

ANTERIEURE OVEREENKOMST IN DE ZIN VAN ARTIKEL 6.24 Wro

Datum 23 september 2020
Ons kenmerk ZWVG-200923-MB-Schuttevaerkade

Betreffende: Schuttevaerkade te 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 ingevolge artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer P. Snijders, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van april 2020, nummer; de gemeente Zwolle hierna te noemen: "**de Gemeente**"; enerzijds;

en;

2. de besloten vennootschap: Slokker vastgoed B.V., statutair gevestigd te Huizen, en aldaar kantoorhoudende Lindenlaan 75, 1271 AW te Huizen, Postbus 55, 1270 AB te Huizen, 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. hierna 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 de Schuttevaerkade wenst daarop een woningbouwproject met parkeer- en fietskelders en een deel commerciële ruimte 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;

Datum 23 september 2020
Ons kenmerk ZWVG-200923-MB-Schuttevaerkade

- 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 OVEREENGESKOMEN

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 stedenbouwkundigplan en het concept bouwplan zal worden vervaardigd en dat na inspraak en eventuele aanpassing daaraan de voor het plan vereiste procedure zal doorlopen.

Bovenwijkse voorzieningen:

De in artikel 6.2.5 Bro omschreven voorzieningen , die van nut zijn voor het exploitatiegebied en voor een of meer andere gebieden .

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, 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;

Datum 23 september 2020
Ons kenmerk ZWVG-200923-MB-Schuttevaerkade

- de aanleg van openbaar groen en het plaatsen van verkeers- en straatnaamborden, artistieke, sierende en overige inrichtingselementen.

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 7326, groot 4.724m², plaatselijk bekend als Schuttevaerkade 80 t/m 88 zoals schetsmatig op de bijgevoegde tekening met kenmerk 2020-052 d.d.26-02-2020 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.

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:

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 van de gemeente ter begeleiding van het project en de coördinatie tussen partijen structureel overleg gevoerd wordt.

Datum 23 september 2020
Ons kenmerk ZWVG-200923-MB-Schuttevaerkade

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.

Sociale huurwoning:

Huurwoning zoals bedoeld in artikel 1.1.1, lid 1, sub d Bro.

Stedenbouwkundig plan:

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.

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.

Datum 23 september 2020
Ons kenmerk ZWVG-200923-MB-Schuttevaerkade

Woonrijp maken¹:

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 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.

¹ Naar gelang project definitie opnemen of verwoorden in een bijlage bijvoorbeeld in het (algemeen) programma van eisen.

Datum

23 september 2020

Ons kenmerk

ZWVG-200923-MB-Schuttevaerkade

Artikel 3 – Algemene verplichtingen van de Ontwikkelaar

- a. De Ontwikkelaar heeft geheel voor eigen rekening en risico, maar in samenwerking met de Gemeente, een inrichtingsplan vervaardigen aan de hand van het **stedenbouwkundig plan** (bijlage 2) en het **programma van eisen** 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, onverminderd het bepaalde onder k.
- c. De Ontwikkelaar is voornemens om voor eigen rekening en risico het exploitatiegebied te bebouwen met 100 woningen waarvan het merendeel appartementen, zowel koop als huur in 3 categorieën en een aantal grondgebonden woningen. Verschillende parkeer- en fietskelders. Daarnaast circa 350 m² commerciële ruimte.
- 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 inrichtingsplan en de door de Gemeente goedgekeurde bestekken en de bijbehorende tekeningen. Een en ander onverminderd het bepaalde onder g.
- e. De Ontwikkelaar zal de openbare ruimte bestemd voor aanleg van voorzieningen van openbaar nut overdragen aan de Gemeente conform het gestelde in artikel *****.
- f. 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.
- g. De Ontwikkelaar zal voor eigen rekening en risico zorg dragen voor herstel van de openbare ruimte indien deze als gevolg van haar bouwactiviteiten in het kader van de realisatie van het project beschadigd raakt.
- h. 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.
- i. Indien de Ontwikkelaar de verplichting heeft om voor zijn rekening en risico de openbare ruimte in te richten, zullen partijen voorafgaand aan de aanvang hiervan nog een aanbestedingsrechtelijke toets uitvoeren, zodat voldaan wordt aan de verplichtingen van de Aanbestedingswet en het gemeentelijke aanbestedingsbeleid. Zo nodig zal een eventuele aanbestedingsplicht worden uitgevoerd door de ontwikkelaar. Is het doorleggen van de aanbestedingsplicht niet mogelijk is, zal het werk worden uitgevoerd door de Gemeente, na een daartoe gehouden aanbesteding, en zullen de kosten daarvan gedragen worden door de Ontwikkelaar, in aanvulling op de exploitatiebijdrage die elders in deze overeenkomst is geregeld.

Datum 23 september 2020
Ons kenmerk ZWVG-200923-MB-Schuttevaerkade

- j. De Ontwikkelaar realiseert minimaal 103 parkeerplaatsen in het exploitatiegebied en 8 extra parkeerplaatsen in het openbaar gebied langs de van Mierenveltstraat.

Artikel 6 – Beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan²

- 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 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 dien(t)(en) tijdig aan de Gemeente ter goedkeuring te worden voorgelegd. De Gemeente zal tijdig het inrichtingsplan beoordelen aan het bepaalde in lid b. 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.
- k. 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.

Artikel 7 – Opstellen bestekken en tekeningen voor bouwrijp en woonrijp maken

- a. De Ontwikkelaar dient, na goedkeuring van het inrichtingsplan conform het bepaalde in artikel 6, 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 inrichtingsplan;
- c. De Ontwikkelaar draagt de verantwoordelijkheid voor de bestekken en de tekeningen.

