

RESERVERINGSOVEREENKOMST OUDE MARS

Datum 1 oktober 2022
Ons kenmerk OW2210-0001A

betreffende: kavel XX

ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: Gemeente Zwolle, bezoekadres Lübeckplein 2 te Zwolle (postadres: postbus 10007, 8000 GA Zwolle), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 08218173, op grond van onderdeel 11 van het Mandaatbesluit van de Gemeente Zwolle en krachtens volmacht van de burgemeester van de Gemeente Zwolle te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer B.G. van der Heiden, hoofd van de afdeling Vastgoed;
de Gemeente Zwolle hierna te noemen: "**de Gemeente**";
enerzijds.

en;

2. de heer XX, (geboren op XX te XX en houder van een Nederlandse Identiteitskaart /Paspoort/Rijbewijs met nummer) en mevrouw XX, (geboren op XX te XX en houder van een Nederlandse Identiteitskaart/Paspoort/Rijbewijs met nummer), tezamen wonende aan XX, te XX; hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "**de Gegadigde**";
anderzijds,

De Gemeente en de Gegadigde hierna gezamenlijk te noemen "**partijen**".

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- het bestemmingsplan "Oude Mars 2018" met identificatie NL.IMRO.0193.BP18003-0004 onherroepelijk is. De Gemeente is voornemens om in het bestemmingsplan te voorzien in de mogelijkheid voor de bouw van woningen in de vrije sector;
- de Gemeente binnen dit plan een uitvraag heeft gedaan d.d. 16-05-2022 voor de ontwikkeling van zeventien bouw kavels ten behoeve van vrijstaande woningen;
- De kavels via een loting zijn vergeven en nadien aan de Gemeente zijn teruggegeven. Deze kavels zijn vervolgens op de gemeentelijke website te koop aangeboden.
- door middel van een optieperiode de Gegadigde in aanmerking komt voor een reservering van een kavel ten behoeve van een vrijstaande woning;
- de Gegadigde geïnteresseerd is in de bouw van een vrijstaande woning en daartoe een bebouwingsvoorstel wil ontwikkelen en op grond van deze overeenkomst het recht heeft om de bouw kavel te reserveren;

Datum 1 oktober 2022
Ons kenmerk OW2210-0001A

- bebouwing op de bouwkavel op een duurzame manier gerealiseerd dient te worden en derhalve gebruik gemaakt dient te worden van een alternatieve energievoorziening in plaats van gas;
- de verdere ontwikkeling van een bebouwingsvoorstel door de Gegadigde dat past binnen de bebouwingsrichtlijnen en dat in architectonisch en stedenbouwkundig opzicht past bij de overige woningontwerpen in deelgebied Oude Mars, kan leiden tot het recht van koop van de gereserveerde kavel;
- partijen de voorwaarden willen vastleggen, waaronder deze ontwikkeling en de daarvoor benodigde reservering van grond zullen plaatsvinden en hoe het recht van koop van de gereserveerde kavel kan ontstaan.

VERKLAREN ONDER DE VOLGENDE VOORWAARDEN EN BEPALINGEN TE ZIJN
OVEREENGEKOMEN:

Datum 1 oktober 2022
Ons kenmerk OW2210-0001A

DEFINITIES:

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

Beschikbaar houden: gereserveerd houden, dat wil zeggen niet aan derden aan te bieden, te verkopen, in eigendom of economische eigendom over te dragen, in erfpacht uit te geven of daarop een opstalrecht te vestigen.

Bebouwingsvoorstel: een door een in het architectenregister van de Stichting Bureau Architectenregister ingeschreven architect gemaakt voorlopig of definitief ontwerp zoals bedoeld in de brochure voor de bebouwing van de bouwkavel door de Gegadigde dat van voldoende uitwerkingsniveau is en dat voldoet aan de eisen die worden gesteld in het bestemmingsplan en in de bebouwingsrichtlijnen opgenomen in het kavelpaspoort (bijlage A).

Bouwkavel: de op de situatietekening aangeduide grond die voor de Gegadigde is gereserveerd en te zijner tijd ten behoeve van de daarop geplande bebouwing kan worden uitgegeven.

Kavelpaspoort: het document met de omschrijving van eisen en randvoorwaarden voor de realisatie van de bebouwing, zowel in zijn algemeenheid als op kavelniveau, waaraan het bebouwingsvoorstel dient te voldoen, welk document als bijlage A bij deze overeenkomst is gevoegd.

