

Theeschenkerij Goffertpark

Overeenkomst tot vestiging zakelijk recht van erfpacht annex opstal

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 A. Koldenhof., in zijn functie als concernmanager Stadsontwikkeling, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouder, d.d.~~11-06~~¹¹⁻⁰⁶:2024, nr.....~~4.11~~^{4.11}....., hierna te noemen: "**de Gemeente**" of "**Eigenaar**"

en

2. Stichting Theeschenkerij de Goffert, gevestigd te 6531 KL Nijmegen, Hertstraat 17, ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel onder nummer 56015437, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door gezamenlijk:
 - P.H.M. Bongers, geboren te Lichtenvoorde op 6 oktober 1962, in de hoedanigheid van voorzitter;
 - B. Steenbergen, geboren te Veendam op 4 maart 1967, in de hoedanigheid van secretaris;
 - W.F. Ketelaar, geboren te Geldrop op 19 september 1969, in de hoedanigheid van penningmeester,hierna te noemen: "**Stichting**" of "**Erfpachter**" of "**Opstaller**"

de Gemeente en Erfpachter worden samen ook genoemd: "**Partijen**",

hebben in aanmerking genomen

- a. de Gemeente is eigenaar van het Goffertpark.
- b. het Goffertpark heeft de status van gemeentelijk monument.

- c. in het Goffertpark heeft tot 1973 een zogenaamde theeschenkerij gestaan.
- d. vanuit een aantal burgers is omstreeks 2012 het initiatief bij de Gemeente ingediend om de theeschenkerij in oorspronkelijke stijl in het Goffertpark te herbouwen.
- e. de Gemeente staat positief tegenover dit initiatief.
- f. de onder d. bedoelde burgers hebben Stichting Theeschenkerij de Goffert opgericht, hierna "de Stichting". De Stichting heeft tot doel *"het herbouwen van het architectonische erfgoed theeschenkerij de Goffert, en het verrichten van al wat hiermee verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn"*.
- g. de Stichting heeft een architect de plannen tot herbouw van de theeschenkerij laten ontwerpen en tekenen, waarbij ruimtelijke aanpassingen zijn gedaan om het gebouw geschikt te maken voor de gewenste functie. Daarnaast heeft de Stichting middelen gezocht om de theeschenkerij te kunnen realiseren.
- h. de intentie van de Stichting is om de te herbouwen theeschenkerij als horecalocatie in te richten alsmede een sociale functie voor de wijk te laten vervullen door, onder andere, een ruimte eens per week gratis voor de buurt open te stellen voor buurtactiviteiten.
- i. herbouw van de theeschenkerij in het Goffertpark met het gebruik als horeca is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan c.q. omgevingsplan, zodat een wijziging/herziening van het bestemmingsplan c.q. omgevingsplan noodzakelijk is.
- j. de Gemeente is bereid haar intentie uit te spreken om medewerking te verlenen aan een wijziging/herziening van het bestemmingsplan c.q. omgevingsplan zodat herbouw van de theeschenkerij voor het beoogde gebruik binnen het kader van het omgevingsplan mogelijk wordt.
- k. de Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald, waaronder onder andere haar intentie om in beginsel medewerking te verlenen aan de wijziging/herziening van het omgevingsplan, volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn en de Gemeente niet tot vergoeding van schade, kosten en interesten aan de Stichting is gehouden, indien het

handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke (rechts)handelingen verricht of nalaat, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst.

- l. de Hoge Raad heeft op 26 november 2021 besloten in het zogenaamde Didam-arrest dat de algemene beginselen van behoorlijk bestuur van toepassing zijn op grondverkoop. Inmiddels is in de rechtsspraak vastgesteld dat dit uitgangspunt ook geldt voor gronden die in erfpacht worden uitgegeven. Gevolg hiervan is dat de Gemeente het voornemen tot het aangaan van deze overeenkomst met de Stichting publiceert. Indien naar aanleiding van deze publicatie, naar het oordeel van de Gemeente, de conclusie wordt getrokken dat alsnog een openbare selectieprocedure moet worden gevolgd, heeft de Gemeente het recht om via een schriftelijke mededeling aan de Stichting deze overeenkomst te beëindigen. Hierbij zijn Partijen over en weer elkaar niets verschuldigd.
- m. het is de Stichting bekend dat binnen het gebied van het Goffertpark regelmatig (grootschalige) evenementen plaatsvinden. Deze (grootschalige) evenementen moeten onbelemmerd plaats kunnen vinden, ook als dit naar het oordeel van de Stichting, haar bedrijfsvoering beperkt, zonder dat de Gemeente hiervoor enige vergoeding verschuldigd is.
- n. de Gemeente en Erfpachter, waar het de Gemeente betreft op ambtelijk niveau, hebben overeenstemming bereikt over de inhoud van deze overeenkomst tot de vestiging van een zakelijk recht van erfpacht annex opstal, welke overeenkomst aan de zijde van de Gemeente pas tot stand komt (totstandkomingsvoorbehoud) na een besluit van het college van burgemeester en wethouders tot het sluiten van deze overeenkomst, en een rechtsgeldige ondertekening.

Zijn overeengekomen als volgt

1. Voorwaarden en condities

Het bepaalde in de considerans maakt onlosmakelijk onderdeel uit van deze overeenkomst.

2. Uitgifte van het recht van erfpacht

Eigenaar verbindt zich aan Erfpachter in erfpacht te doen uitgeven en Erfpachter verbindt zich in erfpacht te verkrijgen, met inachtneming van hetgeen in deze erfpachtovereenkomst is bepaald, het in sub 4 omschreven registergoed.

3. Vestiging afhankelijk recht van opstal

Voorts verklaart de Eigenaar aan de opstaller uit te geven, die verklaart de uitgifte te aanvaarden, het recht van opstal, inhoudende het beperkte recht om in, op of boven het hierna in sub 4 omschreven registergoed van de Eigenaar gebouwen, werken of beplantingen aan te brengen en in eigendom te hebben.

Het recht van opstal zal afhankelijk zijn van het hiervoor in sub 2 gemelde erfpachtrecht.

