

**From:** "5.1.2e" <5.1.2e@nijmegen.nl>  
**Sent:** 7/4/2024 8:12:35 AM  
**To:** "5.1.2e" <5.1.2e@nijmegen.nl>  
**Cc:**  
**Subject:** FW: AO Enkstraat

---

Hoi 5.1.2e ,  
Zo te zien reageren ze niet op de laatste versie.  
Op 2 april heeft 5.1.2e de bestanden gedeeld.

Groetjes 5.1.2e

---

**Van:** 5.1.2e  
**Verzonden:** vrijdag 29 maart 2024 09:32  
**Aan:** 5.1.2e  
**CC:** 5.1.2e  
**Onderwerp:** RE: AO Enkstraat

Goede toevoeging, die memo had ik even gemist. Aangepaste ovk in de bijlage.  
Staat nu dit:

10.2 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 schriftelijk en gemotiveerd kenbaar worden gemaakt. Voorts wordt benadrukt dat, conform de aan exploitant verstrekte memo 'toelichting en specificatie plankosten Enkstraat' d.d. 29-11-2023, dat de verschuldigde legeskosten inzake de benodigde omgevingsvergunning apart in rekening worden gebracht.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e  
5.1.2e

---

**Van:** 5.1.2e <5.1.2e>  
**Verzonden:** donderdag 28 maart 2024 13:12  
**Aan:** 5.1.2e <5.1.2e>  
**CC:** 5.1.2e <5.1.2e>  
**Onderwerp:** RE: AO Enkstraat

Hoi 5.1.2e en 5.1.2e ,  
De overeenkomst ziet er goed uit! Helemaal up to date lijkt me. Ik had nog één zorgpuntje.  
Eerder hebben we bijgevoegde specificatie gedeeld met de 5.1.2e. Waarin staat aangegeven welke plankosten zij moeten betalen. We leggen daarin ook uit dat er daarin nog legeskosten verschuldigd zijn. We verwijzen daarin naar artikel 10.2 van de overeenkomst.  
Het lijkt me goed om dat in bijgevoegde overeenkomst ook op te nemen, bijvoorbeeld in artikel 10.2. Dat zij in kennis zijn gesteld van het feit dat zij naast de plankosten nog wettelijke legeskosten verschuldigd zijn maar dat dat buiten deze overeenkomst om gaat.  
Zijn jullie het hiermee eens? Zo ja, wil jij deze dan nog opnemen, 5.1.2e ?  
Met vriendelijke groet,

5.1.2e  
5.1.2e



**Gemeente Nijmegen**

5.1.2e  
5.1.2e

---

**Van:** 5.1.2e <5.1.2e>  
**Verzonden:** donderdag 21 maart 2024 16:52  
**Aan:** 5.1.2e <5.1.2e>

CC: 5.1.2e < 5.1.2e >

Onderwerp: RE: AO Enkstraat

Hoi 5.1.2e ,

Bijgevoegd de aangepaste anterieure overeenkomst.

Zou je de PDF kunnen voorleggen aan de 5.1.2e en hun adviseur?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

Van: 5.1.2e

Verzonden: dinsdag 19 maart 2024 09:16

Aan: 5.1.2e < 5.1.2e >

Onderwerp: RE: AO Enkstraat

Hi 5.1.2e ,

Ik kan pas verder na reactie van afd. bodem/ ODRN over advies bodemgesteldheid en mogelijk extra onderzoek. Zodra dat binnen is kan ik de overeenkomst snel afronden.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

Van: 5.1.2e < 5.1.2e >

Verzonden: dinsdag 19 maart 2024 09:10

Aan: 5.1.2e < 5.1.2e >

Onderwerp: RE: AO Enkstraat

Ha 5.1.2e ,

Kun jij mij laten weten wanneer je de overeenkomst Enkstraat af kunt hebben?

We hebben met de initiatiefnemer afgesproken dat het plan in Q2 wordt opgepakt, en dat gaat zeker lukken. Ik zie namelijk al stukken over en weer gaan.

Lijkt me goed om vóór start Q2 de overeenkomst in ieder geval van hun kant ondertekend te hebben.

Groetjes, 5.1.2e

Van: 5.1.2e

Verzonden: donderdag 22 februari 2024 09:44

Aan: 5.1.2e < 5.1.2e >

CC: 5.1.2e < 5.1.2e >

Onderwerp: RE: AO Enkstraat

Hoi 5.1.2e ,

5.1.2e en ik hebben hier toevallig kort geleden nog even alles voor op een rijtje gezet. Wat er in de overeenkomst gewijzigd moet worden is duidelijk, dus moet goed komen. 5.1.2e was er alleen nog niet aan toegekomen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e



Gemeente Nijmegen

5.1.2e

5.1.2e

Van: 5.1.2e < 5.1.2e >

Verzonden: maandag 19 februari 2024 10:32

Aan: 5.1.2e < 5.1.2e >

Onderwerp: AO Enkstraat

Goedemorgen 5.1.2e ,

Even uit nieuwsgierigheid, is 5.1.2e (in samenwerking met jou) bezig met de AO voor de Enkstraat?

Heb er al even niks meer over gehoord.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Gemeente Nijmegen

| 5.1.2e | Afdeling Stadsontwikkeling | Bureau ST30 |

E-mail: 5.1.2e | Telefoon: 5.1.2e



*Overeenkomst over grondexploitatie (anterieur) inzake locatie St. Jacobslaan 98 - Enkstraat*

**DE PARTIJEN:**

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Nijmegen, gevestigd aan de Korte Nieuwstraat 6 te Nijmegen, op grond van het bepaalde in het Mandaatbesluit gemeente Nijmegen 2019, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door 5.1.2e, in zijn functie als Concernmanager Stadsontwikkeling, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders, d.d. ....2024, nr. ...., hierna te noemen: **(de) Gemeente,**

en

2. 5.1.2e geboren op 5.1.2a, wonende te 5.1.2e 5.1.2e  
5.1.2a  
5.1.2e geboren op 5.1.2a, wonende te 5.1.2e 5.1.2e,  
5.1.2a, hierna gezamenlijk te noemen: **de exploitant;**

**OVERWEGENDE**

- a. dat exploitant eigenaar is van de percelen grond, kadastraal bekend gemeente Hatert, sectie L, nummer 5121 (groot 2.500 m<sup>2</sup>), nummer 5850 (groot 1m<sup>2</sup>) en nummer 6224 (groot 115 m<sup>2</sup>) gelegen aan de St. Jacobslaan – Enkstraat in Nijmegen;
- b. dat de exploitant een (bouw)plan heeft ontwikkeld om op (een gedeelte van) de percelen, genoemd onder a. het zogenaamde exploitatiegebied, 10 beneden-bovenwoningen in het middeldure huursegment en 8 grondgebonden vrije sector (huur)woningen te realiseren, met alle daarbij behorende infrastructurele en openbare voorzieningen. **Bedoeld exploitatiegebied is bij benadering aangeduid de situatietekening met nummer in, die aan deze overeenkomst is gehecht in Bijlage 1 ;**
- c. dat het (bouw)plan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan Nijmegen Midden 2015, vastgesteld door de Raad van de gemeente Nijmegen op 02-11-2016, waarin aan de gronden de enkelbestemming 'Gemengd' is gegeven;
- d. dat in verband hiermee de exploitant de gemeente Nijmegen heeft verzocht om planologische medewerking, opdat realisering van het (bouw)plan mogelijk wordt;

**Met opmerkingen [GR1]:** Ik mis nog een tekening van het exploitatiegebied in de nieuwe situatie (met de beneden-bovenwoningen. Graag aanleveren.

