



ADDENDUM OP ANTERIEURE OVEREENKOMST SCHUTTEVAERKADE 80-88

Datum 09-12-2022
Ons kenmerk 221209-ZWVG-LD-001

ADDENDUM

op de Anterieure overeenkomst 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, op grond van onderdeel 11 van het Mandaatbesluit van de Gemeente Zwolle en krachtens volmacht van de burgemeester van de gemeente Zwolle te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer B.G. van der Heiden, hoofd van de afdeling Vastgoed;
de gemeente Zwolle hierna te noemen: "**de Gemeente**";
enerzijds.

en:

- 2.a. de besloten vennootschap: Slokker Zwolle Schuttevaer B.V., statutair gevestigd te Huizen, en aldaar kantoorhoudende aan de Koningin Wilhelminastraat 14, 1271 PH, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 66732468, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer G.J. Slokker, in zijn hoedanigheid van alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder; en,
- 2.b. de besloten vennootschap: Schuttevaer Zwolle B.V., statutair gevestigd te Almere en aldaar kantoorhoudende aan de (1316 BW) Randstad 22 139, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 66665221, 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 de besloten vennootschap:
Atrium Management B.V., eveneens statutair gevestigd te Almere en kantoorhoudende aan de (1316 BW) Randstad 22 139, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap:
Atrium Arco Iris B.V., eveneens statutair gevestigd te Almere en kantoorhoudende aan de (1316 BW) Randstad 22 139, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer F.A. van Bezooijen in zijn hoedanigheid van alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder,

Datum 09-12-2022
Ons kenmerk 221209-ZWVG-LD-001

2.c. VOF Zwolle Schuttevaer gevestigd te Huizen, aan de Koningin Wilhelminastraat 14, 1271 PH en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 67514006 ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door Slokker Zwolle Schuttevaer B.V. en Schuttevaer Zwolle B.V., beiden rechtsgeldig vertegenwoordigd zoals aangegeven onder 2a respectievelijk 2b.
Ondergetekenden Slokker Zwolle Schuttevaer B.V.; Schuttevaer Zwolle B.V. en VOF Zwolle Schuttevaer hierna tezamen te noemen:
"de Ontwikkelaar",
anderzijds.

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

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- de Gemeente en Ontwikkelaar op 4 november 2021 respectievelijk 22 oktober 2021 een anterieure overeenkomst, hierna **"de Anterieure overeenkomst"**, hebben gesloten inzake de realisatie van een woningbouwproject met parkeer- en fietskelder, een deel commerciële ruimte en een buitenruimte met onder andere groenvoorzieningen en een publiekelijke route langzaam verkeer, hierna **"het Project"**;
- Partijen in de Anterieure overeenkomst zijn overeengekomen dat het Project wordt gerealiseerd binnen het in de Anterieure overeenkomst gedefinieerde Exploitatiegebied.
- De Ontwikkelaar het groen realiseert 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, hierna **"het Groenplan"**, Partijen genoegzaam bekend.
- Partijen na het sluiten van de Anterieure overeenkomst, en naar aanleiding van het traject om te komen tot de aanvraag omgevingsvergunning, hebben geconstateerd dat enkele groenstroken rondom het Project dwars door de eigendomsgrens lopen, wat tot gevolg heeft dat na realisatie van het Project het beheer en onderhoud van die groenstroken deels door de Gemeente en deels door de Ontwikkelaar (of haar rechtsoptvolgers) zal moeten worden uitgevoerd;
- Partijen vorenstaande een onwenselijke situatie vinden, die zij willen voorkomen door het ruilen van gronden zoals in dit addendum (hierna te noemen: **"het Addendum"**) omschreven en onder de in dit Addendum overeengekomen voorwaarden.

Datum 09-12-2022
Ons kenmerk 221209-ZWVG-LD-001

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGESKOMEN:

Artikel 1 Addendum en Anterieure overeenkomst

- a. Dit Addendum is een aanvulling op de Anterieure overeenkomst.
- b. De definities en begrippen alsmede de voorwaarden en bepalingen van de Anterieure overeenkomst zijn onverminderd en ongewijzigd van toepassing op dit Addendum, behoudens voor zover daarvan in dit Addendum nadrukkelijk is afgeweken.

