



Overeenkomst Programmafase

Verkeersweg 3 te Harderwijk

Partijen

- I. de **GEMEENTE HARDERWIJK**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door ■■■■■, ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit 2022 gemeente Harderwijk d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente, hierna ook te noemen 'de Gemeente',

en

- II ■■■■■ hierna ook te noemen 'de Initiatiefnemer'.

De Gemeente en Initiatiefnemer hierna ook gezamenlijk te noemen: 'Partijen'

Nemen het volgende in overweging:

- A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Verkeersweg 3 te Harderwijk, met daarop bedrijfsbebouwing, waaronder een thans leegstaand gebouw waarin voorheen een Praxis gevestigd was, en een Tankstation, kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie D, nummers 8253, 8252, 3033, 6314, 8251, met een totale oppervlakte van circa 15.408 m², in deze overeenkomst verder te noemen 'Exploitatiegebied', één en ander zoals weergegeven op de als **bijlage 1** aan deze overeenkomst gehechte overzichtstekening;
- B. Voor deze locatie acht de Gemeente een transformatie naar woningbouw gewenst, in welk kader sanering of verhuizing van het tankstation noodzakelijk is;
- C. Initiatiefnemer heeft zich gewend tot de Gemeente met het verzoek om planologische medewerking te verlenen aan een tijdelijke invulling van het leegstaande gebouw. Initiatiefnemer heeft een concreet geïnteresseerde partij, die het gebouw (voormalige Praxis) wil huren en gebruiken als indoor speeltuin, voor een periode van circa 10 jaar;
- D. Naar aanleiding van het verzoek van Initiatiefnemer heeft de gemeenteraad door middel van een motie verzocht om te onderzoeken in hoeverre de locatie geschikt is voor herontwikkeling naar wonen alsmede een tijdelijke invulling op gebied van wonen daarin mee te nemen en te onderzoeken of en zo ja, op welke termijn en tegen welke voorwaarden herplaatsing van het tankstation gerealiseerd kan worden, hierna te noemen: '**het Initiatief**';
- E. Tenslotte heeft de gemeenteraad het College verzocht hier bindende afspraken over te maken en deze uitkomst voor 1 maart 2022 voor te leggen ter besluitvorming aan de raad;
- F. Partijen zijn met betrekking tot het onder D. en E. overwogene met elkaar in gesprek en wensen hun afspraken vast te leggen in deze Intentieovereenkomst;
- G. Deze overwegingen vormen een integraal onderdeel van deze Overeenkomst.

Verklaren te zijn overeengekomen:

1. Definities en interpretatie

- 1.1 Behoudens voor zover uitdrukkelijk anderszins bepaald, hebben de woorden en uitdrukkingen die in deze Overeenkomst met een hoofdletter zijn geschreven de daaraan in deze Overeenkomst toegekende gedefinieerde betekenis.
- 1.2 In deze Overeenkomst, tenzij anderszins bepaald:
 - a. betekent een '**Artikel**', '**Overweging**', '**Bijlage**' of '**Annex**' een artikel (waaronder alle paragrafen), een overweging, een bijlage of een annex in of bij deze Overeenkomst;
 - b. maken de Overwegingen, Bijlagen, Annexen, alsmede alle overige bijlagen bij deze Overeenkomst integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst en hebben dezelfde kracht en werking alsof zij uitdrukkelijk in de tekst van deze Overeenkomst zelf zouden zijn opgenomen en een verwijzing naar deze Overeenkomst omvat tevens een verwijzing naar de Overwegingen, Bijlagen, Annexen en alle overige bijlagen bij deze Overeenkomst;
 - c. zijn de kopjes uitsluitend opgenomen ter referentie en hebben geen invloed op de interpretatie van deze Overeenkomst of van bepalingen daarvan;
 - d. worden de woorden 'omvat', 'omvatten', 'waaronder', en 'met inbegrip van' geacht te worden gevolgd door de zinsnede 'maar is/zijn niet beperkt tot' en worden dienovereenkomstig uitgelegd;
 - e. omvat het enkelvoud tevens het meervoud en vice versa, en het gebruik van een mannelijke, vrouwelijke of onzijdige aanduiding omvat mede alle andere aanduidingen;
 - f. kan elke door de Partijen op zich genomen verplichting uitsluitend worden verstaan als een door Partijen op zich genomen inspanningsverplichting.

