

Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Stadhuis  
Grote Kerkplein 15  
Postbus 10007  
8000 GA Zwolle  
Telefoon (038) 498 21 73  
bezwaarschriften@zwolle.nl

Per e-mail

www.zwolle.nl

Uw kenmerk  
Ons kenmerk 66047-2023  
Behandeld door [REDACTED]  
Datum 27 juni 2023  
Onderwerp Beslissing op bezwaar

Geachte heer [REDACTED]

U stuurde ons een bezwaarschrift. U bent het niet eens met het besluit van het college van burgemeester en wethouders (hierna; het college) van 22 februari 2023 waarin een verzoek op grond van de Wet open overheid (hierna: Woo) is geweigerd (kenmerk 28278-2023).

Met deze brief informeer ik u over de beslissing van het college op uw bezwaar.

### **Beslissing op bezwaar**

Het college besluit het volgende.

- Het besluit van 22 februari 2023 waarin het verzoek wordt geweigerd, wordt volledig herroepen.
- In deze beslissing op bezwaar wordt een nieuw besluit genomen. De anterieure overeenkomsten worden op grond van Woo openbaar gemaakt behoudens financiële informatie en informatie die herleidbaar is tot individuele personen.

### **Overwegingen**

U heeft op 8 februari 2023 een verzoek op grond van de Woo ingediend. Het verzoek betreft: *De anterieure overeenkomst gesloten tussen de Gemeente Zwolle en De Herfte BV bij verkoop van het voormalig WEZO terrein aan de Herfterlaan/Kuyterhuislaan te Zwolle.*

In het besluit van 22 februari 2023 is aangegeven dat uw verzoek ziet op twee anterieure overeenkomsten. Tevens is aangegeven dat het college ten aanzien van deze anterieure overeenkomsten geheimhouding heeft opgelegd op grond van artikel 55 van de Gemeentewet, met een beroep op het financiële belang van zowel de gemeente als de wederpartij zoals benoemd in artikel 10, lid 2 sub b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. De Wet openbaarheid van bestuur is de voorloper van en vervangen door de Woo. Uw verzoek is vervolgens geweigerd op grond van artikel 5.1, lid 2 onder b, f en i, van de Wet open overheid.

Ons kenmerk 66047-2023

Datum 27 juni 2023

U maakt bezwaar tegen de weigering. U wenst dat de anterieure overeenkomsten openbaar worden. U geeft in uw bezwaar aan dat financiële informatie kan worden uitgesloten van openbaarmaking. Desgevraagd heeft u aangegeven dat een mondelinge toelichting van het bezwaar niet nodig is. Gelet hierop en het navolgende is op grond van artikel 7:3, onder c en e, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) van een hoorzitting afgezien.

Gelet op artikel 7:11 van de Awb vindt op grondslag van het bezwaarschrift een heroverweging plaats. Hierover heeft een vertegenwoordiger van het college contact met u gehad.

Een Woo verzoek is tevens een verzoek om opheffing van geheimhouding in de zin van de Gemeentewet.<sup>1</sup> Een Woo verzoeker is belanghebbende bij de vraag over opheffing van geheimhouding. In het bestreden besluit is dit niet afgewogen. In heroverweging dient dit alsnog te worden beoordeeld.

In heroverweging heeft een nieuwe beoordeling op grond van de Woo plaatsgevonden. Het algemene belang dat is gemoeid met openbaarheid van overheidsinformatie dient te worden afgewogen tegen de belangen die in de artikelen 5.1 en 5.2 van de Woo staan. In de anterieure overeenkomsten staan diverse procesafspraken en afspraken over verhaal van gemeentelijke kosten. Die procesafspraken zijn op dit moment niet zodanig dat bij openbaarmaking ervan de economische en financiële belangen van de gemeente en haar wederpartijen zouden worden geschaad als bedoeld in artikel 5.1 lid 2 onder b van de Woo. Het verzoek ziet niet op de financiële informatie zoals geldbedragen. Beoordeeld is dat de gevraagde informatie uit anterieure overeenkomsten openbaar op grond van de Woo worden gemaakt behoudens:

- Financiële informatie zoals geldbedragen welke niet onder uw verzoek vallen. Deze informatie wordt niet openbaar op grond van de belangen uit artikel 5.1, tweede lid, sub b van de Woo.
- Informatie die herleidbaar is tot individuele personen zoals namen, handtekeningen en parafen. Openbaarmaking hiervan leidt naar oordeel van het college tot een inbreuk op de persoonlijke levenssfeer van de in de documenten genoemde personen. De grondslag hiervan is gelegen in artikel 5.1, tweede lid, sub e, van de Woo.

Het college heeft per brief een zienswijze van de bij de anterieure overeenkomsten betrokken rechtspersonen gevraagd omtrent het voornemen om de geheimhouding van de anterieure overeenkomsten gedeeltelijk op te heffen en de verzochte informatie openbaar in de zin van de Woo te maken. Het college heeft aangegeven dat indien geen zienswijze wordt ontvangen, het college er vanuit gaat dat er geen bezwaar bestaat tegen openbaarmaking. Er is geen reactie van de betrokken rechtspersonen ontvangen waarop geconcludeerd is dat er geen bezwaar bestaat tegen de openbaarmaking van de verzochte informatie.

---

<sup>1</sup> Dit volgt uit de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 23 november 2016 (kenmerk ECLI:NL:RVS:2016:3140). Deze uitspraak is te raadplegen via de website: [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl).

# bericht

Ons kenmerk 66047-2023

Datum 27 juni 2023

Het college heeft vervolgens in haar vergadering van 20 juni 2022 de geheimhouding van de anterieure overeenkomsten op grond van artikel 55 van de Gemeentewet gedeeltelijk opgeheven.

Gelet op het bovenstaande wordt het besluit van 22 februari 2002 waarin het verzoek wordt geweigerd, volledig herroepen. In deze beslissing op bezwaar wordt een nieuw besluit genomen. De verzochte informatie wordt met in acht neming van de bepalingen uit hoofdstuk 5 van de Woo openbaar gemaakt behoudens een deel van de informatie dit betreft financiële informatie (geldbedragen) en informatie die herleidbaar is tot individuele personen (namen, handtekeningen, parafen). De anterieure overeenkomsten zijn als bijlage bij deze beslissing op bezwaar gevoegd, de delen welke niet openbaar worden gemaakt zijn onleesbaar gemaakt.

Een afschrift van deze beslissing op bezwaar is verstuurd aan de rechtspersonen De Herfte Beheer B.V. en Zonstate N.V. i.o.

## **Bent u het niet eens met dit besluit?**

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na datum van verzending van het besluit schriftelijk beroep indienen bij het team bestuursrecht van de Rechtbank Overijssel, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. In het beroepschrift moet het volgende staan:

- uw naam, adres en woonplaats;
- de datum en handtekening;
- het kenmerk van het besluit en een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht (u kunt een kopie van het besluit meesturen);
- de redenen waarom u beroep indient.

Als tijdig beroep is ingediend, kan aan de voorzieningenrechter van de Rechtbank Overijssel worden verzocht een voorlopige voorziening te treffen.

Meer informatie over het instellen van beroep vindt u op [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl).

*Dit document is door de gemeente Zwolle digitaal vervaardigd en daarom niet van een handtekening voorzien.*

Met vriendelijke groet,  
Namens het college van burgemeester en wethouders,

mr. C.M.C. Veldman  
Hoofd afdeling Juridische Zaken

Bijlagen: - twee anterieure overeenkomsten voor zover openbaar op grond van de Woo

**From:** [REDACTED]  
**To:** [Omgevingsvergunning](#); [Woocontactpersoon](#); [REDACTED]  
**Cc:** [REDACTED]  
**Subject:** FW: Indiening Woo-verzoek  
**Date:** donderdag 9 februari 2023 08:20:11

---

Willen jullie dit Woo verzoek inboeken en een ontvangstbevestiging sturen?

[@Woocontactpersoon](#) – [REDACTED], ter info.

@rest – ter info. We hebben openbaring van deze gegevens al eerder geweigerd. Dit op advies van [REDACTED] en JZ. Ik ga dat gewoon weer doen.

---

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@home.nl>  
**Verzonden:** woensdag 8 februari 2023 18:01  
**Aan:** [REDACTED]@zwolle.nl>  
**Onderwerp:** Indiening Woo-verzoek

Zwolle, 08 februari 2023,

Zeer geachte heer [REDACTED],

Met een beroep op de Wet open overheid (hierna: Woo) verzoek ik de Gemeente Zwolle om openbaarmaking van hieronder nader te specificeren informatie bij of onder u.

