

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 26 april 2022 16:21
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: voorwaarde kapvergunning
Bijlagen: ondergrondse groeiruimte voor bomen 1.docx

Ha [REDACTED]

Ik heb me nog even verdiept in de behoefte van bomen wat de ondergrondse groei ruimte betreft. De CROW norm is als volgt omschreven (zie plaatje). Er zijn berekeningen voor, die gebaseerd zijn op het functioneren van de boom. (richtleeftijd, boomsoort en boomvorm). Het handboek bomen geeft berekeningen aan uitgaande van boomomvang en streef leeftijd. De bomen die in het beplantingsplan staan zijn eik en zuilbeuk (blauw, optie 1 / 25 tot 40 m³ en rood optie 2 / 20 tot 30 m³). Zie bijlage.



De ontwikkelaar heeft een uitdaging en 12 m³ is zo te beoordelen te weinig, daarom stel ik voor om 15 m³ van te maken.

In stedelijk gebied is het inrichten van voldoende ondergrondse groei ruimte haast onmogelijk. Gelukkig is er van alles mogelijk om de groeiplaats te optimaliseren (vorm en samenstelling bomenzand met minder optimale ondergrondse groeiruimte. Een bomenontwerp is dus heel zinvol, zodat je combinatie van keuzes, omstandigheden en technische oplossingen kun afstemmen.

Ik ben er vanuit dit perspectief en de feitelijke omstandigheden voor om het onderzoek naar kabels en leidingen en het eventueel verplaatsen daarvan te baseren op de gewenste ondergrondse groeiruimte. Het streven is wat mij betreft zo wie zo- de kabels en leidingen zoveel mogelijk naar de rand richting de bebouwing te verplaatsen. Dat moet in afstemming met de kabelbeheerders.

Ik kan me vinden in de tekst, die je hebt opgesteld met een aanpassing van de minimale maat naar 15 m³.

@ [REDACTED] heb jij hier nog aanvullingen op?

Groetjes [REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]>
Verzonden: dinsdag 26 april 2022 14:16
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]>
Onderwerp: RE: voorwaarde kapvergunning

Beste [REDACTED]

[REDACTED] zoals zojuist telefonisch besproken hierbij een aantal bullets naar aanleiding van jouw uiteenzetting. Zoals besproken is het juridisch niet wenselijk om de ROVA op deze manier verantwoordelijk te maken voor de uitvoering.

Wat wel wenselijk is dat de ROVA nauw betrokken is bij de uitvoering en dat een gedegen en goede overdracht plaats vindt.

Om goede toetsing t.z.t te kunnen uitvoeren moeten de voorschriften smart zijn en puntsgewijs worden meegegeven aan de ontwikkelaar. Ik heb voornamelijk geput uit het word-bestand dat je hebt meegestuurd en her en der iets smarter gemaakt. Hieronder een voorstel om het te formuleren in lijn met ons telefoongesprek van juist:

Voorschriften Groen:

- Het groen in de hoofd groenstructuur mag conform het door de ontwikkelaar opgestelde beplantingsplan worden gecompenseerd. Om een gedegen en uitvoerbare compensatie te waarborgen wordt het opstellen en aanleveren van een technische uitwerking van de aanleg van de groeiplaatsen als ontbindende voorwaarde gesteld aan de vergunningverlening. De technische uitwerking moet voldoen aan de onderstaande punten en moet akkoord bevonden worden door de gemeente Zwolle. De technische uitwerking bevat:
 - o Gedetailleerde tekening met bovenaanzicht, dwarsprofielen en een bijbehorende schriftelijke toelichting (motivering) van de te planten bomen als uitwerking van het beplantingsplan;
 - o Daarin opgenomen de inpassing van het groen alsmede de positionering van de groeiplaatsen waarbij een minimale maat van 15 m³ vrij doorwortelbare ruimte per boom wordt ingepast.
 - o Indien kabels en leidingen moeten worden verlegd om dit te bewerkstelligen, dient er een omschrijving opgenomen te worden van de wijze waarop dat gebeurt met akkoord van betreffende nutsbedrijven;
 - o Indien er beschermende maatregelen genomen moeten worden van kabels en leidingen, dient er een omschrijving opgenomen te worden van de wijze waarop dat gebeurt.
- Uitvoering van al het werk ten behoeve van de boomcompensatie geschiet voor rekening en risico van de ontwikkelaar.
- Om een gedegen overdracht naar beheer te waarborgen zal de ROVA, die het beheer voor de gemeente Zwolle verzorgd, toezicht voeren op de uitvoering van het groenplan aan de Schuttevaerkade. De ROVA zal het werk tevens pas na goedkeuring in beheer overnemen van de ontwikkelaar. Dit om te waarborgen dat de uitvoering geschiet volgens de gemaakte afspraken.
- Voor het 'zo lang mogelijk' kunnen blijven functioneren van de bestaande groenstructuur zal in overleg en in afstemming met de gemeente Zwolle bepaald worden welke bomen wanneer gekapt gaan worden. Het uitgangspunt is dat dit niet 'te vroeg' gebeurt. De bomen worden zodoende pas gekapt wanneer de realisatie van de sloop/nieuwbouw daar echt reden toe geeft.

Volgens mij hebben we hem dan redelijk smart en uitvoerbaar. Ik verneem graag jouw akkoord hierop dan zetten we het vandaag nog door naar de ontwikkelaar.



met vriendelijke groet

Zwolle

Gemeente Zwolle

[REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]>
Verzonden: dinsdag 26 april 2022 12:04
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]> [REDACTED] <[REDACTED]> Baack, Koos
<[REDACTED]>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]> [REDACTED] <[REDACTED]> Florax, Jos
<[REDACTED]> [REDACTED] <[REDACTED]>
Onderwerp: voorwaarde kapvergunning
Urgentie: Hoog

Goede middag,

Mede naar aanleiding van het overleg met Jos Florax vlak voor zijn vakantie over de technische uitvoering van het herstel van de hoofdgroenstructuur (compensatie), heb ik bijgevoegd groenadvies opgesteld. Deze kan als bijlage dienen bij de vergunningverlening. Ik heb dit vanochtend kort gesloten met [REDACTED] en ook [REDACTED] telefonisch teruggekoppeld.

Hierbij zijn de volgende aspecten van belang:

- Adressering van de problematiek kabels en leidingen; de projectontwikkelaar is probleemeigenaar en er dient voor een duurzame groeiplaatsinrichting te zorgen met voldoende ruimte voor wortelontwikkeling van de bomen. Daar is op dit moment onvoldoende duidelijkheid over. De situatie ter plaatse m.b.t. ruimte en kabels en leidingen dient nog onderzocht te worden. Zie ook de overzichtsfoto met de huidige situering van de bomen in het trottoir en de berm. Het ingediende beplantingsplan dient aangevuld te worden met een bomenontwerp. (zie de toelichting in het groenadvies).
- De ROVA zal de regie gaan voeren over de uitvoering van de compensatie. Hiervoor dienen nog juridische, administratieve en financiële afspraken gemaakt te worden tussen de gemeente Zwolle en de projectontwikkelaar.
- De compensatie van de hoofdgroenstructuur kan pas worden gerealiseerd als het bouwproces grotendeels afgerond is. Voor het 'zo lang mogelijk' kunnen blijven functioneren van de bestaande groenstructuur zal in overleg en in afstemming met de gemeente Zwolle bepaald worden welke bomen wanneer gekapt gaan worden. Het uitgangspunt is dat dit niet 'te vroeg' gebeurt. Het sloopplan / werkplan en de logistiek van de uitvoering dient daar rekening mee te houden.
- Mogelijk is er nog een aanvullende flora fauna toets nodig voor de huidige bomen in de hoofdgroenstructuur, die op de nominatie staan om gekapt te gaan worden.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]

* werkzaam voor de gemeente Zwolle op **dinsdag, woensdag en donderdag**

E: [REDACTED]
M: [REDACTED]
M. [REDACTED]

Gemeente Zwolle, ECC
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 26 april 2022 12:04
Aan: [REDACTED] Baack, Koos
CC: [REDACTED]
Onderwerp: voorwaarde kapvergunning
Bijlagen: IMG_8169.jpg; groenadvies Schuttervaerkade herstel Hoofdgroenstructuur.docx

Urgentie: Hoog

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Goede middag,

Mede naar aanleiding van het overleg met Jos Florax vlak voor zijn vakantie over de technische uitvoering van het herstel van de hoofdgroenstructuur (compensatie), heb ik bijgevoegd groenadvies opgesteld. Deze kan als bijlage dienen bij de vergunningverlening. Ik heb dit vanochtend kort gesloten met [REDACTED] en ook [REDACTED] telefonisch teruggekoppeld.

Hierbij zijn de volgende aspecten van belang:

- Adressering van de problematiek kabels en leidingen; de projectontwikkelaar is probleemeigenaar en er dient voor een duurzame groeiplaatsinrichting te zorgen met voldoende ruimte voor wortelontwikkeling van de bomen. Daar is op dit moment onvoldoende duidelijkheid over. De situatie ter plaatse m.b.t. ruimte en kabels en leidingen dient nog onderzocht te worden. Zie ook de overzichtsfoto met de huidige situering van de bomen in het trottoir en de berm. Het ingediende beplantingsplan dient aangevuld te worden met een bomenontwerp. (zie de toelichting in het groenadvies).
- De ROVA zal de regie gaan voeren over de uitvoering van de compensatie. Hiervoor dienen nog juridische, administratieve en financiële afspraken gemaakt te worden tussen de gemeente Zwolle en de projectontwikkelaar.
- De compensatie van de hoofdgroenstructuur kan pas worden gerealiseerd als het bouwproces grotendeels afgerond is. Voor het 'zo lang mogelijk' kunnen blijven functioneren van de bestaande groenstructuur zal in overleg en in afstemming met de gemeente Zwolle bepaald worden welke bomen wanneer gekapt gaan worden. Het uitgangspunt is dat dit niet 'te vroeg' gebeurt. Het sloopplan / werkplan en de logistiek van de uitvoering dient daar rekening mee te houden.
- Mogelijk is er nog een aanvullende flora fauna toets nodig voor de huidige bomen in de hoofdgroenstructuur, die op de nominatie staan om gekapt te gaan worden.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

* werkzaam voor de gemeente Zwolle op **dinsdag, woensdag en donderdag**

E: [REDACTED]
M: [REDACTED]
M. [REDACTED]

Gemeente Zwolle, ECC
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 25 april 2022 07:20
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Schuttevaerkade - advies groen

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

[REDACTED]
Ik heb vorige week een gesprek gehad met Jos Florax. Wat input heeft opgeleverd voor de voorwaarden waaronder de vergunning verleend moet/ kan worden. Dit zou ik donderdag uitwerken. Helaas heeft mijn zoon een ernstig ongeluk gehad vorige week en is mijn werk blijven liggen.
Ik heb voor morgen een werkdag ingepland en hoop je dan te berichten.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]
[* werkzaam voor de gemeente Zwolle op dinsdag, woensdag en donderdag](#)

E: [REDACTED]
M: [REDACTED]
M. [REDACTED]

Gemeente Zwolle, ECC
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

Van: [REDACTED] <[REDACTED]>
Verzonden: vrijdag 22 april 2022 10:00
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]>
Onderwerp: Schuttevaerkade - advies groen

Hoi [REDACTED]

Ik heb het groenadvies nog niet voorbij zien komen. Als je dat al naar [REDACTED] heb gestuurd, zou je het mij ook nog even kunnen sturen?

Als het nog niet is verzonden, lukt dat dan vandaag nog? En kan je mij dan meenemen in de cc. Wij zitten tegen de deadline van de termijn.

Ik hoor het graag. Dank alvast!

Groet,
[REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 17 februari 2022 14:22
Aan: Bakker, [REDACTED]
CC: Jansen, Mark; [REDACTED]
Onderwerp: RE: BEA update Schuttervaerkade 80

Ha [REDACTED]
Afgezien van het technische deel van dit project, waar Jos in meekijkt en adviseert, is het ook de vraag hoe dit procesmatig ingestoken zou kunnen worden richting projectontwikkelaar.
Is het een idee om hier een kort overleg over in te plannen? Dan weten we van de hoed en de rand wat de reguliere gang van zaken betreft als we hier over in gesprek gaan met Stokker.
HG [REDACTED]

Van: Bakker, [REDACTED] <[REDACTED]>
Verzonden: donderdag 17 februari 2022 13:55
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]> [REDACTED] <[REDACTED]>
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: BEA update Schuttervaerkade 80

Hoi Fransis,

Is het niet beter dat Jos Florax dit oppakt in de werkvoorbereiding en op die manier afstemt met ROVA?
Dat is de reguliere gang van zaken. Ik kan uit de mailwisseling niet achterhalen waarom het hier anders zou moeten.
Anders hoor ik het nog wel.



met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED] Bakker
Contractbeheerder / Adviseur Groen

Gemeente Zwolle, ECB
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2
Tel: 038 498 2897
@: [REDACTED]



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [REDACTED] <[REDACTED]>
Verzonden: donderdag 17 februari 2022 12:11
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]>
CC: [REDACTED] Bakker, [REDACTED] <[REDACTED]>
Onderwerp: RE: BEA update Schuttervaerkade 80

[REDACTED]

Ik denk dat je Mark Jansen (06 54724961) hier het best voor kunt benaderen. En voor de procesafspraken [REDACTED]
Bakker (06 11528081)

[REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]>
Verzonden: donderdag 17 februari 2022 11:35
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]>
Onderwerp: RE: BEA update Schuttervaerkade 80

Hoi [REDACTED]

Check, ga ik bespreken! Even kijken hoe we het een en ander dan goed kunnen regelen. Heb jij voor mij een contactpersoon van de Rova hierover? Of is dat Robin?



met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]

Gemeente Zwolle
[REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]>
Verzonden: donderdag 17 februari 2022 11:32
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]>
Onderwerp: RE: BEA update Schuttervaerkade 80

Ha [REDACTED]

Dank voor je bericht.

Als we akkoord gaan met het compensatieplan, pleit ik er voor om de ROVA te betrekken bij de uitvoering van de herplant in de hoofdgroenstructuur. De ervaring leert dat door hun betrokkenheid kwaliteit en nazorg goed geborgd is. Ik heb vanochtend in het regulier overleg met de ROVA gecheckt. Dat betekent eigenlijk dat het 'door de gemeente Zwolle' wordt uitgevoerd. Dit is nog een bespreek punt.

[REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 17 februari 2022 11:32
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: BEA update Schuttervaerkade 80

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Ha [REDACTED]

Dank voor je bericht.

Als we akkoord gaan met het compensatieplan, pleit ik er voor om de ROVA te betrekken bij de uitvoering van de herplant in de hoofdgroenstructuur. De ervaring leert dat door hun betrokkenheid kwaliteit en nazorg goed geborgd is. Ik heb vanochtend in het regulier overleg met de ROVA gecheckt. Dat betekent eigenlijk dat het 'door de gemeente Zwolle' wordt uitgevoerd. Dit is nog een bespreek punt.

[REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]>
Verzonden: donderdag 17 februari 2022 11:10
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]>
Onderwerp: FW: BEA update Schuttervaerkade 80

Hoi [REDACTED]

Ik heb [REDACTED] en [REDACTED] (als programmamanager) het vraagstuk voorgelegd en de opties besproken. Zij geven aan akkoord te willen gaan met het voorstel van de ontwikkelaar waarbij wel nadrukkelijk wordt aangegeven dat de binnentuin openbaar toegankelijk moet zijn en blijven zodat andere daar in principe ook gebruik van kunnen maken.

Ik ga het nog een keer bespreken met Slokker en als die dat kunnen garanderen dan gaan we in op hun voorstel. Overigens hebben we in de overeenkomst al wel afgedwongen dat het openbaar toegankelijk moet zijn dus ik verwacht dat het goed komt.

Ik hou je op de hoogte van de verdere voortgang.



met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]

Gemeente Zwolle
[REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]>
Verzonden: donderdag 10 februari 2022 14:58
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]>
Onderwerp: RE: BEA update Schuttervaerkade 80

Ha [REDACTED] ik ben akkoord met de aangepaste versie, die je mij hebt doen toekomen.

Ik neem aan dat we die officieel nog van Slokker toegestuurd krijgen.

Bedankt voor de samenwerking!

Francis Schennink

Vakspecialist groen

* werkzaam voor de gemeente Zwolle op dinsdag, woensdag en donderdag

E: f.schennink@zwolle.nl

M: 06 50 07 05 16

M. 06 20 66 51 59

Gemeente Zwolle, ECC

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: Lübeckplein 2

Van: [REDACTED] | [REDACTED] <[REDACTED]>

Verzonden: donderdag 10 februari 2022 14:00

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]>

Onderwerp: RE: BEA update Schuttervaerkade 80

Hoi [REDACTED]

Zekers, hierbij.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | [REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]>

Verzonden: donderdag 10 februari 2022 13:55

Aan: [REDACTED] | [REDACTED] <[REDACTED]>

Onderwerp: RE: BEA update Schuttervaerkade 80

Ha [REDACTED] dank.

Zou jij bijlage 1 met de beoordelingsgegevens van alle bomen apart even kunnen toesturen (Excel sheet?)

HG [REDACTED]

Van: [REDACTED] | [REDACTED] <[REDACTED]>

Verzonden: donderdag 10 februari 2022 13:35

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]>

Onderwerp: RE: BEA update Schuttervaerkade 80

Hallo [REDACTED]

Hierbij de, zoals besproken, aangepaste BEA. Meeste wijzigingen zaten in het beleid (nogmaals dank daarvoor trouwens) en in de compensatie (en daarnaast nog wat andere kleinere zaken).

Bij vragen en/of opmerkingen hoor ik graag van je. Je weet me vast te vinden 😊.

Met vriendelijke groet,



European Tree Technician
Groentechnisch specialist
06 154 312 34

Bezoekadres: Vaart NZ 50, 9401 GN Assen
Postadres: Stedelaan 1, 9408 HE Assen

www.heldergroenadvies.nl

Van: [redacted] <[redacted]>

Verzonden: woensdag 9 februari 2022 08:54

Aan: [redacted] <[redacted]>

CC: [redacted] <[redacted]>

Onderwerp: BEA update Schuttervaerkade 80

Goede morgen [redacted]

Als aanvulling op hoofdstuk 3.2 beleid gemeente Zwolle van de BEA zou ik graag de volgende tekst opgenomen zien. Hoe je dat redactioneel inpast laat ik aan jou. Succes.

In het kader van dit project is het groen- en bomenbeleid van de gemeente Zwolle van toepassing. Het bomenbeleid is vastgelegd in de bomenverordening 2021 (nr. 8.3). Deze is in werking getreden op 18 januari 2022.

Binnen het projectgebied is zijn de volgende aandachtspunten in relatie tot het behouden en beschermen van bomen van belang.

- 1. Aan de zijde van de Schuttervaerkade ligt de bouwcontour van het projectgebied in de Hoofdgroenstructuur. De bomen hebben een hoge beschermingsgraad en worden hoog gewaardeerd. In principe worden deze bomen behouden.*
- 2. Aan de zijde van de Govert Flickestraat grenst de bouwcontour aan de Nevengroenstructuur. De bomen zijn beschermd en vergunningsplichtig*
- 3. De noordgrens van het projectgebied ligt aan de van Miereveltstraat. Dit is een witte zone, waarvan de bomen een lage bescherming hebben, ze zijn kapvergunningsvrij.*

De bomen in deze zones (zie uitsnede groene kaart) zijn eigendom van de gemeente Zwolle.

De gemeente Zwolle heeft aangegeven dat als bomen in het kader van dit project gemotiveerd gekapt zouden worden, deze volledig gecompenseerd moeten worden in het kader van deze projectontwikkeling.

Volgens de bomenverordening kan herplant gecombineerd worden met een financiële compensatie. Het verschil tussen waardeverlies aan bomen met aftrek van de kosten voor herplant is dan de financiële compensatie. Om dit goed in beeld te brengen is in deze BEA (zie bijlage 1) een monetaire waarde van deze bomen vastgesteld volgens methode....

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[REDACTED]

* werkzaam voor de gemeente Zwolle op dinsdag, woensdag en donderdag

E: [REDACTED]
M: [REDACTED]
M. [REDACTED]

Gemeente Zwolle, ECC
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 10 februari 2022 14:58
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: BEA update Schuttervaerkade 80

Ha [REDACTED] ik ben akkoord met de aangepaste versie, die je mij hebt doen toekomen.
Ik neem aan dat we die officieel nog van Slokker toegestuurd krijgen.

Bedankt voor de samenwerking!

Francis Schennink

Vakspecialist groen

* werkzaam voor de gemeente Zwolle op dinsdag, woensdag en donderdag

E: f.schennink@zwolle.nl

M: 06 50 07 05 16

M. 06 20 66 51 59

Gemeente Zwolle, ECC

Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Bezoekadres: Lübeckplein 2

Van: [REDACTED] | [REDACTED] <[REDACTED]>
Verzonden: donderdag 10 februari 2022 14:00
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]>
Onderwerp: RE: BEA update Schuttervaerkade 80

Hoi [REDACTED]

Zekers, hierbij.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | [REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]>
Verzonden: donderdag 10 februari 2022 13:55
Aan: [REDACTED] | [REDACTED] <[REDACTED]>
Onderwerp: RE: BEA update Schuttervaerkade 80

Ha [REDACTED] dank.

Zou jij bijlage 1 met de beoordelingsgegevens van alle bomen apart even kunnen toesturen (Excel sheet?)

