

## Concept RESERVERINGSOVEREENKOMST

Datum 16 februari 2026  
Ons kenmerk ZWVG.resovk.Z5

### Betreffende: Stadshagen te Zwolle: kavel Z5 Bobbinkhof

#### 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 11.1 van het Mandaatbesluit van de gemeente Zwolle en krachtens volmacht van de burgemeester van de gemeente Zwolle te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door heer B.G. van der Heiden, hoofd van de afdeling Vastgoed, de gemeente Zwolle hierna te noemen: **"(de) Gemeente"**; enerzijds,

en

2. de besloten vennootschap: (naam) B.V., statutair gevestigd te (plaats), en aldaar kantoorhoudende (adres) te (postcode), (evt postadres indien bekend), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: (kvk nummer), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap (naam) B.V., in haar hoedanigheid van alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder, welke vennootschap op haar beurt rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door de \*heer/ mevrouw\* (naam), in \*zijn/haar\* hoedanigheid van alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder; en de \*heer/mevrouw\* (naam) tezamen, in hun hoedanigheid van gezamenlijk bevoegd bestuurders; (naam BV) hierna te noemen: **"de Ontwikkelaar"**, anderzijds,

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

#### IN AANMERKING NEMENDE DAT

- de Gemeente eigenaar is van de gronden gelegen in het gebied De Tippe te Zwolle, waartoe mede de bouwgrond behoort bij partijen genoegzaam bekend als Kavel Z5, op welke deze reserveringsovereenkomst ziet;
- de Gemeente middels een openbare verkoopprocedure de Kavel Z5 heeft aangeboden;
- de hiervoor bedoelde openbare verkoopprocedure is gestart door publicatie van de Selectieleidraad d.d. +++. Er is wel/geen Nota van Inlichtingen geweest. Na voorselectie is de Verkoopleidraad gepubliceerd, op basis waarvan ++

Datum 16 februari 2026  
Ons kenmerk ZWVG.resovk.Z5

gegadigden zijn uitgenodigd om een inschrijving te doen. De Selectieleidraad, Verkoopleidraad, Nota's van Inlichtingen en alle bij de Selectieleidraad en Verkoopleidraad behorende bijlagen, zijn als bijlage E aan deze Reserveringsovereenkomst gehecht en maken daarvan een onderdeel uit;

- de Ontwikkelaar de economisch meest voordelige inschrijving heeft gedaan in vorenbedoelde verkoopprocedure en daarmee het recht om de hierna omschreven Kavel te reserveren heeft verworven;
- de Ontwikkelaar gedurende de looptijd van deze reserveringsovereenkomst een bebouwingsvoorstel voor de Kavel wenst te ontwikkelen;
- de ontwikkeling van een bebouwingsvoorstel dat past binnen het Ontwikkelveldpaspoort Voorzieningenlocatie Z5 'De Entree' d.d. 25-01-2026 op de kavel, kan leiden tot het recht van koop van Kavel Z5;
- Partijen de voorwaarden willen vastleggen, waaronder deze ontwikkeling en de daarvoor benodigde reservering van de Kavel zullen plaatsvinden en hoe het recht van koop kan ontstaan;

VERKLAREN ONDER DE VOLGENDE VOORWAARDEN EN BEPALINGEN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

**DEFINITIES:**

*De hiernavolgende definities maken integraal deel uit van deze reserveringsovereenkomst. 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.

**BVO:** bruto vloeroppervlak op basis van het NEN-blad 2580 van het Nederlands Normalisatie Instituut.

**Definitief ontwerp (d.o.):** een definitief ontwerp-bouwplan.

**In behandeling nemen:** de normale procedure doen doorlopen, welke procedure zowel kan leiden tot goedkeuring als afwijzing of eventueel aanhouden van de beslissing.

**Kavel:** de op de reserveringstekening aangeduide grond die voor de Ontwikkelaar is gereserveerd en te zijner tijd ten behoeve van de daarop geplande bebouwing kan worden uitgegeven.

