

RESERVERINGSOVEREENKOMST

Mastenveld, De Tippe

Dagtekening 01 december 2025
Ons kenmerk OW2512-0001A

betreffende: kavel XX t.b.v. twee-onder-een-kapwoning

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 "Stadshagen II, De Tippe" met identificatie NL.IMRO.0193.BP19013-0004 is vastgesteld en onherroepelijk is. Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Het Omgevingsplan gemeente Zwolle is nu van toepassing;
- De Gemeente haar voornemen tot de uitgifte van zes twee-onder-een-kap-kavels en zes vrijstaande kavels met begeleidende informatie over de beschikbaarheid van de kavels, de te doorlopen selectieprocedure, het tijdschema van de selectieprocedure, en de toe te passen selectiecriteria op 16 oktober 2025 met een publicatie op de website van de gemeente Zwolle voor potentiële gegadigden openbaar heeft gemaakt.
- de Gemeente op 16 oktober 2025 de inschrijvingsperiode is gestart, welke inschrijvingsperiode op 2 december 2025 is gesloten.

Dagtekening 01 december 2025
Ons kenmerk OW2512-0001A

- de Gegadigde door middel van inschrijving en loting is geselecteerd voor de reservering van een bouwka­vel voor de bouw van een twee-onder-één-kap-woning.
- de Gegadigde geïnteresseerd is in de bouw van een woning die de helft uitmaakt van een blok van twee (2) woningen en daartoe samen met de gegadigde voor de andere helft van dat blok (kavel XX) een bebouwingsvoorstel wil ontwikkelen en op grond van deze reserveringsovereenkomst het recht heeft om deze bouwka­vel te reserveren.
- 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 De Tippe, 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:

Dagtekening 01 december 2025
Ons kenmerk OW2512-0001A

DEFINITIES:

*De hierna volgende 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.

Bebouwingsvoorstel: een voorlopig of definitief ontwerp zoals bedoeld in de brochure voor de bebouwing van de bouwka­vel door de Gegadigde met zijn medebouwer van een blok van twee (2) woningen van voldoende uitwerkingsniveau is en dat voldoet aan de eisen die worden gesteld in het omgevingsplan en in de bebouwingsrichtlijnen “Mastenveld” welke onderdeel zijn van het programma van eisen (bijlage B).

Bouwka­vel: het op de reserveringstekening aangeduide perceel dat voor de Gegadigde is gereserveerd en te zijner tijd ten behoeve van de daarop geplande bebouwing kan worden uitgegeven.

Definitief ontwerp (DO): een definitief ontwerp-bouwplan.

Medebouwer: degene voor wie de bouwka­vel voor de andere helft van het blok (ka­vel **XX**) van twee (2) woningen is gereserveerd.

Programma van eisen: de omschrijving van eisen en randvoorwaarden voor de realisatie van de bebouwing, zowel in zijn algemeenheid als op bouwka­velniveau, waaraan het bebouwingsvoorstel dient te voldoen, welke omschrijving opgenomen is in de brochure “Mastenveld” (bijlage B), die bij deze reserveringsovereenkomst is gevoegd.

Reserveringsperiode: de periode vanaf de dagtekening 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 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 reserveringsovereenkomst anderszins krachtens de hiernavolgende bepalingen eindigt.

Reserveringstekening: de als (bijlage A) aan deze reserveringsovereenkomst gehechte tekening genummerd 2025-**XX** en gedateerd op **20-01-2025**, waarop de voor de Gegadigde gereserveerde bouwka­vel met oranjekleur/arcering is aangegeven.

Supervisieteam vrijesectorbouwka­vels: het ambtelijk team dat is samengesteld om de

Dagtekening 01 december 2025
Ons kenmerk OW2512-0001A

begeleiding van de bouwplannen binnen het project “Mastenveld” te verzorgen en de ingediende bebouwingsvoorstellen voorlopig te beoordelen.

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

Voorlopig ontwerp (VO): een voorlopig ontwerp-bouwplan.

Artikel 1 – Doel van de reserveringsovereenkomst

- a. Het doel van deze reserveringsovereenkomst is het reserveren van een **bouwkavel** bestemd voor woningbouw, meer specifiek de helft van een twee-onder-een-kapwoning, voor de Gegadigde, die daarop gedurende de **reserveringsperiode** tezamen met de **medebouwer** (kavel XX) een door de Gemeente te beoordelen **bebouwingsvoorstel** voor een blok van twee (2) woningen ontwikkelt.
- b. Deze reserveringsovereenkomst is onlosmakelijk verbonden met de reservering van de medebouwer. Indien deze reserveringsovereenkomst eindigt, eindigt de reserveringsovereenkomst van de medebouwer ook van rechtswege en vice versa.
- c. Aan deze reserveringsovereenkomst 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 **reserveringstekening** aangegeven bouwkavel ter grootte van circa XX m² van het perceel/de percelen, kadastraal bekend als Gemeente Zwolle, sectie S, nummer 10314 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 te zorgen dat de bouwgrond **tijdig** bouwrijp kan worden geleverd.
- c. De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze reserveringsovereenkomst is bepaald echter volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van publiekrechtelijke besluitvormingsprocedures (waaronder mede begrepen ruimtelijke ordenings- en omgevingsvergunningsaanvraagprocedures). 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 reserveringsovereenkomst 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 vrijesectorbouwkavels** een bebouwingsvoorstel te ontwikkelen en de Gemeente in de gelegenheid te stellen dat bebouwingsvoorstel voorlopig te beoordelen;
- de in artikel 5 bedoelde reserveringsvergoeding **tijdig** te voldoen aan de