- 
- e. dat uit een eerste beoordeling van dit verzoek door de gemeente Nijmegen niet gebleken is van doorslaggevende planologische beletselen 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 bekend zijn met de invoering van de Omgevingswet per 1-1-2024. Uit overleg met ODRN is gebleken dat de reeds gedane aanvraag van het voor het initiatief noodzakelijke projectafwijkingbesluit kan worden voortgezet. Hierdoor is sprake van overgangsrecht als bedoeld in artikel 4.6, lid 1, onder m, van de Invoeringswet Omgevingswet;
  - j. 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.

Paraaf gemeente Nijmegen

Paraaf exploitant

***dit concept/model is uitsluitend bedoeld voor besprekingsdoeleinden  
er zijn geen rechten aan te ontleen***

---

**KOMEN ALS VOLGT OVEREEN:**

**Artikel 1        Definities**

Gemeentelijke plankosten:	de kosten van het opstellen van het gemeentelijke ruimtelijke plan, inclusief alle andere daaraan gerelateerde plannen, visies, onderzoeken, bestekken en overige documenten, ten behoeve van het bouwplan alsmede de kosten van begeleiding bij de uitvoering (toetsing en toezicht).
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, alsmede de door gemeente verschuldigde rente en kosten die een gevolg zijn van het Bestemmingsplan aan de gemeente te vergoeden.
Kosten bovenwijkse voorzieningen:	de kosten zoals omschreven in artikel 6.2.4 sub c en e van het Besluit ruimtelijke ordening.
Middenhuur:	woningen die door de exploitant worden ingezet voor de realisatie van geliberaliseerde woningen voor de verhuur waarbij de huurprijs wordt vastgesteld aan de hand van het landelijk woonwaarderingsstelsel waarbij het huurniveau van de woningen ten minste 142 punten en maximaal 186 punten zal hebben.

Paraaf gemeente Nijmegen

Paraaf exploitant

***dit concept/model is uitsluitend bedoeld voor besprekingsdoeleinden  
er zijn geen rechten aan te ontleen***

## **Artikel 2      Bouwprogramma**

De exploitant is verplicht om op de in exploitatie te brengen gronden 10 beneden-bovenwoningen in het middeldure huursegment en 8 grondgebonden vrije sector (huur)woningen te realiseren. Een en ander inclusief parkeergelegenheid en overige terreininrichting zoals weergegeven op het schetsontwerp van het bouw- en inrichtingsplan d.d. @ dat als **Bijlage 2** aan deze overeenkomst is gehecht.

**Met opmerkingen [GR2]:** Graag actueel bouwplan aanleveren.

## **Artikel 3      Realisatieplicht**

De exploitant is verplicht binnen 3 maanden na de datum, waarop aan de exploitant is kennis gegeven dat de onherroepelijke planologische basis voor de afgifte van de omgevingsvergunning is verkregen, een ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag in te dienen en binnen 9 maanden na het verkrijgen van de onherroepelijke omgevingsvergunning met de bouw te starten. Voor het bouwplan is de goedkeuring van de Commissie Beeldkwaliteit van de gemeente vereist. Binnen 24 maanden na start bouw dient het bouwplan blijkens een door de gemeente Nijmegen afgegeven voltooiingsverklaring te zijn voltooid.

## **Artikel 4      Aanleg voorzieningen op gemeenteground**

Het is exploitant niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de gemeente Nijmegen om, met inachtneming van de geldende wet- en regelgeving, infrastructuur, kabels en leidingen aan te leggen op het perceel/de percelen of gedeelte(n) daarvan, ) die eigendom zijn van de gemeente Nijmegen.

## **Artikel 5      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 eventuele aanleg van het openbare gebied.

## **Artikel 6      Locatie-eisen**

### *Aanbesteding*

- 6.1 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, op dit moment het inkoop- en aanbestedingsbeleid 2019, en de dan van toepassing zijnde gemeentelijke en Europese drempelbedragen toe te passen.
- 6.2 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 is toegevoegd als **bijlage 3**, ingevuld en ondertekend aan de gemeente Nijmegen over te leggen.

*Handboek Inrichting Openbare Ruimte (www.hior.nl)*

- 6.3 Voor de inrichting van het toekomstige (semi-)openbare gebied vormt **5.1.2e** de onderlegger, een en ander onverminderd het hieronder bepaalde.

### *Kabels en leidingen*

- 6.4 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

Paraaf gemeente Nijmegen

Paraaf exploitant

***dit concept/model is uitsluitend bedoeld voor besprekingsdoeleinden  
er zijn geen rechten aan te ontleen***

door nutsbedrijven toch kosten in rekening worden gebracht bij (één van de) Partijen dan zijn deze kosten voor rekening van Exploitant. De Exploitant zal ervoor zorg dragen dat de desbetreffende nutsbedrijven vorenbedoelde werkzaamheden ten uitvoer zullen brengen in overeenstemming met de voortgang van de aanleg van Voorzieningen ten behoeve van het Exploitatiegebied en de bebouwing van het Exploitatiegebied.

*Afvoer regenwater*

- 6.5 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.

*Archeologisch onderzoek*

- 6.6 De exploitant voert in de periode tussen de beoogde sloopwerkzaamheden en de start van de bouw voor eigen rekening en risico archeologisch onderzoek uit conform het d.d. 20-04-2021 door de gemeente Nijmegen goedgekeurde Programma van Eisen. Indien en voor zover ten gevolge van het archeologisch onderzoek sprake mocht zijn van enige vertraging voor de start van en/of tijdens de bouw, is de eventueel daaruit voortvloeiende schade voor rekening van de exploitant.

*Niet gesprongen explosieven*

- 6.7 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 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.

*Parkeren*

- 6.8 Voor wat betreft het parkeren in het plangebied dient de exploitant zorg te dragen voor de aanleg van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein voor bewoners, bezoekers en personeel een en ander conform de “Beleidsregels parkeren 2024” vastgesteld door het college van Burgemeester & wethouders op 22-12-2023 en gepubliceerd in het gemeenteblad onder nummer 2023, 550817.

*Openbare ruimte buiten plangebied*

- 6.9 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.