HG [REDACTED]

Van: [REDACTED] | [REDACTED] <[REDACTED]>
Verzonden: donderdag 10 februari 2022 13:35
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]>
Onderwerp: RE: BEA update Schuttervaerkade 80

Hallo [REDACTED]

Hierbij de, zoals besproken, aangepaste BEA. Meeste wijzigingen zaten in het beleid (nogmaals dank daarvoor trouwens) en in de compensatie (en daarnaast nog wat andere kleinere zaken).

Bij vragen en/of opmerkingen hoor ik graag van je. Je weet me vast te vinden 😊.

Met vriendelijke groet,



[REDACTED]
European Tree Technician
Groentechnisch specialist
06 154 312 34
[REDACTED]

[REDACTED]
Bezoekadres: Vaart NZ 50, 9401 GN Assen
Postadres: Stedelaan 1, 9408 HE Assen
[REDACTED]
www.heldergroenadvies.nl

Van: [REDACTED] <[REDACTED]>
Verzonden: woensdag 9 februari 2022 08:54
Aan: [REDACTED] | [REDACTED] <[REDACTED]>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]>
Onderwerp: BEA update Schuttervaerkade 80

Goede morgen [REDACTED]

Als aanvulling op hoofdstuk 3.2 beleid gemeente Zwolle van de BEA zou ik graag de volgende tekst opgenomen zien. Hoe je dat redactioneel inpast laat ik aan jou. Succes.

In het kader van dit project is het groen- en bomenbeleid van de gemeente Zwolle van toepassing. Het bomenbeleid is vastgelegd in de bomenverordening 2021 (nr. 8.3). Deze is in werking getreden op 18 januari 2022.

Binnen het projectgebied is zijn de volgende aandachtspunten in relatie tot het behouden en beschermen van bomen van belang.

- 1. Aan de zijde van de Schuttervaerkade ligt de bouwcontour van het projectgebied in de Hoofdgroenstructuur. De bomen hebben een hoge beschermingsgraad en worden hoog gewaardeerd. In principe worden deze bomen behouden.*
- 2. Aan de zijde van de Govert Flickenstrat grenst de bouwcontour aan de Nevengroenstructuur. De bomen zijn beschermd en vergunningsplichtig*
- 3. De noordgrens van het projectgebied ligt aan de van Miereveltstraat. Dit is een witte zone, waarvan de bomen een lage bescherming hebben, ze zijn kapvergunningsvrij.*

De bomen in deze zones (zie uitsnede groene kaart) zijn eigendom van de gemeente Zwolle.

De gemeente Zwolle heeft aangegeven dat als bomen in het kader van dit project gemotiveerd gekapt zouden worden, deze volledig gecompenseerd moeten worden in het kader van deze projectontwikkeling.

Volgens de bomenverordening kan herplant gecombineerd worden met een financiële compensatie. Het verschil tussen waardeverlies aan bomen met aftrek van de kosten voor herplant is dan de financiële compensatie. Om dit goed in beeld te brengen is in deze BEA (zie bijlage 1) een monetaire waarde van deze bomen vastgesteld volgens methode....

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

[Redacted name]

* werkzaam voor de gemeente Zwolle op dinsdag, woensdag en donderdag

E: [Redacted email]
M: [Redacted mobile]
M. [Redacted mobile]

Gemeente Zwolle, ECC
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 17 januari 2022 20:27
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Bespreken concept Beplantingsplan Schuttevaerkade

[REDACTED] is het beplantingsplan al aangeleverd door de projectontwikkelaar? Zo ja stuur het dan aub toe zodat ik het kan inzien ter voorbereiding op ons overleg

-----Oorspronkelijke afspraak-----

Van: [REDACTED] <[REDACTED]>
Verzonden: woensdag 12 januari 2022 16:31
Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]
Onderwerp: Bespreken concept Beplantingsplan Schuttevaerkade
Tijd: dinsdag 25 januari 2022 16:00-17:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.
Locatie: Teams - zie link

Onderstaande link kan geplakt worden in een agenda afspraak in Outlook.

Beste deelnemer,

Middels onderstaande link kun je deelnemen aan deze online Teams-vergadering.

https://teams.microsoft.com/join/19%3ameeting_NiY2ZDA5MiEtZDVjMC00OWZkLTlhZigtZig0NDhINGI0NDE0%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%2219dea41c-63e9-4126-8596-ff22f8184216%22%2c%22Oid%22%3a%22fc4fc715-848f-4acf-af9f-53133cde671d%22%7d

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 4 januari 2022 15:33
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: projectcodes om uren te boeken in 2022
Urgentie: Hoog

Dag [REDACTED]

Alle goeds voor jou in 2022!

Ik ben vanaf 1 januari opnieuw ingehuurd voor de gemeente Zwolle nu als [REDACTED] In die rol blijf ik ook adviseren voor de projecten de Zwaan / Schuttervaerkade en het Broerekwartier e.a.
Vanaf 2022 zal ik zoveel mogelijk uren gedekt moeten hebben vanuit de projecten waar ik voor adviseer.
Heb jij voor mij projectcodes van projecten waar jij [REDACTED] / manager / budgethouder bent en ik voor groen adviseer, zodat ik mijn uren kan schrijven voor 2022?

Hartelijk dank vast.

[REDACTED]

[REDACTED]

* werkzaam voor de gemeente Zwolle op dinsdag, woensdag en donderdag

E: [REDACTED]
M: [REDACTED]
M. [REDACTED]

Gemeente Zwolle, ECC
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 29 december 2021 14:27
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Schuttevaerkade - Groen en aanpak

Ha [REDACTED]
Je had al een bericht gestuurd aan de ontwikkelaar; dank, dat was een goed bericht en duidelijk.
De tijd heeft mij al weer ingehaald. Dit bericht zat nog in mijn concepten box n.a.v. het toesturen van hun presentatie aan de Welstand. Wens je een mooie jaarwisseling.

HG [REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]>
Verzonden: donderdag 16 december 2021 13:33
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]> [REDACTED] <[REDACTED]>
Onderwerp: Schuttevaerkade - Groen en aanpak

Hoi [REDACTED]

Hierbij het laatste plan van de ontwikkelaar. Het zit in een presentatie die zij destijds (25 oktober) hebben gegeven aan de welstandscommissie.

Dat ging vooral over de gebouwen etc. maar er zit een vrij uitgebreid deel in over het groen.

Het 'groen' in de presentatie betreft eigenlijk alleen het binnenterrein. Erg geflatteerd; alles bloeit voortdurend en uitbundig; de hoogte van de gebouwen maakt het heel lastig om het bloei-element praktisch te realiseren en als kwaliteit te behouden. De boombeelden die in de presentatie voorkomen corresponderen niet met de soorten die zij in het plan voorstellen. Het aantal is groter dan in het ontwerp is uitgewerkt. Het "groen" is vooral beeldend en sfeer makend gebracht. Technisch klopt het niet. Bv wat betreft samenstelling van planten; hoe verhouden die zich in groeiritme en licht concurrentie t.o.v. elkaar, hoe ontwikkeld zich dat door het jaar heen, sommige namen bij planten kloppen niet. Het kan niet zo zijn dat alle planten op het zelfde moment in die hoeveelheid bloeien. Hoe is het onderhoud en het beheer gedacht?

Voor de compensatieopgave vanuit het groen- en bomenbeleid is de opgefleurde binneninrichting geen aanknopingspunt. (laat het hier nu even bij).

Goeie input voor onze reactie richting de ontwikkelaar om hen op weg te helpen met het groenplan.

Verdere aantekeningen die ik heb gemaakt bij ons gesprek staan hieronder. Heb jij daar nog aanvullingen op? Dit is anders wat mij betreft de lijn die wij gaan communiceren richting Slokker. Ik verwacht dat wij in januari dan een eerste versie van het beplantingsplan kunnen krijgen.

Aantekening:

Besproken aanpak richting Slokker:

- *Dat wij in beginsel de HGS in tact willen houden;*
- *Dat kan niet want er moeten bomen weg wegens de ontwikkeling;*
- *Dan willen graag herplant zien op de best mogelijke manier;*
- *Wij willen een beplantingsplan met daarin:*
 - o *Waar komen de nieuwe bomen;*
 - o *Soort bomen: haagbeuken is matig, maar grote voordeel is dat je er meer kwijt kan omdat het een smalle hoge boom is, dus haagbeuk is oké;*
 - o *Onder de bomen kan je wat extra begroeiing doen bijvoorbeeld met: Veld Esdorn, 'Aserpampester';*

- Zo dik mogelijke bomen (maar wel passend bij de plek, aansluiten bomen uit omgeving) (bij haagbeuk kiezen voor grote maat zodat je het beeld versterkt);
- Als je haagbeuken gaat gebruiken dan kan je waarschijnlijk best een aantal bomen kwijt omdat deze hoog en smal is;
- Kabels en leidingen moeten worden verlegd, geef aan hoe je dit gaat doen en maak goede afspraken met kabel- en leidingbedrijven (laat dit ook zien);
- Goede groeiplaatsen realiseren, geef aan hoe je dit gaat doen;
- Nazorg voor een periode van 3 jaar, geef aan hoe je dit gaat doen.

Voor de eik die op de hoek staat in de wijkgroenstructuur:

- Kunnen wij een suggestie doen over waar een boom als alternatief kan komen.



met vriendelijke groet

Zwolle

Gemeente Zwolle

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 9 november 2021 09:23
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Extra groen aan Schuttevaerkade

Ok, ik moet in ieder geval vandaag voor twee projecten naar Zwolle. Morgen niet en donderdag wel weer.
een fijne werkdag.

Van: [REDACTED] <[REDACTED]>
Verzonden: dinsdag 9 november 2021 09:21
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]>
Onderwerp: RE: Extra groen aan Schuttevaerkade

Nee ik werk op dinsdag eigenlijk altijd thuis. Ik ben morgen en overmorgen wel op kantoor 😊.
Jij dan ook?

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]

Gemeente Zwolle

Van: [REDACTED] <[REDACTED]>
Verzonden: dinsdag 9 november 2021 09:06
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]>
Onderwerp: RE: Extra groen aan Schuttevaerkade

[REDACTED] ben jij op het stadskantoor vandaag?

Van: [REDACTED] <[REDACTED]>
Verzonden: dinsdag 9 november 2021 08:49
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]> [REDACTED] <[REDACTED]>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]>
Onderwerp: RE: Extra groen aan Schuttevaerkade

Hoi [REDACTED]

Ohja goeie ik zal de presentatie van toen opvragen. Goed idee.

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
[REDACTED]
Gemeente Zwolle
[REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]>
Verzonden: dinsdag 9 november 2021 08:48
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]> [REDACTED] <[REDACTED]>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]>
Onderwerp: RE: Extra groen aan Schuttevaerkade

Ha [REDACTED]
Het is voor ons misschien handig om het voorstel van de projectontwikkelaar dat besproken is in de welstandscommissie hier ook even bij te zien. Is dat mogelijk?
[REDACTED]

-----Oorspronkelijke afspraak-----

Van: [REDACTED] <[REDACTED]>
Verzonden: maandag 8 november 2021 11:17
Aan: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Extra groen aan Schuttevaerkade
Tijd: dinsdag 9 november 2021 13:30-14:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.
Locatie: Teams - zie link

Beste [REDACTED] en [REDACTED]

Naar aanleiding van mijn mail van donderdag 4/11 en mijn telefoongesprek met [REDACTED] zojuist hierbij een overleg om te bespreken wat de (on)mogelijkheden zijn voor extra groen aan de Schuttevaerkade. Daarbij is de vraag of dit kan boven kabels en leidingen, of wij dit wel of niet willen en wie het gaat onderhouden (wij of de ontwikkelaar).

Ik hoop dat dit moment schikt!

Gr. [REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 9 november 2021 09:06
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Extra groen aan Schuttevaerkade

[REDACTED] ben jij op het stadskantoor vandaag?

Van: [REDACTED] <[REDACTED]>
Verzonden: dinsdag 9 november 2021 08:49
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]> [REDACTED] <[REDACTED]>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]>
Onderwerp: RE: Extra groen aan Schuttevaerkade

Hoi [REDACTED]

Ohja goeie ik zal de presentatie van toen opvragen. Goed idee.



met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]

Gemeente Zwolle

[REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]>
Verzonden: dinsdag 9 november 2021 08:48
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]> [REDACTED] <[REDACTED]>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]>
Onderwerp: RE: Extra groen aan Schuttevaerkade

Ha [REDACTED]

Het is voor ons misschien handig om het voorstel van de projectontwikkelaar dat besproken is in de welstandscommissie hier ook even bij te zien. Is dat mogelijk?

[REDACTED]

-----Oorspronkelijke afspraak-----

Van: [REDACTED] <[REDACTED]>
Verzonden: maandag 8 november 2021 11:17
Aan: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Extra groen aan Schuttevaerkade

Tijd: dinsdag 9 november 2021 13:30-14:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.
Locatie: Teams - zie link

Beste [REDACTED] en [REDACTED]

Naar aanleiding van mijn mail van donderdag 4/11 en mijn telefoongesprek met [REDACTED] zojuist hierbij een overleg om te bespreken wat de (on)mogelijkheden zijn voor extra groen aan de Schuttevaerkade. Daarbij is de vraag of dit kan boven kabels en leidingen, of wij dit wel of niet willen en wie het gaat onderhouden (wij of de ontwikkelaar).

Ik hoop dat dit moment schikt!

Gr. [REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 9 november 2021 08:48
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Extra groen aan Schuttevaerkade

Ha [REDACTED]
Het is voor ons misschien handig om het voorstel van de projectontwikkelaar dat besproken is in de welstandscommissie hier ook even bij te zien. Is dat mogelijk?
[REDACTED]

-----Oorspronkelijke afspraak-----

Van: [REDACTED] <[REDACTED]>
Verzonden: maandag 8 november 2021 11:17
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Extra groen aan Schuttevaerkade
Tijd: dinsdag 9 november 2021 13:30-14:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.
Locatie: Teams - zie link

Beste [REDACTED] en [REDACTED]

Naar aanleiding van mijn mail van donderdag 4/11 en mijn telefoongesprek met [REDACTED] zojuist hierbij een overleg om te bespreken wat de (on)mogelijkheden zijn voor extra groen aan de Schuttevaerkade. Daarbij is de vraag of dit kan boven kabels en leidingen, of wij dit wel of niet willen en wie het gaat onderhouden (wij of de ontwikkelaar).

Ik hoop dat dit moment schikt!

Gr. [REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 4 mei 2021 18:44
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: bomencompensatie Schuttervaerkade de Zwaan
Bijlagen: Bomenverordening 2021 Zwolle_v5_20210127.docx; compensatie bomen.pdf

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Dag [REDACTED]

Hierbij stuur ik je het compensatiebeleid bomen n.a.v. jouw vraag van een tijdje geleden, toegespitst op project Schuttervaerkade-de Zwaan.
De bomenverordening heb ik ook bijgevoegd. Deze is al wel aangeboden aan diverse partijen ter beoordeling/bespreking, maar nog niet vastgesteld. Excuus dat het even geduurd heeft. Hoop dat je er iets aan hebt.
Voor vragen ben ik beschikbaar.

Hartelijke groet,

[REDACTED]
beheeradviseur groen

** werkzaam voor de gemeente Zwolle op dinsdag, woensdag en donderdag*

E: [REDACTED]
M: [REDACTED]
M. [REDACTED]

Gemeente Zwolle, ECC
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 18 maart 2021 16:33
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Compensatieregeling Bomen

Ben hier mee bezig [REDACTED] Zodra ik het opgesteld heb zal ik het aan je sturen. Ik heb geplant om dat a.s. maandag of dinsdag af te ronden.

Goed plan om je daar zelf ook in te verdiepen.

Intern is er een nieuwe bomenverordening zo goed als klaar om voor te leggen aan het bestuur. Dat is een aanscherping van bomenbeleid en de bescherming van bomen.

PS in hoeverre ben jij nog betrokken bij het project van Schuttebouw aan/op het Broerenplein? Ben op zoek naar een dossier mede in verband met het voorstel van de projectontwikkelaar / aannemer om de 3 moeraseiken ten behoeve van logistiek inde buurt van de bouwplaats weg te halen.

Groet, [REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]>
Verzonden: donderdag 18 maart 2021 10:23
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]>
Onderwerp: Compensatieregeling Bomen

Hoi [REDACTED]

Heb jij voor mij naar aanleiding van ons overleg vorige week het huidige compensatiebeleid van ons voor mij? Ten eerste denk ik dat het goed is als ik mijzelf daar eens in verdiep want ik ga het sowieso vaker tegenkomen in projecten, maar Slokker vroeg er ook om dus dan stuur ik het meteen door.

Alvast bedankt!

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]

Gemeente Zwolle
[REDACTED]

[REDACTED]

Van: Schut, [REDACTED]
Verzonden: maandag 25 juli 2022 13:48
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Schuttevaerkade

[REDACTED] ik krijg jouw naam door vanuit het programma stadshart ivm de geplande werkzaamheden aan de Schuttevaerkade. Wij lijken, te zien in het geoportaal, ook onderhoud gepland te hebben aan de parkeerplaats aldaar. Ff afstemmen of is dat al gebeurd? Gr [REDACTED]

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED] Schut
Manager beheer buitenruimte

Gemeente Zwolle, Wijk- en Beheermanagement
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



Niet printen spaart het milieu.

[REDACTED]

Van: Selles - Heikoop, Henrieke
Verzonden: woensdag 27 september 2023 16:27
Aan: Garritsen, Marion; Scheper, [REDACTED] Spikman, [REDACTED] Nijmeijer, [REDACTED] Mahlmann, Anne; [REDACTED] Smeets, Joost
Onderwerp: SBI aanvragen / collegenota
Bijlagen: Beslisnota SBI.pdf
Urgentie: Hoog

Hoi allen,

Komende maandag wordt bijgaande nota besproken in het pfo. Ik heb alle definitieve aanvragen die we ontvangen hebben meegenomen. (de rest hoop ik zsm te ontvangen om de het geheel compleet te maken)
Om het college een ondersteuningsverklaring te kunnen laten ondertekenen is het van belang dat de projectwethouder akkoord is om dit via het project te steunen.
Hierover hebben we nog geen contact gehad, maar ik ga er vanuit dat jullie dit doen vanuit het project, dan wel afstemmen de komende week.

Dit kan onder verwijzing naar deze nota.

Van de ontwikkelende partijen ontvangen we ook graag alle ondersteuningsverklaringen, een enkeling hebben we al binnen.

Als jullie nog opmerkingen of aanvullingen hebben voor de collegenota dan hoor ik deze graag.



met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
Strateeg Wonen
werkdagen: ma/di/wo

Gemeente Zwolle, ZWRE
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Stads kantoor, Lubeckplein 2
tel: 038- 4982425
@ [REDACTED]

Interesse in de Zwolse woningmarkt? Check [WoonInzicht](#) voor relevante informatie!



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 30 augustus 2021 12:35
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Schuttevaerkade 80-88, concept d.d. 30 augustus 2021; aangepast exploitatiebijdrage
Bijlagen: ZWVG-210830-NS Concept Anterieure Overeenkomst Schuttevaerkade (def concept).pdf; Bijlage 2 - 210816 Planning Schuttevaerkade.pdf; Bijlage 3 - Algemeen Programma van Eisen (002).pdf; Bijlage 5 - Verkooptekening 2020-052B.pdf; Bijlage 4 - Stedenbouwkundig ontwikkelingsplan De Zwaan Schuttevaerkade Zwolle.pdf; Bijlage 1- Exploitatiegebied Schuttevaerkade (003).pdf

Beste [REDACTED]

Zoals zojuist besproken tref je bijgevoegd de concept anterieure overeenkomst schuttevaerkade 80-88. Artikel 8 is aangepast en de nieuwe planning die jullie recentelijk hebben aangeleverd is opgenomen als bijlage 2.

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎: [REDACTED]

☎: 038 - 498 24 16 (secretariaat)

@: [REDACTED]

Werkdagen: maandag t/m vrijdag



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig [communicatiemiddel](#). Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 24 augustus 2021 22:21
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Concept AOK Schuttevaerkade d.d. 24 augustus 2021
Bijlagen: Bijlage 2 - 210816 Planning Schuttevaerkade.pdf; Bijlage 3 - Algemeen Programma van Eisen (002).pdf; Bijlage 5 - Verkooptekening 2020-052B.pdf; Bijlage 4 - Stedenbouwkundig ontwikkelingsplan De Zwaan Schuttevaerkade Zwolle.pdf; ZWVG-210824-NS Concept Anterieure Overeenkomst Schuttevaerkade.pdf

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Beste [redacted]

Bijgevoegd tref je het aangepaste concept d.d. 24 augustus 2021. De appartementen in de segmenten goedkoop en middelduur I zijn vastgeklit. De andere segmenten betreffen nu circa met een maximaal afwijkingspercentage van 5%.

De aangepaste planning die je bij jouw mail van 19 augustus jl. hebt gestuurd is akkoord en als bijlage bij de conceptovereenkomst opgenomen.

Het financiële gedeelte zal nog worden aangepast.

 met vriendelijke groet 

 
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

: [redacted]
: 038 - 498 24 16 (secretariaat)
: [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

 Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig [communicatiemiddel](#). Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: woensdag 11 augustus 2021 11:41
Aan: [redacted] <[redacted]> <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: Reactie op e-mail d.d. 1 juli jl en Concept AOK Schuttevaerkade d.d. 7 juli 2021

Beste [redacted] en [redacted]

De anterieure overeenkomst van 7 juli 2021 hebben wij beoordeeld. We zijn er bijna.....

Hierbij onze opmerkingen:

Pagina 3, laatste bullet onder bouwrijp maken

Tekst niet cursief

Pagina 6, artikel 3 lid c

De 20 appartementen in de categorie goedkoop en 10 appartementen in de categorie middelduur 1 willen we gewoon hard vastklikken. Hierop kan dus niet worden afgeweken. Die 5% is voor ons niet nodig voor die twee categorieën.

