

Anterieure overeenkomst

Havezate Monteverdilaan

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 rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder, mevrouw G. Rots, 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 stichting deltaWonen, statutair gevestigd te Zwolle, en kantoorhoudende aan de Veerallee 30 te 8019 AD Zwolle, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 05003860, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer E. Leideman in zijn hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurder en de heer G.J. Schothans in zijn hoedanigheid van directeur Vastgoed, Stichting deltaWonen hierna te noemen "**de Initiatiefnemer**"; anderzijds.

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

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

Proces tot op heden:

- a. langs de Zwartewaterallee diverse initiatiefnemers graag woningbouwprojecten willen ontwikkelen. In totaal gaat het om circa 1.300 woningen voor vijf locaties. Omdat het verschillende initiatiefnemers en locaties betreft en de gewenste ontwikkelingen invloed hebben op het gebied is er door zeven initiatiefnemers, waaronder door initiatiefnemer, gezamenlijk een gebiedsvisie opgesteld; Havezate/Monteverdi is één van ontwikkellocaties;
- b. de gemeenteraad van Zwolle heeft in haar vergadering van 23 november 2020 de gebiedsvisie Zwartewaterallee (hierna: Gebiedsvisie) vastgesteld;
- c. op 17 november 2020 door meerdere partijen de intentieovereenkomst WBI is ondertekend welke tevens betrekking heeft op het Plangebied Havezate/Monteverdilaan. Op 18 februari

2021 heeft de gemeente de toekenningsbeschikking Woningimpuls tweede tranche Zwolle – Zwartewaterallee met kenmerk 2021-0000014551 ontvangen;

- d. Initiatiefnemer het voornemen heeft om op het Plangebied 272 betaalbare huurwoningen te realiseren, waarvan 168 bestaande huurappartementen worden vervangen en 104 extra sociale huurwoningen worden toegevoegd. Tevens is ruimte voor (maatschappelijke) voorzieningen;
- e. partijen als uitgangspunt hebben dat zij de 'Zwolse methode van gebiedsontwikkeling' en de daarbij behorende 'routekaart' – Partijen genoegzaam bekend - volgen bij de verdere stappen in het proces van de (her)ontwikkeling van de locatie Havezate/ Monteverdilaan waarbij partijen in afwijking daarvan vanwege de voortgang in het Project het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst wensen over te slaan en gelijk deze anterieure overeenkomst willen sluiten;
- f. partijen hebben gewerkt aan een reeds vastgesteld ROP waarbij onderzocht is hoe vanuit de Gebiedsvisie tot een haalbare ontwikkeling kan worden gekomen en waarbij de benodigde verkenningen en onderzoeken zijn gedaan. Het ROP is op 23 september 2024 door de gemeenteraad van Zwolle vastgesteld;

De locatie en eigendomssituatie:

- g. de locatie Monteverdilaan in 2015 door de gemeenteraad is aangewezen als onderdeel van de Versnellingsactie Sociale Huurwoningen. Op 31 juli 2017 is het perceel met daarop het voormalig schoolgebouw, plaatselijk bekend Monteverdilaan 204 (huidig kadastraal nummer ZLE H 2843) onder voorwaarden door de gemeente in eigendom overgedragen aan initiatiefnemer. Initiatiefnemer is hiermee eigenaar van het grootste gedeelte van het Plangebied als zodanig nader omschreven onder 'Definities'. Met betrekking tot de percelen die in eigendom zijn van derden (zijnde VvE Gombert en Vereen), heeft initiatiefnemer aangegeven dat ze gesprekken voert met deze eigenaren waarbij ze hen op de hoogte stelt van de ontwikkeling en realisatie van het Project;
- h. de ontwikkeling van het Plangebied bevat geen openbare ruimte dat na aanleg aan de gemeente in eigendom wordt overgedragen;

Verplichting tot kostenverhaal

- i. het voorgenomen Project van Initiatiefnemer niet past binnen het Omgevingsplan gemeente Zwolle, waardoor voor het initiatief een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk is;
- j. de Initiatiefnemer de medewerking van de Gemeente behoeft, onder meer voor de toepassing van de vaststelling van het ROP, de planologische procedure, het BLVC plan en het terugbrengen van de openbare ruimte (bouwplaats en de inrit naar de bouwplaats, zoals hierna bedoeld in punt k.) door Initiatiefnemer in oorspronkelijke staat;
- k. voor de realisatie van het Project openbare ruimte nodig is die gedurende de bouw wordt ingericht als bouwplaats en Partijen daarover in deze overeenkomst (financiële) afspraken maken;

- l. voor de ontwikkeling en realisatie van het Plangebied de Gemeente verplicht is kosten te verhalen op grond van artikel 13.11 Omgevingswet jo artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit (Ob);
- m. partijen gelet op vorenstaande overwegingen in overleg zijn getreden om nadere afspraken te maken met betrekking tot de (her)ontwikkeling van het plangebied Havezate/Monteverdilaan en over het aangaan van een anterieure overeenkomst zoals genoemd in artikel 13.13 Ow en thans de overeengekomen voorwaarden en afspraken evenals hun onderlinge verhouding willen vastleggen in deze anterieure overeenkomst.

VERKLAREN HET VOLGENDE TE ZIJN OVEREENGESKOMEN:

Artikel 1 Definitiebepaling

Anterieure overeenkomst

Deze overeenkomst, als bedoeld in artikel 13.13 van afdeling 13.6 van de Omgevingswet, die ter realisatie van het Project tussen Partijen wordt gesloten, waarin tenminste het bouwprogramma, de fasering, en de juridische en financiële voorwaarden en uitgangspunten waaronder de ontwikkeling zal plaatsvinden worden omschreven, alsmede kostenverhaal en eventuele financiële bijdragen als bedoeld in artikel 13.22 en 13.23 van afdeling 13.7 Omgevingswet.