Datum 16 februari 2026  
Ons kenmerk ZWVG.resovk.Z5

**Programma van eisen:** bestaande uit:

- de financiële randvoorwaarden en uitgangspunten;
- technische randvoorwaarden en uitgangspunten;
- Ontwikkelveldpaspoort Voorzieningenlocatie Z5 'De Entree' d.d. 25-01-2026;
- PvE Infiltratievoorziening Tippe d.d. 11 november 2020;
- PvE Riolering Tippe d.d. 11 november 2020;
- Bodemenergieplan De Tippe d.d. 15 juni 2021, vastgesteld door het college van de Gemeente op d.d. 12 oktober 2021;
- ontwikkelplan De Tippe d.d. 10 december 2019 (vastgesteld door de raad van de Gemeente op 25 mei 2020) waaraan het voorlopig ontwerp en het definitief ontwerp dienen te voldoen.

Het programma van eisen is als (bijlage B en D) bij deze reserveringsovereenkomst gevoegd, met uitzondering van voormeld Ontwikkelplan dat al genoegzaam bekend is bij de Ontwikkelaar.

**Reserveringsperiode:** de periode vanaf:

- de aanvang van deze reserveringsovereenkomst 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 Ontwikkelaar wordt opgezegd of;
- tot aan de datum waarop een door de Gemeente aangeboden koopovereenkomst is verlopen zonder dat deze door de Ontwikkelaar is geaccepteerd;
- dan wel tot aan de datum waarop deze reserveringsovereenkomst anderszins krachtens de hierna volgende bepalingen eindigt.

**Reserveringstekening:** de als bijlage A aan deze reserveringsovereenkomst gehechte reserveringstekening(en), waarop de kadastrale plaats van de voor de Ontwikkelaar gereserveerde grond gearceerd is aangegeven.

**Tijdig:** binnen de in deze reserveringsovereenkomst voor het betrokken onderwerp aangegeven periode of voor de in deze reserveringsovereenkomst voor het betrokken onderwerp gestelde datum. Indien deze reserveringsovereenkomst geen uitsluitel geeft, binnen de daarvoor wettelijk gestelde periode of binnen een redelijkerwijze te stellen periode.

**Voorlopig ontwerp (v.o.):** een voorlopig ontwerp-bouwplan.

**Artikel 1 – Doel van deze reserveringsovereenkomst**

- a. Het doel van deze reserveringsovereenkomst is te komen tot het reserveren van **de Kavel** voor de Ontwikkelaar, die daarop gedurende de **Reserveringsperiode** een door de Gemeente in principe goed te keuren **Voorlopig Ontwerp** en een **Definitief Ontwerp** ontwikkelt, op basis waarvan de Gemeente beslist of zij de Kavel uitgeeft.

Datum 16 februari 2026  
Ons kenmerk ZWVG.resovk.Z5

- b. Aan deze reserveringsovereenkomst kan geen zelfstandig recht van koop noch enig ander recht op de Kavel worden ontleend.

## Artikel 2 – Verplichtingen van de Gemeente

- a. De Gemeente heeft de verplichting om:
- de op de **Reserveringstekening** aangegeven bouwgrond, plaatselijk gelegen aan het Bobbinkhof uitmakende een gedeelte van het perceel Gemeente Zwolle sectie S, nummer 10588, ter grootte van circa 1.764 m<sup>2</sup>, zoals met oranje vlakarcering nader is aangegeven op bijgaande tekening met nummer: 2026-029 d.d. 28-01-2026 (bijlage A) gedurende de reserveringsperiode voor de Ontwikkelaar **beschikbaar te houden**;
  - **tijdig** en adequaat te reageren op de toezending door de Ontwikkelaar van het voorlopig ontwerp en het definitief ontwerp;
  - **tijdig** een besluit te nemen omtrent het aanbieden van een koopovereenkomst voor de Kavel;
- b. De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te zorgen dat de Kavel **tijdig** bouwrijp kan worden geleverd.
- c. De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze Reserveringsovereenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van publiekrechtelijke besluitvormingsprocedures. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van een toerekenbare tekortkoming 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 reserveringsovereenkomst of van de mogelijkheid tot uitgifte van de Kavel.