4. Aanduiding perceel

Het recht van erfpacht met het daarvan afhankelijke opstalrecht zal worden gevestigd op: een gedeelte van het perceel, kadastraal bekend Gemeente Hatert, sectie M, nummer 6059 (ged.), groot ca. 1.200 m², zoals met een paarse arcering bij benadering is aangeduid op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening (**bijlage 1**) d.d. 6 december 2023.

Het in erfpacht uitgegeven registergoed wordt hierna ook aangeduid met: het registergoed.

Voor aktepassering wordt het perceel kadastraal afgesplitst, zodat er een zelfstandig kadastraal perceel ontstaat voor het registergoed. De kosten hiervan komen voor rekening van de Gemeente.

5. Uitgifteprijs

De comparanten verklaren dat de uitgifteprijs voor het recht van erfpacht bedraagt: nihil.

6. Erfdienstbaarheden/kettingbedingen/kwalitatieve rechten en plichten en dergelijke

De vestiging van het recht van erfpacht zal geschieden met alle erfdienstbaarheden, zowel die ten nutte als die ten laste van het registergoed, alle eventuele andere beperkte rechten en kettingbedingen alsmede met alle kwalitatieve rechten en verplichtingen. Uit erfdienstbaarhedenonderzoek is gebleken dat er geen erfdienstbaarheden zijn aangetroffen (**bijlage 2**).

7. Bestemming

- 7.1. Het erfpachtrecht waarop het recht van erfpacht annex opstal betrekking heeft, zal door de Erfpachter slechts mogen worden aangewend voor het bouwen, in stand houden en gebruiken van een theeschenkerij, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke goedkeuring van de Eigenaar voor een gebruik anderszins. Aan een eventuele goedkeuring kunnen voorwaarden worden gekoppeld, waaronder financiële voorwaarden.

Onder theeschenkerij wordt verstaan een horecavoorziening die als hoofddoel heeft het verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse.

Daarnaast moet in de theeschenkerij een maatschappelijk programma worden uitgevoerd zoals beschreven onder sub 9.5.

8. Bepalingen betreffende het registergoed waarop het erfpachtrecht betrekking heeft

- 8.1. Ter zake van de vestiging verklaren Partijen:

- 8.1.1. De Eigenaar verklaart dat ten tijde van het vestigen van het recht erfpacht annex opstal, zijn eigendom:

- onvoorwaardelijk is;
- niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan;
- niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan in deze overeenkomst vermeld;
- niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens de beperkte rechten die in deze overeenkomst zijn vermeld.

- 8.1.2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het registergoed waarop het erfpachtrecht betrekking heeft niet juist of niet volledig is, ontleent geen van Partijen daaraan rechten.

- 8.1.3. Het registergoed waarop het erfpachtrecht betrekking heeft zal worden aanvaard in de feitelijke staat, waarin die zich ten tijde van het sluiten van deze overeenkomst bevindt, vrij van huur of ander gebruiksrecht.

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

- 8.2. Het feitelijk ter beschikking stellen van het registergoed waarop het erfpachtrecht betrekking heeft, vindt plaats terstond na de ondertekening van de akte van de vestiging van het erfpachtrecht annex opstal.

Vanaf dat tijdstip komen de baten de Erfpachter ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het registergoed waarop het erfpachtrecht betrekking heeft.

Aanspraken

- 8.3. Alle aanspraken die de Eigenaar ten aanzien van het registergoed waarop het erfpachtrecht betrekking heeft kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs, architecten en leveranciers, zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het registergoed waarop het erfpachtrecht betrekking heeft toegebrachte schade, zonder dat de Eigenaar tot vrijwaring verplicht is, gaan op het moment van vestiging van het recht van erfpacht over op de Erfpachter.

Verklaringen van Eigenaar

- 8.4. De Eigenaar verklaart het navolgende:

Bevoegdheidsverklaring

- 8.4.1. De Eigenaar zal bevoegd zijn tot vestiging van de beperkte rechten.

Gebruik

- 8.4.2. Het registergoed waarop het erfpachtrecht betrekking heeft zal geheel vrij van huur worden overgedragen en/of van andere aanspraken tot gebruik, ontruimd en ongevorderd.

Het registergoed waarop het erfpachtrecht betrekking heeft zal evenmin zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden. Het registergoed waarop het erfpachtrecht betrekking heeft zal na het tot stand komen van deze overeenkomst niet geheel of gedeeltelijk worden verhuurd of op andere wijze in gebruik worden afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van Erfpachter.

Ruilverkaveling en dergelijke

- 8.4.3. Het registergoed waarop het erfpachtrecht betrekking heeft, is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van enige vordering van overheidswege. *Verplichtingen jegens derden*

- 8.4.4. Voor de Eigenaar bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht, huurkoop of leasing.

Zakelijke lasten

- 8.4.5. Op het registergoed waarop het erfpachtrecht betrekking heeft rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

Geen aanschrijvingen door overheid of nutsbedrijven

- 8.4.6. Aan de Eigenaar zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen betreffende het registergoed waarop het erfpachtrecht betrekking heeft voorgeschreven of aangekondigd. Voorts zijn ten aanzien van het registergoed geen handhavingsbesluiten in de zin van artikel 5.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aangekondigd of medegedeeld.

Erfgoedwet

- 8.4.7. De Eigenaar verklaart dat het registergoed is aangewezen:
- a. als gemeentelijk monument krachtens gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.

Aan de Eigenaar is voorts niet bekend dat het registergoed is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:

- a. als rijksbeschermd, stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet;
- b. als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.

Wet voorkeursrecht gemeenten

- 8.4.8. De Eigenaar verklaart dat het registergoed waarop het erfpachtrecht betrekking heeft niet is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 danwel voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Milieubepalingen, niet gesprongen munitie en archeologie

- 8.5. Partijen verklaren voorts:

Bodemgesteldheid en asbest

- 8.5.1. Eigenaar heeft met het oog op het aangaan van deze overeenkomst een onderzoek laten uitvoeren, genaamd "Verkennd bodemonderzoek Steinweglaan (Goffertpark) te Nijmegen d.d. 17 juni 2022". Erfpachter heeft van dit bodemonderzoek een exemplaar ontvangen (**bijlage 3**). Op grond van dit bodemonderzoek is het zowel de Eigenaar als Erfpachter niet

bekend dat het registergoed waarop het erfpachtrecht betrekking heeft verontreiniging bevat die ten nadele strekt tot het hierna te noemen gebruik door de Erfpachter of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het registergoed, dan wel het nemen van andere maatregelen.

