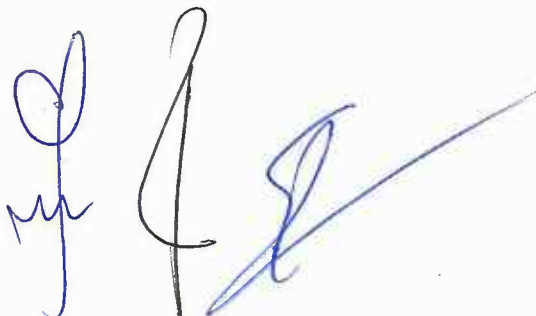


## Intentieovereenkomst Marsweteringlanden

Status: definitief  
Datum: 15 oktober 2024  
Ons kenmerk: dossier 10310



Datum 15 oktober 2024  
Ons kenmerk dossier 10310

**ONDERGETEKENDEN:**

1. Gemeente Zwolle, gevestigd te Zwolle, kantoorhoudend Grote Kerkplein 15, 8011 PK, (Postbus10007, 8000 GA, Zwolle) ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08218173, hierbij ingevolge artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door J. van der Zwan, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van d.d. 15 oktober 2024 met nummer [10310]: "**Gemeente**"

en

2. Golfclub Zwolle, een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid gevestigd en kantoorhoudende aan de Zalneweg 75 te Zwolle, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 400061535, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter de heer B.H.M. Koopman en de vice-voorzitter/ secretaris de heer H.J.van Keulen hierna te noemen: "**Golfclub**"

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

**IN AANMERKING NEMENDE DAT:**

- De Golfclub heeft, in verband met een gewenste toekomstige uitbreiding met golfbanen en kleinschalige woningbouw, de gemeente gevraagd om een gebiedsvisie op te stellen waarin mogelijk verschillende opgaven van de Gemeente voor het gebied Zone Golfclub-Wythmenerplas (*Startnotitie gebiedsontwikkeling Zone Golfclub-Wythmenerplas 28 november 2022*) tussen natuur-, water- en stikstofdoelen en toekomstige recreatie opgaven van de stad kunnen worden bewerkstelligd;
- De Gemeente een Startnotitie heeft opgesteld met als doel de opdracht voor een gebiedsuitwerking, voor het gebied rond voornoemde Zone, (hierna te noemen: Marsweteringlanden) te beschrijven en in te kaderen (Bijlage B). Deze wordt aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd;
- Partijen de inhoud van laatstgenoemde Startnotitie onderschrijven en gezamenlijk uitvoering willen geven aan de opdracht en doelstelling om te komen tot een integrale haalbare gebiedsuitwerking van de Golfzone;
- De Gemeente en de Golfclub samen een gebiedsuitwerking opstellen en een integrale afweging maken ten behoeve van de gewenste uitbreiding van de Golfclub;
- Dat deze gebiedsuitwerking in ieder geval een duurzame ontwikkeling van een gezonde vereniging zal bevatten die invulling zal geven aan de vitaliteit, recreatie, sport en gezondheidsambities van de Golfclub en van de Gemeente en haar inwoners;
- De Gemeente bereid is om onder voorbehoud van alle publiekrechtelijke bevoegdheden samen met de Golfclub tot een gebiedsuitwerking te komen;
- Partijen zich beseffen dat er afspraken nodig zijn om:
  - a. (ruimtelijke) haalbaarheid van een uitbreiding golfbaan te onderzoeken;
  - b. haalbaarheid van realisatie van kleinschalige woningbouw te onderzoeken;
  - c. ten behoeve van een duurzame ontwikkeling grip te krijgen en houden op eigendomsposities binnen de Golfzone waardoor (financiële)

Paraaf gemeente:  


Paraaf Golfclub:



Datum 15 oktober 2024

Ons kenmerk dossier 10310

- afspraken met de Golfclub (aankoop, verkoop, huur en verhuur en/of erfpacht van gronden) in de toekomst mogelijk kunnen worden gemaakt;
- d. toekomstig beheer en onderhoud van gronden van de golfbaan op te stellen;
  - e. natuurontwikkeling in het betreffende gebied te bevorderen en daarvoor een gezamenlijk gedragen beheerplan vast te stellen;
- De Partijen in deze overeenkomst afspraken wensen vast te leggen om in combinatie met de toekomstige opgaven van de stad, de (ruimtelijke) haalbaarheid ten aanzien van de uitbreiding van de golfbaan en realisatie van kleinschalige woningbouw te onderzoeken;
  - De Golfclub hiertoe reeds in gesprek is met omliggende private partijen voor het eventueel inzetten van gronden ten behoeve van de in deze overweging gewenste uitbreiding;
  - De Golfclub beoogt om de financiële opbrengst van de realisatie van woningen op deze gronden in te zetten ter dekking van de investeringen in het gebied (o.a. de uitbreiding golfbaan, verwerving gronden, realisatie landschapselementen);
  - De Gemeente op grond van de Omgevingswet verplicht is haar kosten te verhalen bij een eventuele benodigde wijziging van een Omgevingsplan en de voorbereidingen daarvan om de in deze overweging genoemde ontwikkelingen mogelijk te maken;
  - De Golfclub bereid is, om ongeacht de haalbaarheid van voornoemde ontwikkelingen, een financiële bijdrage, opgenomen in deze overeenkomst, te leveren voor dit onderzoek;
  - Partijen ter vastlegging van de onderlinge verhoudingen een intentieovereenkomst wensen te sluiten waarin de afspraken met betrekking tot deze intentiefase worden vastgelegd;
  - Partijen zich bewust zijn van het voorbehoud dat de overeenkomst pas tot stand komt als de raad een positief besluit neemt over de startnotitie Marsweteringlanden.
  - De bijlagen onlosmakelijk deel uitmaken van deze overeenkomst.

**VERKLAREN ONDER DE VOLGENDE VOORWAARDEN EN BEPALINGEN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:**

**DEFINITIES:**

*De hierna volgende definities maken integraal deel uit van de overeenkomst.*

Eigenaren / Partijen De Gemeente, Golfclub Zwolle

Gemeente: de gemeente Zwolle;

Gemeenteraad: de gemeenteraad van gemeente Zwolle;

Intentieovereenkomst: deze intentieovereenkomst;

Stuurgroep: portefeuillehouder gemeente Zwolle, projectleider gemeente Zwolle en voorzitter Golfclub en projectleider Golfclub;

Paraf. gemeente:  


Paraf. Golfclub:  


Datum 15 oktober 2024

Ons kenmerk dossier 10310

Begeleidingsteam: Partijen zullen ten behoeve van de integrale gebiedsuitwerking, afstemming zoeken met Provincie, Waterschap, Landschap Overijssel en Vitens;

Plangebied: locatie definiëren; zie bijlage A

## ARTIKELN:

### Artikel 1 - Doel van de overeenkomst

- 1.1 Het doel van deze overeenkomst is, het opstellen van een gezamenlijk door de Gemeente en de Golfclub gedragen en haalbare integrale gebiedsuitwerking zoals omschreven in deze overeenkomst met in achtname van de door de gemeente opgenomen uitgangspunten en opgaven voor de stad Zwolle.
- 1.2 Indien het in lid 1 van dit artikel beschreven doel haalbaar is gebleken, zullen partijen zich inspannen om tot vervolgspraken te komen in een samenwerkingsovereenkomst (SOK) en/of een anterieure overeenkomst (AOK) te komen.

### Artikel 2 - Uitgangspunten

- 2.1 Partijen zullen medewerking verlenen aan het beschikbaar stellen van elkaars kennis en kunde en al het nodige doen dat in redelijkheid en billijkheid van hen verwacht mag worden om te komen tot een positief onderzoeksresultaat van de in artikel 1 van deze overeenkomst genoemde haalbaarheid.
- 2.2 Partijen hebben de intentie, spannen zich in en houden elkaar met enige regelmaat op de hoogte van de te nemen besluiten omtrent grondposities binnen Marsweteringlanden om zo grip te houden op gronden die eventueel kunnen bijdragen aan de realisatie van de gebiedsuitwerking.
- 2.3 Partijen betrekken, indien nodig, andere gebiedspartners in het traject waaronder in ieder geval het Waterschap, de Provincie, Landschap Overijssel en Vitens.
- 2.4 Partijen nemen samen de regie in het gebiedsproces conform de in de overweging vastgestelde Startnotitie om tot de integrale gebiedsuitwerking te komen en de Gemeente zal hierbij rekening houden met haar publiekrechtelijke bevoegdheden en taken.
- 2.5 Partijen zullen gezamenlijk tot een (concept/model) uitwerking van een door Partijen gedragen haalbare integrale gebiedsuitwerking komen welke uiterlijk **d.d. 1 april 2025** ter goedkeuring aan het college zal worden voorgelegd.
- 2.6 Partijen brengen het in het vorige lid van dit artikel uitgewerkte model/concept tevens de financiële haalbaarheid van de gebiedsuitwerking in beeld en zal hierin tevens aangeven welke financiële vraagstukken opgelost dienen te worden om tot een positief onderzoeksresultaat te kunnen komen.
- 2.7 Partijen zullen een Stuurgroep en een Kernteam vormen waarin de bestuurlijke vertegenwoordigers respectievelijk projectleiders van partijen zullen worden aangewezen en waarin overleg en/of besluitvorming conform artikel 6 van deze overeenkomst zal plaatsvinden.