---

**Artikel 7 Kosten gemeentelijke toetsing en toezicht**

- 7.1 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. Van de hier genoemde kosten vallen onder de kosten van artikel 10 onder punt 1 (gemeentelijke plankosten) uitsluitend de kosten van de gemeentelijke toetsing, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 10 laatste 2 alinea's met betrekking tot de toetsing van bestekken, alsmede de kosten van het op de uitvoering uit te oefenen toezicht.
- 7.2 De door de gemeente Nijmegen in verband met de uitvoering van deze overeenkomst ten behoeve van het nieuwbouwproject te verrichten begeleidingswerkzaamheden omvatten: het (voor)toetsen en begeleiden van de bouwplannen en sloopplannen (SO, VO, DO) tót de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

**Artikel 8 Ligging nutsvoorzieningen/vestiging recht van erfdiensbaarheid**

Dit artikel is komen te vervallen

**Artikel 9 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.

Paraaf gemeente Nijmegen

Paraaf exploitant

***dit concept/model is uitsluitend bedoeld voor besprekingsdoeleinden  
er zijn geen rechten aan te ontleen***

## Artikel 10 Financiële bijdrage

10.1 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:

Specificatie Plankostenmatrix		
Projectmanagement incl. communicatie	€	5.1.2b
RO-procedures incl. stedenbouw	€	
Werkvoorbereiding/toezicht OR	€	
Archeologie/Explosieven	€	
Financien/Contractvorming	€	
	€	

Totaal bedrag: € 5.1.2b

10.2 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 schriftelijk en gemotiveerd kenbaar worden gemaakt. Voorts wordt benadrukt dat, conform de aan exploitant verstrekte memo 'toelichting en specificatie plankosten Enkstraat' d.d. 29-11-2023, dat de verschuldigde legeskosten inzake de benodigde omgevingsvergunning apart in rekening worden gebracht.

## Artikel 11 Betalingstermijnen

11.1 De betaling van het onder artikel 10 onder punt 1 genoemde bedrag zal plaatsvinden in één termijn 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 binnen een maand nadat het College van Burgemeester en Wethouders heeft besloten de onderhavige overeenkomst aan te gaan.

11.2 Indien geen betaling plaatsvindt binnen de hiervoor onder lid 1 gestelde termijn, 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 12 Planologische medewerking

12.1 De gemeente Nijmegen verplicht zich 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

Paraaf gemeente Nijmegen

Paraaf exploitant

***dit concept/model is uitsluitend bedoeld voor besprekingsdoeleinden  
er zijn geen rechten aan te ontleen***

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.

- 12.2 De gemeente Nijmegen zal zich 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.
- 12.3 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 schade die hieruit mochten voortvloeien zijn voor rekening en risico van de exploitant.
- 12.4 De in deze overeenkomst omschreven inspanningsverplichtingen van de gemeente Nijmegen laat de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de gemeente Nijmegen onverlet. Partijen zijn zich ervan bewust dat de gemeente Nijmegen gebonden is aan haar publiekrechtelijke taak, bevoegdheden en verantwoordelijkheid voortvloeiende uit de wet, andere voorschriften en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Indien en voor zover deze publiekrechtelijke taak, bevoegdheden en verantwoordelijkheid er toe leidt dat de gemeente Nijmegen genoodzaakt is om te handelen in strijd met de hiervoor bedoelde inspanningsverplichtingen, dan zal dat handelen niet leiden tot aansprakelijkheid of een tekortkoming van de gemeente Nijmegen. Onder meer kan de gemeente Nijmegen niet aansprakelijk gesteld worden voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van rechterlijke instanties.
- 12.5 De exploitant verbindt zich door ondertekening van deze overeenkomst geen aanspraak meer te maken op de vigerende bestemming voor onderhavige locatie.

### **Artikel 13      Informatie, communicatie, participatie**

- 13.1 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.
- 13.2 Exploitant is verplicht om zelf en voor zijn rekening de communicatie en participatie over het plan naar de omgeving (wijk en wijknetwerk) te verzorgen, een en ander na uitdrukkelijke voorafgaande instemming van de gemeente. Binnen 14 (veertien) dagen na totstandkoming van deze overeenkomst legt de exploitant een participatieplan ter goedkeuring voor aan de gemeente Nijmegen. Hierin licht de exploitant toe op welke manier omwonenden worden betrokken bij de planvorming en op welke manier inspraak georganiseerd is. Op basis van dit communicatieplan zal exploitant verslaglegging doen van het participatietraject. De communicatie in het kader van de bestemmingsplanprocedure vindt plaats door de gemeente Nijmegen. Partijen stellen elkaar vooraf op de hoogte van komende communicatie-uitingen.

Paraaf gemeente Nijmegen

Paraaf exploitant

***dit concept/model is uitsluitend bedoeld voor besprekingsdoeleinden  
er zijn geen rechten aan te ontleen***

13.3 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 14 Bodemverontreiniging**

14.1 Ten aanzien van het exploitatiegebied en in het kader van de benodigde ruimtelijke procedures zijn onderstaande onderzoeken uitgevoerd:

- Een historisch onderzoek St. Jacobslaan 96a, Register d.d. 30 juni 2005. Hieruit blijkt dat op een deel van het terrein in het verleden een motorenrevisiebedrijfs en autoreparatiebedrijf gevestigd.
- NEN 5740 onderzoek autobedrijf Hermens werkplaats Sint Jacobslaan 960 Nijmegen, Certichem Laboratory BV, projectnr. 01-0844, maart 2001.
- Verkennend bodemonderzoek NEN 5740 en NEN 5707 Sint Jacobslaan 96A in Nijmegen, Ortago Zuidoost B.V., rapportnummer 208738-10/R01, 3-9-2018

Uit de gegevens van voornoemde onderzoeken blijkt dat ter plaatse van het pand waar de bedrijfsmatige activiteiten hebben plaatsgevonden weliswaar onderzoek heeft plaatsgevonden, maar dat geen onderzoek op alle bodembedreigende stoffen heeft plaatsgevonden. Verder blijkt uit het onderzoek van Ortago dat op één plek de interventiewaarde voor nikkel in de bovengrond wordt overschreden.

Om vast te stellen of (aanvullend) bodemonderzoek nodig is om de beoogde bouwprogramma mogelijk te maken dient er, aanvullend op de reeds uitgevoerde onderzoeken, een vooronderzoek te worden uitgevoerd conform NEN 5725. Exploitant verklaart dat voornoemd onderzoek en eventueel een nader onderzoek zal worden verricht. De gemeente Nijmegen heeft het recht een contra-expertise te laten uitvoeren.

14.2 Indien op basis van de door de exploitant uitgevoerde onderzoeken dan wel de door de gemeente Nijmegen uitgevoerde contra-expertise 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 gemeente Nijmegen worden overlegd.

14.3 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.