BLVC plan

Een BLVC-plan is een plan dat de bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie rondom een ruimtelijk project waarborgt. Het bevat maatregelen om de impact van werkzaamheden op de omgeving te minimaliseren, de algemene veiligheid in en rondom het Plangebied te waarborgen en betrokkenen tijdig te informeren.

Bouwplan

Het/de nader op basis van het Ruimtelijk Ontwikkelplan uit te werken plan(nen) voor de realisatie van het Project binnen het Plangebied.

Middenhuurwoning

De huurwoning in de categorie middenhuur conform de door de Rijksoverheid bepaalde prijsgrenzen (thans de Wet betaalbare huur).

Monteverdikavel

Het perceel plaatselijk bekend Monteverdilaan 204 (kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie H, nummer 2843, zoals weergegeven op de bij deze overeenkomsten behorende situatietekening, bijlage 1, welk perceel in 2017 door de gemeente in eigendom is overgedragen aan deltaWonen en waarbij een Nabetalingsregeling is overeengekomen (onderdeel van het **Plangebied Havezate/Monteverdilaan**).

Nabetalingsregeling

De nabetalingsregeling die partijen in artikel 25 van de Verkoopovereenkomst Monteverdilaan 204 d.d. 11-7-2017 met elkaar zijn overeengekomen bij de verkoop van de Monteverdikavel door de

gemeente aan Initiatiefnemer welke luidt als volgt:

'Bij het sluiten van deze koopovereenkomst zijn partijen uitgegaan van realisatie van 16 sociale huurwoningen. In het geval na realisatie blijkt dat er meer permanente woningen zijn gerealiseerd dan de nu voorgenomen 16 sociale woningen (1.440 m2 bvo, inclusief parkeren), zal de koper een nabetaling doen over het extra aantal m2 bvo conform de grondwaarde, zijnde € 126,20 per m2 prijspeil 2017 en jaarlijkse indexatie met CPI conform SOK.' NB: Partijen gaan ervan dat met voormelde SOK bedoeld wordt: Samenwerkingsconvenant 3 juni 2015.

Participatieplan

Het door Initiatiefnemer opgestelde plan voor omgevingsparticipatie over het Project en het Bouwplan, waarin is beschreven op welke wijze belanghebbende(n) en belangstellenden worden betrokken bij de planvorming in verband met de (her)ontwikkeling en dat voldoet aan het beleid van de gemeente op het gebied van omgevingsparticipatie, 'Hanza! De Zwolse participatieaanpak' en de Omgevingswet.

Plangebied (Havezate/Monteverdilaan)

Het gebied waarbinnen het Project en het Bouwplan worden uitgevoerd, bestaande uit:

- **Gronden Initiatiefnemer:** de percelen, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie H, nummers 2848, 2850 en 2843, zoals met oranje streeparcering aangegeven op de als bijlage 1 bij deze overeenkomst gevoegde tekening (bijlage 1).
- **Gronden derden:** de percelen kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie H, nummers:
 - o 1686 (eigendom Vereen Zwolle)
 - o 2849 (eigendom Vereen Zwolle)
 - o 2799 (eigendom Vereniging van eigenaars Gombertstraat),zoals met paarse en groene streeparcering aangegeven op de als bijlage 1 bij deze

Overeenkomst gevoegde tekening.

Project

De door de Initiatiefnemer beoogde (her)ontwikkeling van het Plangebied Havezate/Monteverdi, met inachtneming van de planning, binnen de in het Ruimtelijk Ontwikkelplan vastgestelde kaders, bestaande uit de (her)ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan en bijbehorende voorzieningen zoals parkeerplaatsen.

Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP)

Een plan ter uitwerking van de Gebiedsvisie, de intentieovereenkomst Woningbouw Impuls en de afspraken uit de Versnellingsactie sociale huurwoningen, binnen de randvoorwaarden van vigerende regelgeving en beleid, dat op zodanig niveau is uitgewerkt dat Partijen kunnen beoordelen of sprake is van een zodanig ruimtelijk, financieel en maatschappelijk haalbare herontwikkeling van het Plangebied dat het als basis kan dienen voor het (ontwerp) Omgevingsplan en deze Anterieure overeenkomst. In het Ruimtelijk Ontwikkelplan zijn de uitkomsten verwerkt van de uitgevoerde onderzoeken.

Sociale huurwoning

Huurwoning zoals bedoeld in artikel 13 van de Wet op de Huurtoeslag. De kale aanvangshuur wordt gereguleerd tot de ten tijde van het aangaan van de huurovereenkomst geldende wettelijke prijsgrens voor sociale woningen.

Artikel 2 Doel van de overeenkomst

Met deze overeenkomst leggen Partijen hun rechten en verplichtingen en nadere afspraken over samenwerking over de ontwikkeling en realisatie van het Project vast. Door het aangaan van en het uitvoering geven aan deze overeenkomst beogen Partijen het volgende te bereiken:

- a. de vaststelling van het Ruimtelijk Ontwikkelplan en de samenwerking daaromtrent voor zover dat ten tijde van het ondertekenen van deze overeenkomst nog niet is gebeurd;
- b. de vaststelling van een Omgevingsplanwijziging in vervolg op het Ruimtelijk Ontwikkelplan;
- c. het opstellen van een Bouwplan op VO en DO niveau door Initiatiefnemer;
- d. de vastlegging van het Kostenverhaal;
- e. uitvoering geven aan de Nabetalingsregeling;
- f. het alloceren van taken en verantwoordelijkheden bij de diverse Partijen;
- g. dat Gemeente start met het opstellen van het ontwerp omgevingsplan
- h. uitvoering geven aan de planning

