

ANTERIEURE OVEREENKOMST IN DE ZIN VAN ARTIKEL 6.24 Wro

Datum 28 mei 2021
Ons kenmerk Versie 3

Betreffende: Schuttevaerkade 80-88 te 8021 DB Zwolle

ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: Gemeente Zwolle, bezoekadres Lübeckplein 2 te Zwolle (postadres: postbus 10007, 8000 GA), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 08218173, hierbij, hierbij krachtens volmacht van de burgemeester van de Gemeente Zwolle te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door, hoofd van de afdeling Vastgoed, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van _____, onder agendapunt _____;
de gemeente Zwolle hierna te noemen: "**de Gemeente**";
enerzijds.

en:

- 2.a. de besloten vennootschap: Slokker Vastgoed B.V., statutair gevestigd te Huizen, en aldaar kantoorhoudende Lindenlaan 75, 1271 AW, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 32032741, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer G.J. Slokker, in zijn hoedanigheid van alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder;
Slokker Vastgoed B.V., en,
- 2.b. de besloten vennootschap: Schuttevaer Zwolle B.V., statutair gevestigd te Almere en aldaar kantoorhoudende aan de (1316 BW) Randstad 22 139, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap:
Leidvast I B.V., eveneens statutair gevestigd te Almere en kantoorhoudende aan de (1316 BW) Randstad 22 139, te dezen op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap:
Heech Holding B.V., eveneens statutair gevestigd te Almere en kantoorhoudende aan de (1316 BW) Randstad 22 139, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw M.J. Matser in haar hoedanigheid van alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder,
Slokker Vastgoed B.V. en Schuttevaer Zwolle B.V. hierna tezamen te noemen:
"**de Ontwikkelaar**",
anderzijds.

De Gemeente en de Ontwikkelaar hierna gezamenlijk te noemen "**partijen**",

Datum 28 mei 2021
Ons kenmerk versie 3

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- de Ontwikkelaar eigenaar is van gronden gelegen aan Schuttevaerkade en daarop een woningbouwproject met parkeer- en fietskelder en een deel commerciële ruimte wenst te ontwikkelen en te realiseren;
- de Ontwikkelaar hierbij de medewerking van de Gemeente behoeft, onder meer voor de toepassing van de planologische procedures;
- de Gemeente bereid is medewerking te verlenen aan het in exploitatie brengen van de gronden van de Ontwikkelaar, indien voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede en stelselmatige ontwikkeling, als ook voor de daaraan verbonden financiële consequenties voor de Gemeente;
- partijen gelet op vorenstaande overwegingen in overleg zijn getreden over het aangaan van een anterieure overeenkomst en wensen thans de overeengekomen voorwaarden en afspraken evenals hun onderlinge verhouding vast te leggen;

VERKLAREN HET VOLGENDE TE ZIJN OVEREENGEKOMEN

Definities en begrippen

De hierna volgende definities maken integraal deel uit van de overeenkomst. De eerste maal dat in de tekst van de voorwaarden en bepalingen een gedefinieerde term wordt gebruikt is deze **vet afgebeeld**.

Anterieure overeenkomst:

De onderhavige overeenkomst, die kwalificeert als een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro.

Beeldkwaliteitsplan:

Een plan waarin de stedenbouwkundige kwaliteit van de openbare ruimte en de uitgeefbare grond in het exploitatiegebied in beeld wordt aangeduid.

Bestemmingsplan:

Het (voor)ontwerp plan met alle bijbehorende stukken dat op basis van het stedenbouwkundig plan en het concept bouwplan zal worden vervaardigd en dat na inspraak en eventuele aanpassing daaraan de voor het plan vereiste procedure zal doorlopen.

Bouwrijp maken:

Hieronder valt in ieder geval:

Datum 28 mei 2021
Ons kenmerk versie 3

- Het slopen of deels slopen van bestaande bebouwing;
- het aanleggen of doen aanleggen van de benodigde riolerings-, water-, elektriciteits-, glasvezel, telecommunicatie- en drainageleidingen en/of kabels, inclusief de aansluitingen op de bestaande voorzieningen en de oprichting van eventuele gemalen, transformatorstations, verdeelstations en dergelijke;
- verrichten van grondwerken (met inbegrip van egaliseren, ophogen, grondverbetering en afgraven);
- het aan- en/of afvoeren van grond voor het op hoogte brengen;
- het kappen en verwijderen van bomen na verleende kapvergunning, het verwijderen van eventuele zich in de grond bevindende omstandigheden die toekomstige bebouwing zouden kunnen belemmeren;
- de aanleg van waterpartijen, bermsloten en het overigens zorgdragen voor voldoende ontwatering; de aanleg van openbare verlichting; het plaatsen van brandkranen;
- de aanleg van openbaar groen en het plaatsen van verkeers- en straatnaamborden, artistieke, sierende en overige inrichtingselementen.