De afwijking kan (en zal) alleen zitten in middelduur 2 en duur. In de opsomming staan nu namelijk in totaal 110 appartementen, terwijl het ontwerp nu uitgaat van 108 appartementen.

Wat kunnen we hierover afspreken? Zetten we in de opsomming “circa 30 appartementen middelduur 2” en “circa 50 appartementen duur”, of gaan we voor deze twee categorieën er wel een percentage aan koppelen?

Pagina 9, artikel 8

█ komt nog met een aangepast financieel voorstel. Deze wordt dan nog door ons beoordeeld.

Met vriendelijke groet,

█



Slokker Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: Zwartewaterallee 44-54, 8031 DX Zwolle

Ons factuuradres is: Postbus 55, 1270 AB Huizen of via █

█
E █
I █

I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze [LinkedIn](#) pagina

Benieuwd naar wat wij doen?
Lees ons online magazine!

[Klik hier >](#)

 **Slokker Vastgoed**



Van: █ <█>

Verzonden: dinsdag 6 juli 2021 15:12

Aan: █ <█>

CC: █ <█> █ <█>

Onderwerp: Reactie op e-mail d.d. 1 juli jl en Concept AOK Schuttevaerkade d.d. 7 juli 2021

Beste █

Naar aanleiding van de e-mail 1 juli 2021 aan █ waarbij wordt aangegeven dat er toch nog zaken spelen waardoor geen akkoord kan worden gegeven op de concept anterieure overeenkomst Schuttevaerkade 80-88, berichten wij als volgt.

De eerste drie punten die zijn aangegeven; zien niet op inhoudelijke afspraken die partijen met elkaar beogen te maken; danwel betreffen een persoonlijke voorkeur voor vorm. Als er tekstsuggesties worden aangedragen zullen wij deze in overweging nemen. Op de volgende punten die -eerst nu- worden opgeworpen als zijnde een reden waarom geen akkoord kan worden gegeven namens Slokker en wat zij graag gewijzigd ziet; is de reactie van de gemeente (rood) als volgt:

Anterieure overeenkomst

Bij deze onze reacties op de laatste versie van de Anterieure overeenkomst van 28 juni.

Pagina 6, artikel 3c

We hikken nog steeds tegen de genoemde bedragen aan. Deze bedragen liggen op dit moment toch al hoger dan nu genoteerd (resp. 220.000, 270.000 en 340.000)

Bij e-mail van de gemeente van 16 juni jl. is jullie vraag over de woningbouwprijs categorieën al beantwoord: De veronderstelling dat de gemeenteraad op 25 mei jl. nieuwe prijzen heeft vastgesteld is **onjuist**. Een en ander werd bij laatstgenoemde e-mail toegelicht en weerlegd.

Bovendien is al bij de bespreking van de eerste conceptversie aangaande jullie zorg m.b.t. dit onderwerp een en ander ondervangen door het volgende in de conceptovereenkomst op te nemen:

“De prijzen per woningbouwcategorie worden jaarlijks door de gemeenteraad van de Gemeente vastgesteld ingaande het daaropvolgende jaar....

De verkoopprijs van een woning in een bepaalde prijsklasse kan binnen de voor die woningbouwcategorie dan geldende prijsklasse door de Ontwikkelaar worden aangepast naar de in het jaar van verkoop door de gemeenteraad van de gemeente Zwolle per woningbouwcategorie vastgestelde woningprijsklasse”

Derhalve worden eventuele tussentijds of na ondertekening van de anterieure overeenkomst wèl door de gemeenteraad vastgestelde prijzen per woningbouwcategorie ‘meegenomen’ *met dien verstande* dat vastgestelde prijzen pas ingaan in het *daaropvolgende* jaar (waaraan in de veronderstelling die jullie doen dat de gemeenteraad intussen al hogere prijzen heeft vastgesteld voorbij lijkt te worden gegaan). Tijdens het overleg van 23 juni jl. was dit ook geen onderwerp meer dat wat jullie betreft bespreking behoefde en dit hebben jullie dan ook als voor akkoord/onbesproken gelaten.

De percentages per woningbouw categorie hebben jullie wel besproken. De gemeente heeft meegegeven dat wat haar betreft circa maximaal 5% kan inhouden. Waar een afwijking naar beneden voor middelduur I neerkomt op 9,5; zal dit het effect hebben dat van die categorie 10 worden gebouwd. Of als de afwijking in naar boven afwijkt 11 woningen. Wij zullen de tekst voor Middelduur I aanpassen “met afronding naar boven’ of naar ‘10 of 11 woningen’ als dat laatste jullie voorkeur heeft.

Pagina 7, artikel 3i

De regels worden gehanteerd zoals die gelden ten tijde van het sluiten van de overeenkomst. **Aangepast**

Pagina 8, artikel 4c

De betaling wordt gedaan ten tijde van de levering.

De betaling geschiedt conform art. 2.2 sub a. van de Algemene Verkoop voorwaarden 2012 van de gemeente Zwolle welke bepaling luidt als volgt:

Artikel 2.2 Betaling koopsom

- a. Voor de ondertekening van de notariële akte, dient de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting, volgens factuur te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de notariële akte verlijdt.

De gemeente wijkt niet af van haar Algemene Verkoopvoorwaarden -die overigens reeds voorzien in jullie wens- en zal de overeenkomst op dit punt dan ook niet aanpassen.

Pagina 9, artikel 6b

Het beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan kunnen hier weggestreept worden

Akkoord en gewijzigd.

Pagina 9, artikel 6d

Klopt dat??

Ja dat klopt. Deze tekst staat overigens al in het eerst verzonden concept d.d. 11 maart 2021 en in iedere opvolgende versie die door partijen werden besproken en is een standaard bepaling in de anterieure overeenkomsten die de gemeente hanteert.

Pagina 10, artikel 8 lid b3

Typefout: voldoen

Inmiddels hebben wij begrepen dat als de gemeente een betalingsregeling honoreert deze binnen 6 maanden dient te worden voldaan. Wij passen dit voor wat betreft de termijn aan conform het beleid.

Pagina 10, artikel 8c en 8d

Er wordt gesproken over het voorontwerp bestemmingsplan. Daarop zijn toch geen zienswijzen mogelijk? **Op het voorontwerp zijn inderdaad alleen inspraakreacties mogelijk.** Zienswijzen komen toch pas in de fase ontwerpbestemmingsplan? **Klopt haakjes geplaatst in tekst ovk: (voor)ontwerp.**

Naar onze mening vallen de behandeling van de inspraakreacties, adviezen en zienswijzen binnen de exploitatiebijdrage. Indien er beroep komt dan gaan de kosten naar onze mening in regie . **Niet akkoord dit maakt nadrukkelijk geen deel uit van de exploitatiebijdrage. Er wordt derhalve ook op regiebasis betaald in geval van eventuele zienswijze/inspraakreactie.**

Pagina 10, artikel 8f

Punt c is hier niet van toepassing? **Punt c blijft van toepassing dus een en ander zal geschieden op regiebasis en de hiervoor door de Gemeente gemaakte uren worden middels een separate factuur in rekening gebracht bij rechthebbende/Ontwikkelaar.**

Pagina 13, artikel 14 lid a4

Dit punt kan eruit?

het woord inrichtingsplan is verwijderd, de rest blijft gehandhaafd.

Pagina 14, bijlagen

- Bijlage 1, is volgens mij onze tekening van 17 maart 2020 **Correct omdat een eerdere tekening/bijlage niet de lading dekte hebben jullie aangegeven wat volgens jullie dan tot het exploitatiegebied zou behoren. Hiermee was/is de gemeente akkoord. Zie onze e-mail d.d. 19-04-2021. Wat is het bezwaar, is het exploitatiegebied inmiddels anders (groter/kleiner)? Dan ontvangen we graag een nieuwe tekening.**
- Bijlage 2, planning d.d. 2 juni 2020
De planning wijkt af van onze planning. In jouw planning gebruik je meer tijd voor de bestemmingsplanprocedure. **Aangepast**
Aanvraag omgevingsvergunning willen wij graag nog in 2021, zoals besproken.
- Bijlage 3: Niet ontvangen, dus ook niet kunnen beoordelen. **Inmiddels gereed en toegevoegd.**
- Bijlage 4: Het SOP is van 3 december 2020 **Aangepast**
- Bijlage 5: Op de genoemde tekening is het exploitatiegebied niet correct weergegeven. Zie ook bijlage 1. **Bijlage 5 is een Verkooptekening en geldt enkel ten aanzien van de hierop gearceerde te verkopen delen. Het exploitatiegebied is inderdaad aangegeven in bijlage 1. De Verkooptekening laten wij derhalve ongewijzigd**

Pagina 15, ondertekening

De VOF hoeft denk ik hier niet als 3^e partij te tekenen, zie ook de opmerking op pagina 1.

De VOF ondertekent mee, in de eerste plaats werd deze op jullie verzoek aan partijen toegevoegd. E.e.a. ook in verband met het bepaalde in art. 16 van de ovk. Of de VOF onder a of c staat maakt qua inhoud niet uit en dit blijft in principe ongewijzigd. Als er inhoudelijk iets staat dat niet klopt dan horen we dat graag en dan passen wij dat aan en tekstsuggesties die niet op inhoud zien nemen wij uiteraard in overweging. De gemeente heeft overigens nog geen afschrift van de VOF-akte/vennootschapsovereenkomst ontvangen; graag zien wij deze tegemoet óf een verklaring ondertekend door (ondertekeningsbevoegden van) de B.V.'s die ½ eigenaar zijn van de grond inhoudende dat zij de gronden ter beschikking zullen stellen aan de VOF om daar de ontwikkeling te realiseren kan ook

Bijgevoegd het aangepaste concept en de bijlagen.



Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎: [REDACTED]

☎: 038 - 498 24 16 (secretariaat)

@: [REDACTED]

Werkdagen: maandag t/m vrijdag



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig [communicatiemiddel](#). Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Slokker Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Slokker Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 24 augustus 2021 14:21
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Reactie op e-mail d.d. 1 juli jl en Concept AOK Schuttevaerkade d.d. 7 juli 2021

Ha [REDACTED]

Nog even een vervolg op mijn mail van zojuist. [REDACTED] lijkt te vragen af te zien van een percentage voor middelduur II en duur. Omdat wij en Slokker "circa" zoals eerder bleek héél anders interpreteren heb ik dat er voor nu ingelaten en dan de afronding naar boven er uit gehaald. Ik vraag me af waarom ze dat percentage er uit zouden willen; het lijkt me niet de bedoeling dat er 25% bovenop komt (de gemeenteraad wil toch enigszins weten waar ze akkoord mee gaan?)

 met vriendelijke groet 

[REDACTED]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



[REDACTED]
038 - 498 24 16 (secretariaat)



@ [REDACTED]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig [communicatiemiddel](#). Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 24 augustus 2021 14:04
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]>
Onderwerp: RE: Reactie op e-mail d.d. 1 juli jl en Concept AOK Schuttevaerkade d.d. 7 juli 2021

Ha [REDACTED]

Ik heb nu een concept waarin de opmerkingen zijn verwerkt met dien verstande dat de goedkope appartementen en middelduur I hard zijn vastgekleit zoals door hen gevraagd. Middelduur 2 en duur heb ik op circa gezet met maximaal 5% afwijking (afgerond en dan niet meer afgerond naar boven zoals voor goedkoop en middelduur I was opgenomen in de laatstverzonden versie)

En dan heb ik voor ik reageer nog de vraag: ben jij akkoord met de planning toe te voegen die [REDACTED] ons op 19 augustus stuurde? (waarschijnlijk ruimer gesteld dan jij wil) Dan kan ik ons antwoord daarop meenemen in de reactie.

 met vriendelijke groet 

[REDACTED]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



038 - 498 24 16 (secretariaat)



Werkdagen: maandag t/m vrijdag



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig [communicatiemiddel](#). Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: maandag 23 augustus 2021 14:15
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: FW: Reactie op e-mail d.d. 1 juli jl en Concept AOK Schuttevaerkade d.d. 7 juli 2021

Hoi [redacted]

Ben jij er al aan toegekomen om de opmerkingen van eerder te verwerken?

Ik heb [redacted] gevraagd of zij al weet hoeveel extra de advisering in bestemmingsplanfase gaat kosten, als we dat bedrag hebben zijn we volgens mij klaar.



met vriendelijke groet

Zwolle

Gemeente Zwolle

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: woensdag 11 augustus 2021 11:41
Aan: [redacted] <[redacted]> <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: Reactie op e-mail d.d. 1 juli jl en Concept AOK Schuttevaerkade d.d. 7 juli 2021

Beste [redacted] en [redacted]

De anterieure overeenkomst van 7 juli 2021 hebben wij beoordeeld. We zijn er bijna.....

Hierbij onze opmerkingen:

Pagina 3, laatste bullet onder bouwrijp maken

Tekst niet cursief

Pagina 6, artikel 3 lid c

De 20 appartementen in de categorie goedkoop en 10 appartementen in de categorie middelduur 1 willen we gewoon hard vastklikken. Hierop kan dus niet worden afgeweken. Die 5% is voor ons niet nodig voor die twee categorieën.

De afwijking kan (en zal) alleen zitten in middelduur 2 en duur. In de opsomming staan nu namelijk in totaal 110 appartementen, terwijl het ontwerp nu uitgaat van 108 appartementen.

Wat kunnen we hierover afspreken? Zetten we in de opsomming “circa 30 appartementen middelduur 2” en “circa 50 appartementen duur”, of gaan we voor deze twee categorieën er wel een percentage aan koppelen?

Pagina 9, artikel 8

█ komt nog met een aangepast financieel voorstel. Deze wordt dan nog door ons beoordeeld.

Met vriendelijke groet,

█



Slokker Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: Zwartewaterallee 44-54, 8031 DX Zwolle

Ons factuuradres is: Postbus 55, 1270 AB Huizen of via █

█
E █
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze [LinkedIn](#) pagina



Van: █ <█>

Verzonden: dinsdag 6 juli 2021 15:12

Aan: █ <█>

CC: █ <█> █ <█>

Onderwerp: Reactie op e-mail d.d. 1 juli jl en Concept AOK Schuttevaerkade d.d. 7 juli 2021

Beste █

Naar aanleiding van de e-mail 1 juli 2021 aan █ waarbij wordt aangegeven dat er toch nog zaken spelen waardoor geen akkoord kan worden gegeven op de concept anterieure overeenkomst Schuttevaerkade 80-88, berichten wij als volgt.

De eerste drie punten die zijn aangegeven; zien niet op inhoudelijke afspraken die partijen met elkaar beogen te maken; danwel betreffen een persoonlijke voorkeur voor vorm. Als er tekstsuggesties worden aangedragen zullen wij deze in overweging nemen. Op de volgende punten die -eerst nu- worden opgeworpen als zijnde een reden waarom geen akkoord kan worden gegeven namens Slokker en wat zij graag gewijzigd ziet; is de reactie van de gemeente (rood) als volgt:

Anterieure overeenkomst

Bij deze onze reacties op de laatste versie van de Anterieure overeenkomst van 28 juni.

Pagina 6, artikel 3c

We hikken nog steeds tegen de genoemde bedragen aan. Deze bedragen liggen op dit moment toch al hoger dan nu genoteerd (resp. 220.000, 270.000 en 340.000)

Bovendien is al bij de bespreking van de eerste conceptversie aangaande jullie zorg m.b.t. dit onderwerp een en ander ondervangen door het volgende in de conceptovereenkomst op te nemen:

“De prijzen per woningbouwcategorie worden jaarlijks door de gemeenteraad van de Gemeente vastgesteld ingaande het daaropvolgende jaar....

De verkoopprijs van een woning in een bepaalde prijsklasse kan binnen de voor die woningbouwcategorie dan geldende prijsklasse door de Ontwikkelaar worden aangepast naar de in het jaar van verkoop door de gemeenteraad van de gemeente Zwolle per woningbouwcategorie vastgestelde woningprijsklasse"

Derhalve worden eventuele tussentijds of na ondertekening van de anterieure overeenkomst wèl door de gemeenteraad vastgestelde prijzen per woningbouwcategorie ‘meegenomen’ met dien verstande dat vastgestelde prijzen pas ingaan in het *daaropvolgende* jaar (waaraan in de veronderstelling die jullie doen dat de gemeenteraad intussen al hogere prijzen heeft vastgesteld voorbij lijkt te worden gegaan). Tijdens het overleg van 23 juni jl. was dit ook geen onderwerp meer dat wat jullie betreft bespreking behoefde en dit hebben jullie dan ook als voor akkoord/onbesproken gelaten.

De percentages per woningbouw categorie hebben jullie wel besproken. De gemeente heeft meegegeven dat wat haar betreft circa maximaal 5% kan inhouden. Waar een afwijking naar beneden voor middelduur I neerkomt op 9,5; zal dit het effect hebben dat van die categorie 10 worden gebouwd. Of als de afwijking in naar boven afwijkt 11 woningen. Wij zullen de tekst voor Middelduur I aanpassen “met afronding naar boven’ of naar ‘10 of 11 woningen’ als dat laatste jullie voorkeur heeft.

Pagina 7, artikel 3i

De regels worden gehanteerd zoals die gelden ten tijde van het sluiten van de overeenkomst. **Aangepast**

Pagina 8, artikel 4c

De betaling wordt gedaan ten tijde van de levering.

De betaling geschiedt conform art. 2.2 sub a. van de Algemene Verkoop voorwaarden 2012 van de gemeente Zwolle welke bepaling luidt als volgt:

Artikel 2.2 Betaling koopsom

a. Voor de ondertekening van de notariële akte, dient de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting, volgens factuur te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de notariële akte verlijdt.

De gemeente wijkt niet af van haar Algemene Verkoopvoorwaarden -die overigens reeds voorzien in jullie wens- en zal de overeenkomst op dit punt dan ook niet aanpassen.

Pagina 9, artikel 6b

Het beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan kunnen hier weggestreept worden

Akkoord en gewijzigd.

Pagina 9, artikel 6d

Klopt dat??

Ja dat klopt. Deze tekst staat overigens al in het eerst verzonden concept d.d. 11 maart 2021 en in iedere opvolgende versie die door partijen werden besproken en is een standaard bepaling in de anterieure overeenkomsten die de gemeente hanteert.

Pagina 10, artikel 8 lid b3

Typefout: voldoen

Betalingsregelingen treffen wij slechts bij uitzondering en eigenlijk alleen voor ruim hogere bedragen dan €

■■■■■ Inmiddels hebben wij begrepen dat als de gemeente een betalingsregeling honoreert deze binnen 6 maanden dient te worden voldaan. Wij passen dit voor wat betreft de termijn aan conform het beleid.

Pagina 10, artikel 8c en 8d

Er wordt gesproken over het voorontwerp bestemmingsplan. Daarop zijn toch geen zienswijzen mogelijk? **Op het voorontwerp zijn inderdaad alleen inspraakreacties mogelijk.** Zienswijzen komen toch pas in de fase ontwerpbestemmingsplan? **Klopt haakjes geplaatst in tekst ovk: (voor)ontwerp.**

Naar onze mening vallen de behandeling van de inspraakreacties, adviezen en zienswijzen binnen de exploitatiebijdrage. Indien er beroep komt dan gaan de kosten naar onze mening in regie. **Niet akkoord dit maakt nadrukkelijk geen deel uit van de exploitatiebijdrage. Er wordt derhalve ook op regiebasis betaald in geval van eventuele zienswijze/inspraakreactie.**

Pagina 10, artikel 8f

Punt c is hier niet van toepassing? **Punt c blijft van toepassing dus een en ander zal geschieden op regiebasis en de hiervoor door de Gemeente gemaakte uren worden middels een separate factuur in rekening gebracht bij rechthebbende/Ontwikkelaar.**

Pagina 13, artikel 14 lid a4

Dit punt kan eruit?

het woord inrichtingsplan is verwijderd, de rest blijft gehandhaafd.

Pagina 14, bijlagen

- Bijlage 1, is volgens mij onze tekening van 17 maart 2020 **Correct omdat een eerdere tekening/bijlage niet de lading dekte hebben jullie aangegeven wat volgens jullie dan tot het exploitatiegebied zou behoren. Hiermee was/is de gemeente akkoord. Zie onze e-mail d.d. 19-04-2021. Wat is het bezwaar, is het exploitatiegebied inmiddels anders (groter/kleiner)? Dan ontvangen we graag een nieuwe tekening.**
- Bijlage 2, planning d.d. 2 juni 2020
De planning wijkt af van onze planning. In jouw planning gebruik je meer tijd voor de bestemmingsplanprocedure. **Aangepast**
Aanvraag omgevingsvergunning willen wij graag nog in 2021, zoals besproken.
- Bijlage 3: Niet ontvangen, dus ook niet kunnen beoordelen. **Inmiddels gereed en toegevoegd.**
- Bijlage 4: Het SOP is van 3 december 2020 **Aangepast**
- Bijlage 5: Op de genoemde tekening is het exploitatiegebied niet correct weergegeven. Zie ook bijlage 1. **Bijlage 5 is een Verkooptekening en geldt enkel ten aanzien van de hierop gearceerde te verkopen delen. Het exploitatiegebied is inderdaad aangegeven in bijlage 1. De Verkooptekening laten wij derhalve ongewijzigd**

Pagina 15, ondertekening

De VOF hoeft denk ik hier niet als 3^e partij te tekenen, zie ook de opmerking op pagina 1.

