

From: "5.1.2e" <5.1.2e@nijmegen.nl>
Sent: 11/11/2024 8:23:52 AM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@nijmegen.nl>
Cc:
Subject: FW: Enkstraat [D230455_I50868217]

Hoi 5.1.2e,

Hieronder de reactie die ik eerder al gegeven heb op artikel 7.
Het zit dan in de leges die wij via de overeenkomst in rekening brengen.

Groetjes 5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: donderdag 4 juli 2024 10:06
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: RE: Enkstraat [D230455_I50868217]
Hoi 5.1.2e,

Artikel 7:
In de laatste besproken plankosten bijdrage + leges inning zijn geen kosten opgenomen voor toetsen etc.
In artikel 10 zitten geen kosten voor artikel 7.
Door de wijziging van BSP wijziging naar projectafwijkingsbesluit ligt die toetsing bij ODRN.

Artikel 10:
Je aanpassing is prima alleen zie ik het oude bedrag nog in de overeenkomst.
De afgesproken kosten zijn:

Totaalbeeld:	
Leges	€ 5.1.2b
Plankosten	€
	€
Verbijzondering plankosten	
Projectontwikkeling	€
RO Procedures en stedenbo	€
Financiën/contractvorming	€
	€

Het totaal is hoger, het plankosten deel voor gemeente Nijmegen is lager (€ 5.1.2b)
De leges zijn voor de ODRN, die moeten wij in rekening brengen en vervolgens rekenen wij die weer af met ODRN.
Beetje omslachtig maar dat had te maken met de wettelijke periode waarin de ODRN nog kon factureren (3 jaar) terwijl het plan nog niet gereed is.

Reageren zij op de laatste overeenkomst? Ik meen mij te herinneren dat we dit bedrag wel goed overgenomen hadden in de laatste overeenkomst.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e



Van: 5.1.2e <5.1.2e>

Verzonden: maandag 3 juni 2024 17:21

Aan: 5.1.2e <5.1.2e>

CC: 5.1.2e <5.1.2e>

Onderwerp: FW: Enkstraat [D230455_I50868217]

Hoi 5.1.2e,

De anterieure overeenkomst voor de Enkstraat wordt n.a.v. opmerkingen van initiatiefnemer iets aangepast.

Ik heb voor jou 2 vragen, zie opmerkingen bij artikel 7 en artikel 10.

Zou je daar na jouw vakantie naar willen kijken?

Bedankt.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e>

Verzonden: donderdag 30 mei 2024 11:43

Aan: 5.1.2e <5.1.2e>; 5.1.2e <5.1.2e>

Onderwerp: RE: Enkstraat [D230455_I50868217]

Hierbij onze aantekeningen.

Over twee weken komen we met reactie.

Van: 5.1.2e

Verzonden: dinsdag 28 mei 2024 10:50

Aan: 5.1.2e <5.1.2e>

Onderwerp: FW: Enkstraat [D230455_I50868217]

Hoi 5.1.2e,

Ik laat een afspraak inplannen (wij 2) om tot een reactie te komen.

5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e>

Verzonden: donderdag 23 mei 2024 14:12

Aan: 5.1.2e <5.1.2e>

Onderwerp: Enkstraat [D230455_I50868217]

U ontvangt niet vaak e-mail van 5.1.2e, 5.1.2e

Beste 5.1.2e,

Zoals op 16 mei jl. besproken zou ik mijn vragen en opmerkingen bij de nu voorliggende versie van de anterieure overeenkomst aan jou op de mail zetten. Bij deze.

1. De overeenkomst zal worden aangegaan door Blauw Water Vastgoed B.V. (KvK-nummer 92873170). Verzocht wordt dat aan te passen. Dit kunnen wij aanpassen. 5.1.2e Checkt

2. De bijlagen bij de overeenkomst ontbreken.
Bijlage 1 en 2 leveren jullie zelf aan.
Andere bijlagen zijn online te raadplegen.

3. Considerans onder i: volgens mij moet hier worden verwezen naar art. 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet. Zou je niet beter kunnen opnemen: "Omdat de reeds gedane aanvraag voor 1 januari 2024 is ingediend, blijft op deze aanvraag op grond van art. 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet het recht van toepassing zoals dat gold voor 1 januari 2024".
5.1.2e checkt

4. Art. 2: het bouwprogramma houdt dat door cliënte 10 beneden-bovenwoningen worden gerealiseerd en 8 grondgebonden vrije sector (huur)woningen. Voor wat betreft de laatste categorie geldt dat cliënte niet wil uitsluiten dat deze woningen (deels) koopwoningen worden. Nu staat art. 2 daaraan op zichzelf niet in de weg, maar dat wil client graag duidelijk vastleggen. Dat zou kunnen worden opgelost door het laatste zinsdeel te vervangen door "vrije sector huur- of koopwoningen".

Is aangepast

5. Art 3: Deze bepaling snap ik niet helemaal. Ik begreep van jou dat de destijds ingediende aanvraag om omgevingsvergunning de aanvraag is op basis waarvan de te doorlopen planologische procedure zal plaatsvinden. Waarom staat hier dan dat een ontvankelijke aanvraag moet worden ingediend? Die is er toch al?