4

Grondexploitatie:

De begroting van de kosten en de opbrengsten die verbonden zijn aan de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, voor zover het betreft het tot ontwikkeling brengen van de grond.

Exploitatiegebied:

Het gebied kadastraal bekend Gemeente Zwolle, sectie A nrs. 7326, 7325 ged.; 8631 ged.; en 8928 ged. in totaal groot 4.728 m², plaatselijk bekend als Schuttevaerkade zoals schetsmatig op de bijgevoegde tekening met kenmerk P – 147 Schuttevaerkade d.d. 17-03-2020 is weergegeven (bijlage ***).

Exploitatieopzet:

De op basis van de grondexploitatie vervaardigde berekeningsgrondslag voor de exploitatiebijdrage zoals die in een (eventueel vast te stellen) exploitatieplan wordt opgenomen gebaseerd op de Grondexploitatiewet, afdeling 6.4 Wro.

Exploitatieplan:

Plan als bedoeld in artikel 6.12 en 6.13 Wro.

Inrichtingsplan:

Een plan waarin de inrichting van de openbare ruimte en de uitgeefbare grond in het exploitatiegebied wordt uitgewerkt.

Kostenverhaal:

Het verhaal van kosten zoals bedoeld in de Grondexploitatiewet, afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening.

Locatie-eisen:

Datum 28 mei 2021
Ons kenmerk versie 3

Alle eisen die in het kader van een anterieure overeenkomst mogelijk zijn zoals tijdvak, fasering en koppeling, eisen aan en uitvoering van werken en werkzaamheden voor bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte en regels voor de woningbouwcategorieën sociale woningbouw en kavels in particulier opdrachtgeverschap.

Openbare ruimte:

De in het exploitatiegebied te realiseren voorzieningen van openbaar nut zoals omschreven in artikel 6.2.5 Bro, inclusief de bijbehorende ondergrond.

Overleggroep:

Een groep waarin onder leiding van de projectleider ter begeleiding van het project en de coördinatie tussen partijen structureel overleg gevoerd wordt.

Planning:

Een overzicht van fasering en streefdata voor de aanvang van de verschillende werkzaamheden voor het project, opgesteld aan de hand van de feitelijk uit te voeren werkzaamheden en de benodigde proceduretijd voor de juridisch-planologische maatregelen en de te verlenen vergunningen, alsmede de vaststelling van de uiterste datum waarop de ontwikkeling van het project gereed moet zijn (bijlage *****).

Planuitvoering:

Het bouw- en woonrijp (gebruiksrijp) maken en het (aansluitend) bebouwen van het exploitatiegebied, inclusief voorbereiding, directie en toezicht, landmeetkundige en milieutechnische werkzaamheden, inclusief onderhoud gedurende de overeengekomen onderhoudsperiode voor de voorzieningen van openbaar nut.

(Algemeen) Programma van eisen:

De algemene omschrijving van de door de Gemeente verlangde minimale kwaliteitseisen ten aanzien van de toepassing van bijvoorbeeld constructies en materialen voor de inrichting van de openbare ruimte, die als bijlage ***** bij deze overeenkomst is gevoegd en als basis dient voor de nog op te stellen technische inrichtingseisen.

Project:

Het geheel van werkzaamheden dat binnen het exploitatiegebied ten behoeve van de planuitvoering wordt uitgevoerd.

Ruimtelijke ontwikkelingen:

Ontwikkelingen zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro.

Stedenbouwkundig ontwikkelingsplan:

Een uitwerking op hoofdlijnen voor de inrichting van de openbare en de uit te geven ruimte in het plangebied van voldoende kwalitatief niveau om te kunnen worden uitgewerkt tot een ontwerp-bestemmingsplan.

Datum 28 mei 2021
Ons kenmerk versie 3

Voorzieningen (van openbaar nut)

De in het exploitatiegebied aan te leggen voorzieningen zoals gedefinieerd in artikel 6.2.5 Bro, waaronder in ieder geval worden begrepen straten, wegen, fietspaden, trottoirs, verlichtingen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en straatmeubilair.