Artikel 3 Ruimtelijk ontwikkelplan en randvoorwaarden

1. Initiatiefnemer heeft voor zijn rekening en risico een Ruimtelijk Ontwikkelplan opgesteld, dat door de Gemeente is vastgesteld op 23 september 2024.
2. Bij de verkenningen en het onderzoek om te komen tot een ROP zijn onder meer de volgende randvoorwaarden en uitgangspunten in acht genomen:
 - a. de Gebiedsvisie met inachtneming van het raadsbesluit d.d. 23 november 2020;
 - b. de intentieovereenkomst Woningbouwimpuls;
 - c. afspraken uit de Versnellingsactie sociale huurwoningen;
 - d. alle relevante wet- en regelgeving;
3. In het vastgestelde ROP zijn de uitgangspunten voor de planvorming beschreven en tot een zodanig niveau uitgewerkt dat aan de gemeenteraad van Zwolle een voorstel voor een go/ no go besluit kan worden voorgelegd. Dit betekent dat er zicht is op een haalbare ontwikkeling voor Partijen en dat er zicht is op het vervolgens kunnen opstarten van een ruimtelijke procedure onder de Omgevingswet. Het ROP vormt de basis voor de wijziging van het Omgevingsplan.
4. Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het informeren van derde-eigenaren (VvE Gombert en Vereen). Partijen spreken hierover het volgende af:
 - a. Initiatiefnemer laat Vereen schriftelijk bevestigen dat Vereen bekend is met de uitwerking van het ruimtelijk ontwikkelplan voor de locatie Havezate. Vereen stelt daarmee onder andere blijvend de diensten en faciliteiten beschikbaar aan de toekomstige huurders van Initiatiefnemer. Daarnaast laat Initiatiefnemer Vereen bevestigen dat Vereen bekend is met het in procedure brengen van het ontwerp omgevingsplan en dat zij instemt met mogelijke bijgaande fysieke aanpassingen aan haar buitenruimte voor zover dat voor deze planuitvoering nodig is. Deze verklaring is op 22 juli 2024 aan de gemeente verstrekt.
 - b. Initiatiefnemer heeft VvE Gombert schriftelijk laten bevestigen dat de VvE bekend is met het ruimtelijk ontwikkelplan voor de locatie Havezate en het in procedure brengen van het Omgevingsplan. Deze bevestiging is op 6 november aan de Gemeente verstrekt.

Artikel 4 Omgevingsplanwijziging

1. De Gemeente is penvoerder van de omgevingsplanwijziging voor het Plangebied en heeft de inspanningsverplichting tot het, conform planning, in procedure brengen van deze omgevingsplanwijziging, zodra over het ontwerpplan overeenstemming bestaat op ambtelijk niveau, de Initiatiefnemer heeft ingestemd met de eindconcept versie en het College van B&W heeft ingestemd met het ontwerp-omgevingsplan.
2. De gemeente heeft de inspanningsverplichting om te bevorderen dat het ontwerp-omgevingsplan inclusief eventuele door inspraak tussentijds noodzakelijk geworden wijzigingen, op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt.
3. De Initiatiefnemer zal op zijn kosten alle voor de Omgevingsplanwijziging benodigde informatie, onderzoeken en verslagen (laten) uitvoeren en opstellen. Juiste en volledige informatie dient aan de gemeente te worden voorgelegd ten behoeve van het vormgeven en uitwerken in een Omgevingsplanwijziging.
4. De Initiatiefnemer zal met inachtneming van de planning de benodigde inlichtingen en volledige en ontvankelijke aanvragen voor omgevingsvergunning(en) voor de Bouwplannen indienen. De kosten hierbij komen conform Legesverordening voor rekening van Initiatiefnemer.

Artikel 5 VO en DO Bouwplan

1. De Initiatiefnemer zal voor eigen rekening en risico het Project binnen het Plangebied ontwikkelen en realiseren, met inachtneming van de afspraken van deze Anterieure overeenkomst.
2. De Initiatiefnemer heeft de bouwdelen 6 en 7 reeds opgewerkt tot een VO. De overige bouwdelen, zijnde gebouw 3, 4 en 5, zal Initiatiefnemer conform planning eerst nog nader uitwerken tot VO-niveau en aan de Gemeente ter toetsing voorleggen. Als uit deze toetsing door de Gemeente blijkt dat deze uitwerking tot VO-niveau dan wel de definitieve terreininrichting binnen het Plangebied niet past binnen het vastgestelde omgevingsplan, dan treden Partijen met elkaar in overleg over de (financiële) gevolgen en maken nadere afspraken over de benodigde (planologische) aanpassingen en de financiële gevolgen. In ieder geval zijn dan voor rekening van Initiatiefnemer de kosten die gemaakt worden om uitvoering te kunnen geven aan de gewijzigde plannen.
3. Na de uitwerking tot VO-niveau van ieder bouwdeel en akkoord van de Gemeente daarop, werkt Initiatiefnemer ook deze bouwdelen uit naar DO Bouwplan(en). Deze uitwerking zal tevens bevatten een uitwerking van een Bereikbaarheid- Leefbaarheid-, Veiligheid- en Communicatieplan.
4. De Gemeente toetst de definitieve ontwerp Bouwplannen die aan haar ter goedkeuring worden voorgelegd ten behoeve van iedere aanvraag omgevingsvergunning aan:
 - het Ruimtelijk Ontwikkelplan;
 - het omgevingsplan, inclusief ruimtelijke onderbouwing;
 - de daaraan ten grondslag liggende regelgeving en beleid zoals vereisten voor de aanvraag van een omgevingsvergunning;
 - compensatieplan bomen;
 - waterhuishoudkundig plan;
 - deze Anterieure overeenkomst;

5. De Gemeente deelt de uitkomsten van de toetsing schriftelijk en gemotiveerd mede aan de Initiatiefnemer conform de planning.
6. Initiatiefnemers zijn verplicht om de uitkomsten van de in het vorige lid bedoelde toetsing op inzichtelijke wijze te verwerken in het Bouwplan en deze aangepaste plannen conform planning opnieuw ter toetsing aan de Gemeente voorleggen.
7. Indien Partijen geen overeenstemming kunnen krijgen over de verwerking van de uitkomsten van de toetsing zoals bedoeld in lid 5 van dit artikel, treden Partijen met elkaar in overleg. Het bepaalde zoals opgenomen in artikel 20 (Beëindiging) is dan van toepassing.
8. Initiatiefnemer verbindt zich om geen aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit (artikel 5.1 Omgevingswet) in te dienen voordat het Bouwplan door de gemeente is goedgekeurd.
Het staat de initiatiefnemer vrij om de omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit (artikel 5.1 lid 2 onder a van de Ow) reeds vooruitlopend op het vastgestelde omgevingsplan in te dienen.

