

Overeenkomst over grondexploitatie (anterieur) MWPO – gemeente Nijmegen Feniks

DEFINITIEF 31 augustus 2022

DE PARTIJEN:

de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Nijmegen, gevestigd aan de Korte Nieuwstraat 6 te Nijmegen, op grond van het bepaalde in het Mandaatbesluit gemeente Nijmegen 2019, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [REDACTED] in zijn functie van Concernmanager Stadsontwikkeling, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 13-09-2022, nummer ..3.5....., hierna te noemen: Gemeente,

en

de besloten vennootschap MWPO Feniks Nijmegen B.V., statutaire zetel te 's-Hertogenbosch, gevestigd en kantoorhoudende te 's-Hertogenbosch aan (5211 WG) Koninginnenlaan 32, ingeschreven in de registers van de Kamer van Koophandel onder nummer 34255885, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder MWPO Feniks Nijmegen Holding B.V., statutaire zetel te 's-Hertogenbosch, gevestigd en kantoorhoudende te 's-Hertogenbosch aan (5211 WG) Koninginnenlaan 32, ingeschreven in de registers van de Kamer van Koophandel onder nummer 82174377, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder Maurice Delpeut Holding B.V., statutaire zetel te 's-Hertogenbosch, gevestigd en kantoorhoudende te 's-Hertogenbosch aan (5211 WG) Koninginnenlaan 32, ingeschreven in de registers van de Kamer van Koophandel onder nummer 59406801, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer [REDACTED], geboren op [REDACTED], hiertoe zelfstandig bevoegd, hierna te noemen: de exploitant,

OVERWEGENDE:

- a. dat exploitant eigenaar is van het perceel kadastraal bekend als gemeente Nijmegen, sectie C, nummer 7610, ter grootte van 4.561 m², gelegen aan Broerstraat 10, 12 en 14 en Grote Markt 3, 3A en 4 te Nijmegen;
- b. dat exploitant een plan heeft ontwikkeld om op het perceel genoemd onder a., het zogenaamde exploitatiegebied, de leegstaande verdiepingen te transformeren en het gebouw op te toppen en daarmee ca. 181 appartementen, ca. 770 m² programma-mix (commerciële dienstverlening, ontspanning, kleinschalige (co-working) kantoren) en ca. 200 m² horeca te realiseren met alle daarbij behorende infrastructurele voorzieningen. Bedoeld exploitatiegebied is bij benadering aangeduid op bijlage 1, die aan deze overeenkomst is gehecht. Het Voorlopig Ontwerp van het bouwplan, dat door exploitant nog wordt uitgewerkt in een definitief ontwerp, is uitgewerkt in een Presentatie commissie beeldkwaliteit (d.d. 30-06-2022), waarvan een selectie als bijlage 2 aan deze overeenkomst is gehecht;



- c. dat het (bouw)plan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan Nijmegen Centrum Binnenstad, vastgesteld door de Raad van de gemeente Nijmegen op 28 november 2012;
- d. dat in verband hiermee de exploitant de gemeente Nijmegen heeft verzocht om planologische medewerking, zodat realisering van het (bouw)plan mogelijk wordt;
- e. dat uit een eerste beoordeling van dit verzoek door de gemeente Nijmegen geen doorslaggevende planologische beletselen zijn gebleken om mee te werken hieraan, zodat de gemeente Nijmegen bereid is de planologische procedure voor het bouwplan te starten;
- f. dat tevens vast is komen te staan dat het (bouw)plan aangemerkt moet worden als een bouwplan in de zin van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening, zodat de wettelijke bepalingen inzake grondexploitatie van toepassing zijn;
- g. dat op grond van artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening in de overeenkomst over grondexploitatie bepalingen opgenomen kunnen worden over financiële bijdrage aan de grondexploitatie en de verrekening van planschade die voor vergoeding in aanmerking komt;
- h. dat hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening tevens de basis biedt om nadere eisen aan de locatie te stellen, zoals regels voor werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte;
- i. dat partijen besloten hebben om de afspraken over de grondexploitatie vast te leggen in deze anterieure overeenkomst en dat de gemeente voor wat betreft deze overeenkomst geen exploitatieplan vast zal stellen. Deze overeenkomst komt pas tot stand met het besluit van burgemeester en wethouders tot het aangaan van deze overeenkomst.

KOMEN ALS VOLGT OVEREEN:

Artikel 1 Considerans en definities

Considerans

Het bepaalde in de considerans maakt volledig deel uit van deze overeenkomst.

Definities

Gemeentelijke plankosten	: de kosten van het opstellen van het gemeentelijke ruimtelijke plan ten behoeve van het bouwplan.
Planschadekosten	: de kosten die het College van Burgemeester en Wethouders moet maken voor de behandeling van en bij eventuele toekenning van planschadeverzoeken zoals beschreven is in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening.
Kosten bovenwijkse voorzieningen	: de kosten zoals is omschreven in artikel 6.2.4 sub c en e van het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 2 **Bouwprogramma**

1. De exploitant is verplicht om op de in exploitatie te brengen gronden te realiseren: ca. 181 appartementen en ca. 770 m² programma-mix (commerciële dienstverlening, ontspanning, kleinschalige (co-working) kantoren) en ca. 200 m² horeca. De woningverdeling is als volgt:
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
2. Onder betaalbare woningen wordt verstaan: [REDACTED]
 - a. Voor [REDACTED] woningen geldt een maximale huurprijs gelijk aan de [REDACTED] te weten [REDACTED]. Indexering vindt plaats op basis van de landelijke wetgeving omtrent wijziging van de huurprijzen voor [REDACTED] woningbouw.
 - b. Voor de categorie [REDACTED] (onderdeel van de sector [REDACTED] huur) geldt het bepaalde in artikel 5 van deze overeenkomst.
 - c. Onder [REDACTED] wordt verstaan woningen met een koopsom van maximaal € [REDACTED]. Indexering van dit bedrag vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) vanaf 1 januari 2022 tot het moment van oplevering van de woningen.
3. De overige [REDACTED] appartementen worden door exploitant gerealiseerd in de categorie [REDACTED]
[REDACTED]

Artikel 3 **Realisatieplicht**

1. De exploitant is verplicht om binnen [REDACTED] na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een ontvankelijke aanvraag voor de vereiste omgevingsvergunning bouw (en eventuele andere vergunningen die nodig zijn voor de realisatie van het bouwplan) in te dienen, welke aanvraag dient te voldoen aan de daarvoor geldende voorschriften.
2. De exploitant verplicht zich al die maatregelen te nemen die voor een spoedige verlening van de (omgevings)vergunning(en) noodzakelijk zijn, waartoe mede behoort het verstrekken van nader gevraagde inlichtingen, bescheiden en dergelijke binnen de daarvoor geldende en/of gestelde termijnen.
3. De exploitant is verder verplicht binnen [REDACTED] na de datum waarop de omgevingsvergunning (en eventuele andere vergunningen die nodig zijn voor de realisatie van het bouwplan) onherroepelijk is(zijn) geworden te starten met de realisatie van het bouwplan. Indien de marktomstandigheden aanleiding geven tot uitstel van de realisatie van het project, bijvoorbeeld door substantieel gestegen bouwkosten, dan gaan partijen daarover met elkaar in overleg met het doel om tot een voor beide partijen aanvaardbare oplossing te komen.
4. Realisatie van het bouwplan dient te geschieden in één voortdurende bouwstroom en wel zodanig dat het bouwplan is voltooid en in gebruik is genomen [REDACTED] na het in de vorige zin bedoelde tijdstip.
5. Schade aan eigendommen van de gemeente die aantoonbaar een gevolg is van de realisatie van het bouwplan door of vanwege de exploitant, wordt voor rekening en risico van de exploitant hersteld.

Artikel 4 Zelfbewoningsplicht

1. In geval Ontwikkelaar woningen realiseert met een VON-verkoopprijs (exclusief opties) die ligt onder de Nationale Hypotheek Garantie prijsgrens, is Ontwikkelaar verplicht bij die woningen aan haar kopers de volgende bepaling op te leggen in de betreffende koop-/aannemingsovereenkomst:

Artikel xxx

- 1. De koper of diens rechtsopvolger is verplicht de woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (eventueel met zijn partner en/of gezinsleden) te bewonen. Dit betekent dat de koper of diens rechtsopvolger de woning niet mag verhuren dan wel anderszins in gebruik mag geven aan derden met inachtneming van en behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.*
 - 2. De zelfbewoningsplicht geldt voor [REDACTED] Als start van deze tijdsduur geldt hierbij de datum waarop de woning aan de koper feitelijk ter bewoning wordt opgeleverd door de ontwikkelaar/aannemer.*
 - 3. Ingeval koper of diens rechtsopvolger overgaat tot verkoop en levering van de woning wordt de verplichting tot zelfbewoning als bedoeld in artikel 3, lid 1 via een kettingbeding c.q. kwalitatieve verplichting doorgelegd aan de opvolgend koper voor de resterende looptijd van de oorspronkelijke [REDACTED] ingeval één van de uitzonderingsgronden zich voordoet zoals bedoeld in het vorig lid waarmee het college heeft ingestemd.*
 - 4. Ingeval dit artikel door koper of diens rechtsopvolger niet wordt nageleefd, verbeurt koper of (ingeval van rechtsopvolging) diens (rechts)opvolgende eigenaar een direct opeisbare boete aan de gemeente Nijmegen van [REDACTED].*
 - 5. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nijmegen (hierna: college) kan – op verzoek van de koper of diens rechtsopvolger – schriftelijk afwijken van de verplichting tot zelfbewoning indien en voor zover er sprake is van schrijnende omstandigheden van de koper of diens rechtsopvolger waardoor (volledige) instandhouding van dit artikel in redelijkheid niet gevegd kan wordend (hardheidsclausule).*
 - 6. Voor de toepassing van dit artikel wordt een Woonvereniging gelijkgesteld met koper waarbij de volgende definitie wordt gehanteerd: Een woonvereniging wordt gedefinieerd als een groep van drie of meer meerderjarige personen die de bedoeling hebben om bestendig, voor onbepaalde tijd, een samenlevingsverband met elkaar aan te gaan. De woonvereniging is eigenaar van het pand, georganiseerd in een formele rechtspersoon met volledige rechtspersoonlijkheid, opgericht bij notariële akte en met inschrijving bij de kamer van koophandel. De lid-bewoners van de woonvereniging zijn economisch eigenaar van de woonruimte. De lid-bewoners hebben een verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid voor een goed beheer en onderhoud van de woonruimte. De woonvereniging beschikt over een gezamenlijke rekening waarvan de vaste lasten worden betaald, zoals de hypotheeklasten, kosten van verzekeringen, belastingen, heffingen, onderhoud, nutslasten e.d. '*
2. In geval Ontwikkelaar de bepaling zoals genoemd onder lid 1 niet opneemt in de overeenkomst met haar koper waarbij dit speelt, verbeurt Ontwikkelaar een onmiddellijk door de gemeente Nijmegen opeisbare boete ter hoogte van [REDACTED] per woning waarbij de ontwikkelaar de zelfbewoningsplicht niet heeft bedongen.
3. In geval marktomstandigheden dusdanig wijzigen dat onverkorte toepassing van hetgeen in dit artikel is vastgelegd in redelijkheid van Ontwikkelaar niet gevegd kan worden, treden Partijen in overleg om hierover aanvullende afspraken te maken.

Artikel 5 Geliberaliseerde woningen voor de middenhuur

In geval Ontwikkelaar woningen realiseert die worden ingezet voor de realisatie van geliberaliseerde woningen voor de middenhuur, hierna te noemen: "MDH", is het bepaalde in dit artikel van toepassing. Onder Ontwikkelaar in dit artikel wordt tevens verstaan diens rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel. Ten aanzien van de MDH gelden de navolgende bepalingen:

1. Aanvangshuurprijs

De Ontwikkelaar is verplicht de MDH aan te bieden voor verhuur waarbij de huurprijs wordt vastgesteld aan de hand van het landelijk woonwaarderingsstelsel waarbij het huurniveau van de MDH ten minste [REDACTED] zal hebben. Ingeval een van de MDH meer dan [REDACTED] heeft op basis van het landelijk woonwaarderingsstelsel, zal de huurprijs van die woning maximaal het niveau van [REDACTED] bedragen.

Huurprijswijziging

- a. De jaarlijkse huurprijswijziging vindt plaats op basis van de wijziging van het bedrag behorende bij de puntentelling vanuit het landelijk woonwaarderingsstelsel.
- b. De gewijzigde huurprijs geldt ook indien van de wijziging aan huurder geen afzonderlijke mededeling wordt gedaan.

2. Tussentijdse mutatie

Bij tussentijdse mutatie van huurders van de MDH geldt de tot dan toe geldende huurprijs en kan de huurprijs op moment van de mutatie niet worden verhoogd door de Ontwikkelaar tenzij er een periode van [REDACTED] nadat de MDH voor het eerst verhuurd is geweest is verlopen.

3. Inkomen huurders MDH

Ontwikkelaar is verplicht om de woning te verhuren aan een huurder/huurders die ten minste een inkomen heeft/hebben van het op dat moment geldende maximale Daeb-inkomen en maximaal anderhalf keer het maximale Daeb-inkomen.

4. Controle

De Ontwikkelaar is verplicht om jaarlijks op 1 juli aan de Gemeente gegevens te leveren waaruit blijkt dat de huurprijs van de MDH is vastgesteld conform dit artikel, voor het eerst per 1 juli volgend op het jaar na start van de eerste verhuur van de MDH.

5. Onttrekkingsverbod MDH

Na de ingangsdatum van de eerste verhuur van de MDH verplicht Ontwikkelaar zich voor een periode van [REDACTED] de MDH aan te blijven bieden voor middeldure huur met inachtneming van de voorwaarden zoals bepaald in dit artikel.

6. Kettingbeding c.q. kwalitatieve verplichting

Dit artikel zal als een kwalitatieve verplichting c.q. kettingbeding worden ingeschreven in de openbare registers en zal overgaan op degenen, die de MDH geheel of gedeeltelijk onder algemene of bijzondere titel zullen verkrijgen, en zal tevens gelden voor degenen, die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de MDH zullen verkrijgen voor zolang de voornoemde periode van [REDACTED] loopt. In geval [REDACTED] na eerste verhuur voorbij is, geldt dit artikel niet meer en gelden geen beperkingen meer ten aanzien van de verhuur dan wel verkoop van de MDH.

7. Boetebepaling

De Ontwikkelaar dan wel diens rechtsopvolger is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente het bepaalde in dit artikel na te komen op straffe van het verbeuren van een direct opeisbare boete ten bedrage van [REDACTED] per overtreding per woning ten behoeve van de gemeente. Dit laat de bevoegdheid van de gemeente om nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen te vorderen onverlet.

Artikel 6 Parkeren

1. Exploitant dient wat betreft het auto- en fietsparkeren te voldoen aan de Beleidsregels Parkeren 2022 d.d. 8 april 2022. In verband met de haalbaarheid van het auto- en fietsparkeren t.b.v. de ontwikkeling zijn de benodigde auto- en fietsparkeervoorzieningen vooraf besproken en is daarover overeenstemming bereikt met de afdeling Stadsontwikkeling van de gemeente.
2. Exploitant bouwt voor een doelgroep zonder auto en realiseert daarmee een “autovrij complex”. Voorwaarde bij een “autovrij complex” is dat de (toekomstige) gebruikers (=bewoners en ondernemers) voor het parkeren niet worden gefaciliteerd in de openbare ruimte. Er worden voor deze gebruikers geen parkeervergunningen en parkeerabonnementen in de openbare garages afgegeven. Voor autovrije complexen gelden verder de afkoopbedragen per niet-gerealiseerde autoparkeerplaats. Het College van B&W kan hier gemotiveerd van afwijken. De situatie die ontstaat door Feniks tot een “autovrij complex” te maken en de daarbij behorende afkoop van niet-gerealiseerde autoparkeerplaatsen is voor deze locatie en ontwikkeling zowel voor gemeente als exploitant onwenselijk. Het resulteert namelijk niet in een goede fietsoplossing voor de gebruikers van de toekomstige ontwikkeling, leidt mogelijk tot overbezetting in de openbare parkeergarages en overlast en verrommeling in de omgeving. Om die reden is gezocht naar een oplossing die voor beide partijen tot een goede oplossing leidt, waarbij geen afkoopbedrag aan de orde is en op basis waarvan het college van B&W gemotiveerd zal afwijken van de Beleidsregels Parkeren bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. De volgende afspraken zijn gemaakt:
 - a. Gebruikers krijgen geen parkeervergunning in de openbare ruimte én geen parkeerabonnement voor de openbare parkeergarages. Er kan wel tegen bezoekerstarieven worden geparkeerd. Exploitant zal hierover duidelijk met de toekomstige gebruikers communiceren en dit expliciet opnemen in koop- dan wel huurovereenkomsten.
 - b. Onderstaande fietsoplossing dient door exploitant te worden gerealiseerd:
 - twee fietsparkeerplaatsen per wooneenheid. Hiervan dient 10% te worden gereserveerd voor speciale fietsen (kratfietsen, bakfietsen en scooters).
 - twee fietsparkeerplaatsen per 100 m² bvo kantoorruimte.
 - er geldt geen fietsparkeereis voor de aan de woonfunctie ondersteunende (werk)ruimte(n).
 - er gelden geen eisen voor de verdeling hoog – laag in een fietsenrek. De fietsenrekken moeten voldoen aan Fietsparkeur. In bijlage 3 is de berekening van het aantal fietsparkeerplaatsen op basis van het Voorlopig Ontwerp opgenomen.
3. De exploitant is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, bij gehele of gedeeltelijke vervreemding of verhuur van de door exploitant te realiseren appartementen als omschreven in artikel 2, het bepaalde in lid 2 onder a. en b. van dit artikel als kwalitatieve verplichting en voor zover dat niet mogelijk is, als kettingbeding in de koop- dan wel huurovereenkomst met de rechtverkrijgende en de notariële akte op te nemen en van toepassing te verklaren en aan de rechtverkrijgende op te leggen.

Artikel 7 Inrichting Scheidemakershof

1. Exploitant dient een deel van het Scheidemakershof ter grootte van circa 585 m² aan te passen zodat dit beter aansluit op de beoogde kwaliteit van het exploitatiegebied (vanaf de

Augustijnenstraat t/m de trapopgang naar de ontwikkeling zoals aangegeven op de kaart in bijlage 4). Als voorbeeld van de beoogde ambitie dient het "Laneway project" uit New York. Exploitant zal het gebied in overleg met de gemeente uitwerken en uitvoeren. Daarbij worden tevens de eigenaren van de drie aanliggende panden betrokken. Veiligheid voor voetgangers en fietsers in relatie tot het laden en lossen van logistiek verkeer is hierbij een belangrijk aandachtspunt. De kosten voor de realisatie van de aanpassing van dit openbaar gebied (ca. 585 m²), conform de beoogde ambitie als het "Laneway project" uit New York, zijn voor rekening van exploitant.

2. Exploitant verplicht zich voor haar rekening en risico de Scheidemakershof in te richten.
3. Exploitant stelt met inachtneming van het (vigerende of ontwerp) bestemmingsplan voor eigen rekening en risico een inrichtingsplan op voor de inrichting van de Scheidemakershof. Het inrichtingsplan behoeft de acceptatie van de Gemeente.
4. Voor het opstellen van het Inrichtingsplan vormt <http://nijmegen.hior.nl> de onderlegger.
5. De inrichting van de Scheidemakershof zal voor rekening en risico van de exploitant plaatsvinden overeenkomstig het door de Gemeente goedgekeurde Inrichtingsplan. De exploitant zal de Scheidemakershof Bouw- en Woonrijp maken conform het door de Gemeente goedgekeurde inrichtingsplan en vervolgens de Scheidemakershof aan de gemeente opleveren.
6. Partijen gaan ervan uit dat de kosten voor de aanleg, installatie en het zo nodig verleggen van nutsvoorzieningen voor rekening komen van de desbetreffende nutsbedrijven. Indien blijkt dat door nutsbedrijven toch kosten in rekening worden gebracht bij (één van de) Partijen dan zijn deze kosten voor rekening van de exploitant.
7. Het toezicht op de uitvoering van de in dit artikel bedoelde werkzaamheden zal door de Gemeente worden uitgeoefend in het kader van haar publiekrechtelijke taakuitoefening en als eigenaar van de Scheidemakershof. De exploitant zal de gemeente te allen tijde in de gelegenheid stellen deze taak uit te oefenen. De gemeente neemt daarbij uitdrukkelijk geen enkele verantwoordelijkheid van de exploitant over.
8. Exploitant zal de gemeente uitnodigen voor de oplevering van de Scheidemakershof, welk door de gemeente zal worden goedgekeurd en aanvaard indien de Scheidemakershof voldoet aan het in dit artikel gestelde eisen. Eventuele gebreken of herstelpunten worden vastgelegd middels een door Partijen op te stellen proces-verbaal. Na oplevering van de Scheidemakershof door exploitant aan gemeente is exploitant gehouden om gedurende zes maanden gebreken te verhelpen en onderhoud te plegen aan de Scheidemakershof Het bepaalde in dit lid ziet uitdrukkelijk alleen op de aanpassingen van het door exploitant her in te richten deel van de Scheidemakershof en is niet van toepassing in geval van overmacht, waaronder ook wordt begrepen vernielingen door derden.
9. Na genoemde termijn zal de Scheidemakershof aan de gemeente worden overgedragen, waarna de gemeente de onderhoudsverplichting van exploitant overneemt. De exploitant zal de Scheidemakershof met daarin de bedoelde werken als omschreven in dit artikel aan gemeente overdragen nadat een eindoplevering van de Scheidemakershof heeft plaatsgevonden en de Scheidemakershof door de gemeente is goedgekeurd hetgeen opnieuw wordt vastgelegd in een proces-verbaal van oplevering.

Artikel 8

Bouw- en woonrijpmaken



Het bouw- en woonrijp maken van het in exploitatie te brengen perceel zal door en voor rekening en risico van de exploitant worden uitgevoerd.