Paraaf gemeente Nijmegen

Paraaf exploitant

***dit concept/model is uitsluitend bedoeld voor besprekingsdoeleinden  
er zijn geen rechten aan te ontleen***

Overeenkomst over grondexploitatie (anterieur) inzake *locatie St. Jacobslaan 98 - Enkstraat*

---

CONCEPT

Paraaf gemeente Nijmegen

Paraaf exploitant

***dit concept/model is uitsluitend bedoeld voor besprekingsdoeleinden  
er zijn geen rechten aan te ontleen***

## Artikel 15 **Bepalingen middeldure huur**

15.1 Exploitant zal op grond van het Woningbouwprogramma, zoals genoemd in artikel 2, geliberaliseerde appartementen voor de Middenhuur realiseren. Onder Exploitant in dit artikel wordt tevens verstaan diens rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel. Ten aanzien van de Middenhuur woningen gelden de navolgende bepalingen:

### *a. Huurprijs*

Ontwikkelaar is verplicht de woningen voor Middenhuur aan te bieden voor verhuur waarbij de huurprijs wordt vastgesteld aan de hand van het landelijk woonwaarderingsstelsel waarbij het huurniveau van de Middenhuur ten minste 142 punten en maximaal 186 punten zal hebben.

### *b. Huurprijswijziging*

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

### *c. Tussentijdse mutatie*

Bij tussentijdse mutatie van huurders van de woningen voor Middenhuur geldt de tot dan toe geldende huurprijs en kan de huurprijs op moment van de mutatie niet worden verhoogd door Exploitant, tenzij er een periode van 15 jaar nadat de Middenhuur voor het eerst verhuurd is geweest, is verlopen.

### *d. Inkomen huurders Middeldure huur*

Ontwikkelaar is verplicht om een woning voor Middeldure huur te verhuren aan een huurder/huurders die een jaarlijks inkomen heeft/hebben van maximaal de inkomensgrens voor 'hoge middeninkomens' uit de Circulaire Huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2023 tot en met 30 juni 2024 en de opvolgende circulaire over het huurprijsbeleid.

### *e. Controle*

Ontwikkelaar of haar rechtsopvolger is desgevraagd verplicht om jaarlijks op 1 juli de Gemeente gegevens (adres, actuele huurprijs, inkomen bij aanvang huur) aan te leveren waaruit blijkt dat de huurprijs van de Middenhuur is vastgesteld conform dit artikel, voor het eerst per 1 juli volgend op het jaar na start van de eerste verhuur van de Middenhuur.

### *f. Onttrekingsverbod*

Na de ingangsdatum van de eerste verhuur van de Middenhuur verplicht Ontwikkelaar of zijn rechtsopvolger zich voor een periode van 15 jaar de woningen voor Middenhuur aan te blijven bieden voor Middenhuur met inachtneming van de voorwaarden zoals bepaald in dit artikel.

### *g. Kettingbeding*

Ter uitvoering van dit artikel zal een kettingbeding worden ingeschreven in de openbare registers, dat als volgt dient te luiden:

#### *Artikel xxx Kettingbeding*

##### *1. Huurprijs*

*De Koper of diens rechtsopvolger is verplicht de woningen voor Middenhuur aan te bieden voor verhuur waarbij de huurprijs wordt vastgesteld aan de hand van het landelijk*

**Met opmerkingen [GR3]:** E.e.a. conform doelgroepenverordening die op 12 juli 2023 is vastgesteld.

---

woonwaarderingssstelsel waarbij het huurniveau van de Middenhuur ten minste 142 punten en maximaal 187 punten zal hebben.

**2. Huurprijswijziging**

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

**3. Tussentijdse mutatie**

Bij tussentijdse mutatie van huurders van de woningen voor Middenhuur geldt de tot dan toe geldende huurprijs en kan de huurprijs op moment van de mutatie niet worden verhoogd door de Koper, tenzij er een periode van 15 jaar nadat de Middenhuur voor het eerst verhuurd is geweest, is verlopen.

**4. Inkomen huurders Middenhuur**

De Koper is verplicht om een woning voor Middenhuur te verhuren aan een huurder/huurders die een jaarlijks inkomen heeft/hebben van maximaal de inkomensgrens voor 'hoge middeninkomens' uit de Circulaire Huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2023 tot en met 30 juni 2024 en de opvolgende circulaire over het huurprijsbeleid. Voor de woningen voor Middenhuur is een ontheffing verleend van deze inkomenseis, onder voorwaarde dat de Koper, steeds op eerste verzoek van de Gemeente, dient aan te tonen dat zij de woningen voor de middenhuur minimaal 4 weken ter verhuur heeft aangeboden in combinatie met de mededeling dat aan gegadigden die voldoen aan de inkomenseis als voornoemd bij voorrang de woningen voor de middenhuur worden toegewezen. De Koper dient desgevraagd ten aanzien van de door de Gemeente aangeduide woningen gegevens (adres, actuele huurprijs, inkomen bij aanvang huur, verhuur publicatie, etc) aan te leveren.

De ontheffingsperiode kan op verzoek van de Koper steeds met een periode van vijf jaar worden verlengd. Het College kan op basis van deze verstrekte gegevens in voorkomende gevallen een verzoek om verlenging van de ontheffingstermijn afwijzen of een verleende ontheffing intrekken voordat de termijn van 5 (vijf) jaar is verstreken.

**5. Controle**

Ontwikkelaar of haar rechtsopvolger is desgevraagd verplicht om jaarlijks op 1 juli de Gemeente gegevens (adres, actuele huurprijs, inkomen bij aanvang huur) aan te leveren waaruit blijkt dat de huurprijs van de Middenhuur is vastgesteld conform dit Artikel, voor het eerst per 1 juli volgend op het jaar na start van de eerste verhuur van de Middenhuur.

**6. Onttrekkingsverbod**

Na de ingangsdatum van de eerste verhuur van de Middenhuur verplicht de Koper of diens rechtsopvolger zich voor een periode van 15 jaar de woningen voor Middenhuur aan te blijven bieden voor Middenhuur met inachtneming van de voorwaarden zoals bepaald in dit Artikel.

**7. Kettingbeding**

Ingeval koper of diens rechtsopvolger overgaat tot verkoop en levering van de woning voor Middenhuur worden de verplichtingen als bedoeld in dit Artikel xxx door middel van een kettingbeding doorgelegd aan de opvolgend koper voor de resterende looptijd van de oorspronkelijke 15 jaren.

#### **8. Boetebepaling**

*De Koper dan wel diens rechtsopvolger is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente Nijmegen het bepaalde in dit Artikel na te komen op straffe van het verbeuren van een direct opeisbare boete ten bedrage van € 50.000,- per overtreding per woning ten behoeve van de Gemeente. Dit laat de bevoegdheid van de Gemeente om nakoming te vorderen onverlet.*

15.2 Het kettingbeding zal worden opgelegd aan degenen, die de Middenhuur 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 Middenhuur zullen verkrijgen voor zolang de voornoemde periode van 15 jaar loopt. In geval 15 jaar na eerste verhuur voorbij is, geldt dit Artikel niet meer en gelden op basis van deze Overeenkomst geen beperkingen meer ten aanzien van de verhuur dan wel verkoop van de Middenhuur woningen.

15.3 Exploitant 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 € 50.000,- per overtreding per woning ten behoeve van de Gemeente. Dit laat de bevoegdheid van de Gemeente om nakoming te vorderen onverlet.

