn.

Bijlage 5 Grond in te richten als openbaar terrein





Onderwerp:  
Klooster, uitgeefbare grond zones

Locatie:  
Utrechtseweg 131 - Renkum

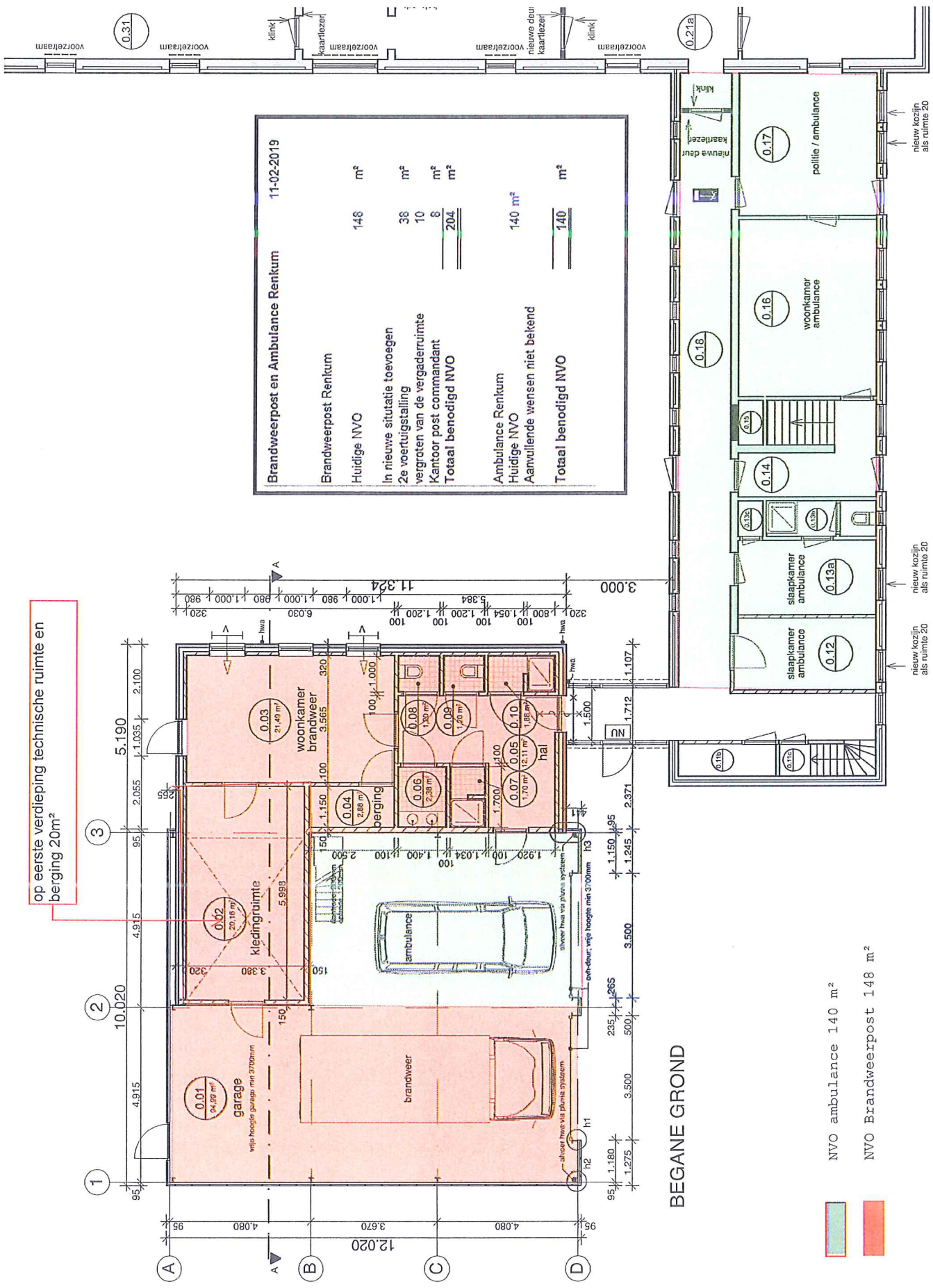


Gemeente Renkum

Team BOR  
 Generaal Urquhartlaan 4  
 Postbus 9100  
 6860 HA Oosterbeek  
 Tel: (026)3348111  
 Fax: (026)3348310

Get.dd. 03-04-2019	Gew.dd.	Schaal 1: 400	Landmeten
Getak: Ben Elzen, LM	Gemeente Renkum		20190403