Artikel 9 Locatie-eisen

Afvoer regenwater

1. Voor wat betreft de regenwaterafvoer is de exploitant verplicht een infiltratiesysteem met de daarbij behorende onderhoudsvoorzieningen aan te leggen, een en ander zoals vastgesteld in de "Nota afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer (herziene versie maart 2013), gepubliceerd in het gemeenteblad onder 2013-063. Deze verplichting vervalt voor zover bij de afgifte van de omgevingsvergunning ontheffing wordt verleend.

Puin en overtollige grond

2. Overschotten op de grondbalans worden door en voor rekening van de exploitant op het terrein verwerkt, mits deze grond niet verontreinigd is dan wel afgevoerd naar de grondbank. Indien de grond is verontreinigd en niet voor hergebruik in aanmerking komt voert de exploitant deze af naar een grondbank en/of stortplaats.

Archeologisch onderzoek

3. De exploitant stemt ermee in dat indien door de gemeente Nijmegen - dan wel door een derde partij - archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd, dit voor rekening van de exploitant gebeurt, conform een voor rekening van de exploitant door de gemeente Nijmegen - dan wel door een derde partij en door de gemeente Nijmegen goed te keuren - op te stellen Programma van Eisen in de periode vóór de start van de bouw. Exploitant zal voorafgaand aan de uitvoering van het onderzoek een kostenbegroting ontvangen ter beoordeling en voor akkoordbevinding. De uitvoering van het archeologisch onderzoek zal in overleg met de exploitant plaatsvinden, waarbij zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de bouwplanning. Indien en voor zover ten gevolge van het archeologisch onderzoek sprake mocht zijn van enige vertraging bij de start van en/of tijdens de bouw, is de eventueel daaruit voortvloeiende schade voor rekening van de exploitant. Eventuele hierdoor ontstane vertraging voor de start en/of tijdens de bouw zal niet ten koste gaan van de in artikel 3 lid 4 vermelde realisatietijd.

Niet gesprongen explosieven

4. De exploitant is verplicht onderzoek te laten doen naar de eventuele aanwezigheid van niet gesprongen explosieven op het perceel in haar eigendom. Indien sprake is van een verdacht gebied zal in opdracht en voor rekening van de exploitant door een extern gecertificeerd bureau een projectplan dienen te worden opgesteld. Een dergelijk projectplan behoeft de goedkeuring van de Burgemeester. De gemeentelijke kosten verbonden aan de gemeentelijke toetsing van het projectplan, alsmede de gemeentelijke toezichtskosten bij de uitvoering van het projectplan komen voor rekening van de exploitant.

Openbare ruimte buiten exploitatiegebied

5. Indien en voor zover ten gevolge van de realisering van het exploitatiegebied aanpassingen in het reeds bestaande - buiten het onderhavige exploitatiegebied gelegen - openbaar gebied noodzakelijk zijn, dan wel indien er aantoonbaar door bouwwerkzaamheden van exploitant ter zake van de realisatie van het exploitatiegebied schade is ontstaan aan de in het openbaar gebied aanwezige voorzieningen die eigendom zijn van de gemeente Nijmegen, zal de exploitant deze aanpassingen en/of herstellingen voor zijn rekening en risico uitvoeren. De aanpassingen en/of herstellingen dienen te geschieden conform de ter zake gangbare en algemeen gehanteerde normen en kwaliteitseisen van de gemeente Nijmegen, Stadsbeheer of de daarvoor in de plaats tredende afdeling.

Toegankelijkheid privéterrein

6. Het principe is dat het binnenterrein in het exploitatiegebied een semi-openbaar karakter krijgt. Dit houdt in dat het binnenterrein tussen nog nader vast te stellen tijdstippen toegankelijk zal zijn voor voetgangers. Buiten deze tijden is het voor de exploitant toegestaan, ter voorkoming dat door de openstelling overlast of gevaarlijke situaties ontstaan, om de toegankelijkheid voor niet-bewoners te beperken dan wel het binnenterrein af te sluiten voor niet-bewoners.

Afvalverzameling appartementsgebouwen

7. Bij de ontwikkeling van een nieuwbouwcomplex wordt afvalscheiding expliciet mogelijk gemaakt door in pandige opslag van herbruikbaar afval (GFT, oud papier en kunststof) met een hoog service niveau. Dit haalt de herbruikbare stromen in pandig op en houdt de containers schoon.
 - GFT, oud papier en kunststof kunnen door bewoners op ieder moment ingebracht worden in een centrale opslagruimte.
 - Restafval wordt buiten het complex ingezameld met ondergrondse containers met het afvalpasje, waarbij het diftar tarief op het pasje wordt doorbelast (tarieven op <https://www.dar.nl/andersbetalenvooruwrestafval>).

De gemeente financiert in de ondergrondse containers voor het restafval bij het complex.

Als in pandige opslag van het herbruikbare afval (GFT, oud papier en kunststof) niet mogelijk is, dan dient de exploitant gemotiveerd aan de gemeente aan te tonen waarom dit niet mogelijk is. Kosten voor de dan (eventueel) aan te leggen ondergrondse containers komen in dit geval voor de exploitant. De kosten voor ondergrondse containers voor restafval blijven voor rekening van de gemeente.

Artikel 10 Ligging nutsvoorzieningen/vestiging recht van erfdienstbaarheid

De exploitant zal ervoor zorgdragen, indien nodig, dat voor het leggen, hebben en (onder)houden van de nodige nutsvoorzieningen bij de verkoop van de in het plan betrokken bouwterrein(en), de nodige erfdienstbaarheden worden voorbehouden en worden vastgelegd in aktes.



Artikel 11 Vereisten ontwerpen en bestekken

De Nieuwe Regeling 2011 (DNR 2011), eerste herziene versie juli 2013, bij exploitant bekend, wordt geacht van toepassing te zijn, voor zover het betreft de vereisten waaraan ontwerpen en bestekken bij indiening ervan bij de gemeente Nijmegen dienen te voldoen.

Artikel 12 Kosten planschade en nadeelcompensatie

De in verband met of ten gevolge van het onderhavige project door de gemeente Nijmegen te betalen planschade als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 onder letter b Wro en nadeelcompensatie op basis van de Nadeelcompensatieverordening 1999 en de daarmee verband houdende onderzoeks- en procedurekosten, zullen op factuurbasis door de exploitant aan de gemeente Nijmegen worden vergoed binnen vier weken nadat de gemeente Nijmegen een dergelijke schade op basis van een onherroepelijke beschikking ter zake van planschade en/of nadeelcompensatie heeft uitgekeerd c.q. dergelijke kosten heeft voldaan.

De gemeente Nijmegen zal exploitant schriftelijk in kennis stellen van een ontvankelijke aanvraag om vergoeding van planschade en/of nadeelcompensatie. Op verzoek van de exploitant en met instemming van de aanvrager van een vergoeding van planschade en/of nadeelcompensatie kan de behandeling van een dergelijke aanvraag eventueel worden opgeschort teneinde de te vergoeden schade in der minne te schikken.

In het geval een verzoek tot vergoeding tot planschade in behandeling wordt genomen zal de gemeente Nijmegen de exploitant bij de behandeling van een dergelijke aanvraag als belanghebbende betrekken op de wijze als voorgeschreven in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht. Hetzelfde is van toepassing bij de behandeling van een verzoek tot vergoeding van nadeelcompensatie.

Artikel 13 Financiële bijdrage

Ten behoeve van de realisering van het onderhavige (bouw)plan is de exploitant op grond van artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening, gehouden aan de gemeente Nijmegen een bijdrage in de kosten van het in exploitatie brengen van grond(en) te betalen.

Deze bijdrage bedraagt:

1.	Gemeentelijke plankosten	
2.	Grondkosten ingevolge artikel 5.1 juncto 5.2, excl. belastingen	n.v.t.
3.	Eventueel door gemeente Nijmegen uitgevoerde werkzaamheden	€ p.m.
4.	Kosten archeologie	€ p.m.
5.	Explosieven	€ p.m.
6.	Kosten planschade	€ p.m.
7.	Kosten nadeelcompensatie	€ p.m.
8.	Kosten bovenwijkse voorzieningen	n.v.t.
9.	Bovenplanse fondsbijdrage (geen structuurvisie)	n.v.t.
10.	Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling (geen structuurvisie)	n.v.t.
11.	Vergoeding grondkosten ingevolge artikel 4.2, incl. belastingen	-/- n.v.t.
12.	Reeds betaalde plankosten	-/-
	Totaal bedrag (nog te betalen)	



(zegge: [REDACTED] + p.m.).

Artikel 14 Betalingstermijnen

1. De betaling van het onder artikel 14 onder punt 1 genoemde bedrag minus het onder punt 12 vermelde bedrag zal plaatsvinden in drie gelijke termijnen en dient te geschieden binnen een maand nadat de gemeente Nijmegen de exploitant, onder toezending van de betreffende nota, schriftelijk in kennis heeft gesteld, dat zij tot betaling dient over te gaan. Deze kennisgeving zal geschieden:
1^e termijn, groot [REDACTED] euro),
binnen een maand nadat het college van burgemeester en wethouders heeft besloten de onderhavige overeenkomst aan te gaan.
2^e termijn, groot [REDACTED] euro),
binnen een maand na de datum waarop de planologische basis voor het afgeven van een omgevingsvergunning voor het exploitatiegebied onherroepelijk is.
3^e termijn, groot [REDACTED] euro),
een half jaar nadat de onherroepelijke planologische basis voor het afgeven van de omgevingsvergunning is ontstaan.
2. Indien geen betaling plaatsvindt binnen de hiervoor onder lid 1 gestelde termijnen, heeft de gemeente Nijmegen de vrijheid de eerder genoemde bedragen te herzien. In dat geval zal eveneens de wettelijk geldende (boete)rente voor handelstransacties verschuldigd zijn tot aan het tijdstip waarop de betaling plaatsvindt.

Artikel 15 Zekerstelling

Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de (financiële) verplichtingen, zoals bedoeld in artikel 14 is de exploitant verplicht tegelijk met de ondertekening van deze overeenkomst een door een in Nederland gevestigde bankinstelling afgegeven bankgarantie tot het bedrag van [REDACTED] bij de gemeente Nijmegen te deponeren.

Deze bankgarantie dient onvoorwaardelijk te zijn en haar geldigheid te behouden totdat aan alle financiële verplichtingen is voldaan, inclusief die welke kunnen voortvloeien uit artikel 6.1 Wro. Derhalve ook gedurende de wettelijke termijn als bedoeld in artikel 6.1 punten 4 en 5 Wro plus de termijn totdat op het verzoek op tegemoetkoming in schade, eventueel tot in hoogste ressort, is beslist. Voorts dient de bankgarantie de bepaling te bevatten, dat de bank op eerste verzoek van de gemeente het bedrag van de garantie aan de gemeente zal uitkeren.

Het bedrag waarvoor de bankgarantie is afgegeven kan worden verlaagd indien en voor zover door de exploitant betalingen zijn gedaan. Exploitant kan er ook voor kiezen om, in plaats van een bankgarantie, het bedrag op rekening van de gemeente te storten.

Artikel 16 Planologische medewerking

1. De gemeente Nijmegen is bereid tot het voeren van een voor de realisering van onder artikel 2 omschreven (bouw)plan noodzakelijke planologische procedure, als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro. Eventueel stelt de gemeente Nijmegen ingevolge artikel 6.12 lid 1



Wro een exploitatieplan vast.

Gedurende de behandeling van het verzoek tot planologische medewerking kan blijken dat nog (nader) onderzoek noodzakelijk is of er bijzondere procedures van toepassing zijn, welke een voorwaarde zijn voor medewerking aan het verzoek. De kosten van (nader) onderzoek en bijzondere procedures komen voor rekening van de exploitant. De noodzaak om extra kosten te maken zoals bedoeld in dit lid zal gemotiveerd kenbaar worden gemaakt aan exploitant. Exploitant dient deze kosten vooraf goed te keuren.

2. Voordat de gemeente het bestemmingsplan als bedoeld in lid 1 in ontwerp in procedure brengt, zal exploitant aan de gemeente een ontwerpbestemmingsplan aanleveren dat exploitant voor haar rekening en risico zal laten opstellen. Partijen zijn hierbij overeengekomen dat de gemeente het conceptontwerpbestemmingsplan maximaal twee keer zal toetsen.
3. De gemeente Nijmegen zich zal inspannen om de procedure voor de planologische maatregel, met inachtneming van de daarvoor geldende wettelijke termijnen en te betrachten zorgvuldigheid jegens derden zo snel mogelijk te voltooien.
4. Indien in het kader van de in het vorige lid bedoelde procedure voor de planologische maatregel op het moment van vaststelling van de planologische maatregel en eventueel het exploitatieplan, het moment van herziening van dat exploitatieplan dan wel vanwege een gerechtelijke uitspraak strijdigheid mocht ontstaan met een of meer bepalingen in deze overeenkomst, zullen de overige bepalingen van deze overeenkomst volledig van kracht blijven, en zullen partijen in overleg treden teneinde tot overeenstemming te komen over een alternatieve bepaling voor de bepaling(en) die als ongeldig, onuitvoerbaar, nietig of vernietigbaar is (zijn) aangemerkt. De eventuele kosten en schaden welke hieruit mochten voortvloeien zijn voor rekening en risico van de exploitant, tenzij kan worden aangetoond dat deze kosten en schaden het gevolg zijn van opzet of grove schuld aan zijde van de gemeente. In dat geval zijn de kosten en schaden voor rekening en risico van de gemeente.

Artikel 17 Informatie, communicatie, overlegstructuur en begeleidingswerkzaamheden

1. De exploitant verplicht zich de gemeente Nijmegen regelmatig te informeren over de voortgang van de werkzaamheden en over eventueel noodzakelijke aanpassingen/bijstellingen in de fasering van de planvorming.
2. Exploitant is verplicht om zelf en voor zijn rekening de communicatie over het plan naar de omgeving (wijk en wijknetwerk) te verzorgen, een en ander in afstemming met de gemeente. De communicatie in het kader van de bestemmingsplanprocedure vindt plaats door de gemeente Nijmegen. Partijen stellen elkaar op de hoogte van komende communicatie-uitingen.
3. Naar verwachting zal de gemeente in 2023 haar nieuwe Participatiebeleid invoeren. Vooruitlopend daarop heeft exploitant diverse bijeenkomsten voor omwonenden en belanghebbenden gehouden en daarmee gehandeld in de geest van het in te voeren gemeentelijk participatiebeleid.
4. De gemeente Nijmegen verplicht zich één of meer medewerkers vanuit de gemeente Nijmegen aan te wijzen die zullen zorgdragen voor de begeleiding voor de gemeentelijke procedure ten behoeve van het (bouw)plan totdat het bestemmingsplan is vastgesteld. De

gemeente Nijmegen wijst hiertoe op verzoek van de exploitant een projecteider aan, die zo nodig een gemeentelijk projectteam zal formeren waarin de verschillende gemeentelijke vakdisciplines zijn vertegenwoordigd. De exploitant stelt een eigen projectteam aan voor (nadere) planvorming, dit voor zover nodig in goed onderling overleg met andere door de exploitant bij de planontwikkeling en planrealisatie betrokken derden. De gemeentelijk projectleider begeleidt de planontwikkeling van de exploitant binnen het hiervoor geschetste kader.

5. In de fase nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en voordat de omgevingsvergunning is verleend, zal de projectontwikkelaar van de gemeente Nijmegen aanspreekpunt zijn voor eventuele vragen met betrekking tot de realisatie van het project. Indien dit tot extra inzet leidt van de gemeente Nijmegen, dan maken Partijen daarover vooraf nadere afspraken.

Artikel 18 Kwaliteit woonomgeving en klimaat adaptief bouwen

Klimaatadaptatie is een belangrijk thema in het plangebied. Middels groene daken en de aanleg van een "groene markt" worden de risico's van hittestress en wateroverlast in het plangebied beperkt. Het groene dak en het voorzien in sport/ontspanningsmogelijkheden draagt tevens bij aan een gezonde, ontspannen manier van verblijven en ontmoeten in de buitenlucht. In het plan wordt natuurinclusief bouwen meegenomen waarbij bewust ruimte gecreëerd wordt voor nieuwe natuur. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van de toolbox natuurinclusief bouwen. Zonnepanelen worden aangebracht op dakdelen die niet als daktuin aangelegd worden.

Artikel 19 Kettingbeding

De exploitant of opvolgende verkrijger is verplicht bij gehele of gedeeltelijke vervreemding de bij deze overeenkomst onder de artikel 9 lid 5 en artikel 24 lid 2 en 3 gemaakte bedingen, alsmede dit beding in de akte van vervreemding van toepassing te verklaren en voor en namens de gemeente Nijmegen aan te nemen.

Artikel 20 Boetebeding

1. Indien de exploitant tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst jegens de gemeente Nijmegen en de naleving daarvan gedurende acht (8) dagen nadat de exploitant in gebreke is gesteld, de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen, uitblijft, verbeurt de exploitant jegens de gemeente Nijmegen, ongeacht of de tekortkoming toerekenbaar is of niet, een zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van [REDACTED] voor elke maand of gedeelte daarvan gedurende welke de exploitant tekortschiet.
2. Indien de opvolgende verkrijger(s) tekortschiet(en) in de nakoming van de onder de artikelen 9 (lid 5) en 23 omschreven verplichtingen jegens de gemeente Nijmegen en de naleving daarvan gedurende acht (8) dagen nadat hij/zij in gebreke is gesteld, de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen, uitblijft, verbeurt hij/zij jegens de gemeente Nijmegen, ongeacht of de tekortkoming toerekenbaar is of niet, een zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van [REDACTED] voor

elke maand of gedeelte daarvan gedurende welke hij/zij tekortschiet.

3. De tekortschietende partij verbeurt de boete ongeacht of na de ingebrekestelling nakoming wordt gevorderd. De gemeente Nijmegen heeft het recht binnen een jaar na de ingebrekestelling (verdere) schadevergoeding van de tekortschietende partij te vorderen, ongeacht of de boete is verbeurd of niet en ongeacht of de tekortkoming toerekenbaar is of niet.

Artikel 21 Nota's en regelingen

Exploitant is ermee bekend dat de nota's, regelingen en andere documenten, waarnaar in deze overeenkomst wordt verwezen en die digitaal aan de exploitant ter beschikking worden gesteld, gelden op het moment van het sluiten van de onderhavige overeenkomst.

Exploitant verplicht zich bij de uitvoering van deze overeenkomst genoemde dan wel de daarvoor in de plaats tredende nota's, regelingen en documenten (bij aanvraag omgevingsvergunning) in acht te nemen.

Artikel 22 Ontbindende voorwaarden

Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat geen planologische basis (planologische maatregel en/of eventueel exploitatieplan) voor de afgifte van de omgevingsvergunning mocht worden verkregen. In dat geval is de exploitant verplicht, onder aftrek van de reeds aan de gemeente betaalde kosten, alle kosten te vergoeden die de gemeente Nijmegen tot dan toe ten behoeve van de realisering van het onderhavige (bouw)plan heeft gemaakt.

Artikel 23 Overdracht rechten

De rechten uit deze overeenkomst zijn slechts met schriftelijke instemming van de gemeente Nijmegen overdraagbaar en verpandbaar, aan welke instemming voorwaarden kunnen worden verbonden. Behoudens het in de vorige volzin bepaalde, kunnen derden geen enkel recht aan deze overeenkomst ontlenen.

Artikel 24 Toepasselijk recht en geschillen

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen geschillen die door slechts één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen nadat minnelijk overleg niet heeft geleid tot beslechting daarvan, worden voorgelegd aan de bevoegde rechtbank te Arnhem.

Artikel 25 Onvoorziene omstandigheden

Indien deze overeenkomst niet langer onverkort kan worden uitgevoerd als gevolg van een onvoorziene omstandigheid welke van dien aard is dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst niet langer van een partij mag worden verwacht, treden partijen

in overleg op verzoek van de partij die zich op de onvoorziene omstandigheid beroept, teneinde te bezien of de overeenkomst op voor beide partijen aanvaardbare voorwaarden aan deze omstandigheid kan worden aangepast. Indien het overleg niet binnen twee maanden na aanvang tot een voor iedere partij aanvaardbare aanpassing van de overeenkomst leidt, is de partij die zich op de onvoorziene omstandigheid beroept gerechtigd de bevoegde rechtbank te verzoeken om de overeenkomst op grond van artikel 6:258 te wijzigen dan wel geheel of gedeeltelijk te ontbinden.

Artikel 26 Bijlagen

De bij deze overeenkomst gevoegde bijlagen en de documenten waarnaar wordt verwezen of die digitaal ter beschikking zijn gesteld, maken onverbrekkelijk deel uit van deze overeenkomst.

Deze overeenkomst, bijlagen en documenten worden geacht elkaar aan te vullen en de bepalingen in deze overeenkomst prevaleren in geval van tegenstrijdigheden tussen bepalingen in deze overeenkomst en de bijlagen en de documenten.