Paraa gemeente:

Paraa Golfclub:

Datum 15 oktober 2024

Ons kenmerk dossier 10310

### Artikel 3 – Resultaten

- 3.1 Het resultaat van het in artikel 1 van deze overeenkomst gestelde is om duidelijkheid te verkrijgen ten aanzien van de vraag of en zo ja, onder welke randvoorwaarden en uitgangspunten Partijen over kunnen en willen gaan tot realisatie van en exploitatie van onderdelen van de gebiedsuitwerking, in het bijzonder de uitbreiding van de golfbaan en eventueel te realiseren woningbouwontwikkeling.
- 3.2 Indien de in artikel 1 van deze overeenkomst vermelde gebiedsuitwerking haalbaar is gebleken zullen de Partijen een SOK of een anterieure overeenkomst aangaan betreffende de (deel) ontwikkeling/realisatie daarvan.
- 3.3 Indien de in artikel 1 van deze overeenkomst vermelde gebiedsuitwerking niet of gedeeltelijk niet haalbaar is, zullen partijen gedurende een, naar omstandigheden in aanmerking nemende, redelijke termijn in overleg treden over de gevolgen hiervan voor deze intentieovereenkomst. Indien Partijen daaromtrent geen (nadere) overeenstemming kunnen bereiken, is ieder van partijen gerechtigd deze intentieovereenkomst buitengerechtelijke te ontbinden, middels een daartoe strekkende schriftelijke verklaring gericht aan de wederpartij en kan geen der Partijen enig beroep doen op vergoeding van de gemaakte kosten en/of geleden schade.

### Artikel 4 - Publiekrechtelijke verantwoordelijkheid Gemeente

Partijen erkennen dat de Gemeente in het kader van de uitvoering van de overeenkomst vanuit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor een goede fysieke leefomgeving volgens de geldende wet- en regelgeving, de uiteindelijke beslissing heeft omtrent de aanvaardbaarheid van de in gezamenlijkheid opgestelde documenten.

De Gemeente houdt derhalve haar volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor de daaruit voortvloeiende procedures en besluitvorming ten aanzien van toekomstige publiekrechtelijke handelingen en uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming of verzuim, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht of nalaat die niet in het voordeel zijn van de aard en de strekking van de overeenkomst zodat partijen niet het recht hebben om de Gemeente aan te spreken tot vergoeding van de enigerlei schade, kosten, of interesten.

### Artikel 5- Kosten en bijdrage

- 5.1 De inzet van de partijen is voor eigen rekening en De Golfclub neemt de eigen kosten voor projectbegeleiding en inzet van het in te schakelen Landschapsbureau voor haar rekening.
- 5.2 De gemeente Zwolle neemt de kosten voor projectbegeleiding, inhoudelijke advisering en toetsing van de documenten voor haar rekening.
- 5.3 Indien zich onvoorziene kosten voordoen, zullen Partijen in de Stuurgroep gezamenlijk overleg voeren over de oorzaak, noodzaak en verdeling van deze kosten.
- 5.4 Partijen zullen na het hebben van een overeenstemming over de in lid 3 genoemde verdeling van de kosten tot verdeling hiervan overgaan.

Paraan gemeente:  


Paraan Golfclub:  


Datum 15 oktober 2024

Ons kenmerk dossier 10310

### **Artikel 6 – Besluitvorming, overlegstructuur**

6.1 Voor de uitvoering van onderhavige overeenkomst is door Partijen een Stuurgroep en een Kernteam ingesteld, deze bestaan uit de gelederen van de Golfclub en de Gemeente. De Stuurgroep beoordeelt het werk van het Kernteam.

Taken van het Kernteam zijn:

- voorbereiden plannen welke aan de Stuurgroep voorgelegd moeten worden;
- het overleggen, informeren en adviseren over alle zaken die van belang kunnen zijn voor de uitvoering van deze overeenkomst;
- het initiëren van onderzoek, het verstrekken van onderzoeksopdrachten;
- het opstellen van het concept/model gebiedsuitwerking met bijbehorende ruimtelijke visie

6.2 Alle besluitvorming met betrekking tot de totstandkoming van de in artikel 1 van deze overeenkomst opgenomen gebiedsuitwerking zal op basis van unanimiteit plaatsvinden. Het concept/model gebiedsuitwerking zal door de Stuurgroep vastgesteld moeten worden.