Het onderwerp waarover ik informatie vraag, is de anterieure overeenkomst gesloten tussen de Gemeente Zwolle en De Herfte BV bij verkoop van het voormalig WEZO terrein aan de Herfterlaan/Kuyerhuislaan te Zwolle.

In de hoofdstuk 5 van het van het bestemmingsplan (Buitengebied, Herfterlaan 2-2018) is het volgende opgenomen over deze anterieure overeenkomst:

## Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

Indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, in combinatie met een planologische maatregel is afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Grondexploitatiewet) van toepassing. Dit houdt in dat de gemeenteraad een exploitatieplan dient vast te stellen tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte dan wel, of in combinatie met, een anterieure overeenkomst de kosten in de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn en, indien noodzakelijk, er afspraken zijn gemaakt over een tijdvak, fasering en locatie-eisen.

De kosten in verband met het uitvoeren van het bestemmingsplan komen met uitzondering van de kosten voor het aanleggen van het fietspad dat in het plan is voorzien, voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft voldoende aannemelijk gemaakt het risico ten aanzien van de exploitatie van de in het bestemmingsplan voorziene ontwikkeling te kunnen dragen. De kosten voor het realiseren van het fietspad dat in het plan is voorzien komen voor rekening van de gemeente.

De gemeentelijke kosten in verband met de procedure die moet leiden tot het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden middels een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer voor rekening van de initiatiefnemer gebracht . In deze anterieure overeenkomst zal ook een planschadeverhaalsbepaling worden opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Ook overige kosten die de gemeente maakt in verband met onderhavige bestemmingsplan worden middels de anterieure overeenkomst voor rekening van de initiatiefnemer gebracht. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

De gronden in het plangebied zijn grotendeels in eigendom bij de initiatiefnemer. De gronden zijn voor een klein deel in eigendom bij een derde. Voor zover de gronden in het plangebied in eigendom van deze derde zijn, is er bij deze derde de bereidheid de betreffende gronden in een grondruil te betrekken danwel te verkopen en de betreffende gronden vervolgens in eigendom over te dragen aan de initiatiefnemer.

#### Conclusie

Het vaststellen van een exploitatieplan door de raad blijft achterwege, omdat met het aangaan van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn (art 6.12, tweede lid, sub a). Ook is de economische uitvoerbaarheid van het project voldoende aangetoond.

Graag ontvang ik schriftelijk (per brief of per e-mail) een bevestiging van de ontvangst van dit Woo-verzoek.

Mocht u belanghebbenden de gelegenheid gaan bieden tot het geven van zienswijzen dan ontvang ik daarvan graag vooraf schriftelijk of per e-mail bericht.

U dient binnen de termijn van 4 weken een besluit te nemen op dit verzoek. Geen of onvoldoende antwoord op de vervaldatum zal aanleiding geven tot beroep bij de bestuursrechter wegens het niet tijdig nemen van een beslissing.

Met vriendelijke groet,

██████████  
██████████  
██████████

email: ██████████ [home.nl](mailto:██████████@home.nl)

mobiel: ██████████

## Fysieke Leefomgeving

Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Stadskantoor  
Lubeckplein 2  
Postbus 10007  
8000 GA Zwolle  
Telefoon [REDACTED]  
omgevingsvergunning@zwolle.nl

www.zwolle.nl

De heer [REDACTED]

Ons kenmerk 28278-2023  
Behandeld door [REDACTED]  
Datum 22 februari 2023  
Onderwerp Besluit inzake uw Woo verzoek

Geachte meneer [REDACTED]

Op 8 februari 2023 heeft u ons college van burgemeester en wethouders op grond van de Wet open overheid ("Woo") verzocht om informatie. In deze brief leggen wij uit wat wij besloten hebben. Tevens leest u wat u kunt doen als u het niet eens bent met deze brief.

**Uw verzoek**

In uw verzoek van 8 februari 2023 verzoekt u ons om:

*De anterieure overeenkomst gesloten tussen de Gemeente Zwolle en De Herfte BV bij verkoop van het voormalig WEZO terrein aan de Herfterlaan/Kuyerhuislaan te Zwolle.*

**Ontvangst**

Op 9 februari 2023 is u, namens het college van burgemeester en wethouders, de ontvangst bevestigd van uw Woo-verzoek en is u te kennen gegeven dat u binnen vier weken een besluit tegemoet kon zien. Hierbij ontvangt u het besluit op uw Woo-verzoek.

**Wettelijk kader**

Uw verzoek valt onder de reikwijdte van de Woo. Op grond van artikel 4.1, eerste lid, van de Woo kan een ieder immers een verzoek om publieke informatie richten tot een bestuursorgaan of een onder verantwoordelijkheid van een bestuursorgaan werkzame instelling, dienst of bedrijf.

Artikel 4.1, zevende lid, van de Woo bepaalt dat een verzoek om informatie wordt ingewilligd met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 5 van de Woo. Een bestuursorgaan zal het verstrekken van de gevraagde informatie achterwege kunnen (dan wel moeten) laten wanneer zich een of meer van de in artikel 5.1 en 5.2 van de Woo genoemde uitzonderingen en beperkingen voordoen.

Datum 22 februari 2023  
Ons kenmerk 28278-2023

Op basis van uw verzoek is gezocht naar de documenten die betrekking hebben op de bestuurlijke aangelegenheid tot het moment van de ontvangst van uw verzoek. Dat laatste moment is bepalend voor de reikwijdte van uw verzoek.

Gelet op de door u omschreven aangelegenheid is gezocht binnen de daartoe geëigende systemen van de gemeente Zwolle. Hierbij is er alles aan gedaan om tot een zo volledige mogelijke zoekslag te komen.

Het zoekproces is als volgt vormgegeven;  
Het archiefsysteem van de gemeente is doorzocht, hierbij is de nadruk gelegd op het archief van de afdeling Vastgoed.

Gelet op deze zoekslag zijn er twee relevante documenten aangetroffen.

- 1: Anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 Wro d.d. 3 april 2017 (Zonnepark)
- 2: Anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 Wro d.d. 8 december 2017 (Herfterlaan 2)

#### **Informatie niet openbaar**

Het college heeft ten aanzien van deze anterieure overeenkomst geheimhouding opgelegd. Dit is op grond van artikel 55 Gemeentewet, met een beroep op het financiële belang van zowel de gemeente als de wederpartij zoals benoemd in artikel 10, lid 2 sub b en g van de Wob (Wet openbaarheid van bestuur), gedaan.

#### **Besluit**

Wij kunnen uw verzoek niet inwilligen. Op grond van artikel 5.1, lid 2 onder b, f en i Wet open overheid maken wij de gegevens niet openbaar.

Voor anterieure overeenkomsten geldt vanuit de Wet ruimtelijke ordening(Wro) een eigen kennisgevings- en inzageregime. Het college van burgemeester en wethouders moeten volgens de Wro actief kennis geven van het sluiten van een anterieure overeenkomst en zij moeten een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst ter inzage leggen. Deze zakelijke beschrijving is reeds openbaar.

Die verplichte kennisgeving is bedoeld om belangstellenden, die geen partij zijn bij de overeenkomst, te informeren over het feit dat er een overeenkomst is gesloten. Die kennisgeving en de ter inzage legging van de zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst hebben geen betrekking op de volledige inhoud van de overeenkomst. In een anterieure worden mede de resultaten van een onderhandelingsproces tussen de gemeente en een initiatiefnemer van een bouwplan/ontwikkeling vastgelegd. Openbaarmaking van deze gegevens kan de zakelijke belangen van zowel de gemeente als een wederpartij van de gemeente onevenredig schaden. Op grond van de Woo kan openbaarmaking van gegevens achterwege blijven als openbaarmaking daarvan zou leiden tot een onevenredige benadeling van betrokkenen. Wij achten de te dienen belangen bij geheimhouding groter dan het openbaren van deze zakelijke belangen. Daarnaast zou er een

Datum 22 februari 2023  
Ons kenmerk 28278-2023

ongewenst precedent worden geschapen als we in het geval van Herfte de anterieure overeenkomst (integraal) openbaar zouden maken.

### **Bezwaar**

Tegen dit besluit kunt u binnen zes weken na dagtekening van het besluit schriftelijk en gemotiveerd een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zwolle, Postbus 10007, 8000 GA Zwolle. In het bezwaarschrift moeten in ieder geval uw naam, adres, de dagtekening, een omschrijving van het besluit en de redenen waarom u het niet eens bent met het besluit vermeld worden.

Het besluit treedt direct in werking, ook als er bezwaar wordt ingesteld. Bent u van mening dat, zolang nog niet op het bezwaarschrift is beslist, het besluit niet in werking zou moeten treden, dan kunt u aan de voorzieningenrechter van de bevoegde rechtbank een voorlopige voorziening vragen. Aan de procedure voor een voorlopige voorziening zijn kosten verbonden.