Woningbouwcategorie:

Aangewezen financieringscategorieën voor woningbouw, waaromtrent voor wat betreft sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap in het bestemmingsplan percentages kunnen worden opgenomen en in het exploitatieplan regels kunnen worden gesteld.

Woonrijp en bruikbaar maken:

Het eventueel gefaseerd, naar de definitieve vorm afwerken van de openbare ruimte, waaronder de aanleg van voetpaden, fietspaden, trottoirs, verlichtingen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, straatmeubilair; het plaatsen van brandkranen en het plaatsen van verkeers- en straatnaamborden, artistieke, sierende en overige inrichtingselementen, voor zover nodig ook nadat de bebouwing is voltooid.

Voorwaarden en bepalingen

Artikel 1 – Doel van de overeenkomst

Deze overeenkomst beschrijft de rechten en verplichtingen van elk van partijen in verband met de ontwikkeling van het **exploitatiegebied**.

Artikel 2 – Algemene verplichtingen van de Gemeente

- a. De Gemeente heeft de inspanningsverplichting tot het in procedure brengen van een door of vanwege de Ontwikkelaar vervaardigd concept **bestemmingsplan**, zodra over het concept overeenstemming bestaat op ambtelijk niveau en het College van B&W heeft ingestemd met het concept.
- b. De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat het concept bestemmingsplan inclusief eventuele door inspraak tussentijds noodzakelijk geworden wijzigingen, op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt en vigerend wordt.
- c. De Gemeente heeft de inspanningsverplichting om, voor zover deze noodzakelijk zijn en voor zover dat formeel in haar macht ligt, de omgevingsvergunningen die voor de uitvoering van het **project** nodig zijn, direct na indiening van elke aanvraag in behandeling te nemen en binnen de gestelde wettelijke termijnen af te handelen, casu quo te doen afhandelen voor zover dat niet tot haar eigen taak behoort.
- d. De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente

Datum 28 mei 2021
Ons kenmerk versie 3

publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van de voortgang van het project. De Ontwikkelaar realiseert zich bovendien dat de gemeenteraad het bevoegde orgaan is voor het vaststellen van bestemmingsplannen, niet betrokken is bij de totstandkoming van deze overeenkomst, en dus de volledige vrijheid heeft behouden om de hem toekomende ruimtelijke afweging te maken.

Artikel 3 – Algemene verplichtingen van de Ontwikkelaar

- a. De Ontwikkelaar zal geheel voor eigen rekening en risico, maar in samenwerking met de Gemeente, een beeldkwaliteitsplan vervaardigen aan de hand van het **stedenbouwkundig ontwikkelingsplan** (bijlage ***) en dat na ambtelijke goedkeuring door de Gemeente uitwerken tot een bestemmingsplan.
- b. De Ontwikkelaar zal het exploitatiegebied voor eigen rekening en risico bouwrijp en woonrijp maken.
- c. De Ontwikkelaar is voornemens om voor eigen rekening en risico het exploitatiegebied te bebouwen met een gemengd aanbod van ruim 100 woningen, waarvan het merendeel appartementen. De verdeling in de te realiseren woningbouwcategorie zal zijn:
 - 20 appartementen goedkope koop VON-prijs inclusief BTW (< € 210.000,-);
 - 10 appartementen middelduur 1 koop VON-prijs inclusief BTW (€ 210.000,- t/m € 260.000,-)
 - 30 appartementen middelduur 2 koop VON-prijs inclusief BTW (€ 260.000,- t/m € 325.000,-)
 - 50 appartementen / woningen dure koop VON-prijs inclusief BTW (> € 325.000,-).

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.

Tevens zullen fietsenstallingen, een parkeerkelder en ca. 350 m² aan commerciële ruimte worden gerealiseerd. Om te bewerkstelligen dat de appartementen in de categorie goedkope koop en de categorie middelduur 1 voor de betreffende doelgroep behouden blijft; wordt door de Ontwikkelaar bij de levering hiervan een zelfbewoningsplicht opgenomen voor de eindgebruiker een en ander conform de maatregelen zoals bepaald door het Zwols Concilium.

