



gemeente Rheden

Haalbaarheidsovereenkomst

Gemeente Rheden
en
++

Locatie: ++

Status: Concept 2.1
Datum: 17 maart 2025

Haalbaarheidsovereenkomst

Partijen:

1. Gemeente Rheden
Hoofdstraat 3
6994 AB De Steeg,
Keuze maken uit:
 1. hierbij vertegenwoordigd door +++, +++, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van +++,
 2. hierbij vertegenwoordigd door de Teamleider +++, mevrouw/de heer +++, hiertoe gemandateerd bij Mandaatbesluit Gemeente Rheden 2020, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van +,,
hierna te noemen '(de) Gemeente';

2. +++
+++
+++
ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer +,,
dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door +,,
hierna te noemen '(de) Initiatiefnemer',

De Gemeente en Initiatiefnemer gezamenlijk genoemd 'Partijen' en ieder voor zich ook wel 'Partij',

Definities:

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

<u>Artikel:</u>	Een artikel van deze Overeenkomst;
<u>Behoefteteonderzoek:</u>	Een onderzoek dat voldoet aan de eisen van artikel 5.129g lid 2 onder a van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
<u>Gemeente:</u>	De rechtspersoon naar publiekrecht gemeente Rheden;
<u>Haalbaarheidsonderzoek:</u>	Het onderzoek dat voldoet aan de in Artikel 2 vastgelegde eisen;
<u>Handboek Openbare Ruimte:</u>	Het Handboek Openbare Ruimte van de Gemeente, vastgesteld door het College op +,,;
<u>Initiatiefnemer:</u>	+++;
<u>Intaketafel:</u>	De eerste ambtelijke beoordeling van het Project, waarvan het verslag is aangehecht als Bijlage 1;

Commentaar [EM1]: Zo nodig op maat maken per Project.

Haalbaarheidsovereenkomst

<u>Locatie:</u>	Het perceel kadastraal bekend Gemeente +++ sectie +++ nummer +++, waarop de Initiatiefnemer voornemens is het Project te realiseren, welke locatie is aangeduid op de tekening Locatie in Bijlage 2;
<u>Overeenkomst:</u>	De onderhavige haalbaarheidsovereenkomst;
<u>Partijen:</u>	De Gemeente en de Initiatiefnemer gezamenlijk;
<u>Project:</u>	De realisatie van +++;
<u>Samenwerkingsovereenkomst:</u>	De eventueel in opvolging van deze Overeenkomst tussen Partijen te sluiten vervolgovereenkomst, zijnde een overeenkomst als bedoeld in artikel 13.13 van de Omgevingswet waarin onder meer afspraken worden vastgelegd over kostenverhaal en als gevolg waarvan het kostenverhaal langs publiekrechtelijke weg niet aan de orde is.

Nemen in aanmerking:

- A. De Initiatiefnemer heeft de wens kenbaar gemaakt om de Locatie te (her)ontwikkelen ten behoeve van de verwezenlijking van het Project. De Locatie is [wel/niet] in eigendom van de Initiatiefnemer; **[in geval van niet in eigendom toevoegen:** Initiatiefnemer verklaart op basis van een daartoe strekkende volmacht bevoegd te zijn tot het aangaan en ten uitvoer leggen van de Overeenkomst;
- B. Het Project past niet in het ter plaatse van de Locatie geldende bestemmingsplan, zoals overgenomen in (het tijdelijke deel van het) omgevingsplan;
- C. Alvorens in onderhandeling te treden over een Samenwerkingsovereenkomst dient de mogelijke haalbaarheid van het Project te zijn onderzocht;
- D. Partijen wensen in de Overeenkomst vast te leggen onder welke voorwaarden de Initiatiefnemer de haalbaarheid van het Project verder zal onderzoeken en de Gemeente bereid is het Haalbaarheidsonderzoek te beoordelen. Tevens wensen Partijen in de Overeenkomst op hoofdlijnen afspraken te maken over een eventueel vervolgtraject;
- E. De Initiatiefnemer heeft bij de Gemeente een conceptplan laten toetsen, waarbij ambtelijk is beoordeeld dat het Project klaar is voor het Haalbaarheidsonderzoek. Er zijn nu nog substantiële stappen te nemen in de uitwerking van de plannen en de omgevingsdialoog. Het succesvol (kunnen) verwerken van de genoemde aandachtspunten bepaalt mede de mate waarin het Project uiteindelijk haalbaar geacht kan worden;
- F. Initiatiefnemer is in deze fase reeds de met het verdere Haalbaarheidsonderzoek gemoeide gemeentelijke kosten verschuldigd;

Haalbaarheidsovereenkomst

- G. In geval het Project haalbaar wordt geacht, zullen Partijen in overleg treden over het aangaan van een Samenwerkingsovereenkomst, welke tevens wordt aangemerkt als een overeenkomst over kostenverhaal zoals bedoeld in artikel 13.13 van de Omgevingswet;
- H. Partijen leggen hun overeenstemming vast in de voorliggende Haalbaarheidsovereenkomst.