Erfpachter is in de gelegenheid gesteld een nader onderzoek naar de bodem, het grondwater en asbest in te stellen, maar heeft van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt.

Het risico dat achteraf blijkt dat ten tijde van het vestigen van dit erfpachtrecht de verontreiniging die in het registergoed aanwezig is – ongeacht of deze verontreiniging thans aan Partijen bekend of onbekend is – dan wel of deze zichtbaar of onzichtbaar is – toch reden geeft voor een nader bodem- en/of grondwateronderzoek of een saneringsverplichting, is voor rekening en risico van Erfpachter. Eigenaar exonereert zich jegens Erfpachter voor iedere aansprakelijkheid in deze.

Erfpachter vrijwaart Eigenaar voor iedere aansprakelijkheid jegens derden ter zake van in de bodem/het grondwater van het registergoed thans aanwezige of eniger tijd aan te treffen bodemverontreiniging en zal jegens Eigenaar geen enkele actie hebben in verband met onvoldoende bodemkwaliteit.

Erfpachter vrijwaart Eigenaar tegen alle aanspraken en vorderingen welke derden ter zake van de aanwezigheid van asbesthoudende materialen/stoffen mochten doen gelden.

Erfpachter heeft jegens Eigenaar geen enkele actie in verband met onvoldoende bodem/grondwaterkwaliteit of de aanwezigheid van asbest(houdende) materialen.

Niet gesprongen munitie

- 8.5.2 Het terrein betreft een niet verdacht terrein ten aanzien van de aanwezigheid van niet gesprongen bommen en granaten waarbij het

protocol toevalsvondsten van toepassing is. Dit protocol heeft de Eigenaar aan Erfpachter verstrekt.

Archeologie

- 8.5.3 Erfpachter stemt ermee in dat er zo nodig vóór de bouw door de Eigenaar en voor rekening van de Eigenaar archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd conform een voor rekening van de Eigenaar en door de Eigenaar op te stellen programma van eisen. De uitvoering van het archeologisch onderzoek zal in overleg met de Erfpachter plaatsvinden, waarbij zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de planning van de uit te voeren werkzaamheden.

Indien uit de offerte cq. het programma van eisen van de Eigenaar blijkt dat de kosten voor onderzoek en eventuele opgraving en verslaglegging meer dan € 25.000,- (zegge: vijftwintigduizend euro) bedraagt dan kan deze overeenkomst, binnen 2 maanden nadat dit bekend is gemaakt aan Erfpachter, door de Eigenaar worden ontbonden. Mocht de hiervoor beschreven situatie ontstaan, dan treden Partijen eerst in overleg om een oplossing te vinden. Partijen hebben, indien geen passende oplossing wordt gevonden, over en weer geen verplichtingen jegens elkaar. Geen der partijen is alsdan aan de andere partij vergoeding van schade of kosten verschuldigd.

Conformiteit

- 8.6. De Erfpachter wenst het registergoed waarop het erfpachtrecht betrekking heeft te gebruiken als theeschenkerij met tevens een maatschappelijk programma. Ten aanzien van dit gebruik van het registergoed waarop het erfpachtrecht betrekking heeft, heeft de Eigenaar meegedeeld dat dit gebruik niet past binnen het vigerende bestemmingsplan c.q. omgevingsplan. Verder is het Eigenaar niet bekend dat dit gebruik op (andere) publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan. Het risico of het gewenste gebruik is toegestaan komt volledig voor rekening en risico van Erfpachter. In dit verband wordt ook verwezen naar de ontbindende voorwaarde onder sub 14.

Over- en ondermaat

- 8.7. Eventueel verschil tussen de opgegeven grootte van het registergoed waarop het erfpachtrecht betrekking heeft en de werkelijke grootte daarvan, zal nimmer aanleiding kunnen geven tot vermeerdering of vermindering van voormelde uitgifteprijs en/of canon of tot vernietiging van de onderhavige overeenkomst of beëindiging van het erfpachtrecht.

9. Bepalingen betreffende de vestiging van erfpacht

Canon

- 9.1. Ter zake van de verplichting tot betaling van canon geldt het volgende:
- 9.1.1. De canon bedraagt € 10.742, (zegge tienduizend zeventienhonderdtweeënveertig euro) per jaar. Voornoemde canon is gebaseerd op een marktconforme grondwaarde van € 325.500 met een canonpercentage van 3,3%. E.e.a. gebaseerd op de taxatie uitgevoerd door Van Ameyde Waarderingen d.d. 20 december 2023 met kenmerk IW221292572.
 - 9.1.2. De canon wordt halfjaarlijks bij vooruitbetaling voldaan voor 1 januari en 1 juli van elk jaar door overboeking op de door de Eigenaar op te geven bankrekening.
 - 9.1.3. De canon dient te worden voldaan ten tijde van het vestigen van het recht van erfpacht.
 - 9.1.4. De canon is gedurende één (1) jaar vast en wordt daarna gewijzigd zoals hierna onder sub 9.1.5 is bepaald.
 - 9.1.5. De canon wordt steeds na een periode van één (1) jaar aangepast aan de hand van de algemene prijspeilstijging. Voor het eerst op 1 januari 2025, wordt de erfpachtscanon aangepast, en wel door middel van toepassing van het prijsindexcijfer "Consumentenprijzenindex alle huishoudens", zoals deze door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) worden bekend gemaakt. De gewijzigde canon wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde canon is gelijk aan de geldende canon op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de canon wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de canon wordt aangepast. De maximale stijging van de canon bedraagt 4% per jaar.

