

Overeenkomst over grondexploitatie (anterieur) Steltsestraat

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 ^{5.1.2e} [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. 26 januari 2021, nr. 4.14, hierna te noemen: de gemeente,

en

Molenberg Investment B.V., statutair gevestigd te Arnhem en kantoorhoudende te (6824 HR) Arnhem aan de Prümelaan 45, ingeschreven in de registers van de Kamer van Koophandel onder nummer 53424395, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd Ruijtenwijk Beheer B.V., statutair gevestigd te Arnhem en kantoorhoudende te (6824 HR) Arnhem aan de Prümelaan 45, ingeschreven in de registers van de Kamer van Koophandel onder nummer 53047273, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], geboren op [redacted], in de functie van algemeen directeur, alleen/zelfstandig bevoegd, hierna te noemen: de exploitant,

OVERWEGENDE

- a. [redacted] eigenaar is van de percelen kadastraal bekend als gemeente Lent, sectie B, nummers 1101, 1227, 1508, 1509, 1556 en 1772, totaal groot 12.579 m², gelegen aan de Steltsestraat te Lent;
- b. dat exploitant eigenaar is van het perceel kadastraal bekend als gemeente Lent, sectie B, nummer 1932, groot 2.625 m², gelegen aan de Steltsestraat te Lent;
- c. dat exploitant voornemens is de percelen vermeld onder a te verwerven van [redacted];
- d. dat exploitant verplicht is de eigendom te hebben verworven van alle gronden in het exploitatiegebied vóódat omtrent vaststelling van het bestemmingsplan wordt besloten;
- e. dat de exploitant een (bouw)plan heeft ontwikkeld om op de percelen genoemd onder a en b, het zogenaamde exploitatiegebied, ca. 61 woningen te realiseren met alle daarbij behorende infrastructurele voorzieningen. Bedoeld exploitatiegebied is bij benadering aangeduid op bijlage 1, die aan deze overeenkomst is gehecht. Het bouwplan is uitgewerkt is een schetsontwerp (d.d. 24-10-2019), dat als bijlage 2 aan deze overeenkomst is gehecht;

Paraaf gemeente

[redacted signature]

Paraaf exploitant

[redacted signature]

Overeenkomst over grondexploitatie (anterieur) Steltsestraat

- f. dat het (bouw)plan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan Nijmegen Kern Lent-Visveld, vastgesteld door de Raad van de gemeente Nijmegen op 6 november 2012;
- g. dat in verband hiermee de exploitant de gemeente Nijmegen heeft verzocht om planologische medewerking, zodat realisering van het (bouw)plan mogelijk wordt;
- h. 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;
- i. 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;
- j. 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;
- k. 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;
- l. dat partijen besloten hebben om de afspraken over de grondexploitatie vast te leggen in deze overeenkomst, welke eerst tot stand komt met het besluit van Burgemeester en wethouders tot het aangaan van de onderhavige 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 moeten 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.
Levensloopgeschied	: levensloopgeschikte woning met kenmerken zoals vastgelegd in <u>bijlage 3</u> .

Artikel 2 Bouwprogramma

2.1 Er worden ca. 61 (levensloopgeschikte) woningen gerealiseerd in de volgende typen:

- 21 appartementen in de sociale huur (levensloopgeschikt);
- 10 tiny houses in de sociale huur (niet levensloopgeschikt);
- 9 patio/ouderen woningen (levensloopgeschikt);
- ca. 21 grondgebonden koopwoningen (levensloopgeschikt).

2.2 De toewijzingscriteria voor sociale huurwoningen dienen in acht te worden genomen.

De woningen dienen voor een minimale termijn van 15 jaar als sociale huurwoningen te worden verhuurd.

2.3 Exploitant, dan wel haar rechtsopvolger(s), is niet gerechtigd om de te realiseren sociale huurwoningen binnen 15 jaar nadat onderhavig bouwplan is gerealiseerd, uit te ponden, tenzij in nader overleg met de gemeente anders wordt bepaald.

2.4 Exploitant is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente het bepaalde in 2.2, 2.3 en tevens in dit lid bij overdracht van de sociale huurwoningen een nieuwe eigenaar (ten behoeve van verhuur) binnen de vermelde termijn van 15 jaar op te leggen en in verband daarmee om het in 2.2, 2.3 en tevens dit lid bepaalde in de notariële akte op te nemen op straffe van het verbeuren van een direct opeisbare boete ten bedrage van [redacted] per woning ten behoeve van de gemeente.

Artikel 3 Realisatieplicht

De exploitant is verplicht binnen 6 maanden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, een ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag in te dienen (voor de eerste fase van de bouw) en binnen 6 maanden na het verkrijgen van de omgevingsvergunning met de bouw van de eerste fase te starten.



Binnen 36 maanden na het verkrijgen van de omgevingsvergunning voor de eerste fase dient het totale bouwplan (alle fasen) blijkens een door de gemeente Nijmegen afgegeven voltooiingsverklaring te zijn voltooid.