Komen het volgende overeen:

Artikel 1. Doel en reikwijdte Overeenkomst

1. Het doel van de Overeenkomst is het vastleggen van de afspraken tussen Partijen over het uitvoeren van het Haalbaarheidsonderzoek en tevens om op hoofdlijnen de afspraken vast te leggen over een eventueel vervolgtraject.
2. De Gemeente behoudt te allen tijde haar publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden. Dat betekent dat het handelen of nalaten van handelen door de Gemeente, voor zover dat niet in het belang van deze Overeenkomst en/of het Project is, geen toerekenbare tekortkoming aan de zijde van de Gemeente oplevert.
3. Deze Overeenkomst bindt de gemeenteraad niet. Voor zover er ten aanzien van het Project publiekrechtelijke besluiten genomen moeten worden ten aanzien waarvan aan de gemeenteraad een autonome beslissingsbevoegdheid toekomt, neemt de Gemeente in deze Overeenkomst slechts een inspanningsverplichting op zich tot het in procedure brengen van de betreffende besluiten.

Artikel 2. Haalbaarheidsonderzoek

1. De Initiatiefnemer zal voor eigen rekening en risico het Haalbaarheidsonderzoek (laten) verrichten naar de mogelijkheden om het Project op de Locatie te ontwikkelen. Het Haalbaarheidsonderzoek dient om de ruimtelijke, technische en financieel-economische haalbaarheid van het Project te onderzoeken.
2. Het doel van het Haalbaarheidsonderzoek is om te komen tot een integraal programma, waarmee een kwalitatief hoogstaande en haalbare (her)ontwikkeling en realisatie mogelijk is. De op de Intaketafel genoemde aandachtspunten worden in de plannen verwerkt. Het Haalbaarheidsonderzoek zal in ieder geval bestaan uit de navolgende onderdelen:
 - Stedenbouwkundig ontwerp: het ruimtelijk ontwerp waarin de gewenste functies, woningdifferentiatie en stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn verwerkt, inclusief ontwerp beeldkwaliteitsplan;
 - (Verkeers)technisch en infrastructureel programma: de uitgangspunten ten aanzien van verkeer, parkeren en toegankelijkheid volgens het Handboek Openbare Ruimte;
 - De onderzoeken met betrekking tot de volgende **onderwerpen**:
 - klimaatadaptatie, water en riolering;
 - duurzaamheid en energie;
 - afval;
 - verlichting;
 - kabels en leidingen;
 - archeologie;
 - flora & fauna;
 - aanwezige bomenbestand;

Commentaar [EM2]: Afhankelijk van ontwikkeling aanvullen/schrappen.
In elk geval de mogelijke 'show stoppers' moeten hier worden opgenomen.