## Artikel 3 – Verplichtingen van de Ontwikkelaar

- De Ontwikkelaar heeft de verplichting om:
- de in artikel 5 bedoelde reserveringsvergoeding **tijdig** te voldoen aan de Gemeente;
  - in overeenstemming met het bepaalde in artikel 6 een voorlopig ontwerp en een definitief ontwerp te ontwikkelen en **tijdig** aan de Gemeente ter beoordeling aan te bieden;
  - indien en zodra hij zich bij nadere beoordeling niet (meer) in staat acht of het niet meer wenselijk vindt om een voorlopig ontwerp en/of een definitief ontwerp **tijdig** te ontwikkelen, deze reserveringsovereenkomst onmiddellijk op te zeggen;

## Artikel 4 – Reservering en reserveringsperiode

- a. De Kavel wordt voor de Ontwikkelaar gereserveerd tot uiterlijk 1 juli 2027 of, indien dit eerder is, tot de datum waarop het door de Ontwikkelaar te vervaardigen voorlopig ontwerp of definitief ontwerp definitief is afgewezen, tot de datum waarop de reservering wordt opgezegd, dan wel tot op het moment waarop een koopovereenkomst omtrent de Kavel is gesloten, niet **tijdig** blijkt te zijn ondertekend of door de Ontwikkelaar is afgewezen, dan wel tot aan de datum

Datum 16 februari 2026  
Ons kenmerk ZWVG.resovk.Z5

- waarop deze reserveringsovereenkomst anderszins krachtens de bepalingen in deze reserveringsovereenkomst eindigt.
- b. De Ontwikkelaar heeft te allen tijde het recht om deze reserveringsovereenkomst op te zeggen, zonder dat daaruit enige betalingsverplichting voortvloeit anders dan in artikel 5 is bepaald.
- c. De Gemeente heeft het recht om de reserveringsovereenkomst schriftelijk bij aangetekend schrijven op te zeggen:
- indien de reserveringsvergoeding niet tijdig is betaald;
  - indien niet tijdig een voorlopig ontwerp of een definitief ontwerp is ingediend;
  - indien het afgewezen voorlopig ontwerp niet tijdig voldoende is aangepast aan de daartoe gegeven aanwijzingen van de Gemeente, het voorlopig ontwerp definitief is afgewezen of geen geheel nieuw voorlopig ontwerp wordt ingediend na afwijzing van het eerste;
  - indien het afgewezen definitief ontwerp niet tijdig voldoende is aangepast aan de daartoe gegeven aanwijzingen van de Gemeente of het definitief ontwerp definitief is afgewezen;
  - indien gedurende de reserveringsperiode andere zwaarwegende bezwaren tegen de Ontwikkelaar blijken te bestaan of ontstaan.

#### **Artikel 5 – Reserveringsvergoeding**

- a. Voor de reservering van de Kavel zoals bedoeld in artikel 2 lid a is de Ontwikkelaar aan de Gemeente een eenmalige vergoeding verschuldigd ter grootte van € <BEDRAG> exclusief BTW (5% van de koopsom als opgenomen in bijlage D Financiële randvoorwaarden en uitgangspunten). Deze reserveringsvergoeding heeft slechts een zelfstandig karakter als tegenprestatie voor de reservering en vormt derhalve geen waarborgsom, boete of aanbetaling op de koopsom van de Kavel indien daaromtrent geen koopovereenkomst zou worden gesloten. Indien op de grondreservering een gronduitgifte volgt, zal de voormelde reserveringsvergoeding zonder rente worden verrekend met de alsdan verschuldigde koopsom.
- b. De reserveringsvergoeding is ineens verschuldigd bij het aangaan van deze reserveringsovereenkomst en dient binnen twee weken na de dagtekening van deze factuur te zijn voldaan op rekeningnummer NL02BNGH0285036467 bij de NV Bank Nederlandse Gemeenten. Hiervoor wordt separaat een factuur verzonden. De reserveringsvergoeding geldt voor de gehele reserveringsperiode en kan niet tussentijds worden verhoogd of verlaagd.
- c. De Ontwikkelaar heeft geen recht op terugbetaling van de reserveringsvergoeding in geval van opzegging van deze reserveringsovereenkomst door één der partijen zoals bedoeld in artikel 4 of bij het einde van deze reserveringsovereenkomst zoals bedoeld in artikel 12, noch bij faillissement of surséance van betaling aan de zijde van de Ontwikkelaar. Indien de Gemeente de planning of het **programma van eisen** zonder nader overleg en buiten overeenstemming met de Ontwikkelaar wijzigt, of anderszins wezenlijk van deze reserveringsovereenkomst afwijkt op zodanige wijze dat van