Artikel 4 Grondoverdracht door exploitant aan gemeente Nijmegen

4.1 De exploitant draagt over aan de gemeente Nijmegen in volle eigendom, de tot openbare ruimte bestemde plandelen mét de daarop aangelegde voorzieningen, deel uitmakende van het plangebied.

Op de bijbehorende situatieschets zijn gearceerd de tot openbaar gemeente-eigendom bestemde terreingedeelten bij benadering aangegeven (bijlage 4).

Het pad bij de bergingen van de tiny houses is expliciet tot openbare ruimte bestemd. Niet tot openbare ruimte bestemd zijn de brandgangen/achterpaden in het exploitatiegebied.

4.2 De overdracht van de tot openbaar gebied bestemde plandelen mét de daarop aangelegde openbare voorzieningen aan de gemeente vindt plaats voor [redacted] inclusief de ter zake van deze levering respectievelijk verkrijging verschuldigde belasting, in het bijzonder de omzet- en overdrachtsbelasting.

De gemeente Nijmegen verklaart hierbij dat het door de exploitant aan de gemeente Nijmegen (op)geleverde openbaar gebied met bijbehorende grond, uitsluitend wordt aangewend voor zogenoemde compensabele activiteiten in de zin van de Wet op het BTW-compensatiefonds. Indien en voor zover omzet- en/of overdrachtsbelasting is verschuldigd komt deze belasting voor rekening van de exploitant.

Mocht onverhoopt de gemeente Nijmegen worden geconfronteerd met een door de Belastingdienst aan haar op te leggen aanslag in relatie tot de levering c.q. verkrijging van het openbare gebied dan zal het bedrag van deze aanslag op eerste vordering van de gemeente Nijmegen door de exploitant op een door de gemeente Nijmegen aan te wijzen bankrekening worden gestort dan wel aan de Belastingdienst worden voldaan. Dit leidt slechts tot uitzondering indien en voor zover de gemeente de eventueel extra verschuldigde omzetbelasting onherroepelijk kan verrekenen via aftrek op basis van de Wet op de omzetbelasting 1968 of bijdrage via de Wet op het BTW-compensatiefonds.

Onder omstandigheden kunnen partijen, binnen doel en strekking van de wet- en regelgeving, ter zake van de levering c.q. verkrijging van de openbare voorzieningen een eventueel voor hen gunstigere handelwijze kiezen.

4.3 De eigendom van de in artikel 4.1 genoemde percelen dient te worden overgedragen onbezwaard, vrij van huur en pacht en andere zakelijke lasten, vrij van (bodem-en grondwater) verontreinigingen en geheel ontdaan van oude bebouwing (inclusief de daarbij behorende funderingen en kelders).

4.4 Het passeren van de voor de overdracht van de hiervoor bedoelde grond vereiste akte van eigendomsoverdracht zal plaatsvinden op een in onderling overleg tussen partijen nader vast te stellen tijdstip nadat de eerste oplevering, als bedoeld onder artikel 17 van deze overeenkomst heeft plaatsgevonden, doch uiterlijk binnen een maand na de in artikel 17 genoemde tweede oplevering.

Alsdan zal de voor de overdracht bestemde situatietekening worden gemaakt en aan de te passeren akte worden toegevoegd, waarbij de hiervoor onder 4.1 genoemde schets uitgangspunt zal zijn.

Exploitant verleent bij deze aan de gemeente de onherroepelijke volmacht om vanaf het moment van ingebruikneming de eigendomsoverdracht zoals bedoeld in dit artikel te realiseren.

Artikel 5 Notariële akte en kosten eigendomsoverdracht

Alle rechten en kosten op de eigendomsoverdrachten vallende, als bedoeld in artikel 4 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 6 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, waaronder begrepen de aanleg van de openbare ruimte.

Artikel 7 Locatie-eisen

Aanbesteding

7.1 De exploitant verplicht zich de inrichting van het openbaar gebied aan te besteden volgens de op het moment van aanbesteding geldende procedure van het Nijmeegs aanbestedingsbeleid en de dan van toepassing zijnde gemeentelijke en Europese drempelbedragen toe te passen.

Op dit moment is bedoelde procedure van het aanbestedingsbeleid vastgelegd in het Inkoop- en Aanbestedingsbeleid Augustus 2019, waarvan exploitant verklaart kennis te hebben genomen.

7.2 De exploitant verplicht zich binnen 1 maand na de datum waarop de opdracht tot inrichting van het openbaar gebied is gegund het formulier "Melding aanbesteding inrichting openbaar gebied", welke als bijlage 5 aan deze overeenkomst is gehecht, ingevuld en ondertekend aan de gemeente Nijmegen over te leggen.

Handboek Inrichting Openbare Ruimte (www.hior.nl)

7.3 Voor de inrichting van het toekomstige openbare gebied vormt <http://nijmegen.hior.nl> de onderlegger, een en ander onverminderd het hieronder bepaalde.