Deze bijlagen en documenten zijn eveneens door ondertekening van deze overeenkomst voor akkoord ondertekend. De bijlagen en documenten bestaan uit:

Bijlagen:

1. situatietekening exploitatiegebied’;
2. selectie van presentatie commissie beeldkwaliteit d.d. 30-06-2022;
3. fietsparkeer berekening o.b.v. Voorlopig Ontwerp d.d. 08-07-2022;
4. kaart aanpassing openbaar gebied en beoogde ambitie “Laneway project” uit New York;

Documenten die digitaal aan exploitant ter beschikking zijn gesteld:

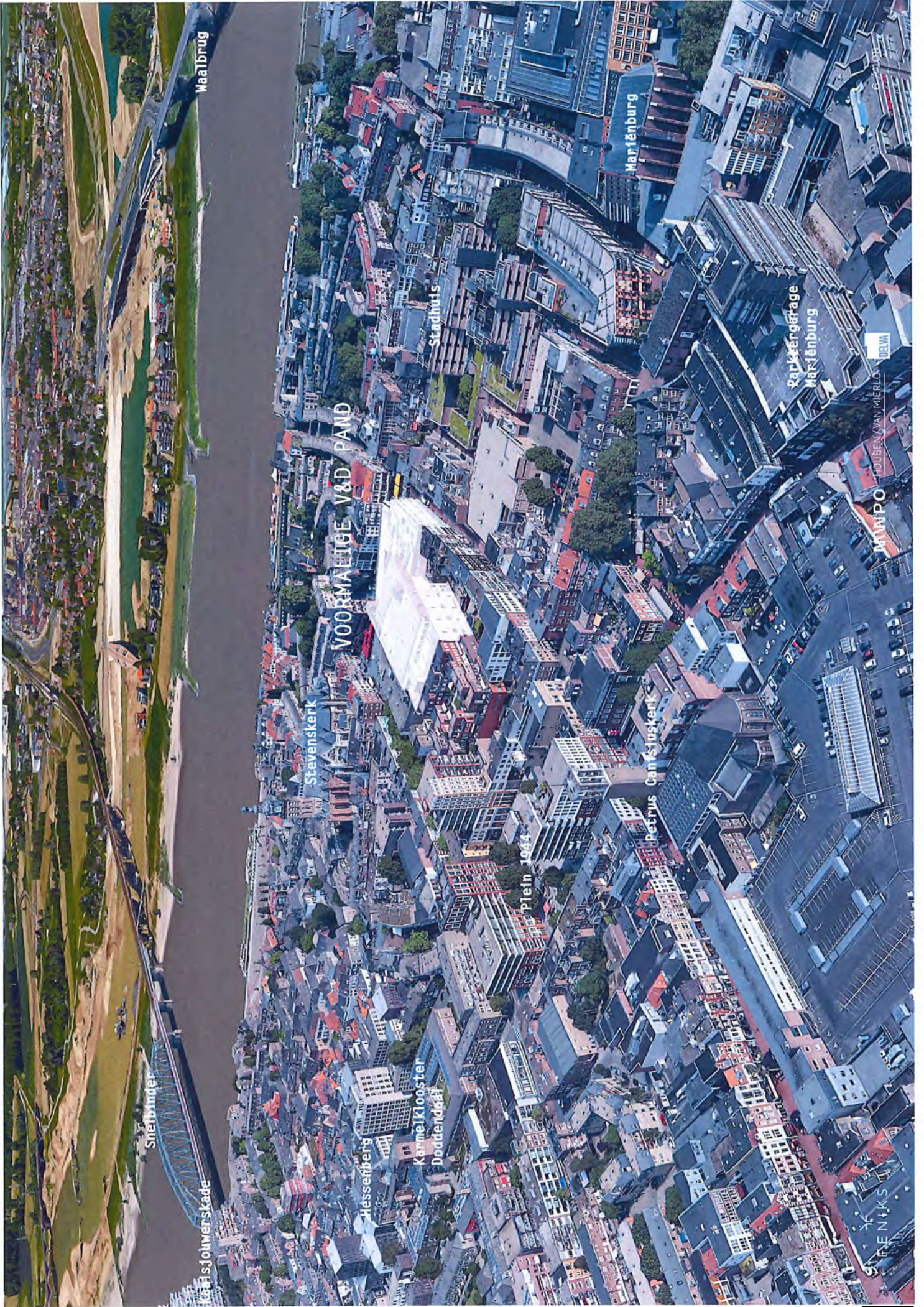
5. nota afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer d.d. maart 2013;
6. parkeernota ‘Parkeren in Nijmegen 2020-2030’;
7. nadeelcompensatieverordening 1999.

In drievoud ondertekend op

...28-09-2022...

De gemeente Nijmegen

01/09/2022



Maa Ibrug

Sneijmer

Hassjouwerskade

Stevenskerk

NOORMALIGE V&D PAND

Hessenberg
Karme Klooster
Doddendijk

Plein 1944

Petrus Canisiuskerk

Stadhuis

Martenburg

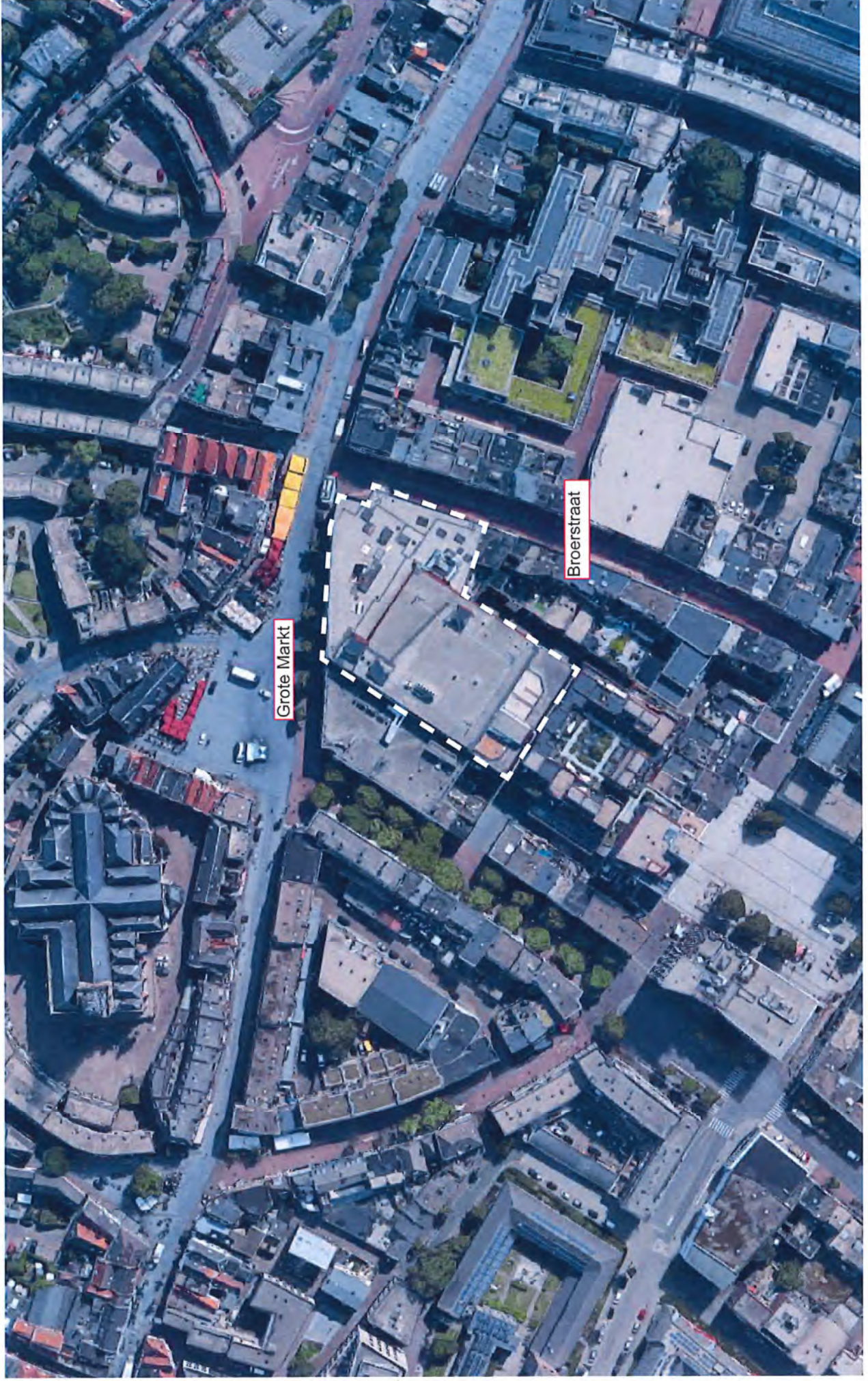
Parktergêrge
Martenburgh

DEMA

MWP OUBEN VAN MIERLO

MWP O

STENKIS



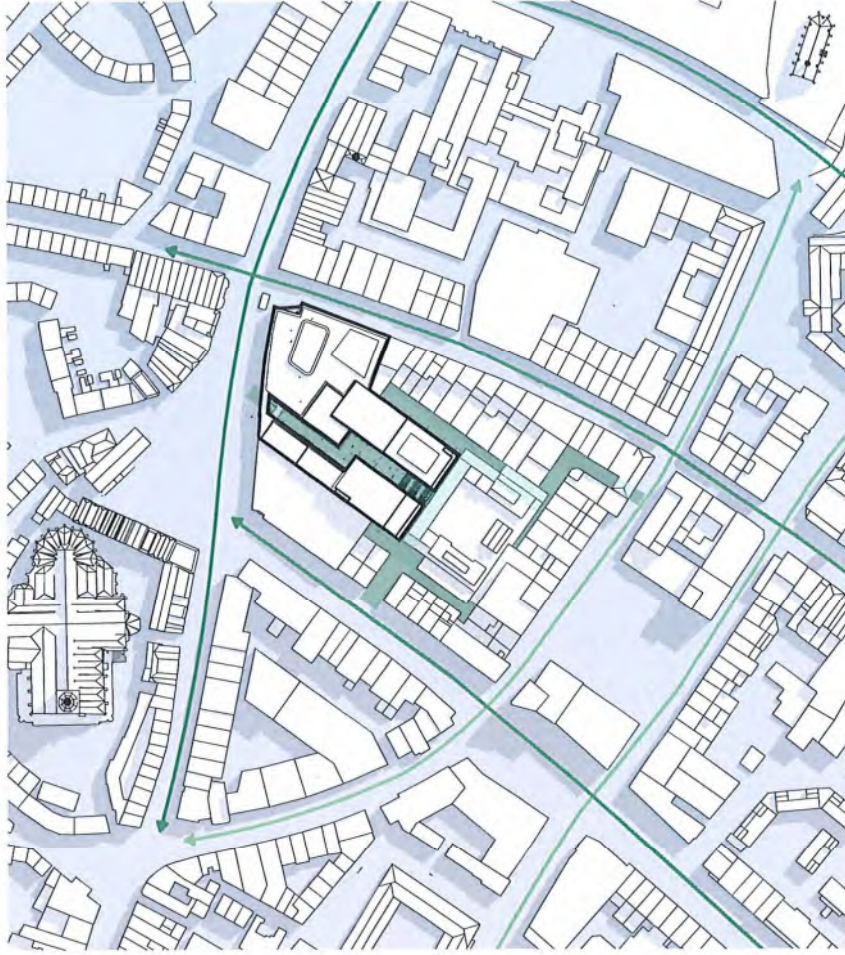
FENIKS Nijmegen

Een transformatie van het voormalige V&D-pand

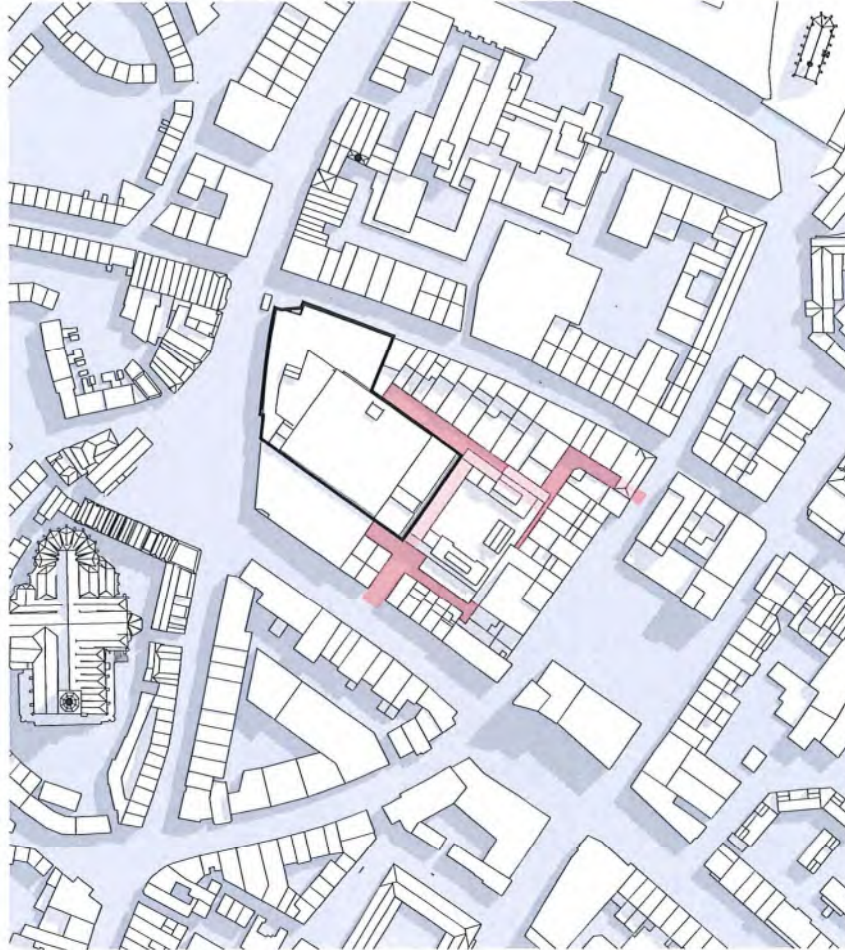
MWPO Houben / van Mierlo



23 JUNI 2022

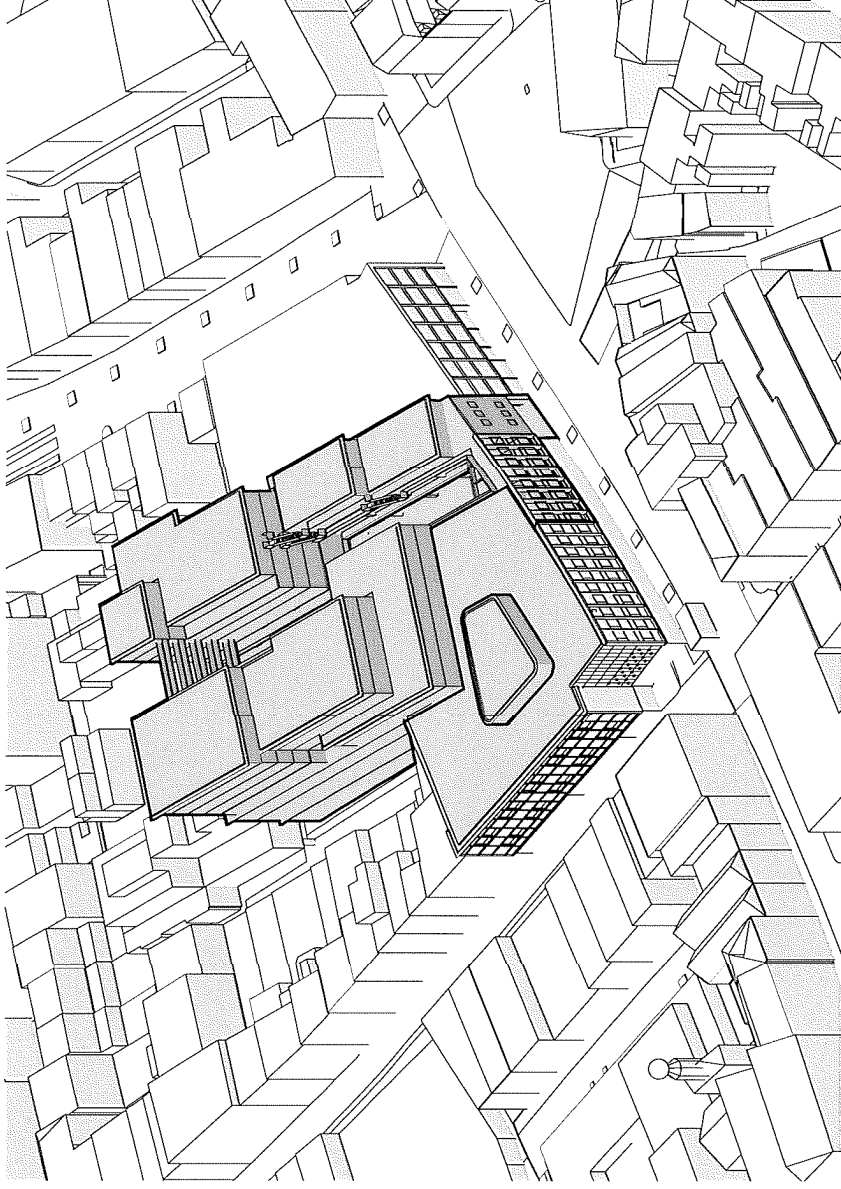


Nieuwe situatie

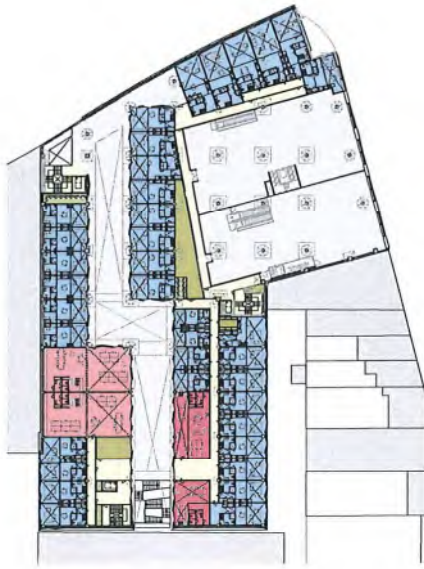


Bestaande situatie

Ontwerp 2022 (massa)



Ontwerp 2022 (vlekkenplan)



eerste verdieping



tweede verdieping



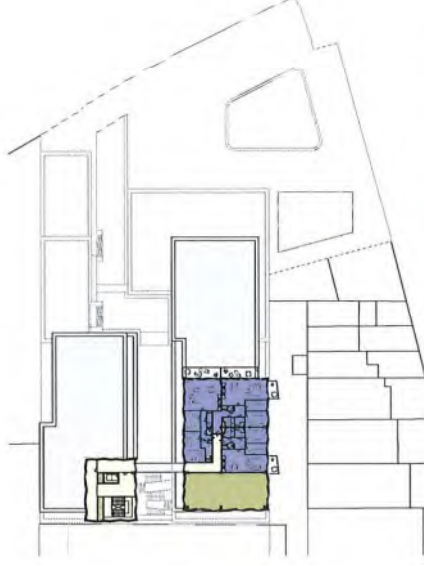
derde/vierde verdieping



vijfde verdieping



zesde verdieping



zevende verdieping

- loftwoning / studio
- 2-kamer appartement
- 3-kamer appartement
- kantoor / horeca

