

Concept ANTERIEURE OVEREENKOMST IN DE ZIN VAN ARTIKEL 6.24 Wro

Datum 22 september 2021
Ons kenmerk ZWVG-210922-NS

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 krachtens volmacht van de burgemeester van de Gemeente Zwolle te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [REDACTED] van de afdeling Project, Programma en Procesmanagement (hierna: PPP), 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 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 [REDACTED] 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 mevrouw [REDACTED] in haar hoedanigheid van alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder,
- 2.c. VOF Zwolle Schuttevaer gevestigd te Haarlem, 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

Datum 22 september 2021
Ons kenmerk ZWVG-210922-NS

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 Ontwikkelaar eigenaar is van gronden gelegen aan Schuttevaerkade en daarop een woningbouwproject met parkeer- en fietskelder, een deel commerciële ruimte en een buitenruimte met onder andere groenvoorzieningen en een publiekelijke route langzaam verkeer 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 OVEREENGEEKOMEN

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.

Bestemmingsplan:

Het (voor)ontwerp plan met alle bijbehorende stukken dat op basis van het stedenbouwkundigplan en het concept bouwplan zal worden vervaardigd en dat na

Datum 22 september 2021
Ons kenmerk ZWVG-210922-NS

inspraak en eventuele aanpassing daaraan de voor het plan vereiste procedure zal doorlopen.

Bouwrijp maken:

Hieronder valt in ieder geval:

- 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 (voor zover vergunningplichtig), 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.

Buitenruimte:

Het gebied binnen het exploitatiegebied, met daarin onder andere groenvoorzieningen en een publiekelijke route langzaam verkeer dat door de Ontwikkelaar wordt ontwikkeld en gerealiseerd ten behoeve van de opstalontwikkeling en waarvan de eigendom berust en blijft berusten bij de Ontwikkelaar cq. haar rechtsopvolger(s), De Ontwikkelaar cq. haar rechtsopvolger(s) is zowel tijdens de uitvoering van het project als daarna verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de buitenruimte.

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 1).

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.

Datum 22 september 2021
Ons kenmerk ZWVG-210922-NS

Exploitatieplan:

Plan als bedoeld in artikel 6.12 en 6.13 Wro.

Kostenverhaal:

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

Locatie-eisen:

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, waarvan de eigendom berust bij de Gemeente en dat publiekelijk toegankelijk is

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 2).

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 3 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.

Datum 22 september 2021
Ons kenmerk ZWVG-210922-NS

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.

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 en dienen als openbare ruimte, waarvan de eigendom bij de gemeente berust.

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 gebruikrijp) 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 ontwerp **bestemmingsplan**, zodra over het ontwerp overeenstemming bestaat op ambtelijk niveau en het College van B&W heeft ingestemd met het ontwerp.
- b. De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat het ontwerp bestemmingsplan inclusief eventuele door inspraak tussentijds noodzakelijk geworden wijzigingen, op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt en vigerend wordt.

Datum 22 september 2021
Ons kenmerk ZWVG-210922-NS

- 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 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 en na ambtelijke goedkeuring door de Gemeente, een bestemmingsplan uitwerken aan de hand van het **stedenbouwkundig ontwikkelingsplan** (bijlage 4) een en ander conform de redelijke eisen van welstand.
- 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 **woningbouwcategorieën** 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,--)
 - circa 30 appartementen middelduur 2 koop VON-prijs inclusief BTW (€ 260.000,-- t/m € 325.000,--)
 - circa 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 woningbouwcategorieën goedkoop en middelduur II en duur kan met maximaal 5 %, afronding naar hele getallen, worden afgeweken.

Datum 22 september 2021
Ons kenmerk ZWVG-210922-NS

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 en een **buitenruimte** met onder andere groenvoorzieningen en een publiekelijke route langzaam verkeer 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.

- 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 de redelijke eisen van welstand 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 c.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 (binnen en buiten het exploitatiegebied) 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 binnen haar eigendomsgrenzen in het exploitatiegebied en 7 parkeerplaatsen in de openbare ruimte in het exploitatiegebied langs de Van Miereveltstraat en voor zover de parkeernota dit vereist, extra parkeerplaatsen in het daartoe door de gemeente aangewezen openbaar gebied.
- i. De Ontwikkelaar dient de ten behoeve van het project te kappen bomen conform de vastgestelde Bomenverordening 2013 van de gemeente Zwolle te compenseren.