Openbare verlichting

7.4 De openbare verlichting, gelegen in die gedeelten van het plangebied die tot de openbare ruimten behoren en die overgedragen dient te worden aan de gemeente Nijmegen, zal in opdracht en voor rekening van de exploitant worden aangelegd door een daartoe deskundig bedrijf.

In ieder geval gelden daarbij de volgende uitgangspunten:

- de openbare verlichting bestaat uit masten en armaturen, het kabelnet en een voedingspunt;
- de openbare verlichting moet zodanig worden aangelegd dat hij kan worden aangesloten op het eigen verlichtingsnet van de gemeente Nijmegen;
- door de exploitant dient vooraf te worden gecontroleerd dat er een voedingsnet (OV-kast) beschikbaar is;
- de exploitant dient bij de beheerder van de gemeente na te gaan of het mogelijk bestaande voedingsnet en de voedingskast nog geschikt/buikbaar zijn voor verder gebruik;
- door de exploitant dient vooraf te worden gecontroleerd of er voldoende capaciteit is;



- door de exploitant dient gelijktijdig met de bestekken en tekeningen met betrekking tot de toekomstige openbare ruimte, een openbaar verlichtingsplan met lichtberekeningen ter toetsing aan de gemeente Nijmegen te worden voorgelegd;
- door de exploitant dient gelijktijdig met de bestekken en tekeningen met betrekking tot de toekomstige openbare ruimte, een openbaar bekabelingsplan met kabeltekeningen ter toetsing aan de gemeente te worden voorgelegd.

Materiaalkeuze dient te worden afgestemd met de beheerder van de gemeente.

Indien mocht blijken dat er aanvullende voorzieningen benodigd zijn, komen de kosten hiervan voor rekening van de exploitant.

Kabels en leidingen

- 7.5 Indien het exploitatiegebied mede omvat bestaand openbaar gemeenteterrein waarin zich langer dan 15 jaar kabels en leidingen (GWE) bevinden die dienen te worden verlegd, zal door de gemeente Nijmegen worden onderzocht of de verlegging daarvan kan plaats vinden met toepassing van artikel 8 van de Verlegregeling.
- Indien het exploitatiegebied mede omvat bestaand openbaar gemeenteterrein waarin zich telecommunicatiekabels bevinden, die dienen te worden verlegd zal door de gemeente worden onderzocht of de verlegging daarvan kan plaats vinden met toepassing van artikel 5.8.1 en 5.8.2 van de Telecommunicatiewet.

Afvoer regenwater

- 7.6 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

- 7.7 Het is de exploitant niet toegestaan het in het terrein vrijkomende puin te verwerken in de voor openbaar gebied bestemde terreingedeelten, tenzij hiervoor vooraf schriftelijk toestemming is verleend door de gemeente Nijmegen, afdeling Stadsbeheer of de daarvoor in de plaats tredende afdeling.
- Overschotten op de groundbalans worden door en voor rekening van de exploitant op het terrein verwerkt, mits deze grond niet verontreinigd is dan wel afgevoerd naar de groundbank. Indien de grond is verontreinigd en niet voor hergebruik in aanmerking komt voert de exploitant deze af naar een groundbank en/of stortplaats.

Bestekken en tekeningen toekomstige openbare ruimte

- 7.8 De exploitant draagt voor haar rekening zorg voor het opstellen van de bestekken met tekeningen voor de aanleg van wegen, riolering, infiltratiesysteem met de daarbij behorende onderhoudsvoorzieningen, trottoirs, openbare parkeerplaatsen, plantsoenen, inclusief de nutsvoorzieningen, waaronder o.a. de bluswatervoorziening.
- Deze bestekken met tekeningen zijn gebaseerd op profielen en normen ten aanzien van materiaalgebruik, zoals die worden gesteld door de gemeente Nijmegen en zijn vastgelegd in het handboek inrichting openbare ruimte (hior).

Overeenkomst over grondexploitatie (anterieur) Steltsestraat

De bestekken met tekeningen, die de goedkeuring behoeven van Burgemeester en Wethouders, dienen minimaal 12 weken voor de start van de bouw te worden ingediend. Afwijking van de door Burgemeester en Wethouders goedgekeurde bestekken met tekeningen kan alleen geschieden na vooraf verkregen schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders.

De exploitant is verplicht er voor zorg te dragen, dat op het tijdstip, waarop de laatste woning wordt opgeleverd de werkzaamheden met betrekking tot de aanleg van de infrastructuur zijn voltooid.

Ingeval er sprake is van een realisering in fasen, zal de exploitant hiervoor een faseringsplan met bijbehorende tijdschema's vervaardigen en dit plan gelijktijdig met de indiening van de bestekken en tekeningen doen toekomen aan de gemeente Nijmegen, afdeling Stadsbeheer of de daarvoor in de plaats tredende afdeling.