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

- 2.1 Het doel van de Overeenkomst is de voorwaarden en financiële condities vast te leggen waaronder Partijen kunnen meewerken aan de herontwikkeling van het perceel naar woningbouw binnen circa 10 jaar en een tijdelijke invulling van het perceel zoals onder C beschreven.
- 2.2 In deze Overeenkomst worden de thans geldende afspraken tussen Partijen vastgelegd.

3. Gemeentelijke randvoorwaarden en uitgangspunten

- 3.1 De Gemeente heeft ten aanzien van het Initiatief in het Exploitatiegebied een inrichtingsschets opgesteld, welke als **bijlage 2** aan deze Overeenkomst is gehecht. Deze schets is ter illustratie toegevoegd aan deze overeenkomst.
- 3.2 Partijen kunnen aan de schets geen enkel recht en geen enkele aanspraak ontleen. De Gemeente en haar bestuursorganen houden ter zake het onderwerp dat wordt bestreken door de schets hun volledige privaatrechtelijke en publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, en zijn niet gebonden totdat sprake is van formele afgeronde (bestuurlijke en politieke) besluitvorming omtrent (a) het sluiten van een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro en (b) de voor het Initiatief benodigde publiekrechtelijke, waaronder planologische, medewerking.
- 3.3 Initiatiefnemer dient zich in ieder geval aan de volgende uitgangspunten te houden, doch één en ander niet limitatief:
 - a. er dient sprake te zijn van een totaalontwikkeling van het Exploitatiegebied, waarbij een gefaseerde realisatie mogelijk is;
 - b. voor woningbouw moet rekening worden gehouden met de dan geldende bijhorende parkeernormen, welke vastliggen in de Parkeernormennota Harderwijk en het paraplubestemmingsplan parkeerregeling. De parkeerplaatsen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd;
 - c. uiterlijke verschijningsvorm dient aan te sluiten bij Harderwijker schaal en context, wat stedenbouwkundig en welstand technisch door de gemeente zal worden beoordeeld;

- 3.4 Uitgangspunt is dat Initiatiefnemer voor eigen rekening zorgdraagt voor de ontsluiting van het Exploitatiegebied op het openbaar gebied en de binnen het Exploitatiegebied te realiseren openbare ruimte aanlegt.
- 3.5 Het totaal van de door de Gemeente in verband met de wijziging van de bestemming van het Exploitatiegebied te betalen tegemoetkomingen in schade ex. afdeling 6.1 Wet ruimtelijke ordening en eventueel andere nadeelcompensatie komen ten laste van Initiatiefnemer. Indien tot een opvolgende anterieure grondexploitatieovereenkomst wordt gekomen tussen partijen, zal hiertoe een bepaling in die overeenkomst worden opgenomen.

4. Ontwikkelplan

- 4.1 Initiatiefnemer zal, volledig voor eigen rekening en risico, een ontwikkelplan voor het Initiatief op het Exploitatiegebied opstellen en bij de Gemeente indienen als zijnde een aanvraag om principebesluit ('**het Ontwikkelplan**'), uiterlijk binnen 7,5 jaar na de aangenomen motie 'toekomstige ontwikkelingen Verkeersweg 3' d.d. 4 november 2021 met nr. 146.
- 4.2 Het Ontwikkelplan zal voldoen aan de randvoorwaarden zoals bedoeld in artikel 3 van deze Overeenkomst, de algemene principes van goede ruimtelijke ordening.
- 4.3 Voorafgaand aan het Ontwikkelplan wordt door Partijen onderzocht of de verplaatsing van het tankstation naar een alternatieve locatie wenselijk en mogelijk is. Dit dient vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening passend te zijn. Als over verplaatsing van het tankstation binnen vier jaar na ondertekening van deze Overeenkomst geen schriftelijke afspraken tussen Partijen zijn gemaakt, dan zullen er nadere afspraken gemaakt worden. Deze afspraken over (verplaatsting van) het tankstation maken onderdeel uit van het Ontwikkelplan.
- 4.4 Indien er de mogelijkheid ontstaat om eerder te starten met de planvorming en het opstarten van de transformatie naar woningbouw, geheel of gedeeltelijk, stemmen partijen er mee in zich hiervoor in te spannen.

