

# Haalbaarheidsovereenkomst

Gemeente Renkum  
en  
++

Locatie: ++

Status: Concept 1.0  
++



## Partijen:

[1.] ~~de~~ De rechtspersoon naar publiekrecht Gemeente Renkum, Generaal Urquhartlaan 4 (6861 GG) te Oosterbeek, hierbij vertegenwoordigd door haar burgemeester, mevrouw A.M.J. Schaap C.D. van Bentem, wethouder, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van [\*\*], hierna te noemen '(de) Gemeente';

2. [\*\*] 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>Behoeftonderzoek:</u>	Een onderzoek dat voldoet aan de eisen van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening;
<u>Gemeente:</u>	De rechtspersoon naar publiekrecht gemeente Renkum;
<u>Haalbaarheidsonderzoek:</u>	Het onderzoek dat voldoet aan de in Artikel 2 vastgelegde eisen;
<u>Initiatiefnemer:</u>	++;
<u>Intaketafel:</u>	De eerste ambtelijke beoordeling van het Project, waarvan het verslag is aangehecht als Bijlage +++;
<u>Locatie:</u>	Het perceel kadastraal bekend Gemeente Oosterbeek sectie ++ nummer ++, waarop de Initiatiefnemer voornemens is het Project te realiseren;
<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 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 Wet ruimtelijke ordening).

### 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;
- C. Alvorens in onderhandeling te treden over een Samenwerkingsovereenkomst dient de haalbaarheid van het Project te zijn vastgesteld;
- D. Partijen wensen in de Overeenkomst vast te leggen onder welke voorwaarden de Initiatiefnemer de haalbaarheid van het Project 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. ~~Het Project is op de Intaketafel behandeld~~E. De Initiatiefnemer heeft bij de Gemeente een prétoets doorlopen, waarbij ambtelijk is beoordeeld dat het Project klaar is voor het Haalbaarheidsonderzoek. Wel zijn er nog substantiële stappen te nemen in de uitwerking van de plannen en de omgevingsdialoog. Het succesvol (kunnen) verwerken van de genoemde aandachtspunten bepaalt de mate waarin het planProject haalbaar geacht kan worden;
- F. Initiatiefnemer is in deze fase reeds de voor de Gemeente met het Haalbaarheidsonderzoek gemoeide ambtelijke kosten verschuldigd;
- G. In geval van een haalbaar Project kunnen Partijen in overleg treden over het aangaan van een Samenwerkingsovereenkomst, welke tevens wordt aangemerkt als een overeenkomst over kostenverhaal zoals bedoeld in artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening;
- 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. Deze Overeenkomst bindt Partijen niet tot het aangaan van enige vervolgovereenkomst. De Gemeente is ook in geval van een haalbaar Project te allen tijde gerechtigd af te zien van het sluiten van een Samenwerkingsovereenkomst.
3. 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.
4. 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 en vast te stellen.
2. Het doel van het Haalbaarheidsonderzoek is het vastleggen van 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;
    - klimaatadaptatie, water en riolering
    - duurzaamheid en energie
    - afval
    - verlichting
    - kabels en leidingen
    - archeologie
    - flora & fauna
    - lucht waaronder stikstof
    - bodem
    - geluid
    - explosieven
    - externe veiligheid
  - Analyse van het draagvlak bij omwonenden en 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.
3. Initiatiefnemer levert de onderzoeken zoals bedoeld in lid 2 en de overige documenten behorende bij het Haalbaarheidsonderzoek zoveel mogelijk gebundeld ter toetsing bij de Gemeente aan. De Gemeente streeft er naar 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, in de gelegenheid stellen het document aan te passen, aldus dat Gemeente daaraan alsnog haar goedkeuring kan verlenen. Indien de Gemeente definitief geen goedkeuring kan verlenen aan het Haalbaarheidsonderzoek of een daarbij behorend document, kan ieder der Partijen deze Overeenkomst beëindigen.