Archeologisch onderzoek

7.9 De exploitant stemt ermee in dat indien (door de gemeente Nijmegen) archeologisch onderzoek onderzoek moet worden uitgevoerd, dit voor rekening van de exploitant gebeurt, conform een voor rekening van de exploitant door de gemeente Nijmegen op te stellen/goed te keuren Programma van Eisen in de periode tussen de sloop van de mogelijk aanwezige opstallen en de start van de bouw. Exploitant zal voorafgaand aan de uitvoering van het onderzoek door de gemeente een kostenbegroting ontvangen ter beoordeling en voor akkoordbevinding. De uitvoering van het archeologisch onderzoek door de gemeente 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.

Niet gesprongen explosieven

7.10 De exploitant is verplicht onderzoek te laten doen naar de eventuele aanwezigheid van niet gesprongen explosieven. Indien sprake is van een verdacht gebied zal in opdracht van 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.

Groen

7.11 Voor wat betreft de groenvoorziening verplicht de exploitant zich de onbebouwde terreingedeelten in het plangebied die bestemd zijn om als groenvoorziening te dienen (en deel uitmaken van het openbaar gebied), in te richten op basis van een vooraf door de gemeente Nijmegen goed te keuren inrichtingsplan, dat door en voor rekening van de exploitant zal worden opgesteld.

Parkeren

7.12 Voor wat betreft het parkeren in het plangebied dient de exploitant zorg te dragen voor de aanleg en instandhouding van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein voor bewoners en bezoekers. Voor wat betreft het fietsparkeren in het plangebied dient de exploitant zorg te dragen voor voldoende fietsparkeervoorziening en kwaliteit volgens de richtlijn "fietsparkeer". Het aantal te realiseren (fiets)parkeerplaatsen zal op basis van de op moment van de aanvraag van de omgevingsvergunning vigerende parkeernota en de ter zake geldende beleidsregels door de gemeente Nijmegen nader worden bepaald.

Openbare ruimte buiten plangebied

7.13 Indien en voor zover ten gevolge van de realisering van het plangebied aanpassingen in het reeds bestaande - buiten het onderhavige plangebied gelegen - openbaar gebied noodzakelijk zijn, dan wel indien er door bouwwerkzaamheden ter zake van de realisatie van het plangebied 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.

Natuurinclusief bouwen

7.14 Exploitant is verplicht om ten tijde van de oplevering van de woningen de maatregelen te hebben gerealiseerd die volgen uit toepassing van de "Toolbox Natuurinclusief ontwikkelen en Bouwen, Leidraad voor de Waalsprong" op het bouwplan. Het in stand houden van de maatregelen dient als een kwalitatieve verplichting in de leveringsakte te worden opgenomen. De toolbox is opgenomen in bijlage 6.

Artikel 8 Kosten gemeentelijke toetsing en toezicht

De kosten van de gemeentelijke toetsing van bestekken en tekeningen alsmede de kosten van het op de uitvoering van de werken uit te oefenen gemeentelijk toezicht komen ten laste van de exploitant, met inachtneming van het bepaalde in artikel 12 (2^e gedachtestreepje onder Opmerkingen).

Artikel 9 Ligging nutsvoorzieningen/vestiging recht van erfdienstbaarheid

De exploitant zal ervoor zorgdragen, dat voor het leggen, hebben en (onder)houden van de nodige nutsvoorzieningen (zoals brandkranen en openbare verlichting) bij de verkoop van de in het plan betrokken bouwterrein(en), de nodige erfdienstbaarheden worden voorbehouden, met dien verstande, dat openbare voorzieningen in principe in aan de gemeente Nijmegen in eigendom over te dragen/toebehorende gronden worden gelegd c.q. aangebracht.

Artikel 10 Vereisten ontwerpen en bestekken

De 'Regeling van de verhouding tussen opdrachtgever en adviserend ingenieur' (RVOI 2001) of de DNR wordt geacht van toepassing te zijn, voor zover het betreft de vereisten waaraan het SO, VO en DO en bestekken bij indiening ervan bij de gemeente Nijmegen dienen te voldoen.

Artikel 11 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.

Overeenkomst over grondexploitatie (anterieur) Steltsestraat

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. De gemeente adviseert de exploitant voor zijn rekening een planschaderisicoonderzoek te laten uitvoeren voorafgaand aan de planologische procedure.

Artikel 12 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*	€ [redacted]
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 (art 4.2), incl. belastingen - /-	€ [redacted]

Totaal bedrag

(zegge: [redacted])

€ [redacted]

*Onder de in artikel 10 punt 1 genoemde plankosten vallen o.a. de volgende kosten:

- begeleiding planvorming
- opstellen en begeleiden bestemmingsplanprocedure
- toetsing plannen toekomstige openbare ruimte**
- toezicht op de uitvoering.

Opmerkingen:

- bij de bovenstaande opsomming horen de bijkomende advieswerkzaamheden, interne afstemmingen en het bijwonen van vergaderingen. Alle onderzoeken moeten door de exploitant worden aangeleverd. Verder is participatie in het voortraject de verantwoordelijkheid van de exploitant.