Vergelijk ontwerpen

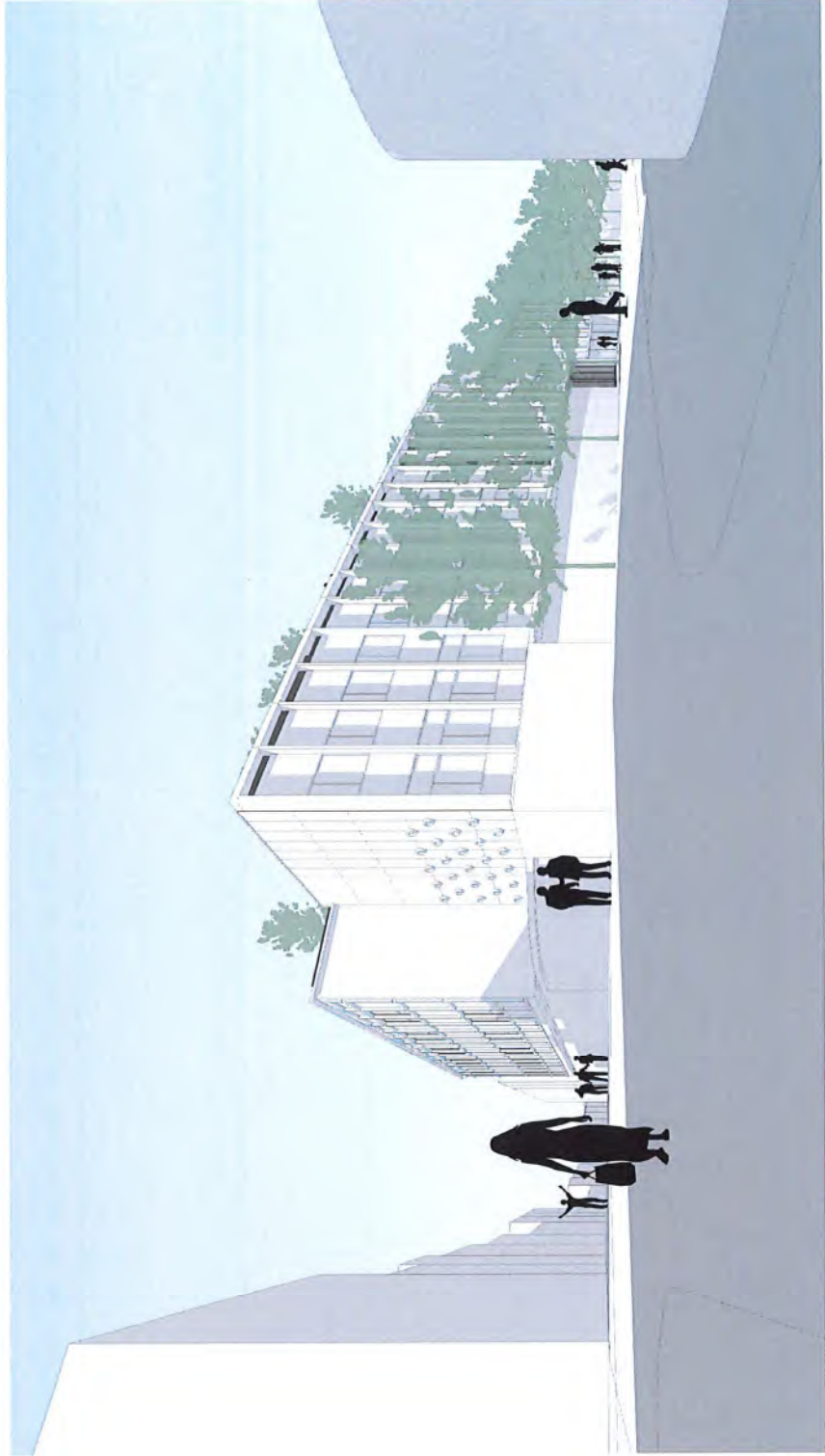


Ontwerp maart 2021

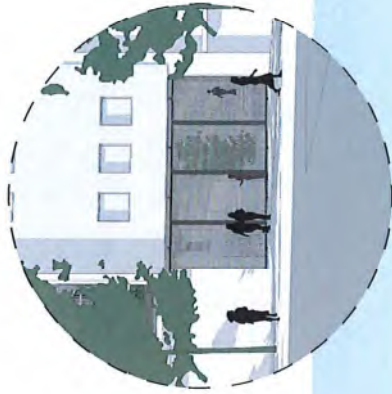
Ontwerp oktober 2021

Ontwerp 2022

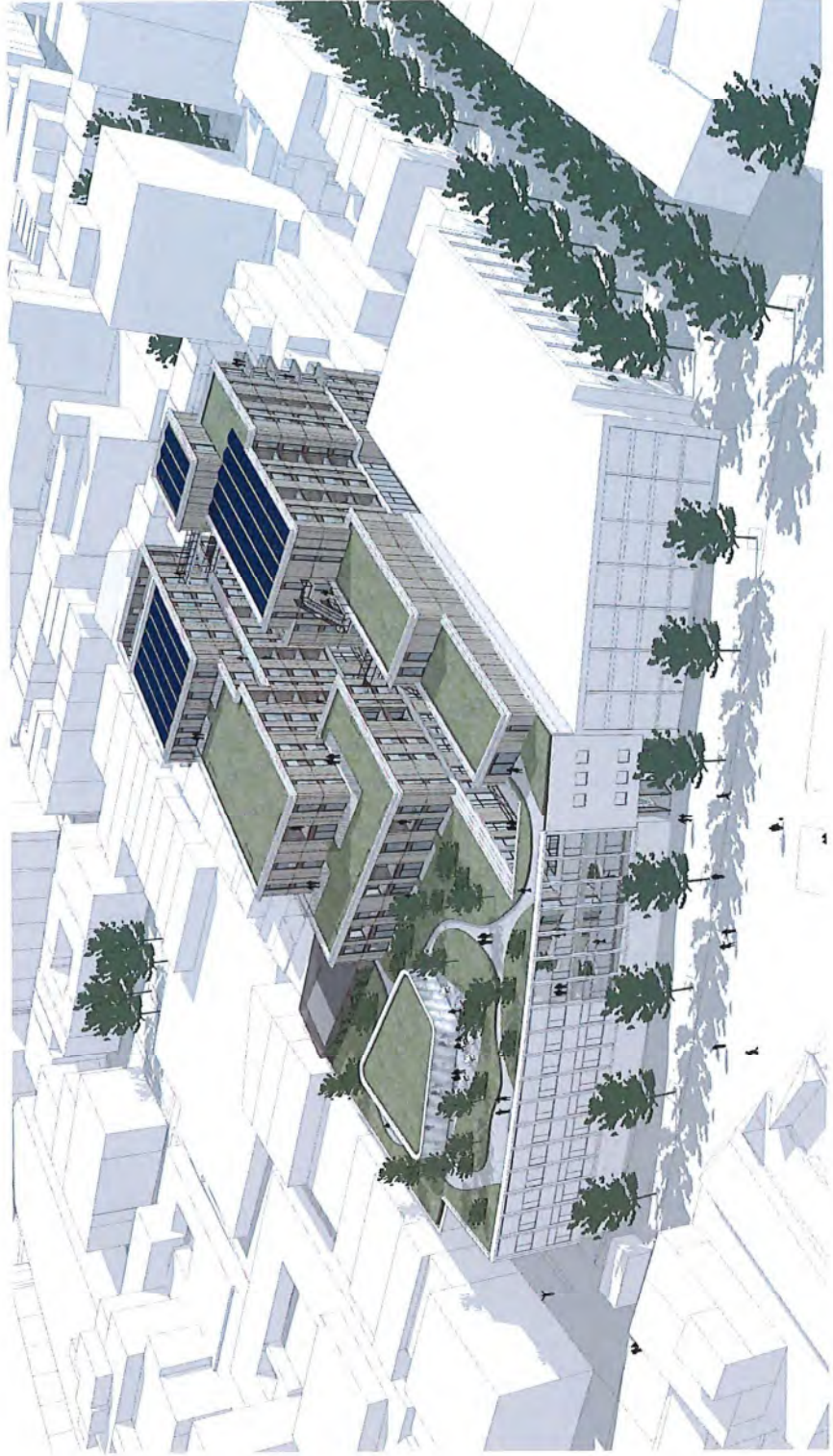
Zicht vanaf de Grotestraat. De nieuwe bouwmassa vanaf de derde verdieping is nauwelijks zichtbaar vanaf dit punt. De opengewerkte historische wederopbouw geeft een eerste introductie naar de Nieuwe Gae.



Entree vanaf de Grote Markt met zicht op de Nieuwe Gas achter de historische opengewerkte wederopbouw gevel. Op de begane grond aan de rechterzijde is de bestaande gevel opengebroken. In de diepte is hier het bestaande trappenhuis zichtbaar dat de Grote Markt verbindt met de Nieuwe Gas en de Groene Markt (daktuin).







Project	Voormalig V&D-gebouw Nijmegen	MWPO
Onderwerp	Bestaande situatie/Wonen boven winkels: Indicatie parkeerbehoefte VO juni 2022	
Ref.nr	2022-07-08/gemeente/EB	
Datum	rev. 0 d.d. 8-7-2022	
Wonen boven winkels en Bestaande situatie		
Wonen boven winkels, kantoren, horeca, detailhandel en commerciële functies: dit geldt alleen voor de binnenstad (zie kaart 1). Als er geen verandering in het aantal m2 bruto vloeroppervlak (m2 bvo) is, dan hoeft niet te worden voldaan aan de parkeernormen en er is geen bijdrage nodig aan het bereikbaarheidsfonds. Als er wel een uitbreiding van het aantal m2 bvo's is, dan gelden hiervoor de parkeernormen.		
Bestaande situatie: In overige situaties wordt de extra parkeerbehoefte vastgesteld op basis van het aantal m² uitbreiding.		

Parkeernormen gemeente Nijmegen (April 2022): Binnenstad		
	Parkeernorm excl. bezoekers	Eenheid
Detailhandel		
Detailhandel	0,031	pp/100 m2 bvo
Woningen		
Huur, appartement, sociale huur	0,3	pp/woning
Huur, appartement, (middel) duur	0,6	pp/woning
Kleine eenpersoonswoning <50 m2 GO	0,3	pp/woning
Kantoor		
Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	1,04	pp/100 m2 bvo
Kantoor (zonder baliefunctie)	0,855	pp/100 m2 bvo
Horeca		
Cafe/bar/cafetaria	0,4	pp/100 m2 bvo
Restaurant	1,6	pp/100 m2 bvo

Bestaande situatie	Aantal	Eenheid
Huidige bestemming gebouw: detailhandel		
Totale gebouw (incl. kelder) conf. NEN2580-meting	21.402	m² bvo
Te transformeren m² gebouw excl. kelder(ca.):		
- 1e verdieping	3.019	m² bvo
- 2e verdieping	3.007	m² bvo
- 3e verdieping	2.238	m² bvo
- horeca 1e t/m 3e verd. (La Place)	888	m² bvo
Totaal te transformeren m² bvo gebouw excl. kelder	9.152	m² bvo

Nieuwe situatie	Aantal	Eenheid
Transformatie en optopping excl. kelder(ca.):		
- 1e verdieping	2.610	m² bvo
- 2e verdieping	2.625	m² bvo
- 3e verdieping	2.115	m² bvo
- 4e verdieping	1.945	m² bvo
- 5e verdieping	1.425	m² bvo
- 6e verdieping	1.325	m² bvo
- 7e verdieping	410	m² bvo
Totaal te transformeren en op te toppen m² bvo gebouw excl. kelder	12.455	m² bvo

Verskil bestaande en nieuwe situatie	3.303 m² bvo
---	---------------------

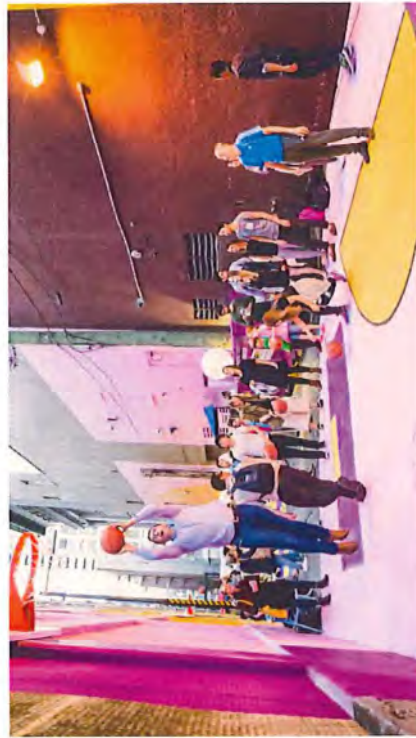
Benodigde parkeerplaatsen o.b.v. transformatie/optopping i.r.t. bestaande situatie		
Woningen	Aantal	Eenheid
<i>onderstaande aanname is o.b.v. huidige status Voorlopig Ontwerp en kan nog wijzigen.</i>		
<i>Verskil van 3.303 m² ingevuld:</i>		
- 7e verdieping: 410 m² bvo		
- 6e verdieping: 1.325 m² bvo		
- 5e verdieping: 1.425 m² bvo		
- 4e verdieping (deels): 143 m² bvo		
Huur, appartement, sociale huur (n.t.b. n.a.v. aangepaste regelgeving)	0	won
Huur, appartement, (middel) duur	28	won
Kleine eenpersoonswoning < 50 m2 GO	13	won
Benodigd aantal pp appartementen sociale huur	0	pp
Benodigd aantal pp woningen (middeldure) huur	16,8	pp
Kleine eenpersoonswoning < 50 m2 GO	3,9	pp
Benodigd aantal parkeerplaatsen woningen	20,7	pp

Benodigde fietsparkeerplaatsen o.b.v. transformatie/optopping		
Woningen	Aantal	Eenheid
21 parkeerplaatsen * 2 fietsen	42	fietsen
Benodigd aantal fietsparkeerplaatsen	42	fietsen

De situatie die ontstaat door de Feniks tot een "autovrij complex" te maken en de daarbij behorende afkoop van niet-gerealiseerde autoparkeerplaatsen is voor deze locatie en ontwikkeling zowel gemeente als exploitant onwenselijk. Het resulteert namelijk niet in een goede fietsoplossing voor de gebruikers van de toekomstige ontwikkeling, leidt mogelijk tot overbezetting in de openbare parkeergarages en overlast en verrommeling in de omgeving. Om die reden is gezocht naar een oplossing die voor beide partijen tot een goede oplossing leidt, waarbij geen afkoopbedrag aan de orde is en op basis waarvan het college van B&W gemotiveerd zal afwijken van de parkeernota Beleidsregels Parkeren bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

OMVORMING STEGEN EN GASSEN

CFR. LANEWAY PROJECT CANADA



DE GROENE GAS

SPORT EN ACTIVITEIT



Overeenkomst over grondexploitatie (anterieur) MWPO Boterfabriek

DE PARTIJEN:

de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Nijmegen, gevestigd aan de Korte Nieuwstraat 6 te Nijmegen, op grond van het bepaalde in het Mandaatbesluit gemeente Nijmegen 2019 en Wijzigingsbesluit 2020-A van het Mandaatbesluit gemeente Nijmegen 2019, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [REDACTED], in zijn functie als afdelingshoofd van de afdeling Stadsontwikkeling, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders, d.d. ...8 juni 2021....., nr. ...3.2....., hierna te noemen: de gemeente,

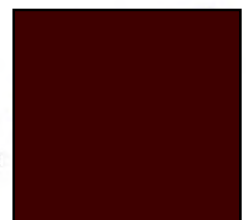
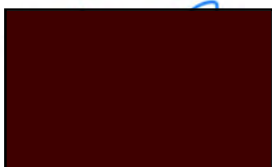
en

de besloten vennootschap MWPO Boterfabriek B.V., statutaire zetel te 's-Hertogenbosch, gevestigd en kantoorhoudende te 's-Hertogenbosch aan (5211 VS) Brugstraat 1, ingeschreven in de registers van de Kamer van Koophandel onder nummer 75393395, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder MWPO Holding B.V., statutaire zetel te Rotterdam, gevestigd en kantoorhoudende te 's-Hertogenbosch aan (5211 VS) Brugstraat 1, ingeschreven in de registers van de Kamer van Koophandel onder nummer 64349802, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder Maurice Delpeut Holding B.V., statutaire zetel te 's-Hertogenbosch, gevestigd en kantoorhoudende te Rosmalen aan (5242 HD) Vivaldilaan 6, ingeschreven in de registers van de Kamer van Koophandel onder nummer 59406801, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer [REDACTED], geboren op [REDACTED] hiertoe zelfstandig bevoegd, hierna te noemen: de exploitant,

OVERWEGENDE

- a. dat de gemeente eigenaar is van het perceel kadastraal bekend als gemeente Neerbosch, sectie A, nummer 2758, ter grootte van 3.390 m², gelegen aan Biezenstraat te Nijmegen;
- b. dat Piatra B.V. eigenaar is van het perceel kadastraal bekend als gemeente Nijmegen, sectie B, nummer 5122, groot 5.505 m², gelegen aan Krayenhofflaan te Nijmegen;
- c. [REDACTED]
- d. [REDACTED]
- e. dat de gemeente voornemens is het perceel vermeld onder a. aan exploitant te verkopen en dat exploitant voornemens is dit perceel van de gemeente te kopen;

Paraaf exploitant



- f. dat exploitant een plan heeft ontwikkeld om op de percelen genoemd onder a. en b., het zogenaamde exploitatiegebied, 9 grondgebonden woningen, 105-106 appartementen en een ontmoetingsruimte te realiseren met alle daarbij behorende infrastructurele voorzieningen. Bedoeld exploitatiegebied is bij benadering aangeduid op bijlage 1, die aan deze overeenkomst is gehecht. Het voorontwerp van het bouwplan, dat door exploitant nog wordt uitgewerkt in een definitief ontwerp, is uitgewerkt in een Presentatie Welstand (d.d. 27-08-2020), die als bijlage 2 aan deze overeenkomst is gehecht;
- g. dat het (bouw)plan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan Nijmegen Oud West 2015, vastgesteld door de Raad van de gemeente Nijmegen op 30 maart 2016;
- h. dat in verband hiermee de exploitant de gemeente Nijmegen heeft verzocht om planologische medewerking, zodat realisering van het (bouw)plan mogelijk wordt;
- i. dat uit een eerste beoordeling van dit verzoek door de gemeente Nijmegen geen doorslaggevende planologische beletselen zijn gebleken om mee te werken hieraan, zodat de gemeente Nijmegen bereid is de planologische procedure voor het bouwplan te starten;
- j. dat tevens vast is komen te staan dat het (bouw)plan aangemerkt moet worden als een bouwplan in de zin van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening, zodat de wettelijke bepalingen inzake grondexploitatie van toepassing zijn;
- k. dat op grond van artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening in de overeenkomst over grondexploitatie bepalingen opgenomen kunnen worden over financiële bijdrage aan de grondexploitatie en de verrekening van planschade die voor vergoeding in aanmerking komt;
- l. dat hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening tevens de basis biedt om nadere eisen aan de locatie te stellen, zoals regels voor werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte;
- m. dat partijen besloten hebben om de afspraken over de grondexploitatie vast te leggen in deze anterieure overeenkomst en dat de gemeente voor wat betreft deze overeenkomst geen exploitatieplan vast zal stellen. Deze overeenkomst komt pas tot stand met het besluit van burgemeester en wethouders tot het aangaan van deze overeenkomst.

KOMEN ALS VOLGT OVEREEN:

Artikel 1 Considerans en definities

Considerans


Het bepaalde in de considerans maakt volledig deel uit van deze overeenkomst.

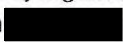



Definities

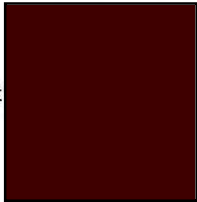
Gemeentelijke plankosten	: de kosten van het opstellen van het gemeentelijke ruimtelijke plan ten behoeve van het bouwplan.
Planschadekosten	: de kosten die het College van Burgemeester en Wethouders moet maken voor de behandeling van en bij eventuele toekenning van planschadeverzoeken zoals beschreven is in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening.
Kosten bovenwijkse voorzieningen	: de kosten zoals is omschreven in artikel 6.2.4 sub c en e van het Besluit ruimtelijke ordening.


Artikel 2 Bouwprogramma

1. De exploitant is verplicht om op de in exploitatie te brengen gronden te realiseren: 9 grondgebonden woningen, 105-106 appartementen en een ontmoetingsruimte van ca. 100 m2 (t.b.v. bewoners en buurt). De verdeling is als volgt:
 - 30% middeldure huur:

oppervlakte (m2)	minimum huur (€)	maximum huur (€)
		

(Oppervlakte in GO cf. NEN2580, incl. buitenruimte)
 - Overige 70% vrije sector huur (duur) dan wel deels dure koop.
Vermelde prijsgrenzen per peildatum 13-03-2019. Indexering jaarlijks: CPI alle huishoudens +2%.
2. Bij middeldure huurwoningen dienen de toewijzingscriteria in acht te worden genomen. De woningen dienen voor een minimale termijn  als middeldure huurwoningen te worden verhuurd.
3. Exploitant, dan wel haar rechtsopvolger(s), is niet gerechtigd om de te realiseren middeldure huurwoningen binnen  nadat onderhavig bouwplan is gerealiseerd, uit te ponden.
4. Exploitant is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente het bepaalde in lid 2 en 3 van dit artikel bij de overdracht van de middeldure huurwoningen aan een nieuwe eigenaar (ten behoeve van verhuur) binnen de vermelde termijn van  op te leggen en in verband daarmee om het in lid 2 en 3 bepaalde in de notariële akte op te nemen op straffe van het verbeuren van een direct opeisbare boete ten bedrage van  per woning ten behoeve van de gemeente.

Paraaf exploitant 



Artikel 3 Realisatieplicht

De exploitant is verplicht om binnen [REDACTED] na de datum, waarop aan de exploitant is kennis gegeven dat de onherroepelijke planologische basis voor de afgifte van de omgevingsvergunning is verkregen, een omgevingsvergunningaanvraag bouwen in te dienen en binnen [REDACTED] na het verkrijgen van de onherroepelijke omgevingsvergunning met de werkzaamheden ten behoeve van de bouw te starten.

Binnen [REDACTED] na start bouw dient het bouwplan blijkens een door de gemeente Nijmegen afgegeven voltooiingsverklaring te zijn voltooid.

Artikel 4 Grondoverdracht door exploitant aan gemeente Nijmegen

Niet van toepassing.

Artikel 5 Grondoverdracht door gemeente Nijmegen aan exploitant

1. De gemeente Nijmegen draagt over aan de exploitant in volle eigendom, de voor de realisering van het bouwplan benodigde grond, zijnde het perceel kadastraal bekend gemeente Neerbosch, sectie A, nummer 2758, ter grootte van 3.390 m², gelegen aan de Biezenstraat te Nijmegen.
Op de bijbehorende situatietekening met nummer 562458, versie 1, goedgekeurd d.d. 14-10-2020 (overdracht door gemeente Nijmegen aan MWPO Boterfabriek B.V.) is gearceerd het door de gemeente Nijmegen aan de exploitant over te dragen terrein aangegeven (bijlage 3).
2. De overdracht vindt plaats tegen betaling van de grondkosten, zoals vermeld in artikel 14 onder punt 2, exclusief omzetbelasting en - indien van toepassing- de kosten die de gemeente Nijmegen heeft gemaakt voor uitgevoerde werkzaamheden op het in eigendom over te dragen terreingedeelte.
De ter zake van deze overdracht verschuldigde omzetbelasting komt voor rekening van de exploitant. De grondwaarde (totaal) wordt gesteld op [REDACTED] te vermeerderen met omzetbelasting.
3. De eigendom wordt overgedragen onbezwaard, vrij van huur en pacht en andere zakelijke lasten. De bodem wordt in gesaneerde staat overgedragen, met verwijzing naar artikel 20 van deze overeenkomst.
4. De eigendomsoverdracht vindt plaats binnen een maand nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden (uiterlijk 1,5 jaar na het onherroepelijk zijn van het gewijzigde bestemmingsplan) of - in het geval dat de exploitant en de gemeente Nijmegen overeenkomen dat de gemeente Nijmegen werkzaamheden uitvoert met betrekking tot het terreingedeelte, waarvan de eigendom bij notariële akte zal worden overgedragen aan de exploitant - binnen een maand nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden en de door de gemeente Nijmegen uit te voeren werkzaamheden hebben plaats gevonden. De gemeente zal zich inspannen de door haar uit te voeren werkzaamheden vóór het onherroepelijk zijn van het bestemmingsplan te hebben uitgevoerd. Vanaf de datum van het onherroepelijk zijn van het gewijzigde bestemmingsplan (mits ook de door de gemeente uit te voeren werkzaamheden hebben plaatsgevonden) tot en met de datum van juridische eigendomsoverdracht wordt een rente van [REDACTED] berekend en betaald over de koopsom op jaarbasis.
5. Het perceel wordt als volgt door de gemeente aan exploitant overgedragen:

Paraaf exploitant

-gesaneerd en onderzocht op archeologie en explosieven voor wat betreft de rood gearceerde vlakken op het kaartje in bijlage 4. Aanwezig opstallen, funderingen en verhardingen worden ter plaatse van de te saneren gedeelten tot 1 meter beneden maaiveld door de gemeente verwijderd.

Artikel 6 Toestemming aanleg voorzieningen op gemeentegrond

Niet van toepassing.

Artikel 7 Notariële akte en kosten eigendomsoverdracht

Alle rechten en kosten op de eigendomsoverdrachten vallende, als bedoeld in artikel 5 lid 1 en 2 komen voor rekening van de exploitant.