Artikel 2 – Ruiling

- a. De Ontwikkelaar is binnen het Exploitatiegebied eigenaar van:
 - twee percelen grond gelegen aan de Schuttevaerkade te Zwolle, kadastraal bekend Gemeente Zwolle, sectie A, nummer 7326 gedeeltelijk, ter gezamenlijke grootte van circa 69 m², in groene kleurarcering aangegeven op de situatietekening 2022-029, datum 30 maart 2022 die als (Bijlage 1) aan dit Addendum is gehecht, hierna te noemen: “**onroerende zaak A**”
- b. De Gemeente is binnen het Exploitatiegebied eigenaar van:
 - zes percelen grond gelegen aan de Van Miereveltstraat te Zwolle, kadastraal bekend Gemeente Zwolle, sectie A, nummer 7325 gedeeltelijk;
 - twee percelen grond gelegen aan de Govert Flinckstraat te Zwolle, kadastraal bekend Gemeente Zwolle, sectie A, nummer 8928 gedeeltelijk, gezamenlijk ter grootte van circa 118 m², zoals met een oranje kleurarcering is aangegeven hiervoor genoemde situatietekening 2022-029, hierna te noemen: “**onroerende zaak B**”;
- c. Partijen komen overeen onroerende zaak A en onroerende zaak B te ruilen.
- d. Het beoogde gebruik van onroerende zaak A is openbaar groen. Het beoogde gebruik van onroerende zaak B is groen(strook) binnen het Project.
- e. De ruiling geschiedt tegen betaling van een toegift door de Ontwikkelaar aan de Gemeente van € [redacted] -- (zegge: [redacted] euro). In dit verband verklaren Partijen dat de waarde van onroerende zaak A € [redacted] (zegge: [redacted] euro bedraagt en de waarde van onroerende zaak B € 1 [redacted] -- (zegge: [redacted] euro).
- f. De ruiling geschiedt voorts onder de hierna in lid g. tot en met m. vermelde voorwaarden. Voor zover die voorwaarden afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid c van de Anterieure overeenkomst, prevaleren de hierna in lid g. tot en met m. vastgelegde voorwaarden.
- g. Op de ruilovereenkomst zijn, voor wat betreft de onroerende zaak B, hoofdstuk 1 en 2, met uitzondering van artikel 2.3, 2.4 lid a, 2.4 lid b en 2.10, en de artikelen 3.1, 3.10, 3.11, 3.14 en 3.16 van de Algemene verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken Gemeente Zwolle 2012 van toepassing, met dien verstande dat de gronden worden geleverd in de staat waarin deze zich bij het ondertekenen van dit Addendum bevinden ('as is').