Artikel 6 Woningbouwprogramma

1. Het te realiseren bouwprogramma bestaat uit woningbouw en (maatschappelijke) voorzieningen. Het woningbouwprogramma omvat in totaal 272 betaalbare huurappartementen, waarvan 168 bestaande huurappartementen worden vervangen en 104 sociale huurwoningen worden toegevoegd. Van deze 272 betaalbare huurwoningen dienen er minimaal 104 in de categorie sociale huur te worden gerealiseerd.
2. Initiatiefnemer is verplicht om de woningen uitsluitend toe te wijzen aan de doelgroep zoals deze in het ROP en in het omgevingsplan zijn opgenomen.
3. Voor Sociale huurwoningen geldt het volgende: De kale aanvangshuur wordt gereguleerd tot de ten tijde van het aangaan van de huurovereenkomst geldende wettelijke prijsgrens voor sociale huurwoningen (thans, in 2024 € 879,66 per maand). De Sociale huurwoningen mogen de eerste 25 jaar vanaf aanvang van exploitatie niet individueel worden verkocht en overgedragen als koopwoningen en moeten gedurende een periode van minimaal 25 jaar in de betreffende huurcategorie worden geëxploiteerd. Voor deze Sociale huurwoningen geldt gedurende de uitpondtermijn van 25 jaar een gereguleerde huurprijs conform landelijke regelgeving. Initiatiefnemer cq. haar rechtsopvolger verhuurt de Sociale huurwoningen aan woningzoekenden waarvan het inkomen voldoet aan de inkomensnormen die de Rijksoverheid hanteert, thans zijnde een maximaal brutojaarinkomen van € 47.699,- voor eenpersoons huishouden en € 52.671,- voor meerpersoonshuishouden (prijspeil 2024).
4. Voor de Middenhuurwoningen geldt het volgende: De Middenhuurwoningen worden verhuurd conform de door de Rijksoverheid bepaalde prijsgrenzen (in 2024 een maandhuur vanaf € 879,66 tot en met € 1.157,95) gedurende de eerste 20 jaar na aanvang van de exploitatie en mogen niet individueel worden verkocht en overgedragen als koopwoningen en moeten gedurende een periode van minimaal 20 jaar in de betreffende huurcategorie worden geëxploiteerd. De jaarlijkse huurstijging van de Middenhuurwoning wordt bepaald aan de hand van (tijdelijke) rijksregelgeving. De Initiatiefnemer verhuurt de Middenhuurwoningen aan woningzoekenden

waarvan het inkomen voldoet aan de inkomensnormen die de Rijksoverheid hanteert, thans zijnde voor een eenpersoonshuishouden van € 47.669 tot € 62.191 en voor meerpersoonshuishoudens van € 52.671€ tot 82.921 (prijspeil 2024).

5. Gedurende de instandhoudingstermijn van de Sociale huurwoningen en Middenhuurwoningen geldt dat ten tijde van het aangaan van de huurovereenkomst de dan geldende bandbreedtes van sociale huur en middenhuur zoals vastgesteld door de Rijksoverheid van toepassing zijn.
6. Voor alle woningbouwcategorieën in het sociaal segment geldt dat een ondergrens van het woonoppervlak van 35 m² GBO voor zelfstandige woonruimte wordt aangehouden.

Artikel 7 Instandhoudingstermijn van sociale huur en middenhuur woningen

1. Initiatiefnemer (of diens rechtsopvolger(s)) is met betrekking tot het te realiseren woningbouwprogramma als omschreven in artikel 6 Woningbouwprogramma en artikel 7 Instandhoudingstermijn van sociale huur en middenduur, jegens de Gemeente verplicht om bij wijze van kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW niet af te wijken van de in artikel 6 opgenomen bestemming Sociale huurwoningen en Middenhuurwoningen en de daarbij behorende voorwaarden en zal deze woningen als zodanig in standhouden en alleen gebruiken voor de verhuur met de in artikel 6 beschreven huurprijs. Deze kwalitatieve verplichting wordt door Initiatiefnemer aanvaard en zal ten aanzien van alle afzonderlijke Sociale huurwoningen en Middenhuurwoningen rusten op de grond in het Plangebied waarop de Sociale huurwoningen en Middenhuurwoningen worden gerealiseerd, gedurende een periode van 25 respectievelijk 20 jaar, ingaande op de datum dat wordt aangevangen met de eerste verhuring van de betreffende Sociale respectievelijk Middenhuurwoning. Partijen stemmen hierbij reeds bij voorbaat in om deze kwalitatieve verplichting op eerste aanzegging van de Gemeente vast te laten leggen in een notariële akte en deze notariële akte in te laten schrijven in de openbare registers.
2. Initiatiefnemer (of diens rechtsopvolger(s)) is verplicht om op schriftelijk verzoek van de Gemeente binnen zes weken voor eigen rekening een door een registeraccountant ondertekende verklaring te overleggen, waaruit blijkt tegen welke maandhuren de Sociale huurwoningen en Middenhuurwoningen verhuurd zijn geweest in de periode gelegen 36 maanden direct voorafgaand aan het in deze zin bedoelde schriftelijk verzoek. Ook dient uit deze verklaring voor alle huurwoningen te blijken wat de aanvangshuren waren bij datum eerste ingebruikneming.
3. Indien blijkt dat Initiatiefnemer (of diens rechtsopvolger(s)) niet voldoet aan de in dit artikel genoemde verplichtingen verbeurt Initiatiefnemer (of diens rechtsopvolger(s)), na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde redelijke termijn, aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van EUR 1.000,- (zegge: duizend euro) per woning per dag zolang de niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding voortduurt met een maximum van EUR 100.000,- (zegge: honderd duizend euro) per woning, te betalen binnen veertien dagen na een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de Gemeente. Dit alles onverminderd de bevoegdheid van de Gemeente tot het vorderen van aanvullende schadevergoeding voor zover deze voormelde boete te boven gaat en onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming van de betreffende verplichtingen te verlangen. Voornoemde bedragen hebben als prijspeil 1 januari 2024 en worden jaarlijks per 1 januari aangepast, voor het eerst op 1 januari 2025, aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerde Consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens met als basisjaar 2015=100, volgens de jaar-op-jaar methode, met dien verstande dat voornoemde bedragen niet worden geïndexeerd wanneer dit leidt tot een lager bedrag dan voornoemd.