Reserveringsperiode: de periode vanaf de dagtekening van deze overeenkomst tot aan de datum waarop een koopovereenkomst is gesloten, of tot aan de datum waarop het voorlopig ontwerp of het definitief ontwerp definitief is afgewezen, of tot aan de datum waarop de reservering door de Gegadigde wordt opgezegd, of tot aan de datum waarop een door de Gemeente Zwolle aangeboden koopovereenkomst is verlopen zonder dat deze door de Gegadigde is geaccepteerd, dan wel tot aan de datum waarop deze overeenkomst anderszins krachtens de hierna volgende bepalingen eindigt.

Situatietekening: de als (bijlage C) aan deze overeenkomst gehechte tekening genummerd **XX** en gedateerd op **XX**, waarop de kadastrale plaats van de voor de Gegadigde gereserveerde grond met oranjekleur/arcering is aangegeven.

Supervisieteam vrije sector bouwkavels: het ambtelijk team dat is samengesteld om de begeleiding van de bouwplannen binnen het project "Oude Mars" te verzorgen en de ingediende bebouwingsvoorstellen voorlopig te beoordelen.

Tijdig: binnen de in deze overeenkomst voor het betrokken onderwerp aangegeven periode of voor de in deze overeenkomst voor het betrokken onderwerp gestelde datum.

Datum 1 oktober 2022
Ons kenmerk OW2210-0001A

Voorlopig beoordelen: het supervisieteam vrije sector bouwkavels zal een oordeel afgeven over de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit en inpasbaarheid binnen het bestemmingsplan, het thema van het betrokken deelgebied en de relatie met de overige bebouwingsvoorstellen binnen het deelgebied, een en ander voorafgaand aan de toetsing die plaatsvindt in het kader van de beoordeling van een formele omgevingsvergunning aanvraag, en zonder dat aan het voorlopig oordeel rechten ten aanzien van de goedkeuring van een formele omgevingsvergunning aanvraag kunnen worden ontleend.

CONCEPT

Datum 1 oktober 2022
Ons kenmerk OW2210-0001A

Artikel 1 – Doel van de overeenkomst

- a. Het doel van deze overeenkomst is het reserveren van een **bouwkavel** bestemd voor individuele woningbouw voor de Gegadigde, die daarvoor gedurende de **reserveringsperiode** een door de Gemeente te beoordelen **bebouwingsvoorstel** voor een vrijstaande woning ontwikkelt.
- b. Aan deze overeenkomst kan geen zelfstandig recht van koop noch enig ander recht op de bouwkavel worden ontleend.

Artikel 2 – Verplichtingen van de Gemeente

- a. De Gemeente heeft de verplichting om:
 - de op de **situatietekening** aangegeven bouwkavel ter grootte van circa **XX** m² van het perceel/de percelen, kadastraal bekend als Gemeente Zwolle, sectie **X**, nummer **XXXX** gedeeltelijk gedurende de reserveringsperiode voor de Gegadigde **beschikbaar te houden**;
 - **tijdig** een besluit te nemen omtrent het aanbieden van een koopovereenkomst voor de bouwkavel;
 - **tijdig en adequaat** te reageren op de toezending door de Gegadigde van een ontwerp bebouwingsvoorstel ter **voorlopige beoordeling**.
- b. De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om:
 - zo spoedig mogelijk na indiening van een omgevingsvergunningaanvraag deze in behandeling te nemen conform de daarvoor geldende wettelijke termijnen.
- c. De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald echter volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van publiekrechtelijke besluitvormingsprocedures (waaronder mede begrepen ruimtelijke ordenings- en omgevingsvergunning aanvraag procedures). Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, 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 mogelijkheid tot uitgifte van de bouwkavel.

Artikel 3 – Verplichtingen van de Gegadigde

- De Gegadigde heeft de verplichting om:
- in overeenstemming met het bepaalde in artikel 6 en in overleg met het Gemeentelijke **supervisieteam vrije sector bouwkavels** een bebouwingsvoorstel te ontwikkelen en de Gemeente aldus in de gelegenheid te stellen een visie op de stedenbouwkundige inpasbaarheid ervan te ontwikkelen en een voorlopige beoordeling af te geven;
 - de in artikel 5 bedoelde reserveringsvergoeding **tijdig** te voldoen aan de Gemeente;
 - indien en zodra hij zich bij nadere beoordeling niet (meer) in staat acht en/of het niet meer wenselijk vindt om een dergelijk bebouwingsvoorstel **tijdig** te ontwikkelen, deze overeenkomst onmiddellijk op te zeggen.