De VOF ondertekent mee, in de eerste plaats werd deze op jullie verzoek aan partijen toegevoegd. E.e.a. ook in verband met het bepaalde in art. 16 van de ovk. Of de VOF onder a of c staat maakt qua inhoud niet uit en dit blijft in principe ongewijzigd. Als er inhoudelijk iets staat dat niet klopt dan horen we dat graag en dan passen wij dat aan en tekstsuggesties die niet op inhoud zien nemen wij uiteraard in overweging. De gemeente heeft overigens nog geen afschrift van de VOF-akte/vennootschapsovereenkomst ontvangen; graag zien wij deze tegemoet óf een verklaring ondertekend door (ondertekeningsbevoegden van) de B.V.'s die ½ eigenaar zijn van de grond inhoudende dat zij de gronden ter beschikking zullen stellen aan de VOF om daar de ontwikkeling te realiseren kan ook

Bijgevoegd het aangepaste concept en de bijlagen.



Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎: [redacted]
☎: 038 - 498 24 16 (secretariaat)
@: [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig [communicatiemiddel](#). Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Slokker Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Slokker Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 24 augustus 2021 14:04
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Reactie op e-mail d.d. 1 juli jl en Concept AOK Schuttevaerkade d.d. 7 juli 2021

Ha [REDACTED]

Ik heb nu een concept waarin de opmerkingen zijn verwerkt met dien verstande dat de goedkope appartementen en middelduur I hard zijn vastgeklikt zoals door hen gevraagd. Middelduur 2 en duur heb ik op circa gezet met maximaal 5% afwijking (afgerond en dan niet meer afgerond naar boven zoals voor goedkoop en middelduur I was opgenomen in de laatstverzonden versie)

En dan heb ik voor ik reageer nog de vraag: ben jij akkoord met de planning toe te voegen die [REDACTED] ons op 19 augustus stuurde? (waarschijnlijk ruimer gesteld dan jij wil) Dan kan ik ons antwoord daarop meenemen in de reactie.

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



[REDACTED]
038 - 498 24 16 (secretariaat)



@ [REDACTED]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig [communicatiemiddel](#). Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [REDACTED] <[REDACTED]>
Verzonden: maandag 23 augustus 2021 14:15
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]>
Onderwerp: FW: Reactie op e-mail d.d. 1 juli jl en Concept AOK Schuttevaerkade d.d. 7 juli 2021

Hoi [REDACTED]

Ben jij er al aan toegekomen om de opmerkingen van eerder te verwerken?

Ik heb [REDACTED] gevraagd of zij al weet hoeveel extra de advisering in bestemmingsplanfase gaat kosten, als we dat bedrag hebben zijn we volgens mij klaar.

 met vriendelijke groet

Zwolle

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: woensdag 11 augustus 2021 11:41
Aan: [redacted] <[redacted]> [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: Reactie op e-mail d.d. 1 juli jl en Concept AOK Schuttevaerkade d.d. 7 juli 2021

Beste [redacted] en [redacted]

De anterieure overeenkomst van 7 juli 2021 hebben wij beoordeeld. We zijn er bijna.....

Hierbij onze opmerkingen:

Pagina 3, laatste bullet onder bouwrijp maken

Tekst niet cursief

Pagina 6, artikel 3 lid c

De 20 appartementen in de categorie goedkoop en 10 appartementen in de categorie middelduur 1 willen we gewoon hard vastklikken. Hierop kan dus niet worden afgeweken. Die 5% is voor ons niet nodig voor die twee categorieën.

De afwijking kan (en zal) alleen zitten in middelduur 2 en duur. In de opsomming staan nu namelijk in totaal 110 appartementen, terwijl het ontwerp nu uitgaat van 108 appartementen.

Wat kunnen we hierover afspreken? Zetten we in de opsomming "circa 30 appartementen middelduur 2" en "circa 50 appartementen duur", of gaan we voor deze twee categorieën er wel een percentage aan koppelen?

Pagina 9, artikel 8

[redacted] komt nog met een aangepast financieel voorstel. Deze wordt dan nog door ons beoordeeld.

Met vriendelijke groet,

[redacted]



Slokker Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: Zwartewaterallee 44-54, 8031 DX Zwolle

Ons factuuradres is: Postbus 55, 1270 AB Huizen of via [redacted]

[redacted]
E [redacted]

I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze [LinkedIn](#) pagina

Benieuwd naar wat wij doen?
Lees ons online magazine!

[Klik hier >](#)

Slokker Vastgoed



Van: [REDACTED] <[REDACTED]>
Verzonden: dinsdag 6 juli 2021 15:12
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]> <[REDACTED]>
Onderwerp: Reactie op e-mail d.d. 1 juli jl en Concept AOK Schuttevaerkade d.d. 7 juli 2021

Beste [REDACTED]

Naar aanleiding van de e-mail 1 juli 2021 aan [REDACTED] waarbij wordt aangegeven dat er toch nog zaken spelen waardoor geen akkoord kan worden gegeven op de concept anterieure overeenkomst Schuttevaerkade 80-88, berichten wij als volgt.

De eerste drie punten die zijn aangegeven; zien niet op inhoudelijke afspraken die partijen met elkaar beogen te maken; danwel betreffen een persoonlijke voorkeur voor vorm. Als er tekstsuggesties worden aangedragen zullen wij deze in overweging nemen. Op de volgende punten die -eerst nu- worden opgeworpen als zijnde een reden waarom geen akkoord kan worden gegeven namens Slokker en wat zij graag gewijzigd ziet; is de reactie van de gemeente (rood) als volgt:

Anterieure overeenkomst

Bij deze onze reacties op de laatste versie van de Anterieure overeenkomst van 28 juni.

Pagina 6, artikel 3c

We hikken nog steeds tegen de genoemde bedragen aan. Deze bedragen liggen op dit moment toch al hoger dan nu genoteerd (resp. 220.000, 270.000 en 340.000)

Bij e-mail van de gemeente van 16 juni jl. is jullie vraag over de woningbouwprijs categorieën al beantwoord: De veronderstelling dat de gemeenteraad op 25 mei jl. nieuwe prijzen heeft vastgesteld is onjuist. Een en ander werd bij laatstgenoemde e-mail toegelicht en weerlegd.

Bovendien is al bij de bespreking van de eerste conceptversie aangaande jullie zorg m.b.t. dit onderwerp een en ander ondervangen door het volgende in de conceptovereenkomst op te nemen:

“De prijzen per woningbouwcategorie worden jaarlijks door de gemeenteraad van de Gemeente vastgesteld ingaande het daaropvolgende jaar...”

De verkoopprijs van een woning in een bepaalde prijsklasse kan binnen de voor die woningbouwcategorie dan geldende prijsklasse door de Ontwikkelaar worden aangepast naar de in het jaar van verkoop door de gemeenteraad van de gemeente Zwolle per woningbouwcategorie vastgestelde woningprijsklasse”

Derhalve worden eventuele tussentijds of na ondertekening van de anterieure overeenkomst wél door de gemeenteraad vastgestelde prijzen per woningbouwcategorie ‘meegenomen’ met dien verstande dat vastgestelde prijzen pas ingaan in het daaropvolgende jaar (waaraan in de veronderstelling die jullie doen dat de gemeenteraad intussen al hogere prijzen heeft vastgesteld voorbij lijkt te worden gegaan). Tijdens het overleg van 23 juni jl. was dit ook geen onderwerp meer dat wat jullie betreft bespreking behoefde en dit hebben jullie dan ook als voor akkoord/onbesproken gelaten.

De percentages per woningbouw categorie hebben jullie wel besproken. De gemeente heeft meegegeven dat wat haar betreft circa maximaal 5% kan inhouden. Waar een afwijking naar beneden voor middelduur I neerkomt op 9,5; zal dit het effect hebben dat van die categorie 10 worden gebouwd. Of als de afwijking in naar boven afwijkt 11 woningen. Wij zullen de tekst voor Middelduur I aanpassen “met afronding naar boven’ of naar ‘10 of 11 woningen’ als dat laatste jullie voorkeur heeft.

Pagina 7, artikel 3i

De regels worden gehanteerd zoals die gelden ten tijde van het sluiten van de overeenkomst. **Aangepast**

Pagina 8, artikel 4c

De betaling wordt gedaan ten tijde van de levering.

De betaling geschiedt conform art. 2.2 sub a. van de Algemene Verkoop voorwaarden 2012 van de gemeente Zwolle welke bepaling luidt als volgt:

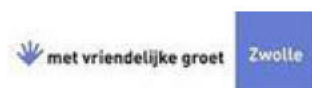
a. Voor de ondertekening van de notariële akte, dient de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting, volgens factuur te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de notariële akte verlijdt.

Pagina 15, ondertekening

De VOF hoeft denk ik hier niet als 3^e partij te tekenen, zie ook de opmerking op pagina 1.

De VOF ondertekent mee, in de eerste plaats werd deze op jullie verzoek aan partijen toegevoegd. E.e.a. ook in verband met het bepaalde in art. 16 van de ovk. Of de VOF onder a of c staat maakt qua inhoud niet uit en dit blijft in principe ongewijzigd. Als er inhoudelijk iets staat dat niet klopt dan horen we dat graag en dan passen wij dat aan en tekstsuggesties die niet op inhoud zien nemen wij uiteraard in overweging. De gemeente heeft overigens nog geen afschrift van de VOF-akte/vennootschapsovereenkomst ontvangen; graag zien wij deze tegemoet óf een verklaring ondertekend door (ondertekeningsbevoegden van) de B.V.'s die ½ eigenaar zijn van de grond inhoudende dat zij de gronden ter beschikking zullen stellen aan de VOF om daar de ontwikkeling te realiseren kan ook

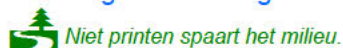
Bijgevoegd het aangepaste concept en de bijlagen.




Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎: 
☎: 038 - 498 24 16 (secretariaat)
@: 
Werkdagen: maandag t/m vrijdag



De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig [communicatiemiddel](#). Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Slokker Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Slokker Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 11 augustus 2021 12:02
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Reactie op e-mail d.d. 1 juli jl en Concept AOK Schuttevaerkade d.d. 7 juli 2021

Helder en eens 😊

 met vriendelijke groet 

[REDACTED]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎: [REDACTED]
☎: 038 - 498 24 16 (secretariaat)
@: [REDACTED]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

 Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig [communicatiemiddel](#). Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [REDACTED] <[REDACTED]>
Verzonden: woensdag 11 augustus 2021 12:02
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]>
Onderwerp: RE: Reactie op e-mail d.d. 1 juli jl en Concept AOK Schuttevaerkade d.d. 7 juli 2021

Oh foutje, nouja ik bedoel in ieder geval 'de aantallen die ook in het SOP staan'.
en dat zijn 20 goedkope koop en 10 middelduur 1 koop. Dus wat [REDACTED] zegt.

 met vriendelijke groet 

[REDACTED]

Gemeente Zwolle
[REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]>
Verzonden: woensdag 11 augustus 2021 12:00
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]>
Onderwerp: RE: Reactie op e-mail d.d. 1 juli jl en Concept AOK Schuttevaerkade d.d. 7 juli 2021

Ha [REDACTED]

Jij schrijft iets anders dan [REDACTED]

20 goedkoop en 10 middelduur I
Jij: 10 goedkoop en 30 middelduur I.

Zit nu in een ander dossier maar ik dacht dat de aantallen die noemt kloppen.

 met vriendelijke groet 


Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



: 
: 038 - 498 24 16 (secretariaat)

@ : 
Werkdagen: maandag t/m vrijdag



Niet printen spaart het milieu.

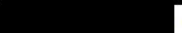
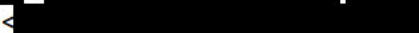
De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig [communicatiemiddel](#). Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van:  < >
Verzonden: woensdag 11 augustus 2021 11:56
Aan:  < >
Onderwerp: FW: Reactie op e-mail d.d. 1 juli jl en Concept AOK Schuttevaerkade d.d. 7 juli 2021

Wat mij betreft akkoord over dat goedkoop (10) en middelduur 1 (30) vast staan. Over die andere twee categorieën is afwijking van max 5% toegestaan. Geen circa's, daar werken wij niet mee.
Eens?

 met vriendelijke groet 


Gemeente Zwolle


Van:  < >
Verzonden: woensdag 11 augustus 2021 11:41
Aan:  < >  < >
CC:  < >
Onderwerp: RE: Reactie op e-mail d.d. 1 juli jl en Concept AOK Schuttevaerkade d.d. 7 juli 2021

Beste  en 

De anterieure overeenkomst van 7 juli 2021 hebben wij beoordeeld. We zijn er bijna.....

Hierbij onze opmerkingen:

Pagina 3, laatste bullet onder bouwriip maken

Tekst niet cursief

Pagina 6, artikel 3 lid c

De 20 appartementen in de categorie goedkoop en 10 appartementen in de categorie middelduur 1 willen we gewoon hard vastklikken. Hierop kan dus niet worden afgeweken. Die 5% is voor ons niet nodig voor die twee categorieën.

De afwijking kan (en zal) alleen zitten in middelduur 2 en duur. In de opsomming staan nu namelijk in totaal 110 appartementen, terwijl het ontwerp nu uitgaat van 108 appartementen.

Wat kunnen we hierover afspreken? Zetten we in de opsomming “circa 30 appartementen middelduur 2” en “circa 50 appartementen duur”, of gaan we voor deze twee categorieën er wel een percentage aan koppelen?

Pagina 9, artikel 8

█ komt nog met een aangepast financieel voorstel. Deze wordt dan nog door ons beoordeeld.

Met vriendelijke groet,

█



Slokker Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: Zwartewaterallee 44-54, 8031 DX Zwolle

Ons factuuradres is: Postbus 55, 1270 AB Huizen of via █

█
E █

I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze [LinkedIn](#) pagina



Van: █ <█>

Verzonden: dinsdag 6 juli 2021 15:12

Aan: █ <█>

CC: █ <█> █ <█>

Onderwerp: Reactie op e-mail d.d. 1 juli jl en Concept AOK Schuttevaerkade d.d. 7 juli 2021

Beste █

Naar aanleiding van de e-mail 1 juli 2021 aan █ waarbij wordt aangegeven dat er toch nog zaken spelen waardoor geen akkoord kan worden gegeven op de concept anterieure overeenkomst Schuttevaerkade 80-88, berichten wij als volgt.

De eerste drie punten die zijn aangegeven; zien niet op inhoudelijke afspraken die partijen met elkaar beogen te maken; danwel betreffen een persoonlijke voorkeur voor vorm. Als er tekstsuggesties worden aangedragen zullen wij deze in overweging nemen. Op de volgende punten die -eerst nu- worden opgeworpen als zijnde een reden waarom geen akkoord kan worden gegeven namens Slokker en wat zij graag gewijzigd ziet; is de reactie van de gemeente (rood) als volgt:

Anterieure overeenkomst

Bij deze onze reacties op de laatste versie van de Anterieure overeenkomst van 28 juni.

Pagina 6, artikel 3c

We hikken nog steeds tegen de genoemde bedragen aan. Deze bedragen liggen op dit moment toch al hoger dan nu genoteerd (resp. 220.000, 270.000 en 340.000)

Bij e-mail van de gemeente van 16 juni jl. is jullie vraag over de woningbouwprijs categorieën al beantwoord: De veronderstelling dat de gemeenteraad op 25 mei jl. nieuwe prijzen heeft vastgesteld is **onjuist**. Een en ander werd bij laatstgenoemde e-mail toegelicht en weerlegd.

Bovendien is al bij de bespreking van de eerste conceptversie aangaande jullie zorg m.b.t. dit onderwerp een en ander ondervangen door het volgende in de conceptovereenkomst op te nemen:

“De prijzen per woningbouwcategorie worden jaarlijks door de gemeenteraad van de Gemeente vastgesteld ingaande het daaropvolgende jaar....

De verkoopprijs van een woning in een bepaalde prijsklasse kan binnen de voor die woningbouwcategorie dan geldende prijsklasse door de Ontwikkelaar worden aangepast naar de in het jaar van verkoop door de gemeenteraad van de gemeente Zwolle per woningbouwcategorie vastgestelde woningprijsklasse”

Derhalve worden eventuele tussentijds of na ondertekening van de anterieure overeenkomst wèl door de gemeenteraad vastgestelde prijzen per woningbouwcategorie ‘meegenomen’ met dien verstande dat vastgestelde prijzen pas ingaan in het *daaropvolgende* jaar (waaraan in de veronderstelling die jullie doen dat de gemeenteraad intussen al hogere prijzen heeft vastgesteld voorbij lijkt te worden gegaan). Tijdens het overleg van 23 juni jl. was dit ook geen onderwerp meer dat wat jullie betreft bespreking behoefde en dit hebben jullie dan ook als voor akkoord/onbesproken gelaten.

De percentages per woningbouw categorie hebben jullie wel besproken. De gemeente heeft meegegeven dat wat haar betreft circa maximaal 5% kan inhouden. Waar een afwijking naar beneden voor middelduur I neerkomt op 9,5; zal dit het effect hebben dat van die categorie 10 worden gebouwd. Of als de afwijking in naar boven afwijkt 11 woningen. Wij zullen de tekst voor Middelduur I aanpassen “met afronding naar boven’ of naar ‘10 of 11 woningen’ als dat laatste jullie voorkeur heeft.

Pagina 7, artikel 3i

De regels worden gehanteerd zoals die gelden ten tijde van het sluiten van de overeenkomst. **Aangepast**

Pagina 8, artikel 4c

De betaling wordt gedaan ten tijde van de levering.

De betaling geschiedt conform art. 2.2 sub a. van de Algemene Verkoop voorwaarden 2012 van de gemeente Zwolle welke bepaling luidt als volgt:

Artikel 2.2 Betaling koopsom

a. Voor de ondertekening van de notariële akte, dient de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting, volgens factuur te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de notariële akte verlijdt.

De gemeente wijkt niet af van haar Algemene Verkoopvoorwaarden -die overigens reeds voorzien in jullie wens- en zal de overeenkomst op dit punt dan ook niet aanpassen.

Pagina 9, artikel 6b

Het beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan kunnen hier weggestreept worden

Akkoord en gewijzigd.

Pagina 9, artikel 6d

Klopt dat??

Ja dat klopt. Deze tekst staat overigens al in het eerst verzonden concept d.d. 11 maart 2021 en in iedere opvolgende versie die door partijen werden besproken en is een standaard bepaling in de anterieure overeenkomsten die de gemeente hanteert.

Pagina 10, artikel 8 lid b3

Typefout: voldoen

Betalingsregelingen treffen wij slechts bij uitzondering en eigenlijk alleen voor ruim hogere bedragen dan € [REDACTED] --. Inmiddels hebben wij begrepen dat als de gemeente een betalingsregeling honoreert deze binnen 6 maanden dient te worden voldaan. Wij passen dit voor wat betreft de termijn aan conform het beleid.

Pagina 10, artikel 8c en 8d

Er wordt gesproken over het voorontwerp bestemmingsplan. Daarop zijn toch geen zienswijzen mogelijk? **Op het voorontwerp zijn inderdaad alleen inspraakreacties mogelijk.** Zienswijzen komen toch pas in de fase ontwerpbestemmingsplan? **Klopt haakjes geplaatst in tekst ovk: (voor)ontwerp.**

Naar onze mening vallen de behandeling van de inspraakreacties, adviezen en zienswijzen binnen de exploitatiebijdrage. Indien er beroep komt dan gaan de kosten naar onze mening in regie . **Niet akkoord dit maakt nadrukkelijk geen deel uit van de exploitatiebijdrage. Er wordt derhalve ook op regiebasis betaald in geval van eventuele zienswijze/inspraakreactie.**

Pagina 10, artikel 8f

Punt c is hier niet van toepassing? **Punt c blijft van toepassing dus een en ander zal geschieden op regiebasis en de hiervoor door de Gemeente gemaakte uren worden middels een separate factuur in rekening gebracht bij rechthebbende/Ontwikkelaar.**

Pagina 13, artikel 14 lid a4

Dit punt kan eruit?

het woord inrichtingsplan is verwijderd, de rest blijft gehandhaafd.

Pagina 14, bijlagen

- Bijlage 1, is volgens mij onze tekening van 17 maart 2020 **Correct omdat een eerdere tekening/bijlage niet de lading dekte hebben jullie aangegeven wat volgens jullie dan tot het exploitatiegebied zou behoren. Hiermee was/is de gemeente akkoord. Zie onze e-mail d.d. 19-04-2021. Wat is het bezwaar, is het exploitatiegebied inmiddels anders (groter/kleiner)? Dan ontvangen we graag een nieuwe tekening.**
- Bijlage 2, planning d.d. 2 juni 2020
De planning wijkt af van onze planning. In jouw planning gebruik je meer tijd voor de bestemmingsplanprocedure. **Aangepast**
Aanvraag omgevingsvergunning willen wij graag nog in 2021, zoals besproken.
- Bijlage 3: Niet ontvangen, dus ook niet kunnen beoordelen. **Inmiddels gereed en toegevoegd.**
- Bijlage 4: Het SOP is van 3 december 2020 **Aangepast**
- Bijlage 5: Op de genoemde tekening is het exploitatiegebied niet correct weergegeven. Zie ook bijlage 1. **Bijlage 5 is een Verkooptekening en geldt enkel ten aanzien van de hierop gearceerde te verkopen delen. Het exploitatiegebied is inderdaad aangegeven in bijlage 1. De Verkooptekening laten wij derhalve ongewijzigd**

Pagina 15, ondertekening

De VOF hoeft denk ik hier niet als 3^e partij te tekenen, zie ook de opmerking op pagina 1.