Datum 09-12-2022
Ons kenmerk 221209-ZWVG-LD-001

- h. De feitelijke levering (aflevering) van de onroerende zaak A aan de Gemeente zal geschieden in de staat waarin deze zich bij het ondertekenen van dit Addendum bevinden ('as is').
- i. De overdracht van de onroerende zaak B geschiedt onder de voorwaarden dat Ontwikkelaar op de onroerende zaken A en B groenvoorzieningen realiseert of laat realiseren conform de voorwaarden zoals die tot stand zijn gekomen tijdens het traject om te komen tot het indienen van de omgevingsvergunning, het Groenplan en de bepalingen zoals opgenomen in de af te geven omgevingsvergunning.
- j. De levering ter uitvoering van de onder c. omschreven overeenkomst vindt plaats gelijktijdig met de op grond van de Anterieure overeenkomst door de Gemeente aan de Ontwikkelaar te leveren percelen. Partijen stemmen ermee in dat de leveringen ter uitvoering van de ruilovereenkomst worden opgenomen in de akte van levering ter uitvoering van de Anterieure overeenkomst, te verlijden voor de in de Anterieure overeenkomst genoemde notaris.
- k. Indien in afwijking van lid i een separate akte van ruiling wordt opgesteld, komen alle kosten van de overdracht ter uitvoering van de ruilovereenkomst, waaronder begrepen notariële kosten voor het opmaken van de akte van ruiling, de kadasterkosten en daarover verschuldigde omzetbelasting voor rekening van de Ontwikkelaar.
- l. De ter zake van de verkrijging verschuldigde overdrachtsbelasting/ omzetbelasting, is voor rekening van de desbetreffende verkrijger. Als uitgangspunt heeft te gelden dat gestreefd wordt naar een voor de Gemeente fiscaal meest gunstige wijze van overdracht. In ieder geval inhoudende dat er voor de Gemeente geen nadeel of extra kosten voortvloeien.
- m. De kosten welke verband houden met het royeren (doorhalen) van (eventuele) op de onroerende zaken rustende hypotheeken, pandrechten en beslagen komen voor rekening van de overdragende partij. De kosten van de persoonsgebonden recherches, waaronder begrepen Gemeentelijke Basis Administratie, VIS, het Insolventieregister en Kamer van koophandel komen voor rekening van de partij ten behoeve waarvan de inzage wordt gedaan.

Artikel 3 – Kettingbeding

- a. Overeenkomstig artikel 3.16 van de algemene verkoopvoorwaarden is Ontwikkelaar verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in (in verband met tijdsverloop nog van toepassing zijnde) artikel 2 lid i van dit Addendum en artikelen 3.10, 3.11, 3.14 en 3.16 van de algemene verkoopvoorwaarden bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct

Datum 09-12-2022
Ons kenmerk 221209-ZWVG-LD-001

opeisbare boete van € [REDACTED],-, ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

- b. Op gelijke wijze als hierboven onder lid a bepaald, verbindt Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a bedoelde artikelen, als de in lid a en in het onderhavige lid b opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.

Artikel 4 – Erfdienstbaarheid overhangende balkons en luifels

Inzake overhangende balkons en luifels boven openbaar gebied komen Partijen in aanvulling op de Anterieure overeenkomst het hierna volgende overeen. Indien door de uitvoering van het Project er sprake is van overhangende balkons of luifels boven openbaar gebied zal in de akte van levering ter uitvoering van de Anterieure overeenkomst een erfdienstbaarheid worden gevestigd inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van gemelde akte van levering bestaande bouwplan een op het heersende erf te bouwen balkon of te plaatsen luifel, gedeeltelijk boven het dienende erf uitsteekt. De vestiging van de betreffende erfdienstbaarheid zal nader worden uitgewerkt door de notaris in de betreffende akte van levering.

Artikel 5 – Totstandkomingsvereiste

Dit addendum is aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Zwolle haar goedkeuring verleent aan deze overeenkomst. Indien de goedkeuring niet wordt verleend, dient de Gemeente de Ontwikkelaar hiervan onverwijld in kennis te stellen en daarbij aan te geven dat dit addendum op grond van dit artikel niet wordt aangegaan. De Gemeente is hierdoor niet gehouden tot het betalen van enigerlei schadevergoeding.

Artikel 6 – Bijlagen

De volgende bijlage maakt onlosmakelijk deel uit van dit Addendum en wordt daartoe mede door partijen geparafeerd voor zover dat nog niet is geschied. Bij strijdigheid tussen de bijlage en dit Addendum prevaleert het Addendum.

Bijlage 1. situatietekening nr. 2022-029, d.d. 30 maart 2022

Datum 09-12-2022
Ons kenmerk 221209-ZWVG-LD-001

Aldus in drievoud opgemaakt te Zwolle en getekend:

te Zwolle d.d. _____

te _____ d.d. _____

De gemeente Zwolle:

De Ontwikkelaar
Slokker Zwolle Schuttevaer B.V
namens dezen

namens dezen

De _____

dhr. _____

te _____ d.d. _____

te _____ op _____