Dagtekening 01 december 2025
Ons kenmerk OW2512-0001A

- Gemeente;
- indien en zodra hij zich bij nadere beoordeling niet (meer) in staat acht of het niet meer wenselijk vindt om een dergelijk bebouwingsvoorstel tijdig te ontwikkelen, deze reserveringsovereenkomst onmiddellijk op te zeggen.

Artikel 4 – Reservering en reserveringsperiode

- a. De bouwkaavel wordt voor de Gegadigde gereserveerd tot **XX (5 maanden later)** 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 koopovereenkomst omtrent de bouwkaavel is gesloten, niet tijdig blijkt te zijn ondertekend of door de Gegadigde is Afgewezen, dan wel;
 - tot aan de datum waarop deze reserveringsovereenkomst anderszins krachtens de bepalingen in deze reserveringsovereenkomst eindigt.
- b. De Gegadigde heeft te allen tijde het recht om deze reserveringsovereenkomst 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 reserveringsovereenkomst 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 € 5.400,- (zegge vierenvijftighonderd euro) exclusief 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 reserveringsovereenkomst en dient binnen twee (2) weken na dagtekening van de factuur te zijn voldaan. De factuur wordt door de Gemeente verstuurd nadat

Dagtekening 01 december 2025
Ons kenmerk OW2512-0001A

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.

- c. De Gegadigde heeft geen recht op terugbetaling van de reserveringsvergoeding in geval hij deze reserveringsovereenkomst, c.q. de reservering opzegt, niet tijdig een eerste bebouwingsvoorstel heeft ingediend, bij het eindigen van deze reserveringsovereenkomst zoals bedoeld in artikel 1 onder b, 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 reserveringsovereenkomst afwijkt op zodanige wijze dat van de Gegadigde in redelijkheid niet meer kan worden gevergd dat deze de reserveringsovereenkomst 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 reserveringsovereenkomst tot geen enkele andere vergoeding, schadevergoeding, rente of boete verplicht zijn.

Artikel 6 – Bebouwingsvoorstel

- a. De Gegadigde verplicht zich uiterlijk binnen drie (3) maanden na wederzijdse ondertekening van deze reserveringsovereenkomst geheel voor eigen rekening en risico na overleg met het supervisieteam vrijesectorbouwkavels een op basis van het programma van eisen vervaardigd voorlopig ontwerp van het bebouwingsvoorstel voor de woning op de gereserveerde bouwkwavel 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 ontwerp van het bebouwingsvoorstel voldoende past binnen het omgevingsplan en de redelijke eisen van welstand. Van de uitkomst daarvan zal zij schriftelijk gemotiveerd mededeling aan de Gegadigde doen.
- c. Indien het voorlopige ontwerp van het bebouwingsvoorstel naar de mening van het supervisieteam vrije sector bouwkavels niet voldoet aan het omgevingsplan en de redelijke eisen van welstand of 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 bouwkavels de Gegadigde om binnen drie (3) weken een tweede variant te vervaardigen waarin deze verbeterpunten zijn toegepast. Indien de tweede variant, het definitieve ontwerp van het bebouwingsvoorstel, nog niet voldoet of niet tijdig aangeleverd wordt, adviseert het supervisieteam vrije sector kavels om het definitieve ontwerp definitief af te wijzen. De Gemeente wijst het ontwerp in elk geval af als er geen uitzicht is op goedkeuring van de

Dagtekening 01 december 2025
Ons kenmerk OW2512-0001A

- omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit in geval een dergelijke aanvraag zou plaatsvinden.
- d. De Gegadigde verbindt zich om geen formele aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit in te dienen voordat het definitieve ontwerp door de Gemeente voorlopig is goedgekeurd en een koopovereenkomst tot stand is gekomen. Pas nadat hieraan is voldaan, mag een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Indien in strijd met deze bepaling een of meer omgevingsvergunningsaanvragen ten behoeve van bebouwing van de bouwka­vel worden ingediend kan de Gemeente de reserveringsovereenkomst opzeggen.
- e. Het voorlopig ontwerp en het definitief ontwerp en de daarop eventueel vervaardigde varianten blijven eigendom van de Gegadigde. De Gemeente kan daarop uit hoofde van deze reserveringsovereenkomst geen enkel recht doen gelden.