5. Beoordeling en vervolg

- 5.1 De Gemeente beoordeelt het door Initiatiefnemer opgestelde Ontwikkelplan binnen een daartoe gestelde redelijke termijn na ontvangst als zijnde een principebesluit.
- 5.2 Beoordeling door de Gemeente vindt plaats op basis van de algemene principes van goede ruimtelijke ordening, ('**de Beoordeling**').
- 5.3 De Beoordeling zal leiden tot een desbetreffend (positief of negatief) besluit van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente ('**het College**'). Het College kan besluiten om zijn voorgenomen besluit ter zake de Beoordeling op de voet van artikel 169, lid 4, Gemeentewet voor te leggen aan de raad van de Gemeente ('**de Raad**').
- 5.4 Initiatiefnemer kan aan de Beoordeling geen enkel recht en geen enkele aanspraak ontleen. De Gemeente en haar bestuursorganen houden ter zake het onderwerp hun volledige privaatrechtelijke en publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, en zijn niet gebonden totdat sprake is van formele afgeronde (bestuurlijke en politieke) besluitvorming omtrent (a) het sluiten van een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro en (b) de voor het Initiatief benodigde publiekrechtelijke, waaronder planologische, medewerking.
- 5.5 Indien de Beoordeling leidt tot een positief besluit van het College, treden Partijen met elkaar in overleg om op redelijke voorwaarden, passend binnen het gemeentelijk beleid, te komen tot een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro. De Gemeente zal ten behoeve van het in deze bepaling bedoelde overleg een concept van de anterieure overeenkomst aan Initiatiefnemer aanleveren. De Gemeente behoudt daarbij haar volledige privaatrechtelijke en publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Noch de NvU, noch de Beoordeling, kunnen leiden tot een precontractuele gebondenheid van de Gemeente, in welke vorm dan ook.

- 5.6 Deze Overeenkomst eindigt uiterlijk zes maanden na toezending door de Gemeente aan Initiatiefnemer van het besluit omtrent de Beoordeling, ongeacht of inmiddels een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 5.5 tot stand is gekomen, doch tenzij Partijen verlenging van deze Overeenkomst overeenkomen.
- 5.7 Initiatiefnemer heeft nimmer enige aanspraak op vergoeding van kosten, schade, renten of anderszins ingeval, door welke omstandigheid dan ook, geen positieve Beoordeling en/of geen anterieure overeenkomst tussen Partijen tot stand komt.
- 5.8 Voor de Beoordeling is Initiatiefnemer leges verschuldigd op basis van het op het moment van indienen van een aanvraag tot principebesluit geldende Legesverordening.

6. Planning

- 6.1 De voorbereidende werkzaamheden met betrekking tot het ter besluitvorming voorleggen van een bouwplan voor woningbouw, zullen plaatsvinden overeenkomstig de door Partijen op te stellen planning, maar uiterlijk binnen 10 jaar na de aangenomen motie 'toekomstige ontwikkelingen Verkeersweg 3' d.d. 4 november 2021 met nr. 146.
- 6.2 Wanneer vertraging in de uitvoering wordt verwacht c.q. optreedt, overleggen Partijen (tijdig) met elkaar met als doel om de voortgang van de betreffende activiteiten, werken en werkzaamheden zoveel als mogelijk te waarborgen. Partijen kunnen terzake tegenover elkaar nooit enig recht op vergoeding van schade of kosten – van welke aard en omvang dan ook – ontlenen. Voor zover nodig zal de planning door Partijen in gezamenlijk overleg periodiek worden aangepast teneinde deze realistisch te houden. Vanaf het moment dat Partijen de aangepaste planning hebben goedgekeurd geldt de aangepaste planning als de planning in de zin van deze Overeenkomst.