Datum 16 februari 2026  
Ons kenmerk ZWVG.resovk.Z5

de Ontwikkelaar in redelijkheid niet meer kan worden gevergd dat zij deze reserveringsovereenkomst nakomt of zonder wezenlijke wijzigingen nakomt, heeft de Ontwikkelaar bij opzegging recht op terugbetaling van de betaalde reserveringsvergoeding, zonder dat daarover echter door de Gemeente enige rente verschuldigd is.

- d. Partijen zullen jegens elkaar uit hoofde van deze reserveringsovereenkomst tot geen enkele andere vergoeding, schadevergoeding, rente of boete verplicht zijn.
- e. Partijen binden zich ter voorkoming van onzekerheid of geschil aan de tekst van de leden a tot en met d van dit artikel bij wijze van vaststellingsovereenkomst zoals bedoeld in artikel 7:900 BW.

#### **Artikel 6 – Voorlopig ontwerp en definitief ontwerp**

- a. De Ontwikkelaar verplicht zich vóór 1 december 2026 geheel voor eigen rekening en risico een voorlopig ontwerp, en vóór 1 mei 2027 een definitief ontwerp, voor de Kavel ter beoordeling aan de Gemeente aan te bieden.
- b. De Gemeente zal het voorlopig ontwerp en het definitief ontwerp binnen 4 weken na ontvangst beoordelen, onder meer op wenselijkheid, vormgeving, haalbaarheid en de prijs-kwaliteitverhouding. Van de uitkomst daarvan zal zij schriftelijk gemotiveerd mededeling aan de Ontwikkelaar doen.
- c. Indien het voorlopig ontwerp naar de mening van de Gemeente niet voldoet aan bijvoorbeeld het omgevingsplan, de redelijke eisen van welstand, daarvan op onderdelen op onaanvaardbare wijze afwijkt of overigens van onvoldoende niveau wordt geacht, geeft de Gemeente aan welke grieven tegen het voorlopig ontwerp bestaan en verzoekt de Gemeente de Ontwikkelaar om binnen 4 weken een tweede variant te vervaardigen en aan de Gemeente aan te bieden waarin deze grieven zijn opgeheven. Indien de tweede variant nog niet voldoet of niet tijdig aangeleverd wordt, wijst de Gemeente het voorlopig ontwerp definitief af.
- c. Na goedkeuring door de Gemeente van het voorlopig ontwerp, zal de Ontwikkelaar dit opwerken tot het definitief ontwerp.
- d. Indien het definitief ontwerp naar de mening van de Gemeente niet voldoet aan het bijvoorbeeld het omgevingsplan, de redelijke eisen van welstand, daarvan op onderdelen op onaanvaardbare wijze afwijkt of overigens van onvoldoende niveau wordt geacht, geeft de Gemeente aan welke grieven tegen het definitief ontwerp bestaan en verzoekt de Gemeente de Ontwikkelaar om binnen 4 weken een tweede variant te vervaardigen en aan de Gemeente aan te bieden waarin deze grieven zijn opgeheven. Indien de tweede variant nog niet voldoet of niet tijdig aangeleverd wordt wijst de Gemeente het definitief ontwerp definitief af.
- e. De Gemeente wijst het voorlopig ontwerp en het definitief ontwerp in elk geval af als er geen uitzicht is op goedkeuring van de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit ingeval een dergelijke aanvraag zou plaatsvinden. De Gemeente kan besluiten bij afwijzing te verzoeken om een geheel ander voorlopig ontwerp en definitief ontwerp te vervaardigen en tijdig toe te zenden.
- f. De Ontwikkelaar verbindt zich om geen formele aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit(en) en indien hier sprake van is een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit(en) in te dienen,

Datum 16 februari 2026  
Ons kenmerk ZWVG.resovk.Z5

- danwel een bouwmelding te doen, voordat het definitief ontwerp door de Gemeente in principe is geaccepteerd en een koopovereenkomst is ondertekend. Indien in strijd met deze bepaling een of meer omgevingsvergunningsaanvragen ten behoeve van bebouwing van de Kavel worden ingediend kan de Gemeente zulks aanmerken als een zwaarwegend bezwaar in de zin van artikel 4 lid c onder het vijfde aandachtsstreepje.
- g. Het voorlopig ontwerp en het definitief ontwerp en de daarop eventueel vervaardigde varianten blijven eigendom van de Ontwikkelaar. De Gemeente kan daarop uit hoofde van deze reserveringsovereenkomst geen enkel recht doen gelden.