Datum 1 oktober 2022
Ons kenmerk OW2210-0001A

Artikel 4 – Reservering en reserveringsperiode

- a. De bouwkaavel wordt voor de Gegadigde gereserveerd tot **6 maanden** of indien dit eerder is:
- tot aan de datum waarop het door de Gegadigde te vervaardigen bebouwingsvoorstel definitief is afgewezen, dan wel;
 - tot de datum waarop de reservering wordt opgezegd, dan wel;
 - tot op het moment waarop een door de Gemeente aangeboden koopovereenkomst omtrent de bouwkaavel, niet tijdig blijkt te zijn ondertekend of door de Gegadigde is afgewezen, dan wel;
 - tot aan de datum waarop deze overeenkomst anderszins krachtens de bepalingen in deze overeenkomst eindigt.
- b. De Gegadigde heeft te allen tijde het recht om deze overeenkomst schriftelijk op te zeggen, zonder dat daaruit enige betalingsverplichting voortvloeit anders dan in artikel 5 is bepaald.
- c. De Gemeente heeft het recht om deze overeenkomst schriftelijk op te zeggen:
- indien de reserveringsvergoeding als bedoeld in artikel 5 niet tijdig is betaald;
 - indien niet tijdig een bebouwingsvoorstel ter voorlopige beoordeling is ingediend;
 - indien een afgewezen bebouwingsvoorstel niet tijdig voldoende is aangepast aan de daartoe gegeven aanwijzingen van de Gemeente, het bebouwingsvoorstel definitief is afgewezen of geen geheel nieuw bebouwingsvoorstel wordt ingediend na afwijzing van het eerste;
 - indien gedurende de reserveringsperiode een omgevingsvergunning aanvraag is ingediend voor de betrokken bouwkaavel op basis van een ander plan dan het bebouwingsvoorstel.

Artikel 5 – Reserveringsvergoeding

- a. Voor de reservering van de bouwkaavel zoals bedoeld in artikel 2 lid a is de Gegadigde aan de Gemeente een eenmalige reserveringsvergoeding verschuldigd ter grootte van € 2.662,- (zegge tweeduizend zeshonderd twee en zestig euro) inclusief BTW. Deze reserveringsvergoeding heeft een zelfstandig karakter als tegenprestatie voor de reservering en vormt derhalve geen waarborgsom, boete of aanbetaling op de koopsom. Indien op de grondreservering een gronduitgifte zal volgen, zal de hiervoor genoemde reserveringsvergoeding zonder rente worden verrekend met de alsdan verschuldigde koopsom.
- b. De reserveringsvergoeding is ineens verschuldigd bij het aangaan van deze overeenkomst en dient binnen twee (2) weken na dagtekening van de factuur te zijn voldaan. De factuur wordt door de gemeente verstuurd nadat de reserveringsovereenkomst door beide partijen is ondertekend. De vergoeding geldt voor de gehele reserveringsperiode en kan niet tussentijds worden verhoogd of verlaagd. Evenmin kan korting op de reserveringsvergoeding plaatsvinden.

Datum 1 oktober 2022
Ons kenmerk OW2210-0001A

- c. De Gegadigde heeft geen recht op terugbetaling van de reserveringsvergoeding in geval hij deze overeenkomst, cq. de reservering opzegt, niet tijdig een eerste bebouwingsvoorstel heeft ingediend, bij faillissement of surseance, bij overdracht of cessie van rechten, dan wel bij niet, of niet tijdig accepteren van de aangeboden koopovereenkomst.
- d. Indien de Gemeente de planning of het programma van eisen zonder nader overleg en buiten overeenstemming met de Gegadigde wijzigt, of anderszins wezenlijk van deze overeenkomst afwijkt op zodanige wijze dat van de Gegadigde in redelijkheid niet meer kan worden gevergd dat hij deze overeenkomst nakomt of zonder wezenlijke wijzigingen nakomt, heeft de Gegadigde bij opzegging recht op terugbetaling van de betaalde reserveringsvergoeding. In geen geval zal door de Gemeente enige rente verschuldigd zijn.
- e. Partijen zullen elkaar uit hoofde van deze overeenkomst tot geen enkele andere vergoeding, schadevergoeding, rente of boete verplicht zijn.