Datum 28 mei 2021
Ons kenmerk versie 3

- d. De inrichting van de openbare ruimte waaronder aanleg van **voorzieningen van openbaar nut** en de ontsluiting van het exploitatiegebied zullen door of namens de Ontwikkelaar plaatsvinden overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan en/of inrichtingsplan en de door de Gemeente goedgekeurde bestekken en de bijbehorende tekeningen.
- e. De Ontwikkelaar zal in het kader van de inspraak voor eigen rekening en risico met de buurt overleggen. De Ontwikkelaar zal dit overleg tijdig afstemmen met de Gemeente.
- f. Ter controle van het gestelde in dit artikel is de Ontwikkelaar, alvorens vervreemding van de woningen q. bouwpercelen plaats kan vinden, verplicht de betreffende overeenkomsten c.q. akten van leveringen ter goedkeuring voor te leggen aan de Gemeente.
- g. De Ontwikkelaar zal voor eigen rekening en risico zorgdragen voor herstel van de openbare ruimte indien deze als gevolg van haar bouwactiviteiten in het kader van de realisatie van het project beschadigd raakt. De Ontwikkelaar zal tijdig de benodigde inlichtingen en voor beoordeling vatbare vergunningen aanvragen overeenkomstig het bestemmingsplan, waaronder bij de Gemeente de omgevings- en aansluitvergunningen alsmede de vergunning(en) overeenkomstig de vergunning overeenkomstig de Waterwet, bij het waterschap die voor het reinigen en lozen van afvalwater, en voor het stabiliseren van de waterhuishouding bij het waterschap of het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat.
- h. De ontwikkelaar realiseert voor eigen rekening en risico minimaal 103 parkeerplaatsen in het exploitatiegebied en 8 extra parkeerplaatsen in het openbaar gebied langs de Van Miereveltstraat/en voor zover de parkeermota dit vereist, extra parkeerplaatsen in het daartoe door de gemeente aangewezen openbaar gebied.
- i. De Ontwikkelaar realiseert het groen rondom en tussen de bebouwing conform het door de Ontwikkelaar opgestelde groenplan genaamd "De Zwaan – Schuttevaerkade Zwolle toelichting groen t.b.v. SOP" d.d. 22-10-2020. Afwijkingen van dit plan vinden in overleg met de gemeente plaatst.

Artikel 4 – Eigendomssituatie en overdracht van gronden

- a. De Ontwikkelaar is binnen het Exploitatiegebied eigenaar van het als zodanig op bijlage *** aangegeven perceel, kadastraal bekend Gemeente Zwolle, sectie A, nummers 7326.
- b. De Gemeente is binnen het Exploitatiegebied eigenaar van de als zodanig op bijlage *** aangegeven percelen, kadastraal bekend Gemeente Zwolle, sectie A, nummers 7325 ged.; 8631 ged., en 8928 ged
- c. Door de Gemeente zal aan de Ontwikkelaar binnen 4 weken nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden doch uiterlijk voor aanvang van de bouwwerkzaamheden gedeelten van de percelen kadastraal bekend Gemeente Zwolle sectie A, nummers 7325 ged.; 8631 ged., en 8928 ged. Ter grootte van in totaal 153 m² in huidige niet Bouwrijpe staat worden

Datum 28 mei 2021
Ons kenmerk versie 3

overgedragen, zoals schetsmatig met geel/oranje streeparcing is weergegeven op de als bijlage *** 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 Gemeente Zwolle" en voor een netto koopprijs van € [REDACTED] (zegge: [REDACTED] euro). De kosten van de overdracht en verschuldigde belastingen komen ten laste van de Ontwikkelaar. De voor de overdracht benodigde akte van levering wordt verleden ten overstaan van één der notarissen dan wel diens waarnemer verbonden aan ***notariskantoor*** te ****.