7. Totstandkomingsvoorbehoud

- 7.1 Deze Overeenkomst treedt niet eerder in werking dan nadat de Raad van de Gemeente deze Overeenkomst heeft goedgekeurd en bekrachtigd.
- 7.2 Deze Overeenkomst treedt niet eerder in werking dan nadat Initiatiefnemer een huurovereenkomst voor een periode van tien jaar heeft gesloten met betrekking tot het tijdelijke gebruik van het gebouw (voormalige Praxis), zoals nader beschreven onder C, welke uiterlijk binnen 1 jaar na het raadsbesluit zoals bedoeld onder 7.1 dient te worden aangegaan, en dan nadat het college van burgemeester en wethouders een onherroepelijke omgevingsvergunning heeft verleend ten behoeve van het onder C. beschreven gebruik als tijdelijke invulling voor een periode van tien jaar.

8. Diversen

- 8.1 Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partij zijn ingevolge artikel 3:83, lid 2, BW rechten uit hoofde van of in verband met deze Overeenkomst goederenrechtelijk onoverdraagbaar en niet te bezwaren, en mogen rechten of verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst op geen enkele wijze worden overgedragen of worden vervreemd.
- 8.2 Tenzij uitdrukkelijk anderszins bepaald in deze Overeenkomst, dragen de Partijen hun eigen kosten, lasten en uitgaven die zij in verband met deze Overeenkomst hebben gemaakt.
- 8.3 Deze Overeenkomst, met bijhorende bijlagen, omvat de gehele overeenstemming tussen Partijen met betrekking tot de daarin geregelde onderwerpen en vervangt en treedt in de plaats van eventuele voorgaande schriftelijke of mondelinge overeenstemming tussen Partijen met betrekking tot de in deze Overeenkomst geregelde onderwerpen.
- 8.4 Wijzigingen in deze Overeenkomst zijn alleen geldig als deze schriftelijk zijn vastgelegd en door of namens alle Partijen zijn ondertekend.
- 8.5 Wanneer een bepaling in deze Overeenkomst ongeldig of niet afdwingbaar is of wordt, blijven de Partijen aan de overige bepalingen gebonden. In dat geval vervangen de Partijen de ongeldige of niet-afdwingbare bepaling door bepalingen die wel geldig en afdwingbaar zijn en die met het oog op de aard

en strekking van deze Overeenkomst, voor zoveel als mogelijk, eenzelfde werking hebben als de ongeldige of niet-afdwingbare bepaling.

- 8.6 Deze overeenkomst eindigt zonder de verplichting tot het sluiten van een ontbindingsovereenkomst indien Initiatiefnemer surseance van betaling of faillissement aanvraagt dan wel in staat van surseance van betaling of faillissement komt te verkeren. Initiatiefnemer is dan verplicht de tot dan toe door de Gemeente gemaakte kosten die nog niet op voet van artikel 3 van deze overeenkomst door Initiatiefnemer zijn betaald, op eerste verzoek aan de Gemeente te voldoen. Indien ter zake hiervan verzonden factuur niet binnen 30 kalenderdagen na dagtekening van de factuur is betaald, is Initiatiefnemer aan de Gemeente wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde bedrag.
- 8.7 Tenzij uitdrukkelijk anderszins bepaald in deze Overeenkomst, bevat deze Overeenkomst geen derdenbeding. In het geval een in deze Overeenkomst opgenomen derdenbeding door een derde wordt aanvaard, wordt een dergelijke derde geen Partij bij deze Overeenkomst.

Deze Overeenkomst kan worden aangegaan in een aantal afzonderlijke exemplaren, welke alle gezamenlijk een en hetzelfde document uit zullen maken. Partijen kunnen deze Overeenkomst aangaan door het ondertekenen van één van de bovengenoemde exemplaren.

9. Toepasselijk recht en geschillenbeslechting

- 9.1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en deze Overeenkomst zal worden uitgelegd volgens Nederlands recht.
- 9.2 Alle geschillen die voortvloeien uit of opkomen in verband met deze Overeenkomst zullen uitsluitend worden voorgelegd aan de bevoegde Rechtbank Gelderland, met behoud van de mogelijkheid voor Partijen om hoger beroep of cassatie in te (laten) stellen.

Overeengekomen op

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,



De ondergetekende sub II,



Bijlagen

1. Situatietekening Exploitatiegebied
2. Schets