Nijmegen

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 de heer A.A. Koldenhof, 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

de besloten vennootschap Blauw Water Vastgoed B.V., gevestigd te Nijmegen en kantoorhoudende aan de Hatertseweg 160, ingeschreven in de registers van de Kamer van Koophandel, onder nummer 92873170, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P.H.J. Lammerts en/ of de heer H.J. Lammerts, in de hoedanigheid van bestuurders, hiertoe beide zelfstandig bevoegd, hierna 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^2), nummer 5850 (groot 1m^2) en nummer 6224 (groot 115 m^2) 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 middenhuursegment en 8 grondgebonden (huur)woningen in de vrije sector 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. 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;

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 woningen voor de verhuur waarbij de huurprijs wordt vastgesteld aan de hand van het landelijk woonwaarderingsstelsel en het puntenaantal ten minste 144 punten en maximaal 186 punten bedraagt.

Artikel 2 Bouwprogramma

De exploitant is verplicht om op de in exploitatie te brengen gronden 10 beneden-bovenwoningen in de middenhuur en 8 grondgebonden vrije sector huur- of koopwoningen te realiseren. Een en ander inclusief parkeergelegenheid en overige terreininrichting zoals weergegeven op **Bijlage 1 en 2** welke aan deze overeenkomst zijn gehecht.

Artikel 3 Realisatieplicht

De exploitant heeft, teneinde het verkrijgen van een onherroeppelijke vergunning om met de bouw te kunnen starten, een inspanningsverplichting om de reeds lopende aanvraag voor het projectafwijkingsbesluit deugdelijk af te ronden en binnen 9 maanden na het verkrijgen van de onherroeppelijke omgevingsvergunning met de bouw te starten. Voor het bouwplan is de goedkeuring van de Commissie Beeldkwaliteit van de gemeente vereist. Voorts geldt voor exploitant een inspanningsverplichting het bouwplan 24 maanden na start bouw te voltooien, e.e.a. blijkens een door de gemeente Nijmegen afgegeven voltooiingsverklaring.

Artikel 4 Aanleg voorzieningen op gemeentegrond

Het is exploitant niet toegestaan om zonder voorafgaande schiftelijke 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

Handboek Inrichting Openbare Ruimte (www.hior.nl)

6.3 Voor de inrichting van het toekomstige (semi-)openbare gebied vormt http://nijmegen.hior.nl 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 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 en vallen onder de in rekening te brengen gemeentelijke plankosten en leges zoals bedoeld in artikel 10.

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, het opstellen van een planning met betrekking tot de verschillende toetsmomenten, het opstellen van een programma van eisen met betrekking tot archeologie en de coördinatie tussen de gemeente Nijmegen en de exploitant

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:

Specificatie Plankostenmatrix

Projectmanagement incl. communicatie	€ 7.750
RO-procedures incl. stedenbouw	€ 19.000
Werkvoorbereiding/toezicht OR	€ -
Archeologie/Explosieven	€ -
Financien/Contractvorming	€ 9.000
	€ 35.750

Totaal bedrag gemeentelijke plankosten:
€ 35.750 (zegge: vijfendertigduizend zevenhonderdvijftig euro).

Indien wijzigingen worden voorgesteld van reeds goedgekeurde bestekken met tekeningen kan verrekening plaatsvinden van de alsdan opnieuw te maken toetsings- en of begeleidingskosten, 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.

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 leges ter grootte van € 38.993,46 inzake de benodigde omgevingsvergunning en daarmee samenhangende kosten van de ODRN apart in rekening worden gebracht.

10.3 Totaal zal er derhalve € 74.743,46 aan plankosten en leges in rekening worden gebracht bij exploitant.

Artikel 11 Betalingstermijnen

11.1 De betaling van het onder artikel 10 onder punt 1 genoemde bedrag zal plaatsvinden in twee termijnen, te weten:

Termijn 1: 50% van het verschuldigde bedrag (som leges en plankosten) na ondertekening van onderhavige overeenkomst;
Termijn 2: 50% van het verschuldigde bedrag (som leges en plankosten) na verkrijgen onherroepelijke omgevingsvergunning;

Betaling dient te geschieden binnen een maand nadat de Gemeente de Exploitant, onder toezending van de betreffende nota, schriftelijk in kennis heeft gesteld, dat zij tot betaling dient over te gaan.