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders,



De heer Wilco IJzerman  
sectiehoofd Fysieke Leefomgeving



bericht

Juridische Zaken

Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle:

Stadhuis  
Grote kerkplein 15  
Postbus 10007  
8000 GA Zwolle  
Telefoon14038  
postbus@zwolle.nl

De Herfte Beheer B.V. en Zonstate N.V. i.o.  
t.a.v. de heer T. Bouwhuis en de heer M.F. Huitink  
Eijerdijk 16A  
8051 MT HATTEM

www.zwolle.n

Ons kenmerk 66047-2023  
Behandeld door [REDACTED]  
Datum 28 juni 2023  
Onderwerp Afschrift beslissing op bezwaar

Geachte heren [REDACTED],

Per brief van 22 mei 2023 bent u geïnformeerd over het opheffen van geheimhouding van twee anterieure overeenkomsten die de gemeente Zwolle heeft gesloten met De Herfte Beheer B.V. en Zonstate N.V. i.o. en het voornemen om deze deels openbaar maken in de zin van de Wet open overheid. De brief van 22 mei 2023 is aan u verstuurd naar aanleiding van een verzoek om openbaarmaking en een ingediend bezwaarschrift tegen de weigering van dit verzoek.

Er is een beslissing op bezwaar genomen. Hierbij zend ik u het afschrift van de beslissing op bezwaar met bijlagen. Korteidshalve verwijs ik hiernaar.

*Dit document is door de gemeente Zwolle digitaal vervaardigd en daarom niet van een handtekening voorzien.*

Met vriendelijke groet,  
namens het college van burgemeester en wethouders,

[REDACTED]  
Juridisch medewerker

Bijlage: - Beslissing op bezwaar met bijlagen



## Vastgoed

Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

De Herfte Beheer B.V. en Zonstate N.V. i.o.  
t.a.v. de heer T. Bouwhuis en de heer M.F. Huitink  
Eijerdijk 16A  
8051 MT HATTEM

Stadskantoor  
Lubeckplein 2  
Postbus 10007  
8000 GA Zwolle  
Telefoon [REDACTED]  
[REDACTED]@zwolle.nl  
www.zwolle.nl

Ons kenmerk 20230519.ZWVG.FH.HERFTERLAAN2  
Behandeld door [REDACTED]  
Datum 22 mei 2023  
Onderwerp Inwinnen zienswijzen over opheffing geheimhouding  
anterieure overeenkomsten Herfterlaan 2

Geachte heren [REDACTED]

Het college heeft een verzoek om opheffing van geheimhouding op grond van de Wet open overheid (hierna: Woo) ontvangen. Bij dit verzoek is informatie over u/uw organisatie(s) betrokken. Het verzoek heeft betrekking op de opheffing van de geheimhouding van:

1. de anterieure overeenkomst met daarbij behorende bijlagen voor Herfterlaan 2 met Zonstate N.V. i.o. en De Herfte Beheer B.V, echter met uitzondering van de daarin vermelde geldbedragen, en
2. de anterieure overeenkomst voor Herfterlaan 2 met daarbij behorende bijlagen met De Herfte Beheer B.V, echter met uitzondering van de daarin vermelde geldbedragen.

Het college overweegt om die geheimhouding op te heffen.

Hierbij geef ik u de mogelijkheid om uw mening te geven over de voorgenomen openbaarmaking van de documenten die zijn opgenomen in de bijlagen. U kunt dit doen door binnen twee weken nadat u dit bericht ontvangt, dus uiterlijk 5 juni 2023, uw mening over de voorgenomen geheimhoudingsopheffing van de bijgevoegde documenten schriftelijk en gemotiveerd aan mij toe te sturen. Hierbij verzoek ik u duidelijk aan te geven op welk document, op welke paginanummers en op welke delen van de tekst uw opmerkingen betrekking hebben.

U kunt uw mening sturen naar het postadres en/of mailadres in het briefhoofd, ter attentie van Afdeling Vastgoed, [REDACTED]. Als ik binnen de aangegeven termijn geen reactie van u heb ontvangen, ga ik ervan uit dat u geen bedenkingen tegen geheimhoudingsopheffing heeft.

Datum 22 mei 2023  
Ons kenmerk 20230519.ZWVG.FH.HERFTERLAAN2

Ik wil u graag nog op de volgende zaken wijzen:

Ten eerste kan uw mening alleen leiden tot een weigering om (een gedeelte van) de informatie openbaar te maken, als deze onder te brengen is bij één of meer van de weigeringsgronden uit artikel 5.1 en 5.2 van de Woo. Het college maakt de uiteindelijke beslissing om de geheimhouding ten aanzien van de informatie wel of niet op te heffen. In de belangenafweging wordt uw mening natuurlijk wel meegenomen.

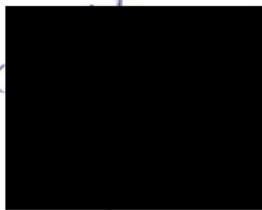
Voor meer informatie over de weigeringsgronden kunt u kijken op <https://wetten.overheid.nl>

Ten tweede is het voor u van belang om te weten dat de documenten voor een ieder toegankelijk zal zijn, na het verzenden van het besluit aan de verzoeker.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Als u graag contact wilt hebben met ondergetekende voordat u een zienswijze indient, dan kunt u ons hiervoor ook bereiken via de contactgegevens in het briefhoofd.

Met vriendelijke groet,

College van burgemeester en wethouders,  
Namens deze,  
Met vriendelijke groet,



dhr. B.G. van der Heiden  
hoofd afdeling Vastgoed

## ANTERIEURE OVEREENKOMST IN DE ZIN VAN ARTIKEL 6.24 Wro

Datum: 8 december 2017  
Oms kenmerk: OW1712-001

### Betreffende: Herfterlaan 2 te 8024 PJ Zwolle

#### ONDERGETEKENDEN

- 1 de publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Zwolle bezoekadres Lubeckplein 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 2 van de Gemeentewet en krachtens volmacht van de burgemeester van de Gemeente Zwolle rechtsgeldig vertegenwoordigd door  afdelingshoofd van de afdeling Fysieke Leefomgeving, zulks handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van nummer  de gemeente Zwolle hierna te noemen "**de Gemeente**" enerzijds

en

- 2 de besloten vennootschap De Herfte Beheer B.V. statutair gevestigd te Zwolle, en kantoorhoudende Eijerdijk 16A te 8051 MT in Hattem, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 65174283, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door
  - a de heer T. Bouwhuis, in zijn hoedanigheid van alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder; en
  - b de heer M.F. Huitink in zijn hoedanigheid van alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder.de vennootschap De Herfte Beheer B.V. hierna te noemen "**de Ontwikkelaar**".

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

#### IN AANMERKING NEMENDE DAT


- 1 de Ontwikkelaar eigenaar is van de voormalige WEZO locatie Herfte bestaande uit kwekerijgronden, een gebouwencomplex met bijbehorende grond, erf en verdere toe en aanbehoren gelegen aan de Herftelaan 2 te 8024 PJ Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle, Sectie B, nummers 5827, 5909, 7846, 7847 en 7892;
- 2 de Ontwikkelaar met de eigenaar van de aan de voornoemde percelen grenzende percelen, kadastraal bekend gemeente Zwolle, Sectie B, nummers 5908 en 7625 (hierna te noemen ) overeenstemming heeft bereikt over de verwerving van deze percelen grond.

Paraaf Gemeente

Paraaf Ontwikkelaar



Datum 8 december 2017  
Ons kenmerk OW1712-001

- de Gemeente eigenaar is van het perceel grond kadastraal bekend gemeente Zwolle, Sectie B, nummer 7845;
- de Ontwikkelaar op de betreffende gronden maatschappelijke initiatieven wil faciliteren en daartoe de stichting "Stichting Meedoen in het Groen" heeft opgericht;
- de Ontwikkelaar het voornemen heeft om in de bestaande bebouwing op het terrein  en in nieuw te realiseren bebouwing kleinschalige sociale ambachtelijke bedrijven die (jonge) mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt opnemen te huisvesten en te faciliteren;
- de Ontwikkelaar op het terrein voorts kleinschalige initiatieven gericht op dagbesteding voor (jonge) mensen die binnen het huidige onderwijssysteem geen plek wordt geboden wil faciliteren;
- de Ontwikkelaar voorts het voornemen heeft zich bezig te houden met ideale projecten in het groen, fysieke parkachtige projecten en doelgerichte publieke en duurzame initiatieven;
- voornoemde ontwikkelingen niet passen binnen de vigerende beheersverordening "Buitengebied Herfte, Wijthmen", zodat de Ontwikkelaar de medewerking van de Gemeente behoeft 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;
- de Gemeente op een deel van de gronden in het exploitatiegebied een fietspad wenst aan te leggen;
- Partijen gelet op vorenstaande overwegingen in overleg zijn getreden over het aangaan van een anteneure overeenkomst en wensen thans de overeengekomen voorwaarden en afspraken evenals hun onderlinge verhouding vast te leggen.