Artikel 6 – Bebouwingsvoorstel

- a. De Gegadigde verplicht zich uiterlijk binnen vier (4) maanden na dagtekening van deze overeenkomst geheel voor eigen rekening en risico na overleg met het supervisieteam vrije sector bouw kavels een op basis van het programma van eisen vervaardigd voorlopig bebouwingsvoorstel voor de woning op de gereserveerde bouw kavel ter voorlopige beoordeling aan de Gemeente aan te bieden.
- b. De Gemeente zal binnen drie (3) weken na ontvangst voorlopig beoordelen in hoeverre het ingediende voorlopige bebouwingsvoorstel voldoende past binnen de bebouwingsrichtlijnen uit het kavelpaspoort. Van de uitkomst daarvan zal zij schriftelijk gemotiveerd mededeling aan de Gegadigde doen.
- c. Indien het voorlopige bebouwingsvoorstel naar de mening van het supervisieteam vrije sector bouw kavels niet voldoet aan het bestemmingsplan of de bebouwingsrichtlijnen uit het kavelpaspoort, daarvan op onderdelen op onaanvaardbare wijze afwijkt of overigens van onvoldoende niveau wordt geacht, geeft deze aan welke onderdelen van het plan voor verbetering vatbaar zijn en verzoekt het supervisieteam vrije sector bouw kavels de Gegadigde om binnen drie (3) weken een tweede variant te vervaardigen waarin deze verbeterpunten zijn toegepast. Indien de tweede variant, het definitieve bebouwingsvoorstel, nog niet voldoet of niet tijdig aangeleverd wordt, adviseert het supervisieteam vrije sector kavels om het bebouwingsvoorstel definitief af te wijzen. De gemeente wijst het bebouwingsvoorstel in elk geval af als er geen uitzicht is op goedkeuring van de omgevingsvergunning in geval een dergelijke omgevingsvergunning aanvraag zou plaatsvinden.
- d. De Gegadigde verbindt zich om geen formele aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen voordat het definitieve bebouwingsvoorstel door de Gemeente voorlopig is geaccepteerd en een koopovereenkomst tot stand is gekomen. Pas nadat hieraan is voldaan, mag een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Indien in strijd met deze bepaling één of meer

Datum 1 oktober 2022
Ons kenmerk OW2210-0001A

- omgevingsvergunningaanvragen ten behoeve van bebouwing van de bouwka-
vel worden ingediend kan de Gemeente deze overeenkomst opzeggen.
- e. Het bebouwingsvoorstel en de daarop eventueel vervaardigde varianten blijven
eigendom van de Gegadigde. De Gemeente kan daarop uit hoofde van deze
overeenkomst geen enkel recht doen gelden.

Artikel 7 – Bebouwingsvoorschriften

Het bebouwingsvoorstel moet voldoen aan de relevante wetgeving en de
Bouwverordening van de Gemeente Zwolle. De eisen en randvoorwaarden voor de
realisatie worden per bouwka-
vel vastgelegd in het bestemmingsplan, de voorschriften
zoals genoemd in het Kavelpaspoort. De voornoemde eisen en randvoorwaarden
kunnen inhouden dat op sommige onderdelen vooraf nadere afspraken tussen partijen
moeten worden gemaakt.

Artikel 8 – Infiltratiesysteem/drainage

De Koper is verplicht ten behoeve van de afvoer van dak,- en hemelwater van zijn
perceel, een drainagesysteem aan te leggen, te onderhouden en in stand te houden. Het
regenwater mag niet worden afgevoerd naar de openbare riolering, maar dient op een
infiltratievoorziening te worden geloosd. Algemene informatie over het infiltratiesysteem
staat in de folder 'Infiltratievoorziening Oude Mars'. De folder is bijgevoegd als bijlage D
van deze reserveringsovereenkomst.