- ** bij de berekening is uitgegaan van een eenmalige toetsing, bestaande uit 1 voorlopige en 1 definitieve toetsing van bestek(ken) met tekeningen, alsmede twee overleg rondes. Indien wijziging wordt voorgesteld van reeds goedgekeurde bestekken met tekeningen zal verrekening plaatsvinden van de alsdan opnieuw te maken toetsingskosten, welke in onderling overleg worden geregeld, een en ander op basis van de voor het personeel van de gemeente van toepassing zijnde (uur)tarieven. Partijen zullen hierover eerst in overleg treden.

Uitgangspunten: looptijd project maximaal 3 jaar, aantal woningen/eenheden maximaal 61, totale oppervlakte plangebied ca. 14.000 m2.

Artikel 13 Betalingstermijnen

13.1 De betaling van het onder artikel 12 onder punt 1 genoemde bedrag zal plaatsvinden in drie 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. [REDACTED]

binnen een maand nadat het College van Burgemeester en Wethouders heeft besloten de onderhavige overeenkomst aan te gaan.

2^e termijn. [REDACTED]

binnen een maand na het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan.

3^e termijn. [REDACTED]

binnen een maand nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

13.2 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 14 Zekerheidsstelling

Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de financiële verplichtingen, zoals bedoeld in artikel 10 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.

De bankgarantie van [REDACTED] dient tegelijk met de ondertekening van deze overeenkomst door exploitant bij de gemeente Nijmegen te worden gedeponerd.



Artikel 15 Planologische medewerking

- 15.1 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.
- 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.
- 15.2 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.
- 15.3 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 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.

Artikel 16 Informatie, communicatie, overlegstructuur en begeleidingswerkzaamheden

- 16.1 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.
- 16.2 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.
- 16.3 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.

Artikel 17 Oplevering (openbare) werken

De oplevering van de (openbare) werken door de exploitant in het plangebied bestaat uit twee fasen:

1. De eerste oplevering aan de gemeente Nijmegen van de (openbare) werken zal plaatsvinden binnen drie maanden nadat alle (openbare) werken, voorzieningen en de opstallen in het openbaar gebied (in het plangebied) zijn voltooid. In voorafgaand overleg tussen exploitant en gemeente kan eventueel in deelfasen worden opgeleverd.
2. De tweede oplevering aan de gemeente Nijmegen geschiedt na afloop van de volgende onderhoudstermijnen, te weten:
 - a. Er geldt een onderhoudstermijn van zes maanden (gerekend vanaf de eerste oplevering) voor wegen, rioleringen c.a., parkeerplaatsen, andere verhardingen en opstallen;
 - b. Er geldt een onderhoudstermijn van twaalf maanden (gerekend vanaf de eerste oplevering) voor openbare groenvoorzieningen.

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 18 Bodemverontreiniging

18.1 Ten aanzien van de onder artikel 4 genoemde aan de gemeente Nijmegen over te dragen grond verklaart de exploitant dat omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen voor de eigendomsoverdracht een verkennend onderzoek conform NEN 5740 en een verkennend asbestonderzoek conform NEN 5707 en eventueel een nader onderzoek zal worden verricht. De gemeente Nijmegen heeft het recht een contra-expertise te laten uitvoeren. De resultaten van deze onderzoeken zullen worden vastgelegd in een aan de akte te hechten rapport.

18.2 Indien op basis van de door de exploitant uitgevoerde onderzoeken dan wel de door de gemeente Nijmegen uitgevoerde contra-expertise of op een andere wijze tot het moment van het passeren van de overdrachtsakte zou blijken dat zich in de grond nog dergelijke stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu, of die anderszins onaanvaardbaar zijn, is de exploitant verplicht tot sanering over te gaan.

De resultaten van een dergelijke sanering dienen te worden vastgelegd in een evaluatierapport en/of formulier, dat ter instemming aan het bevoegd gezag overlegd dient te worden. Een exemplaar van het evaluatierapport en/of formulier, waarmee het bevoegd gezag heeft ingestemd zal aan de akte worden gehecht.

18.3 De exploitant verklaart hierbij dat zij, gezien het voorafgaande gebruik van de grond voor zover dat aan de exploitant bekend is, geen reden heeft om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich nog in de grond zouden kunnen bevinden.

Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.

Artikel 19 Kwaliteit woningen en woonomgeving

Voor wat betreft de te realiseren woningen 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 zowel voor het aspect "duurzaam bouwen" als het aspect "toegankelijk en aanpasbaar bouwen". Voor afwijking hiervan is de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en wethouders is vereist.

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

Artikel 20 Overige verplichtingen

De exploitant verklaart, dat bij de overdracht van de door haar te realiseren woningen tevens de volgende voorwaarde van toepassing zal worden verklaard:

1. Het onbebouwde gedeelte van het verkochte moet waar mogelijk worden afgescheiden ten genoegen van Burgemeester en wethouders. De erfafscheiding moet in een deugdelijke staat worden onderhouden.

Artikel 21 Kettingbeding/kwalitatieve verplichting

De exploitant of opvolgende verkrijger is verplicht bij gehele of gedeeltelijke vervreemding de bij deze overeenkomst onder de artikelen 2 (leden 2 t/m 4), 7 (lid 14), 20 en 22 (leden 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 22 Boetebeding

22.1 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.

