

CONVENANT

Aan Partners in Lurelui-West

Van VanWonen

Datum 25 juni 2020

Ons Kenmerk

CC

Betreft Convenant coalitie Lurelui-West

Convenant Coalitie Lurelui-West¹ Spoorzone Zwolle

De samenwerkende partijen

Bemog, DeltaWonen, Dinoland, HMO (als vertegenwoordiger van Dinoland), Gemeente Zwolle, SWZ, VanWonen en Vastgoedbedrijf Zwolle (VGBZ)

hierna gezamenlijk te noemen: “**Partijen**” en elk afzonderlijk: “**Partij**”,

zijn overtuigd dat een gebiedsgerichte benadering voorwaardelijk is om van de ontwikkeling van het deelgebied Lurelui-West een succes te maken. Dit passend bij de nieuwe manier van samenwerken (Zwolse Aanpak) en de gebiedsontwikkelingsstrategie zoals benoemd in het ontwikkelkader voor de Zwolse Spoorzone.

Uitgangspunt

Het doel van dit convenant is om op basis van een met elkaar te op te stellen uitvoeringsprogramma te komen tot een intentie- of Samenwerkingsovereenkomst ten behoeve van een snelle en succesvolle ontwikkeling van het deelgebied Lurelui-West. Dit vanuit de omstandigheid dat de gemeente heeft aangegeven niet te willen reageren op individuele plotontwikkeling, maar wel op plannen die vanuit een coalitie van partijen voortkomen.

Afspraken

- 1) Partijen presenteren zich met inzet van ieders deskundigheid en met behoud van ieders verantwoordelijkheid als één coalitie naar buiten waar het de gebiedsontwikkeling van Het deelgebied Lurelui-West betreft. Binnen de coalitie treden Partijen als “verbond” op zonder daarbij een maatschap, een vennootschap onder firma of een andere vennootschap met elkaar aan te gaan of onder een gemeenschappelijke naam naar buiten op te treden. Het samenwerkingsmodel is open. Ofwel (gebouw/grond-) eigenaren binnen het deelgebied Lurelui-West kunnen zich (in een later stadium alsnog) aansluiten dan wel uitstappen. De samenwerking heeft betrekking op het gebied zoals aangegeven op het kaartje in bijlage 1. Ten aanzien van het gearceerde is sprake van overlap met ander deelgebied. Afstemming en overeenstemming bereiken met betreffende coalitie is hierbij voorwaardelijk;

¹ Nb dit betreft een werktitel, refererend aan het ontwikkelkader. In later stadium wordt in overleg een commerciële naam voor marketingdoeleinden gekozen.

- 2) Partijen respecteren elkaars belangen, ingenomen grondposities en privaat en publieke verantwoordelijkheden;
- 3) Mogelijke nieuwe locaties in het deelgebied worden in overleg (gezamenlijk) geacquireerd, met de intentie om ze binnen de coalitie gezamenlijk tot ontwikkeling te brengen; rekening houdend met het feit dat individuele kenmerken en wettelijke kaders van iedere Partij afzonderlijk gerespecteerd worden;
- 4) De samenwerking heeft in eerste instantie betrekking op de werkzaamheden van de gebiedsontwikkeling; waaronder gezamenlijk een visie en massastudie op te stellen voor het deelgebied Lurelui-West en deze uit te werken in een uitvoeringsagenda. Het doel van de onderling te sluiten intentie- of Samenwerkingsovereenkomst is het vastleggen van de afspraken tussen partijen, zoals hieronder nader is omschreven. Dit alles om tot een snelle en succesvolle (her)ontwikkeling van de deellocatie te komen;
- 5) Samenwerking betekent ook:
 - a. Plannen, kennis en afwegingen worden in openheid en transparantie naar alle samenwerkende partijen gedeeld binnen de coalitie voor zover dit van belang is voor de integrale gebiedsontwikkeling;
 - b. In een situatie waarin een specifiek belang van een partij vanuit de opstalontwikkeling c.q. bezit 'botst' met het algemeen belang van de bredere gebiedsontwikkeling van alle partijen wordt dit benoemd en op inhoud, vanuit gebiedsontwikkelingsperspectief, afgewogen;
 - c. Partijen dragen in beginsel hun eigen (interne) kosten. De voor uitvoering van dit convenant te maken externe kosten worden op basis van een nog nader overeen te komen kostentoedeling gedeeld. De verantwoordelijk opdrachtgever en -nemer en kosten worden vooraf inzichtelijk gemaakt en op basis van unanimiteit vastgesteld;
- 6) In de komende periode (tot en met einde Q2 2020) streven Partijen ernaar gezamenlijk een Uitvoeringsprogramma op te stellen, waarin de volgende thema's worden uitgewerkt:
 - a. Ontwikkelstrategie (planeconomie, fasering, juridisch en planologisch kader)
 - b. Economie
 - c. Programma & doelgroepen
 - d. Stedenbouw & buitenruimte
 - e. Participatie
 - f. Duurzaamheid (energie/circulariteit/natuurinclusief bouwen/klimaatadaptatie)
 - g. Mobiliteit