6.3 De overlegstructuur is als volgt:

- Kernteam (1x p/4wk)
- Stuurgroep (tenminste 2x volgens een frequentie van 1x p/3 mnd)

### **Artikel 7 – Geschillen**

7.1 Partijen verplichten zich om, indien er geschillen ontstaan omtrent de uitleg van de overweging of de bepalingen van deze Intentieovereenkomst, dan wel over de uitvoering van deze Intentieovereenkomst, met elkaar in overleg te treden, waarbij zal worden getracht dergelijke geschillen in der minne te beslechten.

7.2 Alle geschillen, uitgezonderd die waarbij het gebruik publiekrechtelijke bevoegdheden in het geding is, welke bij uitvoering van deze overeenkomst mochten ontstaan, zullen ter beslechting worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de Rechtbank Overijssel, locatie Zwolle, tenzij Partijen in een voorkomend geval anders overeenkomen.

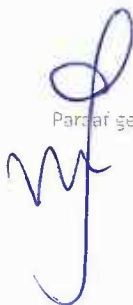
7.3 Een geschil wordt geacht aanwezig te zijn indien een der Partijen aan de wederpartij schriftelijk meedeelt dat zulks het geval is.

### **Artikel 8 – Duur en beëindiging intentieovereenkomst**

8.1 Deze Intentieovereenkomst treedt in werking op de datum van ondertekening.

8.2 Deze Intentieovereenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om te komen tot vaststelling van een gedragen integrale gebiedsuitwerking om te komen tot overeenstemming over een te sluiten Samenwerkingsovereenkomst, maar eindigt uiterlijk op 1 april 2025. Partijen zijn zich ervan bewust dat de gebiedsuitwerking ter vaststelling wordt aangeboden aan de Gemeenteraad.

8.3 Partijen kunnen gezamenlijk besluiten om de duur van deze

Paraf gemeente:  


Paraf Golfclub:  


Datum 15 oktober 2024

Ons kenmerk dossier 10310

Intentieovereenkomst te verlengen tot een nader te bepalen termijn. Een dergelijk besluit tot verlenging kan slechts worden genomen op basis van unanimititeit en zal schriftelijk worden vastgelegd. Zie in dit verband ook artikel 6.2 van deze Intentieovereenkomst

8.4 De intentieovereenkomst eindigt:

- indien en zodra Partijen de vervolgovereenkomst (SOK) met elkaar zijn aangegaan, tenzij Partijen bij het aangaan van die overeenkomst alsdan anders overeenkomen;
- indien partijen de intentieovereenkomst in gezamenlijk overleg beëindigen; en/of
- indien de Golfclub een surseance van betaling heeft aangevraagd of in faillissement is komen te verkeren.

8.5 Bij het eindigen van deze Intentieovereenkomst – om welke reden dan ook – dragen Partijen ieder de eigen kosten. Partijen zijn voor het overige over en weer niet tot enige (schade)vergoeding verplicht en hebben over en weer ook anderszins niets van elkaar te vorderen op grond van deze Intentieovereenkomst.

8.6 Indien de Partijen een verlenging van deze overeenkomst overeenkomen kan een onderdeel daarvan zijn een bijbetaling van de in artikel 5 genoemde kosten.

Bijlage A

Bijlage B

...

Aldus in tweevoud opgemaakt te Zwolle en getekend:

te Zwolle d.d. 26/11/2024

De Gemeente Zwolle  
Namens deze

te Zwolle d.d. 26/11/2024

De Initiatiefnemer  
Golfclub

  
dhr. J. van der Zwan

  
dhr. B.H.M. Koopman  
voorzitter

  
dhr. H.J. van Keulen  
vice-voorzitter/secretaris

Paraaf gemeente:

Paraaf Golfclub:

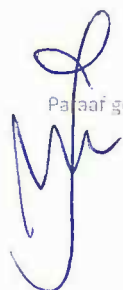
Datum 15 oktober 2024

Ons kenmerk dossier 10310

**BIJLAGE A:**



**Gebiedsafbakening gebiedsuitwerking Marsweteringlanden**

Paraf gemeente:  


Paraf Golfclub:  




Datum 15 oktober 2024

Ons kenmerk dossier 10310

**BIJLAGE B: Startnotitie Marsweteringlanden**

Parasif gemeente:  


Parasif Golfclub:  