22.2 Indien de opvolgende verkrijger(s) tekortschiet(en) in de nakoming van de onder de artikelen 20 en 21 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.

22.3 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 verbeurt of niet en ongeacht of de tekortkoming toerekenbaar is of niet.

Artikel 23 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 de bijgevoegde (bijlagen 6 t/m 13) dan wel de daarvoor in de plaats tredende nota's, regelingen en documenten in acht te nemen.

Artikel 24 Ontbindende voorwaarde

24.1 Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde voor beide partijen dat geen planologische basis (planologische maatregel en/of eventueel exploitatieplan) voor de afgifte van de omgevingsvergunning mocht worden verkregen.

24.2 In geval van ontbinding 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 25 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 ontleen.

Artikel 26 Hoofdelijkheid

Indien deze overeenkomst wordt aangegaan met twee of meer (rechts-)personen, is ieder van hen hoofdelijk tegenover de gemeente aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen, die bij deze overeenkomst zijn gesteld.

De bij deze overeenkomst voor de exploitanten gestelde verplichtingen zijn steeds ten opzichte van de gemeente ondeelbaar.

Artikel 27 Toepasselijk recht

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Geschillen tussen partijen worden beslecht door de bevoegde rechter te Arnhem.

Artikel 28 Totstandkomingsvoorbehoud

Voor totstandkoming van deze overeenkomst is een besluit vereist van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nijmegen (totstandkomingsvoorbehoud). Het college van burgemeester en wethouders heeft daarbij een eigen afwegingsbevoegdheid.

Artikel 29 Bijlagen

De bij deze overeenkomst gevoegde bijlagen, alsmede de documenten waarnaar wordt verwezen of die digitaal ter beschikking zijn gesteld, maken onverbreekelijk deel uit van deze overeenkomst. Deze bijlagen/documenten zijn eveneens door ondertekening van deze overeenkomst voor akkoord ondertekend.

De bijlagen/documenten bestaan uit:

Overeenkomst over grondexploitatie (anterieur) Steltsestraat

1. situatietekening exploitatiegebied
2. schetsontwerp d.d. 24-10-2019
3. kenmerken levensloopgeschied
4. situatieschets overdracht toekomstig openbaar gebied
5. formulier "melding aanbesteding inrichting openbaar gebied" (op later moment toe te voegen)
6. toolbox natuurinclusief bouwen

Documenten die digitaal aan exploitant ter beschikking zijn gesteld:

7. inkoop- en aanbestedingsbeleid augustus 2019
8. handboek inrichting openbare ruimte, te raadplegen via <http://nijmegen.hior.nl>
9. nota afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer d.d. maart 2013
10. normstellende document fietsparkeer 2019
11. Handboek Nijmegen Toegankelijk (november 2016)
12. Herziening Nota Parkeernormen 2016 (let op: nog in 2020 wordt een nieuwe parkeernota vastgesteld)
13. Nadeelcompensatieverordening 1999
14. Collegebesluit 'Voortzetting Groen Akkoord gebruik GPR systematiek'