- 9.1.6 De canon wordt niet gewijzigd indien een indexering van de canon leidt tot een lagere canon dan de laatst geldende. Die laatst geldende canon blijft ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de canon wordt aangepast hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste canonaanpassing heeft plaatsgevonden. Als dan worden bij die canonwijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.
- 9.1.7 De canon kan door de Eigenaar na iedere periode van 10 jaar, voor het eerst op 1 januari 2035, worden herzien. Herziening vindt plaats middels de formule: $\text{canon} = \text{grondwaarde} \times \text{canonpercentage}$. De grondwaarde wordt door een onafhankelijk deskundige vastgesteld op basis van de marktconforme grondwaarde, met inachtneming van de gebruiksmogelijkheden van het recht van erfpacht. Het canonpercentage wordt standaard bepaald op basis van het rentepercentage horende bij een 10-jarige staatslening vermeerderd met een risico-opslag van 0,5%.
- 9.1.8 Wanneer de Erfpachter zich niet kan verenigen met de door de Eigenaar herziene canon wordt advies ingewonnen van een door Partijen gezamenlijk aan te wijzen deskundige, waarvan de kosten door beide Partijen ieder voor de helft worden gedragen. Wanneer terzake deze aanwijzing geen overeenstemming wordt bereikt, wordt een deskundige benoemd door de kantonrechter te Nijmegen. Het advies van deze deskundige is bindend voor beide Partijen, maar de herziene canon kan nimmer lager worden vastgesteld dan de laatst geldende canon.

Betaling/verzuim

- 9.2. Ter zake van de verplichting tot betaling van de canon geldt het volgende.
- Alle betalingen door de Erfpachter aan de Eigenaar in verband met de uitgifte van het recht van erfpacht, zullen moeten geschieden zonder enige korting, inhouding of schuldverrekening aan de Eigenaar op een door deze aan te geven bankrekening.
- De Erfpachter is in verzuim door het enkel verlopen van een voor de betaling ingevolge deze akte gestelde termijn of betalingsdatum of het enkele feit van de niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding van de bepalingen in deze akte,

zonder dat daartoe een ingebrekestelling, aanmaning, bevel of soortgelijke daad van rechtsvervolgning nodig is.

De verplichting tot betaling van de canon is een ondeelbare en hoofdelijke verbintenis.

Erfpachter is niet verplicht tot het stellen van zekerheden.

Duur van de erfpacht; verlenging

- 9.3. De erfpacht wordt gevestigd voor een tijdvak van circa 40 jaren ingaande op het moment vestiging van het recht van erfpacht en eindigende 31 december 2064. De Eigenaar zal het recht van erfpacht niet tussentijds kunnen opzeggen, behoudens in de in deze akte genoemde gevallen.

Bouwplicht

- 9.4. De Erfpachter is gerechtigd en verplicht op het registergoed waarop het erfpachtrecht betrekking heeft een theeschenkerij te bouwen, overeenkomstig door de Eigenaar, voordat met de bouw- en andere werkzaamheden wordt begonnen, goedgekeurde situatie-, plattegrond- en geveltekeningen.

Wijziging van de opstallen zal niet anders mogen geschieden dan volgens tevoren door de Eigenaar goedgekeurde tekeningen. Verwijdering of afbraak van de opstallen en beplantingen, alsmede stichting van andere bouwwerken dan de hiervoor bedoelde, zal niet anders mogen plaatsvinden dan met schriftelijke toestemming van de Eigenaar.

De eigenaar geeft toestemming voor het realiseren van een theeschenkerij conform de navolgende situatie-, plattegrond-, en geveltekeningen:

- VO plattegrond- en ontwerptekening d.d. 22 juli 2022 met kenmerk 17021, opgesteld door Chitekt Architecten (**bijlage 4**). Het is Partijen bekend dat dit ontwerp gedurende de verdere uitwerking op detailniveau kan worden aangepast.

De door de Erfpachter op het registergoed waarop het erfpachtrecht betrekking heeft gestichte opstallen en aangebrachte beplantingen en eventuele andere werken zullen in eigendom toekomen aan de Erfpachter vanwege het te vestigen afhankelijke opstalrecht en vallen gedurende de duur van het recht van erfpacht onder het recht van erfpacht.

Voorzover het registergoed waarop het erfpachtrecht betrekking heeft niet zal worden bebouwd en niet zal worden gebezigd voor de aanleg van toegangswegen

van en naar de openbare straat, dient Erfpachter dit gedeelte ten genoegen van de Eigenaar conform het door de Eigenaar goedgekeurd inrichtingsplan, dat voldoet aan het gemeentelijk Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR), aan te leggen, als zodanig te onderhouden en in stand te houden. Erfpachter is verplicht, gelijktijdig met de indiening van de aanvraag voor de omgevingsvergunning een inrichtingsplan ter goedkeuring aan de Eigenaar over te leggen. Dit inrichtingsplan dient naar het oordeel van de Eigenaar te passen binnen het (monumentale) Goffertpark.

Met de bouw van de theeschenkerij, waartoe de overheidsvergunning nog niet werd verkregen, zal moeten worden begonnen binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan c.q. omgevingsplan op basis waarvan het beoogde gebruik wordt toegestaan. De bouw en daarna de inrichting van het omliggende terrein zullen zonder onderbreking moeten worden voortgezet en zullen moeten zijn voltooid uiterlijk 24 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan c.q. omgevingsplan op basis waarvan het beoogde gebruik wordt toegestaan. Indien door onvoorziene omstandigheden niet binnen de hiervoor aangegeven termijn aan de bouwplicht wordt voldaan c.q. kan worden voldaan, treedt Erfpachter zo spoedig mogelijk in overleg met de Eigenaar om te bezien of er een passende oplossing kan worden gevonden. Of er sprake is van onvoorziene omstandigheden en wat eventueel een acceptabele passende oplossing is, wordt alsdan bepaald door uitsluitend de Eigenaar.

Ter controle van de naleving hiervan zal aan de Eigenaar en/of aan een door deze aan te wijzen gemachtigde op eerste mondelinge aanvraag toegang moeten worden verschaft tot ieder gedeelte van de gebouwen en van het terrein. De Erfpachter is verplicht bij dit alles alle toepasselijke overheidsregulering ten aanzien van de bouw en andere werkzaamheden in acht te nemen en op te volgen.