De VOF ondertekent mee, in de eerste plaats werd deze op jullie verzoek aan partijen toegevoegd. E.e.a. ook in verband met het bepaalde in art. 16 van de ovk. Of de VOF onder a of c staat maakt qua inhoud niet uit en dit blijft in principe ongewijzigd. Als er inhoudelijk iets staat dat niet klopt dan horen we dat graag en dan passen wij dat aan en tekstsuggesties die niet op inhoud zien nemen wij uiteraard in overweging. De gemeente heeft overigens nog geen afschrift van de VOF-akte/vennootschapsovereenkomst ontvangen; graag zien wij deze tegemoet óf een verklaring ondertekend door (ondertekeningsbevoegden van) de B.V.'s die ½ eigenaar zijn van de grond inhoudende dat zij de gronden ter beschikking zullen stellen aan de VOF om daar de ontwikkeling te realiseren kan ook

Bijgevoegd het aangepaste concept en de bijlagen.



[REDACTED]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



: [REDACTED]
: 038 - 498 24 16 (secretariaat)



@ : [REDACTED]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig [communicatiemiddel](#). Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Slokker Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Slokker Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 11 augustus 2021 12:00
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Reactie op e-mail d.d. 1 juli jl en Concept AOK Schuttevaerkade d.d. 7 juli 2021

Ha [REDACTED]

Jij schrijft iets anders dan [REDACTED]
[REDACTED] 20 goedkoop en 10 middelduur l
Jij: 10 goedkoop en 30 middelduur l.

Zit nu in een ander dossier maar ik dacht dat de aantallen die [REDACTED] noemt kloppen.

 met vriendelijke groet 

[REDACTED]
[Jurist Vastgoed](#)

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

: [REDACTED]
: 038 - 498 24 16 (secretariaat)
: [REDACTED]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

 *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig [communicatiemiddel](#). Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [REDACTED] <[REDACTED]>
Verzonden: woensdag 11 augustus 2021 11:56
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]>
Onderwerp: FW: Reactie op e-mail d.d. 1 juli jl en Concept AOK Schuttevaerkade d.d. 7 juli 2021

Wat mij betreft akkoord over dat goedkoop (10) en middelduur 1 (30) vast staan. Over die andere twee categorieën is afwijking van max 5% toegestaan. Geen circa's, daar werken wij niet mee.
Eens?

 met vriendelijke groet 

[REDACTED]
[REDACTED]
Gemeente Zwolle
[REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]>
Verzonden: woensdag 11 augustus 2021 11:41

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]> <[REDACTED]>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]>
Onderwerp: RE: Reactie op e-mail d.d. 1 juli jl en Concept AOK Schuttevaerkade d.d. 7 juli 2021

Beste [REDACTED] en [REDACTED]

De anterieure overeenkomst van 7 juli 2021 hebben wij beoordeeld. We zijn er bijna.....

Hierbij onze opmerkingen:

Pagina 3, laatste bullet onder bouwrijp maken

Tekst niet cursief

Pagina 6, artikel 3 lid c

De 20 appartementen in de categorie goedkoop en 10 appartementen in de categorie middelduur 1 willen we gewoon hard vastklikken. Hierop kan dus niet worden afgeweken. Die 5% is voor ons niet nodig voor die twee categorieën.

De afwijking kan (en zal) alleen zitten in middelduur 2 en duur. In de opsomming staan nu namelijk in totaal 110 appartementen, terwijl het ontwerp nu uitgaat van 108 appartementen.

Wat kunnen we hierover afspreken? Zetten we in de opsomming "circa 30 appartementen middelduur 2" en "circa 50 appartementen duur", of gaan we voor deze twee categorieën er wel een percentage aan koppelen?

Pagina 9, artikel 8

[REDACTED] komt nog met een aangepast financieel voorstel. Deze wordt dan nog door ons beoordeeld.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



Slokker Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: Zwartewaterallee 44-54, 8031 DX Zwolle

Ons factuuradres is: Postbus 55, 1270 AB Huizen of via [REDACTED]

[REDACTED]
E [REDACTED]

I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze [LinkedIn](#) pagina

Benieuwd naar wat wij doen?
Lees ons online magazine!

[Klik hier >](#)

 **Slokker Vastgoed**



Van: [REDACTED] <[REDACTED]>
Verzonden: dinsdag 6 juli 2021 15:12

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]> <[REDACTED]>
Onderwerp: Reactie op e-mail d.d. 1 juli jl en Concept AOK Schuttevaerkade d.d. 7 juli 2021

Beste [REDACTED]

Naar aanleiding van de e-mail 1 juli 2021 aan [REDACTED] waarbij wordt aangegeven dat er toch nog zaken spelen waardoor geen akkoord kan worden gegeven op de concept anterieure overeenkomst Schuttevaerkade 80-88, berichten wij als volgt.

De eerste drie punten die zijn aangegeven; zien niet op inhoudelijke afspraken die partijen met elkaar beogen te maken; danwel betreffen een persoonlijke voorkeur voor vorm. Als er tekstsuggesties worden aangedragen zullen wij deze in overweging nemen. Op de volgende punten die -eerst nu- worden opgeworpen als zijnde een reden waarom geen akkoord kan worden gegeven namens Slokker en wat zij graag gewijzigd ziet; is de reactie van de gemeente (rood) als volgt:

Anterieure overeenkomst

Bij deze onze reacties op de laatste versie van de Anterieure overeenkomst van 28 juni.

Pagina 6, artikel 3c

We hikken nog steeds tegen de genoemde bedragen aan. Deze bedragen liggen op dit moment toch al hoger dan nu genoteerd (resp. 220.000, 270.000 en 340.000)

Bij e-mail van de gemeente van 16 juni jl. is jullie vraag over de woningbouwprijs categorieën al beantwoord: De veronderstelling dat de gemeenteraad op 25 mei jl. nieuwe prijzen heeft vastgesteld is **onjuist**. Een en ander werd bij laatstgenoemde e-mail toegelicht en weerlegd.

Bovendien is al bij de bespreking van de eerste conceptversie aangaande jullie zorg m.b.t. dit onderwerp een en ander ondervangen door het volgende in de conceptovereenkomst op te nemen:

“De prijzen per woningbouwcategorie worden jaarlijks door de gemeenteraad van de Gemeente vastgesteld ingaande het daaropvolgende jaar....

De verkoopprijs van een woning in een bepaalde prijsklasse kan binnen de voor die woningbouwcategorie dan geldende prijsklasse door de Ontwikkelaar worden aangepast naar de in het jaar van verkoop door de gemeenteraad van de gemeente Zwolle per woningbouwcategorie vastgestelde woningprijsklasse”

Derhalve worden eventuele tussentijds of na ondertekening van de anterieure overeenkomst wél door de gemeenteraad vastgestelde prijzen per woningbouwcategorie ‘meegenomen’ *met dien verstande* dat vastgestelde prijzen pas ingaan in het *daaropvolgende* jaar (waaraan in de veronderstelling die jullie doen dat de gemeenteraad intussen al hogere prijzen heeft vastgesteld voorbij lijkt te worden gegaan). Tijdens het overleg van 23 juni jl. was dit ook geen onderwerp meer dat wat jullie betreft bespreking behoefde en dit hebben jullie dan ook als voor akkoord/onbesproken gelaten.

De percentages per woningbouw categorie hebben jullie wel besproken. De gemeente heeft meegegeven dat wat haar betreft circa maximaal 5% kan inhouden. Waar een afwijking naar beneden voor middelduur I neerkomt op 9,5; zal dit het effect hebben dat van die categorie 10 worden gebouwd. Of als de afwijking in naar boven afwijkt 11 woningen. Wij zullen de tekst voor Middelduur I aanpassen “met afronding naar boven’ of naar ‘10 of 11 woningen’ als dat laatste jullie voorkeur heeft.

Pagina 7, artikel 3i

De regels worden gehanteerd zoals die gelden ten tijde van het sluiten van de overeenkomst. **Aangepast**

Pagina 8, artikel 4c

De betaling wordt gedaan ten tijde van de levering.

De betaling geschiedt conform art. 2.2 sub a. van de Algemene Verkoop voorwaarden 2012 van de gemeente Zwolle welke bepaling luidt als volgt:

Artikel 2.2 Betaling koopsom

- a. Voor de ondertekening van de notariële akte, dient de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting, volgens factuur te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de notariële akte verlijdt.

De gemeente wijkt niet af van haar Algemene Verkoopvoorwaarden -die overigens reeds voorzien in jullie wens- en zal de overeenkomst op dit punt dan ook niet aanpassen.

Pagina 9, artikel 6b

Het beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan kunnen hier weggestreept worden

Akkoord en gewijzigd.

Pagina 9, artikel 6d

Klopt dat??

Ja dat klopt. Deze tekst staat overigens al in het eerst verzonden concept d.d. 11 maart 2021 en in iedere opvolgende versie die door partijen werden besproken en is een standaard bepaling in de anterieure overeenkomsten die de gemeente hanteert.

Pagina 10, artikel 8 lid b3

Typefout: voldoen

Betalingsregelingen treffen wij slechts bij uitzondering en eigenlijk alleen voor ruim hogere bedragen dan € ,--. Inmiddels hebben wij begrepen dat als de gemeente een betalingsregeling honoreert deze binnen 6 maanden dient te worden voldaan. Wij passen dit voor wat betreft de termijn aan conform het beleid.

Pagina 10, artikel 8c en 8d

Er wordt gesproken over het voorontwerp bestemmingsplan. Daarop zijn toch geen zienswijzen mogelijk? Op het voorontwerp zijn inderdaad alleen inspraakreacties mogelijk. Zienswijzen komen toch pas in de fase ontwerpbestemmingsplan? Klopt haakjes geplaatst in tekst ovk: (voor)ontwerp.

Naar onze mening vallen de behandeling van de inspraakreacties, adviezen en zienswijzen binnen de exploitatiebijdrage. Indien er beroep komt dan gaan de kosten naar onze mening in regie . Niet akkoord dit maakt nadrukkelijk geen deel uit van de exploitatiebijdrage. Er wordt derhalve ook op regiebasis betaald in geval van eventuele zienswijze/inspraakreactie.

Pagina 10, artikel 8f

Punt c is hier niet van toepassing? Punt c blijft van toepassing dus een en ander zal geschieden op regiebasis en de hiervoor door de Gemeente gemaakte uren worden middels een separate factuur in rekening gebracht bij rechthebbende/Ontwikkelaar.

Pagina 13, artikel 14 lid a4

Dit punt kan eruit?

het woord inrichtingsplan is verwijderd, de rest blijft gehandhaafd.

Pagina 14, bijlagen

- Bijlage 1, is volgens mij onze tekening van 17 maart 2020 Correct omdat een eerdere tekening/bijlage niet de lading dekte hebben jullie aangegeven wat volgens jullie dan tot het exploitatiegebied zou behoren. Hiermee was/is de gemeente akkoord. Zie onze e-mail d.d. 19-04-2021. Wat is het bezwaar, is het exploitatiegebied inmiddels anders (groter/kleiner)? Dan ontvangen we graag een nieuwe tekening.
- Bijlage 2, planning d.d. 2 juni 2020
De planning wijkt af van onze planning. In jouw planning gebruik je meer tijd voor de bestemmingsplanprocedure. Aangepast
Aanvraag omgevingsvergunning willen wij graag nog in 2021, zoals besproken.
- Bijlage 3: Niet ontvangen, dus ook niet kunnen beoordelen. Inmiddels gereed en toegevoegd.
- Bijlage 4: Het SOP is van 3 december 2020 Aangepast
- Bijlage 5: Op de genoemde tekening is het exploitatiegebied niet correct weergegeven. Zie ook bijlage 1. Bijlage 5 is een Verkooptekening en geldt enkel ten aanzien van de hierop gearceerde te verkopen delen. Het exploitatiegebied is inderdaad aangegeven in bijlage 1. De Verkooptekening laten wij derhalve ongewijzigd

Pagina 15, ondertekening

De VOF hoeft denk ik hier niet als 3^e partij te tekenen, zie ook de opmerking op pagina 1.

De VOF ondertekent mee, in de eerste plaats werd deze op jullie verzoek aan partijen toegevoegd. E.e.a. ook in verband met het bepaalde in art. 16 van de ovk. Of de VOF onder a of c staat maakt qua inhoud niet uit en dit blijft in principe ongewijzigd. Als er inhoudelijk iets staat dat niet klopt dan horen we dat graag en dan passen wij dat aan en tekstsuggesties die niet op inhoud zien nemen wij uiteraard in overweging. De gemeente heeft overigens nog geen afschrift van de VOF-akte/vennootschapsovereenkomst ontvangen; graag zien wij deze tegemoet óf een

verklaring ondertekend door (ondertekeningsbevoegden van) de B.V.'s die ½ eigenaar zijn van de grond inhoudende dat zij de gronden ter beschikking zullen stellen aan de VOF om daar de ontwikkeling te realiseren kan ook

Bijgevoegd het aangepaste concept en de bijlagen.



 
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

: 

: 038 - 498 24 16 (secretariaat)

@: 

Werkdagen: maandag t/m vrijdag



De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig [communicatiemiddel](#). Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Slokker Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Slokker Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 6 juli 2021 15:12
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Reactie op e-mail d.d. 1 juli jl en Concept AOK Schuttevaerkade d.d. 7 juli 2021
Bijlagen: ZWVG-210706-NS Concept Anterieure Overeenkomst Schuttevaerkade.pdf; Bijlage 3 - Algemeen Programma van Eisen (002).pdf; Bijlage 5 - Verkooptekening 2020-052B.pdf; Bijlage 2 - 210609 Planning Schuttevaerkade (1).pdf; Bijlage 4 - Stedenbouwkundig ontwikkelingsplan De Zwaan Schuttervaerkade Zwolle.pdf; Bijlage 1- Exploitatiegebied Schuttevaerkade (003).pdf; verkoopvoorwaarden binnenwerk_DEF.pdf; verkoopvoorwaarden omslag_DEF.pdf

Beste [REDACTED]

Naar aanleiding van de e-mail 1 juli 2021 aan [REDACTED] waarbij wordt aangegeven dat er toch nog zaken spelen waardoor geen akkoord kan worden gegeven op de concept anterieure overeenkomst Schuttevaerkade 80-88, berichten wij als volgt.

De eerste drie punten die zijn aangegeven; zien niet op inhoudelijke afspraken die partijen met elkaar beogen te maken; danwel betreffen een persoonlijke voorkeur voor vorm. Als er tekstsuggesties worden aangedragen zullen wij deze in overweging nemen. Op de volgende punten die -eerst nu- worden opgeworpen als zijnde een reden waarom geen akkoord kan worden gegeven namens Slokker en wat zij graag gewijzigd ziet; is de reactie van de gemeente (rood) als volgt:

Anterieure overeenkomst

Bij deze onze reacties op de laatste versie van de Anterieure overeenkomst van 28 juni.

Pagina 6, artikel 3c

We hikken nog steeds tegen de genoemde bedragen aan. Deze bedragen liggen op dit moment toch al hoger dan nu genoteerd (resp. 220.000, 270.000 en 340.000)

Bij e-mail van de gemeente van 16 juni jl. is jullie vraag over de woningbouwpijs categorieën al beantwoord: De veronderstelling dat de gemeenteraad op 25 mei jl. nieuwe prijzen heeft vastgesteld is onjuist. Een en ander werd bij laatstgenoemde e-mail toegelicht en weerlegd.

Bovendien is al bij de bespreking van de eerste conceptversie aangaande jullie zorg m.b.t. dit onderwerp een en ander ondervangen door het volgende in de conceptovereenkomst op te nemen:

“De prijzen per woningbouwcategorie worden jaarlijks door de gemeenteraad van de Gemeente vastgesteld ingaande het daaropvolgende jaar....

De verkoopprijs van een woning in een bepaalde prijsklasse kan binnen de voor die woningbouwcategorie dan geldende prijsklasse door de Ontwikkelaar worden aangepast naar de in het jaar van verkoop door de gemeenteraad van de gemeente Zwolle per woningbouwcategorie vastgestelde woningprijsklasse”

Derhalve worden eventuele tussentijds of na ondertekening van de anterieure overeenkomst wèl door de gemeenteraad vastgestelde prijzen per woningbouwcategorie ‘meegenomen’ met dien verstande dat vastgestelde prijzen pas ingaan in het daaropvolgende jaar (waaraan in de veronderstelling die jullie doen dat de gemeenteraad intussen al hogere prijzen heeft vastgesteld voorbij lijkt te worden gegaan). Tijdens het overleg van 23 juni jl. was dit ook geen onderwerp meer dat wat jullie betreft bespreking behoefde en dit hebben jullie dan ook als voor akkoord/onbesproken gelaten.

De percentages per woningbouw categorie hebben jullie wel besproken. De gemeente heeft meegegeven dat wat haar betreft circa maximaal 5% kan inhouden. Waar een afwijking naar beneden voor middelduur I neerkomt op 9,5; zal dit het effect hebben dat van die categorie 10 worden gebouwd. Of als de afwijking in naar boven afwijkt 11 woningen. Wij zullen de tekst voor Middelduur I aanpassen “met afronding naar boven’ of naar ‘10 of 11 woningen’ als dat laatste jullie voorkeur heeft.

Pagina 7, artikel 3i

De regels worden gehanteerd zoals die gelden ten tijde van het sluiten van de overeenkomst. **Aangepast**

Pagina 8, artikel 4c

De betaling wordt gedaan ten tijde van de levering.

De betaling geschiedt conform art. 2.2 sub a. van de Algemene Verkoop voorwaarden 2012 van de gemeente Zwolle welke bepaling luidt als volgt:

Artikel 2.2 Betaling koopsom

a. Voor de ondertekening van de notariële akte, dient de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting, volgens factuur te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de notariële akte verlijdt.

De gemeente kijkt niet af van haar Algemene Verkoopvoorwaarden -die overigens reeds voorzien in jullie wens- en zal de overeenkomst op dit punt dan ook niet aanpassen.

Pagina 9, artikel 6b

Het beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan kunnen hier weggestreept worden

Akkoord en gewijzigd.

Pagina 9, artikel 6d

Klopt dat??

Ja dat klopt. Deze tekst staat overigens al in het eerst verzonden concept d.d. 11 maart 2021 en in iedere opvolgende versie die door partijen werden besproken en is een standaard bepaling in de anterieure overeenkomsten die de gemeente hanteert.

Pagina 10, artikel 8 lid b3

Typefout: voldoen

Betalingsregelingen treffen wij slechts bij uitzondering en eigenlijk alleen voor ruim hogere bedragen dan € 117.000,--. Inmiddels hebben wij begrepen dat als de gemeente een betalingsregeling honoreert deze binnen 6 maanden dient te worden voldaan. Wij passen dit voor wat betreft de termijn aan conform het beleid.

Pagina 10, artikel 8c en 8d

Er wordt gesproken over het voorontwerp bestemmingsplan. Daarop zijn toch geen zienswijzen mogelijk? **Op het voorontwerp zijn inderdaad alleen inspraakreacties mogelijk.** Zienswijzen komen toch pas in de fase ontwerpbestemmingsplan? **Klopt haakjes geplaatst in tekst ovk: (voor)ontwerp.**

Naar onze mening vallen de behandeling van de inspraakreacties, adviezen en zienswijzen binnen de exploitatiebijdrage. Indien er beroep komt dan gaan de kosten naar onze mening in regie . **Niet akkoord dit maakt nadrukkelijk geen deel uit van de exploitatiebijdrage. Er wordt derhalve ook op regiebasis betaald in geval van eventuele zienswijze/inspraakreactie.**

Pagina 10, artikel 8f

Punt c is hier niet van toepassing? **Punt c blijft van toepassing dus een en ander zal geschieden op regiebasis en de hiervoor door de Gemeente gemaakte uren worden middels een separate factuur in rekening gebracht bij rechthebbende/Ontwikkelaar.**

Pagina 13, artikel 14 lid a4

Dit punt kan eruit?

het woord inrichtingsplan is verwijderd, de rest blijft gehandhaafd.

Pagina 14, bijlagen

- Bijlage 1, is volgens mij onze tekening van 17 maart 2020 **Correct omdat een eerdere tekening/bijlage niet de lading dekte hebben jullie aangegeven wat volgens jullie dan tot het exploitatiegebied zou behoren. Hiermee was/is de gemeente akkoord. Zie onze e-mail d.d. 19-04-2021. Wat is het bezwaar, is het exploitatiegebied inmiddels anders (groter/kleiner)? Dan ontvangen we graag een nieuwe tekening.**
- Bijlage 2, planning d.d. 2 juni 2020

De planning wijkt af van onze planning. In jouw planning gebruik je meer tijd voor de bestemmingsplanprocedure. **Aangepast**

Aanvraag omgevingsvergunning willen wij graag nog in 2021, zoals besproken.

- Bijlage 3: Niet ontvangen, dus ook niet kunnen beoordelen. **Inmiddels gereed en toegevoegd.**
- Bijlage 4: Het SOP is van 3 december 2020 **Aangepast**
- Bijlage 5: Op de genoemde tekening is het exploitatiegebied niet correct weergegeven. Zie ook bijlage 1. **Bijlage 5 is een Verkooptekening en geldt enkel ten aanzien van de hierop gearceerde te verkopen delen. Het exploitatiegebied is inderdaad aangegeven in bijlage 1. De Verkooptekening laten wij derhalve ongewijzigd**

Pagina 15, ondertekening

De VOF hoeft denk ik hier niet als 3^e partij te tekenen, zie ook de opmerking op pagina 1.