Bijlage 6 Ruimtegebruik brandweer/ambulance



op eerste verdieping technische ruimte en berging 20m<sup>2</sup>

Brandweerpost en Ambulance Renkum		11-02-2019	
Brandweerpost Renkum	148 m <sup>2</sup>		
Huidige NVO			
In nieuwe situatie toevoegen			
2e voertuigstalling	38 m <sup>2</sup>		
vergroten van de vergaderruimte	10 m <sup>2</sup>		
Kantoor post commandant	6 m <sup>2</sup>		
<b>Totaal benodigd NVO</b>	<b>204 m<sup>2</sup></b>		
Ambulance Renkum	140 m <sup>2</sup>		
Huidige NVO			
Aanvullende wensen niet bekend			
<b>Totaal benodigd NVO</b>	<b>140 m<sup>2</sup></b>		

BEGANE GROND

- NVO ambulance 140 m<sup>2</sup>
- NVO Brandweerpost 148 m<sup>2</sup>

nieuw kozijn als ruimte 2D  
 nieuw kozijn als ruimte 2D  
 nieuw kozijn als ruimte 2D



Bijlage 4 (concept) Intentieovereenkomst

*Onderwerp*

Verkooptraject Utrechtseweg 131 te Renkum

*Datum*

16 april 2019

*Ons kenmerk*

95300

*Pagina*

7 van 7

---

## Intentieovereenkomst Utrechtseweg 131 te Renkum

---

### Partijen:

1.  
de rechtspersoon naar publiekrecht **GEMEENTE RENKUM**, hierbij op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester A.M.J. Schaap, die handelt ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van **[\*\*]**,

en

2.  
**[\*\*]**.

### Definities:

De in deze Overeenkomst het hoofletter geschreven begrippen, hebben de volgende betekenis:

Artikel: een artikel van deze Overeenkomst;

Behoeftonderzoek: een onderzoek dat voldoet aan de eisen van artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro;

Gemeenten: de rechtspersoon naar publiekrecht gemeente Renkum;

Haalbaarheidsonderzoek: het onderzoek dat voldoet aan de in Artikel 2 vastgelegde eisen;

Initiatiefnemer: **[\*\*]**;

Locatie: het perceel **RKM00C8369**, plaatselijk bekend Utrechtseweg 131 te Renkum, waarop de Initiatiefnemer voornemens is het Project te realiseren;

Overeenkomst: de onderhavige overeenkomst;

Partijen: Gemeente en de Initiatiefnemer gezamenlijk;

Project: het realiseren van een woningbouwontwikkeling op de Locatie

Samenwerkingsovereenkomst: een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wro waarin onder meer afspraken worden vastgelegd over kostenverhaal en als gevolg waarvan het kostenverhaal anderszins is verzekerd (zie artikel 6.12 van de Wro);

### Overwegende:

dat de gemeente initiatiefnemer bij brief van ... april 2019 heeft uitgenodigd om te participeren in het verkooptraject voor het project (**bijlage 1**)

### Nemen in aanmerking:

1.  
de Initiatiefnemer heeft de wens kenbaar gemaakt om de Locatie te (her)ontwikkelen ten behoeve van de verwezenlijking het Project;

2.  
De plannen van de Initiatiefnemer passen niet in de ter plaatse van de Locatie geldende bestemmingsplan Renkum – Heelsum, vastgesteld d.d. 14 mei 2013 en goedgekeurd d.d. 26 juni 2013;

3.

Alvorens in onderhandeling te treden over een Koop- en samenwerkingsovereenkomst wensen Partijen de haalbaarheid van het Project te onderzoeken;

4.

Partijen wensen in de Overeenkomst vast te leggen onder welke voorwaarden de Initiatiefnemer de haalbaarheid van het Project zal onderzoeken en de Gemeenten bereid zijn het Haalbaarheidsonderzoek te beoordelen. Tevens wensen Partijen in de Overeenkomst op hoofdlijnen afspraken te maken over een eventueel vervolgtraject.