4. Initiatiefnemer verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de afspraken opgenomen in dit artikel en in artikel 6 Woningbouwprogramma, bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van elke Sociale huurwoning c.q. Middenhuurwoning, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan zijn rechtsopvolger, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de Gemeente op te leggen (door middel van een kettingbeding), die ten behoeve van deze aan te nemen en in verband daarmee die bepalingen in de akte tot levering, vestiging van beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen. Initiatiefnemer en iedere rechtsopvolger is verplicht van diens rechtsopvolger te bedingen dat deze ook aan bedoelde verplichting(en) gebonden is en dat deze zijn rechtsopvolger ten behoeve van de Gemeente gelijke verplichting(en) oplegt.
5. Bij iedere toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de onder lid 4 vermelde verplichtingen (kettingbeding), verbeurt Initiatiefnemer dan wel diens rechtsopvolger, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde redelijke termijn, een direct opeisbare boete van EUR 100.000,-- per woning ten behoeve van de Gemeente, onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van eventueel meer geleden schade en onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming van de betreffende verplichtingen te verlangen. Voornoemde bedragen hebben als prijspeil 1 januari 2024 en worden jaarlijks per 1 januari aangepast, voor het eerst op 1 januari 2025, aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerde Consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens met als basisjaar 2015=100, volgens de jaar-op-jaar methode, met dien verstande dat voornoemde bedragen niet worden geïndexeerd wanneer dit leidt tot een lager bedrag dan voornoemd.

Artikel 8 Participatie

Initiatiefnemer zorgt voor voldoende en zorgvuldige omgevingsparticipatie. Initiatiefnemer heeft daarvoor een Participatieplan opgesteld. Initiatiefnemers zullen het Participatieplan in afstemming met de Gemeente uitvoeren en daarvan een verslag opstellen. Dat verslag maakt deel uit van het Ruimtelijk Ontwikkelplan. In het Definitief Ontwerp van het Bouwplan licht Initiatiefnemer toe tot welke wijzigingen de plaatsgevonden participatie heeft geleid. In het kader het BLVC plan wordt de omgeving opnieuw geïnformeerd en wordt het Participatieplan uitgebreid c.q. toegepast op de realisatiefase.

Artikel 9 Bouwperiode en Bouwplaats

1. De Initiatiefnemer is verplicht een BLVC plan op te stellen. Het BLVC plan op hoofdlijnen is als bijlage 3 toegevoegd bij deze overeenkomst. Initiatiefnemer werkt dit BLVC plan nader uit en legt dit ter goedkeuring aan de Gemeente voor (afdeling Bouw en woningtoezicht). Alle kosten van tijdelijke inrichting worden door de Initiatiefnemer gedragen zoals nader aangegeven in artikel 14 (Financiën). In het BLVC plan worden een aantal verplichtingen, eisen en wensen geformuleerd. Indien Initiatiefnemer voorziet dat hij het BLVC plan niet, niet tijdig of niet volledig kan naleven, zal hij de Gemeente pro actief en tijdig in kennis stellen.
2. Bij niet of niet tijdige nakoming door initiatiefnemer van één of meerdere verplichtingen of eisen uit hoofde van het BLVC plan zoals hiervoor bedoeld in lid 1, verbeurt Initiatiefnemer, na ingebrekestelling door de Gemeente en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de Gemeente een direct opeisbare boete van € 5.000,-- te verhogen met € 750,-- per dag dat het tekortschieten in de nakoming voortduurt, met een maximum van € 50.000,- vijftigduizend

euro), tenzij de tekortkoming Initiatiefnemer aantoonbaar niet kan worden toegerekend, onverminderd het recht van de Gemeente op aanvullende schadevergoeding, voor zover de schade de in dit artikellid opgenomen boete overschrijdt.

3. Het bedrag van de verbeurde boete dient te worden betaald binnen veertien dagen na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning van burgemeester en wethouders.
4. De Gemeente stelt openbare ruimte ter beschikking voor het opstellen van /gebruik van bouwplaats. Partijen sluiten hiertoe een ingebruikgevingsovereenkomst, waarin nadere afspraken zijn vastgelegd over onderhoud, beheer en oplevering van het gebruik van de openbare ruimte. Hierbij geldt in ieder geval het volgende:
 - a. Gebruik van deze openbare ruimte is volledig voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Initiatiefnemer dient eveneens voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor terugbrengen van de openbare ruimte in oorspronkelijke staat.;
 - b. Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het voldoen aan de in dit kader geldende wet en regelgeving en het aanvragen en verkrijgen van eventueel benodigde toestemmingen en vergunningen
 - c. Initiatiefnemer dient er voor te zorgen dat het bouwverkeer en leveranciers niet via de Gombertstraat het Plangebied betreden. De woonwijk dient te allen tijde te worden ontlast.
5. De Initiatiefnemer zal voor eigen rekening en risico zorg dragen voor herstel van de openbare ruimte indien deze als gevolg van haar bouwactiviteiten in het kader van de realisatie van het Project beschadigd raakt.