Gebruik

- 9.5. Het recht van erfpacht houdt in de bevoegdheid en de verplichting het registergoed waarop het erfpachtrecht betrekking heeft te houden en te gebruiken onder de in deze overeenkomst vermelde bepalingen en bedingen.
- Het registergoed waarop het erfpachtrecht betrekking heeft en de hiervoor sub 9.4 bedoelde daarop te stellen opstallen, overige werken en beplantingen zullen door

de Erfpachter niet mogen worden gebruikt voor: een ander gebruik dan een theeschenkerij.

Het door de Erfpachter beoogde gebruik is: een theeschenkerij.

Onverminderd het bepaalde onder sub 8.6 wordt onder een theeschenkerij verstaan:

Een voor het publiek toegankelijke horecavoorziening die als hoofddoel heeft het verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse, Daarnaast is Erfpachter verplicht om in de Theeschenkerij een maatschappelijk programma uit te (laten) voeren. Dit programma omhelst minimaal:

- a) Dagbesteding, 0,5 FTE wordt ingevuld door jongeren met afstand tot de arbeidsmarkt;
- b) Huis voor de buurt, tenminste 12 keer per jaar wordt (een gedeelte van) de Theeschenkerij kosteloos ter beschikking gesteld voor buurtactiviteiten (Glazenhonk, buurtborrel, expositie kunstenaars, Foyer Openluchttheater etc.)
- c) Eten voor de kleine knip, 12 keer per jaar worden er maaltijden tegen gereduceerd tarief aangeboden en het aanbieden van een keer per maand van een 3 gangen diner tegen kostprijs voor maximaal 40 gasten.

Erfpachter verplicht zich om een deugdelijk overzicht bij te (laten) houden van de onder a t/m c genoemde activiteiten. Erfpachter verplicht zich tevens om, indien de Eigenaar hiertoe verzoekt, deze gegevens binnen 10 werkdagen aan Eigenaar te verstrekken.

Het gebruik moet steeds voldoen aan van toepassing zijnde regelgeving, waaronder de horecaregelgeving.

De Eigenaar kan nadere voorwaarden stellen inzake het schenken van alcohol vanuit de theeschenkerij. Deze nadere voorwaarden vormen alsdan onlosmakelijk onderdeel van deze overeenkomst.

9.6. Veiligheid en gebruik

- 9.6.1. De theeschenkerij wordt gevestigd in het Goffertpark. Het Goffertpark is bij wedstrijden van NEC een risicogebied in het kader van veiligheid. Jaarlijks, voor aanvang van het voetbalseizoen, verstrekt de Eigenaar aan Erfpachter een overzicht van de wedstrijden die in de periode tot 1 juli van het volgende jaar

zullen plaatsvinden. Op gezag van de politie kan de Eigenaar het gehele jaar aan dit overzicht nog wedstrijden toevoegen.

- 9.6.2. Erfpachter is zelf verantwoordelijk voor toezicht op en veiligheid van de theeschenkerij. Bij wedstrijden van NEC is Erfpachter verplicht om, indien dit blijkt uit het overleg zoals genoemd in 9.6.3., beveiliging in te huren en een actief toegangsbeleid, gebaseerd op veiligheid, te voeren, waarbij voetbalsupporters worden geweerd.
- 9.6.3 Erfpachter is verplicht om voorafgaand aan en tijdens het voetbalseizoen, op uitnodiging van de politie, deel te nemen aan het operationeel overleg met o.a. de politie. Tijdens dit overleg zal tevens worden besproken of en eventueel op welke wijze de verplichte beveiliging onder 9.6.2 voor het komende seizoen kan worden aangepast. Die aanpassing is slechts toegestaan voor zover de Eigenaar dit schriftelijk bevestigt aan Erfpachter.
- 9.6.4. Vanaf een uur voor tot een uur na wedstrijden van NEC in het Goffertstadion dan wel andere wedstrijden, op aanwijzen van de politie en op basis van het overleg zoals genoemd in 9.6.3, is het niet toegestaan om alcohol te schenken in de theeschenkerij.
- 9.6.5. De Eigenaar kan, op gezag van de politie, risicowedstrijden aanwijzen waarbij de Theeschenkerij moet zijn gesloten. Het terras is tijdens zo'n sluiting volledig ontruimd. Voor zover ontruiming van het terras niet mogelijk is dient het terrasmeubilair dusdanig vast te zijn gelegd dat er niet mee kan worden gegooid. Erfpachter zal zo'n aanwijzing tot sluiting stipt en onvoorwaardelijk opvolgen.
- 9.6.6. Als er tijdens (risico-)wedstrijden of andere evenementen zich calamiteiten in het Goffertpark voordoen dan is Erfpachter verplicht op last van de politie direct en onvoorwaardelijk mee te werken aan het sluiten van de theeschenkerij. Het terras zal Erfpachter bij zo'n sluiting op verzoek van de politie volledig ontruimen. Voor zover ontruiming alsdan niet mogelijk is dient het terrasmeubilair dusdanig vast te zijn gelegd dat er niet mee kan worden gegooid.
- 9.6.7. De activiteiten van de theeschenkerij richten zich niet op de doelgroep voetbalsupporters. Erfpachter voorkomt zoveel als mogelijk dat de theeschenkerij

een ontmoetingsplek voor voetbalsupporters wordt. Dit betekent in ieder geval dat er geen mogelijkheid wordt geboden of toegestaan om ter plaatse, noch in de theeschenkerij, noch op het terras, uitzendingen van voetbalwedstrijden te volgen, in welke vorm dan ook.

- 9.6.8. Tijdens de bouwphase van de theeschenkerij moeten alle bouwmaterialen zodanig worden opgeslagen en afgesloten dat de bouwmaterialen tijdens (risico-)wedstrijden en/of evenementen geen gevaar kunnen opleveren voor de openbare orde en veiligheid.