### **Komen het volgende overeen:**

#### *Artikel 1 Doel Overeenkomst*

Het doel van de Overeenkomst is kostenverhaal voor de gemeente, het vastleggen van de afspraken tussen Partijen over het onderzoek naar de haalbaarheid en draagvlak van het Project op de Locatie, en ook om duidelijkheid te verkrijgen over de termijn waarbinnen partijen moeten komen tot een koop- en samenwerkingsovereenkomst

#### *Artikel 2 Haalbaarheidsonderzoek*

- De Initiatiefnemer zal voor eigen rekening en risico een haalbaarheidsonderzoek (laten) verrichten naar de mogelijkheden om het Project op de Locatie te ontwikkelen.
- Het doel van het haalbaarheidsonderzoek is het vastleggen van een integraal programma, waarmee een kwalitatief hoogstaande en haalbare (her)ontwikkeling en realisatie mogelijk is. Het haalbaarheidsonderzoek zal in ieder geval bestaan uit de navolgende onderdelen:
  - Stedenbouwkundig ontwerp: het ruimtelijk ontwerp waarin de voormelde programma's zijn verwerkt,;
  - Voorstel financiële structuur;
  - Financiële haalbaarheidsanalyse;
  - Fasering en tijdschema;
  - Afstemmen concept stedenbouwkundig plan met de omgeving (omwonenden / geïnteresseerden)
  - Toetsing door commissie Ruimtelijke kwaliteit

#### *Artikel 3 Koop- en samenwerkingsovereenkomst*

Als Partijen op basis van het Haalbaarheidsonderzoek concluderen dat verwezenlijking van het Project op de Locatie haalbaar is, waarbij de beoordeling aan de kant van de Gemeenten een raadsbesluit inzake de stedenbouwkundige kaderstelling betreft, zullen Partijen in overleg treden over de totstandkoming van een koop- en samenwerkingsovereenkomst. Het overleg over de koop- en samenwerkingsovereenkomsten zullen onder meer betrekking hebben op de volgende onderwerpen:

- Doelstelling, functioneel programma en randvoorwaarden
- Financieel (onder meer: Kostenverhaal)
- Overdracht van de gronden en opstallen
- Bestemmingsplan en Vergunningen
- Verkeer en Parkeren
- Overlegstructuur
- Communicatie
- Planning
- Taken / verplichtingen initiatiefnemer
- Taken / verplichtingen gemeente
- Aansprakelijkheid
- Schadeverhaal
- Ingebrekestelling, verzuim
- Ontbinding
- Overige bepalingen



*Artikel 4 Duur*

1. De Overeenkomst gaat in op de datum van ondertekening door Partijen en eindigt door ondertekening door Partijen van de koop- en samenwerkingsovereenkomst doch uiterlijk op 29 februari 2020.
2. De Initiatiefnemer heeft vanwege de beëindiging van de Overeenkomst geen enkele aanspraak op schadevergoeding hoe ook genaamd jegens de Gemeenten. In geval van beëindiging van de Overeenkomst blijft de Initiatiefnemer de kosten als vermeld in Artikel 5 aan de Gemeenten verschuldigd.

*Artikel 5 Kosten*

1. Ter zake de door Gemeente ten behoeve van de totstandkoming en beoordeling van het Haalbaarheidsonderzoek te maken interne en externe kosten is de Initiatiefnemer aan de gemeente een bedrag van € 5.000,00 verschuldigd.
2. Het in Artikel 5.1 genoemde bedrag dient uiterlijk binnen 14 dagen na ondertekening van de Overeenkomst te zijn bijgeschreven op rekeningnummer IBAN NL02BNGH0285007076 t.n.v de gemeente Renkum o.v.v. Klooster Utrechtseweg 131. De gemeente houdt een administratie bij van de bestede interne uren en de gemaakte in- en externe kosten. De gemeente zal de Initiatiefnemer per kwartaal een overzicht en factuur sturen van de gemaakte kosten. Voor zover op enig moment de door de gemeente gemaakte kosten het volgens Artikel 5.1 betaalde bedrag overschrijden, wordt het meerdere op basis van nacalculatie maandelijks aan de Initiatiefnemer gefactureerd. De betalingstermijn voor de facturen bedraagt 14 dagen. Bij overschrijding van de betalingstermijn is de Initiatiefnemer wettelijke handelsrente verschuldigd.

*Artikel 6 Overdracht van rechten*

De Initiatiefnemer mag de rechten en/of verplichtingen uit deze Overeenkomst niet aan derden overdragen c.q. ten behoeve van derden bezwaren zoals bedoeld in artikel 3:83 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente.

*Artikel 7 Geschillen*

1. Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. 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.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en getekend

te Oosterbeek,

te

op .....

op .....

*A.M.J. Schaap*  
Gemeente Renkum

Initiatiefnemer

Bijlagen:

1. Kadastrale eigendomskaart
2. Projectplan

3. Uittreksel KvK .....

CONCEPT