Haalbaarheidsovereenkomst

- lucht waaronder stikstof;
 - bodem;
 - geluid;
 - ontplofbare oorlogsresten;
 - grondwaterbeschermingsgebied;
 - netcongestie;
 - externe veiligheid.
- Analyse van het draagvlak bij omwonenden en andere belanghebbenden, minimaal bestaande uit consultatie door middel van dialoog en terugkoppeling van de wijze waarop met gemaakte opmerkingen is omgegaan;
 - Planologische haalbaarheid waartoe in ieder geval het in het kader van de Intaketafel uitgevoerde Behoeftesonderzoek behoort;
 - Fasering en tijdschema;
 - Globale grondexploitatie/ financiële haalbaarheidsanalyse;
 - Voorstel verdere samenwerking;
 - Een woningdifferentiatie en instandhoudingstermijn die voldoen aan het woonbeleid van de Gemeente en de eventuele uitwerking daarvan;
 - De Gemeente geeft de voorkeur aan een samenwerking door Initiatiefnemer met een toegelaten instelling als bedoeld in de Woningwet, waarbij Initiatiefnemer de ondergrond van de door de toegelaten instelling te realiseren sociale huurwoning dan wel de door de Initiatiefnemer ten behoeve van de toegelaten instelling gerealiseerde sociale huurwoningen tegen marktconforme voorwaarden overdraagt aan de toegelaten instelling.
3. Initiatiefnemer levert de onderzoeken zoals bedoeld in lid 2 en de overige documenten behorende bij het Haalbaarheidsonderzoek zoveel mogelijk gebundeld (digitaal via het e-mailadres +++@rheden.nl) ter toetsing bij de Gemeente aan. Het door Initiatiefnemer in te vullen GoFlo format is opgenomen in Bijlage 3. In het format zijn ook voorwaarden voor onder andere de benodigde onderzoeken opgenomen. Deze onderzoeken dienen onderdeel uit te maken van de aan te leveren ingevulde GoFlo. Het participatieverslag dient in lijn te zijn met de participatiefolder 2023 van de gemeente Rheden.
4. De Gemeente streeft ernaar uiterlijk binnen twee (2) maanden en zoveel mogelijk gebundeld te reageren op de aangeleverde documenten. De Gemeente zal haar goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden en zal Initiatiefnemer in geval zij een document niet kan goedkeuren, drie maal in de gelegenheid stellen het document aan te passen, aldus dat Gemeente daaraan alsnog haar goedkeuring kan verlenen.
5. Initiatiefnemer onderschrijft het belang van het in een zo vroeg mogelijk stadium betrekken van de omwonenden en eventueel andere geïnteresseerden en/of betrokkenen bij de verdere uitwerking van de door Initiatiefnemer beoogde ontwikkeling. Omdat Partijen hechten aan een zorgvuldig proces op dit punt, zal Initiatiefnemer bij de verdere uitwerking van het Haalbaarheidsonderzoek, waaronder het op te stellen stedenbouwkundig ontwerp en het verkeerstechnisch en infrastructureel programma, de omwonenden en andere geïnteresseerden en/of betrokkenen er zoveel als mogelijk bij betrekken. De uitvoering van het participatieproces wordt door Initiatiefnemer bijgehouden in het participatieverslag.



Haalbaarheidsovereenkomst

6. In geval van een door beide Partijen op ambtelijk niveau goedgekeurd Haalbaarheidsonderzoek, zal de Gemeente dit ter besluitvorming voorleggen aan **[KEUZE: het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente / de gemeenteraad]**. Initiatiefnemer erkent en aanvaardt dat er aan de zijde van de Gemeente niet eerder sprake is van een ingeschat haalbaar Project, dan na vaststelling van het Haalbaarheidsonderzoek door het bevoegde orgaan van de Gemeente. Onderdeel van dit besluit is de nadere kaderstelling door **[KEUZE: het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente / de gemeenteraad]** ten aanzien van het Project.

Artikel 3. Samenwerkingsovereenkomst

Als Partijen op basis van het Haalbaarheidsonderzoek concluderen dat verwezenlijking van het Project op de Locatie haalbaar wordt ingeschat en het Haalbaarheidsonderzoek is vastgesteld door het bevoegd orgaan van de Gemeente zoals bedoeld in Artikel 2.6, zullen Partijen in onderhandeling treden over de totstandkoming van een Samenwerkingsovereenkomst. In de Samenwerkingsovereenkomst zullen onder meer de volgende onderwerpen worden geregeld:

- Doelstelling, functioneel programma en randvoorwaarden;
- Taken en verplichtingen van partijen;
- Benodigde ruimtelijke procedure en vergunningen;
- Programma en programmatische randvoorwaarden, waaronder woningcategorieën;
- Financieel (onder meer: Kostenverhaal en verhaal van nadeelcompensatie);
- Overdracht van gronden (indien van toepassing);
- Verkeer en parkeren;
- Inrichting openbaar gebied (indien van toepassing) en aanbestedingsplicht;
- Overlegstructuur;
- Communicatie/participatie;
- Planning en fasering;
- Ingebrekestelling, verzuim;
- Ontbinding;
- Overige bepalingen.

Artikel 4. Duur

1. De Overeenkomst gaat in op de datum van ondertekening door Partijen en eindigt van rechtswege door het eerste van de volgende momenten:
 - de ondertekening door Partijen van een Samenwerkingsovereenkomst;
 - op ++, indien op die datum geen door beide Partijen getekende Samenwerkingsovereenkomst tot stand is gekomen;
2. Initiatiefnemer kan deze Overeenkomst ontbinden als:
 - hij vaststelt dat het Project financieel niet haalbaar is;
 - **(OPTIONEEL) hij de voor de realisatie van het Project benodigde grond(en) niet in eigendom kan verwerven;**
3. Ieder der Partijen is gerechtigd deze Overeenkomst met onmiddellijke ingang te beëindigen:
 - indien de Gemeente, met inachtneming van het bepaalde in Artikel 2.4 haar goedkeuring onthoudt aan (een document van) het Haalbaarheidsonderzoek;