9.7 Evenementen en gebruik

- 9.7.1. Het is Erfpachter volledig bekend dat er, naast voetbalwedstrijden in het Goffertsstadion, andere (grootschalige) evenementen worden georganiseerd in het Goffertpark. Erfpachter accepteert hierbij dat voor, tijdens en na deze evenementen er schade, overlast en hinder voor exploitatie van de theeschenkerij kan ontstaan. Deze schade, overlast en hinder kan onder andere, maar niet uitsluitend, bestaan uit verminderde bereikbaarheid door het afhekken van een deel van het park, geluidsoverlast en de plaatsing van materialen, vrachtwagens, bussen, etc. in de directe nabijheid van de theeschenkerij.
- Ten aanzien van het afhekken van het Goffertpark zal de positie van het te plaatsen hekwerk uitsluitend door de Eigenaar worden bepaald. Eigenaar kan, uitsluitend na voorafgaand overleg met Erfpachter, besluiten om het hekwerk op het in erfpacht uit te geven registergoed te plaatsen, zonder dat Eigenaar hier enige vergoeding (ongeacht de benaming) aan Erfpachter voor is verschuldigd.

De Stichting Theeschenkerij accepteert dat de gemeente niet wordt beperkt op het bepalen van data van concerten c.q. overige evenementen van evenementenorganisaties in het Goffertpark. Eventuele (geplande) activiteiten van de theeschenkerij dienen hier zonedig voor te wijken, c.q. die kunnen er schade, hinder of overlast van ondervinden.

- 9.7.2. Erfpachter is bekend met de evenementenkalender van de gemeente Nijmegen, hierop worden geplande evenementen in o.a. het Goffertpark tot uiterlijk 8 weken voorafgaand aan het evenement gepubliceerd.

- 9.7.3. Erfpachter verplicht zich er toe om geen bezwaren in te dienen tegen vergunningen voor evenementen in het Goffertpark. Tevens is Erfpachter verplicht er zorg voor te dragen dat de huurder c.q. de exploitant van de theeschenkerij deze bezwaren niet indient.
- 9.7.4. De gemeente hanteert bij het verlenen van een evenementenvergunning voor evenementen in het Goffertpark het meest actueel vastgestelde locatiegebonden evenementenbeleid. Aan de hand van dit evenementenbeleid worden de kaders gesteld voor evenementen in het Goffertpark, op basis waarvan het aantal evenementen, de maximale geluidsbelasting en het aantal bezoekers per evenement wordt bepaald. Dit beleid wordt regelmatig door de gemeente geactualiseerd. Erfpachter is bekend en akkoord met deze werkwijze.

Genot en bestemming van het registergoed

- 9.8. De Erfpachter heeft hetzelfde genot als een Eigenaar.
De Erfpachter mag evenwel zonder schriftelijke toestemming van de Eigenaar niet een andere bestemming aan het registergoed, waarop het erfpachtrecht betrekking heeft, geven of een handeling in strijd met de bestemming van de zaak verrichten. Overeenkomstig het bepaalde sub 7 is de bestemming van het registergoed waarop het erfpachtrecht betrekking heeft: theeschenkerij, waarin tevens een maatschappelijk programma wordt uitgevoerd.

Vruchten

- 9.8.1 De vruchten die tijdens de duur der erfpacht zijn afgescheiden of opeisbaar zijn geworden en voordelen van roerende aard die de zaak oplevert, komen aan de Erfpachter toe. Voordelen van onroerende aard behoren aan de Eigenaar toe. Zij zijn eveneens aan de erfpacht onderworpen.

Gewone en buitengewone lasten en herstellingen

- 9.9. De Erfpachter is verplicht het registergoed, waarop het erfpachtrecht betrekking heeft en de (te realiseren) opstallen (gebouw) in goede staat te onderhouden. Onder goede staat wordt verstaan een gemiddelde score van niveau 3 conform NEN 2767. Op onderdelen mag de score nooit langer dan 1 jaar op niveau 4 komen.
Indien Erfpachter 30 jaar na vestiging van het recht van erfpacht onderhoud moet uitvoeren om aan bovenstaande onderhoudsverplichting te voldoen waarvan de

afschrijvingstermijn van dit onderhoud de resterende looptijd van het erfpachtrecht overschrijdt, gaan Erfpachter en Eigenaar met elkaar in overleg om hier een passende oplossing voor te vinden (bijvoorbeeld indien in jaar 35 het dak moet worden vervangen terwijl het erfpachtrecht dan nog 5 jaar loopt en de afschrijvingstermijn van een nieuw dak 30 jaar is).

Alle gewone en buitengewone lasten en herstellingen zullen door de Erfpachter worden gedragen en verricht. De Eigenaar is niet tot het doen van enige herstelling verplicht.

Vervreemding recht van erfpacht en verhuur

- 9.10. De Erfpachter kan de erfpacht niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar overdragen of toedelen, splitsen door overdracht of toedeling van de erfpacht op een gedeelte van de zaak of verhuren (anders dan in het kader van een nuttige exploitatie van theeschenkerij) of aan een ander in gebruik geven dan wel een of meerdere gebouwen met toebehoren splitsen in appartementsrechten. Deze bepaling staat evenwel executoriale verkoop niet in de weg.
- Op het registergoed waarop het erfpachtrecht betrekking heeft zullen door de Erfpachter geen erfdienstbaarheden mogen worden gevestigd zonder schriftelijke toestemming van de Eigenaar.
- Overeenkomstig artikel 5:91 BW kan in geval de Eigenaar weigert zich hieromtrent te verklaren of in geval van weigering zonder redelijke grond, de toestemming worden vervangen door een machtiging van de kantonrechter.
- Voor een nuttige exploitatie van de theeschenkerij mag Erfpachter het in erfpacht gegevene uitsluitend verhuren onder de voorwaarde dat de huurovereenkomst niet direct of indirect strijdig is met het bepaalde in deze overeenkomst. Verhuur is slechts toegestaan gedurende de looptijd van het recht van erfpacht.

Ondererfpacht

- 9.11. De Erfpachter is niet dan met voorafgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar bevoegd de zaak waarop het recht van erfpacht rust, geheel of ten dele in ondererfpacht te geven.
- In geval van ondererfpacht komen aan de ondererfpachter niet meer bevoegdheden toe dan de Erfpachter zelf heeft.

De ondererfpacht gaat bij het einde van de erfpacht teniet, tenzij deze eindigt door vermenging of afstand. De Eigenaar kan voor de ter zake van de erfpacht verschuldigde canon het recht van erfpacht vrij van ondererfpacht uitwinnen.