#### **Artikel 16 Kettingbeding**

De exploitant of opvolgende verkrijger is verplicht bij gehele of gedeeltelijke vervreemding de bij deze overeenkomst onder de artikelen artikel 17 en 18 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 17 Boetebeding**

17.1 Indien de exploitant tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst jegens de Gemeente 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, ongeacht of de tekortkoming toerekenbaar is of niet, een zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van € 25.000,- voor elke maand of gedeelte daarvan gedurende welke de exploitant tekortschiet.

17.2 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 18 Openbare toegankelijkheid**

18.1 De van het exploitatiegebied deel uitmakende gronden die bestemd zijn om openbaar toegankelijk te blijven en de daarop aangebrachte voorzieningen, waaronder onder meer begrepen de wegen, voet- en fietspaden, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen en overige gemeenschappelijke voorzieningen worden hierna aangeduid als de 'openbaar toegankelijke gronden'.

18.2 Exploitant is verplicht de openbaar toegankelijke gronden van het exploitatiegebied met de daarop aanwezige voorzieningen in goede staat te houden, te beheren en te onderhouden naar maatstaven van de gemeente Nijmegen en passend bij het onderhoudsniveau van de wijk. Onder

Paraaf gemeente Nijmegen

Paraaf exploitant

***dit concept/model is uitsluitend bedoeld voor besprekingsdoeleinden  
er zijn geen rechten aan te ontleen***



onderhoud worden zowel de gewone lasten en herstellingen als buitengewone reparaties en groot onderhoud begrepen.

- 18.3 Achterstallig onderhoud zal door en voor rekening van de exploitant door de gemeente Nijmegen worden uitgevoerd. Indien de exploitant tekortschiet in de nakoming van de hiervoor genoemde verplichting jegens de gemeente Nijmegen en de naleving daarvan gedurende vier (4) weken 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 ter hoogte van de kosten van achterstallig onderhoud en overige toerekenbare kosten.
- 18.4 Exploitant alsmede de huurders/kopers van de woningen dienen te dulden dat derden gebruik maken van deze openbaar toegankelijke gronden.
- 18.5 De exploitant alsmede huurders/ kopers van de woningen zullen gedogen dat op, in, aan of boven de openbaar toegankelijke delen (inclusief de daartoe behorende voorzieningen en opstallen), palen, kabels, buizen, leidingen, draden en andere voorwerpen kunnen worden aangebracht, onderhouden en vervangen ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut.
- 18.6 voor zover nodig zullen bovenstaande verplichtingen nader worden vastgelegd en geborgd door middel van eventueel benodigde erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichting en/of ketting- en boetebedingen.

#### **Artikel 19      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 in acht te nemen.

#### **Artikel 20      Ontbindende voorwaarde**

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 21      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 ontlelen.

#### **Artikel 22      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.

Paraaf gemeente Nijmegen

Paraaf exploitant

***dit concept/model is uitsluitend bedoeld voor besprekingsdoeleinden  
er zijn geen rechten aan te ontlelen***

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

**Artikel 23 Toepasselijk recht**

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

**Artikel 24 Bijlagen**

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

**Bijlagen:**

1. Situatietekening exploitatiegebied met nummer @ d.d. @ 2023
2. Schetsontwerp bouw- en inrichtingsplan d.d. @ 2023

Documenten die digitaal aan exploitant ter beschikking zijn gesteld:

3. Handboek inrichting openbare ruimte, te raadplegen via 5.1.2e
4. Parkeernota 'Parkeren in Nijmegen 2020-2030' vastgesteld door het college van burgemeester & wethouders op 15-12-2020

In drievoud ondertekend

op.....2024

op.....2024

De gemeente Nijmegen

De exploitant

.....

.....

.....

Paraaf gemeente Nijmegen

Paraaf exploitant

***dit concept/model is uitsluitend bedoeld voor besprekingsdoeleinden  
er zijn geen rechten aan te ontleen***

*Overeenkomst over grondexploitatie (anterieur) inzake locatie St. Jacobslaan 98 - Enkstraat***DE PARTIJEN:**

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Nijmegen, gevestigd aan de Korte Nieuwstraat 6 te Nijmegen, op grond van het bepaalde in het Mandaatbesluit gemeente Nijmegen 2019, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door 5.1.2e, in zijn functie als Concernmanager Stadsontwikkeling, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders, d.d. ....2024, nr. ...., hierna te noemen: **(de) Gemeente,**

en

2. 5.1.2e, geboren op 5.1.2e, wonende te (5.1.2e) 5.1.2e  
5.1.2e  
5.1.2e, geboren op 5.1.2e, wonende te (5.1.2e) 5.1.2e  
5.1.2e, hierna gezamenlijk te noemen: **de exploitant;**

**OVERWEGENDE**

- a. dat exploitant eigenaar is van de percelen grond, kadastraal bekend gemeente Hatert, sectie L, nummer 5121 (groot 2.500 m<sup>2</sup>), nummer 5850 (groot 1m<sup>2</sup>) en nummer 6224 (groot 115 m<sup>2</sup>) gelegen aan de St. Jacobslaan – Enkstraat in Nijmegen;
- b. dat de exploitant een (bouw)plan heeft ontwikkeld om op (een gedeelte van) de percelen, genoemd onder a. het zogenaamde exploitatiegebied, 10 beneden-bovenwoningen in het middeldure huursegment en 8 grondgebonden vrije sector (huur)woningen te realiseren, met alle daarbij behorende infrastructurele en openbare voorzieningen. Bedoeld exploitatiegebied is bij benadering aangeduid de situatietekening met nummer in, die aan deze overeenkomst is gehecht in **Bijlage 1** ;
- c. dat het (bouw)plan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan Nijmegen Midden 2015, vastgesteld door de Raad van de gemeente Nijmegen op 02-11-2016, waarin aan de gronden de enkelbestemming 'Gemengd' is gegeven;
- d. dat in verband hiermee de exploitant de gemeente Nijmegen heeft verzocht om planologische medewerking, opdat realisering van het (bouw)plan mogelijk wordt;

- e. dat uit een eerste beoordeling van dit verzoek door de gemeente Nijmegen niet gebleken is van doorslaggevende planologische beletselen 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 bekend zijn met de invoering van de Omgevingswet per 1-1-2024. Uit overleg met ODRN is gebleken dat de reeds gedane aanvraag van het voor het initiatief noodzakelijke projectafwijakingsbesluit kan worden voortgezet. Hierdoor is sprake van overgangsrecht als bedoeld in artikel 4.6, lid 1, onder m, van de Invoeringswet Omgevingswet;
- j. 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            Definities**

Gemeentelijke plankosten:	de kosten van het opstellen van het gemeentelijke ruimtelijke plan, inclusief alle andere daaraan gerelateerde plannen, visies, onderzoeken, bestekken en overige documenten, ten behoeve van het bouwplan alsmede de kosten van begeleiding bij de uitvoering (toetsing en toezicht).
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, alsmede de door gemeente verschuldigde rente en kosten die een gevolg zijn van het Bestemmingsplan aan de gemeente te vergoeden.
Kosten bovenwijkse voorzieningen:	de kosten zoals omschreven in artikel 6.2.4 sub c en e van het Besluit ruimtelijke ordening.
Middenhuur:	woningen die door de exploitant worden ingezet voor de realisatie van geliberaliseerde woningen voor de verhuur waarbij de huurprijs wordt vastgesteld aan de hand van het landelijk woonwaarderingsstelsel waarbij het huurniveau van de woningen ten minste 142 punten en maximaal 186 punten zal hebben.