Datum 8 december 2017  
Ons kenmerk OW1712-001

VERKLAREN ONDER DE NAVOLGENDE VOORWAARDEN EN BEPALINGEN 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 overeenkomst tussen de Gemeente en de Ontwikkelaar over grondexploitatie, gesloten voor de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan, omgevingsvergunning, projectafwijkingsbesluit en eventuele vaststelling van het daarbij behorende exploitatieplan.

**Bestemmingsplan:** Het (voor)ontwerp plan Buitengebied, Herfterlaan 2 - 2018 met kenmerk NL.IMRO.0193.BP 17021 bestaande uit regels, toelichting en plankaart (verbeelding) met alle bijbehorende stukken, dat in opdracht van de Ontwikkelaar aan de hand van het gemeentelijke handboek Bestemmingsplannen Zwolle zal worden vervaardigd en dat na inspraak en eventuele aanpassing daaraan de voor het plan vereiste procedure zal doorlopen.

**Exploitatiegebied:** Het gebied gelegen nabij Herftelaan 2 te Zwolle en de spoorbaan Zwolle-Meppel, plaatselijk bekend als Herftelaan 2 te 8024 PJ Zwolle, kadastraal bekend Gemeente Zwolle, sectie B, nummers 5827, 5908, 5909, 7625, 7845, 7846, 7847 en 7892 ter gezamenlijke grootte van circa 162.942 m<sup>2</sup>; zoals schetsmatig op de als Bijlage 1 bijgevoegde tekening met kenmerk 2017-210, d.d. 30-11-2017 is weergegeven.

**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.

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

**Ontbindingsovereenkomst:** Een overeenkomst waarin in geval van onvoorziene omstandigheden en calamiteiten wordt bepaald of en zo ja op welke wijze deze anterieure overeenkomst tussen partijen kan worden voortgezet. Indien de overeenkomst niet kan worden voortgezet bepaalt de ontbindingsovereenkomst op welke wijze de financiële afwikkeling tussen partijen plaatsvindt en/of in hoeverre de concrete realisering van het project verder zal dienen te geschieden.

Datum 8 december 2017  
Ons kenmerk OW1712-001

**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.

**Project:** Het geheel van werkzaamheden dat binnen het exploitatiegebied door de Ontwikkelaar ten behoeve van de planuitvoering wordt uitgevoerd.

## Voorwaarden en bepalingen

### Artikel 1 – Doel van de overeenkomst

Het doel van deze overeenkomst is het vastleggen van de voorwaarden waaronder gekomen zal worden tot ontwikkeling van het **exploitatiegebied**, inclusief **kostenverhaal**.

### 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 **bestemmingsplan**, zodra dat tussen Partijen is goedgekeurd, alsmede een inspanningsverplichting om te bevorderen dat het bestemmingsplan inclusief eventuele door inspraak tussentijds noodzakelijk geworden wijzigingen, op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt en op de kortst haalbare termijn vigerend wordt.
- b. 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.
- c. 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.

### Artikel 3 – Algemene verplichtingen van de Ontwikkelaar

- a. De Ontwikkelaar zal geheel voor eigen rekening en risico, maar in samenwerking met de Gemeente, volgens het handboek van de gemeente Zwolle, een ontwerpbestemmingsplan vervaardigen (inclusief het (laten) uitvoeren van de eventueel daarvoor benodigde onderzoeken en aanleveren

Datum 8 december 2017  
Ons kenmerk OW1712-001

- ruimtelijk onderbouwing), welke na goedkeuring door Partijen, door de Gemeente in procedure zal worden gebracht.
- b. De Ontwikkelaar zal in het kader van "beginspraak" voor eigen rekening en risico met de buurt overleggen.
  - c. De Ontwikkelaar zal het bestemmingsplan voor alle fases van de procedure zowel in printuitvoer, pdf, als in webuitvoer met .gml en validatierapport aan de Gemeente aanleveren.
  - d. 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 Wet milieubeheer, 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 Milieu.

#### Artikel 4 – Eigendomssituatie

- a. De Ontwikkelaar is binnen het exploitatiegebied rechthebbende op de percelen grond kadastraal bekend Gemeente Zwolle, sectie B, nummers 5827, 5909, 7846, 7847 en 7892 zoals aangegeven op situatietekening 2017-210, d.d. 30-11-2017 (Bijlage 1).
- b. De percelen grond kadastraal bekend Gemeente Zwolle, sectie B, nummers 5908 en 7625 die zijn aangegeven op voornoemde situatietekening (Bijlage 1) zijn eigendom van [REDACTED]. De Ontwikkelaar heeft met [REDACTED] overeenstemming bereikt over het verwerven van deze percelen grond.
- c. De Gemeente is binnen het exploitatiegebied rechthebbende op het perceel grond kadastraal bekend Gemeente Zwolle, sectie B, nummer 7845 dat is aangegeven op voornoemde situatietekening.

#### Artikel 5 – Inrichting exploitatiegebied

De Ontwikkelaar zal het exploitatiegebied inrichten overeenkomstig het "Landschapsplan Buitengoed Herfte, d.d. 3 oktober 2017, opgesteld door Adviesbureau Haver Droeze, welk plan als Bijlage 2 aan deze overeenkomst is gehecht.

#### Artikel 6 – Aansluiting op Kuyerhuislaan c.a.

- a. De Ontwikkelaar verplicht zich jegens de Gemeente om de aansluiting van de nieuw te realiseren toegangsweg op de Kuyerhuislaan alsmede de snelheidsremmende drempel in de Kuyerhuislaan en de dam en duiker voor eigen rekening en risico te realiseren zoals aangeduid op de als Bijlage 3 bij deze overeenkomst gehechte situatietekening met nummer 355749-T001-L01 d.d. 01-11-2017.
- b. De Ontwikkelaar verplicht zich de in lid a. bedoelde snelheidsremmende drempel alsmede de dam en duiker uiterlijk bij het in gebruik nemen van de nieuw te realiseren toegangsweg van de Kuyerhuislaan naar het exploitatiegebied gerealiseerd te hebben.



Datum 8 december 2017  
Ons kenmerk OW1712-001

- c. Over het ontwerp en de wijze van realisatie van de in lid a. bedoelde aansluiting van de toegangsweg op de Kuyerhuislaan alsmede van de in dat lid bedoelde snelheidsremmende drempel en dam en duiker dient afstemming met de afdeling Expertise Centrum van de Gemeente plaats te vinden. Realisatie van deze werken dient plaats te vinden conform een ontwerp en een plan voor de wijze van uitvoering waarvoor de Gemeente schriftelijk haar akkoord heeft gegeven.
- d. Partijen treden uiterlijk 16 weken na het ondertekenen van deze overeenkomst met elkaar in overleg over het door de Gemeente bijdragen in de kosten van de aanleg van de in lid a. bedoelde snelheidsremmende drempel alsmede de dam en duiker.

#### Artikel 7 – Exploitatiebijdrage

- a. Als bijdrage aan de Gemeentelijke kosten is de Ontwikkelaar een totaalbedrag van [REDACTED] verschuldigd.
- b. De in lid a genoemde exploitatiebijdrage is als volgt opgebouwd:
  - 1. een vergoeding ter hoogte van [REDACTED] voor het maximaal 3 maal beoordelen van het door de Ontwikkelaar opgestelde bestemmingsplan in de afzonderlijke fases van (voor)ontwerp, ontwerp en vaststelling en de beoordeling van de daarbij behorende onderzoeken alsmede voor het voeren van overleg over de specifieke bestemmingen en afstemming daarvan met de afdeling Vergunningen;
  - 2. een vergoeding voor het in procedure brengen van het (voor) ontwerp-bestemmingsplan ter hoogte van [REDACTED];
  - 3. een vergoeding voor de overige Gemeentelijke interne kosten voor zover die rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het exploitatie gebied ter hoogte van [REDACTED];
  - 4. een vergoeding voor de planbegeleiding ter hoogte van EUR [REDACTED].
- 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 bedoelde bijdrage dient op basis van door de Gemeente op te stellen en uit te reiken (deel)facturen doch uiterlijk voor vaststelling van het bestemmingsplan te zijn voldaan op rekeningnummer NL02BNGH0285036467, bij de NV Bank Nederlandse Gemeenten, onder vermelding van exploitatiebijdrage *anterieure overeenkomst Herftelaan 2*. Bij te late betaling van een bijdrage, geheel of gedeeltelijk, is de Ontwikkelaar aan de Gemeente de wettelijke handelsrente zoals bedoeld in artikel 6:119A BW verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de verschuldigheidsdatum tot aan de dag van betaling.