Verder staat in deze bepaling dat binnen 24 maanden na start bouw het bouwplan voltooid moet zijn. Normaal gesproken zou dat moeten lukken, maar we horen wel meer verhalen waaruit blijkt dat (bijvoorbeeld) de netbeheerders enorme wachttijden kennen. Door omstandigheden waarop cliënte geen invloed heeft (overmacht) zou het kunnen dat deze termijn niet wordt gehaald. Dat stuit wat client betreft op bezwaren, ook in het licht van het bepaalde in art. 17 (boetebeding: boete is verschuldigd ook als de overtreding niet toerekenbaar is en zonder nadere ingebrekestelling). Dat zou betekenen dat - ook als de termijn van 24 maanden buiten toedoen van cliënte niet wordt gehaald - een boete verschuldigd wordt.

Het voorstel is om tot uitdrukking te brengen dat cliënte zich zal inspannen om het bouwplan binnen 24 maanden na start bouw te voltooien.

Inspanningsverplichting van gemaakt. Vergunning eruit halen. Inspannen om af te ronden.

6. Art.6: omdat de aan te leggen inrichting van de buitenruimte eigendom van cliënte blijft, is geen sprake van openbaar gebied. Client zou bij de ingang van het terrein de aanduiding "eigen terrein" willen plaatsen. Om die reden zou ik menen dat aan cliënte niet de verplichting tot aanbesteding worden opgelegd. Deze bepaling zou dan komen te vervallen.

Hebben we eruit gehaald

7. Art. 7: dit artikel is afkomstig uit een eerdere versie en verwijst naar art. 10, laatste twee alinea's. De redactie van deze bepaling klopt daarom niet en dient te worden aangepast.

[Check](#) 5.1.2e

8. Art. 11: cliënte stelt voor om de betaling van de bijdrage in twee termijnen te laten plaatsvinden: 50% binnen een maand na ondertekening van de overeenkomst en 50% bij het verlenen van de vereiste planologische medewerking.

Akkoord.

9. Art. 12.1: ik zou in deze bepaling graag duidelijker verwoord zien wat de procedure is die nu wordt doorlopen (dat is mij althans nog niet helemaal duidelijk). Verder begrijp ik de verwijzing naar art. 6.12 lid 2 Wro niet.

[Functie van dit artikel is om te bepalen dat eventuele kosten die volgen uit de planologische procedure \(projectbesluit\) voor initiatiefnemer zijn. Is aangepast](#)

10. Art. 12.5: Cliënte is met deze bepaling enkel akkoord als de gewenste planologische medewerking wordt verkregen en de woningen gebouwd kunnen worden. Mocht de daarvoor vereiste vergunning(en) onverhoopt niet verleend kunnen worden, dan wil cliënte zich ten aanzien van de vigerende bestemming uiteraard alle rechten voorbehouden. In ieder geval moet het in dat geval voor cliënte mogelijk blijven om invulling te geven aan de nu geldende bestemming.

Is aangepast. Bij verlenen van vergunning mag er geen aanspraak meer op worden gemaakt.

11. Ik begrijp dat er een nieuw bodemonderzoek uitgevoerd is/wordt. Art. 14 zal daarop mogelijk nog moeten worden aangepast.

Betekent dit dat jullie willen wachten op de uitkomsten daarvan? Dan graag resultaten toesturen.

12. Art. 15.1 onder a: graag hieraan toevoegen: "dit onverminderd het recht van exploitant om een nieuwbouwopslag te rekenen, zulks conform de Wet betaalbare huur, indien en voor zover die wet in werking zal treden."

5.1.2e vraagt na bij wonen

13. Art. 15.1 onder g: In de tekst van het kettingsbeding staat "187 punten", dat moet volgens mij 186 punten zijn.

Aangepast

Art. 17: Het boetebeding gaat in de ogen van cliënte te ver en is erg eenzijdig. De boetebepaling ziet alleen op tekortkomingen van cliënte en niet op tekortkomingen van de gemeente. Verder is bezwaarlijk dat de boete zonder ingebrekestelling verschuldigd wordt, zelfs in het geval de tekortkoming niet aan cliënte toerekenbaar is. De boete is per maand "of gedeelte daarvan" verschuldigd. Een uur is ook een deel van een maand. Dat zou betekenen dat binnen een paar uur een enorme boete verschuldigd zou kunnen raken. Dat klemte te meer nu de boete niet is gemaximeerd. Het verzoek is deze bepaling te verwijderen, of op zijn minst evenwichtiger te maken.

5.1.2e zoekt naar een voorbeeld van een evenwichtiger boetebeding om voor te leggen.

Graag verneem ik jouw reactie op de hierboven genoemde punten.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Advocaat



Brunet Advocaten

Postbus 1106

5.1.2e NIJMEGEN

Bezoekadres

5.1.2e

5.1.2e NIJMEGEN

T 5.1.2e (algemeen) | T 5.1.2e (direct)
E 5.1.2e | I 5.1.2e

Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik door derden is verboden. Wij verzoeken u contact met ons op te nemen indien dit bericht u bereikt zonder dat u de geadresseerde bent. Brunet Advocaten staat geregistreerd bij de Kamer van Koophandel in het handelsregister onder nummer 09191908.

This e-mail is exclusively intended for the addressee(s) and can contain privileged information. Use by third parties is prohibited. Please contact us if you receive this e-mail without being the addressee. Brunet Advocaten is registered in the Dutch Chamber of Commerce trade register with number 09191908.

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	1
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4