11.2 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 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. In het kader van dit projectbesluit 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 schaden 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, indien de gewenste ontwikkeling zoals omschreven in artikel 2 planologisch onherroepelijk mogelijk wordt gemaakt, 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 96A Nijmegen, Certichem Laboratory BV, projectnr. 01-0844, maart 2001.
- Verkennend bodemonderzoek NEN 5740 en NEN 5707 Sint Jacobslaan 96A in Nijmegen, Ortageo Zuidoost B.V., rapportnummer 208738-10/R01, 3-8-2018
- Actualiserend bodemonderzoek St. Jacobslaan 96A in Nijmegen, Ortageo Nederland B.V., rapportnummer 221606/R01, 21-6-2024

Uit de gegevens van het meest actuele onderzoek blijkt dat ter plaatse voor de onderzochte parameters geen sprake is van een overschrijding van de interventiewaarde. Het uitvoeren van een nader bodemonderzoek of sanerende maatregelen wordt daarom niet noodzakelijk geacht. Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek wordt de toelaatbare kwaliteit niet overschreden. Een bodemsanering is derhalve niet noodzakelijk. De aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen herontwikkeling van de locatie.

Artikel 15 Bepalingen middenhuur

15.1 Exploitant zal op grond van het Woningbouwprogramma, zoals genoemd in artikel 2, 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 144 punten en maximaal 186 punten zal hebben. E.e.a. onverminderd het recht van exploitant om een nieuwbouwopslag te rekenen, zulks conform de Wet betaalbare huur.

b. Huurprijswijziging
De jaarlijkse huurprijswijziging vindt plaats conform de Wet betaalbare huur.

c. Inkomen huurders Middenhuur
Ontwikkelaar 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 circulaires over het huurprijsbeleid.

d. 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.

e. 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.

f. *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 144 punten en maximaal 186 punten zal hebben. E.e.a. onverminderd het recht van exploitant om een nieuwbouwtoeslag te rekenen, zulks conform de Wet betaalbare huur.

2. Huurprijswijziging
De jaarlijkse huurprijswijziging vindt plaats conform de Wet betaalbare huur.

3. Inkomen huurders Middenhuur
De Koper is verplicht om een woning voor Middendure 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 circulaires over het huurprijsbeleid,
Voor de woningen voor Middenhuur kan een ontheffing worden 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.

4. Controle
De Koper 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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 Partijen toerekenbaar tekortschieten in de nakoming van hun verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst en de naleving daarvan gedurende acht (8) dagen nadat in gebreke is gesteld, de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen, uitblijft, verbeurt de tekortschietende partij jegens de andere partij, een zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van € 25.000,- voor elke maand of gedeelte daarvan gedurende de periode dat sprake is van toerekenbaar tekortschieten.

17.2 De tekortschietende partij verbeurt de boete ongeacht of na de ingebrekestelling nakoming wordt gevorderd. Partijen hebben 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 ontlenen.

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.
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 2019.08 d.d. 13-09-2024
2. Plattegrondtekeningen, gevels en doorsneden bouwplan met nummer 2019.08 d.d. 05-09-2024

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

De gemeente Nijmegen

.....