Datum 8 december 2017  
Ons kenmerk OW1712-001

- f. Indien het bestemmingsplan naar aanleiding van verrichte onderzoeken, politieke besluitvorming of door de Ontwikkelaar gewenste veranderingen in het project anderszins aanpassingen of nader onderzoek behoeft, treedt de Gemeente vooraf met de Ontwikkelaar in overleg over de benodigde extra werkzaamheden en daarbij behorende kosten. Deze kosten zullen aanvullend, op basis van werkelijk gemaakte uren en kosten, achteraf bij afzonderlijke factuur, door de Gemeente bij de Ontwikkelaar in rekening worden gebracht.
- g. De in lid a genoemde exploitatiebijdrage zal derhalve op basis van het hiervoor in de leden c, d en f gestelde hoger kunnen uitvallen.

#### Artikel 8 – 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 onherroepelijk voor vergoeding in aanmerking komt en die 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. Komen de Ontwikkelaar met voornoemde personen tot overeenstemming dan betaalt de Ontwikkelaar het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de verzoeker.
- 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 9 – Overlegstructuur

Als aanspreekpunt bij de Gemeente ten behoeve van de begeleiding van het project fungeert de adviseur ruimtelijke initiatieven.

Datum 8 december 2017  
Ons kenmerk OW1712-001

#### **Artikel 10 – 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 gelijktijdige zekerheidsstelling, onverminderd het recht van de Gemeente om aan haar toestemming nog andere voorwaarden te verbinden.

#### **Artikel 11 – Toerekenbare tekortkoming**

- a. Ingeval één van de partijen in gebreke is in de nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft en derhalve toerekenbaar tekortschiet, is de andere partij gerechtigd om deze overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes maanden.
- b. In geval van ontbinding overeenkomstig lid a, is de tekortschietende partij verplicht om, op eis van de andere partij, aan het tot stand komen van een **ontbindingsovereenkomst** mee te werken. In geval van toerekenbare tekortkoming die niet tot ontbinding leidt, is de geschillenregeling als bedoeld in artikel 14 van overeenkomstige toepassing, evenals in geval van strijdigheid tussen partijen omtrent de gelding van lid a.
- c. Het in de vorige leden bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de tekortschietende partij nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de tekortschietende partij tot vergoeding van alle tengevolge van de toerekenbare tekortkoming aan de andere partij opkomende kosten, schaden en interesten.

#### **Artikel 12 – Onvoorziene omstandigheden**

- a. Indien de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanig uitzonderlijke wijzigingen ondergaan, dat overeenkomstig de bedoelingen van artikel 6:258 BW van partijen of van een van de partijen in redelijkheid niet meer gevegd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partijen te verlangen dat tussen partijen een ontbindingsovereenkomst wordt gesloten.
- b. Indien partijen niet tot overeenstemming komen, heeft de meest gerede partij het recht een beroep te doen op de geschillenregeling overeenkomstig het bepaalde in artikel 13.

Datum 8 december 2017  
Ons kenmerk OW1712-001

### **Artikel 13 – 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 de rechtbank te Zwolle.

### **Artikel 14 – Ontbindende voorwaarden**

- a. Deze overeenkomst wordt gesloten onder de navolgende ontbindende voorwaarden dat:
  1. Het bestemmingsplan niet door de Gemeente in procedure wordt gebracht of op dermate ernstige bezwaren stuit dat daardoor geen bestemmingsplan kan worden vastgesteld dan wel onherroepelijk wordt;
  2. De onmogelijkheid om de ter zake van de uitvoering van wezenlijke delen van het project benodigde vergunningen van hogere overheden te verkrijgen;
  3. De eventuele noodzakelijke subsidies voor de haalbaarheid van het project wegvallen;
  4. 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.
- b. Wanneer zich de situatie voordoet waarin sprake is van een ontbinding krachtens dit artikel, dienen partijen in overleg te treden om gezamenlijk te beraden of de overeenkomst zodanig aangepast kan worden zodat de ontbinding van de overeenkomst kan worden voorkomen.
- c. Wanneer een van de hiervoor in lid a van dit artikel genoemde situaties zich voordoet, dan wel het overleg zoals bedoeld in lid b van dit artikel niet tot een oplossing leidt, wordt deze anterieure overeenkomst met inachtneming van het in artikel 6:267 BW e.v. gestelde ontbonden. Ter voorkoming van geschillen zal de ontbinding tussen partijen worden vastgelegd in een ontbindingsovereenkomst zoals bedoeld in artikel 16. Partijen zijn alsdan niet gehouden tot betaling van schade. De Ontwikkelaar zal evenwel alsdan wel de werkelijk door de Gemeente gemaakte kosten vergoeden.

### **Artikel 15 – Totstandkomingsvereiste goedkeuring bevoegd gezag**

Deze overeenkomst komt pas tot stand nadat 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 deze overeenkomst op grond van dit artikel niet tot stand komt. De Gemeente is hierdoor niet gehouden tot het betalen van enigerlei schadevergoeding.

### **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.

Paraaf Gemeente

Paraaf Ontwikkelaar



Datum 8 december 2017  
Ons kenmerk OW1712-001

#### **Artikel 17 – Einde van de overeenkomst**

- a. Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het project te realiseren.
- b. De overeenkomst eindigt doordat het project overeenkomstig de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen, de exploitatie is afgesloten, de verjaringstermijn als omschreven in artikel 6.1 lid 4 Wro is verstreken, onherroepelijk is beschikt op ingediende aanvragen voor planschade en alle overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst of naar aanleiding van deze overeenkomst tussen partijen verschuldigde betalingen zijn gedaan.
- c. De overeenkomst eindigt eveneens indien:
  - Partijen geen overeenstemming kunnen verkrijgen over het bestemmingsplan;
  - Partijen onderling ontbinding overeenkomen;
  - De overeenkomst ontbonden wordt op grond van artikel 11,12 of 14.In deze gevallen zijn partijen ten opzichte van elkaar verplicht een ontbindingsovereenkomst te sluiten.

#### **Artikel 18 – Exploitatieplan**

De Ontwikkelaar is zich ervan bewust dat onderhavige overeenkomst een anterieure overeenkomst betreft en de Gemeente, indien daar wettelijk en/of beleidsmatig aanleiding toe bestaat, een exploitatieplan in procedure zal brengen en vaststellen.

#### **Artikel 19 – 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 (digitaal) 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, 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.

#### **Artikel 20 – Partiële nietigheid**

Indien één of meer bepalingen van deze overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal deze overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen over de bepalingen welke niet rechtsgeldig zijn overleg plegen, teneinde een vervangende regeling te treffen die wel rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van deze regeling.



Datum 8 december 2017  
Ons kenmerk OW1712-001

**Artikel 21 – Bijlagen**

De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereedkoming 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. 2017-210 d.d. 30-11-2017;
- Bijlage 2. landschapsplan Buitengoed Herfte, d.d. 3 oktober 2017, opgesteld door Adviesbureau Haver Droeze,
- Bijlage 3. situatietekening aansluiting toegangsweg naar het exploitatiegebied op de Kuyerhuislaan alsmede de drempel in de Kuyerhuislaan, nummer 355749-T001-L01 d.d. 01-11-2017.