De VOF ondertekent mee, in de eerste plaats werd deze op jullie verzoek aan partijen toegevoegd. E.e.a. ook in verband met het bepaalde in art. 16 van de ovk. Of de VOF onder a of c staat maakt qua inhoud niet uit en dit blijft in principe ongewijzigd. Als er inhoudelijk iets staat dat niet klopt dan horen we dat graag en dan passen wij dat aan en tekstsuggesties die niet op inhoud zien nemen wij uiteraard in overweging. De gemeente heeft overigens nog geen afschrift van de VOF-akte/vennootschapsovereenkomst ontvangen; graag zien wij deze tegemoet óf een verklaring ondertekend door (ondertekeningsbevoegden van) de B.V.'s die ½ eigenaar zijn van de grond inhoudende dat zij de gronden ter beschikking zullen stellen aan de VOF om daar de ontwikkeling te realiseren kan ook

Bijgevoegd het aangepaste concept en de bijlagen.



met vriendelijke groet

Zwolle

Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



038 - 498 24 16 (secretariaat)



Werkdagen: maandag t/m vrijdag



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig **communicatiemiddel**. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 6 juli 2021 14:09
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Programma van Eisen is conceptversie Schuttevaerkade

Kan je dan vragen of ze dat aanpassen? Is voor hen reden om daarmee en weer 10 andere dingen te komen.

 met vriendelijke groet 

[REDACTED]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



[REDACTED]
038 - 498 24 16 (secretariaat)



@ [REDACTED]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig [communicatiemiddel](#). Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [REDACTED] <[REDACTED]>
Verzonden: dinsdag 6 juli 2021 14:08
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]>
Onderwerp: RE: Programma van Eisen is conceptversie Schuttevaerkade

Hoi [REDACTED]

Nee heb ik helaas niet. Dit is de laatste versie die ik doorgestuurd kreeg...

 met vriendelijke groet 

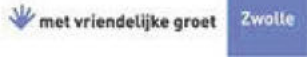
[REDACTED]
[REDACTED]
Gemeente Zwolle
[REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]>
Verzonden: dinsdag 6 juli 2021 14:07
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]>
Onderwerp: Programma van Eisen is conceptversie Schuttevaerkade

Ha [REDACTED]

Heb je een nettere versie van het programma van Eisen? Dit is duidelijk een conceptversie?:

ALGEMEEN PROGRAMMA VAN EISEN [XXXXXX]



 
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

: 

: 038 - 498 24 16 (secretariaat)

@: 

Werkdagen: maandag t/m vrijdag



De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig [communicatiemiddel](#). Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 6 juli 2021 14:07
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Programma van Eisen is conceptversie Schuttevaerkade

Ha [REDACTED]

Heb je een nettere versie van het programma van Eisen? Dit is duidelijk een conceptversie?:

ALGEMEEN PROGRAMMA VAN EISEN [XXXXXX]

 met vriendelijke groet 

[REDACTED]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

: [REDACTED]

: 038 - 498 24 16 (secretariaat)

@: [REDACTED]

Werkdagen: maandag t/m vrijdag

 *Niet printen spaart het milieu.*

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig [communicatiemiddel](#). Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 6 juli 2021 12:33
Aan: [REDACTED] - Bakker, [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Anterieure overeenkomst Schuttevaerkade

Ha [REDACTED]

Voor de zekerheid met betrekking tot jouw e-mail hieronder.

De ontwikkelaar blijft volhouden dat er inmiddels hogere prijzen zouden zijn vastgesteld; jij gaf aan dat je verwachtte dat een aangevraagd debat hierover pas na het zomer zou plaatsvinden alvorens nieuwe prijzen -al dan niet- worden vastgesteld. Als ik een beetje google zie ik dan ook nog geen nieuw vastgestelde prijzen. Dat klopt toch nog steeds?

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



[REDACTED]
038 - 498 24 16 (secretariaat)



@ [REDACTED]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig [communicatiemiddel](#). Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [REDACTED] <[REDACTED]>
Verzonden: woensdag 9 juni 2021 15:40
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]>
Onderwerp: RE: Anterieure overeenkomst Schuttevaerkade

Hoi [REDACTED]

Op de raadsagenda van 25 mei 2021 stond inderdaad het voorstel 'Jaarlijkse indexering prijssegmenten voor de uitvoering van de Ontwikkelstrategie Wonen' ter besluitvorming. Alleen is op verzoek van de fracties van de PvdA, SP en CDA, en met steun van de andere fracties (Swollwacht en VVD uitgezonderd), het agendapunt van de agenda gehaald en geagendeerd voor een debatronde. Een datum van deze debatronde is nog niet bekend. Mijn verwachting is dat dit pas na het zomerreces zal zijn.

Voor de AO zou ik dus uitgaan van de bestaande prijssegmentering uit de Ontwikkelstrategie, zijnde:

Prijsklasse	Koop	Huur
Goedkoop	Tot € 210.000	Tot € 720
Middelduur 1	€ 210.000 - € 260.000	€ 720 - € 850
Middelduur 2	€ 260.000 - € 325.000	€ 850 - € 1050
Duur	Vanaf € 325.000	Vanaf € 1050

Groet,

Van: [REDACTED] <[REDACTED]>
 Verzonden: woensdag 9 juni 2021 12:36
 Aan: [REDACTED] <[REDACTED]>
 CC: [REDACTED] <[REDACTED]>
 Onderwerp: FW: Anterieure overeenkomst Schuttevaerkade

Ha [REDACTED]

Van de ontwikkelaar van de Schuttevaerkade 80-88 ontving ik met betrekking tot de prijssegmentering van woningen onderstaand:

Artikel 3c

De VON-prijzen noemen volgens de nieuwe segmentering zoals in de raadsvergadering van 25 mei 2021 vastgesteld.

Ik kan niet zo [REDACTED] vinden naar welke bedragen een en ander werd gewijzigd. Heb jij dat voor mij?

 met vriendelijke groet 

[REDACTED]
 Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
 Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
 Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎: [REDACTED]
 ☎: 038 - 498 24 16 (secretariaat)
 @: [REDACTED]
 Werkdagen: maandag t/m vrijdag

 Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig [communicatiemiddel](#). Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [REDACTED] <[REDACTED]>
 Verzonden: woensdag 9 juni 2021 12:08
 Aan: [REDACTED] <[REDACTED]> <[REDACTED]>
 CC: [REDACTED] <[REDACTED]>
 Onderwerp: Anterieure overeenkomst Schuttevaerkade

Beste [REDACTED] en [REDACTED]

De anterieure overeenkomst versie 3 van 28 mei 2021 hebben wij beoordeeld. Hierbij onze opmerkingen en vragen:

Pagina 1

Ondergetekenden 2a

Dit zijn Slokker Zwolle Schuttevaer BV, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door Slokker Vastgoed BV.

Pagina 3

5^e bullet van Bouwrijp maken

Er wordt gesproken over 'verleende kapvergunning'. Hier zouden wij tussen haakjes achter willen zetten: Voor zover van toepassing.

Niet alle te kappen bomen zijn vergunningplichtig.

Pagina 6

Artikel 3a

Hier wordt gesproken over een beeldkwaliteitsplan. In artikel 5 wordt gesproken over een inrichtingsplan. Echter in dit geval wordt een daktuin en paden aangelegd op privé grond en niet op openbare grond. Waarom moet dan nog een beeldkwaliteitsplan, inrichtingsplan of programma van eisen toegevoegd worden aan de anterieure overeenkomst?

Artikel 3c

De VON-prijzen noemen volgens de nieuwe segmentering zoals in de raadsvergadering van 25 mei 2021 vastgesteld.

Pagina 7

Artikel 3f

Typefout: c.q.

Artikel 3i

Typefout: plaats

Pagina 8

Artikel 4c

De koopprijs bedraagt € 119.828 conform de mail van [REDACTED] d.d. 11-3-2021

Graag ontvangen wij de Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente, waarnaar in dit artikel wordt verwezen. We moeten in dit artikel naar onze mening ook het moment van notariële levering en betaling vastleggen.

Pagina 8

Artikel 5

Het eigen terrein wordt ingericht. Deze grond wordt eigendom van de VVE en niet van de gemeente. Waarom moet er dan een inrichtingsplan worden opgesteld en goedgekeurd door het college? De gemeente kan toch geen eisen stellen aan een inrichting op private grond?

Pagina 9

Artikel 6

Het opstellen van bestekken en tekening en deze laten goedkeuren door de gemeente lijkt ons niet van toepassing op privé grond.

Artikel 6d

Een beheerplan is niet van toepassing. De gemeente wil immers geen grond in beheer nemen.

Pagina 10

Artikel 8

Graag alle @@@ invullen voor zover deze € 0,- zijn eruit halen.

Artikel 8c

Deze omschrijving is naar onze mening in strijd met artikel 8b lid 1.

Normaliter zit de beantwoording van de zienswijzen opgenomen in de exploitatiebijdrage. Zodra er beroep wordt ingesteld worden er dan afwijkende afspraken gemaakt met de gemeente.

Artikel 8d

Normaliter zit de beantwoording van de zienswijzen opgenomen in de exploitatiebijdrage. Zodra er beroep wordt ingesteld worden er dan afwijkende afspraken gemaakt met de gemeente.

Het aanpassen van het bestemmingsplan wordt bij dit project door Ontwikkelaar gedaan.

Pagina 11

Artikel 8f

Datum invullen. Graag ontvangen wij hiervoor een voorstel van de gemeente, aan de hand van de voortgang van het werk / het proces. Kosten voor het bestemmingsplan zullen in de huidige periode worden gemaakt, maar kosten voor de ondergrondse vuilcontainer pas helemaal aan het einde.

Pagina 12

Artikel 11b

De uiterste datum van realisering willen we niet opnemen. Wanneer er zienswijzen en beroepen komen, kan dit behoorlijke vertragingen opleveren.

Pagina 13

Artikel 13

Typefout: behouden moet zijn gehouden

Artikel 14a, lid 6

Dit vinden we een lastige bepaling, die we er bij voorkeur uit willen schrappen.

Artikel 14 lid 8

Moet zijn lid b

Pagina 14

Ondertekenaar moet zijn Slokker Zwolle Schuttevaer BV.

Algemeen

De bijlagen toevoegen. Deze zijn mede van belang voor de definitieve beoordeling en goedkeuring van de anterieure overeenkomst

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

 **Slokker** 85 jaar
Slokker Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: Zwartewaterallee 44-54, 8031 DX Zwolle

Ons factuuradres is: Postbus 55, 1270 AB Huizen of via [Redacted]

[Redacted contact information]

E [Redacted email]
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze [LinkedIn](#) pagina

Benieuwd naar wat wij doen?
Lees ons online magazine!

[Klik hier >](#)

 **Slokker Vastgoed**



Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Slokker Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Slokker Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 1 juli 2021 12:33
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Anterieure overeenkomst Schuttevaerkade
Bijlagen: verkoopvoorwaarden binnenwerk_DEF.pdf; verkoopvoorwaarden omslag_DEF.pdf; Concept AOK Schuttevaerkade V 4 d.d. 15 juni 2021.pdf; 210602 Planning Schuttevaerkade.pdf; 2020-052B.pdf; Stedenbouwkundig OntwikkelingsPlan De Zwaan Schuttevaerkade Zwolle.pdf

En het feit dat er een definitie bovenin de ovk staat maar dat die verder niet wordt gebruikt kan geen beletsel zijn voor ondertekening lijkt me; het gaat er vooral om dat de artikelen hierover zijn gewijzigd.

Hierbij nogmaals de mail van 16 juni.

 met vriendelijke groet 

[REDACTED]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



[REDACTED]
038 - 498 24 16 (secretariaat)



@ [REDACTED]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig [communicatiemiddel](#). Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 16 juni 2021 15:42
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]> [REDACTED] <[REDACTED]>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]> [REDACTED]
Onderwerp: RE: Anterieure overeenkomst Schuttevaerkade

Beste [REDACTED] / Beste [REDACTED]

Hieronder in rood de reactie van de gemeente op jullie e-mail van 9 juni jl. Graag hoor ik nog bij welk notariskantoor jullie de leveringsakte willen laten verlijden tenzij jullie conform artikel 2.4 van de algemene verkoopvoorwaarden er geen bezwaar tegen hebben dat de gemeente deze zal uitkiezen.

De bijlage inhoudende het programma van eisen blijven wij nog even verschuldigd, deze is opgevraagd in de organisatie en zenden wij z.s.m na.

Ondergetekenden 2a

Dit zijn Slokker Zwolle Schuttevaer BV, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door Slokker Vastgoed BV. Volgens KvK-uittreksel is de heer [REDACTED] Slokker alleen zelfstandig bevoegd om te tekenen namens Slokker Zwolle Schuttevaer B.V. (Slokker Vastgoed B.V. staat niet vermeld (als enig aandeelhouder of bevoegd ondertekenaar)

Pagina 3

5^e bullet van Bouwrijp maken

Er wordt gesproken over 'verleende kapvergunning'. Hier zouden wij tussen haakjes achter willen zetten: Voor zover van toepassing.

Niet alle te kappen bomen zijn vergunningplichtig. **Toegevoegd: Voor zover vergunningplichtig**

Pagina 6

Artikel 3a

Hier wordt gesproken over een beeldkwaliteitsplan. In artikel 5 wordt gesproken over een inrichtingsplan. Echter in dit geval wordt een daktuin en paden aangelegd op privé grond en niet op openbare grond. Waarom moet dan nog een beeldkwaliteitsplan, inrichtingsplan of programma van eisen toegevoegd worden aan de anterieure overeenkomst. **De inrichting van de daktuin en paden (ook op privégrond) moet in lijn worden gerealiseerd met het groenplan bij het SOP. Echter dient de bebouwing aan de verschillende omliggende straten ook goedgekeurd te worden door welstand en zal een bepaalde kwaliteit worden geëist. Het beeldkwaliteitsplan omschrijft de kwaliteit waaraan jullie de architectuur willen laten voldoen en helpt in de gespreksvoering met welstand.**

Artikel 3c

De VON-prijzen noemen volgens de nieuwe segmentering zoals in de raadsvergadering van 25 mei 2021 vastgesteld. **De Raad heeft op 25 mei dit nog niet vastgesteld. Er volgt nog een debat, echter voorziet het artikel al in een 'alsdan'- bepaling inhoudende dat als intussen wél een hogere prijs door de raad wordt vastgesteld ten tijde dat de woningen zijn gerealiseerd, deze op de markt komen voor de dan geldende (hogere) prijs. NB de nieuw vastgestelde prijzen gelden het daaropvolgende jaar. Tekst uit de ovk:**

(De prijzen per woningbouwcategorie worden jaarlijks door de gemeenteraad van de Gemeente vastgesteld ingaande het daaropvolgende jaar.

Van de aantallen in de woningcategorieën goedkoop en middelduur I kan met maximaal 5 % worden afgeweken.

De verkoopprijs van een woning in een bepaalde prijsklasse kan binnen de voor die woningbouwcategorie dan geldende prijsklasse door de Ontwikkelaar worden aangepast naar de in het jaar van verkoop door de gemeenteraad van de gemeente Zwolle per woningbouwcategorie vastgestelde woningprijsklasse)

Pagina 8

Artikel 5

Het eigen terrein wordt ingericht. Deze grond wordt eigendom van de VVE en niet van de gemeente. Waarom moet er dan een inrichtingsplan worden opgesteld en goedgekeurd door het college? De gemeente kan toch geen eisen stellen aan een inrichting op private grond? **Rondom de nieuwe bebouwing wordt het trottoir op delen open gebroken en zal deze op net een andere manier dan in de huidige situatie aansluiten op de bebouwing en het groen op het perceel. De inrichting van het trottoir rondom het plan dient conform gemeentelijke standaarden en eisen te geschieden.**

Pagina 7

Artikel 3f

Typefout: c.q. **Aangepast**

Artikel 3i

Typefout: plaats **Aangepast**

Pagina 8

Artikel 4c

De koopprijs bedraagt € 119.828 conform de mail van [REDACTED] d.d. 11-3-2021

Graag ontvangen wij de Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente, waarnaar in dit artikel wordt verwezen. We moeten in dit artikel naar onze mening ook het moment van notariële levering en betaling vastleggen.

Aangepast en bijgevoegd. Binnen 4 weken na onderteken van de AOK dient een de aanvraag omgevingsvergunning te worden ingediend. Moment van notariële levering: binnen 10 weken nadat sprake is van een bruikbare omgevingsvergunning doch uiterlijk voor aanvang van de bouwwerkzaamheden (zie ook verkoopvoorwaarden):

Artikel 2.4 Vergunningaanvraag, overdracht en aanvaarding

a. De koper is verplicht een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen, binnen vier weken na het tot stand besluit van Burgemeester en Wethouders tot verkoop, tenzij in de koopovereenkomst een andere termijn is afgesproken. De notariële akte wordt ondertekend binnen tien weken nadat de koper de beschikking heeft over een bruikvergunning. Burgemeester en Wethouders kunnen deze termijn, op schriftelijk verzoek van de koper, eveneens verlengen. De keuze van de (bij voorkeur Zwolse) notaris ligt bij de koper. Indien deze geen notaris aanwijzen wijst de gemeente een notaris aan. De koper kan de onroerende zaak in eigen gebruik en genot nemen. Indien de koopsom en de eventuele verschuldigde rente en omzetbelasting volledig zijn betaald, een bruikbare ondergrond aanwezig is en de notariële akte is ondertekend.

Pagina 9

Artikel 6

Het opstellen van bestekken en tekening en deze laten goedkeuren door de gemeente lijkt ons niet van toepassing op privé grond. **Klopt, dit gaat enkel op voor openbare ruimte die eventueel anders/nieuw aangelegd moet worden. Maar dat hoeft allemaal niet ingewikkeld te zijn. Overigens moeten de tekeningen natuurlijk wel worden aangeleverd bij de aanvraag omgevingsvergunning en worden ze daar getoetst.**

Artikel 6d

Een beheerplan is niet van toepassing. De gemeente wil immers geen grond in beheer nemen. **Is verwijderd**

- a. Artikel 8c (NS: Inspraakreacties en adviezen ex artikel 3.1.1 Bro op het voorontwerpbestemmingsplan worden beantwoord door of namens rechthebbende/Ontwikkelaar. De beantwoording van de inspraakreacties, adviezen en zienswijzen wordt door of namens rechthebbende aangeleverd aan de Gemeente. De Gemeente beoordeelt de aangeleverde beantwoording van de inspraakreacties, adviezen en zienswijzen op regiebasis. De hiervoor door de Gemeente gemaakte uren worden middels een separate factuur in rekening gebracht bij rechthebbende/Ontwikkelaar.
- b. Deze omschrijving is naar onze mening in strijd met artikel 8b lid 1. (NS: De in lid a genoemde exploitatiebijdrage is als volgt opgebouwd:
1. een vergoeding voor het beoordelen van het door de Ontwikkelaar opgestelde (voor)ontwerp bestemmingsplan voor zover dit ziet op het exploitatiegebied ter hoogte van € 23.900,--, onbelast (zegge: drieëntwintigduizend [REDACTED] euro);)

Normaliter zit de beantwoording van de zienswijzen opgenomen in de exploitatiebijdrage. Zodra er beroep wordt ingesteld worden er dan afwijkende afspraken gemaakt met de gemeente. **dit kunnen we ook afspreken, dan wordt het wel een vast bedrag en dus een inschatting. De werkelijke kosten kunnen dan zowel hoger als lager uitvallen. Ons voorstel is om het op regiebasis te doen, dan betalen jullie (en wij) nooit teveel of te weinig.**

Artikel 8d

Normaliter zit de beantwoording van de zienswijzen opgenomen in de exploitatiebijdrage. Zodra er beroep wordt ingesteld worden er dan afwijkende afspraken gemaakt met de gemeente.

Het aanpassen van het bestemmingsplan wordt bij dit project door Ontwikkelaar gedaan. **Idem (voorstel op regiebasis) als hierboven**

Artikel 8f

Datum invullen. Graag ontvangen wij hiervoor een voorstel van de gemeente, aan de hand van de voortgang van het werk / het proces. Kosten voor het bestemmingsplan zullen in de huidige periode worden gemaakt, maar kosten voor de ondergrondse vuilcontainer pas helemaal aan het einde. **De tekst is aangepast. Er wordt betaald o.b.v. door de gemeente verzonden factu(u)ren.**

Pagina 12

Artikel 11b

De uiterste datum van realisering willen we niet opnemen. Wanneer er zienswijzen en beroepen komen, kan dit behoorlijke vertragingen opleveren. **Voorstel is om "doch in ieder geval voor de daarin vastgelegde uiterste datum van realisering," te veranderen in "doch in ieder geval voor de daarin vastgelegde uiterste datum van realisering met in acht neming van eventuele wijzigingen van die datum als gevolg van bezwaar en beroepstermijnen, ... etc. etc.**

Artikel 14a, lid 6

Dit vinden we een lastige bepaling, die we er bij voorkeur uit willen schrappen. (NS: 14 a. Partijen hebben het recht om deze overeenkomst schriftelijk bij aangetekend schrijven te ontbinden met inachtneming van een termijn van vier weken, in de volgende gevallen: 6. Wanneer zich de situatie voordoet dat de in deze overeenkomst opgenomen bepalingen strijdig zijn met de latere besluitvorming, andere publiekrechtelijke besluiten en uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen.) **De gemeente handhaaft deze bepaling. Zij gaat i.p. niet in tegen uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen of publiekrechtelijke besluiten van gremia hoger in rang. Partijen hebben beiden het recht te ontbinden en zullen dat niet lichtvaardig doen, aangezien zij beiden een gemeenschappelijk belang -woningbouw- hebben.**

 met vriendelijke groet

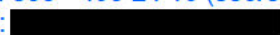
Zwolle


Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

: 

: 038 - 498 24 16 (secretariaat)

@ : 

Werkdagen: maandag t/m vrijdag

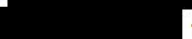
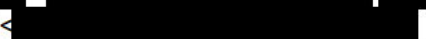
 Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig [communicatiemiddel](#). Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van:  <

Verzonden: woensdag 9 juni 2021 12:08

Aan:  < <

CC:  <

Onderwerp: Anterieure overeenkomst Schuttevaerkade

Beste  en 

De anterieure overeenkomst versie 3 van 28 mei 2021 hebben wij beoordeeld. Hierbij onze opmerkingen en vragen:

Pagina 1

Ondergetekenden 2a

Dit zijn Slokker Zwolle Schuttevaer BV, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door Slokker Vastgoed BV.