op. 14-11-.....2024

De exploitant

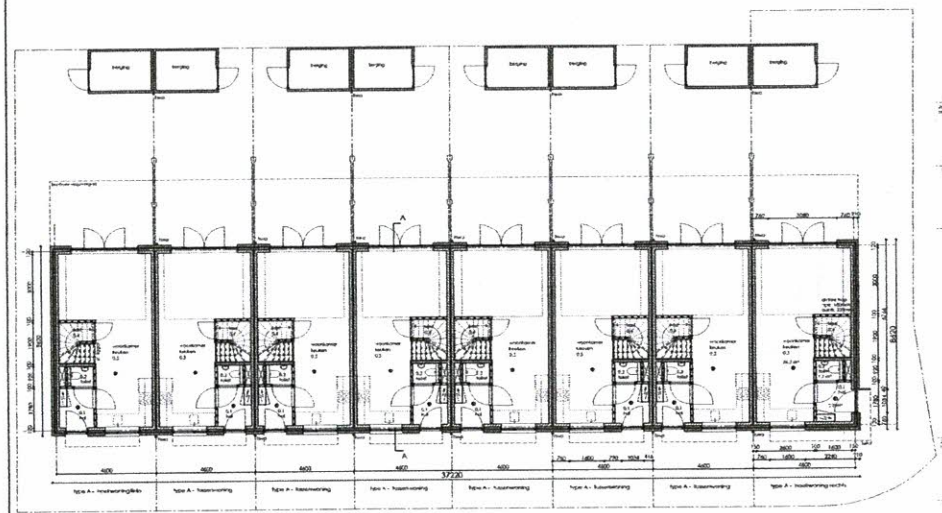
H.J. Lammerts

.....