4. Exploitant onderschrijft het belang van het in een zo vroeg mogelijk stadium betrekken van de omwonenden bij de verdere uitwerking van de door Exploitant beoogde ontwikkeling. Omdat Partijen hechten aan een zorgvuldig proces op dit punt, zal Exploitant bij de verdere uitwerking van het Haalbaarheidsonderzoek, waaronder het op te stellen stedenbouwkundig ontwerp en het verkeerstechnisch en infrastructureel programma, de omwonenden er zoveel als mogelijk bij betrekken. De uitvoering van het participatieproces wordt door Exploitant bijgehouden in het participatieverslag.
5. 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 haalbaar Project, dan na vaststelling van het Haalbaarheidsonderzoek door het bevoegde orgaan van de Gemeente.

### **Artikel 3 Samenwerkingsovereenkomst**

Als Partijen op basis van het Haalbaarheidsonderzoek concluderen dat verwezenlijking van het Project op de Locatie haalbaar is en het Haalbaarheidsonderzoek is vastgesteld door het bevoegd orgaan van de Gemeente zoals bedoeld in artikel 2 lid 4, kunnen 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 planschade)
- Overdracht van gronden (indien van toepassing)
- Verkeer en parkeren
- Inrichting openbaar gebied (indien van toepassing) en aanbestedingsplicht
- Overlegstructuur
- Communicatie
- 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.
  - Daarnaast is ieder der Partijen gerechtigd deze Overeenkomst met onmiddellijke ingang te beëindigen:
    - indien de Gemeente, met inachtneming van het bepaalde in Artikel 2 lid 3 haar goedkeuring onthoudt aan (een document van) het Haalbaarheidsonderzoek;
    - indien het bevoegd orgaan van de Gemeente het Haalbaarheidsonderzoek niet uiterlijk [\*\*] vaststelt;
    - zodra één van Partijen, of Partijen gezamenlijk, op basis van het Haalbaarheidsonderzoek besluit/besluiten dat zij niet in onderhandeling

wenst/wensen te treden over een Samenwerkingsovereenkomst en ook als één van Partijen schriftelijk aan de andere Partij meedeelt dat hij de onderhandelingen over de totstandkoming van een Samenwerkingsovereenkomst afbreekt of Partijen gezamenlijk besluiten die onderhandelingen te staken.

2. De Initiatiefnemer heeft 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 de Initiatiefnemer de kosten als vermeld in Artikel 5 aan de Gemeente verschuldigd.
3. Partijen kunnen vóór de einddatum van de Overeenkomst zoals bedoeld in lid 1 van deze Overeenkomst verlenging van de Overeenkomst overeenkomen. Verlenging dient schriftelijk overeen gekomen te worden en de Gemeente kan daaraan de voorwaarde verbinden dat opnieuw een voorschotbedrag zoals hierna in Artikel 5 is bedoeld, is verschuldigd.

### **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 [\*\*] 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 in geen geval aan Initiatiefnemer worden gerestitueerd, geheel noch gedeeltelijk.

### **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 Ruimtelijk Domein 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 de haalbaarheidsstudie. Deze 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.

Concept haalbaarheidsovereenkomst, versie 1 d.d. **[\*\*]**; aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend. Voor het aangaan van deze overeenkomst is de goedkeuring van het college van B&W van de Gemeente vereist. Zolang deze goedkeuring niet (formeel) verkregen is, is de Gemeente niet gebonden.

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.

**[FACULTATIEF: Bij meerdere initiatiefnemers:]**

**Artikel 8 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 Oosterbeek op ..... 20222023.

Gemeente:

Exploitant:

| Mevrouw A.M.J. Schaap, burgemeester C.D. van Bentem, wethouder

**[\*\*]**

Bijlagen:

1. Kadastrale eigendomskaart
2. Projectplan
3. Uittreksel **[\*\*]**
4. Verslagformulier Intaketafel **[\*\*]**