---

## **Artikel 2      Bouwprogramma**

De exploitant is verplicht om op de in exploitatie te brengen gronden 10 beneden-bovenwoningen in het middeldure huursegment en 8 grondgebonden vrije sector (huur)woningen te realiseren. Een en ander inclusief parkeergelegenheid en overige terreininrichting zoals weergegeven op het schetsontwerp van het bouw- en inrichtingsplan d.d. @ dat als **Bijlage 2** aan deze overeenkomst is gehecht.

## **Artikel 3      Realisatieplicht**

De exploitant is verplicht binnen 3 maanden na de datum, waarop aan de exploitant is kennis gegeven dat de onherroepelijke planologische basis voor de afgifte van de omgevingsvergunning is verkregen, een ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag in te dienen en binnen 9 maanden na het verkrijgen van de onherroepelijke omgevingsvergunning met de bouw te starten. Voor het bouwplan is de goedkeuring van de Commissie Beeldkwaliteit van de gemeente vereist. Binnen 24 maanden na start bouw dient het bouwplan blijkens een door de gemeente Nijmegen afgegeven voltooiingsverklaring te zijn voltooid.

## **Artikel 4      Aanleg voorzieningen op gemeenteground**

Het is exploitant niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de gemeente Nijmegen om, met inachtneming van de geldende wet- en regelgeving, infrastructuur, kabels en leidingen aan te leggen op het perceel/de percelen of gedeelte(n) daarvan, ) die eigendom zijn van de gemeente Nijmegen.

## **Artikel 5      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 eventuele aanleg van het openbare gebied.

## **Artikel 6      Locatie-eisen**

### *Aanbesteding*

- 6.1 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, op dit moment het inkoop- en aanbestedingsbeleid 2019, en de dan van toepassing zijnde gemeentelijke en Europese drempelbedragen toe te passen.
- 6.2 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 is toegevoegd als **bijlage 3**, ingevuld en ondertekend aan de gemeente Nijmegen over te leggen.

### *Handboek Inrichting Openbare Ruimte ( 5.1.2e )*

- 6.3 Voor de inrichting van het toekomstige (semi-)openbare gebied vormt 5.1.2e de onderlegger, een en ander onverminderd het hieronder bepaalde.

### *Kabels en leidingen*

- 6.4 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 Exploitant. De Exploitant zal ervoor zorg dragen dat de desbetreffende nutsbedrijven vorenbedoelde werkzaamheden ten uitvoer zullen brengen in overeenstemming met de voortgang van de aanleg van Voorzieningen ten behoeve van het Exploitatatiegebied en de bebouwing van het Exploitatatiegebied.

*Afvoer regenwater*

- 6.5 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.

*Archeologisch onderzoek*

- 6.6 De exploitant voert in de periode tussen de beoogde sloopwerkzaamheden en de start van de bouw voor eigen rekening en risico archeologisch onderzoek uit conform het d.d. 20-04-2021 door de gemeente Nijmegen goedgekeurde Programma van Eisen. Indien en voor zover ten gevolge van het archeologisch onderzoek sprake mocht zijn van enige vertraging voor de start van en/of tijdens de bouw, is de eventueel daaruit voortvloeiende schade voor rekening van de exploitant.

*Niet gesprongen explosieven*

- 6.7 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 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.

*Parkeren*

- 6.8 Voor wat betreft het parkeren in het plangebied dient de exploitant zorg te dragen voor de aanleg van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein voor bewoners, bezoekers en personeel een en ander conform de “Beleidsregels parkeren 2024” vastgesteld door het college van Burgemeester & wethouders op 22-12-2023 en gepubliceerd in het gemeenteblad onder nummer 2023, 550817.

*Openbare ruimte buiten plangebied*

- 6.9 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.

---

**Artikel 7                    Kosten gemeentelijke toetsing en toezicht**

- 7.1 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. Van de hier genoemde kosten vallen onder de kosten van artikel 10 onder punt 1 (gemeentelijke plankosten) uitsluitend de kosten van de gemeentelijke toetsing, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 10 laatste 2 alinea's met betrekking tot de toetsing van bestekken, alsmede de kosten van het op de uitvoering uit te oefenen toezicht.
- 7.2 De door de gemeente Nijmegen in verband met de uitvoering van deze overeenkomst ten behoeve van het nieuwbouwproject te verrichten begeleidingswerkzaamheden omvatten: het (voor)toetsen en begeleiden van de bouwplannen en sloopplannen (SO, VO, DO) tót de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

**Artikel 8                    Ligging nutsvoorzieningen/vestiging recht van erfdienstbaarheid**

Dit artikel is komen te vervallen

**Artikel 9                    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 10 Financiële bijdrage**

- 10.1 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:

<b>Specificatie Plankostenmatrix</b>	
Projectmanagement incl. communicatie	€ 5.1.2b
RO-procedures incl. stedenbouw	€
Werkvoorbereiding/toezicht OR	€
Archeologie/Explosieven	€
Financien/Contractvorming	€

Totaal bedrag: € 5.1.2b

- 10.2 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 schriftelijk en gemotiveerd kenbaar worden gemaakt. Voorts wordt benadrukt dat, conform de aan exploitant verstrekte memo 'toelichting en specificatie plankosten Enkstraat' d.d. 29-11-2023, dat de verschuldigde legeskosten inzake de benodigde omgevingsvergunning apart in rekening worden gebracht.

## **Artikel 11 Betalingstermijnen**

- 11.1 De betaling van het onder artikel 10 onder punt 1 genoemde bedrag zal plaatsvinden in één termijn 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 binnen een maand nadat het College van Burgemeester en Wethouders heeft besloten de onderhavige overeenkomst aan te gaan.
- 11.2 Indien geen betaling plaatsvindt binnen de hiervoor onder lid 1 gestelde termijn, 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 12 Planologische medewerking**

- 12.1 De gemeente Nijmegen verplicht zich 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.

- 12.2 De gemeente Nijmegen zal zich 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.
- 12.3 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 schade die hieruit mochten voortvloeien zijn voor rekening en risico van de exploitant.
- 12.4 De in deze overeenkomst omschreven inspanningsverplichtingen van de gemeente Nijmegen laat de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de gemeente Nijmegen onverlet. Partijen zijn zich ervan bewust dat de gemeente Nijmegen gebonden is aan haar publiekrechtelijke taak, bevoegdheden en verantwoordelijkheid voortvloeiende uit de wet, andere voorschriften en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Indien en voor zover deze publiekrechtelijke taak, bevoegdheden en verantwoordelijkheid er toe leidt dat de gemeente Nijmegen genoodzaakt is om te handelen in strijd met de hiervoor bedoelde inspanningsverplichtingen, dan zal dat handelen niet leiden tot aansprakelijkheid of een tekortkoming van de gemeente Nijmegen. Onder meer kan de gemeente Nijmegen niet aansprakelijk gesteld worden voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van rechterlijke instanties.
- 12.5 De exploitant verbindt zich door ondertekening van deze overeenkomst geen aanspraak meer te maken op de vigerende bestemming voor onderhavige locatie.