Met opmerkingen [SN1]: Graag opgave welk notariskantoor

Artikel 5 – Inrichtingsplan

- a. De Ontwikkelaar dient binnen de in de Planning daarvoor aangegeven termijn een inrichtingsplan op te stellen.
- b. Het Inrichtingsplan dien(t)(en) te voldoen aan:
 - Het bepaalde in deze Anterieure overeenkomst;
 - Het (algemeen) programma van eisen;
 - technische inrichtingseisen;
 - Het stedenbouwkundig plan;
 - De voorwaarden welke verbonden zijn aan vergunningen, goedkeuringen en ontheffingen;
 - Nadere afspraken die tussen partijen schriftelijk en uitdrukkelijk zijn vastgelegd.
- c. Het inrichtingsplan dient tijdig aan de Gemeente ter goedkeuring te worden voorgelegd. De Gemeente zal tijdig overeenkomstig planning/ termijn het inrichtingsplan beoordelen aan het bepaalde in lid b van dit artikel. Van de uitkomst daarvan zal zij gemotiveerd mededeling doen aan de Ontwikkelaar. Het inrichtingsplan behoeft de goedkeuring van het College van B&W.
- d. Indien het inrichtingsplan naar de mening van de Gemeente niet voldoet aan het hierboven in lid b gestelde of anderszins van onvoldoende niveau wordt geacht, verzoekt de Gemeente de Ontwikkelaar een variant te vervaardigen. Deze procedure kan zich herhalen. Indien een acceptabele variant niet tijdig aangeleverd wordt, wijst de Gemeente het beeldkwaliteitsplan en/of het inrichtingsplan definitief af. Het aanbrenge van varianten geeft geen recht de tijdsplanning te verruimen. Indien een acceptabele variant niet overeenkomstig Planning aangeleverd wordt, wijst de Gemeente het Inrichtingsplan definitief af. Indien meer varianten nodig zijn zullen de extra gemeentelijke kosten in rekening worden gebracht.
- e. De Ontwikkelaar verbindt zich om geen aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen in te dienen voordat het inrichtingsplan door de Gemeente is goedgekeurd.

Datum 28 mei 2021
Ons kenmerk versie 3

Artikel 6– Opstellen bestekken en tekeningen voor bouwrijp en woonrijp maken

- a. De Ontwikkelaar dient, na goedkeuring van het beeldkwaliteitsplan en/of het inrichtingsplan conform het bepaalde in artikel 5, binnen de in de planning daarvoor aangegeven termijn de bestekken en de tekeningen voor het bouwrijp en woonrijp maken op te stellen. De bestekken en tekeningen behoeven de goedkeuring van de Gemeente,
- b. De bestekken en de tekeningen dienen in ieder geval te voldoen aan:
 - Het bepaalde in deze overeenkomst;
 - Het programma van eisen en/of technische inrichtingseisen;
 - Het beeldkwaliteitsplan en/of het inrichtingsplan;
 - De voorwaarden welke verbonden zijn aan vergunningen, goedkeuringen en ontheffingen;
 - Nader afspraken die tussen partijen schriftelijk en uitdrukkelijk zijn vastgelegd.
- c. De Ontwikkelaar draagt de verantwoordelijkheid voor de bestekken en de tekeningen.
- d. Bij de indiening van de bestekken en de tekeningen legt de Ontwikkelaar aan de Gemeente tevens een beheerplan ter goedkeuring voor waarin gedetailleerd dient te worden aangegeven welke onderhoudsmaatregelen de Gemeente dient te treffen om de openbare ruimte, zoals weergegeven op het **verdelingsplan** (bijlage ***), in goede staat te houden. Na goedkeuring wordt het beheerplan door beide partijen ondertekend. Indien uit het beheerplan, naar het oordeel van de Gemeente, blijkt dat de Gemeente in de beheerfase zal worden geconfronteerd met bovengemiddeld regulier onderhoud, zullen partijen afspraken maken over een afkoop door de Ontwikkelaar van de kosten van dit bovengemiddeld regulier onderhoud.
- e. De Ontwikkelaar zal niet (eerder) overgaan tot het bouwrijp en woonrijp maken dan na goedkeuring door de Gemeente.

Artikel 7 – Aanvullende voorwaarden bouwrijp en woonrijp maken

- a. In aanvulling op het programma van eisen geldt dat de Ontwikkelaar verplicht is gemeentelijk toezicht op de uitvoering toe te staan.
- b. De Ontwikkelaar dient aan respectievelijk bij de toegang tot het exploitatiegebied een bord met de tekst "Eigen weg" te plaatsen; Binnen het project zal de interne infrastructuur zoals weergegeven op het Verdelingsplan (bijlage ***) in eigendom bij de Ontwikkelaar blijven dan wel aan de aanliggende eigenaren van woningen worden overgedragen. Bij het aangaan van deze overeenkomst bestaat er tussen partijen geen intentie tot overname van deze door de Ontwikkelaar aan te leggen interne infrastructuur door de Gemeente.
- c. De Ontwikkelaar heeft de verplichting om, indien nodig, de daartoe door de Gemeente aangewezen personen te allen tijde toe te laten binnen het exploitatiegebied.