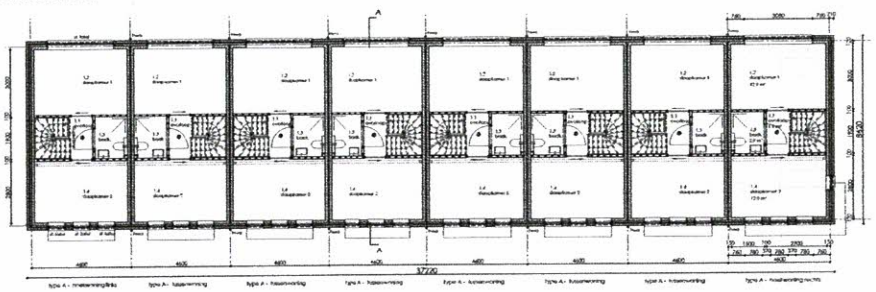
H.H.J. Lammerts

Paraaf gemeente Nijmegen

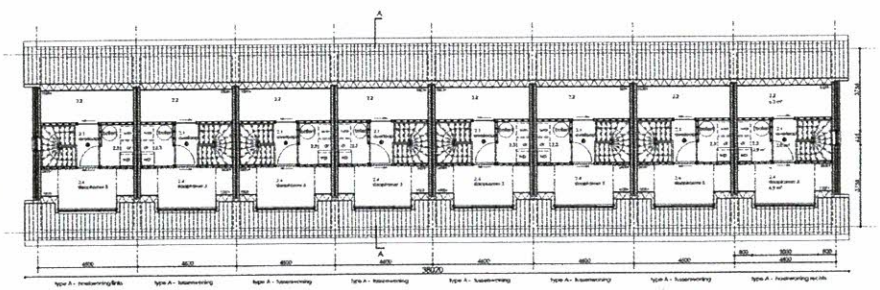
Paraaf exploitant



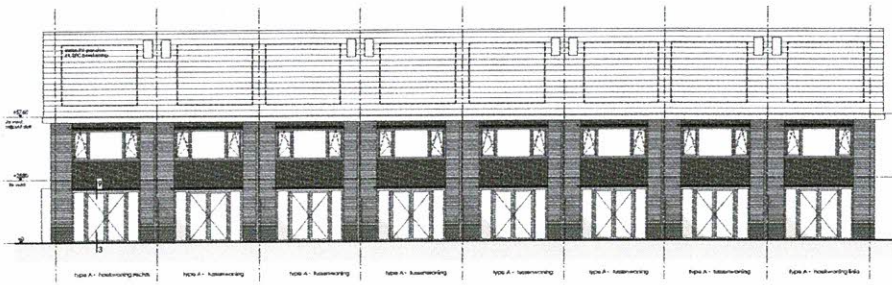
BLOK A - BEGANE GROND



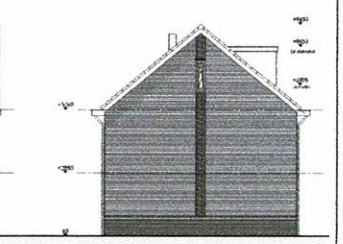
BLOK A - EERSTE VERDIEPING



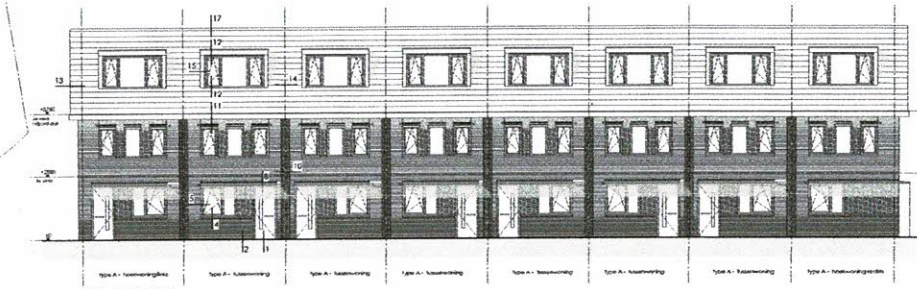
BLOK A - TWEEDE VERDIEPING



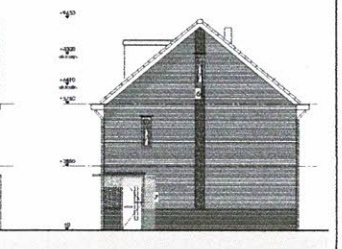
BLOK A - ACHTERGEVELS



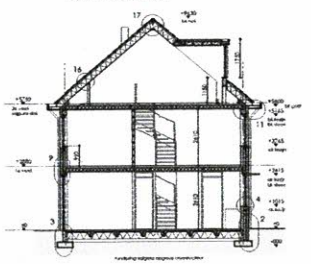
BLOK A - ZIJGEVEL LINKS



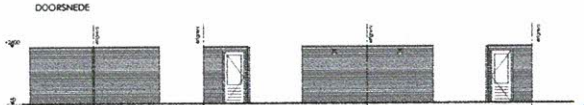
BLOK A - VOORGEVELS



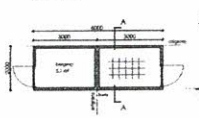
BLOK A - ZIJGEVEL RECHTS



DOORSNEDE



VOORGEVEL LINKER ZIJGEVEL ACHTERGEVEL RECHTER ZIJGEVEL



PLATTEGROND



DOORSNEDE A

BERGINGEN

KLEUREN / MATERIAAL STAAT

ONDERDELEN	MATERIAAL	KLEUR	OPM
gevelmetselwerk	bakstenen kwaliteitsmerk	mengeling	
gevelmetselwerk	bakstenen waalformaat, handvorm	voorgevel	verband conform detail te bespreken
voegwerk metselwerk	voegwerkmortel	grijs	kleur terug te spreken
buitenschrijnwerk	aluminium	RAL 7021	
vensters	aluminium	RAL 7024	
kozijnbalken	aluminium	RAL 7021	
voordeur	hout/ gestoffeerd	blank gelakt	Keypasnr n.g.
achterdeuren/ deuren	kunststeen	antracriet	
regenpijpen	zinkfolt/ kunststof	grijs	
ventilatieroosters	verzinkt/ gelakt/anod.	zink	
dakpannen	dakpannen	RAL 9016	
dakbedekking	bitumineuze dakpapm, shat en zand	antracriet	
dakgoten	aluminium	RAL 9002	
hemelwaterafvoeren	zink	blank	
scharpoel	aluminium	RAL 7032	
dakvlakfolders / garnituren	staal	Blauw M8	afstemmen op gevel-elementen

MATEN IN HET WERK TE CONTROLEREN

BRANDVEILIGHEID	ELECTRA	INSTRUCTIEFOLDER
Brandveiligheid conform geldende NEN normen en bouwbesluit	Nieuwe elektrische installatie conf. NEN 1010 en energiebesparing plaatselijk hulpbronnen	Bewoning tegen gebruik van buiten- en gebruikersinstructie conform NEN 2077