De exploitant of diens notaris zorgt dat een afschrift van de akte binnen vier weken na het verlijden van de akte kosteloos wordt toegezonden aan de gemeente Nijmegen.

Artikel 8 Bouw- en woonrijpmaken

Het bouw- en woonrijp maken van de in exploitatie te brengen percelen zal door en voor rekening en risico van de exploitant worden uitgevoerd, behoudens hetgeen is vermeld in artikel 5 lid 5 van deze overeenkomst.

Artikel 9 Locatie-eisen

Afvoer regenwater

1. Voor wat betreft de regenwaterafvoer is de exploitant verplicht een infiltratiesysteem met de daarbij behorende onderhoudsvoorzieningen aan te leggen, een en ander zoals vastgesteld in de "Nota afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer (herziene versie maart 2013), gepubliceerd in het gemeenteblad onder 2013-063. Deze verplichting vervalt voor zover bij de afgifte van de omgevingsvergunning ontheffing wordt verleend.

Puin en overtollige grond (na juridische eigendomsoverdracht en sanering)

2. Overschotten op de grondbalans worden door en voor rekening van de exploitant op het terrein verwerkt, mits deze grond niet verontreinigd is dan wel afgevoerd naar de grondbank. Indien de grond is verontreinigd en niet voor hergebruik in aanmerking komt voert de exploitant deze af naar een grondbank en/of stortplaats.

Archeologisch onderzoek

3. De exploitant stemt ermee in dat indien door de gemeente Nijmegen - dan wel door een derde partij - archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd, dit voor rekening van de exploitant gebeurt (behoudens hetgeen is vermeld in artikel 5 lid 5 van deze overeenkomst), conform een voor rekening van de exploitant door de gemeente Nijmegen - dan wel door een derde partij en door de gemeente Nijmegen goed te keuren - op te stellen Programma van Eisen in de periode vóór de start van de bouw. Exploitant zal voorafgaand aan de uitvoering van het onderzoek een kostenbegroting ontvangen ter beoordeling en voor akkoordbevinding. De uitvoering van het archeologisch onderzoek zal in overleg met de exploitant plaatsvinden, waarbij zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de bouwplanning. Indien en voor zover

Paraaf exploitant

ten gevolge van het archeologisch onderzoek sprake mocht zijn van enige vertraging bij de start van en/of tijdens de bouw, is de eventueel daaruit voortvloeiende schade voor rekening van de exploitant.

Het perceel in eigendom van de gemeente dat aan exploitant wordt overgedragen, wordt voor wat betreft het in rood aangegeven gedeelte op het kaartje in bijlage 4 tot 1 meter beneden maaiveld archeologisch onderzocht voor rekening en risico van de gemeente, gelijktijdig met de sanering.

Niet gesprongen explosieven

4. De exploitant is verplicht onderzoek te laten doen naar de eventuele aanwezigheid van niet gesprongen explosieven op het perceel in haar eigendom. Indien sprake is van een verdacht gebied zal in opdracht en voor rekening van de exploitant door een extern gecertificeerd bureau een projectplan dienen te worden opgesteld. Een dergelijk projectplan behoeft de goedkeuring van de Burgemeester. De gemeentelijke kosten verbonden aan de gemeentelijke toetsing van het projectplan, alsmede de gemeentelijke toezichtskosten bij de uitvoering van het projectplan komen voor rekening van de exploitant. Het perceel in eigendom van de gemeente wordt voor rekening en risico van de gemeente onderzocht op explosieven, voor zover vallend binnen de rode vlakken op het kaartje in bijlage 4 en tot 1 meter beneden huidig maaiveld.

Parkeren

5. Voor wat betreft het parkeren in het exploitatiegebied dient de exploitant zorg te dragen de aanleg en instandhouding van voldoende (fiets)parkeerplaatsen op eigen terrein voor bewoners en bezoekers. Het aantal te realiseren (fiets)parkeerplaatsen zal op basis van de Nota parkeernormen 2020 door de gemeente Nijmegen nader worden bepaald.

Openbare ruimte buiten exploitatiegebied

6. Indien en voor zover ten gevolge van de realisering van het exploitatiegebied aanpassingen in het reeds bestaande - buiten het onderhavige exploitatiegebied gelegen - openbaar gebied noodzakelijk zijn, dan wel indien er aantoonbaar door bouwwerkzaamheden van exploitant ter zake van de realisatie van het exploitatiegebied schade is ontstaan aan de in het openbaar gebied aanwezige voorzieningen die eigendom zijn van de gemeente Nijmegen, zal de exploitant deze aanpassingen en/of herstellingen voor zijn rekening en risico uitvoeren. De aanpassingen en/of herstellingen dienen te geschieden conform de ter zake gangbare en algemeen gehanteerde normen en kwaliteitseisen van de gemeente Nijmegen, Stadsbeheer of de daarvoor in de plaats tredende afdeling.

Aanpassing in het Kraijenhofpark

7. Het Kraijenhofpark, gelegen direct ten oosten van het exploitatiegebied, zal een aanpassing krijgen om dit park meer te laten aansluiten bij het exploitatiegebied. De aanpassing bestaat uit het aanpassen/verleggen van 2 paden ten behoeve van de aansluiting met het achterliggende gebied (zie hiervoor de presentatie Welstand, bijlage 2).

██████████ Het park blijft na de aanpassing in eigendom en beheer van de gemeente.

Toegankelijkheid privé terrein

8. Het principe is dat het terrein (de stadstuin, dus niet de parkeervoorzieningen) rondom de gebouwen een semi-openbaar karakter krijgt. Dit houdt in dat de stadstuin tussen zonsopgang en zonsondergang toegankelijk zal zijn voor voetgangers en fietsers. Indien in de toekomst mocht blijken dat door de openstelling overlast of gevaarlijke situaties ontstaan, treedt de eigenaar in overleg met de gemeente over de mogelijkheid om de toegankelijkheid voor niet-bewoners te beperken dan wel om de stadstuin (tijdelijk) af te sluiten voor niet-bewoners.

Afvalverzameling appartementsgebouwen

9. Bij de ontwikkeling van een nieuwbouwcomplex wordt afvalscheiding expliciet mogelijk gemaakt door inbandige opslag van herbruikbaar afval (GFT, oud papier en kunststof) met een hoog service niveau. Dar haalt de herbruikbare stromen inbandig op en houdt de containers schoon.
 - GFT, oud papier en kunststof kunnen door bewoners op ieder moment ingebracht worden in een centrale opslagruimte.
 - Restafval wordt buiten het complex ingezameld met ondergrondse containers met het afvalpasje, waarbij het diftar tarief op het pasje wordt doorbelast (tarieven op <https://www.dar.nl/andersbetalenvooruwrestafval>).

De gemeente financiert in de ondergrondse containers voor het restafval bij het complex.

Als inbandige opslag van het herbruikbare afval (GFT, oud papier en kunststof) niet mogelijk is, dan dient de exploitant gemotiveerd aan de gemeente aan te tonen waarom dit niet mogelijk is. Kosten voor de dan (eventueel) aan te leggen ondergrondse containers komen in dit geval voor de exploitant. De kosten voor ondergrondse containers voor restafval blijven voor rekening van de gemeente.

Eisen Warmte-infrastructuur voor nieuwbouw (niet van toepassing bij verbouw bestaande panden)

10. Tussen de gemeente en N.V. Nuon Warmte (thans haar rechtsopvolger Vattenfall Warmte N.V. en hierna te noemen: Vattenfall) is een "Overeenkomst Warmtevoorziening Waalsprong en Waalfront" gesloten op 31 maart 2012. In deze overeenkomst heeft de gemeente de verplichting op zich genomen om de warmtevoorziening door Vattenfall te laten verzorgen.
11. Exploitant is bekend met bovengenoemde overeenkomst en de verplichtingen die daaruit voortvloeien, hetgeen onverlet laat het publieke instrumentarium van de gemeente.
12. Exploitant verplicht zich al haar nieuwbouw woningen/appartementen/voorzieningen geschikt te maken voor aansluiting op de warmtevoorziening van Vattenfall, zodat de woningen/appartementen/voorzieningen op correcte wijze aangesloten kunnen worden en voldoen aan de eisen en specificaties zoals zijn opgenomen in bovengenoemde overeenkomst.

Kettingbeding bij eisen Warmte-infrastructuur

13. Alle in deze overeenkomst genoemde en door Vattenfall gebouwde of in aanbouw zijnde (delen van) opstallen, warmte-infrastructuur, aansluitingen of onderstations inclusief de daarop eventueel naderhand aangebrachte wijzigingen zijn en blijven in volle eigendom van Vattenfall,

- die daartoe te allen tijde onbelemmerde toegang zal hebben, daarover naar eigen goeddunken zal kunnen beschikken en welke door ontwikkelaar en haar (rechts)opvolgende eigenaar ongemoeid zullen worden gelaten.
14. Exploitant en haar (rechts)opvolgende eigenaar verbinden zich jegens Vattenfall en haar eventuele rechtsopvolgers tot nakoming van de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit lid 13 van dit artikel.
 15. Exploitant verbindt zich jegens Vattenfall om bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van een woning/appartement/voorziening dan wel bij het verlenen van enig zakelijk, gebruiks- of genotsrecht daarop, de uit het in lid 13 en 14 bedoelde artikel voortvloeiende rechten en verplichtingen, alsmede het bepaalde in dit lid 15 en lid 16, aan de (rechts)opvolgende eigenaar/rechthebbende van elke woning (en/of voorziening) op te leggen en te bedingen ten behoeve van Vattenfall en haar eventuele rechtsopvolgers.
 16. Bij niet of onvolledige nakoming van het bepaalde in lid 13 en/of lid 14 zijn exploitant alsmede haar (rechts)opvolgende eigenaar aan Vattenfall onmiddellijk en zonder rechterlijke tussenkomst een niet voor verrekening vatbare direct opeisbare boete van [REDACTED] (REDACTED) verschuldigd per woning (en/of voorziening) waarop vorenbedoelde verplichting ziet.
 17. Exploitant verplicht zich het bepaalde in dit artikel als kettingbeding op te nemen ten aanzien van een (rechts)opvolgende ontwikkelaar.

Opstalrecht warmte

18. Exploitant zal de op het verkochte te stichten opstallen vanwege de naamloze vennootschap Vattenfall Warmte N.V. (hierna te noemen: Vattenfall) doen voorzien en voorzien houden van leidingen met bijbehorende werken en apparatuur, dienende tot aansluiting van deze opstallen op de stadsverwarming te Nijmegen, deze intact te laten, alsmede het onderhoud en eventuele vernieuwing daarvan toe te staan en te gedogen, zodat een ongestoorde levering via de stadsverwarming te allen tijde mogelijk is. In het kader daarvan is exploitant gehouden een opstalrecht te laten vestigen ten behoeve van Vattenfall, welk recht van opstal aan de opstalhouder de bevoegdheid geeft om gedurende de duur van dit recht van opstal in, aan, op of boven de percelen waarop dit recht wordt gevestigd ten behoeve van (een) door Vattenfall aan te leggen stadsverwarmingssystemen, warmwaterleidingen, aansluitsets (afleversets), sondes, kabels casu quo leidingen te hebben, te leggen, te houden, te onderhouden (waaronder begrepen te inspecteren), te repareren, te vervangen en te verwijderen.
Gemeld recht geeft de opstalhouder de bevoegdheid tot het te allen tijde in, aan op en boven het belaste perceel al datgene te verrichten of te doen verrichten, wat naar het oordeel van de opstalhouder nodig is in verband met de voorbereiding en uitvoering van de hiervoor bedoelde werkzaamheden. De verlening van het opstalrecht zal geschieden onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:
 - a. Het recht van opstal wordt gevestigd voor onbepaalde tijd en kan door de eigenaar niet worden opgezegd.
 - b. Het opstalrecht kan door de opstalhouder worden overgedragen. Bij gehele en gedeeltelijke overdracht of overgang van werken van de opstalhouder treedt de rechtverkrijgende in alle rechten en verplichtingen van de opstalhouder uit deze overeenkomst.

- c. De opstalhouder heeft te allen tijde het recht om het opstalrecht bij een aan de eigenaar gericht aangetekend schrijven of deurwaardersexploijt op te zeggen. Reeds nu voor alsdan verklaart de eigenaar zich daarmee akkoord en machtigt hij de opstalhouder om op kosten van de opstalhouder al datgene te (doen) verrichten, wat nodig is om de inschrijving van het opstalrecht in de openbare registers te doen doorhalen.
- d. De eigenaar zal zich onthouden van het toebrengen van schade op welke wijze dan ook en voorts van al datgene waardoor de werken van de opstalhouder gevaar zouden kunnen lopen of waardoor inbreuk op het opstalrecht zou kunnen worden gemaakt of een ongestoorde uitoefening daarvan zou kunnen worden belemmerd.
- e. De eigenaar staat ervoor in, dat derden geen rechten welke de uitoefening van het opstalrecht kunnen belemmeren, op het belaste perceel zijn toegezegd of verleend.
- f. De opstalhouder zal bij de uitoefening van haar opstalrecht zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de eigenaar of andere rechtmatige gebruiker en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken. De eigenaar zal bij de uitoefening van zijn eigendomsrechten ook zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de opstalhouder en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.
- g. De opstalhouder zal na ontgravingen en andere werkzaamheden, het belaste perceel zoveel en zo spoedig mogelijk weer in de vorige toestand brengen.
- h. De opstalhouder vergoedt aan de eigenaar of andere rechtmatige gebruiker van het belaste perceel, indien zij het opstalrecht eerbiedigen, alle door hen op bedoeld perceel geleden schade, die een gevolg is van de aanwezigheid van de werken van de opstalhouder of van de door of vanwege de opstalhouder in, op en boven het belaste perceel verrichte werkzaamheden, indien en voor zover die schade niet aan de schuld van de eigenaar of aan de schuld van personen, voor wie laatstgenoemde of zijn ondergeschikten of hulppersonen verantwoordelijk zijn, te wijten is.
- i. Bij het eindigen van het recht van opstal, op welke wijze of om welke oorzaak of reden dit ook zij, zal de verwarmingsinstallatie niet worden verwijderd en zal deze van rechtswege, zonder enige vergoeding terzake, eigendom worden van de eigenaar.
- j. De grond- en alle andere zakelijke lasten, die van de voormelde onroerende zaak geheven worden, blijven voor rekening van de eigenaar.

Kettingbeding bij opstalrecht

19. Exploitant verbindt zich jegens Vattenfall, om gedurende de duur van het hiervoor vermelde recht van opstal (stadsverwarming) op dit verwarmingssysteem een aansluiting¹ te hebben en in stand te houden met inachtneming het bepaalde in de Warmtewet, zulks onder al de voorwaarden en tegen voldoening van de vergoedingen, die Vattenfall nodig of redelijk acht ten behoeve van de aanleg en exploitatie van dit systeem.
20. Exploitant en haar (rechts)opvolgende eigenaren zijn verplicht bij elke gehele of gedeeltelijke

¹ Aansluiting: de leidingen van Nuon die de verwarmingsinstallatie of de verwarmingsinstallatie en de warmtapwaterinstallatie met de hoofdleidingen verbindt, met inbegrip van de aansluitset. Aansluitset: het samenstel van apparatuur waaronder de meetinrichting en/of apparatuur voor de stadswarmtelevering en/of bereiding van warm tapwater dat, als onderdeel van de individuele aansluiting, zich bevindt tussen de warmteinfrastructuur en het leveringspunt.

vervreemding van het bij deze akte verkochte de hiervoor onder lid 19 genoemde bepaling, alsmede de onderhavige bepaling, op te nemen in de akte van overdracht, op straffe van verbeurte van een boete van [REDACTED] per woningequivalent (waarbij één woning of 150 m2 utiliteit gelijk wordt gesteld aan één woningequivalent) door de overdragende partij die dit verzuimt en indien meer personen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd, ten bate van Vattenfall, dan wel haar rechtsopvolger(s), en te betalen binnen veertien (14) dagen na daartoe strekkende aanmaning van Vattenfall, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist, ongeacht de verplichting alsnog nakoming te vorderen en tot vergoeding van kosten en (meer) geleden schade.

21. Een (rechts)opvolgend particulier eigenaar kan, door een verzoek te doen aan Vattenfall, deels de aansluiting door Vattenfall laten verwijderen, met inachtneming van het bepaalde in de Warmtewet. Bij het afsluiten van een deel van de aansluiting worden de aansluitset en warmtemeter verwijderd. De aansluiting vanuit de openbare weg c.q. de kruipruimte tot in de meterkast van de woning blijft hierbij intact. Na verwijdering is de eigenaar geen (periodieke)kosten hoe ook genaamd meer verschuldigd aan Vattenfall. Bij een eventuele heraanluiting is de eigenaar kosten verschuldigd aan Vattenfall.

Artikel 10 Kosten gemeentelijke toetsing en toezicht (Kraijenhofpark)

De mogelijke kosten voor de gemeentelijke toetsing van bestekken, ontwerpen en tekeningen, alsmede de kosten voor de projectbegeleiding en van het op de uitvoering van de werken uit te oefenen gemeentelijk toezicht komen ten laste van de exploitant en vallen niet onder de plankosten zoals opgenomen in artikel 14 lid 1. Er zal vooraf afstemming tussen gemeente en exploitant plaatsvinden over de inzet en de daarmee samenhangende kosten.

Artikel 11 Ligging nutsvoorzieningen/vestiging recht van erfdiensbaarheid

De exploitant zal ervoor zorgdragen, indien nodig, dat voor het leggen, hebben en (onder)houden van de nodige nutsvoorzieningen bij de verkoop van de in het plan betrokken bouwterrein(en), de nodige erfdiensbaarheden worden voorbehouden en worden vastgelegd in aktes.

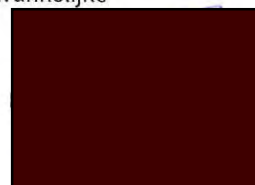
Artikel 12 Vereisten ontwerpen en bestekken

De Nieuwe Regeling 2011 (DNR 2011), eerste herziene versie juli 2013, bij exploitant bekend, wordt geacht van toepassing te zijn, voor zover het betreft de vereisten waaraan ontwerpen en bestekken bij indiening ervan bij de gemeente Nijmegen dienen te voldoen.

Artikel 13 Kosten planschade en nadeelcompensatie

De in verband met of ten gevolge van het onderhavige project door de gemeente Nijmegen te betalen planschade als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 onder letter b Wro en nadeelcompensatie op basis van de Nadeelcompensatieverordening 1999 en de daarmee verband houdende onderzoeks- en procedurekosten, zullen op factuurbasis door de exploitant aan de gemeente Nijmegen worden vergoed binnen vier weken nadat de gemeente Nijmegen een dergelijke schade op basis van een onherroepelijke beschikking ter zake van planschade en/of nadeelcompensatie heeft uitgekeerd c.q. dergelijke kosten heeft voldaan.

De gemeente Nijmegen zal exploitant schriftelijk in kennis stellen van een ontvankelijke



aanvraag om vergoeding van planschade en/of nadeelcompensatie. Op verzoek van de exploitant en met instemming van de aanvrager van een vergoeding van planschade en/of nadeelcompensatie kan de behandeling van een dergelijke aanvraag eventueel worden opgeschort teneinde de te vergoeden schade in der minne te schikken.

In het geval een verzoek tot vergoeding tot planschade in behandeling wordt genomen zal de gemeente Nijmegen de exploitant bij de behandeling van een dergelijke aanvraag als belanghebbende betrekken op de wijze als voorgeschreven in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht. Hetzelfde is van toepassing bij de behandeling van een verzoek tot vergoeding van nadeelcompensatie.

Artikel 14 Financiële bijdrage

Ten behoeve van de realisering van het onderhavige (bouw)plan is de exploitant op grond van artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening, gehouden aan de gemeente Nijmegen een bijdrage in de kosten van het in exploitatie brengen van grond(en) te betalen.

Deze bijdrage bedraagt:

1.	Gemeentelijke plankosten		
2.	Grondkosten ingevolge artikel 5.1 juncto 5.2, excl. belastingen		
3.	Eventueel door gemeente Nijmegen uitgevoerde werkzaamheden	€	p.m.
4.	Kosten archeologie	€	p.m.
5.	Explosieven	€	p.m.
6.	Kosten planschade	€	p.m.
7.	Kosten nadeelcompensatie	€	p.m.
8.	Kosten bovenwijkse voorzieningen		n.v.t.
9.	Bovenplanse fondsbijdrage (geen structuurvisie)		n.v.t.
10.	Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling (geen structuurvisie)		n.v.t.
11.	Vergoeding grondkosten ingevolge artikel 4.2, incl. belastingen	-/-	n.v.t.
12.	Reeds betaalde plankosten	-/-	
	Totaal bedrag (nog te betalen)		
	(zegge: [redacted] + p.m.).		

Artikel 15 Betalingstermijnen

1. De betaling van het onder artikel 14 onder punt 1 genoemde bedrag minus het onder punt 12 vermelde bedrag zal plaatsvinden in drie gelijke termijnen en dient te geschieden binnen een maand nadat de gemeente Nijmegen de exploitant, onder toezending van de betreffende nota, schriftelijk in kennis heeft gesteld, dat zij tot betaling dient over te gaan.

Deze kennisgeving zal geschieden:

1^e termijn, groot [redacted] (euro),

binnen een maand nadat het college van burgemeester en wethouders heeft besloten de onderhavige overeenkomst aan te gaan.

2^e termijn, groot [redacted] (euro),

binnen een maand na de datum waarop de planologische basis voor het afgeven van een omgevingsvergunning voor het exploitatiegebied onherroepelijk is.

3^e termijn, groot [redacted] (euro),

een half jaar nadat de onherroepelijke planologische basis voor het afgeven van de

Paraaf e

omgevingsvergunning is ontstaan.

2. Indien geen betaling plaatsvindt binnen de hiervoor onder lid 1 gestelde termijnen, heeft de gemeente Nijmegen de vrijheid de eerder genoemde bedragen te herzien. In dat geval zal eveneens de wettelijk geldende (boete)rente voor handelstransacties verschuldigd zijn tot aan het tijdstip waarop de betaling plaatsvindt.