Voor een aantal thema's is het nodig om een collectief systeem te creëren op Spoorzone niveau. Deze thema's kunnen niet alleen in de afzonderlijke deelgebieden opgelost worden, maar vereisen coördinatie door de gemeente Zwolle en een bijdrage vanuit de deelgebieden voor het geheel. Het gaat in ieder geval om mobiliteit, energie, economie en openbare ruimte. De andere thema's zullen vanuit het deelgebied Lurelui-West ingevuld worden.

- 7) Nadat Partijen het uitvoeringsprogramma hebben uitgewerkt zullen zij nader overleggen over een tussen hen te sluiten intentie- of Samenwerkingsovereenkomst, waarin onder meer ten aanzien van voormelde thema's een regeling zal worden opgenomen.
- 8) Partijen zijn bekend met het gegeven dat de gemeente Zwolle gedurende de looptijd van dit convenant geen separate plotontwikkelingen binnen het deelgebied Lurelui-West in behandeling zal nemen. Indien een partij zich vanuit een calamiteit toch genoodzaakt voelt haar plot in een separate ontwikkeling te moeten brengen, zullen partijen dit vooraf in redelijkheid met elkaar bespreken, zodat vanuit het collectief kan worden meegedacht.
- 9) Partijen zijn zich ervan bewust dat de gemeente Zwolle bij dit convenant een publiekrechtelijke rol heeft met de daaraan verbonden taken en bevoegdheden. Dit betekent dat de gemeente Zwolle na ambtelijke afronding van het Ontwikkeldkader voor de gemeentelijke plankosten gebruikelijk een exploitatiebijdrage in rekening zal brengen bij de samenwerkende partijen welke bijdrage zal worden opgenomen in een of meerdere vervolgovereenkomsten.

Dit convenant treedt in werking op de datum van ondertekening door Partijen en eindigt bij de ondertekening van de intentie- of samenwerkingsovereenkomst of ingeval Partijen besluiten de coalitie te beëindigen, doch eindigt in ieder geval uiterlijk 2 jaar na ondertekening. Tenslotte geldt dat dit convenant bewust geen juridisch afdwingbare rechten en verplichtingen bevat.

Zwolle, 25 juni 2020

**Bemog Projectontwikkeling B.V.,
Gemeente Zwolle,
TiZwolle B.V. (Dinoland) en HMO (als vertegenwoordiger van Dinoland),
Woningcorporatie deltaWonen
Woningstichting SWZ
VanWonen Grondexploitatie B.V.
Vastgoedbedrijf Zwolle B.V. (VGBZ)**

Bijlage 1: het deelgebied Lurelui-West