HOOFDDRAGENDE WANDEN	RIOLERING	VENTILATIE EN SPUILLUCHTEN
Hoofddragende wanden conform constructief		Ventilatie-en spuiopeningen conform NEN 1087

MATERIAAL UITWENDIGE GEVELS	AFVOER REGENWATER	DAKGOTEN
conform NEN 6064	Regenpijpen conform NEN 3215 / NPR 3216	Dakgoten conform NEN 3057

LEIDINGEN/RIOLERING / DOORMIDDINGEN	VLOERISOLATIE
conform volgens uitgave Tetraedr.	Dikte isolatie conform

TIMMERWERK PEILHOUT	SCHILDERWERK

VOOR HET WERK GELDEN VOORWAARDEN

Bouwbesluit 2012 / Gemeentelijke Bouwverordening (BBV)

ONDERDELEN	DATUM	STATUS
XO - ontwerp	13-03-2020	concept
A0 - ontwerp	24-02-2020	definitief
A1 - ontwerp	23-03-2021	wijziging A
WB - ontwerp	13-03-2024	wijziging B
WB - ontwerp	23-04-2024	wijziging C
WB - ontwerp	05-09-2024	wijziging D

REMVOORZIENINGEN

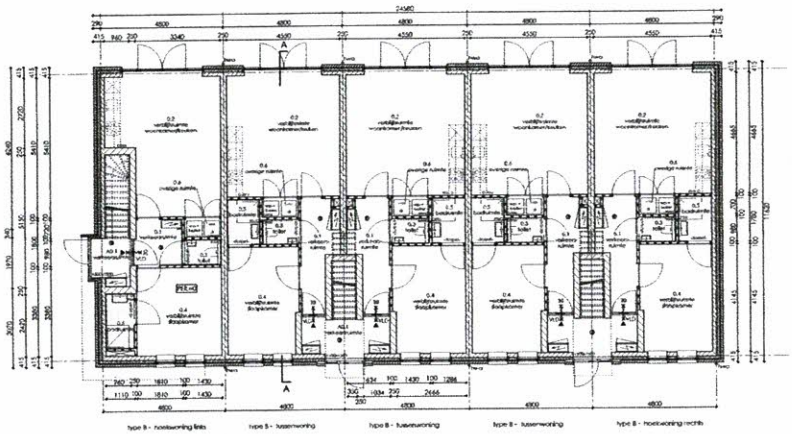
ASDOMEIN

B	dommedrukkige (gedeeltelijk) beglazing
•	letselveilige (gehard) beglazing
o	spatwerendspanrail met anti-slip
———	ventilatieroosters, verdeki
———	dakvlakfolie volgens leverancier
———	gevelfolages volgens leverancier
●	waakmaatlas met kantelbeveiliging geëtiqueteerd per woning conform NEN 2555

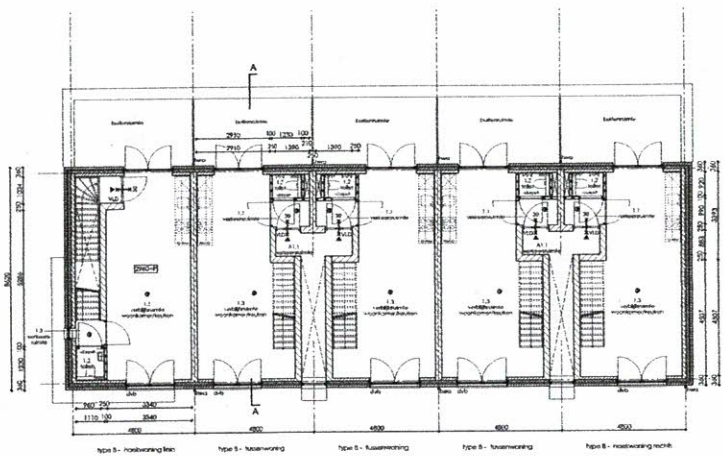
afwijkingen volgens nadere opgave te overleggen meerwerk