Artikel 16 Zekerstelling

Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de financiële verplichtingen, zoals bedoeld in artikel 14 is de exploitant verplicht tegelijk met de ondertekening van deze overeenkomst een door een in Nederland gevestigde bankinstelling afgegeven bankgarantie tot het bedrag van [REDACTED] bij de gemeente Nijmegen te deponeren.

Deze bankgarantie dient onvoorwaardelijk te zijn en haar geldigheid te behouden totdat aan alle financiële verplichtingen is voldaan, inclusief die welke kunnen voortvloeien uit artikel 6.1 Wro. Derhalve ook gedurende de wettelijke termijn als bedoeld in artikel 6.1 punten 4 en 5 Wro plus de termijn totdat op het verzoek op tegemoetkoming in schade, eventueel tot in hoogste ressort, is beslist. Voorts dient de bankgarantie de bepaling te bevatten, dat de bank op eerste verzoek van de gemeente het bedrag van de garantie aan de gemeente zal uitkeren.

Het bedrag waarvoor de bankgarantie is afgegeven kan worden verlaagd indien en voor zover door de exploitant betalingen zijn gedaan.

Artikel 17 Planologische medewerking

1. De gemeente Nijmegen is bereid tot het voeren van een voor de realisering van onder artikel 2 omschreven (bouw)plan noodzakelijke planologische procedure, als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro. Eventueel stelt de gemeente Nijmegen ingevolge artikel 6.12 lid 1 Wro een exploitatieplan vast.
Gedurende de behandeling van het verzoek tot planologische medewerking kan blijken dat nog (nader) onderzoek noodzakelijk is of er bijzondere procedures van toepassing zijn, welke een voorwaarde zijn voor medewerking aan het verzoek. De kosten van (nader) onderzoek en bijzondere procedures komen voor rekening van de exploitant. De noodzaak om extra kosten te maken zoals bedoeld in dit lid zal gemotiveerd kenbaar worden gemaakt aan exploitant. Exploitant dient deze kosten vooraf goed te keuren.
2. De gemeente Nijmegen zich zal inspannen om de procedure voor de planologische maatregel, met inachtneming van de daarvoor geldende wettelijke termijnen en te betrachten zorgvuldigheid jegens derden zo snel mogelijk te voltooien.
3. Indien in het kader van de in het vorige lid bedoelde procedure voor de planologische maatregel op het moment van vaststelling van de planologische maatregel en eventueel het exploitatieplan, het moment van herziening van dat exploitatieplan dan wel vanwege een gerechtelijke uitspraak strijdigheid mocht ontstaan met een of meer bepalingen in deze overeenkomst, zullen de overige bepalingen van deze overeenkomst volledig van kracht blijven, en zullen partijen in overleg treden teneinde tot overeenstemming te komen over een alternatieve bepaling voor de bepaling(en) die als ongeldig, onuitvoerbaar, nietig of vernietigbaar is (zijn) aangemerkt. De eventuele kosten en schaden welke hieruit mochten voortvloeien zijn voor rekening en risico van de exploitant, tenzij kan worden aangetoond dat deze kosten en schaden het gevolg zijn van opzet of grove schuld aan zijde van de gemeente.

In dat geval zijn de kosten en schaden voor rekening en risico van de gemeente.

Artikel 18 Informatie, communicatie, overlegstructuur en begeleidingswerkzaamheden

1. De exploitant verplicht zich de gemeente Nijmegen regelmatig te informeren over de voortgang van de werkzaamheden en over eventueel noodzakelijke aanpassingen/bijstellingen in de fasering van de planvorming.
2. Exploitant is verplicht om zelf en voor zijn rekening de communicatie over het plan naar de omgeving (wijk en wijknetwerk) te verzorgen, een en ander in afstemming met de gemeente. De communicatie in het kader van de bestemmingsplanprocedure vindt plaats door de gemeente Nijmegen. Partijen stellen elkaar op de hoogte van komende communicatie-uitingen.
3. De gemeente Nijmegen verplicht zich één of meer medewerkers vanuit de gemeente Nijmegen aan te wijzen die zullen zorgdragen voor de begeleiding voor de gemeentelijke procedure ten behoeve van het (bouw)plan totdat de benodigde omgevingsvergunning is aangevraagd. De gemeente Nijmegen wijst hiertoe op verzoek van de exploitant een projectleider aan, die zo nodig een gemeentelijk projectteam zal formeren waarin de verschillende gemeentelijke vakdisciplines zijn vertegenwoordigd. De exploitant stelt een eigen projectteam aan voor (nadere) planvorming, dit voor zover nodig in goed onderling overleg met andere door de exploitant bij de planontwikkeling en planrealisatie betrokken derden. De gemeentelijk projectleider begeleidt de planontwikkeling van de exploitant binnen het hiervoor geschetste kader.
4. De door de gemeente Nijmegen in verband met de uitvoering van deze overeenkomst ten behoeve van het nieuwbouwproject te verrichten begeleidingswerkzaamheden omvatten maximaal: het (voor)toetsen en begeleiden van de bouwplannen en sloopplannen (SO, VO, DO) tót de aanvraag voor de omgevingsvergunning, het opstellen van een planning met betrekking tot de verschillende toetsmomenten, het opstellen van een programma van eisen met betrekking tot archeologie, de coördinatie tussen de gemeente Nijmegen en de exploitant.

Artikel 19 Oplevering aanpassingen Kraijenhofpark

De oplevering aan de gemeente van de aanpassingen in het Kraijenhofpark door de exploitant bestaat uit twee fasen.

1. De eerste oplevering aan de gemeente Nijmegen zal plaatsvinden binnen drie maanden nadat de werkzaamheden (aanpassen/verleggen paden) zijn voltooid.
2. De tweede oplevering aan de gemeente Nijmegen geschiedt na afloop van een onderhoudstermijn van zes maanden voor de verhardingen na de eerste oplevering.

Van beide opleveringen zal een proces-verbaal worden opgemaakt. De exploitant zal binnen deze onderhoudstermijnen ontstane gebreken, op eerste aanzegging van de gemeente Nijmegen, voor eigen rekening herstellen.

Artikel 20 Bodemverontreiniging

1. Ten aanzien van de onder artikel 5 genoemde aan de exploitant over te dragen grond verklaart de gemeente dat omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen voor de eigendomsoverdracht diverse onderzoeken zijn

Paraaf gemeente



Paraaf expl



-
- uitgevoerd, waaruit is gebleken dat het verkochte (deels) sterk verontreinigd is. Hiervoor zal een besluit Ernst en Spoed worden genomen door Bevoegd Gezag.
2. Bij het voorgenomen bodemgebruik is in de huidige situatie sprake van onaanvaardbare risico's. De gemeente draagt daarom zorg voor het uitvoeren van een bodemsanering. Hoe de bodemsanering zal worden uitgevoerd (bijv. het aanbrengen van een afdeklaag of leeflaag) hangt samen met de ontwikkeling van het verkochte en zal nader worden afgestemd. Vooralsnog wordt uitgegaan van het verwijderen van de verontreinigde grond tot 1 meter beneden huidig maaiveld en het aanbrengen van een leeflaag. Het gedeelte waar de parkeerplaatsen worden gerealiseerd zou hiervan (in diepte) kunnen afwijken. Dit zal nog nader tussen partijen worden afgestemd. Daar waar wordt gesaneerd door de gemeente, zal (tot maximaal 1 meter beneden maaiveld) de bodem tevens archeologisch worden onderzocht door de gemeente.
 3. Na afloop van de bodemsanering blijft een kadastrale registratie artikel 55 Wet bodembescherming gehandhaafd. Deze zal uiteindelijk verwijzen naar een besluit van de gemeente Nijmegen waarmee ingestemd wordt met het evaluatierapport dat is opgesteld van de uitgevoerde sanering, zodat deze informatie voor koper en diens rechtsopvolgers bekend is. De gemeente staat er voor in dat ten tijde van de oplevering van de op het verkochte te realiseren bebouwing dit normaal kan worden gebruikt overeenkomstig het dan geldende (nu nog te wijzigen) bestemmingsplan.

Artikel 21 Kwaliteit woningen en woonomgeving

Voor wat betreft de te realiseren nieuwbouwwoningen is van toepassing GPRGebouw, zoals beschreven in "het Groene Akkoord" van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen uit april 2013, alsmede hetgeen is opgenomen in het in 2016 genomen collegebesluit over 'Voortzetting Groen Akkoord gebruik GPR systematiek'. Dit geldt voor het aspect "duurzaam bouwen".

Voor zowel de woongebouwen (nieuwbouw) als de woonomgeving zal door de exploitant het politiekeurmerk Veilig Wonen worden nagestreefd.

Artikel 22 Overige verplichtingen

Het exploitatiegebied moet zichtbaar worden afgescheiden van de omliggende openbare ruimte door het aanbrengen van een erfafscheiding in de vorm van een betonband, haagje of andere nader met de gemeente af te stemmen erfafscheiding. Deze erfafscheiding moet in een deugdelijke staat worden onderhouden door exploitant en haar rechtsopvolgers.

Artikel 23 Kettingbeding

De exploitant of opvolgende verkrijger is verplicht bij gehele of gedeeltelijke vervreemding de bij deze overeenkomst onder de artikel 9 lid 5, artikel 22 en artikel 24 lid 2 en 3 gemaakte bedingen, alsmede dit beding in de akte van vervreemding van toepassing te verklaren en voor en namens de gemeente Nijmegen aan te nemen.

Artikel 24 Boetebeding

1. Indien de exploitant tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst jegens de gemeente Nijmegen en de naleving daarvan gedurende acht (8) dagen nadat de exploitant in gebreke is gesteld, de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen, uitblijft, verbeurt de exploitant jegens de gemeente Nijmegen, ongeacht of de tekortkoming toerekenbaar is of niet, een zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van [REDACTED] voor elke maand of gedeelte daarvan gedurende welke de exploitant tekortschiet.
2. Indien de opvolgende verkrijger(s) tekortschiet(en) in de nakoming van de onder de artikelen 9 (lid 5), 22 en 23 omschreven verplichtingen jegens de gemeente Nijmegen en de naleving daarvan gedurende acht (8) dagen nadat hij/zij in gebreke is gesteld, de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen, uitblijft, verbeurt hij/zij jegens de gemeente Nijmegen, ongeacht of de tekortkoming toerekenbaar is of niet, een zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van [REDACTED] voor elke maand of gedeelte daarvan gedurende welke hij/zij tekortschiet.
3. De tekortschietende partij verbeurt de boete ongeacht of na de ingebrekestelling nakoming wordt gevorderd. De gemeente Nijmegen heeft het recht binnen een jaar na de ingebrekestelling (verdere) schadevergoeding van de tekortschietende partij te vorderen, ongeacht of de boete is verbeurd of niet en ongeacht of de tekortkoming toerekenbaar is of niet.

Artikel 25 Nota's en regelingen

Exploitant is ermee bekend dat de nota's, regelingen en andere documenten, waarnaar in deze overeenkomst wordt verwezen en die digitaal aan de exploitant ter beschikking worden gesteld, gelden op het moment van het sluiten van de onderhavige overeenkomst.

Exploitant verplicht zich bij de uitvoering van deze overeenkomst genoemde dan wel de daarvoor in de plaats tredende nota's, regelingen en documenten (bij aanvraag omgevingsvergunning) in acht te nemen.

Artikel 26 Ontbindende voorwaarden

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat geen planologische basis (planologische maatregel en/of eventueel exploitatieplan) voor de afgifte van de omgevingsvergunning mocht worden verkregen. In dat geval is de exploitant verplicht, onder aftrek van de reeds aan de gemeente betaalde kosten, alle kosten te vergoeden die de gemeente Nijmegen tot dan toe ten behoeve van de realisering van het onderhavige (bouw)plan heeft gemaakt.
2. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat exploitant vóór vaststelling van het bestemmingsplan juridisch eigenaar is van het perceel kadastraal bekend als gemeente Nijmegen, sectie B, nummer 5122. Indien exploitant geen eigenaar is, zal deze overeenkomst worden ontbonden. In dat geval is de exploitant verplicht, onder aftrek van de reeds aan de gemeente betaalde kosten, alle kosten te vergoeden die de gemeente Nijmegen tot dan toe ten behoeve van de realisering van het onderhavige (bouw)plan heeft gemaakt.

Artikel 27 Overdracht rechten

De rechten uit deze overeenkomst zijn slechts met schriftelijke instemming van de gemeente Nijmegen overdraagbaar en verpandbaar, aan welke instemming voorwaarden kunnen worden verbonden. Behoudens het in de vorige volzin bepaalde, kunnen derden geen enkel recht aan deze overeenkomst ontlennen.

Artikel 28 Hoofdelijkheid

Niet van toepassing.

Artikel 29 Toepasselijk recht en geschillen

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen geschillen die door slechts één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen nadat minnelijk overleg niet heeft geleid tot beslechting daarvan, worden voorgelegd aan de bevoegde rechtbank te Arnhem.

Artikel 30 Onvoorziene omstandigheden

Indien deze overeenkomst niet langer onverkort kan worden uitgevoerd als gevolg van een onvoorziene omstandigheid welke van dien aard is dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst niet langer van een partij mag worden verwacht, treden partijen in overleg op verzoek van de partij die zich op de onvoorziene omstandigheid beroept, teneinde te bezien of de overeenkomst op voor beide partijen aanvaardbare voorwaarden aan deze omstandigheid kan worden aangepast. Indien het overleg niet binnen twee maanden na aanvang tot een voor iedere partij aanvaardbare aanpassing van de overeenkomst leidt, is de partij die zich op de onvoorziene omstandigheid beroept gerechtigd de bevoegde rechtbank te verzoeken om de overeenkomst op grond van artikel 6:258 te wijzigen dan wel geheel of gedeeltelijk te ontbinden.

Artikel 31 Bijlagen

De bij deze overeenkomst gevoegde bijlagen en de documenten waarnaar wordt verwezen of die digitaal ter beschikking zijn gesteld, maken onverbrekkelijk deel uit van deze overeenkomst.

Deze overeenkomst, bijlagen en documenten worden geacht elkaar aan te vullen en de bepalingen in deze overeenkomst prevaleren in geval van tegenstrijdigheden tussen bepalingen in deze overeenkomst en de bijlagen en de documenten.

Deze bijlagen en documenten zijn eveneens door ondertekening van deze overeenkomst voor akkoord ondertekend. De bijlagen en documenten bestaan uit:

Bijlagen:

1. situatietekening exploitatiegebied
2. presentatie welstand d.d. 27-03-2020
3. situatietekening met nummer 562453, grondoverdracht door gemeente aan exploitant
4. kaartje sanering

Documenten die digitaal aan exploitant ter beschikking zijn gesteld:

5. nota afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer d.d. maart 2013

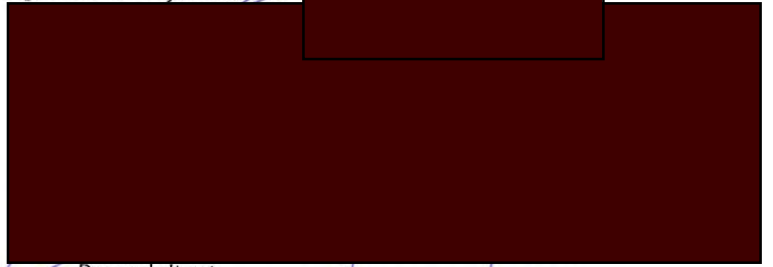
Overeenkomst over grondexploitatie (anterieur) MWPO Boterfabriek

6. Handboek Nijmegen Toegankelijk (november 2016)
7. Parkeernota 'Parkeren in Nijmegen 2020-2030'
8. Nadeelcompensatieverordening 1999
9. Collegebesluit 'Voortzetting Groen Akkoord gebruik GPR systematiek'

In drievoud ondertekend op



De gemeente Nijmegen



De exploitant

04/05/2021





De Batava Margarinefabriek

Krayenhofflaan Nijmegen - Presentatie Welstand

27/08/2020

Locatie & Historie





rond 1850



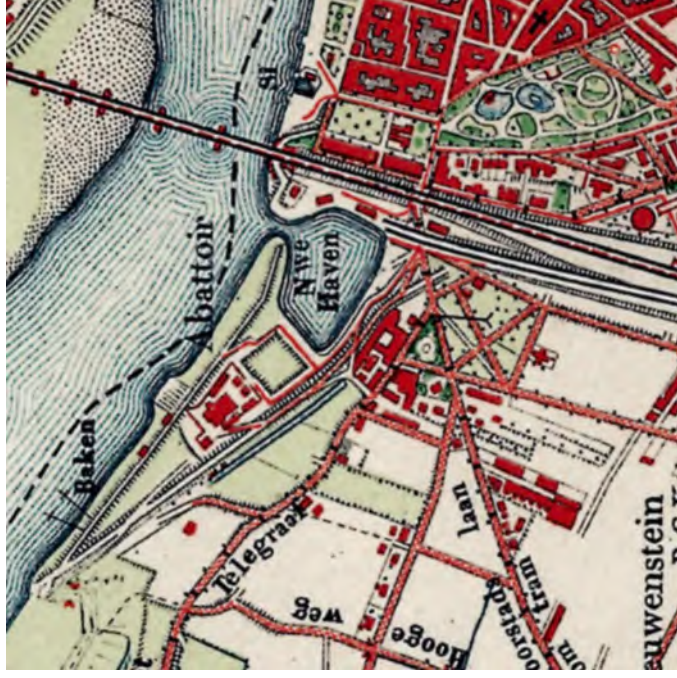
rond 1900



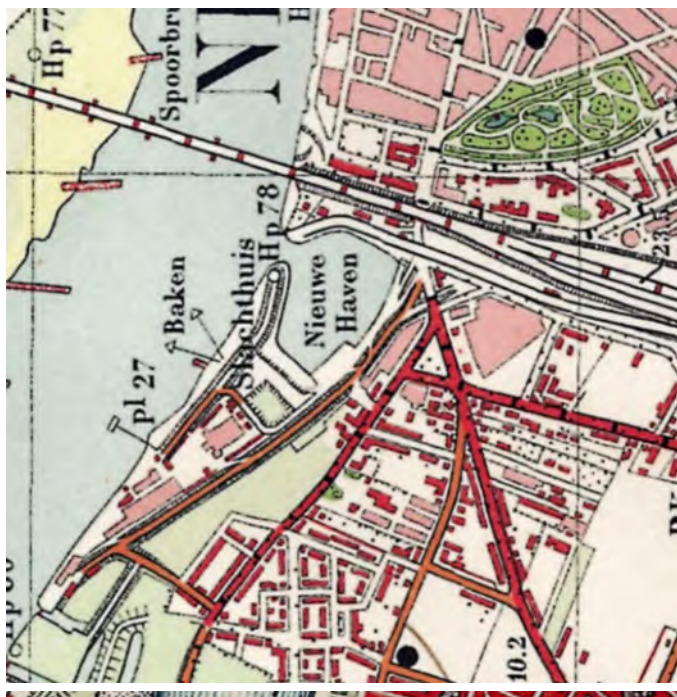
rond 1950



rond 1875



rond 1910



rond 1940



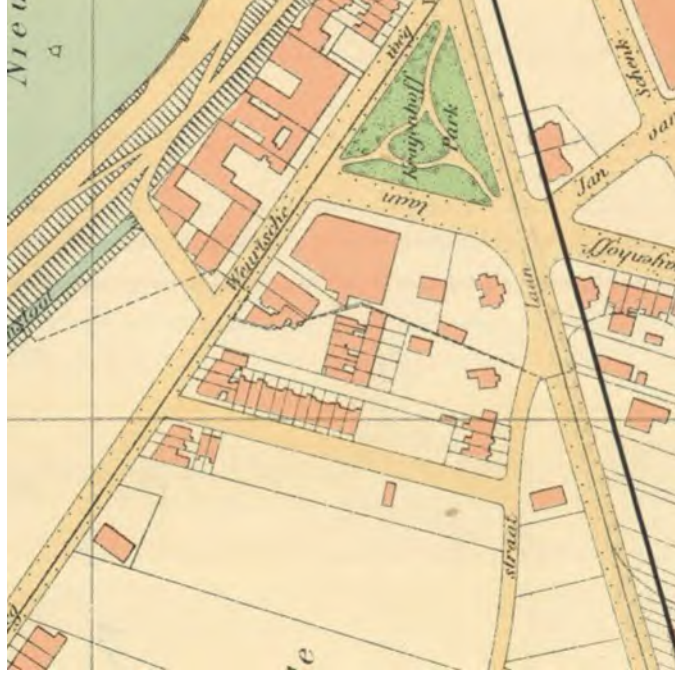
Ontwikkeling werkgebied met oa papierfabriek Gelderland, Batava Margarinefabriek en maaislijselfabriek Honig