Artikel 10 Eigendom en Beheer buitenterrein (kettingbeding)

1. Het buitenterrein van het Plangebied wordt door Initiatiefnemer ingericht en Initiatiefnemer blijft na aanleg eigenaar van het buitenterrein. Initiatiefnemer is daarom ook verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud daarvan. Het buitenterrein is beperkt toegankelijk ten behoeve van de in het Plangebied gelegen voorzieningen. Initiatiefnemer dient te voorkomen dat dit buitenterrein openbaar wordt in de zin van de Wegenwet, door duidelijk ter plaatse kenbaar te maken dat het buitenterrein particulier eigendom is. Initiatiefnemer dan wel toekomstige eigenaren doen dit door bij de toegangspaden van de Openbare ruimte naar het Plangebied (4x) borden met opschriften als: 'eigen weg', 'particuliere weg' en 'private weg' aan te brengen bij de ingangen van het Plangebied. Ze zijn verplicht deze borden ter plaatse in stand te houden. Indien het vorenstaande niet of niet volledig wordt nagekomen, verbeurt de overtreder, bij voortdurende weigering ondanks aanmaning tot nakoming door de Gemeente en na voorafgaande ingebrekestelling, een direct opeisbare boete aan de Gemeente, groot € 25.000,- per overtreding. Initiatiefnemer erkent en aanvaardt als eigenaar aansprakelijk te zijn voor schade(n) van derde(n) die op welke wijze dan ook verband houdt met het buitenterrein.
2. Initiatiefnemer is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in dit artikel bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Plangebied, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in dit artikel bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk recht op te nemen, ten behoeve van de Gemeente.

3. Op gelijke wijze als onder lid 2 van dit artikel bepaald, verbindt de Initiatiefnemer zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 1 van dit artikel, als de in lid 2 van dit artikel en in het onderhavige lid 3 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 11 Zekerheidstelling

1. N.v.t.

Artikel 12 Planning

1. Het Project wordt in fasen gerealiseerd, in de periode zoals weergegeven in de als bijlage 2 aan deze Overeenkomst gehechte planning.
2. Indien omstandigheden daartoe aanleiding geven, kan de planning in overleg worden aangepast. Na gereedkomen en schriftelijke goedkeuring door Partijen van een dergelijke aanpassing, zal de aangepaste versie voor de oorspronkelijke in de plaats treden.
3. De planning legt, tenzij anders aangegeven, op Partijen een inspanningsverplichting om alle benodigde werkzaamheden binnen het daarin opgenomen tijdschema te (doen) verrichten.

Artikel 13 Publiekrechtelijk voorbehoud Gemeente

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 14 Financiën, Nabetalingsregeling, kostenverhaal gehele plangebied

1. Alle kosten die naar aanleiding van deze ontwikkeling worden gemaakt komen op grond van de wettelijke verplichting tot kostenverhaal voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Alleen kosten die aantoonbaar toerekenbaar zijn aan het Project en daadwerkelijk zijn gemaakt ten behoeve van het Project, zullen worden doorberekend. Partijen hebben dit als volgt uitgewerkt:
 - a. Voor een deel van het Plangebied heeft een gronduitgifte plaatsgevonden waardoor een deel van de wettelijk verplicht te verhalen kosten door middel van de gronduitgifte met nabetalingsregeling verzekerd is. Partijen geven uitvoering aan de Nabetalingsregeling van in totaal € 207.757,- (zegge tweehonderdzevenduizend zevenhonderdzevenenvijftig euro) (exclusief BTW of overdrachtsbelasting). Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het voldoen van verschuldigde belastingen. De betaling van het voornoemde voortvloeiend uit de Nabetalingsregeling dient in twee termijnen van ieder 50% aan de Gemeente te zijn voldaan op rekeningnummer NL02BNGH0285036467 van de Gemeente Zwolle, bij de NV Bank Nederlandse

Gemeente. De eerste termijn is verschuldigd binnen 14 dagen na de ondertekening van deze overeenkomst. De tweede termijn is verschuldigd bij de vaststelling van het omgevingsplan door de Raad. De Gemeente stuurt Initiatiefnemer hiervoor telkens een factuur

b. De overige te verhalen kosten zullen, indien deze worden gemaakt, apart door de Gemeente bij Initiatiefnemer in rekening worden gebracht zoals (niet uitputtend):

- I. de kosten voor planvoorbereiding en toezicht en realisatiekosten van alle benodigde civiele werkzaamheden voor het Project (anders dan de kosten die verschuldigd zullen zijn op basis van de ingebruikgevingsovereenkomst als bedoeld in artikel 9 lid 2). De kosten worden gefactureerd naar rato van werkelijk gemaakte kosten, tegen een uurtarief van € 132,- per uur, prijspeil 2024 en jaarlijks te indexeren. De werkzaamheden zullen vooraf overeengekomen worden tijdens de voortgangsoverleggen tussen Partijen. Deze afspraken zullen op de factuur als onderbouwing worden vermeld. Vorenbedoelde kosten worden zullen naar verwachting gedurende zes jaar gefactureerd worden;
 - II. kosten voor eventuele aansluitingen op het openbaar gebied, deze werkzaamheden worden voor rekening en risico van Initiatiefnemer uitgevoerd;
 - III. kosten buiten plangebied zoals kosten voor het plaatsen van ondergrondse containers en trafo's, deze werkzaamheden worden voor rekening en risico van Initiatiefnemer uitgevoerd;
 - IV. Kosten conform het compensatieplan Bomen indien de compensatie niet binnen het Plangebied opgelost kan worden, deze werkzaamheden worden voor rekening en risico van Initiatiefnemer uitgevoerd
 - V. Kosten die voortvloeien tijdens de bouwfase uit het BLVC-plan, deze werkzaamheden worden voor rekening en risico van Initiatiefnemer uitgevoerd.
2. Naast de afspraken in dit artikel is de Legesverordening van toepassing, onder meer met betrekking tot de omgevingsplanactiviteit bouwwerk en een vergunning voor de technische bouwactiviteit.
3. In bovengenoemde leden zijn niet de kosten voor beantwoording van zienswijzen en de eventuele aanpassing van de Omgevingsplanwijziging naar aanleiding van deze zienswijzen opgenomen. De kosten voor het samenvatten, beantwoorden van de zienswijzen en het eventueel aanpassen van de Omgevingsplanwijziging worden afzonderlijk bij de Initiatiefnemer in rekening gebracht. Het in rekening te brengen bedrag wordt bepaald aan de hand van de administratie van de Gemeente. De Gemeente zal daarbij een toelichting verstrekken. In beginsel wordt voor het vorenstaande uitgegaan van een bedrag van € 1.350,- per afzonderlijke zienswijze.
4. De Gemeente stuurt, indien van toepassing, Initiatiefnemer facturen van gemaakte kosten als bedoeld in dit artikel. Bij te late betaling van een bijdrage, geheel of gedeeltelijk, is de Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke handelsrente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf 14 dagen na ingebrekestelling tot aan de dag van betaling. De Gemeente zal een aparte factuur sturen indien de kosten zoals genoemd in lid 2 van dit artikel verschuldigd zijn door Initiatiefnemer.