Werk:	Woning St Jacobslaan 98 - Enistraat Nijmegen
Nummer:	2019.08
Opdrachtgever:	Lammerts Beleggingsmaatschappij BV
Onderwerp:	Blok A: plattegronden, gevels en doorsneden
Blad:	D02-06
Datum:	05-09-2024
Schaal:	1 a 100
Formaat:	A1

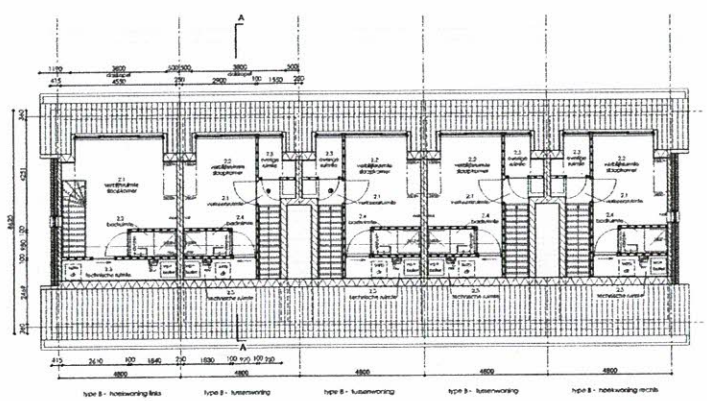
RDM ARCHITECTEN
Wintelingseweg 117, 6541 AR
Nijmegen, Nederland
www.rdmarchitecten.nl
T +31 (0)24 3884626