In drievoud ondertekend

op 26-1-2020

op 9/12-2020



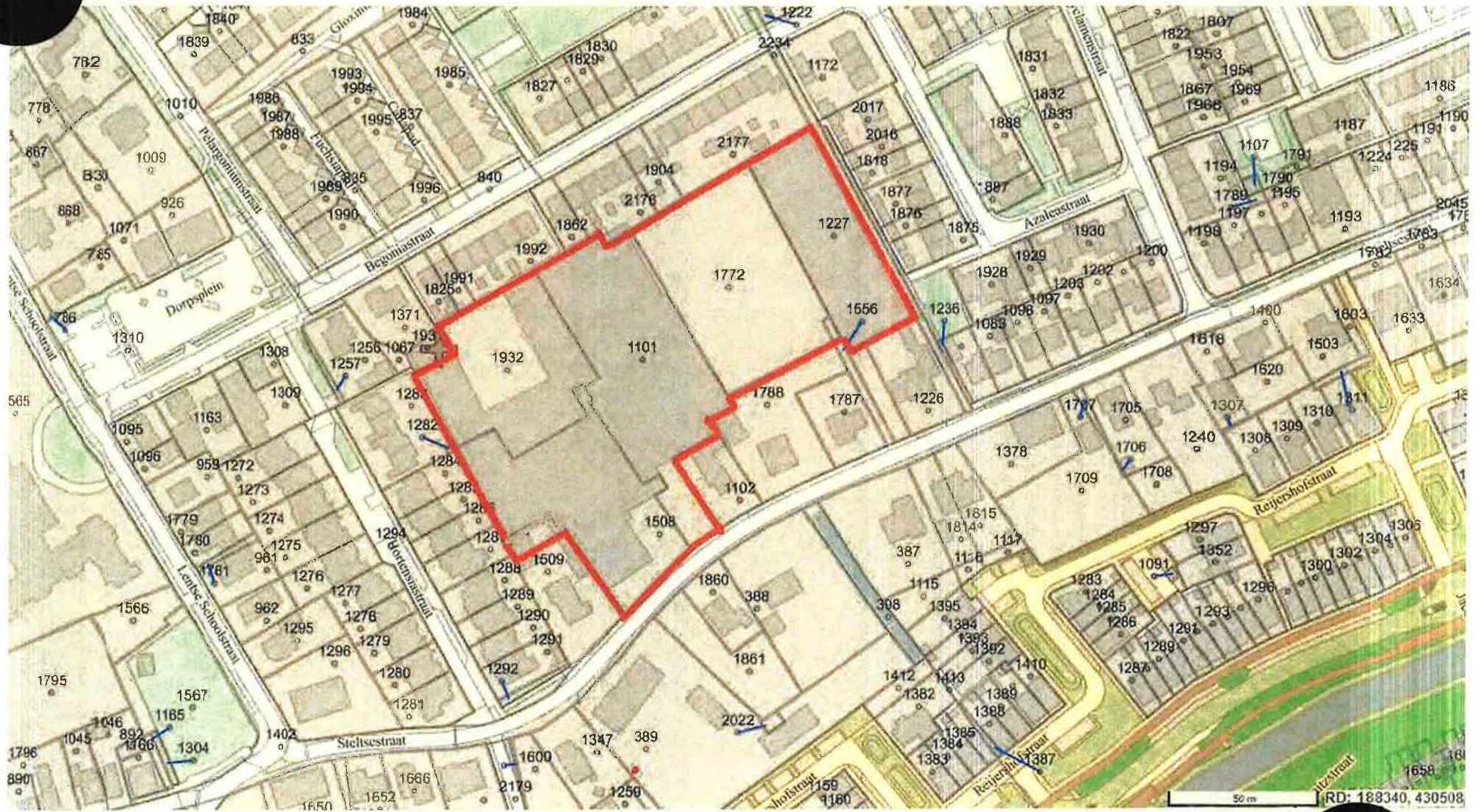
Paraaf gemeente

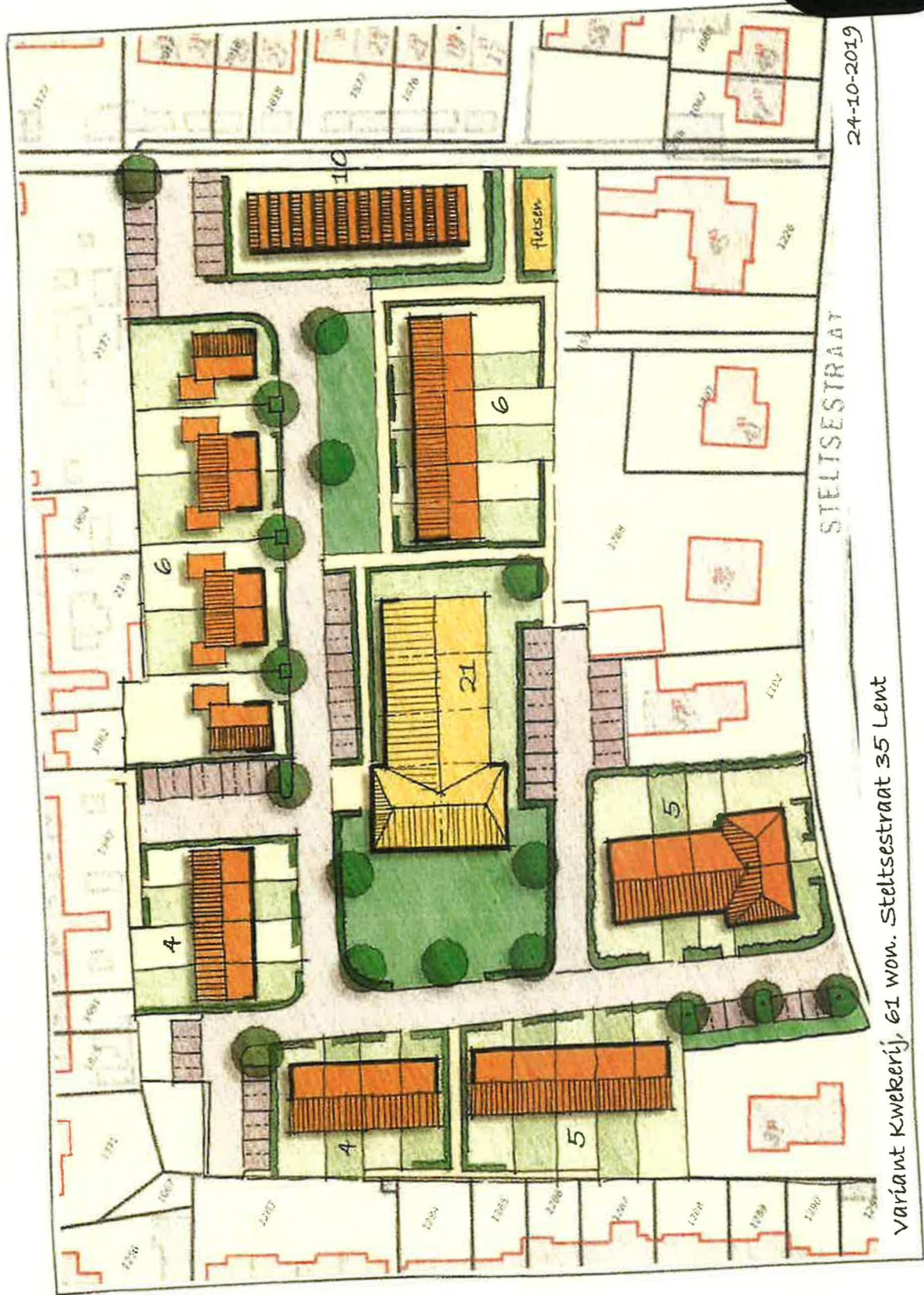


15

Paraaf exploitant



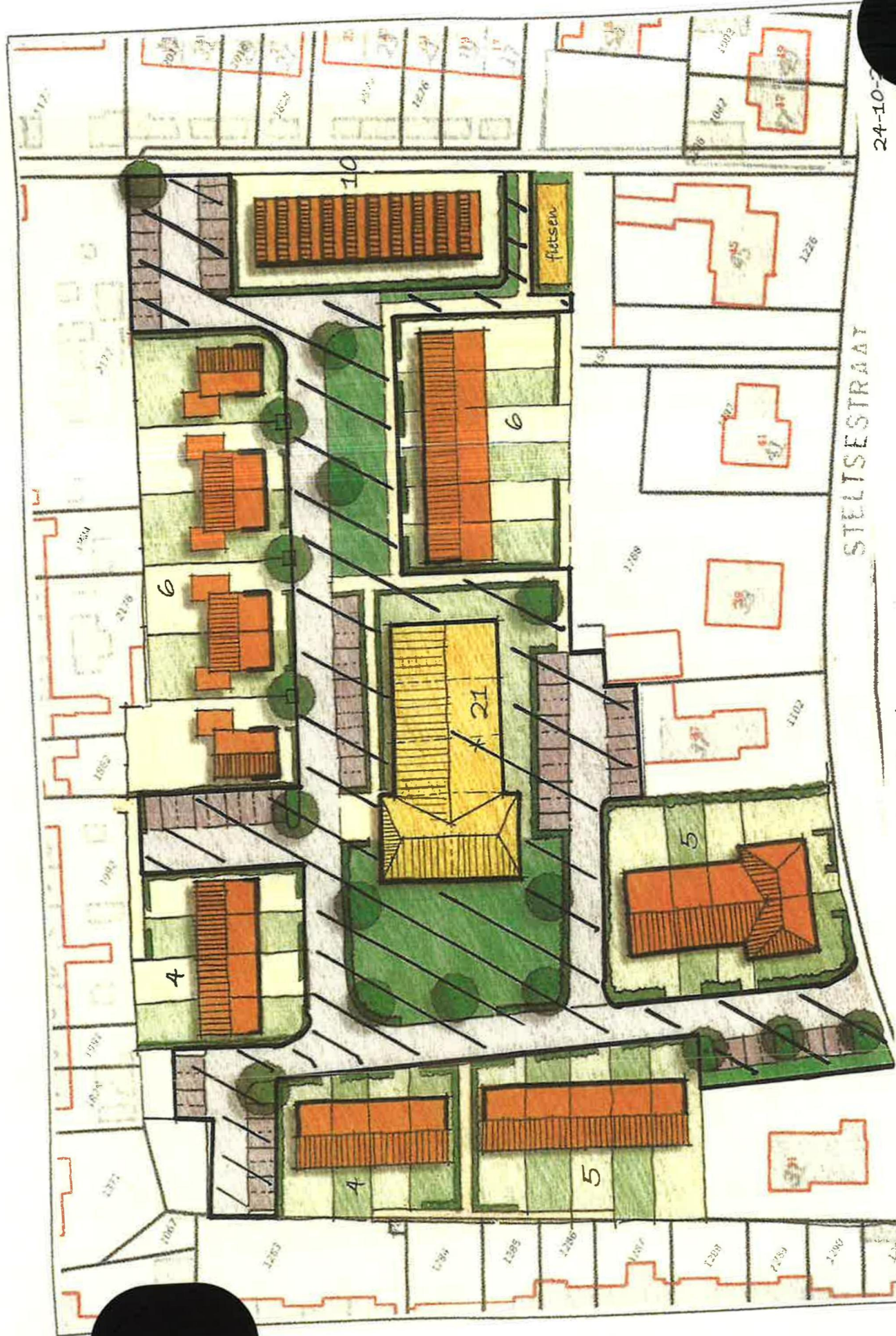




24-10-2019

STELTSESTRAAT

variant kwekerij, 61 won. Steltsestraat 35 Leut



24-10-20

variant Kwekerij, 6-1 won. Steltsestraat 35 Lent

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 9