Procederen

- 9.12. Tot het instellen van rechtsvorderingen en het indienen van verzoekschriften ter verkrijging van een rechterlijke uitspraak die zowel het recht van de Eigenaar als dat van de Erfpachter betreft, is ieder van hen bevoegd, mits hij zorg draagt dat de ander tijdig in het geding wordt geroepen.

Belastingen

- 9.13. Alle belastingen en lasten, die, onder welke benaming ook, voor de tijd gedurende welke het recht van erfpacht zal bestaan, op of wegens de eigendom van het registergoed waarop het erfpachtrecht betrekking heeft worden geheven, zijn voor rekening van de Eigenaar behoudens voorzover die lasten of belastingen betrekking hebben op het recht van erfpacht annex opstal en op de door Erfpachter aangebrachte werken en gebouwen.
- Wanneer de Eigenaar belastingen of lasten, welke zoals hiervoor bedoeld ten laste van de Erfpachter komen, heeft betaald, zal hij hiervan kennis geven aan de Erfpachter, die verplicht is binnen een maand nadien het betaalde bedrag aan de Eigenaar te vergoeden.

Onvoorziene omstandigheden

- 9.14. Indien vijftientwintig (25) jaren na de vestiging van de erfpacht zijn verlopen, kan de rechter op grond van artikel 5:97 BW op vordering van de Eigenaar of de Erfpachter de erfpacht wijzigen of opheffen op grond van onvoorziene omstandigheden, welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de akte van vestiging niet van de Eigenaar of van de Erfpachter kan worden geleverd.

Einde erfpacht

- 9.15. Ter zake van het eindigen van het erfpachtrecht geldt:

9.15.1. De erfpacht eindigt:

- door het verstrijken van de duur der erfpacht, met inachtneming van het in artikel 9.15.2 bepaalde;
- door opzegging door de Eigenaar of de Erfpachter

- door het doen van afstand op de door de wet voorgeschreven wijze;
- door de rechter op grond van het bepaalde in artikel 5:97 BW;
- op andere in de wet omschreven gronden.

Verstrijken van de duur van de erfpacht

9.15.2. Wanneer de tijd waarvoor de erfpacht is gevestigd, is verstreken en de Erfpachter het registergoed niet op dat tijdstip heeft ontruimd, blijft de erfpacht doorlopen, tenzij de Eigenaar uiterlijk zes (6) maanden na dat tijdstip doet blijken dat hij haar als geëindigd beschouwt. De Eigenaar en de Erfpachter kunnen de verlengde erfpacht opzeggen bij exploit, ten minste één (1) jaar voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.

Opzegging

- 9.15.3. De Eigenaar kan het recht van erfpacht opzeggen:
- a. indien de Erfpachter in verzuim is de canon over twee (2) achtereenvolgende jaren te betalen, of:
 - b. indien de Erfpachter in ernstige mate te kort schiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen. Hieronder valt in ieder geval, maar niet uitsluitend, als:
 - Erfpachter het registergoed naar het oordeel van Eigenaar niet bij voortduring gebruikt conform het bepaalde onder sub 9.5
 - Erfpachter naar het oordeel van Eigenaar niet voldoet aan de bouwplicht onder sub 9.4;
 - Erfpachter niet voldoet aan de onderhoudsplicht zoals bedoeld onder sub 9.8;
 - de theeschenkerij tenminste vier achtereenvolgende maanden niet wordt geëxploiteerd;
 - indien er naar het oordeel van de gemeente ernstige openbare orde verstoring heeft plaatsgevonden (hier wordt in ieder geval onder verstaan vechtpartijen, samenkomsten van bijvoorbeeld voetbalsupporters ter voorbereiding van voetbalgerelateerd geweld of andere voetbalgerelateerde ordeverstoringen, het dienen als verzamelplaats of uitvalsbasis voor voetbalsupporters of andere, overlastgevende personen en drugsgebruik of drugshandel).

De opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht (8) dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven. De Eigenaar stelt daarbij tevens de dag vast, waarop het

recht geëindigd zal zijn en de grond met de opstallen te zijner vrije beschikking moeten worden gesteld, welke dag ten minste één (1) maand na de dagtekening van het exploitatiedag dienen te liggen. Indien vóór de door de Eigenaar vastgestelde dag van eindiging van het recht van erfpacht, de oorzaak der opzeggingsbevoegdheid naar het oordeel van de Eigenaar is weggenomen en vóór die dag bovendien aan de Eigenaar vergoed zijn de kosten van de bovenbedoelde kennisgeving(en), zal de opzegging niet in werking treden en mitsdien het recht van erfpacht ongewijzigd blijven voortbestaan. Is die termijn ongebruikt voorbijgegaan, dan is het recht van erfpacht geëindigd op de daarvoor vastgestelde dag.

Afstand

- 9.15.4. De Eigenaar en de Erfpachter kunnen bij notariële akte, gevolgd door inschrijving van een afschrift of uittreksel van die akte in de openbare registers, afstand doen van het recht van erfpacht.

Toestemming hypotheekhouder(s)

- 9.15.5. Indien en zolang één of meer hypotheeken zijn ingeschreven op het recht van erfpacht:
- kunnen zonder toestemming van de hypotheekhouder(s) door Partijen geen wijzigingen in de erfpachtsvoorwaarden worden aangebracht;
 - zal Erfpachter geen afstand kunnen doen van het recht van erfpacht;
 - zal minnelijke beëindiging van het recht van erfpacht zijn uitgesloten;
 - zal/zullen de hypotheekhouder(s) voor het uitoefenen van zijn/hun recht tot onderhandse/openbare verkoop van het recht van erfpacht geen voorafgaande toestemming van de Eigenaar behoeven, mits in de veilingvoorwaarden is bepaald dat de koper gehouden zal zijn om zich bij afzonderlijke akte tegenover de Eigenaar te verbinden tot naleving van alle bepalingen waaronder het recht van erfpacht is verleend en tot betaling van de canon. De hypotheekhouder(s) zal/zullen het recht tot onderhandse/openbare verkoop van het recht van erfpacht pas uitoefenen nadat hij/zij de Eigenaar hiervan ten minste dertig (30) dagen vóór het uitoefenen van het recht bij aangetekend schrijven in kennis heeft/hebben gesteld.
-

Vergoedingsrecht bij einde erfpacht

- 9.16. Ter zake van het vergoedingsrecht bij het einde van de erfpacht geldt het volgende:
- 9.16.1. Ongeacht de wijze waarop het recht van erfpacht eindigt, heeft de erfpachter nimmer het recht op vergoeding van de waarde van nog aanwezige gebouwen, werken, beplantingen en/ of andere zaken die door erfpacht zijn gerealiseerd ten tijde van de beëindiging.