Aldus in tweevoud opgemaakt te Zwolle en getekend:


te Zwolle d.d. \_\_\_\_\_

te Zwolle d.d. 15-12-2017

De Gemeente Zwolle:  
namens deze

De Herfte Beheer B.V.:  
namens deze

  
Hoofd afdeling Fysieke Leefomgeving

  
dhr. T. Bouwhuis  
Bestuurder/Directeur

  
dhr. M. Huitink  
Bestuurder/Directeur

Paraaf Gemeente

Paraaf Ontwikkelaar





Paraaf Ontwikkelaar

Paraaf Gemeente



# BUITENGOED HERFTE

landschapsplan  
vrijblijvend



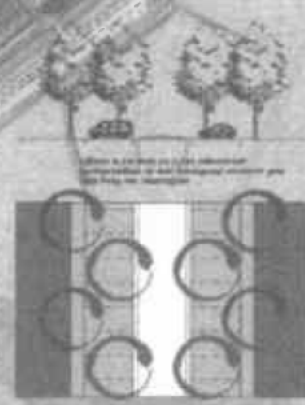
1:1000 | 2008 / 10

## LEGENDA

- bosstruik - Lintje
- veldstruik - Zandduin
- boomrijen - Alleen's
- bomen in groepen - Edoosne
- boomrijstruik
- haag - haagboomrijen
- boomrij - veldboom, etc.
- grasland met hoge waterstand  
naar aangrenzende vegetatie
- natuurboom
- voetpaden - halfverharding
- voetpaden - halfverharding
- wegen - elementverharding
- parkeerplaatsen - halfverharding
- parkeerplaatsen

wegprofiel 3,5m met 2x 0,5m verharde bermen  
ca. 120 parkeerplaatsen  
betonnen verharding met 3 parkeerplaatsen  
bomen langs rooiveld aanrijweg op de brekings

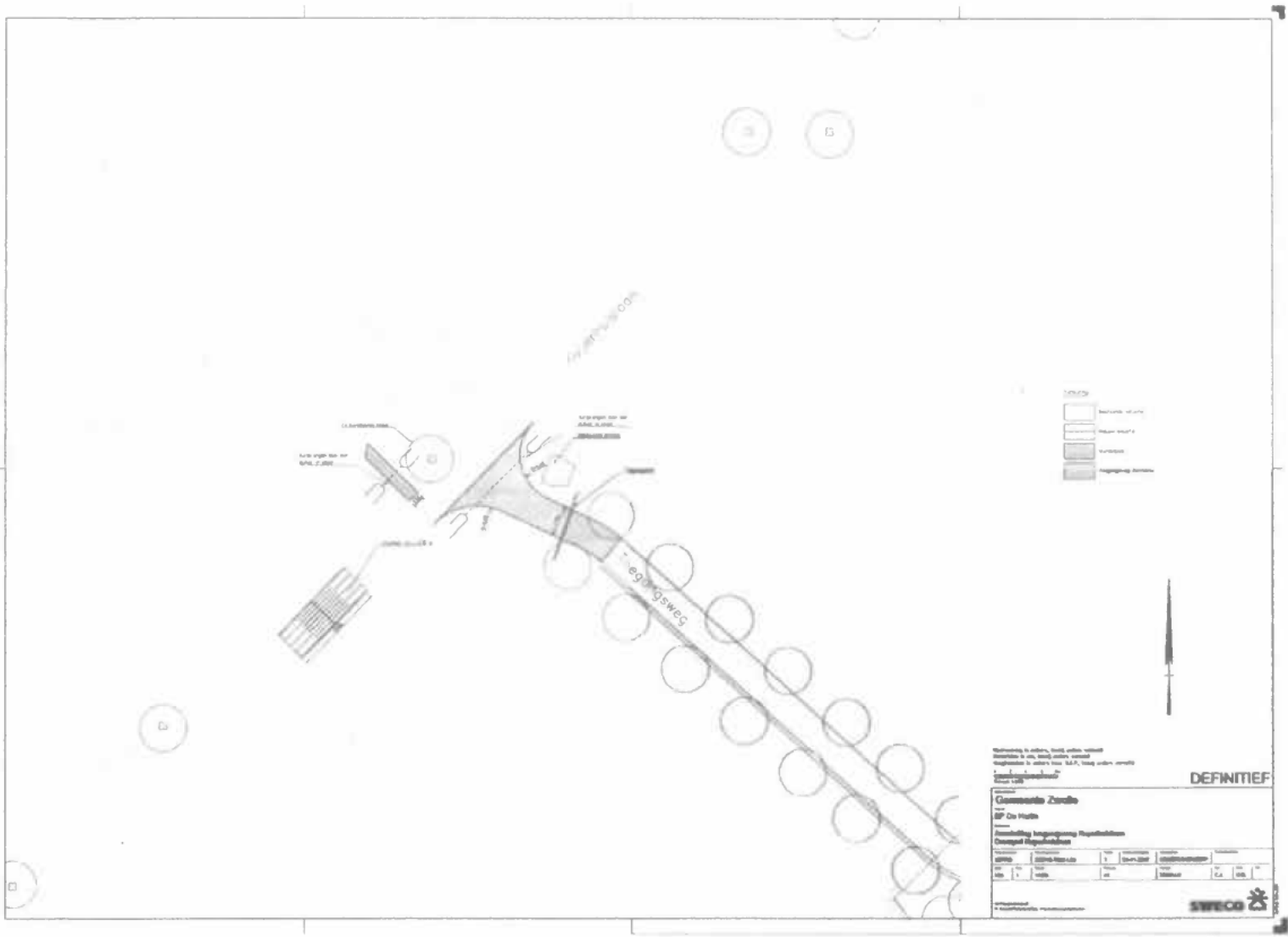
hoger gelegen en (vroeg)  
(Zuiden-georiënteerd) parkstruik



© 2008  
Alle rechten voorbehouden  
Verdienen in de naam van de Staat







Faint, illegible text or a very light drawing located in the bottom left corner of the page.






## ANTERIEURE OVEREENKOMST IN DE ZIN VAN ARTIKEL 6.24 Wro

Datum 3 april 2017  
Ons kenmerk OW1704-034

### Betreffende: Herftelaan 2 te 8024 PJ 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 2 van de Gemeentewet en krachtens volmacht van de burgemeester van de Gemeente Zwolle rechtsgeldig vertegenwoordigd door  afdelingshoofd van de afdeling Fysieke Leefomgeving, zulks handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van ....., nummer .....; de gemeente Zwolle hierna te noemen: "**de Gemeente**"; enerzijds;

en;

- 2A. de naamloze vennootschap in oprichting: Zonstate N.V. i.o., statutair gevestigd te Zwolle, en aldaar kantoorhoudende Emmawijk 16 te 8011 CN Zwolle, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer (n.n.b.), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap: Eekhout Beheer B.V., statutair gevestigd te Zwolle, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 61985031, welke vennootschap op haar beurt wordt vertegenwoordigd door: de heer B. Bouwhuis, in zijn hoedanigheid van alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder; de vennootschap Zonstate N.V. i.o., hierna te noemen: "**de Ontwikkelaar**",
- 2B de besloten vennootschap: De Herfte Beheer B.V., statutair gevestigd te Zwolle, en kantoorhoudende Eijerdijk 16A te 8051 MT Hattem, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 65174283, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door:
  - a. de heer T. Bouwhuis, in zijn hoedanigheid van alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder; en
  - b. de heer M.F. Huitink in zijn hoedanigheid van alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder;de vennootschap De Herfte Beheer B.V. hierna te noemen: "**de Eigenaar**",

De Eigenaar tekent deze overeenkomst enkel mee ten blijke van zijn instemming en medewerking aan de noodzakelijke bestemmingswijziging op zijn eigendom.

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

Datum 3 april 2017  
Ons kenmerk OW1704-034

CONCEPT UITSLUITEND BEDOELD VOOR BESPREKINGSDOELEINDEN

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- de Eigenaar rechthebbende is op de eigendom van de voormalige WEZO locatie Herfte bestaande uit kwekerijgronden, een gebouwencomplex met bijbehorende grond, erf en verdere toe en aanbehoren plaatselijk gelegen aan de Herftelaan 2 te 8024 PJ Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle, Sectie B, nummers 5827, 5909, 7846 (voorheen 6834) en 7847 (voorheen 6834);
- de Ontwikkelaar en de Eigenaar met de eigenaar van de aan de voornoemde percelen grenzende percelen, kadastraal bekend gemeente Zwolle, Sectie B, nummers 5908 en 7625 gesprekken voeren over het in eigendom verwerven van deze percelen grond;
- de Ontwikkelaar de Gemeente heeft verzocht om haar te begeleiden bij het in eigendom verwerven van het voornoemde perceel grond;
- de Ontwikkelaar op een deel van de voornoemde percelen evenwijdig aan de spoorlijn met instemming en medewerking van de Eigenaar een zonnepark wenst te ontwikkelen en te realiseren;
- voornoemde ontwikkeling niet past binnen de vigerende beheersverordening "*Buitengebied Herfte, Wijthmen*", zodat de Ontwikkelaar hierbij de medewerking van de Gemeente behoeft 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 ONDER DE NAVOLGENDE VOORWAARDEN EN BEPALINGEN 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 overeenkomst tussen de Gemeente en de Ontwikkelaar over grondexploitatie, gesloten voor de vaststelling van een bestemmingsplan,

Datum 3 april 2017  
Ons kenmerk OW1704-034

## CONCEPT UITSLUITEND BEDOELD VOOR BESPREKINGSDOELEINDEN

wijzigingsplan, omgevingsvergunning, projectafwijkingbesluit en eventuele vaststelling van het daarbij behorende exploitatieplan.