Datum 28 mei 2021
Ons kenmerk versie 3

Artikel 8 – Exploitatiebijdrage

- a. Als bijdrage aan de Gemeentelijke kosten is de Ontwikkelaar in vervolg op het reeds betaalde bedrag uit de procesbrief, ondertekend op 18 juni 2020 nog een bedrag van @@@@,- (zegge: @@@@ euro) exclusief de eventueel daarvoor verschuldigde BTW verschuldigd. De exploitatiebijdrage omvat de toe te rekenen bijdrage,
- b. 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 € [redacted], onbelast (zegge: [redacted] euro);
 2. een vergoeding voor het in procedure brengen van het (voor)ontwerp bestemmingsplan voor zover dit ziet op het exploitatiegebied ter hoogte van € [redacted] --, onbelast (zegge: [redacted] euro);
 3. van de overige gemeentelijke interne kosten voor zover die rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het exploitatiegebied ter hoogte van € @@@,-, onbelast ;
 4. een vergoeding voor de bouwplanbegeleiding ter hoogte van EUR € @@@,-;
 5. kosten ten behoeve van storting in het bomenfonds ter grootte van € @@@,-;
 6. kosten ten behoeve van het plaatsen van drie ondergrondse afvalcontainers nabij het exploitatiegebied ter hoogte van € [redacted] -- (zegge: [redacted] dertig euro) excl. BTW.
- (optie: Tevens is de ontwikkelaar aan de gemeente verschuldigd het bedrag € @@@ voor de in opdracht van de Gemeente uit te voeren werkzaamheden ten behoeve van aan te leggen openbare ruimte en voorzieningen, waaronder mede begrepen de kosten van toetsing en projectbegeleiding.)
- c. 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.
- d. In de in lid a omschreven exploitatiebijdrage zijn niet de kosten voor beantwoording van zienswijzen en de eventuele aanpassing van het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijzen opgenomen. De kosten voor het samenvatten, beantwoorden van de zienswijzen en het eventueel aanpassen van het bestemmingsplan worden afzonderlijk bij de Ontwikkelaar in rekening gebracht.
- e. De op basis van de legesverordening door de Ontwikkelaar verschuldigde (bouw) leges zijn niet in de lid a omschreven exploitatiebijdrage opgenomen.

Datum 28 mei 2021
Ons kenmerk versie 3

- f. De in lid a (b en c) bedoelde bijdrage(n) (dient/ dienen) uiterlijk **per ******* (verschuldigheidsdatum, voor vaststelling plan) te zijn voldaan op rekeningnummer NL02BNGH0285036467 van de Gemeente Zwolle, bij de NV Bank Nederlandse Gemeenten, onder vermelding van @@. Bij te late betaling van een bijdrage, geheel of gedeeltelijk, is de Ontwikkelaar aan de Gemeente de wettelijke handelsrente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de verschuldigheidsdatum tot aan de dag van betaling.

Artikel 9 – Planschade

- a. De Ontwikkelaar verplicht zich om aan de Gemeente het totale bedrag, inclusief wettelijke rente, aan planschade, zoals omschreven in artikel 6.1 Wro, te compenseren dat voor vergoeding in aanmerking komt en dat voortvloeit uit de herontwikkeling van het exploitatiegebied.
- b. Aanvragen voor een tegemoetkoming in planschade die voortvloeien uit het project neemt de Gemeente in behandeling conform de vigerende Gemeentelijke procedureregeling voor tegemoetkoming in planschade.¹
- c. De Gemeente besluit over de aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade met inachtneming van het daartoe opgestelde eindadvies van de adviseur. Indien de Gemeente een tegemoetkoming in planschade heeft vastgesteld en uitgekeerd, zal de Ontwikkelaar het alsdan uitgekeerde bedrag op eerste schriftelijke verzoek van de Gemeente aan de Gemeente vergoeden.
- d. Als degene die een aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade heeft ingediend een oordeel van de rechter vraagt, dan is dat oordeel, wanneer het onherroepelijk is geworden voor partijen bindend.
- e. Het staat de Ontwikkelaar vrij om met degene die een aanvraag voor tegemoetkoming in planschade heeft ingediend te onderhandelen over een minnelijke regeling. Komt de Ontwikkelaar met de aanvrager tot overeenstemming dan betaalt de Ontwikkelaar het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de aanvrager.
- f. Partijen onderkennen het risico dat een aanvrager, ondanks de in lid e genoemde overeenstemming, alsnog een aanvraag voor tegemoetkoming in planschade indient. Indien en voor zover de Gemeente gehouden is alsnog een tegemoetkoming in planschade uit te keren aan aanvrager, dan is de Ontwikkelaar eraan gehouden deze tegemoetkoming te vergoeden aan de Gemeente.