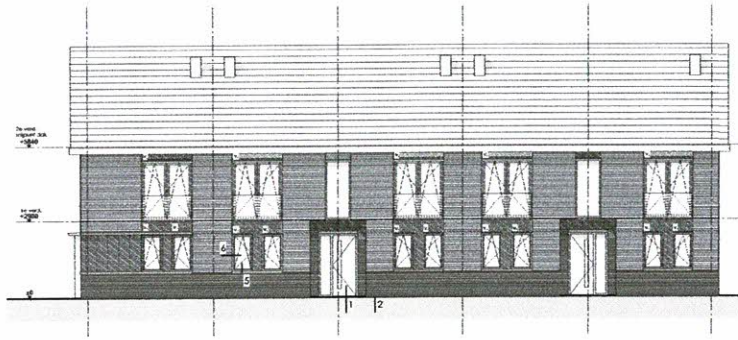
BLOK B - BEGANE GROND



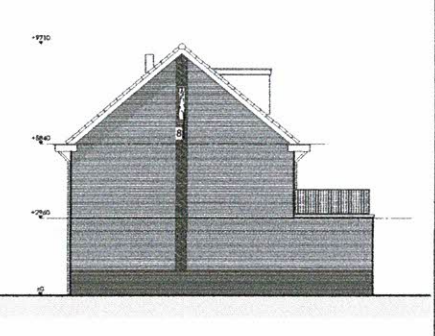
BLOK B - EERSTE VERDIEPING



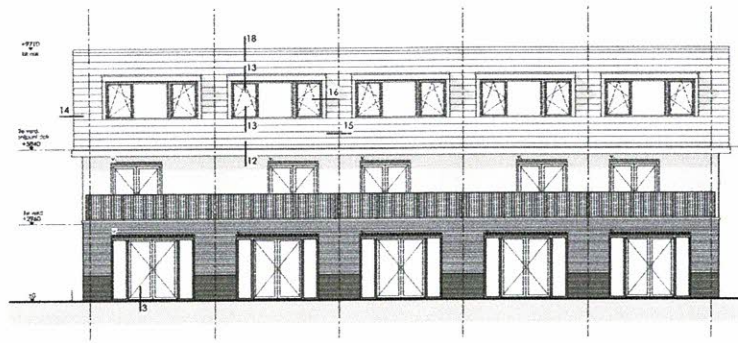
BLOK B - TWEEDE VERDIEPING



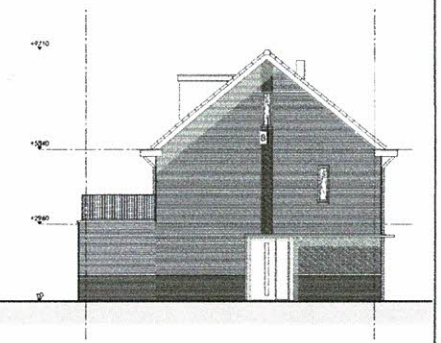
BLOK B - VOORGEVEL



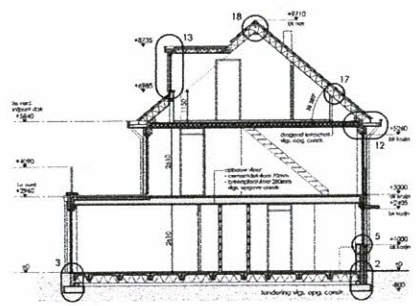
BLOK B - RECHTER ZIJGEVEL



BLOK B - ACHTERGEVEL



BLOK B - LINKER ZIJGEVEL



DOORSNEDE A

KLEUREN / MATERIAALSTAAT

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR	OPM
gebouwgeleid	baksteen waalformaat	mangaan	
gevelmetselwerk	baksteen waalformaat, handvorm	roodbruin	verband nader te bepalen
voegwerk metselwerk	voegmortel	grijs	iets terugliggend
buitenkozijnen	aluminium	RAL 7021	
ramen	aluminium	RAL 7021	
lamelzonwering	aluminium	RAL 7021	
voordeur	hout, gewolveerd	kleur, gelakt	Eurapco e.g.
onderdorpelpl. deuren	kunststeen	antraciet	
waterslagen	prefab beton	grijs	
ventilatieroosters	verstelt / aluminium	n.v.t.	
dakranden	aluminium	RAL 9018	
dakbedekking	ceramische dakpan, vlak model	antraciet	
dakgoten	aluminium	RAL 9018	
hemelwaterafvoeren	zink	blank	
dakkapel	aluminium	RAL 7022	
delen tuinen / gevelstroken	staal	kleur NTB	ondernemen op gevelsteen

MATEN IN HET WERK TE CONTROLEREN

BRANDVEILIGHEID	ELECTRA	AKOESTISCHE EISEN	DAGLICHT
Brandveiligheid conform geldende NEN normen en Bouwbesluit	Nieuwe elektrische installatie conf. NEN 1010 en Meldcode Elektrotechniek	Bescherming tegen geluid van buiten en geluidsoverdracht tussen woningen conform NEN 5077	Daglicht conform NEN 2057
Afschottingsconstructie minimaal _ minuten brandwerend	pilotcirkels HUISBOUW		
Materiaal schachten conform NEN 6064	BINNENKLIMAAT	VERLICHTING	VENTILATIE- EN SPUIICAPACITEIT
Leidingschachten / doorvoeren brandcompartimenten volgens uitgave 2.2 (2012) geldende doorvoeringen (2020)	Ventilatie: Natuurlijk toevoer, mechanische afvoer, 3,7 m³/K/W	Principe tekening conform: NEN 3296 / NTR 3216	Ventilatie-spuicapaciteits-eisen conform NEN 1087
	Def. leidingvoeringen volgens opgave installateur		

SYMBOLEN

SYMBOLEN KOZIJNEN	SYMBOLEN ALGEMEEN			LEGENDA ARCERINGEN
(AA00) = buitenkozijn - aluminium	V	= ventilatierooster		= beton
(BA00) = buitenkozijn - hout	Vk	= ventilatiekoker		= kalkzandsteen
(BB01) = buitenkozijn - kunststof	S	= sunspot		= achter schanlingswand
(CC01) = buitenkozijn - staal	m.v.	= mechanische ventilatie		= gevelmetselwerk
		= radiator nisruw		= spiltjes
(AA00) = binnenkozijn - aluminium	c.v.	= centrale verwarming		= keramisch metselwerk
(BA01) = binnenkozijn - hout	wp.	= warmtepomp		= houtskeletbouw
(BB01) = binnenkozijn - kunststof				= beklazond
(BB01) = binnenkozijn - staal				