**Bestemmingsplan:** Het (voor)ontwerp plan *Buitengebied, Herfterlaan 2 met kenmerk NL.IMRO.0193.BP16014* bestaande uit regels, toelichting en plankaart (verbeelding) met alle bijbehorende stukken, dat in opdracht van de Ontwikkelaar aan de hand van het gemeentelijke handboek Bestemmingsplannen Zwolle zal worden vervaardigd en dat na inspraak en eventuele aanpassing daaraan de voor het plan vereiste procedure zal doorlopen.

**Exploitatiegebied:** Het gebied gelegen nabij Herftelaan 2 te Zwolle en de spoorbaan Zwolle-Meppel, plaatselijk bekend als Herftelaan 2 te 8024 PJ Zwolle, kadastraal bekend Gemeente Zwolle, sectie B, nummers 5908, 5909 ged., 7846 en 7625 ter gezamenlijke grootte van circa 78.659 m<sup>2</sup>; zoals schetsmatig op de als ([Bijlage 1](#)) bijgevoegde tekening met kenmerk 2016-155B d.d. 3 augustus 2016 met mutatedatum 22 februari 2017 is weergegeven.

**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.

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

**Ontbindingsovereenkomst:** Een overeenkomst waarin in geval van onvoorziene omstandigheden en calamiteiten wordt bepaald of en zo ja op welke wijze deze anterieure overeenkomst tussen partijen kan worden voortgezet. Indien de overeenkomst niet kan worden voortgezet bepaalt de ontbindingsovereenkomst op welke wijze de financiële afwikkeling tussen partijen plaatsvindt en/of in hoeverre de concrete realisering van het project verder zal dienen te geschieden.

**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.

**Project:** Het geheel van werkzaamheden dat binnen het exploitatiegebied door de Ontwikkelaar ten behoeve van de planuitvoering wordt uitgevoerd om aldaar een zonnepark te ontwikkelen en te realiseren.

Datum 3 april 2017  
Ons kenmerk OW1704-034

## CONCEPT UITSLUITEND BEDOELD VOOR BESPREKINGSDOELEINDEN

### Voorwaarden en bepalingen

#### Artikel 1 – Doel van de overeenkomst

Het doel van deze overeenkomst is het vastleggen van de voorwaarden waaronder gekomen zal worden tot ontwikkeling van het **exploitatiegebied**, inclusief **kostenverhaal**.

#### 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 **bestemmingsplan**, zodra dat tussen partijen is goedgekeurd, alsmede een inspanningsverplichting om te bevorderen dat het bestemmingsplan inclusief eventuele door inspraak tussentijds noodzakelijk geworden wijzigingen, op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt en op de kortst haalbare termijn vigerend wordt.
- b. 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.
- c. 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.

#### Artikel 3 – Algemene verplichtingen van de Ontwikkelaar

- a. De Ontwikkelaar zal geheel voor eigen rekening en risico, maar in samenwerking met de Gemeente, een ontwerpbestemmingsplan vervaardigen (inclusief het (laten) uitvoeren van de eventueel daarvoor benodigde onderzoeken en aanleveren ruimtelijk onderbouwing), welke na goedkeuring door partijen, in procedure zal worden gebracht.
- b. De Ontwikkelaar zal in het kader van “beginspraak” voor eigen rekening en risico met de buurt overleggen.
- c. 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 Wet milieubeheer, 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 Milieu.

Datum 3 april 2017

Ons kenmerk OW1704-034

CONCEPT UITSLUITEND BEDOELD VOOR BESPREKINGSDOELEINDEN

#### Artikel 4 – Eigendomssituatie en verplichting Ontwikkelaar

- a. De Eigenaar is binnen het exploitatiegebied rechthebbende van de percelen grond kadastraal bekend Gemeente Zwolle, sectie B, nummers, 5909 ged. en 7846 (ged.) zoals als zodanig aangegeven op situatietekening nr. 2016-155B d.d. 3 augustus 2016 met mutatedatum 22 februari 2017 (Bijlage 1).
- b. De percelen grond kadastraal bekend Gemeente Zwolle, sectie B, nummers 5908 en 7625 die als zodanig zijn aangegeven op situatietekening nr. 2016-155B d.d. 3 augustus 2016 met mutatedatum 22 februari 2017 (Bijlage 1) zijn eigendom van derden, zonder dat de Ontwikkelaar of de Eigenaar daarop enig recht op levering heeft.
- c. De Ontwikkelaar of de Eigenaar zal, al dan niet middels een grondruil, de eigendom van de in lid b genoemde percelen trachten te verwerven. De Gemeente zal op verzoek van de Ontwikkelaar het verwerven van de bedoelde percelen door de Ontwikkelaar of de Eigenaar begeleiden en faciliteren. Indien de bedoelde percelen door de Ontwikkelaar of de Eigenaar op 1 juli 2017 nog niet zijn verworven, treedt de Ontwikkelaar met de Gemeente in overleg om te bepalen of en zo ja hoe er verdere uitvoering aan deze overeenkomst kan worden gegeven. Alle extra kosten die hiermee verband houden zullen overeenkomstig het bepaalde in artikel 6 lid f op basis van werkelijk gemaakte uren en kosten, achteraf bij afzonderlijke factuur, door de Gemeente bij de Ontwikkelaar in rekening worden gebracht en door de Ontwikkelaar aan de Gemeente worden vergoed.
- d. Indien er in verband met de in lid c van dit artikel bedoelde verwerving van twee percelen grond een duiker dient te worden aangelegd in de watergang tussen het perceel grond kadastraal bekend Gemeente Zwolle, Sectie B, nummer 5905 en het perceel grond kadastraal bekend Gemeente Zwolle, Sectie B, nummer 5819, zal de Ontwikkelaar deze duiker voor zijn rekening laten aanleggen. De duiker zal niet eerder worden aangelegd dan nadat hierover overleg heeft plaatsgevonden met en hiervoor toestemming is verkregen van Waterschap Drents Overijsselse Delta.

#### Artikel 5 – Plan en inrichting exploitatiegebied

De Ontwikkelaar zal in het exploitatiegebied een zonnepark met bijbehorende voorzieningen realiseren. Het exploitatiegebied zal worden ingericht overeenkomstig de "Studie landschappelijke inpassing zonneakker Herfterlaan 2 te Zwolle" d.d. 5 januari 2017, welke als (Bijlage 2) aan deze overeenkomst is gehecht.

#### Artikel 6 – Exploitatiebijdrage

- a. Als bijdrage aan de Gemeentelijke kosten is de Ontwikkelaar een totaal bedrag van [REDACTED] verschuldigd.
- b. De in lid a genoemde exploitatiebijdrage is als volgt opgebouwd:
  1. een vergoeding voor het maximaal 2 maal beoordelen en begeleiden van het door de Ontwikkelaar opgestelde bestemmingsplan in de afzonderlijke fases van (voor)ontwerp, ontwerp en vaststelling en de beoordeling van de daarbij behorende onderzoeken ter hoogte van [REDACTED]

Datum 3 april 2017  
Ons kenmerk OW1704-034

CONCEPT UITSLUITEND BEDOELD VOOR BESPREKINGSDOELEINDEN

2. een vergoeding voor het in procedure brengen van het (voor) ontwerpbestemmingsplan ter hoogte van [REDACTED]
  3. een vergoeding voor het begeleiden bij en faciliteren van de verwerving van de in lid 2 van artikel 5 bedoelde gronden ter hoogte van [REDACTED]
  4. een vergoeding voor 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]
  5. een vergoeding voor de bouwplanbegeleiding ter hoogte van EUR [REDACTED]
- 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 bedoelde bijdrage dient op basis van door de Gemeente op te stellen en uit te reiken (deel)facturen doch uiterlijk voor vaststelling van het bestemmingsplan te zijn voldaan op rekeningnummer NL02BNGH0285036467, bij de NV Bank Nederlandse Gemeenten, onder vermelding van exploitatiebijdrage *anterieure overeenkomst Herftelaan 2*. Bij te late betaling van een bijdrage, geheel of gedeeltelijk, is de Ontwikkelaar aan de Gemeente de wettelijke handelsrente zoals bedoeld in artikel 6:119A BW verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de verschuldigdheidsdatum tot aan de dag van betaling.
- f. Indien het bestemmingsplan naar aanleiding van verrichte onderzoeken, politieke besluitvorming of door de Ontwikkelaar gewenste veranderingen in het project anderszins aanpassingen of nader onderzoek behoeft, treedt de Gemeente vooraf met de Ontwikkelaar in overleg over de benodigde extra werkzaamheden en daarbij behorende kosten. Deze kosten zullen aanvullend, op basis van werkelijk gemaakte uren en kosten, achteraf bij afzonderlijke factuur, door de Gemeente bij de Ontwikkelaar in rekening worden gebracht.
- g. De in lid a genoemde exploitatiebijdrage zal derhalve op basis van het hiervoor in de leden c, d en f gestelde hoger kunnen uitvallen.