Haalbaarheidsovereenkomst

- indien het bevoegd orgaan van de Gemeente het Haalbaarheidsonderzoek niet uiterlijk +++ vaststelt;
- 4. Partijen kunnen deze Overeenkomst ontbinden zodra zij gezamenlijk, op basis van het Haalbaarheidsonderzoek besluiten dat zij niet in onderhandeling wensen te treden over een Samenwerkingsovereenkomst of als zij gezamenlijk besluiten die onderhandelingen te staken.
- 5. Partijen hebben vanwege de beëindiging van de Overeenkomst geen enkele aanspraak op schadevergoeding hoe ook genaamd jegens de Gemeente. In geval van beëindiging van de Overeenkomst blijft evenwel de Initiatiefnemer de kosten als vermeld in Artikel 5 aan de Gemeente verschuldigd.
- 6. Partijen kunnen vóór de einddatum van de Overeenkomst zoals bedoeld in lid 1 van deze Overeenkomst verlenging van de Overeenkomst overeenkomen. Verlenging dient schriftelijk overeengekomen te worden en de Gemeente kan daaraan de voorwaarde verbinden dat een aanvullend voorschotbedrag als bedoeld in Artikel 5, is verschuldigd indien ten gevolge van de verlenging meerkosten optreden.

Artikel 5. Kosten

1. Ter zake de door de 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 € +++, (zegge: +++ euro) verschuldigd, onverminderd het bepaalde in Artikel 5.3. Het bedrag betreft een voorschot op de uit hoofde van de Samenwerkingsovereenkomst verschuldigde exploitatiebijdrage en wordt verder in dit Artikel genoemd 'het Voorschot'.
2. De Gemeente reikt een factuur uit ten behoeve van de betaling van het Voorschot. Initiatiefnemer dient het Voorschot te voldoen binnen de op de factuur vermelde betalingstermijn. Bij overschrijding van de betalingstermijn is de Initiatiefnemer wettelijke handelsrente verschuldigd.
3. Indien Initiatiefnemer het Voorschot niet, niet tijdig of niet volledig voldoet, is de Gemeente gerechtigd de nakoming van haar verplichtingen uit deze Overeenkomst op te schorten dan wel deze Overeenkomst te ontbinden.
4. Indien geen Samenwerkingsovereenkomst tot stand komt, dan wel in het geval deze Overeenkomst voortijdig wordt beëindigd, zal het Voorschot niet aan Initiatiefnemer worden gerestitueerd, geheel noch gedeeltelijk.

Commentaar [EM3]: 30% plankostenscan. Plankostenscan in beginsel niet bijvoegen, tenzij er reden is om het wel te doen

Artikel 6. Overige bepalingen

1. 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.
2. Initiatiefnemer is niet gerechtigd gebruik te maken van de in het kader van deze Overeenkomst van de Gemeente verkregen informatie zonder de schriftelijke toestemming van de Gemeente.
3. Als contactpersonen voor partijen treden op: +++, projectleider +++ bij de Gemeente, respectievelijk +++, projectmanager van Initiatiefnemer. Deze contactpersonen zullen namens partijen het Haalbaarheidsonderzoek als bedoeld in Artikel 2 beoordelen doch zijn niet bevoegd om een beslissing te nemen over de resultaten van het Haalbaarheidsonderzoek. Deze

Haalbaarheidsovereenkomst

beslissing is voorbehouden aan het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente respectievelijk aan de directie van Initiatiefnemer.

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.

Artikel 8. Totstandkomingsvoorwaarden

1. Deze Overeenkomst komt tot stand nadat:
 - a. de Initiatiefnemer onderhavige Overeenkomst heeft ondertekend;
 - b. door of namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rheden is besloten tot het aangaan van de Overeenkomst;
 - c. de van gemeentewege vertegenwoordigingsbevoegde persoon deze Overeenkomst op grond van voornoemd collegebesluit heeft ondertekend.

[FACULTATIEF: Bij meerdere initiatiefnemers:]

Artikel 9. Hoofdelijkheid

Voor zover de Initiatiefnemer bestaat uit twee of meer partijen is ieder van de in het hoofd van deze Overeenkomst vermelde partijen hoofdelijk verbonden tot de nakoming van alle verplichtingen die voortvloeien uit deze Overeenkomst.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te Rheden op 2025.

Gemeente:

Initiatiefnemer:

+++

+++

Bijlagen:

1. Verslagformulier Intaketafel d.d. +++;
2. Tekening Locatie d.d. +++;
3. GoFlo format d.d. +++.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Initiatiefnemer:

8/9

CONCEPT