Pagina 3

5^e bullet van Bouwrijp maken

Er wordt gesproken over 'verleende kapvergunning'. Hier zouden wij tussen haakjes achter willen zetten: Voor zover van toepassing.

Niet alle te kappen bomen zijn vergunningplichtig.

Pagina 6

Artikel 3a

Hier wordt gesproken over een beeldkwaliteitsplan. In artikel 5 wordt gesproken over een inrichtingsplan. Echter in dit geval wordt een daktuin en paden aangelegd op privé grond en niet op openbare grond. Waarom moet dan nog een beeldkwaliteitsplan, inrichtingsplan of programma van eisen toegevoegd worden aan de anterieure overeenkomst?

Artikel 3c

De VON-prijzen noemen volgens de nieuwe segmentering zoals in de raadsvergadering van 25 mei 2021 vastgesteld.

Pagina 7

Artikel 3f

Typefout: c.q.

Artikel 3i

Typefout: plaats

Pagina 8

Artikel 4c

De koopprijs bedraagt € 119.828 conform de mail van [REDACTED] d.d. 11-3-2021

Graag ontvangen wij de Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente, waarnaar in dit artikel wordt verwezen. We moeten in dit artikel naar onze mening ook het moment van notariële levering en betaling vastleggen.

Pagina 8

Artikel 5

Het eigen terrein wordt ingericht. Deze grond wordt eigendom van de VVE en niet van de gemeente. Waarom moet er dan een inrichtingsplan worden opgesteld en goedgekeurd door het college? De gemeente kan toch geen eisen stellen aan een inrichting op private grond?

Pagina 9

Artikel 6

Het opstellen van bestekken en tekening en deze laten goedkeuren door de gemeente lijkt ons niet van toepassing op privé grond.

Artikel 6d

Een beheerplan is niet van toepassing. De gemeente wil immers geen grond in beheer nemen.

Pagina 10

Artikel 8

Graag alle @@@ invullen voor zover deze € 0,- zijn eruit halen.

Artikel 8c

Deze omschrijving is naar onze mening in strijd met artikel 8b lid 1.

Normaliter zit de beantwoording van de zienswijzen opgenomen in de exploitatiebijdrage. Zodra er beroep wordt ingesteld worden er dan afwijkende afspraken gemaakt met de gemeente.

Artikel 8d

Normaliter zit de beantwoording van de zienswijzen opgenomen in de exploitatiebijdrage. Zodra er beroep wordt ingesteld worden er dan afwijkende afspraken gemaakt met de gemeente.

Het aanpassen van het bestemmingsplan wordt bij dit project door Ontwikkelaar gedaan.

Pagina 11

Artikel 8f

Datum invullen. Graag ontvangen wij hiervoor een voorstel van de gemeente, aan de hand van de voortgang van het werk / het proces. Kosten voor het bestemmingsplan zullen in de huidige periode worden gemaakt, maar kosten voor de ondergrondse vuilcontainer pas helemaal aan het einde.

Pagina 12

Artikel 11b

De uiterste datum van realisering willen we niet opnemen. Wanneer er zienswijzen en beroepen komen, kan dit behoorlijke vertragingen opleveren.

Pagina 13

Artikel 13

Typefout: behouden moet zijn gehouden

Artikel 14a, lid 6

Dit vinden we een lastige bepaling, die we er bij voorkeur uit willen schrappen.

Artikel 14 lid 8

Moet zijn lid b

Pagina 14

Ondertekenaar moet zijn Slokker Zwolle Schuttevaer BV.

Algemeen

De bijlagen toevoegen. Deze zijn mede van belang voor de definitieve beoordeling en goedkeuring van de anterieure overeenkomst

Met vriendelijke groet,



 **Slokker** 85
jaar
Slokker Vastgoed bv

Ons bezoek- en postadres is: Zwartewaterallee 44-54, 8031 DX Zwolle

Ons factuuradres is: Postbus 55, 1270 AB Huizen of via 



E 
I www.slokkervastgoed.com

Bekijk onze [LinkedIn](#) pagina

Benieuwd naar wat wij doen?
Lees ons online magazine!

[Klik hier >](#)

 **Slokker Vastgoed**



Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Slokker Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Slokker Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 1 juli 2021 12:14
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: BODEMADVIES RAPPORT NOG NIET DELEN MET SLOKKER RE: Aanvraag advies bodemkwaliteit Schuttevaerkade 80-88

Urgentie: Hoog

Heb even navraag gedaan bij de collega's van bodemadvies of het inhoudelijk nog de lading dekt nu wij geen 5000 m² verkopen maar maar 153 m²

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



[REDACTED]
038 - 498 24 16 (secretariaat)



@ [REDACTED]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig [communicatiemiddel](#). Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [REDACTED] <[REDACTED]>
Verzonden: donderdag 1 juli 2021 12:05
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]>
Onderwerp: RE: Aanvraag advies bodemkwaliteit Schuttevaerkade 80-88

Thanks. [REDACTED] appt me net dat we binnen een kwartier inhoudelijke reactie krijgen.



met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]

Gemeente Zwolle
[REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]>
Verzonden: donderdag 1 juli 2021 11:46
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]>
Onderwerp: FW: Aanvraag advies bodemkwaliteit Schuttevaerkade 80-88

Ter info



Jurist Vastgoed

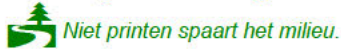
Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎: [redacted]

☎: 038 - 498 24 16 (secretariaat)

@: [redacted]

Werkdagen: maandag t/m vrijdag



De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig [communicatiemiddel](#). Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: Mensink, Philip <[redacted]>
Verzonden: donderdag 1 juli 2021 11:44
Aan: [redacted] <[redacted]>
CC: Brand, Ab <[redacted]>
Onderwerp: RE: Aanvraag advies bodemkwaliteit Schuttevaerkade 80-88

Beste [redacted]

Bij deze stuur ik je de memo voor de Schuttevaerkade 80-88.



Philip Mensink
Adviseur ondergrond/ BRO coördinator

Gemeente Zwolle, Leefomgeving & Mobiliteit
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎: 06-21466740

☎: 038-4982397

@: [redacted]

Afwezig op vrijdag



De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: dinsdag 4 mei 2021 12:29
Aan: Keijzer, Lianne <[redacted]> Soels, Arne <[redacted]> Mensink, Philip
<[redacted]>
Onderwerp: Aanvraag advies bodemkwaliteit Schuttevaerkade 80-88

Beste collega's,

I.v.m. een grondverkoop hebben wij een advies bodemkwaliteit nodig. Laten jullie het mij weten als de aanvraag aangevuld/verbeterd moet worden?

Alvast dank!




Jurist Vastgoed

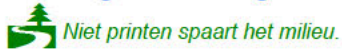
Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

: 

: 038 - 498 24 16 (secretariaat)

@: 

Werkdagen: maandag t/m vrijdag



De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig [communicatiemiddel](#). Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 23 juni 2021 11:23
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Schuttevaerkade - grond leveren

Ik heb de algemene voorwaarden als bijlage 6 opgenomen in de ovk. De KLIC melding ook opnemen als bijlage?

 met vriendelijke groet 

[REDACTED]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

: [REDACTED]
: 038 - 498 24 16 (secretariaat)
: [REDACTED]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

 Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig [communicatiemiddel](#). Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [REDACTED] <[REDACTED]>
Verzonden: woensdag 23 juni 2021 11:21
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]>
Onderwerp: RE: Schuttevaerkade - grond leveren

Ja eens. Sorry voor de ellende, had ik zelf ook kunnen weten. Stom dat ze nu hier ineens mee komen maar weetje, misschien beginnen ze er vanmiddag niet over. Dan laten we het zo staan en klaar.

 met vriendelijke groet 

[REDACTED]
Gemeente Zwolle
[REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]>
Verzonden: woensdag 23 juni 2021 11:18
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]>
Onderwerp: RE: Schuttevaerkade - grond leveren

Ik raakte al lichtelijk in paniek maar als Slokker iets opmerkt zal ik voortaan eerst even in de ovk en algemene voorwaarden kijken. Nu ging ik er vanuit dat ik vergeten was het er in te zetten en ging ik eerst op zoek naar andere voorbeelden.

Dit staat/ stond in de ovk:

Ter grootte van in totaal 153 m² **in huidige niet bouwrijpe staat** worden overgedragen, zoals schetsmatig met geel/oranje streeparcing is weergegeven op de als bijlage 5 bij deze Anterieure overeenkomst behorende verkooptekening met nummer 220-052B d.d. 29-01-2021, een en ander op de bij de Gemeente gebruikelijke voorwaarden en de bepalingen van de "Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende zaken 2012"

Ik zeg: niets meer aan veranderen en hen hier nog eens op wijzen met betrekking tot hun vraag over de kabels en leidingen. Eens?



Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎: [redacted]
☎: 038 - 498 24 16 (secretariaat)
@: [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag



De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig [communicatiemiddel](#). Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: woensdag 23 juni 2021 11:05
Aan: [redacted] <[redacted]> <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: Schuttevaerkade - grond leveren

Hoi,

Wat mij betreft doen we dan dat laatste, dus specifiek verwijzen in de ovk naar art. 2.5 van de algemene voorwaarden.
Goed bezig!



[redacted]

Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: woensdag 23 juni 2021 10:59
Aan: [redacted] <[redacted]> <[redacted]>

CC: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: Schuttevaerkade - grond leveren

Hoi allen,

In art. 2.5 van de Algemene verkoopvoorwaarden is bepaald dat we de grond in de staat verkopen waarin deze zich bevindt. In de anterieure overeenkomst wordt verwezen naar de Algemene verkoopvoorwaarden. Toch iets over opnemen in de ovk of specifiek verwijzen in de ovk naar art. 2.5 van de algemene voorwaarden?



[redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎: [redacted]
☎: 038 - 498 24 16 (secretariaat)
@: [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag



De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig [communicatiemiddel](#). Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: woensdag 23 juni 2021 09:59
Aan: [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]> [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: Schuttevaerkade - grond leveren

Goedemorgen [redacted]

Ik ga ervanuit dat bij het maken van de verkooptekening een qlikmelding is gedaan voor wat betreft de kabels en leidingen.

Verder wordt de grond zoals omschreven as is geleverd.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: woensdag 23 juni 2021 09:50
Aan: [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]> [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: FW: Schuttevaerkade - grond leveren

Hoi [redacted]

Bij het bepalen van de grondprijs voor de te verkopen grond aan de Schuttevaerkade, is daarbij uitgegaan van nog te maken kosten voor het vrijmaken van de ondergrond van kabels en leidingen (verleggen)?

Dit in verband met afspraken die we moeten maken met Slokker over de voorwaarden waaronder we de grond overdragen. Wat mij betreft doen we dat zoals Anneloes voorstelt 'as is'.



met vriendelijke groet

Zwolle

Gemeente Zwolle

Van: [redacted] <[redacted]>

Verzonden: woensdag 23 juni 2021 09:27

Aan: [redacted] <[redacted]>

CC: [redacted] <[redacted]>

Onderwerp: Re: Schuttevaerkade - grond leveren

Hoi [redacted]

Er is geen standaard voor verkoop van grond in de [redacted]. Ik zelf verkoop de grond altijd 'as is'. Te veel risico's in de [redacted].

Overigens doe ik dan wel altijd een onderzoek naar kabels en leidingen en bodem. Dat overhandig ik aan de koper zodat zij weten wat ze kopen.

Maar door wie is de grondprijs bepaald? En waar is daarbij vanuit gegaan?

En ik neem toch ook aan dat de overdracht al uitgebreid is omschreven? Dat is meer dan een zinnetje lijkt mij.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Op 23 jun. 2021 om 08:31 heeft [redacted] <[redacted]> het volgende geschreven:

Hoi Anneloes,

Ik zat gister met Slokker in overleg en daar kwam de overdracht van de grond vanuit ons naar hen aan de orde.

Daarbij zei Slokker dat ze verwachten dat de grond 'vrij is van nutsvoorzieningen'.

Ik gaf aan dat we daar nog geen afspraken over hebben gemaakt.

Ik heb even gebeld met [redacted] en die zei dat in het Broerenkwartier de grond gewoon wordt verkocht 'zoals die nu is', dus ook met de kabels en leidingen in de grond waar ze nu lopen.

Is dat standaard beleid en mogen wij er bij de Schuttevaerkade ook vanuit gaan dat we de grond gewoon verkopen zonder kabels en leidingen voor hen te verleggen? Ze krijgen de grond dan gewoon zoals die is nu.

En @ [redacted] daar moeten we dan ook een zinnetje aan wijden. Ik zou zeggen in dezelfde zin/passage/artikel waarin we iets zeggen over de prijs en/of het perceel dat we verkopen iets toevoegen van "verkoop in huidige staat".

<image001.jpg>



Gemeente Zwolle



[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 23 juni 2021 11:18
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Schuttevaerkade - grond leveren

Ik raakte al lichtelijk in paniek maar als Slokker iets opmerkt zal ik voortaan eerst even in de ovk en algemene voorwaarden kijken. Nu ging ik er vanuit dat ik vergeten was het er in te zetten en ging ik eerst op zoek naar andere voorbeelden.

Dit staat/stonde in de ovk:

Ter grootte van in totaal 153 m² **in huidige niet bouwrijpe staat** worden overgedragen, zoals schetsmatig met geel/oranje streeparcering is weergegeven op de als bijlage 5 bij deze Anterieure overeenkomst behorende verkooptekening met nummer 220-052B d.d. 29-01-2021, een en ander op de bij de Gemeente gebruikelijke voorwaarden en de bepalingen van de "Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende zaken 2012"

Ik zeg: niets meer aan veranderen en hen hier nog eens op wijzen met betrekking tot hun vraag over de kabels en leidingen. Eens?

 met vriendelijke groet 


Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

: [REDACTED]
: 038 - 498 24 16 (secretariaat)
: [REDACTED]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

 Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig [communicatiemiddel](#). Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [REDACTED] <[REDACTED]>
Verzonden: woensdag 23 juni 2021 11:05
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]>, [REDACTED] <[REDACTED]>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]>
Onderwerp: RE: Schuttevaerkade - grond leveren

Hoi,

Wat mij betreft doen we dan dat laatste, dus specifiek verwijzen in de ovk naar art. 2.5 van de algemene voorwaarden.
Goed bezig!



met vriendelijke groet

Zwolle

[Redacted]

Gemeente Zwolle

[Redacted]

Van: [Redacted] <[Redacted]>

Verzonden: woensdag 23 juni 2021 10:59

Aan: [Redacted] <[Redacted]> <[Redacted]>

CC: [Redacted] <[Redacted]>

Onderwerp: RE: Schuttevaerkade - grond leveren

Hoi allen,

In art. 2.5 van de Algemene verkoopvoorwaarden is bepaald dat we de grond in de staat verkopen waarin deze zich bevindt. In de anterieure overeenkomst wordt verwezen naar de Algemene verkoopvoorwaarden. Toch iets over opnemen in de ovk of specifiek verwijzen in de ovk naar art. 2.5 van de algemene voorwaarden?



met vriendelijke groet

Zwolle

[Redacted]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

☎: [Redacted]

☎: 038 - 498 24 16 (secretariaat)

@: [Redacted]

Werkdagen: maandag t/m vrijdag

 Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig [communicatiemiddel](#). Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [Redacted] <[Redacted]>

Verzonden: woensdag 23 juni 2021 09:59

Aan: [Redacted] <[Redacted]>

CC: [Redacted] <[Redacted]> <[Redacted]>

Onderwerp: RE: Schuttevaerkade - grond leveren

Goedemorgen [Redacted]

Ik ga ervanuit dat bij het maken van de verkooptekening een qlikmelding is gedaan voor wat betreft de kabels en leidingen.

Verder wordt de grond zoals omschreven as is geleverd.

Groet,

[Redacted]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]>
Verzonden: woensdag 23 juni 2021 09:50
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]> [REDACTED] <[REDACTED]>
Onderwerp: FW: Schuttevaerkade - grond leveren

Hoi [REDACTED]

Bij het bepalen van de grondprijs voor de te verkopen grond aan de Schuttevaerkade, is daarbij uitgegaan van nog te maken kosten voor het vrijmaken van de ondergrond van kabels en leidingen (verleggen)?

Dit in verband met afspraken die we moeten maken met Slokker over de voorwaarden waaronder we de grond overdragen. Wat mij betreft doen we dat zoals Anneloes voorstelt 'as is'.



met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]

Gemeente Zwolle

[REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]>
Verzonden: woensdag 23 juni 2021 09:27
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]>
Onderwerp: Re: Schuttevaerkade - grond leveren

Hoi [REDACTED]

Er is geen standaard voor verkoop van grond in de [REDACTED] Ik zelf verkoop de grond altijd 'as is'. Te veel risico's in de [REDACTED]

Overigens doe ik dan wel altijd een onderzoek naar kabels en leidingen en bodem. Dat overhandig ik aan de koper zodat zij weten wat ze kopen.

Maar door wie is de grondprijs bepaald? En waar is daarbij vanuit gegaan?

En ik neem toch ook aan dat de overdracht al uitgebreid is omschreven? Dat is meer dan een zinnetje lijkt mij.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Op 23 jun. 2021 om 08:31 heeft [REDACTED] <[REDACTED]> het volgende geschreven:

Hoi Anneloes,

Ik zat gister met Slokker in overleg en daar kwam de overdracht van de grond vanuit ons naar hen aan de orde.

Daarbij zei Slokker dat ze verwachten dat de grond 'vrij is van nutsvoorzieningen'.
Ik gaf aan dat we daar nog geen afspraken over hebben gemaakt.

Ik heb even gebeld met [REDACTED] en die zei dat in het Broerenkwartier de grond gewoon wordt verkocht 'zoals die nu is', dus ook met de kabels en leidingen in de grond waar ze nu lopen. Is dat standaard beleid en mogen wij er bij de Schuttevaerkade ook vanuit gaan dat we de grond gewoon verkopen zonder kabels en leidingen voor hen te verleggen? Ze krijgen de grond dan gewoon zoals die is nu.

En @ [REDACTED] daar moeten we dan ook een zinnetje aan wijden. Ik zou zeggen in dezelfde zin/passage/artikel waarin we iets zeggen over de prijs en/of het perceel dat we verkopen iets toevoegen van "verkoop in huidige staat".

<image001.jpg>



Gemeente Zwolle



[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 23 juni 2021 10:59
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Schuttevaerkade - grond leveren

Hoi allen,

In art. 2.5 van de Algemene verkoopvoorwaarden is bepaald dat we de grond in de staat verkopen waarin deze zich bevindt. In de anterieure overeenkomst wordt verwezen naar de Algemene verkoopvoorwaarden. Toch iets over opnemen in de ovk of specifiek verwijzen in de ovk naar art. 2.5 van de algemene voorwaarden?

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



[REDACTED]
038 - 498 24 16 (secretariaat)



@ [REDACTED]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig [communicatiemiddel](#). Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [REDACTED] <[REDACTED]>
Verzonden: woensdag 23 juni 2021 09:59
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]> [REDACTED] <[REDACTED]>
Onderwerp: RE: Schuttevaerkade - grond leveren

Goedemorgen [REDACTED]

Ik ga ervanuit dat bij het maken van de verkooptekening een qlikmelding is gedaan voor wat betreft de kabels en leidingen.

Verder wordt de grond zoals omschreven as is geleverd.

Groet,
[REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]>
Verzonden: woensdag 23 juni 2021 09:50
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]> [REDACTED] <[REDACTED]>
Onderwerp: FW: Schuttevaerkade - grond leveren

Hoi [REDACTED]

Bij het bepalen van de grondprijs voor de te verkopen grond aan de Schuttevaerkade, is daarbij uitgegaan van nog te maken kosten voor het vrijmaken van de ondergrond van kabels en leidingen (verleggen)?

Dit in verband met afspraken die we moeten maken met Slokker over de voorwaarden waaronder we de grond overdragen. Wat mij betreft doen we dat zoals Anneloes voorstelt 'as is'.



met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]

Gemeente Zwolle

[REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]>

Verzonden: woensdag 23 juni 2021 09:27

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]>

CC: [REDACTED] <[REDACTED]>

Onderwerp: Re: Schuttevaerkade - grond leveren

Hoi [REDACTED]

Er is geen standaard voor verkoop van grond in de [REDACTED] Ik zelf verkoop de grond altijd 'as is'. Te veel risico's in de [REDACTED]

Overigens doe ik dan wel altijd een onderzoek naar kabels en leidingen en bodem. Dat overhandig ik aan de koper zodat zij weten wat ze kopen.

Maar door wie is de grondprijs bepaald? En waar is daarbij vanuit gegaan?

En ik neem toch ook aan dat de overdracht al uitgebreid is omschreven? Dat is meer dan een zinnetje lijkt mij.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Op 23 jun. 2021 om 08:31 heeft [REDACTED] <[REDACTED]> het volgende geschreven:

Hoi Anneloes,

Ik zat gister met Slokker in overleg en daar kwam de overdracht van de grond vanuit ons naar hen aan de orde.

Daarbij zei Slokker dat ze verwachten dat de grond 'vrij is van nutsvoorzieningen'.

Ik gaf aan dat we daar nog geen afspraken over hebben gemaakt.

Ik heb even gebeld met [REDACTED] en die zei dat in het Broerenkwartier de grond gewoon wordt verkocht 'zoals die nu is', dus ook met de kabels en leidingen in de grond waar ze nu lopen.