**Artikel 7 – 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 onherroepelijk voor vergoeding in aanmerking komt en die 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.

Datum 3 april 2017  
Ons kenmerk OW1704-034

## CONCEPT UITSLUITEND BEDOELD VOOR BESPREKINGSDOELEINDEN

- 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. Komen de Ontwikkelaar met voornoemde personen tot overeenstemming dan betaalt de Ontwikkelaar het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de verzoeker.
- 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 8 – Zekerheidstelling

- a. De Ontwikkelaar zal tot zekerheid van de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst een onvoorwaardelijke bankgarantie ter grootte van de exploitatiebijdrage zoals genoemd in artikel 6 lid a 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 veertien (14) dagen na ondertekening van deze overeenkomst aan de Gemeente ter hand gesteld te worden.
- b. Wanneer de totale exploitatiebijdrage voorafgaand aan het in procedure brengen van het bestemmingsplan betaald wordt, kan de zekerheidstelling genoemd in lid a achterwege blijven.

### Artikel 9 – Overlegstructuur

Als aanspreekpunt bij de Gemeente ten behoeve van de begeleiding van het project fungeert de adviseur ruimtelijke initiatieven.

### Artikel 10 – 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



Datum 3 april 2017  
Ons kenmerk OW1704-034

CONCEPT UITSLUITEND BEDOELD VOOR BESPREKINGSDOELEINDEN

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 gelijktijdige zekerheidsstelling, onverminderd het recht van de Gemeente om aan haar toestemming nog andere voorwaarden te verbinden.

**Artikel 11 – Toerekenbare tekortkoming**

- a. Ingeval één van de partijen in gebreke is in de nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft en derhalve toerekenbaar tekortschiet, is de andere partij gerechtigd om deze overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes maanden.
- b. In geval van ontbinding overeenkomstig lid a, is de tekortschietende partij verplicht om, op eis van de andere partij, aan het tot stand komen van een **ontbindingsovereenkomst** mee te werken. In geval van toerekenbare tekortkoming die niet tot ontbinding leidt, is de geschillenregeling als bedoeld in artikel 13 van overeenkomstige toepassing, evenals in geval van strijdigheid tussen partijen omtrent de gelding van lid a.
- c. Het in de vorige leden bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de tekortschietende partij nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de tekortschietende partij tot vergoeding van alle tengevolge van de toerekenbare tekortkoming aan de andere partij opkomende kosten, schaden en interesten.

**Artikel 12 – Onvoorziene omstandigheden**

- a. Indien de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanig uitzonderlijke wijzigingen ondergaan, dat overeenkomstig de bedoelingen van artikel 6:258 BW van partijen of van een van de partijen in redelijkheid niet meer gevegd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partijen te verlangen dat tussen partijen een ontbindingsovereenkomst wordt gesloten.
- b. Indien partijen niet tot overeenstemming komen, heeft de meest gerede partij het recht een beroep te doen op de geschillenregeling overeenkomstig het bepaalde in artikel 13.

**Artikel 13 – 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 de rechtbank te Zwolle.

Datum 3 april 2017

Ons kenmerk OW1704-034

## CONCEPT UITSLUITEND BEDOELD VOOR BESPREKINGSDOELEINDEN

### **Artikel 14 – Ontbindende voorwaarden**

- a. Deze overeenkomst wordt gesloten onder de navolgende ontbindende voorwaarden dat:
1. Het bestemmingsplan niet door de Gemeente in procedure wordt gebracht of op dermate ernstige bezwaren stuit dat daardoor geen bestemmingsplan kan worden vastgesteld dan wel onherroepelijk wordt;
  2. De onmogelijkheid om de ter zake van de uitvoering van wezenlijke delen van het project benodigde vergunningen van hogere overheden te verkrijgen;
  3. De eventuele noodzakelijke subsidies voor de haalbaarheid van het project wegvallen;
  4. 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.
- b. Wanneer zich de situatie voordoet waarin sprake is van een ontbinding krachtens dit artikel, dienen partijen in overleg te treden om gezamenlijk te beraden of de overeenkomst zodanig aangepast kan worden zodat de ontbinding van de overeenkomst kan worden voorkomen.
- c. Wanneer een van de hiervoor in lid a van dit artikel genoemde situaties zich voordoet, dan wel het overleg zoals bedoeld in lid b van dit artikel niet tot een oplossing leidt, wordt deze anterieure overeenkomst met inachtneming van het in artikel 6:267 BW e.v. gestelde ontbonden. Ter voorkoming van geschillen zal de ontbinding tussen partijen worden vastgelegd in een ontbindingsovereenkomst zoals bedoeld in artikel 16. Partijen zijn alsdan niet gehouden tot betaling van schade. De Ontwikkelaar zal evenwel alsdan wel de werkelijk door de Gemeente gemaakte kosten vergoeden.

### **Artikel 15 – Totstandkomingsvereiste goedkeuring bevoegd gezag**

Deze overeenkomst komt pas tot stand nadat 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 deze overeenkomst op grond van dit artikel niet tot stand komt. De Gemeente is hierdoor niet gehouden tot het betalen van enigerlei schadevergoeding.

### **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 – Einde van de overeenkomst**

- a. Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het project te realiseren.

Datum 3 april 2017  
Ons kenmerk OW1704-034

#### CONCEPT UITSLUITEND BEDOELD VOOR BESPREKINGSDOELEINDEN

- b. De overeenkomst eindigt doordat het project overeenkomstig de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen, de exploitatie is afgesloten, de verjaringstermijn als omschreven in artikel 6.1 lid 4 Wro is verstreken, onherroepelijk is beschikt op ingediende aanvragen voor planschade en alle overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst of naar aanleiding van deze overeenkomst tussen partijen verschuldigde betalingen zijn gedaan.
- c. De overeenkomst eindigt eveneens indien:
  - Partijen geen overeenstemming kunnen verkrijgen over het bestemmingsplan;
  - Partijen onderling ontbinding overeenkomen;
  - De overeenkomst ontbonden wordt op grond van artikel 11,12 en 14.

In deze gevallen zijn partijen ten opzichte van elkaar verplicht een ontbindingsovereenkomst te sluiten.

#### **Artikel 18 – Exploitatieplan**

De Ontwikkelaar is zich ervan bewust dat onderhavige overeenkomst een anterieure overeenkomst betreft en de Gemeente, indien daar wettelijk en/of beleidsmatig aanleiding toe bestaat, een exploitatieplan in procedure zal brengen en vaststellen.

#### **Artikel 19 – 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 (digitaal) 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, 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.

#### **Artikel 20 – Partiële nietigheid**

Indien één of meer bepalingen van deze overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal deze overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen over de bepalingen welke niet rechtsgeldig zijn overleg plegen, teneinde een vervangende regeling te treffen die wel rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van deze regeling.

#### **Artikel 21 – Bijlagen**

De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereedkoming 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

Datum 3 april 2017  
Ons kenmerk OW1704-034

CONCEPT UITSLUITEND BEDOELD VOOR BESPREKINGSDOELEINDEN

- Bijlage 1. situatietekening nr. 2016-155B d.d. 3 augustus 2016 met mutatedatum 22 februari 2017.  
Bijlage 2. Studie landschappelijke inpassing zonneakker Herfterlaan 2 te Zwolle d.d. 5 januari 2016.

Aldus in tweevoud opgemaakt te Zwolle en getekend:

te Zwolle d.d. \_\_\_\_\_

te Zwolle d.d. 12/06/2017

De Gemeente Zwolle:  
namens deze

De Ontwikkelaar: Zonstate N.V. i.o.  
namens deze

\_\_\_\_\_  
Hoofd afdeling Fysieke Leefomgeving

\_\_\_\_\_  
dhr. B. Bouwhuis  
Bestuurder/Directeur

te \_\_\_\_\_ d.d. \_\_\_\_\_

te \_\_\_\_\_ d.d. \_\_\_\_\_

De Eigenaar: De Herfte Beheer B.V.:  
Namens deze

De Eigenaar: De Herfte Beheer B.V.:  
Namens deze

\_\_\_\_\_  
dhr. T. Bouwhuis  
Bestuurder/Directeur

\_\_\_\_\_  
dhr. M. Hutink  
Bestuurder/Directeur

Faint, illegible text block, possibly a header or title area.

Faint, illegible text block, possibly a date or reference number.

Faint, illegible text block, possibly a paragraph of text.

Faint, illegible text block, possibly a paragraph of text.

Faint, illegible text block, possibly a footer or page number.