Artikel 9 – Koopovereenkomst

- a. Indien geen opzegging van deze overeenkomst heeft plaatsgevonden en geen
belemmeringen bestaan zoals bedoeld in artikel 4 lid c zal de Gemeente zodra
het definitieve bebouwingsvoorstel voorlopig door de Gemeente is geaccepteerd,
de Gegadigde een koopovereenkomst van de bouwka-
vel aanbieden. In de
koopovereenkomst, is de verplichting opgenomen uitsluitend voor het definitieve
bebouwingsvoorstel dat door de gemeente voorlopig is geaccordeerd een
omgevingsvergunningaanvraag in te dienen met een ontbindende voorwaarde
voor het geval een andere omgevingsvergunningaanvraag wordt ingediend.
- b. Binnen twee (2) weken na de verzenddatum van de koopovereenkomst geeft de
Gegadigde de Gemeente schriftelijk te kennen of deze op de koopovereenkomst
in zal gaan door middel van een afzegging dan wel door het voor akkoord
ondertekenen van de koopovereenkomst. De Gegadigde is vrij om niet op de
aangeboden koopovereenkomst in te gaan, in welk geval de Gemeente vrij is om
de bouwka-
vel voor een derde te reserveren.
- c. De koopovereenkomst zal ten minste de volgende elementen bevatten:
- het uit te geven oppervlak en de koopsom € **XX** incl. BTW.
 - de koopsom is prijsvast tot en met 31-10-2023. Indien het notarieel transport
later plaatsvindt dan 31-10-2023 wordt de grondprijs jaarlijks geïndexeerd
met 3,5%;
 - toepasselijk verklaring van de Algemene verkoopvoorwaarden onroerende

Datum 1 oktober 2022
Ons kenmerk OW2210-0001A

- zaken van de Gemeente Zwolle 2012¹;
- artikel 3.15 van de algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken van de Gemeente Zwolle 2012 zal niet worden toegepast;
- de kosten zoals genoemd in artikel 2.6 van de algemene verkoopvoorwaarden 2012 zijn voor rekening van voor koper;
- de verplichting om binnen vier (4) weken na dagtekening van de koopovereenkomst een omgevingsvergunningaanvraag in te dienen overeenkomstig het voorlopig goedgekeurde definitieve bebouwingsvoorstel;
- eventuele bijzondere bepalingen.

Artikel 10 – Overdraagbaarheid en cedeerbaarheid

Deze overeenkomst levert voor de Gegadigde slechts strikt persoonlijke rechten en verplichtingen op. Deze overeenkomst is niet overdraagbaar. De rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst kunnen niet worden gecedeerd. Indien de Gegadigde zijn rechten en verplichtingen desondanks aan een derde zou hebben overgedragen of deze zou hebben gecedeerd is deze overeenkomst door dat enkele feit ontbonden en is de Gemeente vrij de bouwkaavel voor een derde te reserveren.

Artikel 11 – Onvoorziene omstandigheden

Indien de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanige wijzigingen ondergaan, dat van partijen of een der partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd tijdig geheel of gedeeltelijk nakomt, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat een nadere overeenkomst wordt gesloten, waarbij van de planning wordt afgeweken. Terzake ligt het ontwikkelingsrisico uitdrukkelijk bij de Gegadigde.

Artikel 12 – 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 der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de rechtbank te Zwolle.

Artikel 13 – Hoofdelijkheid

Indien verscheidene personen zich als Gegadigde hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens de Gemeente aansprakelijk voor alle uit onderhavige reserveringsovereenkomst voortvloeiende verbintenissen.

Artikel 14 – Einde van de overeenkomst

- a. Deze overeenkomst eindigt van rechtswege op de in artikel 4 genoemde momenten en situaties.
- b. Deze overeenkomst eindigt eveneens:
 - bij faillissement of surséance van betaling van de Gegadigde dan wel de

¹ Vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Zwolle d.d. 3 april 2012, van toepassing vanaf 23 april 2012 en vastgelegd in een notariële akte op 27 april 2012 verleden voor notaris mr. J. de Kroon te Zwolle, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en openbare registers in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, op 27 april 2012 in deel 61405 nummer 57.

Datum 1 oktober 2022
Ons kenmerk OW2210-0001A

Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen op hem/haar van toepassing wordt verklaard;

- door opzegging overeenkomstig artikel 3;
- indien de Gegadigde zijn rechten en/of verplichtingen uit deze overeenkomst aan een derde heeft overgedragen of gecedeerd.

Artikel 15 – Totstandkomingsvereiste

Deze overeenkomst komt 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 Gegadigde 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 – Bijlagen

De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereedkomen. Zij worden daartoe mede door partijen geparafeerd voor zover zij bij het aangaan van deze overeenkomst al gereed zijn:

- A. Kavelpaspoort;
- B. Magazine "Oude Mars";
- C. Situatietekening met nummer XX, d.d. XX;
- D. Infiltratievoorziening Oude Mars;
- E. Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken Gemeente Zwolle 2012.

Aldus in tweevoud opgemaakt te Zwolle en getekend:

te Zwolle d.d. _____ te _____ d.d. _____

De Gemeente Zwolle
Namens dezen

De Gegadigde

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

dhr./mevr. XX

dhr./mevr. XX