Datum 22 september 2021
Ons kenmerk ZWVG-210922-NS

- j. 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 plaats. Het groenplan zal als voorwaardelijke verplichting worden opgenomen in het bestemmingsplan.
- k. In opdracht en voor rekening en risico van de Ontwikkelaar wordt een nulmeting uitgevoerd van het rond het exploitatiegebied liggende openbaar gebied. Inzake het formuleren van de opdrachtverstrekking en de uitvoering van deze nulmeting wordt de Gemeente tijdig betrokken.
- l. De Ontwikkelaar verplicht zich om voor haar rekening en risico het openbaar gebied na de realisatie van het project Schuttevaerkade 80-88 te herstellen op zodanige wijze dat het openbaar gebied in de staat wordt teruggebracht zoals in het voorgaande lid beschreven nulmeting. Tevens is de Ontwikkelaar verplicht om voor zijn rekening en risico aan te helen op het omliggende openbaar gebied.

Artikel 4 – Eigendomssituatie en overdracht van gronden

- a. De Ontwikkelaar is binnen het Exploitatiegebied eigenaar van het als zodanig op bijlage 5 aangegeven perceel, kadastraal bekend Gemeente Zwolle, sectie A, nummers 7326.
- b. De Gemeente is binnen het Exploitatiegebied eigenaar van de als zodanig op bijlage 5 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 vier weken nadat er sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de realisatie van het project, 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 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" en voor een netto koopprijs van € [REDACTED],-- (zegge: [REDACTED] euro).

Artikel 3.11 van de algemene verkoopvoorwaarden is van toepassing op de in de over te dragen percelen aanwezige kabels en leidingen, voor zover op moment van levering van de gronden vereist door nutspartij(en). Ten tijde van levering zal alsdan ten behoeve van de betreffende nutspartij(en) een opstalrecht zal worden gevestigd voor de aanwezige kabels en leidingen. De kosten van het vestigen van het opstalrecht komen ten laste van Ontwikkelaar. 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

Datum 22 september 2021
Ons kenmerk ZWVG-210922-NS

wel diens waarnemer verbonden aan notariskantoor Het Notarieel te Zwolle.

Artikel 5 – Oplevering openbare gebied

De Ontwikkelaar hoeft voor deze ontwikkeling geen inrichtingsplan op te stellen. De Ontwikkelaar levert een tekening ter goedkeuring door de Gemeente aan waarbij de aansluiting op het openbaar gebied en reststroken inzichtelijke worden gemaakt.

Direct na het gereedkomen van het project zal een gezamenlijke schouw plaatsvinden en zullen de bevindingen vastgelegd worden in een proces-verbaal van oplevering. Eventuele schade aan en vervuiling van gemeente-eigendom binnen of buiten het exploitatiegebied, die het rechtstreekse gevolg is van werkzaamheden binnen het exploitatiegebied en/of veroorzaakt is voor rekening en risico van de Ontwikkelaar werkende personen of bedrijven, worden door de Ontwikkelaar ongedaan gemaakt cq. door haar aan de Gemeente vergoed.

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

- a. De Ontwikkelaar dient -indien gewenst door de Gemeente-, na goedkeuring van de gemeente, 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 -indien gewenst door de Gemeente- in ieder geval te voldoen aan:
 - Het bepaalde in deze overeenkomst;
 - Het **programma van eisen** en/of technische inrichtingseisen;
 - De voorwaarden welke verbonden zijn aan vergunningen, goedkeuringen en ontheffingen;
 - Nadere afspraken die tussen partijen schriftelijk en uitdrukkelijk zijn vastgelegd.
- c. De Ontwikkelaar draagt de verantwoordelijkheid voor de bestekken en de tekeningen.
- d. 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 heeft de verplichting om, indien nodig, de daartoe door de Gemeente aangewezen personen te allen tijde toe te laten binnen het exploitatiegebied.