#### **Artikel 7 – Koopovereenkomst**

- a. Indien geen opzegging van deze reserveringsovereenkomst heeft plaatsgevonden, het voorlopig ontwerp en het definitief ontwerp en de daarbij behorende financiële gegevens door de Gemeente zijn geaccepteerd en overigens daarvoor geen zwaarwegende belemmeringen bestaan, zal de Gemeente de Ontwikkelaar een koopovereenkomst voor de Kavel aanbieden. In de koopovereenkomst is de verplichting opgenomen uitsluitend voor het geaccordeerde definitief ontwerp een omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen overeenkomstig artikel 2.4 lid a van de Algemene verkoopvoorwaarden van de Gemeente Zwolle met een ontbindende voorwaarde voor het geval een andere omgevingsvergunningsaanvraag wordt ingediend.
- b. Binnen één maand na de verzenddatum van de koopovereenkomst geeft de Ontwikkelaar 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 Ontwikkelaar is vrij om niet op de aangeboden koopovereenkomst in te gaan, in welk geval de Gemeente vrij is om de Kavel voor een derde te reserveren.
- c. De koopovereenkomst zal ten minste de volgende elementen bevatten:
- het uit te geven oppervlak, de valutadatum en een renteclausule;
  - de koopsom en overige financiële voorwaarden (overeenkomstig de tot bijlage D behorende financiële randvoorwaarden en uitgangspunten).
  - toepasselijk verklaring van de Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken van de Gemeente Zwolle 2024<sup>1</sup>
  - de uiterlijke datum van juridische levering en de aanvullende voorwaarden;
  - eventuele bijzondere bepalingen.

#### **Artikel 8 – Overdraagbaarheid en cedeerbaarheid**

- a. Deze reserveringsovereenkomst levert voor de Ontwikkelaar slechts strikt persoonlijke rechten en verplichtingen op. Deze reserveringsovereenkomst is

<sup>1</sup> Vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Zwolle d.d. 21 november 2023 en vastgelegd in een notariële akte op 10 januari 2024 verleden voor notaris mr. J. de Kroon te Zwolle bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en openbare registers te Zwolle in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, op 11 januari 2024 in deel 87984 nummer 40.

Datum 16 februari 2026  
Ons kenmerk ZWVG.resovk.Z5

niet overdraagbaar. De rechten en verplichtingen uit deze reserveringsovereenkomst kunnen niet worden gecedeerd. Indien de Ontwikkelaar zijn rechten en verplichtingen desondanks aan een derde zou hebben overgedragen of deze zou hebben gecedeerd, is deze reserveringsovereenkomst door dat enkele feit ontbonden en is de Gemeente vrij de Kavel voor een derde te reserveren.

- b. De Ontwikkelaar is vrij om de Gemeente te verzoeken een derde als medeontwikkelaar aan te wijzen. In geval tegen de persoon van de medeontwikkelaar geen overwegende bezwaren bestaan wijst de Gemeente dit verzoek toe. In geval de Ontwikkelaar deze reserveringsovereenkomst opzegt of zich terugtrekt heeft de medeontwikkelaar niet het recht deze reserveringsovereenkomst over te nemen, tenzij zulks door de Gemeente uitdrukkelijk vooraf zou zijn toegestaan.
- De Ontwikkelaar heeft tevens het recht om de Gemeente te verzoeken een derde Ontwikkelaar voor hem in de plaats te stellen. Indien dat een aan de onderneming van de Ontwikkelaar gelieerd bedrijf is, en daartegen geen overwegende bezwaren bestaan wijst de Gemeente dit verzoek toe. Indien het gaat om een geheel andere Ontwikkelaar is de Gemeente volledig vrij om terzake die beslissing te nemen die op dat moment in haar beleid past.