Artikel 15 Gebiedsontwikkeling Zwartewaterallee en samenhang deelgebieden

Partijen onderkennen dat het Plangebied Havezate Monteverdilaan onderdeel uitmaakt van de grotere gebiedsontwikkeling Zwartewaterallee. De samenhang tussen de deelgebieden komt onder meer tot

uitdrukking in de intentieovereenkomst woningbouwimpuls en de door het Rijk aan de WBI subsidie verbonden voorwaarden. Partijen onderkennen dat de Gemeente en de initiatiefnemers in het gebied Zwartewaterallee gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor de realisatie van de totale gebiedsontwikkeling conform de gebiedsvisie en de realisatie van de WBI maatregelen, waarbij iedere initiatiefnemer voor zich verantwoordelijk is voor de realisatie van zijn deelgebied.

Op basis van de Intentieovereenkomst Woningbouwimpuls is Initiatiefnemer geen bovenplanse kosten verschuldigd.

De Initiatiefnemer erkent en aanvaardt dat de verdere ontwikkeling en realisatie van het Plangebied Havezate/Monteverdilaan kan ingrijpen op de (verdere) ontwikkeling en realisatie van de andere deelgebieden en op de vaststelling van de WBI-subsidie. Partijen zullen in het proces van (verdere) ontwikkeling en realisatie van het bouwplan voor Plangebied Havezate/Monteverdilaan het gebiedsoverstijgende belang van Zwartewaterallee telkens zwaar mee laten wegen in zijn afwegingen en besluitvorming.

Artikel 16 Nadeelcompensatie

1. De Initiatiefnemer verplicht zich om aan de Gemeente het totale bedrag aan schadevergoeding en de daarmee samenhangende kosten, dat voor vergoeding in aanmerking komt en dat voortvloeit uit de in deze overeenkomst bedoelde activiteit(en), geheel te compenseren.
2. Aanvragen voor een verzoek om vergoeding van geleden of te lijden nadeel (nadeelcompensatie) als bedoeld in titel 4.5 van de Algemene wet bestuursrecht en afdeling 15.1 van de Omgevingswet neemt de Gemeente in behandeling zoals in de "Algemene verordening nadeelcompensatie gemeente Zwolle" beschreven.
3. Indien de Gemeente op basis van artikel 12 "Algemene verordening nadeelcompensatie gemeente Zwolle" besluit tot het toekennen van een vergoeding en deze vergoeding aan de aanvragen heeft uitgekeerd, zal de Initiatiefnemer het alsdan uitgekeerde bedrag op eerste schriftelijke verzoek van de Gemeente aan de Gemeente vergoeden.
4. Als degene die een verzoek om nadeelcompensatie heeft ingediend een oordeel van de rechter vraagt, dan is dat oordeel, wanneer het onherroepelijk is geworden voor partijen bindend.

Artikel 17 Overlegstructuur

1. Partijen werken ter uitvoering van deze Overeenkomst samen in een projectgroep.
2. De projectgroep heeft tot taak:
 - a. begeleiden van het Project en het coördineren van de voortgang van de door Partijen te verrichten werkzaamheden;
 - b. het toezien op de naleving van deze Overeenkomst;
 - c. het toezien op de planning;
 - d. het toezien op tijdige informatieverstrekking over en weer door Partijen, waaronder externe communicatie naar de media en externe stakeholders.
3. De projectgroep bestaat minimaal uit de gemeentelijk projectleider, de projectverantwoordelijke van de Initiatiefnemer aangevuld met expertise van specialisten. De projectgroep bepaalt de frequentie van samenkomsten.
Naast het projectoverleg kunnen er werkgroepen ingesteld worden, ter nadere uitwerking van deelonderwerpen.

4. Vanaf het moment dat de benodigde vergunningen zijn verkregen en gestart kan worden met de uitvoering, zullen partijen met enige regelmaat de voortgang en de uitvoering van de werkzaamheden monitoren waarbij onder andere de volgende onderwerpen aan de orde zullen komen:
 - i. Parkeerplaatsen/groen;
 - ii. Waterhuishouding en inrichting buitenterrein;
 - iii. Bouwlogistiek, sloop, geluid en stofhinder;
5. Verschillen van inzicht die binnen de projectgroep niet tot overeenstemming kunnen worden gebracht, worden geagendeerd in een overleg waarbij namens de Gemeente de ambtelijk opdrachtgever en namens de Initiatiefnemer de directeur Vastgoed aanwezig zal zijn en, zo nodig, vervolgens voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente en de directie van de Initiatiefnemer.
6. De overlegstructuur dient in het BLVC-plan te worden overgenomen. Zodra bij start bouw het BLVC-plan in werking treedt, vervalt de overlegstructuur zoals bedoeld in dit artikel.