Artikel 8 – Exploitatiebijdrage

Datum 22 september 2021
Ons kenmerk ZWVG-210922-NS

- 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 verschuldigd een bedrag van [REDACTED],-- (zegge: [REDACTED] euro) exclusief de eventueel daarvoor verschuldigde BTW.
- 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)ontwerpbestemmingsplan 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 € [REDACTED],-- , onbelast (zegge: [REDACTED] euro). Laatstgenoemd bedrag dient de Ontwikkelaar in vier gelijke termijnen van 25% hiervan te weten groot € [REDACTED] (eurocent) te voldoen. De Ontwikkelaar ontvangt daartoe facturen van de Gemeente die respectievelijk dienen te worden voldaan uiterlijk:
 - twee weken na de ondertekening van deze anterieure overeenkomst;
 - twee maanden na de ondertekening van deze anterieure overeenkomst;
 - vier maanden na de ondertekening van deze anterieure overeenkomst;
 - zes maanden na de ondertekening van deze anterieure overeenkomst.
 4. kosten ten behoeve van het plaatsen van drie ondergrondse afvalcontainers nabij het exploitatiegebied ter hoogte van € [REDACTED],-- (zegge: [REDACTED] euro) excl. BTW.
- c. 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 bedragen per afzonderlijke zienswijze € [REDACTED] - (ex BTW) en worden separaat bij de Ontwikkelaar in rekening gebracht
- d. De op basis van de legesverordening door de Ontwikkelaar verschuldigde (bouw) leges zijn niet in de lid a omschreven exploitatiebijdrage opgenomen.
- e. De in lid a, b en c bedoelde bijdrage(n) (dient/ dienen) uiterlijk per op de door hiertoe door de gemeente toe te zenden factuur aangegeven verschuldigheidsdatum te zijn voldaan. 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

Datum 22 september 2021
Ons kenmerk ZWVG-210922-NS

- 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.
- 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 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/eventuele schade ten gevolge van de uitvoering van het project Schuttevaerkade 80-88 aan gemeente eigendom 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

Datum 22 september 2021
Ons kenmerk ZWVG-210922-NS

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 7 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 -niet inhoudende een bouwplicht- om alle benodigde werkzaamheden binnen het daarin opgenomen tijdschema te (doen) verrichten, doch in ieder geval voor de daarin vastgelegde uiterste datum van realisering met inachtneming van eventuele wijzigingen van die datum als gevolg van bezwaar en beroepstermijnen, 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 projectleider 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.

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 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 gehouden 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.

Datum 22 september 2021
Ons kenmerk ZWVG-210922-NS

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 ontwerp bestemmingsplan en partijen komen niet alsnog tot overeenstemming hierover.
 2. Het College van B&W stemt niet in met het door de Ontwikkelaar opgestelde ontwerp bestemmingsplan en partijen komen niet alsnog tot overeenstemming hierover.
 3. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt door de gemeenteraad geweigerd of niet vastgesteld voor 31 december 2022 of het bestemmingsplan wordt niet onherroepelijk uiterlijk op 31 december 2024.
 4. Partijen bereiken geen overeenstemming over de bestekken en tekeningen voor de inrichting van de openbare ruimte.
 5. Het is onmogelijk gebleken om 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.
- b. 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 uitspraak op grond van de Wet openbaarheid bestuur eraan gehouden kan zijn informatie te verstrekken aan derden.

Datum 22 september 2021
Ons kenmerk ZWVG-210922-NS

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.

<u>Bijlage 1.</u>	Exploitatiegebied nr. P-147-Schuttevaerkade d.d. 17 maart 2020
<u>Bijlage 2.</u>	Planning d.d. 17 augustus 2021
<u>Bijlage 3.</u>	Algemeen Programma van Eisen
<u>Bijlage 4.</u>	Stedelijk Ontwikkelingsplan d.d. 3 december 2020
<u>Bijlage 5.</u>	Verkooptekening 2020-52B d.d. 26 februari 2020
<u>Bijlage 6.</u>	Algemene Verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Zwolle 2012

Aldus in drievoud opgemaakt te Zwolle en getekend:

te Zwolle d.d. _____

De Gemeente Zwolle:

namens deze

te _____ d.d. _____

De Ontwikkelaar Slokker Zwolle

Schuttevaer B.V.

namens deze

Datum 22 september 2021
Ons kenmerk ZWVG-210922-NS

te _____ d.d. _____

De Ontwikkelaar Schuttevaer Zwolle
B.V.

mw. _____

te _____ d.d. _____

VOF Zwolle Schuttevaer

dhr. _____

mw. _____

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.