#### **Artikel 9 – Onvoorziene omstandigheden**

Indien de omstandigheden waaronder deze reserveringsovereenkomst is gesloten onvoorzien zodanige wijzigingen ondergaan, dat van partijen of een der partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze reserveringsovereenkomst 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. Een onvoorziene omstandigheid in de zin van deze bepaling is in ieder geval niet een wijziging van de marktsituatie. Ter zake ligt het ontwikkelingsrisico uitdrukkelijk bij de Ontwikkelaar.

#### **Artikel 10 – Geschillen**

Alle geschillen, die naar aanleiding van deze reserveringsovereenkomst 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 bevoegde rechter van de rechtbank Overijssel, locatie Zwolle rechtbank.

#### **Artikel 11 – Hoofdelijkheid**

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

#### **Artikel 12 – Einde van deze reserveringsovereenkomst**

- a. Deze reserveringsovereenkomst eindigt van rechtswege op de in artikel 4 lid a genoemde datum.



Datum 16 februari 2026  
Ons kenmerk ZWVG.resovk.Z5

- b. Deze reserveringsovereenkomst eindigt eveneens:
- bij faillissement of surséance van betaling van de Ontwikkelaar;
  - door opzegging overeenkomstig artikel 3 of artikel 4 lid b of c;
  - indien de Ontwikkelaar zijn rechten en/of verplichtingen uit deze reserveringsovereenkomst aan een derde heeft overgedragen of gecedeerd;
  - indien de Gemeente de Ontwikkelaar een koopovereenkomst heeft aangeboden en deze niet, dan wel niet tijdig is geaccepteerd.

### **Artikel 13 – Totstandkomingsvereiste**

Deze reserveringsovereenkomst komt tot stand nadat het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente haar goedkeuring verleent aan deze reserveringsovereenkomst. Indien de goedkeuring niet wordt verleend, dient de Gemeente de Ontwikkelaar hiervan onverwijld in kennis te stellen en daarbij aan te geven dat deze reserveringsovereenkomst op grond van dit artikel niet tot stand komt. De Gemeente is hierdoor niet gehouden tot het betalen van enigerlei schadevergoeding.

### **Artikel 14 – Bijlagen**

De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van de onderhavige reserveringsovereenkomst. Zij worden daartoe mede door partijen geparafeerd voor zover zij bij het aangaan van deze reserveringsovereenkomst al gereed zijn:

- Bijlage A: Reserveringstekening tekeningnummer 2026-029 d.d. 28-01-2026;  
Bijlage B: Programma van Eisen: technische randvoorwaarden en uitgangspunten (*wordt nog toegevoegd, zie ook ontwikkelveldpaspoort*), Ontwikkelveldpaspoort Voorzieningenlocatie Z5 'De Entree' d.d. 25-01-2026, PvE Infiltratievoorziening Tippe d.d. 11 november 2020, PvE Riolering Tippe d.d. 11 november 2020, Bodemenergieplan De Tippe d.d. 15 juni 2021, vastgesteld door het college van de Gemeente op d.d. 12 oktober 2021;  
Bijlage C: Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken Gemeente Zwolle 2024;  
Bijlage D: Financiële randvoorwaarden en uitgangspunten;  
Bijlage E: Documenten openbare verkoopprocedure.

Aldus in tweevoud opgemaakt te Zwolle en getekend:

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

De Gemeente Zwolle

Namens dezen

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

<ONTWIKKELAAR>

Namens dezen

\_\_\_\_\_  
Paraaf Gemeente

\_\_\_\_\_  
Paraaf Ontwikkelaar

Datum 16 februari 2026  
Ons kenmerk ZWVG.resovk.Z5

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

de heer/mevrouw  
<FUNCTIE>

***Disclaimer***

***Dit document dient enkel en alleen om een indruk te geven van een overeenkomst en welke zaken daarbij onder meer vastgelegd worden tussen de Gemeente Zwolle en een Koper. Afhankelijk van de situatie kunnen bepalingen gewijzigd, toegevoegd of geschrapt worden. De Gemeente Zwolle behoudt zich daarbij het recht voor om de genoemde bepalingen inhoudelijk te wijzigen.***