Artikel 10 – Zekerheidstelling

- a. De Ontwikkelaar zal tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst een onvoorwaardelijke bankgarantie ter grootte van € [redacted] -- (zegge: [redacted] euro) doen stellen door een door de Gemeente aanvaarde en erkende Nederlandse bankinstelling. De bankgarantie dient de ongeclausuleerde bepaling te bevatten, dat wanneer de Ontwikkelaar niet aan zijn (betalings)verplichting voldoet, ongeacht of er sprake is van faillissement en/of van surséance van betaling, de bank op eerste schriftelijke verzoek van de Gemeente en op enkele mededeling van de Gemeente het door de

¹ Artikel afstemmen op Gemeentelijke procedureregeling.

Datum 28 mei 2021
Ons kenmerk versie 3

Gemeente geclaimde bedrag tot maximaal het in de bankgarantie genoemde bedrag aan de Gemeente zal voldoen. De bankgarantie dient te gelden tot de Ontwikkelaar aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft voldaan. De bankgarantie dient uiterlijk 14 dagen na ondertekening van deze overeenkomst aan de Gemeente ter hand gesteld te worden. Nadat het openbaar gebied naar het oordeel van de Gemeente naar behoren werd hersteld kan de bankgarantie worden verminderd naar een bedrag ter grootte van € [REDACTED] (zegge: [REDACTED] euro) tot ten minste 5 jaar na het onherroepelijk worden van het planologisch besluit ter zake het Exploitatiegebied. Een concept van de bankgarantie zal vooraf ter beoordeling aan de Gemeente worden toegezonden.

Artikel 11 – Planning

- a. Tussen partijen zal ten behoeve van de **planuitvoering** een planning voor het project worden overeengekomen die na gereedkomen en goedkeuring door partijen als bijlage ***** aan deze overeenkomst zal worden toegevoegd. Bij het opstellen van de planning zal de Ontwikkelaar overleg plegen met alle betrokken Gemeentelijke en andere overheidsinstanties, de nutsbedrijven, de telecomunicatiebedrijven en de overige betrokkenen. Indien omstandigheden daartoe aanleiding geven, zal de planning in overleg worden aangepast. Na gereedkomen en goedkeuring door partijen van een dergelijke aanpassing, zal de aangepaste versie voor de oorspronkelijke in de plaats treden.
- b. De planning legt op partijen een inspanningsverplichting om alle benodigde werkzaamheden binnen het daarin opgenomen tijdschema te (doen) verrichten, doch in ieder geval voor de daarin vastgelegde uiterste datum van realisering, zulks om de voortgang te waarborgen en eventuele vertraging tot een minimum te beperken.

Artikel 12 – Overlegstructuur

- a. Voor de begeleiding van de het project en de coördinatie tussen partijen, zal onder leiding van de gemeentelijk projectmanager een **Overleggroep** ingesteld worden.
- b. In de Overleggroep hebben zitting vertegenwoordigers van de Gemeente en de Ontwikkelaar. De Overleggroep vergadert met een naar bevinding van zaken vast te stellen frequentie.
- c. De overleggroep is niet bevoegd tot het verrichten van rechtshandelingen.
- d. Partijen kunnen gezamenlijk de in lid a genoemde overlegstructuur aanpassen en desgewenst de projectcoördinatie namens hen door derden laten uitvoeren, in welk geval ook die derde(n) zitting hebben in de relevante overleggroepen.

Met opmerkingen [SN2]: P.M.

Artikel 13 – Overdracht van rechten

Het is de Ontwikkelaar, niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen

Datum 28 mei 2021
Ons kenmerk versie 3

partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De Gemeente zal haar toestemming slechts verlenen, indien de aspirant-rechtsopvolger zich uitdrukkelijk jegens de Gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe de Ontwikkelaar jegens de Gemeente behouden is, zulks alsdan onder gelijke zekerheidsstelling, onverminderd het recht van de Gemeente om aan haar toestemming nog andere voorwaarden te verbinden. Deze bepaling geldt als een beding met goederenrechtelijke werking zoals bedoeld in artikel 3:83 lid 2 BW.