VOOR HET WERK GELDENDE VOORWAARDEN

Bouwbesluit 2012 (vanaf 1 juli 2024 Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL))

GEWIJZIGD	DATUM	STATUS
JG - JM	23-08-2021	wijziging B
MB - JM	23-09-2023	wijziging C
MB - JM	13-03-2024	wijziging D
MB - JM	23-04-2024	wijziging E
MB - JM	16-06-2024	wijziging F
MB - JM	05-09-2024	wijziging G

RENVOOI

ALGEMEEN

#	doormiddelijger (gelaagdes) beglazing
•	tertiaalfolie (gemerdes) beglazing
o	wandwichpaneel met emaillatie
*	ventilatierooster, verdeelt
———	delen tabel volgens leverancier
———	gevelstrager volgens leverancier
⊕	roolmelder, niet-kunkerend, onderling gekoppeld per woning conform NEN 2566

dikkaties volgens nadere opgave leverancier metselwerk

RDM ARCHITECTEN

Winselingseweg 117, 6541 AH Nijmegen, Nederland
www.rdmarchitecten.nl
T +31 (0)24 358 05 26

Werk: Woning St.Jacobslaan 98 - Enkstraat Nijmegen
Nummer: 2019.08
Opdrachtgever: Lammerts Beleggingsmaatschappij BV
Onderwerp: Blok B: plattegronden, gevels en doorsneden

Blad: D03-09
Datum: 05-09-2024
Schaal: 1 a 100
Formaat: A1





ERFAFSCHEIDINGEN



gaashekwerk met bovenbuis h=2000mm
v.v. klimplant, type i.o.m. gemeente



haag, h=1000mm type i.o.m. gemeente

SITUATIE NIEUW

Sint Jacobslaan 96A
6533 BV
NIJMEGEN

Kadastrale gegevens:

gem.: HATERT
sectie: L
perceel: 5121

- Entree woning
- Kadastrale grens
- Bebouwing bebending
- opstelplaats blusvoertuig 10x5m
  de aanrijdroute vanaf openbare weg tot opstelplaats voldoet aan de volgende eisen:
  - breedte min. 4,5m
  - verstevigde ondergrond min. 3,25m breed, geschikt voor motorvoertuigen met een massa van min. 14.600 kg.
  - minimale vrije hoogte 4,2m. boven kruin van de weg
  - voldoende afwatering.

5 10 15 25 m.
Schaal 1 a 500

N

PARKEREN (beleidsregels december 2020):

woningen klein 50 tm. 90m2 GBO, 2e schil
Huur, middelduur: 1,4 PP per woning
Kleine eenpersoons woning: 0,5 PP per woning
8 x 1,4 = 11,2 parkeerplaatsen
10 x 0,5 = 5 parkeerplaatsen
16,2 dus 17 parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd.

MATEN IN HET WERK TE CONTROLEREN

VOOR HET WERK GELDENDE VOORWAARDEN

Bouwbesluit 2012 (aangevuld tot 2024/Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL)

GETEKEND	DATUM	STATUS
MB - JM	15-05-2024	gewijzigd E
MB - JM	12-06-2024	gewijzigd F
MB - JM	18-06-2024	gewijzigd G
MB - JM	18-07-2024	gewijzigd H
MB - JM	05-09-2024	gewijzigd I
MB - JM	13-09-2024	gewijzigd J

Werk:	Woning St.Jacobslaan 98 - Enkstraat Nijmegen	Blad:	D01-12
Nummer:	**2019.08**	Datum:	13-09-2024
Opdrachtgever:	Lammerts Beleggingsmaatschappij BV	Schaal:	1 a 500
Onderwerp:	Situatie en parkeerbehoefte	Formaat:	A2

RDM ARCHITECTEN
Winselingseweg 117, 6541 AH
Nijmegen, Nederland
www.rdmarchitecten.nl
T +31 (0)24 358 05 26