Is dat standaard beleid en mogen wij er bij de Schuttevaerkade ook vanuit gaan dat we de grond gewoon verkopen zonder kabels en leidingen voor hen te verleggen? Ze krijgen de grond dan gewoon zoals die is nu.

En @ [REDACTED] daar moeten we dan ook een zinnetje aan wijden. Ik zou zeggen in dezelfde zin/passage/artikel waarin we iets zeggen over de prijs en/of het perceel dat we verkopen iets toevoegen van “verkoop in huidige staat”.

<image001.jpg>



Gemeente Zwolle



[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 23 juni 2021 10:29
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: 210621 Beslisnota college Anterierue Overeenkomst Schuttevaerkade

[REDACTED] DJ Ontwikkeling B.V.???

 met vriendelijke groet 

[REDACTED]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2

: [REDACTED]
: 038 - 498 24 16 (secretariaat)
: [REDACTED]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag

 Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig [communicatiemiddel](#). Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [REDACTED] <[REDACTED]>
Verzonden: woensdag 23 juni 2021 10:28
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]> [REDACTED] <[REDACTED]>
Onderwerp: RE: 210621 Beslisnota college Anterierue Overeenkomst Schuttevaerkade

Dank je wel Anneloes, ik heb het aangepast. Thanks!

 met vriendelijke groet 

[REDACTED]
Gemeente Zwolle
[REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]>
Verzonden: woensdag 23 juni 2021 10:23
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]> [REDACTED] <[REDACTED]>
Onderwerp: 210621 Beslisnota college Anterierue Overeenkomst Schuttevaerkade

Hoi [REDACTED]

Heb er [REDACTED] naar gekeken, een paar kleine aanpassingen gedaan.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 17 juni 2021 13:23
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Schuttevaer - vragen collegebesluit
Bijlagen: ZWVG-210617-NS Concept Anterieure Overeenkomst Schuttevaerkade.doc

Dan nu met bijlage

 met vriendelijke groet 

[REDACTED]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



038 - 498 24 16 (secretariaat)



Werkdagen: maandag t/m vrijdag



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig [communicatiemiddel](#). Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 17 juni 2021 13:11
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]> [REDACTED] <[REDACTED]>
Onderwerp: RE: Schuttevaer - vragen collegebesluit

Ha [REDACTED]

Hierbij de ovk aangepast met [REDACTED] als ondertekenaar; die gaat vast mij als bijlage bij jouw advies..
Ik zie dat in de beslisnota staat versie nr. 1. Als dat op de concept aok slaat dan heb ik met deze laatste aanpassing inmiddels al versie nr. 5 (voorzover dat er toe doet)

 met vriendelijke groet 

[REDACTED]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



038 - 498 24 16 (secretariaat)



Werkdagen: maandag t/m vrijdag



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig [communicatiemiddel](#). Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: donderdag 17 juni 2021 12:10
Aan: [redacted] <[redacted]> [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: Schuttevaer - vragen collegebesluit

Nogmaals dank Anneloes. Ik heb het verwerkt.
Het (wat mij betreft) definitieve collegebesluit zit in de bijlage van deze mail.
Het staat voor maandag op het PFO van wethouder Anker. Volgende week bereiken wij (hopelijk) overeenstemming over de A.O. met Slokker.
In de week daarop worden dan de definitieve stukken nogmaals bij het PFO geagendeerd zodat het in het laatste college voor het zomerreces (6 juli) op de agenda kan bij het college.

Dank voor het meehelpen!



met vriendelijke groet

Zwolle

[redacted]
[redacted]
Gemeente Zwolle
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: donderdag 17 juni 2021 10:56
Aan: [redacted] <[redacted]> [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: Schuttevaer - vragen collegebesluit

Hoi Allen,

Ik wil anders wel even meelesen met het college stuk,

Hieronder in rood antwoorden,

Kunnen jullie zo verder?

Groet [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: donderdag 17 juni 2021 08:25
Aan: [redacted] <[redacted]> [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: Schuttevaer - vragen collegebesluit

Hoi [redacted] en [redacted]

Ter controle hierbij toch nog een aantal vragen over het bestuurlijk besluit rond vaststelling van de Anterieure Overeenkomst Schuttevaerkade:

- Moet er een besluit genomen worden over wie ondertekend?, wij dachten van wel maar ik vond die niet in een voorbeeld terug.

Ja dat moet worden opgenomen. Anders is alleen de burgemeester bevoegd om te tekenen. Dat is vaak niet handig! Vandaar altijd in het collegevoorstel de bevoegdheid opnemen. Bij projecten is dit vaak de verantwoordelijk wethouder (als er een persmoment is bijvoorbeeld) of het afdelingshoofd van de [REDACTED]. In dit geval zou ik dus kiezen voor [REDACTED] (PPP)

Dat kan zo:

De burgemeester besluit:

1. Het afdelingshoofd van de afdeling PPP even uitschrijven te machtigen de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Zwolle en <naam wederpartij> te ondertekenen.

4.1 Het machtigen van de ondertekening door de burgemeester aan het afdelingshoofd PPP past in de afhandeling van het initiatief

Op grond van artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet is de burgemeester bevoegd de anterieure overeenkomst te ondertekenen. Op grond van 171 lid 2 van de Gemeentewet kan de burgemeester deze bevoegdheid voor een concrete situatie aan een andere persoon toekennen. Aangezien het project door de [REDACTED] van de afdeling PPP wordt afgehandeld is het advies, de anterieure overeenkomst te laten ondertekenen door het afdelingshoofd PPP

- Wordt de anterieure overeenkomst zelf of alleen de zakelijke beschrijving daarvan ter inzage gelegd? **Alleen de zakelijke beschrijving.**
 - o Als alleen de zakelijke beschrijving ter inzage wordt gelegd: is de anterieure overeenkomst zelf dan geheim/niet openbaar? **Financiële gegevens zijn niet openbaar.**
 - o Als de anterieure overeenkomst ter inzage wordt gelegd, is deze dan geheim/niet openbaar tot na ondertekening van de overeenkomst? **Ook daarna.**
 - o Of is de anterieure overeenkomst gewoon direct openbaar na vaststelling van dit collegebesluit? **Nee**
Zie tekstvoorstel voor beslispunten:
- 1. in te stemmen met de publicatie en zakelijke beschrijving;
- 2. Op grond van artikel 55 Gemeentewet met een beroep op het financiële belang van zowel de gemeente als van de wederpartij zoals genoemd in artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wob, geheimhouding op te leggen ten aanzien van bijlage 01, de anterieure overeenkomst inclusief bijlagen

Argumenten zijn dan:

1.1 De Grondexploitatiewet stelt publicatie van het sluiten van een anterieure overeenkomst verplicht

Op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet het afsluiten van de anterieure overeenkomst binnen twee weken na het sluiten van de overeenkomst, dat wil zeggen nadat beide partijen de overeenkomst ondertekend hebben, gepubliceerd worden in een nieuwsblad.

1.2 Op grond van de Grondexploitatiewet moet een zakelijke beschrijving ter inzage worden gelegd

Volgens artikel 6.2.11 Bro moet een zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst ter inzage worden gelegd. De zakelijke beschrijving omschrijft de anterieure overeenkomst in hoofdlijnen, waaronder de contractspartij, het bouwplan en de situering van het plangebied.

2.1 De anterieure overeenkomst en de bijlagen bevatten vertrouwelijke gegevens

In de anterieure overeenkomst en de bijlagen zijn vertrouwelijke (financiële) gegevens opgenomen. Volgens de Gemeentewet dient u over deze vertrouwelijkheid expliciet te besluiten.

Openbaarheid

Het voorstel is openbaar. De anterieure overeenkomst is vanwege de financiële gegevens op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g Wet openbaarheid van bestuur niet openbaar. De overeenkomst bevat namelijk informatie over [invullen, bijvoorbeeld: 'de GREX, de verwachte grondopbrengsten, verwervingsprijzen, planontwikkelingskosten, rentepercentages van de grondexploitatie van [plan Zwolle]']. Deze geeft dan ook inzicht in de onderhandelingsstrategie van de gemeente Zwolle inzake [invullen, bijvoorbeeld 'de verwerving van gronden'], nu daaruit kan worden afgeleid hoe zij zich tijdens onderhandelingen opstelt en onder welke voorwaarden zij bereid is [invullen, bijvoorbeeld 'gronden aan te kopen']. Derde partijen kunnen bij openbaarmaking hun onderhandelingspositie ten opzichte van de gemeente afstemmen op [invullen, bijvoorbeeld 'de door de gemeente gemaakte kosten- en prijsberaming in verband met de aankoop en de verwerving van gronden']. Gelet hierop kan de onderhandelingspositie van de gemeente [invullen, bijvoorbeeld 'bij de verwerving en aankoop van gronden ten behoeve van de realisatie van nog te plannen bouwprojecten en nog te sluiten transacties'] worden verzwakt.

 met vriendelijke groet

Zwolle

[Redacted signature]

Gemeente Zwolle

[Redacted address]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 17 juni 2021 13:11
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Schuttevaer - vragen collegebesluit

Ha [REDACTED]

Hierbij de ovk aangepast met [REDACTED] als ondertekenaar; die gaat vast mij als bijlage bij jouw advies..
Ik zie dat in de beslisnota staat versie nr. 1. Als dat op de concept ook slaat dan heb ik met deze laatste aanpassing inmiddels al versie nr. 5 (voorzover dat er toe doet)

 met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



[REDACTED]
038 - 498 24 16 (secretariaat)



@ [REDACTED]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig [communicatiemiddel](#). Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [REDACTED] <[REDACTED]>
Verzonden: donderdag 17 juni 2021 12:10
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]> [REDACTED] <[REDACTED]>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]>
Onderwerp: RE: Schuttevaer - vragen collegebesluit

Nogmaals dank Anneloes. Ik heb het verwerkt.
Het (wat mij betreft) definitieve collegebesluit zit in de bijlage van deze mail.
Het staat voor maandag op het PFO van wethouder Anker. Volgende week bereiken wij (hopelijk) overeenstemming over de A.O. met Slokker.
In de week daarop worden dan de definitieve stukken nogmaals bij het PFO geagendeerd zodat het in het laatste college voor het zomerreces (6 juli) op de agenda kan bij het college.

Dank voor het meehelpen!



met vriendelijke groet

Zwolle

[REDACTED]
Gemeente Zwolle

[REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]>
Verzonden: donderdag 17 juni 2021 10:56
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]> [REDACTED] <[REDACTED]>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]>
Onderwerp: RE: Schuttevaer - vragen collegebesluit

Hoi Allen,

Ik wil anders wel even meelezen met het college stuk,

Hieronder in rood antwoorden,

Kunnen jullie dit ook?

Groet

Van: [REDACTED] <[REDACTED]>
Verzonden: donderdag 17 juni 2021 08:25
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]> [REDACTED] <[REDACTED]>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]>
Onderwerp: Schuttevaer - vragen collegebesluit

Hoi [REDACTED] en Anneloes,

Ter controle hierbij toch nog een aantal vragen over het bestuurlijk besluit rond vaststelling van de Anterieure Overeenkomst Schuttevaerkade:

- Moet er een besluit genomen worden over wie ondertekend?, wij dachten van wel maar ik vond die niet in een voorbeeld terug.

Ja dat moet worden opgenomen. Anders is alleen de burgemeester bevoegd om te tekenen. Dat is vaak niet handig! Vandaar altijd in het collegevoorstel de bevoegdheid opnemen. Bij projecten is dit vaak de verantwoordelijk wethouder (als er een persmoment is bijvoorbeeld) of het afdelingshoofd van de [REDACTED]. In dit geval zou ik dus kiezen voor [REDACTED] (PPP)

Dat kan zo:

De burgemeester besluit:

1. Het afdelingshoofd van de afdeling PPP *even uitschrijven* te machtigen de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Zwolle en <naam wederpartij> te ondertekenen.

4.1 Het machtigen van de ondertekening door de burgemeester aan het afdelingshoofd PPP past in de afhandeling van het initiatief

Op grond van artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet is de burgemeester bevoegd de anterieure overeenkomst te ondertekenen. Op grond van 171 lid 2 van de Gemeentewet kan de burgemeester deze bevoegdheid voor een concrete situatie aan een andere persoon toekennen. Aangezien het project door de [REDACTED] van de afdeling PPP wordt afgehandeld is het advies, de anterieure overeenkomst te laten ondertekenen door het afdelingshoofd PPP

- Wordt de anterieure overeenkomst zelf of alleen de zakelijke beschrijving daarvan ter inzage gelegd? **Alleen de zakelijke beschrijving.**
 - o Als alleen de zakelijke beschrijving ter inzage wordt gelegd: is de anterieure overeenkomst zelf dan geheim/niet openbaar? **Financiële gegevens zijn niet openbaar.**
 - o Als de anterieure overeenkomst ter inzage wordt gelegd, is deze dan geheim/niet openbaar tot na ondertekening van de overeenkomst? **Ook daarna.**
 - o Of is de anterieure overeenkomst gewoon direct openbaar na vaststelling van dit collegebesluit? **Nee**
Zie tekstvoorstel voor beslispunten:

1. in te stemmen met de publicatie en zakelijke beschrijving;

2. Op grond van artikel 55 Gemeentewet met een beroep op het financiële belang van zowel de gemeente als van de wederpartij zoals genoemd in artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wob, geheimhouding op te leggen ten aanzien van bijlage 01, de anterieure overeenkomst inclusief bijlagen

Argumenten zijn dan:

1.1 De Grondexploitatiewet stelt publicatie van het sluiten van een anterieure overeenkomst verplicht

Op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet het afsluiten van de anterieure overeenkomst binnen twee weken na het sluiten van de overeenkomst, dat wil zeggen nadat beide partijen de overeenkomst ondertekend hebben, gepubliceerd worden in een nieuwsblad.

1.2 Op grond van de Grondexploitatiewet moet een zakelijke beschrijving ter inzage worden gelegd

Volgens artikel 6.2.11 Bro moet een zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst ter inzage worden gelegd. De zakelijke beschrijving omschrijft de anterieure overeenkomst in hoofdlijnen, waaronder de contractspartij, het bouwplan en de situering van het plangebied.

2.1 De anterieure overeenkomst en de bijlagen bevatten vertrouwelijke gegevens

In de anterieure overeenkomst en de bijlagen zijn vertrouwelijke (financiële) gegevens opgenomen. Volgens de Gemeentewet dient u over deze vertrouwelijkheid expliciet te besluiten.

Openbaarheid

Het voorstel is openbaar. De anterieure overeenkomst is vanwege de financiële gegevens op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g Wet openbaarheid van bestuur niet openbaar. De overeenkomst bevat namelijk informatie over [invullen, bijvoorbeeld: 'de GREX, de verwachte grondopbrengsten, verwervingsprijzen, planontwikkelingskosten, rentepercentages van de grondexploitatie van [plan Zwolle]']. Deze geeft dan ook inzicht in de onderhandelingsstrategie van de gemeente Zwolle inzake [invullen, bijvoorbeeld 'de verwerving van gronden'], nu daaruit kan worden afgeleid hoe zij zich tijdens onderhandelingen opstelt en onder welke voorwaarden zij bereid is [invullen, bijvoorbeeld 'gronden aan te kopen']. Derde partijen kunnen bij openbaarmaking hun onderhandelingspositie ten opzichte van de gemeente afstemmen op [invullen, bijvoorbeeld 'de door de gemeente gemaakte kosten- en prijsberaming in verband met de aankoop en de verwerving van gronden']. Gelet hierop kan de onderhandelingspositie van de gemeente [invullen, bijvoorbeeld 'bij de verwerving en aankoop van gronden ten behoeve van de realisatie van nog te plannen bouwprojecten en nog te sluiten transacties'] worden verzwakt.



met vriendelijke groet

Zwolle

Gemeente Zwolle

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 17 juni 2021 11:00
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Schuttevaer - vragen collegebesluit

Ok, ik wijzig de ondertekenaar van de ovk naar [redacted] (dan heb ik *bijna* alle afdelingshoofden wel gehad in de verschillende versies 😊)

 met vriendelijke groet 


Jurist Vastgoed

Gemeente Zwolle, afdeling Vastgoed
Postadres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle
Bezoekadres: Lübeckplein 2



[redacted]
038 - 498 24 16 (secretariaat)



@ [redacted]
Werkdagen: maandag t/m vrijdag



Niet printen spaart het milieu.

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig [communicatiemiddel](#). Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: donderdag 17 juni 2021 10:56
Aan: [redacted] <[redacted]> [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: RE: Schuttevaer - vragen collegebesluit

Hoi Allen,
Ik wil anders wel even meelesen met het college stuk,
Hieronder in rood antwoorden,
Kunnen jullie zo verder?
Groet [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: donderdag 17 juni 2021 08:25
Aan: [redacted] <[redacted]> [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: Schuttevaer - vragen collegebesluit

Hoi [redacted] en [redacted]
Ter controle hierbij toch nog een aantal vragen over het bestuurlijk besluit rond vaststelling van de Anterieure Overeenkomst Schuttevaerkade:

- Moet er een besluit genomen worden over wie ondertekend?, wij dachten van wel maar ik vond die niet in een voorbeeld terug.

Ja dat moet worden opgenomen. Anders is alleen de burgemeester bevoegd om te tekenen. Dat is vaak niet handig! Vandaar altijd in het collegevoorstel de bevoegdheid opnemen. Bij projecten is dit vaak de verantwoordelijk wethouder (als er een persmoment is bijvoorbeeld) of het afdelingshoofd van de [redacted] In dit geval zou ik dus kiezen voor [redacted] (PPP)

Dat kan zo:

De burgemeester besluit:

1. Het afdelingshoofd van de afdeling PPP *even uitschrijven* te machtigen de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Zwolle en <naam wederpartij> te ondertekenen.
- 4.1 Het machtigen van de ondertekening door de burgemeester aan het afdelingshoofd PPP past in de afhandeling van het initiatief

Op grond van artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet is de burgemeester bevoegd de anterieure overeenkomst te ondertekenen. Op grond van 171 lid 2 van de Gemeentewet kan de burgemeester deze bevoegdheid voor een concrete situatie aan een andere persoon toekennen. Aangezien het project door de [REDACTED] van de afdeling PPP wordt afgehandeld is het advies, de anterieure overeenkomst te laten ondertekenen door het afdelingshoofd PPP

- Wordt de anterieure overeenkomst zelf of alleen de zakelijke beschrijving daarvan ter inzage gelegd? **Alleen de zakelijke beschrijving.**
 - o Als alleen de zakelijke beschrijving ter inzage wordt gelegd: is de anterieure overeenkomst zelf dan geheim/niet openbaar? **Financiële gegevens zijn niet openbaar.**
 - o Als de anterieure overeenkomst ter inzage wordt gelegd, is deze dan geheim/niet openbaar tot na ondertekening van de overeenkomst? **Ook daarna.**
 - o Of is de anterieure overeenkomst gewoon direct openbaar na vaststelling van dit collegebesluit? **Nee**
- Zie tekstvoorstel voor beslispunten:**
1. in te stemmen met de publicatie en zakelijke beschrijving;
 2. Op grond van artikel 55 Gemeentewet met een beroep op het financiële belang van zowel de gemeente als van de wederpartij zoals genoemd in artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wob, geheimhouding op te leggen ten aanzien van bijlage 01, de anterieure overeenkomst inclusief bijlagen

Argumenten zijn dan:

1.1 De Grondexploitatiewet stelt publicatie van het sluiten van een anterieure overeenkomst verplicht

Op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet het afsluiten van de anterieure overeenkomst binnen twee weken na het sluiten van de overeenkomst, dat wil zeggen nadat beide partijen de overeenkomst ondertekend hebben, gepubliceerd worden in een nieuwsblad.

1.2 Op grond van de Grondexploitatiewet moet een zakelijke beschrijving ter inzage worden gelegd

Volgens artikel 6.2.11 Bro moet een zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst ter inzage worden gelegd. De zakelijke beschrijving omschrijft de anterieure overeenkomst in hoofdlijnen, waaronder de contractspartij, het bouwplan en de situering van het plangebied.

2.1 De anterieure overeenkomst en de bijlagen bevatten vertrouwelijke gegevens

In de anterieure overeenkomst en de bijlagen zijn vertrouwelijke (financiële) gegevens opgenomen. Volgens de Gemeentewet dient u over deze vertrouwelijkheid expliciet te besluiten.

Openbaarheid

Het voorstel is openbaar. De anterieure overeenkomst is vanwege de financiële gegevens op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g Wet openbaarheid van bestuur niet openbaar. De overeenkomst bevat namelijk informatie over [invullen, bijvoorbeeld: 'de GREX, de verwachte grondopbrengsten, verwervingsprijzen, planontwikkelingskosten, rentepercentages van de grondexploitatie van [plan Zwolle]']. Deze geeft dan ook inzicht in de onderhandelsstrategie van de gemeente Zwolle inzake [invullen, bijvoorbeeld 'de verwerving van gronden'], nu daaruit kan worden afgeleid hoe zij zich tijdens onderhandelingen opstelt en onder welke voorwaarden zij bereid is [invullen, bijvoorbeeld 'gronden aan te kopen']. Derde partijen kunnen bij openbaarmaking hun onderhandelspositie ten opzichte van de gemeente afstemmen op [invullen, bijvoorbeeld 'de door de gemeente gemaakte kosten- en prijsberaming in verband met de aankoop en de verwerving van gronden']. Gelet hierop kan de onderhandelspositie van de gemeente [invullen, bijvoorbeeld 'bij de verwerving en aankoop van gronden ten behoeve van de realisatie van nog te plannen bouwprojecten en nog te sluiten transacties'] worden verzwakt.



met vriendelijke groet

Zwolle

Gemeente Zwolle