Artikel 14 – Ontbinding overeenkomst

- 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:
 1. De Ontwikkelaar stemt niet in met het door het College van B&W goedgekeurde concept bestemmingsplan en partijen komen niet alsnog tot overeenstemming hierover.
 2. Het College van B&W stemt niet in met het door de Ontwikkelaar opgestelde concept bestemmingsplan en partijen komen niet alsnog tot overeenstemming hierover.
 3. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt door de gemeenteraad geweigerd of het bestemmingsplan wordt niet onherroepelijk uiterlijk op
 4. Partijen bereiken geen overeenstemming over het inrichtingsplan, de bestekken en tekeningen voor de inrichting van de openbare ruimte.
 5. Het is onmogelijk gebleken om conform de planning de voor het project benodigde vergunningen van hogere overheden te verkrijgen.
 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.
 7. Er doen zich andere, buiten de invloedssfeer van partijen gelegen omstandigheden voor die uitvoering van het project onmogelijk maken.
8. In geval van ontbinding op een of meer van de aangeduide gronden is geen van partijen jegens de andere partij schadeplichtig. De Ontwikkelaar is aan de gemeente wel een evenredig gedeelte van de exploitatiebijdrage verschuldigd, berekend op basis van de werkzaamheden die de gemeente al heeft verricht en de kosten die zij al heeft gemaakt.

Artikel 15 – Publicatie en ter inzage legging

De Ontwikkelaar is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro binnen twee weken na sluiting van deze overeenkomst kennis zal geven van deze overeenkomst en op grond van artikel 6.2.12 Bro een zakelijke beschrijving van de inhoud van deze overeenkomst ter inzage zal leggen. Deze zakelijke beschrijving zal bestaan uit de naam van de wederpartij(en) van de Gemeente, vermelding van de (kadastrale percelen) waar de overeenkomst betrekking op heeft, de **locatie-eisen**, het bouwprogramma en vermelding van de datum van de overeenkomst. Tevens is de Ontwikkelaar zich ervan bewust dat de Gemeente op basis van een verzoek dan wel

Datum 28 mei 2021
Ons kenmerk versie 3

uitspraak op grond van de Wet openbaarheid bestuur eraan gehouden kan zijn informatie te verstrekken aan derden.

Artikel 16 – Hoofdelijkheid

Indien verscheidene (natuurlijke of rechts-)personen zich als de Ontwikkelaar hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens de Gemeente aansprakelijk voor alle uit deze overeenkomst voortvloeiende verbintenissen.

Artikel 17 – Geschillen

Alle geschillen, die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd, zullen, nadat minnelijk overleg niet heeft geleid tot beslechting van het geschil, worden voorgelegd aan rechtbank Overijssel, locatie Zwolle.

Artikel 18 – Bijlagen

De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereedkomen daarvan. Zij worden daartoe mede door partijen geparafeerd voor zover dat nog niet is geschied en voor zover de bijlagen bij het aangaan van deze overeenkomst al gereed zijn. Bij strijdigheid tussen de bijlagen en de overeenkomst prevaleert de overeenkomst. De bijlagen zijn onderling gelijk in rang.

Bijlage 1. situatietekening nr. d.d.

Bijlage 2. *****

Bijlage 3. *****

Bijlage 4. *****

Bijlage 5. Planning

Aldus in drievoud opgemaakt te Zwolle en getekend:

te Zwolle d.d. _____

te _____ d.d. _____

De Gemeente Zwolle:
namens deze

De Ontwikkelaar Slokker Vastgoed B.V.
namens deze



Datum 28 mei 2021
Ons kenmerk versie 3

te _____ d.d. _____

De Ontwikkelaar Schuttevaer Zwolle B.V.

Disclaimer

Dit document dient enkel en alleen om een indruk te geven van een anterieure overeenkomst en welke zaken daarbij onder meer vastgelegd worden tussen de gemeente Zwolle en een initiatiefnemer/Ontwikkelaar. Afhankelijk van de situatie kunnen bepalingen gewijzigd, toegevoegd of geschrapt worden. De gemeente Zwolle behoudt zich daarbij het recht voor om de genoemde bepalingen inhoudelijk te wijzigen.