Artikel 18 Overdracht van rechten

1. Het is de Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Deze bepaling geldt als een beding met goederenrechtelijke werking zoals bedoeld in artikel 3:83 lid 2 BW. De Gemeente kan aan de toestemming redelijke voorwaarden verbinden indien zij daartoe aanleiding ziet, waaronder hoofdelijkheid in geval van meerdere partijen en/of het stellen van zekerheden.
2. De Initiatiefnemer verplicht zich jegens de Gemeente om niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming met derden in onderhandeling te treden over de verkoop van de gronden binnen het Plangebied of rechtshandelingen te verrichten die haar bevoegdheid om over gronden te kunnen beschikken, zou kunnen belemmeren. Onder vervreemding valt ook het bezwaren met enig zakelijk recht. De Gemeente zal die toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.
3. Indien Initiatiefnemer handelt in strijd met deze bepaling verbeurt zij aan de Gemeente een direct opeisbare boete van € 250.000,-- (zegge: tweehonderdvijftigduizend euro) tenzij de schade van de Gemeente hoger is dan dit bedrag in welk geval de boete gelijk is aan de werkelijke schade van de Gemeente.

Artikel 19 Duur van de overeenkomst

De Anterieure overeenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening door beide partijen en eindigt als aan alle uit de Anterieure overeenkomst voortvloeiende verplichtingen is voldaan.

Artikel 20 Beëindiging

1. De Gemeente is bevoegd deze Overeenkomst met onmiddellijke ingang en zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden, en/of schadevergoeding en vergoeding van rente en kosten te vorderen van de Initiatiefnemer indien:
 - a. de Initiatiefnemer handelt in strijd met artikel 18 ("Overdracht van rechten");

- b. de Initiatiefnemer surséance van betaling of faillissement aanvraagt, dan wel in staat van surséance of faillissement komt te verkeren;
 - c. sprake is van ontbinding van de rechtspersoon van de Initiatiefnemer dan wel van staking van de activiteiten van Initiatiefnemer.
- 2. In geval van ontbinding van de overeenkomst zoals hiervoor in lid 1 bedoeld is de Gemeente niet gehouden tot welke vorm van (schade-)vergoeding dan ook.
- 3. Partijen hebben het recht om deze overeenkomst schriftelijk te ontbinden in de navolgende gevallen:
 - a. als geen overeenstemming is bereikt over de uitwerking tot VO-niveau van de overige bouwdelen;
 - b. als geen overeenstemming is bereikt over de Bouwplannen;
 - c. als de voor de Bouwplannen benodigde wijziging van het Omgevingsplan niet uiterlijk op 1 december 2028 onherroepelijk is geworden;
 - d. als het onmogelijk is gebleken om conform de planning de voor het Project benodigde vergunningen van andere overheden te verkrijgen;
 - e. als één van de partijen ondanks schriftelijke aanmaning tekortschiet in de nakoming van een of meer van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst.
- 4. Alvorens een van de Partijen gebruik kan maken van het recht op ontbinding in de situaties als bedoeld in lid 3 sub a, b en e , treedt zij eerst met de andere partij in overleg gedurende een periode van maximaal 3 maanden om te bezien of en op welke wijze alsnog tot overeenstemming kan worden gekomen.
- 5. In geval van ontbinding van de Overeenkomst zoals hiervoor in lid 3 sub a of b bedoeld zijn partijen jegens elkaar niet gehouden tot welke vorm van (schade-)vergoeding dan ook, echter onverminderd de verplichting van Initiatiefnemer tot betaling aan de Gemeente van de bij of krachtens deze Overeenkomst verschuldigde en opeisbare bedragen. Het hiervoor in dit artikellid bepaalde is niet van toepassing indien de ontbinding het gevolg is van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze Overeenkomst aan de zijde van de Gemeente.
- 6. In geval van ontbinding van de Overeenkomst zoals hiervoor in lid 3 sub c bedoeld zijn partijen jegens elkaar niet gehouden tot welke vorm van (schade-)vergoeding dan ook, echter onverminderd de verplichting van Initiatiefnemer tot betaling aan de Gemeente van de bij of krachtens deze Overeenkomst verschuldigde en opeisbare bedragen. Het hiervoor in dit artikellid bepaalde is niet van toepassing indien de ontbinding het gevolg is van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze Overeenkomst aan de zijde van de Gemeente.

Artikel 21 Hoofdelijkheid

Indien verscheidene (natuurlijke of rechts-)personen zich als de Initiatiefnemer hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens de Gemeente aansprakelijk voor alle uit deze overeenkomst voortvloeiende verbintenissen.

Artikel 22 Publicatie en ter inzage legging

1. De Gemeente zal op grond van artikel 16.138 Omgevingswet binnen twee weken na inwerkingtreding van deze overeenkomst kennis geven van deze overeenkomst en een zakelijke beschrijving van de inhoud van deze overeenkomst ter inzage zal leggen..
2. Het bovenstaande laat onverlet de verplichtingen van de Gemeente op basis van de Wet open overheid (Woo).

Artikel 23 Geschillen

Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd, zullen, nadat minnelijk overleg niet heeft geleid tot beslechting van het geschil, worden voorgelegd aan rechtbank Overijssel, locatie Zwolle.

Artikel 24 Slotbepalingen

1. Het bepaalde in de overwegingen maakt integraal deel uit van deze Overeenkomst.
2. Op deze Overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
3. Indien een of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling trachten te treffen, die wel rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

Artikel 25 Bijlagen

De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereedkomen daarvan. Zij worden daartoe mede door partijen geparafeerd voor zover dat nog niet is geschied en voor zover de bijlagen bij het aangaan van deze overeenkomst al gereed zijn.

Bijlage 1. Plangebied(grenzen), eigendommen: kaart(en) kenmerk ... d.d. ...

Bijlage 2. Planning

Bijlage 3. BLVC-plan

Aldus in tweevoud opgemaakt te Zwolle en getekend:

te Zwolle d.d. __ / __ / 2025

te Zwolle d.d. __ / __ / 2025

De Gemeente Zwolle:
namens deze

De Initiatiefnemer:
namens deze

Mevrouw G. Rots
Wethouder

de heer E. Leideman
Bestuurder

de heer G.J. Schothans
directeur Vastgoed