### **Artikel 13      Informatie, communicatie, participatie**

- 13.1 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.
- 13.2 Exploitant is verplicht om zelf en voor zijn rekening de communicatie en participatie over het plan naar de omgeving (wijk en wijknetwerk) te verzorgen, een en ander na uitdrukkelijke voorafgaande instemming van de gemeente. Binnen 14 (veertien) dagen na totstandkoming van deze overeenkomst legt de exploitant een participatieplan ter goedkeuring voor aan de gemeente Nijmegen. Hierin licht de exploitant toe op welke manier omwonenden worden betrokken bij de planvorming en op welke manier inspraak georganiseerd is. Op basis van dit communicatieplan zal exploitant verslaglegging doen van het participatietraject. De communicatie in het kader van de bestemmingsplanprocedure vindt plaats door de gemeente Nijmegen. Partijen stellen elkaar vooraf op de hoogte van komende communicatie-uitingen.

13.3 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 14 Bodemverontreiniging**

14.1 Ten aanzien van het exploitatiegebied en in het kader van de benodigde ruimtelijke procedures zijn onderstaande onderzoeken uitgevoerd:

- Een historisch onderzoek St. Jacobslaan 96a, Register d.d. 30 juni 2005. Hieruit blijkt dat op een deel van het terrein in het verleden een motorenrevisiebedrijfs en autoreparatiebedrijf gevestigd.
- NEN 5740 onderzoek autobedrijf Hermens werkplaats Sint Jacobslaan 960 Nijmegen, Certichem Laboratory BV, projectnr. 01-0844, maart 2001.
- Verkennend bodemonderzoek NEN 5740 en NEN 5707 Sint Jacobslaan 96A in Nijmegen, Ortago Zuidoost B.V., rapportnummer 208738-10/R01, 3-9-2018

Uit de gegevens van voornoemde onderzoeken blijkt dat ter plaatse van het pand waar de bedrijfsmatige activiteiten hebben plaatsgevonden weliswaar onderzoek heeft plaatsgevonden, maar dat geen onderzoek op alle bodembedreigende stoffen heeft plaatsgevonden. Verder blijkt uit het onderzoek van Ortago dat op één plek de interventiewaarde voor nikkel in de bovengrond wordt overschreden.

Om vast te stellen of (aanvullend) bodemonderzoek nodig is om de beoogde bouwprogramma mogelijk te maken dient er, aanvullend op de reeds uitgevoerde onderzoeken, een vooronderzoek te worden uitgevoerd conform NEN 5725. Exploitant verklaart dat voornoemd onderzoek en eventueel een nader onderzoek zal worden verricht. De gemeente Nijmegen heeft het recht een contra-expertise te laten uitvoeren.

14.2 Indien op basis van de door de exploitant uitgevoerde onderzoeken dan wel de door de gemeente Nijmegen uitgevoerde contra-expertise 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 gemeente Nijmegen worden overlegd.

14.3 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.

CONCEPT

---

## **Artikel 15      Bepalingen middeldure huur**

15.1 Exploitant zal op grond van het Woningbouwprogramma, zoals genoemd in artikel 2, geliberaliseerde appartementen voor de Middenhuur realiseren. Onder Exploitant in dit artikel wordt tevens verstaan diens rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel. Ten aanzien van de Middenhuur woningen gelden de navolgende bepalingen:

### *a. Huurprijs*

Ontwikkelaar is verplicht de woningen voor Middenhuur aan te bieden voor verhuur waarbij de huurprijs wordt vastgesteld aan de hand van het landelijk woonwaarderingsstelsel waarbij het huurniveau van de Middenhuur ten minste 142 punten en maximaal 186 punten zal hebben.

### *b. Huurprijswijziging*

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

### *c. Tussentijdse mutatie*

Bij tussentijdse mutatie van huurders van de woningen voor Middenhuur geldt de tot dan toe geldende huurprijs en kan de huurprijs op moment van de mutatie niet worden verhoogd door Exploitant, tenzij er een periode van 15 jaar nadat de Middenhuur voor het eerst verhuurd is geweest, is verlopen.

### *d. Inkomen huurders Middeldure huur*

Ontwikkelaar is verplicht om een woning voor Middeldure huur te verhuren aan een huurder/huurders die een jaarlijks inkomen heeft/hebben van maximaal de inkomensgrens voor 'hoge middeninkomens' uit de Circulaire Huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2023 tot en met 30 juni 2024 en de opvolgende circulaire over het huurprijsbeleid.

### *e. Controle*

Ontwikkelaar of haar rechtsopvolger is desgevraagd verplicht om jaarlijks op 1 juli de Gemeente gegevens (adres, actuele huurprijs, inkomen bij aanvang huur) aan te leveren waaruit blijkt dat de huurprijs van de Middenhuur is vastgesteld conform dit artikel, voor het eerst per 1 juli volgend op het jaar na start van de eerste verhuur van de Middenhuur.

### *f. Onttrekkingsverbod*

Na de ingangsdatum van de eerste verhuur van de Middenhuur verplicht Ontwikkelaar of zijn rechtsopvolger zich voor een periode van 15 jaar de woningen voor Middenhuur aan te blijven bieden voor Middenhuur met inachtneming van de voorwaarden zoals bepaald in dit artikel.

### *g. Kettingbeding*

Ter uitvoering van dit artikel zal een kettingbeding worden ingeschreven in de openbare registers, dat als volgt dient te luiden:

#### *Artikel xxx Kettingbeding*

##### *1. Huurprijs*

*De Koper of diens rechtsopvolger is verplicht de woningen voor Middenhuur aan te bieden voor verhuur waarbij de huurprijs wordt vastgesteld aan de hand van het landelijk*

---

woonwaarderingsstelsel waarbij het huurniveau van de Middenhuur ten minste 142 punten en maximaal 187 punten zal hebben.