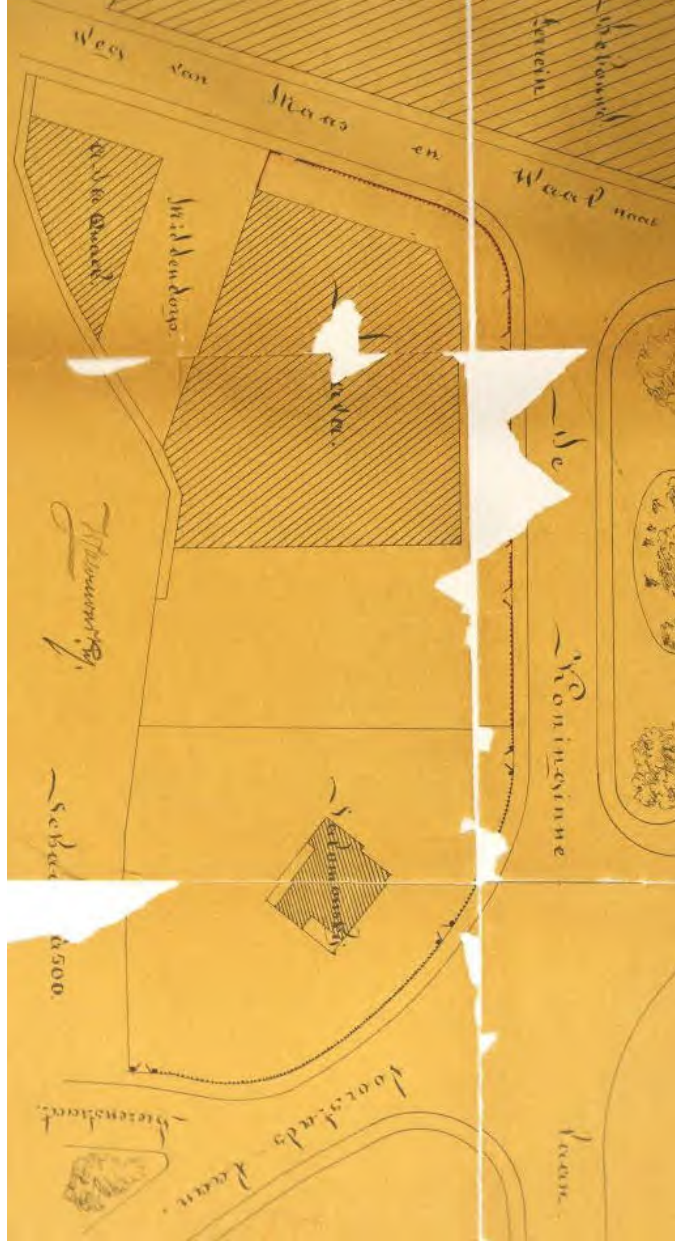
Arbeiderswijk 'Waterkwartier'



Commissie tot Uitleg van de Stad Nijmegen 1875-1890



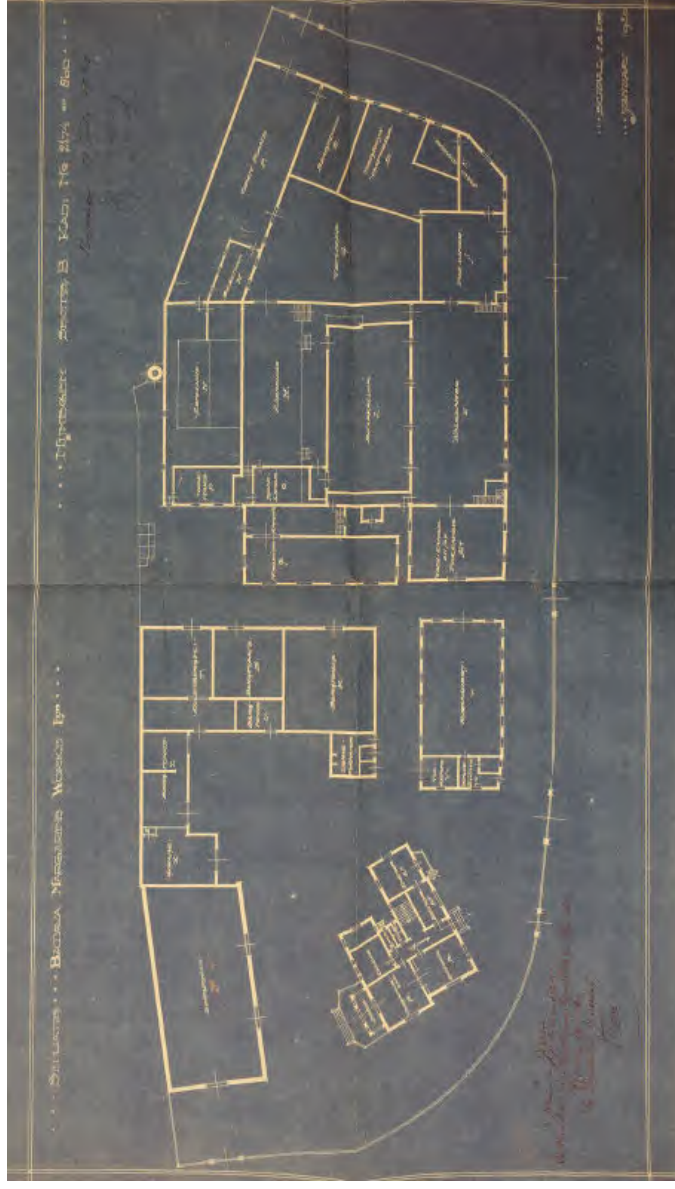
rond 1900



Situatie in 1884



Verpakking / wikkel



Totaalplan 1920



villa van Salomonski 1883, gefotografeerd in jaren 60
statige woonarchitectuur, gedetailleerd en ambachtelijk statig



olieraffinaderij 1917, gefotografeerd in 1971
zakelijk/functionele maar ambachtelijke architectuur



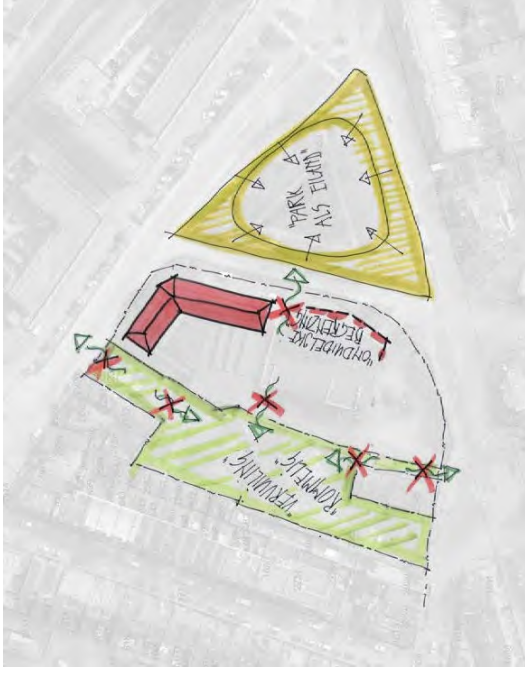
Batava, gefotografeerd in 1969
parcelerings structuur, woonkarakter, bescheiden historiserend