Artikel 7 – 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. Algemene informatie over het infiltratiesysteem leest u in de folder 'Infiltratievoorziening Tippe'. De folder is bijgevoegd als bijlage C van deze reserveringsovereenkomst.

Artikel 8 – Koopovereenkomst

- a. Indien geen opzegging of beëindiging van deze reserveringsovereenkomst 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 goedgekeurd, de Gegadigde een koopovereenkomst van de bouwka­vel aanbieden. In de koopovereenkomst, is de verplichting opgenomen uitsluitend voor het definitieve bebouwingsvoorstel dat door de Gemeente voorlopig is geaccordeerd een omgevingsvergunning aanvraag in te dienen met een ontbindende voorwaarde voor het geval een andere omgevingsvergunning aanvraag 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 bouwka­vel voor een derde te reserveren.
- c. De koopovereenkomst zal ten minste de volgende elementen bevatten:
- het uit te geven oppervlak en de koopsom van € **XX** incl. btw. De koopsom van het verkochte is prijsvast tot en met 31-12-2026. Indien het notarieel transport plaatsvindt na 31-12-2026 wordt de grondprijs met de wettelijke rente geïndexeerd.
 - toepasselijk verklaring van de Algemene verkoopvoorwaarden onroerende

Dagtekening 01 december 2025
Ons kenmerk OW2512-0001A

- zaken van de Gemeente Zwolle 2024¹
- artikel 3.14 van de algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken van de Gemeente Zwolle 2024 zal niet worden toegepast;
 - de kosten zoals genoemd in artikel 2.6 van de algemene verkoopvoorwaarden 2024 zijn voor rekening van koper;
 - de verplichting om binnen vier (4) weken na wederzijdse ondertekening van de koopovereenkomst een omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen overeenkomstig het voorlopig goedgekeurde bebouwingsvoorstel;
 - eventuele bijzondere bepalingen.

Artikel 9 – Overdraagbaarheid en cedeerbaarheid

Deze reserveringsovereenkomst levert voor de Gegadigde slechts strikt persoonlijke rechten en verplichtingen op. Deze reserveringsovereenkomst is niet overdraagbaar. De rechten en verplichtingen uit deze reserveringsovereenkomst 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 reserveringsovereenkomst door dat enkele feit ontbonden en is de Gemeente vrij de bouwka­vel voor een derde te reserveren.

Artikel 10 – 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. Terzake ligt het ontwikkelingsrisico uitdrukkelijk bij de Gegadigde.

Artikel 11 – 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 rechtbank te Zwolle.

Artikel 12 – 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 deze reserveringsovereenkomst voortvloeiende verbintenissen.

Artikel 13 – Einde van de reserveringsovereenkomst

- a. De reserveringsovereenkomst eindigt van rechtswege op de in artikel 4

¹ 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.

Dagtekening 01 december 2025
Ons kenmerk OW2512-0001A

- genoemde momenten en situaties.
- b. De reserveringsovereenkomst, en hiermee ook de reserveringsovereenkomst van de medebouwer, eindigt eveneens;
- bij (faillissement of surséance van betaling van de Gegadigde en/ of zijn medebouwer dan wel de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen op hem/haar en/of zijn medebouwer van toepassing wordt verklaard;
 - door opzegging overeenkomstig artikel 3;
 - Bij beëindiging zoals bedoeld in artikel 1, lid b;
 - indien de Gegadigde en/ of zijn medebouwer zijn rechten uit deze reserveringsovereenkomst zonder toestemming van de Gemeente aan een derde heeft overgedragen of gecedeerd.

Artikel 14 – Totstandkomingsvereiste

Deze reserveringsovereenkomst tot stand op het moment dat beide partijen deze overeenkomst hebben ondertekend. Ten aanzien van een eventuele daaropvolgende koopovereenkomst geldt dat deze pas tot stand komt nadat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zwolle haar goedkeuring daaraan verleent. Indien de goedkeuring niet wordt verleend, zal de Gemeente de Gegadigde c.q. Koper hiervan onverwijld in kennis stellen en daarbij aangeven dat de Gemeente hierdoor niet gehouden is tot het betalen van enigerlei schadevergoeding.

Artikel 15 – Bijlagen

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

- A. Reserveringstekening met nummer 2025-XX, d.d. 20-01-2025;
- B. Brochure "Mastenveld";
- C. Folder infiltratievoorziening Tippe, d.d. 29-11-2021;
- D. Bodem Energieplan De Tippe;
- E. Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken 2024.

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

De heer/mevrouw XX

voorstel

Dagtekening 01 december 2025
Ons kenmerk OW2512-0001A

De heer/mevrouw XX

CONCEPT