## *2. Huurprijswijziging*

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

## *3. Tussentijdse mutatie*

*Bij tussentijdse mutatie van huurders van de woningen voor Middenhuur geldt de tot dan toe geldende huurprijs en kan de huurprijs op moment van de mutatie niet worden verhoogd door de Koper, tenzij er een periode van 15 jaar nadat de Middenhuur voor het eerst verhuurd is geweest, is verlopen.*

## *4. Inkomen huurders Middenhuur*

*De Koper is verplicht om een woning voor Middenhuur te verhuren aan een huurder/huurders die een jaarlijks inkomen heeft/hebben van maximaal de inkomensgrens voor 'hoge middeninkomens' uit de Circulaire Huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2023 tot en met 30 juni 2024 en de opvolgende circulaire over het huurprijsbeleid, Voor de woningen voor Middenhuur is een ontheffing verleend van deze inkomenseis, onder voorwaarde dat de Koper, steeds op eerste verzoek van de Gemeente, dient aan te tonen dat zij de woningen voor de middenhuur minimaal 4 weken ter verhuur heeft aangeboden in combinatie met de mededeling dat aan gegadigden die voldoen aan de inkomenseis als voornoemd bij voorrang de woningen voor de middenhuur worden toegewezen.*

*De Koper dient desgevraagd ten aanzien van de door de Gemeente aangeduide woningen gegevens (adres, actuele huurprijs, inkomen bij aanvang huur, verhuur publicatie, etc) aan te leveren.*

*De ontheffingsperiode kan op verzoek van de Koper steeds met een periode van vijf jaar worden verlengd. Het College kan op basis van deze verstrekte gegevens in voorkomende gevallen een verzoek om verlenging van de ontheffingstermijn afwijzen of een verleende ontheffing intrekken voordat de termijn van 5 (vijf) jaar is verstreken.*

## *5. Controle*

*Ontwikkelaar of haar rechtsopvolger is desgevraagd verplicht om jaarlijks op 1 juli de Gemeente gegevens (adres, actuele huurprijs, inkomen bij aanvang huur) aan te leveren waaruit blijkt dat de huurprijs van de Middenhuur is vastgesteld conform dit Artikel, voor het eerst per 1 juli volgend op het jaar na start van de eerste verhuur van de Middenhuur.*

## *6. Onttrekkingsverbod*

*Na de ingangsdatum van de eerste verhuur van de Middenhuur verplicht de Koper of diens rechtsopvolger zich voor een periode van 15 jaar de woningen voor Middenhuur aan te blijven bieden voor Middenhuur met inachtneming van de voorwaarden zoals bepaald in dit Artikel.*

## *7. Kettingbeding*

*Ingeval koper of diens rechtsopvolger overgaat tot verkoop en levering van de woning voor Middenhuur worden de verplichtingen als bedoeld in dit Artikel xxx door middel van een kettingbeding doorgelegd aan de opvolgend koper voor de resterende looptijd van de oorspronkelijke 15 jaren.*

---

**8. Boetebepaling**

*De Koper dan wel diens rechtsopvolger is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente Nijmegen het bepaalde in dit Artikel na te komen op straffe van het verbeuren van een direct opeisbare boete ten bedrage van € 50.000,- per overtreding per woning ten behoeve van de Gemeente. Dit laat de bevoegdheid van de Gemeente om nakoming te vorderen onverlet.*

15.2 Het kettingbeding zal worden opgelegd aan degenen, die de Middenhuur 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 Middenhuur zullen verkrijgen voor zolang de voornoemde periode van 15 jaar loopt. In geval 15 jaar na eerste verhuur voorbij is, geldt dit Artikel niet meer en gelden op basis van deze Overeenkomst geen beperkingen meer ten aanzien van de verhuur dan wel verkoop van de Middenhuur woningen.

15.3 Exploitant 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 € 50.000,- per overtreding per woning ten behoeve van de Gemeente. Dit laat de bevoegdheid van de Gemeente om nakoming te vorderen onverlet.

**Artikel 16 Kettingbeding**

De exploitant of opvolgende verkrijger is verplicht bij gehele of gedeeltelijke vervreemding de bij deze overeenkomst onder de artikelen artikel 17 en 18 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 17 Boetebeding**

- 17.1 Indien de exploitant tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst jegens de Gemeente 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, ongeacht of de tekortkoming toerekenbaar is of niet, een zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van € 25.000,- voor elke maand of gedeelte daarvan gedurende welke de exploitant tekortschiet.
- 17.2 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 18 Openbare toegankelijkheid**

- 18.1 De van het exploitatiegebied deel uitmakende gronden die bestemd zijn om openbaar toegankelijk te blijven en de daarop aangebrachte voorzieningen, waaronder onder meer begrepen de wegen, voet- en fietspaden, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen en overige gemeenschappelijke voorzieningen worden hierna aangeduid als de 'openbaar toegankelijke gronden'.
- 18.2 Exploitant is verplicht de openbaar toegankelijke gronden van het exploitatiegebied met de daarop aanwezige voorzieningen in goede staat te houden, te beheren en te onderhouden naar maatstaven van de gemeente Nijmegen en passend bij het onderhoudsniveau van de wijk. Onder

onderhoud worden zowel de gewone lasten en herstellingen als buitengewone reparaties en groot onderhoud begrepen.

- 18.3 Achterstallig onderhoud zal door en voor rekening van de exploitant door de gemeente Nijmegen worden uitgevoerd. Indien de exploitant tekortschiet in de nakoming van de hiervoor genoemde verplichting jegens de gemeente Nijmegen en de naleving daarvan gedurende vier (4) weken 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 ter hoogte van de kosten van achterstallig onderhoud en overige toerekenbare kosten.
- 18.4 Exploitant alsmede de huurders/kopers van de woningen dienen te dulden dat derden gebruik maken van deze openbaar toegankelijke gronden.
- 18.5 De exploitant alsmede huurders/ kopers van de woningen zullen gedogen dat op, in, aan of boven de openbaar toegankelijke delen (inclusief de daartoe behorende voorzieningen en opstallen), palen, kabels, buizen, leidingen, draden en andere voorwerpen kunnen worden aangebracht, onderhouden en vervangen ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut.
- 18.6 voor zover nodig zullen bovenstaande verplichtingen nader worden vastgelegd en geborgd door middel van eventueel benodigde erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichting en/of ketting- en boetebedingen.

#### **Artikel 19      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 in acht te nemen.

#### **Artikel 20      Ontbindende voorwaarde**

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 21      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 ontfangen.

#### **Artikel 22      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.

Paraaf gemeente Nijmegen

Paraaf exploitant

***dit conceptmodel is uitsluitend bedoeld voor besprekingsdoeleinden  
er zijn geen rechten aan te ontfangen***



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

**Artikel 23 Toepasselijk recht**

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

**Artikel 24 Bijlagen**

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

**Bijlagen:**

1. Situatietekening exploitatiegebied met nummer @ d.d. @ 2023
2. Schetsontwerp bouw- en inrichtingsplan d.d. @ 2023

Documenten die digitaal aan exploitant ter beschikking zijn gesteld:

3. Handboek inrichting openbare ruimte, te raadplegen via <http://nijmegen.hior.nl>
4. Parkeernota 'Parkeren in Nijmegen 2020-2030' vastgesteld door het college van burgemeester & wethouders op 15-12-2020

In drievoud ondertekend

op.....2024

op.....2024

De gemeente Nijmegen

De exploitant

.....

.....

.....

Paraaf gemeente Nijmegen

Paraaf exploitant

***dit concept/model is uitsluitend bedoeld voor besprekingsdoeleinden  
er zijn geen rechten aan te ontfen***

# Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub b	De economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen, in geval van milieu-informatie slechts voor zover de informatie betrekking heeft op handelingen met een vertrouwelijk karakter	10, 25
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 7, 18, 19, 22