Randvoorwaarden Gemeente



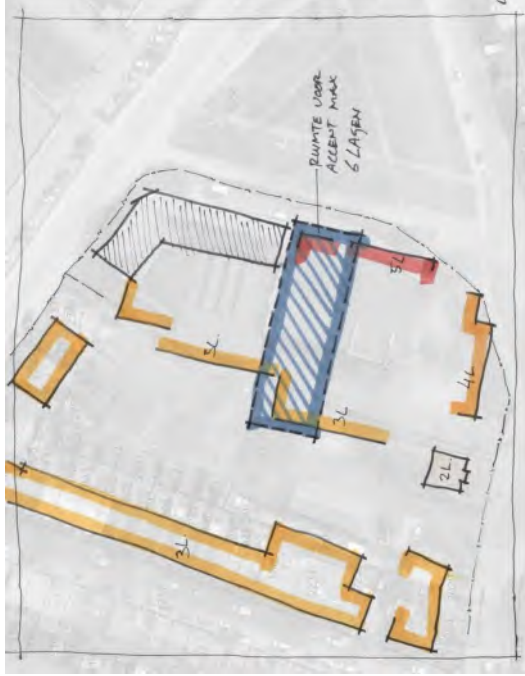
• Analyse kwaliteiten



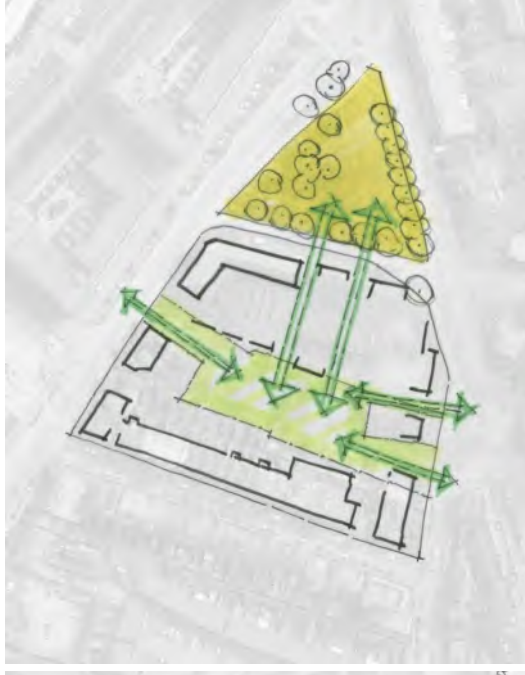
• Analyse knelpunten



• Ruimtelijke inpassing bebouwing

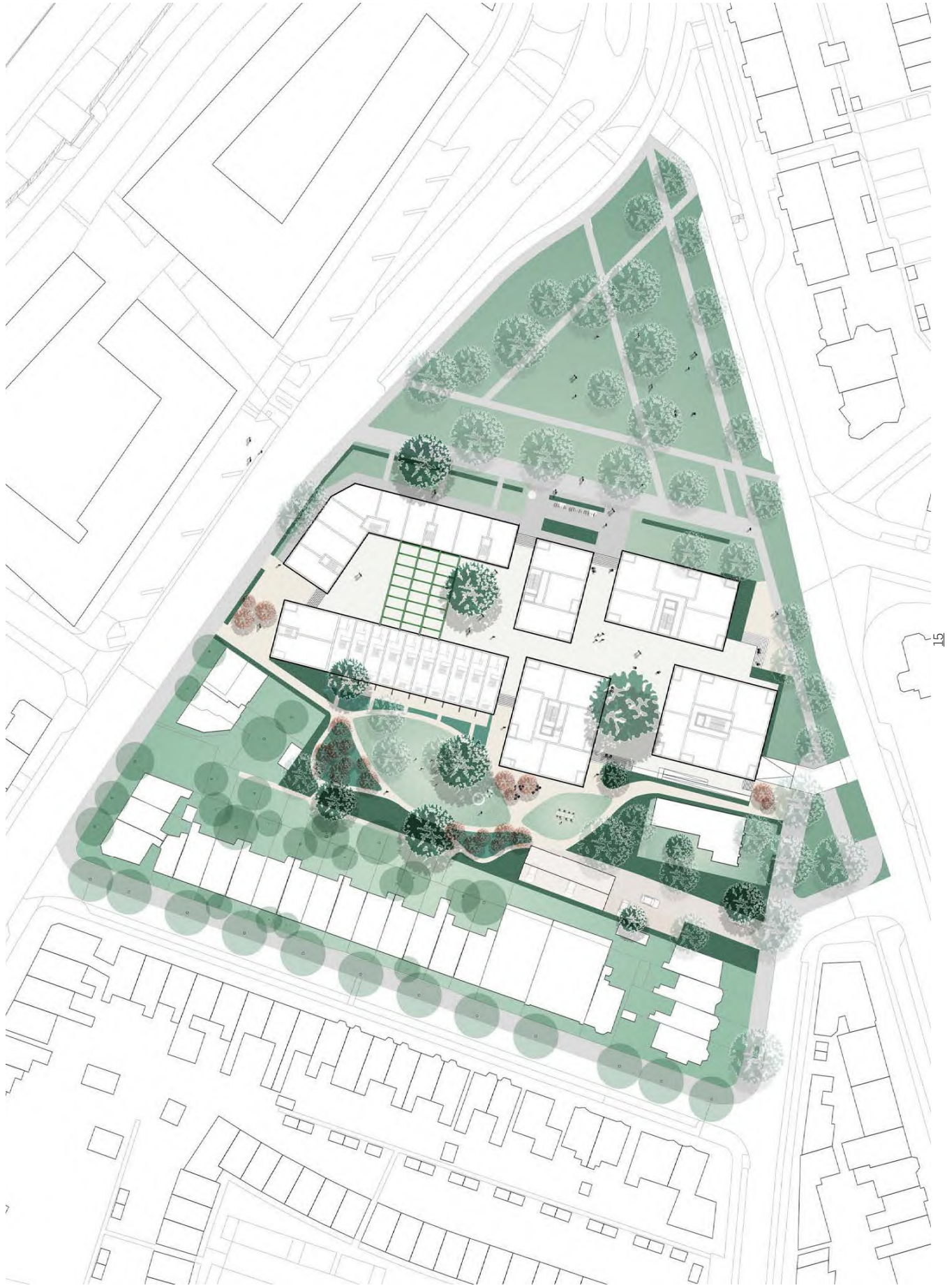


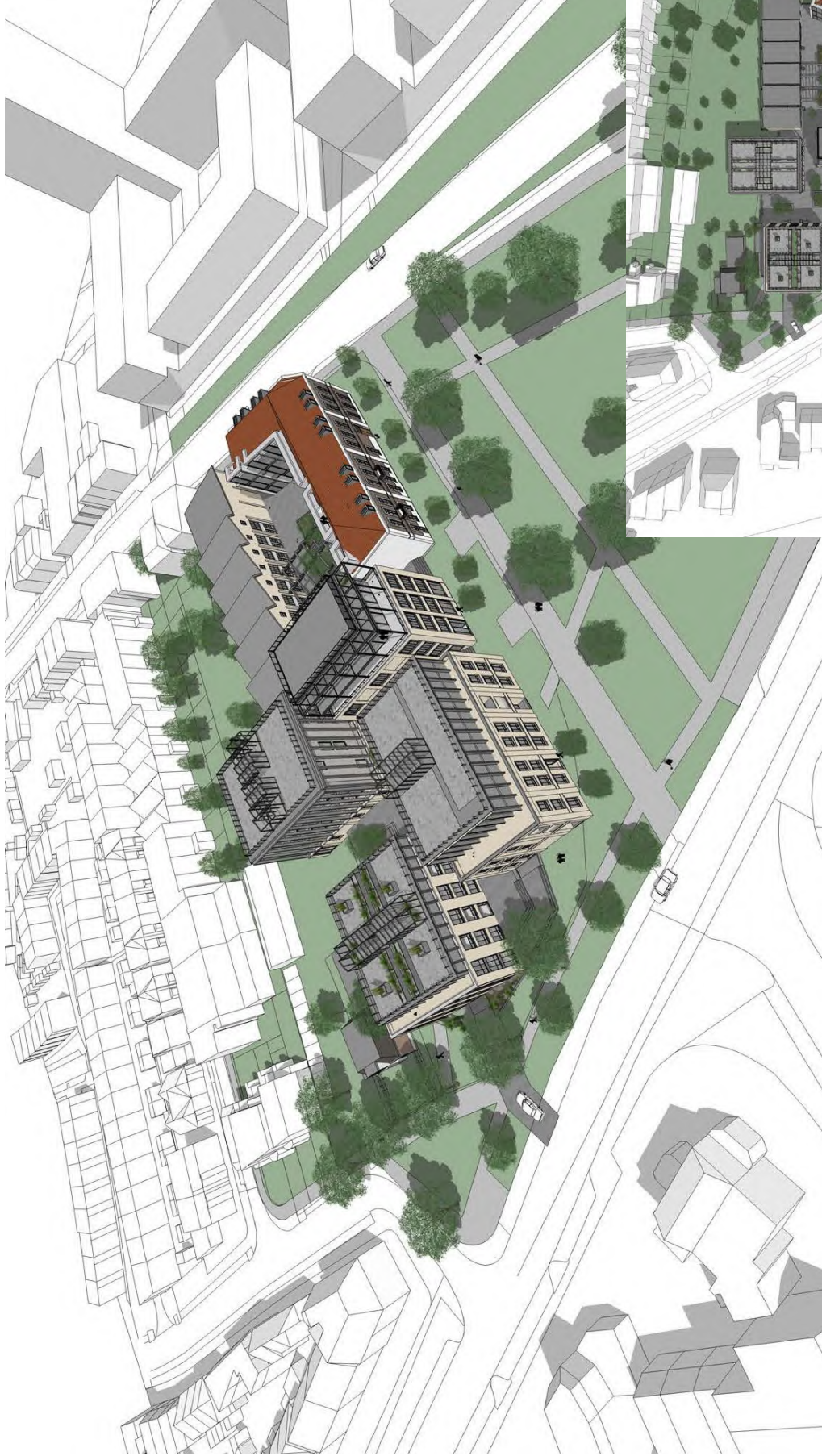
• Ruimtelijke inpassing bouwhoogtes



• Ruimtelijke inpassing groenstructuren

Ontwerp oktober 2019

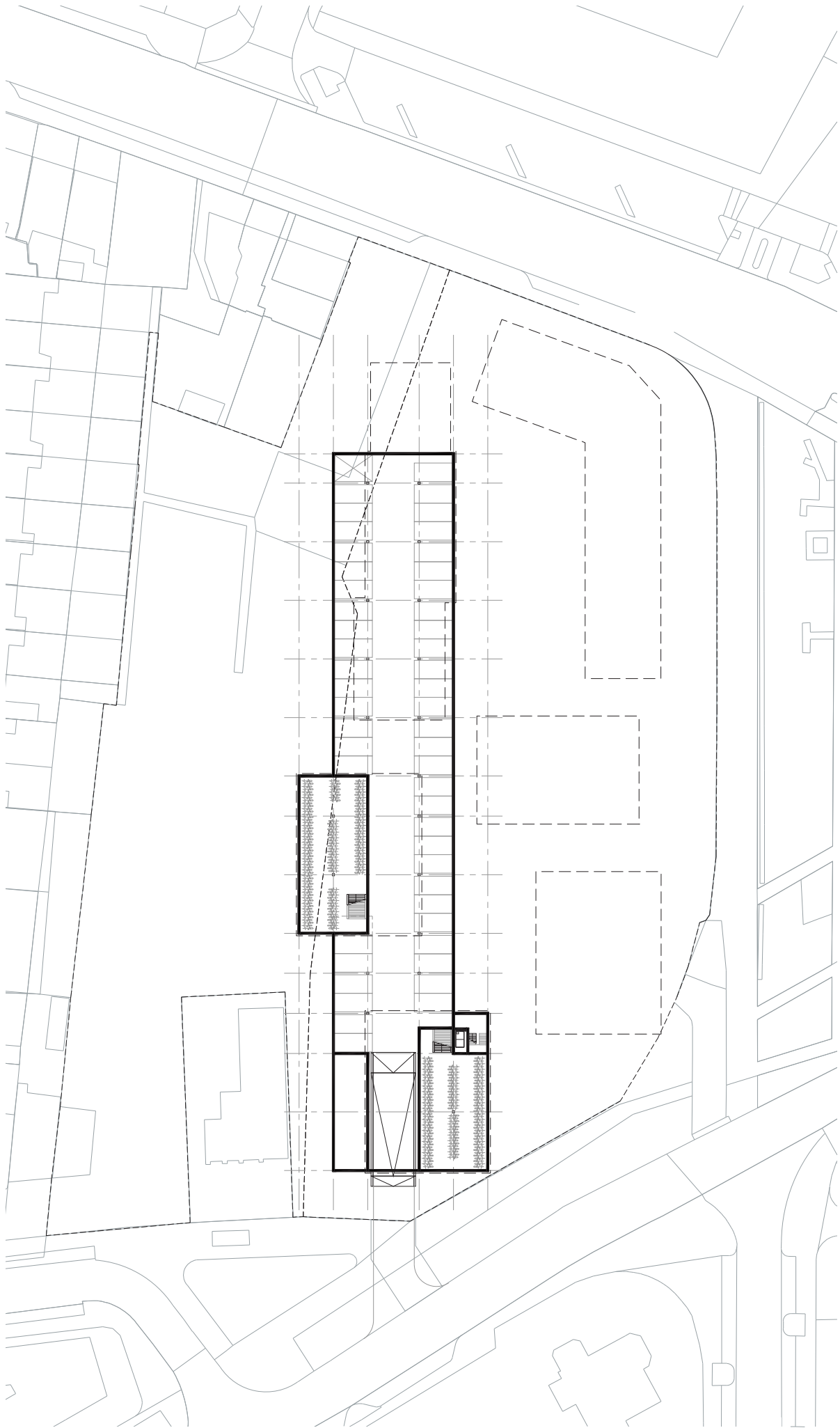


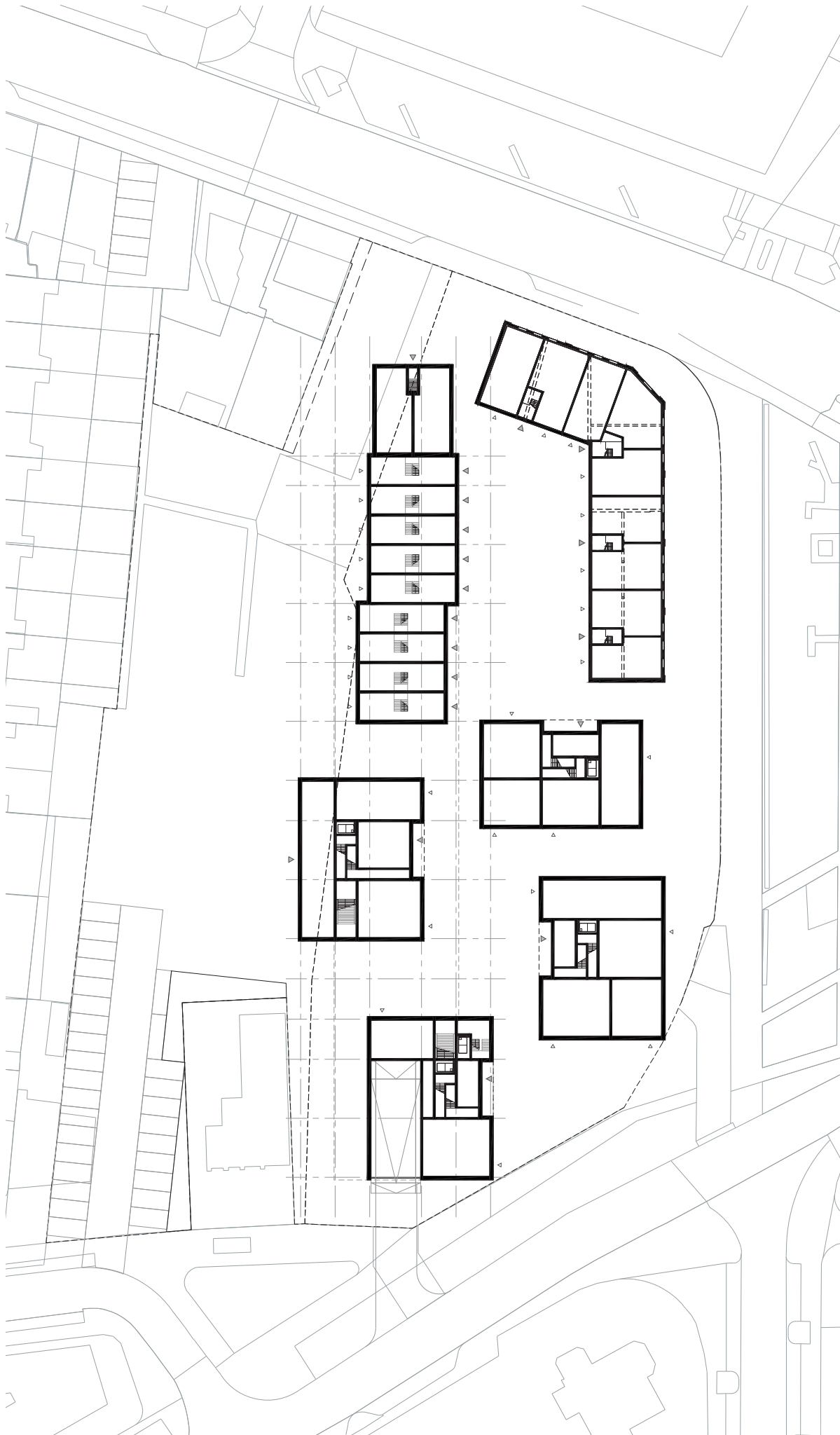


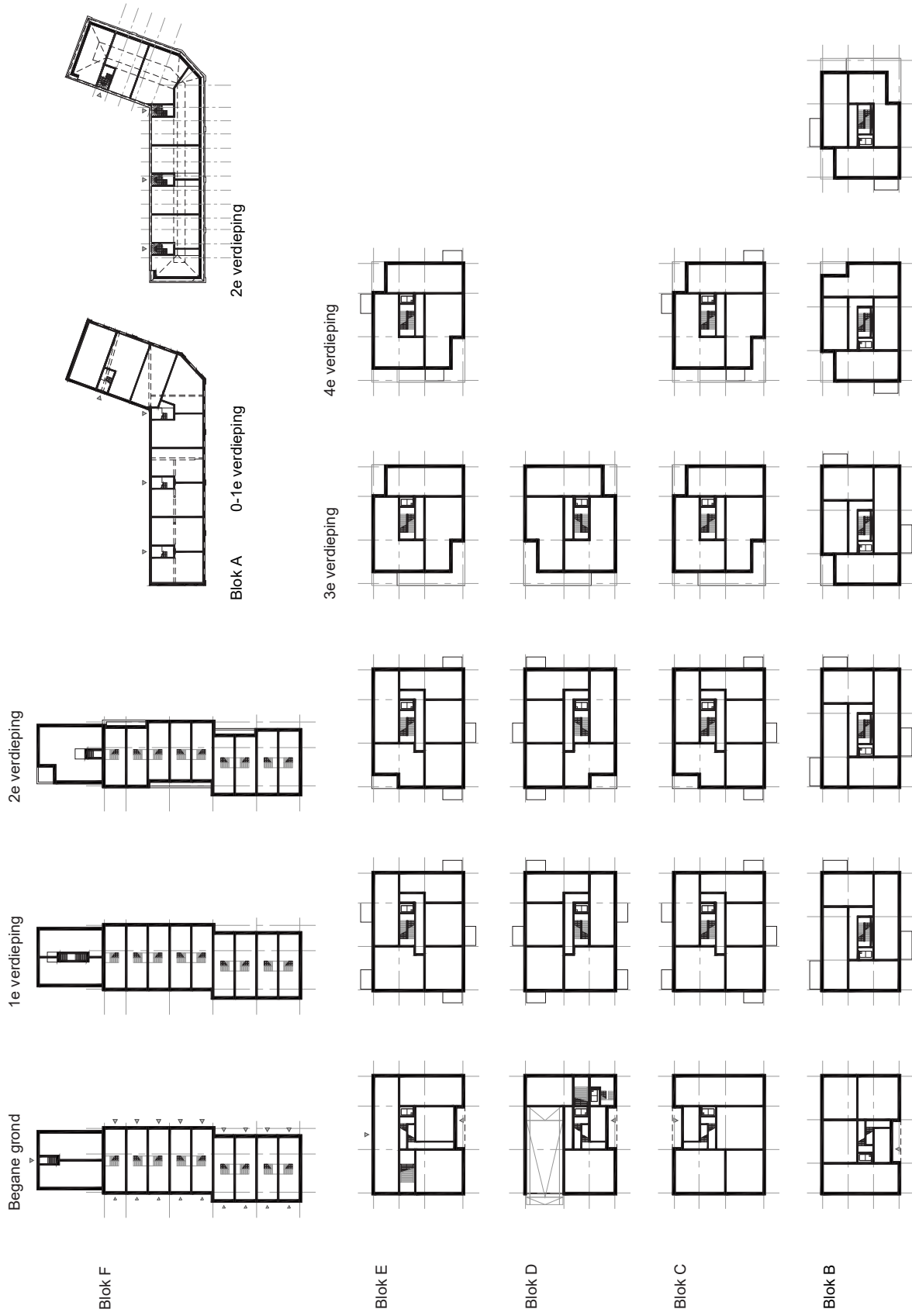


Ontwerp augustus 2020

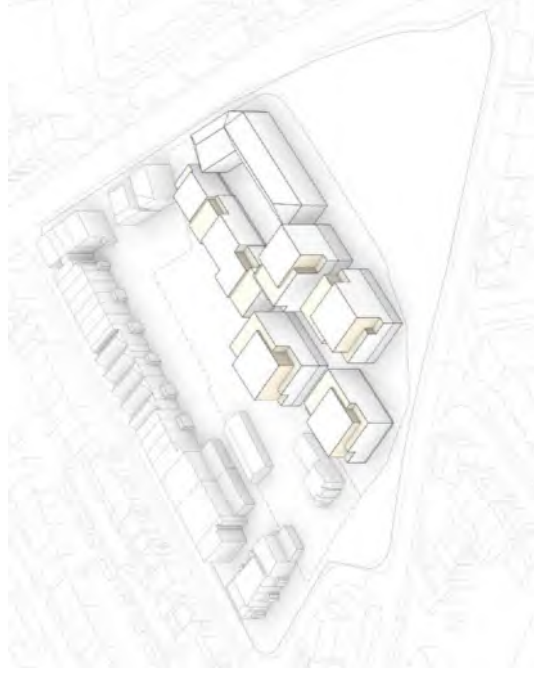
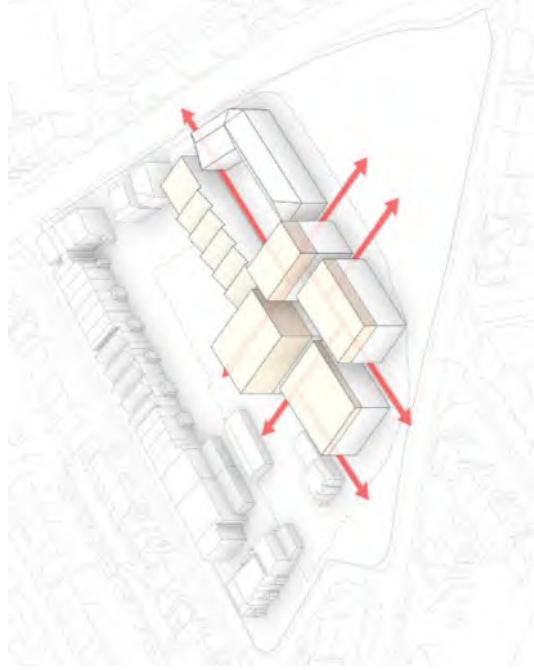
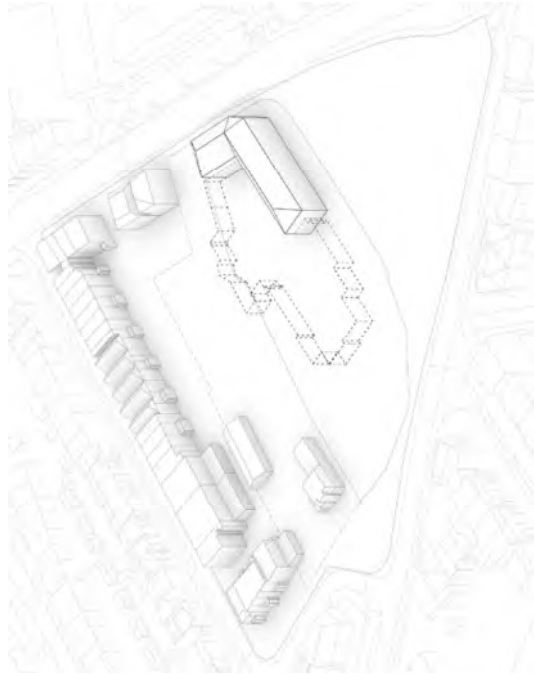
Stedenbouw / Architectuur

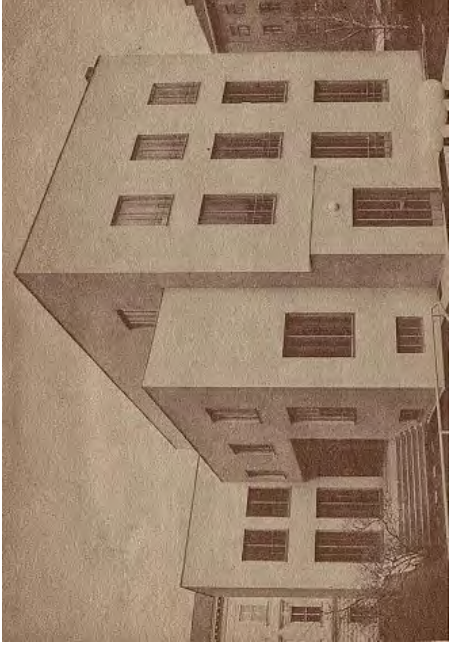


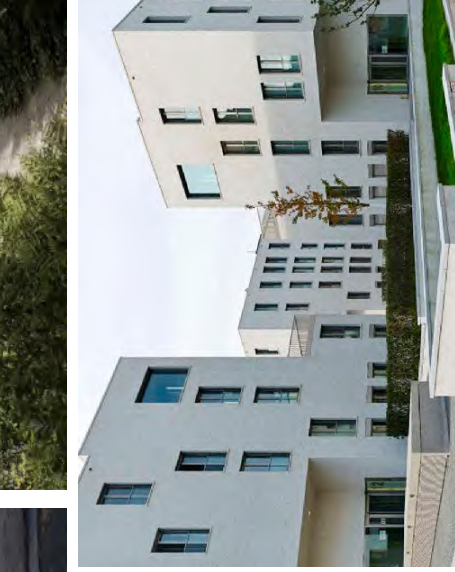


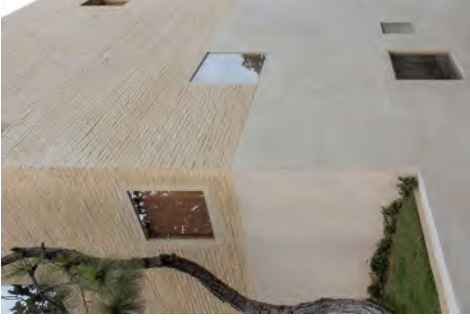


ontwerp oktober 2019: 116 eenheden
 ontwerp augustus 2020: 116 eenheden

































Ontwerp augustus 2020

Landschap



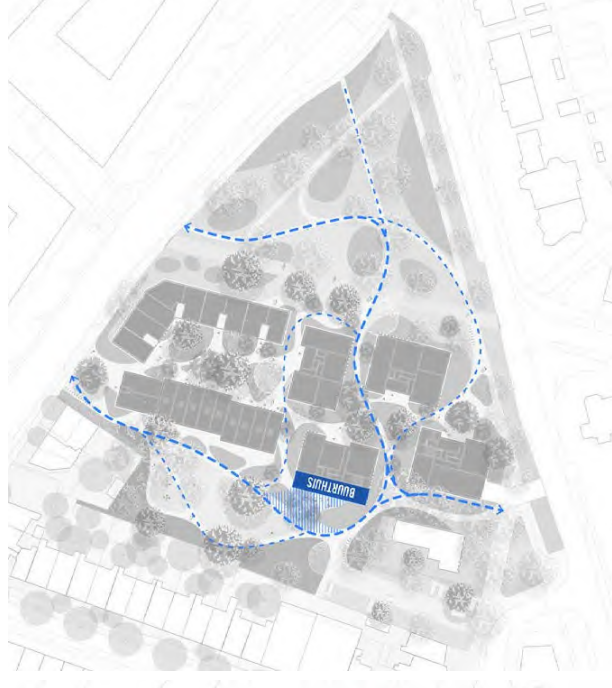
Plan

1. Groene ontwikkeling
2. Krayenhoffpark
3. Stadstuin
4. Parkeerplaats
5. Uitbreiding bestaande tuin
6. Bestaande boterfabriek



Nieuw groen - 3 sferen

1. Herwaardering Krayenhoffpark
2. Stadstuin
3. Wonen in een groene oase



Padenstructuur

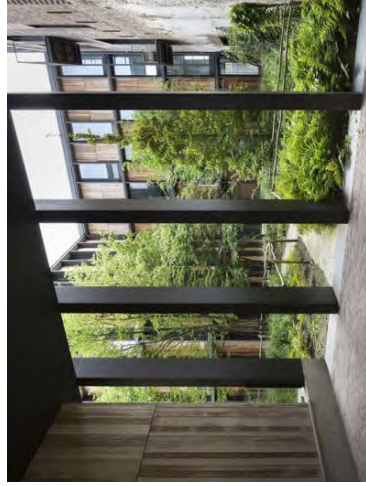


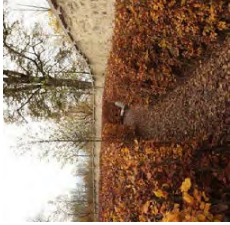


Krayenhoffpark

Wonen in een groen oase

Stadstuin





stadstuin

Krayenhoffpark



Nestgelegenheid verwerkt in gevel



Nestgelegenheid verwerkt in gevel



Nestgelegenheid verwerkt in gevel



Echinops sphaerocephalus 'Arctic Glow'



Echinops sphaerocephalus 'Arctic Glow'



Thymus vulgaris



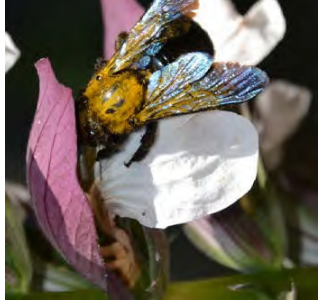
Perforaties in baksteen



groen dak met zonnepanelen



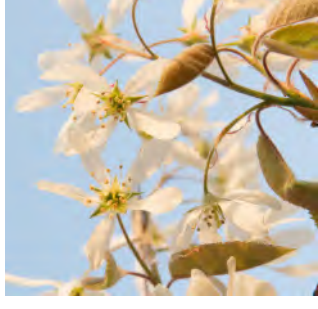
vogelhuisje



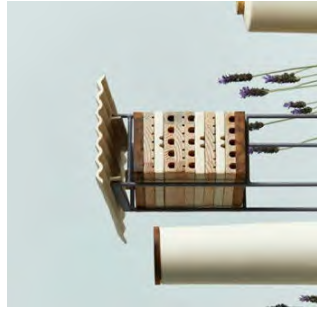
Acanthus mollis



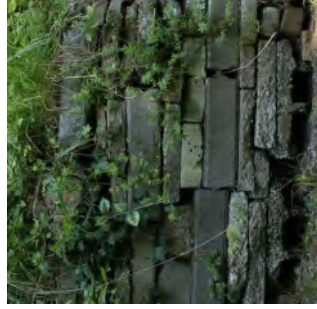
amelanchier lamarckii



amelanchier lamarckii



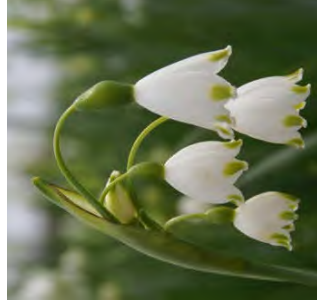
Insectenpaal



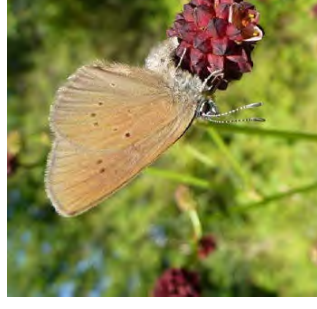
Gestapelde stenen tussen beplanting



Hout en demmenmaalden voor insecten



Leucojum aestivum



Sanguisorba officinalis



Achillea millefolium

Colofon

De Batava Margarinefabriek
27 augustus 2020

Houben / van Mierlo Architecten

Gerard Philipslaan 71 A
5616 TV Eindhoven
+31 (0) 40 236 78 58

www.houbenvanmierlo.nl
info@houbenvanmierlo.nl

Delva Landscape Architecture Urbanism

Hoogte Kadijk 71
1018 BE Amsterdam
+31 (0) 20 220 9078

www.delva.la
info@delvala

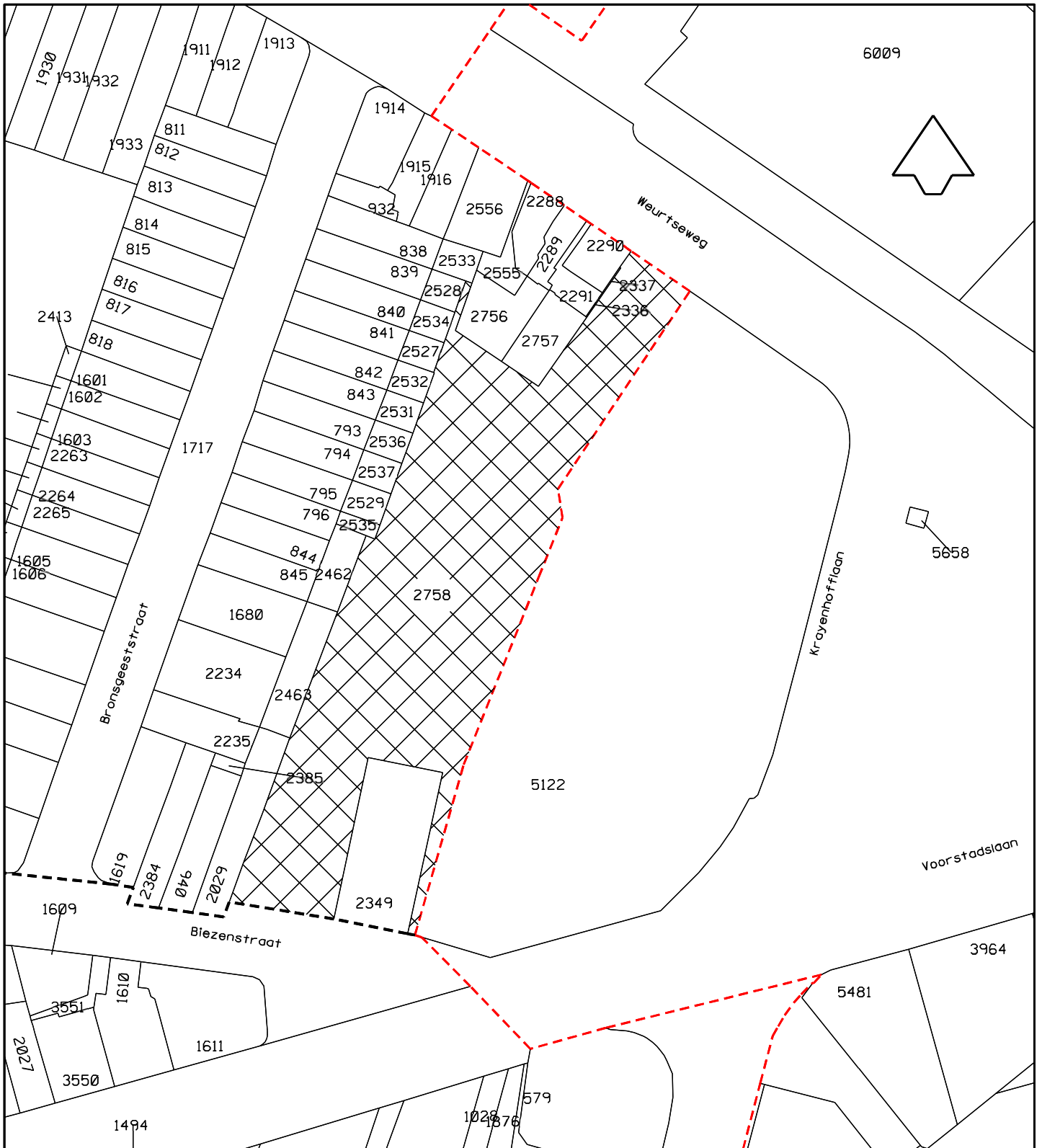
MWPO \ Mensenborgh Wijkeraand Projectontwikkeling

MWPO Holding B.V.
Postbus 249
5201 AE 's-Hertogenbosch

's-Hertogenbosch
Brugstraat 1
073 - 20 32 056

Groningen
Oude Boteringestraat 71
050 - 21 11 778

info@mwpo.nl
mwpo.nl



Afdeling PIF

Basis en Geoinformatie

Postbus 9105, 6500 HG Nijmegen

Door gemeente Nijmegen te verkopen aan :
MWPO Boterfabriek BV
 perceel Neerbosch A 2758
 oppervlakte 3390m2

Aanmaakdatum	Tekenaar	
14-10-2020		
Datum	Wijziging tekening	
Datum	Akkoord	Stadium
14-10-2020		Goedgekeurd

Tekeningnummer: **562458**

Schaal: 1 : 1000	Formaat: A4	Projectnummer:	Bestek:	Aantal bladen:	Bestandsnaam: 562458.dgn
					Versie : 1