² Indicatief: afstemmen op Gemeentelijk beleid ten aanzien van planologische procedures.

Datum 23 september 2020
Ons kenmerk ZWVG-200923-MB-Schuttevaerkade

- 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.³
- e. De Ontwikkelaar zal niet (eerder) overgaan tot het bouwrijp en woonrijp maken dan na goedkeuring door de Gemeente.

Artikel 8– Aanvullende voorwaarden bouwrijp en woonrijp maken

In aanvulling op het programma van eisen geldt dat:

- De Ontwikkelaar verplicht is de voorzieningen van openbaar nut in en na de fase van het woonrijp maken tot een jaar na oplevering ervan aan de Gemeente te onderhouden.

Artikel 9 – Grondruil met toegift

- a. De Ontwikkelaar is eigenaar van perceel
Draagt vier deelpercelen over met een gezamenlijk grootte van circa 194,5 m² van het exploitatiegebied over om niet aan de Gemeente, zoals weergegeven in groen op tekening met kenmerk DO-810, Jeroen Schipper Architecten d.d. 16-12-2019 (bijlage 4).
- b. De Gemeente is eigenaar van het gebied rondom het exploitatiegebied en verkoopt twee deelpercelen, met een gezamenlijke grootte van 149,5
I, kadastraal bekend Gemeente Zwolle, sectie Ter grootte van circa 149,5 m², weergegeven in roze op de tekening in bijlage 4.
- c. De koop vindt plaats op de bij de Gemeente gebruikelijke voorwaarden en bepalingen. De kosten van overdracht komen ten laste van de Ontwikkelaar de kosten van overdracht worden gedeeld, met uitzondering van de overdrachts-/omzetbelasting die erbij komt. Deze komt ten laste van de Ontwikkelaar.
- d. De benodigde akte van levering wordt verleden ten overstaan van één der notarissen dan wel diens waarnemer verbonden aan het notariskantoor
XXX

Artikel 10 – Exploitatiebijdrage

- a. Als bijdrage aan de gemeentelijke kosten is de Ontwikkelaar een totaal bedrag van €...,- (zegge: euro) verschuldigd.
- 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 €...,- (zegge: euro);

Datum 23 september 2020
Ons kenmerk ZWVG-200923-MB-Schuttevaerkade

- 2 een vergoeding voor het in procedure brengen van het (voor)ontwerpbestemmingsplan voor zover dit ziet op het exploitatiegebied ter hoogte van €...,- (zegge: euro;
- c. De op basis van de legesverordening door de Ontwikkelaar verschuldigde (bouw) leges zijn niet in de lid a omschreven exploitatiebijdrage opgenomen;
- d. De Ontwikkelaar zal in ieder geval opdracht geven om voor haar rekening en risico de voor het bestemmingsplan noodzakelijke onderzoeken te laten uitvoeren:
 1. Quick scan natuur (inclusief toetsing op basis van de Wet natuurbescherming, waaronder de stikstofdepositie van het initiatief op Natura 2000-gebieden);
 2. Akoestisch onderzoek
 3. Stikstofonderzoek
 4. Een m.e.r. aanmeldnotitie
 5. Archeologisch onderzoek indien er een onderzoek plicht geldt op basis van de archeologische dubbelbestemming en het gemeentelijke archeologische beleid
- e. 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 €...,- (ex BTW) en worden separaat bij de Ontwikkelaar in rekening gebracht;
- e. De in lid a bedoelde bijdrage dient binnen veertien dagen na ontvangst van de factuur van de Gemeente, uiterlijk per ***** (verschuldigdheidsdatum, voor vaststelling plan) te zijn voldaan op rekeningnummer NL02BNGH0285036467 van de Gemeente Zwolle, bij de NV Bank Nederlandse Gemeenten, onder vermelding van Plan de Zwaan Schuttevaerkade. 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 verschuldigdheidsdatum tot aan de dag van betaling.

Artikel 11 – 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.
- 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.

Datum 23 september 2020
Ons kenmerk ZWVG-200923-MB-Schuttevaerkade

- 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 12 – 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 13 – Overlegstructuur

- a. Voor de begeleiding van de het project en de coördinatie tussen partijen, zal een **overleggroep** ingesteld worden.
- b. Beslissingen in de overleggroep worden genomen op basis van *****. De overleggroep is niet bevoegd tot het verrichten van rechtshandelingen.
- c. 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 14 – 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.. Deze bepaling geldt als een beding met goederenrechtelijke werking zoals bedoeld in artikel 3:83 lid 2 BW.

Datum 23 september 2020
Ons kenmerk ZWVG-200923-MB-Schuttevaerkade

Artikel 15 – Opzegging overeenkomst

- a. Partijen hebben het recht om deze overeenkomst schriftelijk bij aangetekend schrijven op te zeggen 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 beeldkwaliteitsplan, 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.
- b. In geval van opzegging 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 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 – 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 23 september 2020
Ons kenmerk ZWVG-200923-MB-Schuttevaerkade

Artikel 18 – 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 19 – 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. 2020-052 d.d. 26-02-2020
Bijlage 2. Stedenbouwkundig plan 'De Zwaan Schuttevaerkade' d.d. 20 augustus 2020
Bijlage 3. Programma van eisen
Bijlage 4. Inrichtingstekening DO-810, Jeroen Schipper Architecten d.d. 16-12-2019
Bijlage 5. [Planning](#)

Aldus in drievoud opgemaakt te Zwolle en getekend:

te Zwolle d.d. _____

te _____ d.d. _____

De Gemeente Zwolle:
namens deze

Slokker Vastgoed B.V.
namens deze