Retentierechten

- 9.17. Noch de Erfpachter noch de Eigenaar heeft een retentierecht op de in erfpacht uitgegeven zaak.

Wegnemingsrecht

- 9.18. De Erfpachter heeft bij het einde van de erfpacht het recht en de plicht gebouwen, werken en beplantingen, die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht, weg te nemen. De in erfpacht gegeven zaak dient Erfpachter in de oude toestand terug te brengen, tenzij Partijen hierover alsdan andere afspraken maken.

Hoofdelijkheid

- 9.19. Indien de erfpacht aan twee (2) of meer personen toekomt, hetzij als deelgenoten hetzij als Erfpachter van verschillende gedeelten van het registergoed, dan zijn zij hoofdelijk verbonden voor de gehele canon die tijdens hun recht opeisbaar wordt, voor zover deze niet over hun rechten is verdeeld. Na overdracht of toedeling van de erfpacht op het registergoed of een gedeelte daarvan of van een aandeel in de erfpacht zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde canon die in de voorafgaande vijf (5) (of minder, doch niet meer) jaren opeisbaar is geworden.

Boetebepaling

- 9.20. De Erfpachter is aan de Eigenaar een boete van tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) verschuldigd voor overtreding of niet-nakoming van het sub 9.4 bepaalde in deze overeenkomst en een boete van tweeduizend euro (€ 2.000,00) verschuldigd voor elke overtreding of niet-nakoming en voor iedere dag of gedeelte van een dag dat de overtreding of niet nakoming voortduurt van overtreding van het onder sub 9.5, 9.6, 9.7 en 9.8 bepaalde in deze overeenkomst.

Een boete zal verschuldigd zijn door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming of door het enkele verloop van de bepaalde termijn, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, onverminderd het recht van de gemeente op vergoeding van de eventueel meer geleden schade en onverminderd het recht van de gemeente om tegelijk betaling van de boete én nakoming van de betreffende verbintenis te verlangen.

Kettingbeding

9.21. De Erfpachter is verplicht en verbindt zich jegens de Eigenaar, die dit voor zich aanvaardt, de hiervoor in de onderhavige overeenkomst sub 9.1, 9.4, 9.5, 9.6, 9.7, 9.8, 9.10, 9.15 en 9.20 uitgedrukte verplichtingen bij overdracht van het recht van erfpacht of het verlenen daarop van enig beperkt of zakelijk recht - met uitzondering van het recht van hypotheek - aan de nieuwe Erfpachter of beperkt zakelijk gerechtigde ten behoeve van de Eigenaar op te leggen en aan te nemen en, in verband daarmee, om het in die bepalingen en deze bepaling bepaalde in de alsdan te verlijden akte van overdracht of verlening van beperkt of zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte ten behoeve van de Eigenaar van een terstond vorderbare boete van vierhonderdduizend euro (€ 400.000,--) met de bevoegdheid van laatstgenoemde vergoeding van de eventueel meer geleden schade te vorderen. Van de akte van overdracht van het recht van erfpacht of verlening van enig beperkt of zakelijk genotsrecht daarop, zal, vóór de ondertekening, een ontwerp daarvan aan de Eigenaar moeten worden overhandigd ter controle of aan dit kettingbeding is voldaan. De definitieve akte zal overeenkomstig dit ontwerp moeten worden verleden. Alles op straffe van een door de Erfpachter ten behoeve van de Eigenaar te verbeuren boete van vierhonderdduizend euro (€ 400.000,--) voor iedere ernstige overtreding of toerekenbare niet-nakoming en onverminderd hetgeen hiervoor omtrent opzegging van het recht van erfpacht is bepaald.

10. Bepalingen betreffende de vestiging van het opstalrecht

Alle bepalingen in deze overeenkomst met betrekking tot de erfpacht zijn zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing op het recht van opstal.

11. Notariële akte

De voor de overdracht vereiste akte van uitgifte zal worden verleden ten overstaan van één van de notarissen van notariskantoor Hekkelman te Nijmegen. Het passeren van de

akte dient te geschieden binnen zes weken na de datum dat het onder sub 9.5 beoogde gebruik op grond van het bestemmingsplan c.q. omgevingsplan mogelijk is en dit bestemmingsplan c.q. omgevingsplan onherroepelijke rechtskracht heeft gekregen.

12. Kosten akte

Alle kosten en belastingen met betrekking tot de erfpachtsgunning en van de vestiging, waaronder begrepen de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van Erfpachter.

13. Woonplaatskeuze

Voor de uitvoering van de akte in het kader van de Kadasterwet wordt door Partijen woonplaats gekozen op het kantoor van de bewaarder van de akte.

14. Ontbindende voorwaarde

Deze overeenkomst tot vestiging van een zakelijk recht van erfpacht annex opstal kan door zowel Eigenaar als Erfpachter via een schriftelijke verklaring aan de wederpartij worden ontbonden:

- I indien uiterlijk op 1 januari 2025 het bestemmingsplan c.q. omgevingsplan op basis waarvan het gewenste en verplichte gebruik theeschenkerij op grond van het erfpachtrecht annex opstalrecht is toegestaan, geen onherroepelijke rechtskracht heeft verkregen;
- II indien Erfpachter binnen 4 weken na het onherroepelijk worden van het onder I bedoelde bestemmingsplan c.q omgevingsplan geen financiering krijgt voor realisatie van het onder 9.4 bedoelde bouwplan;
- III naar aanleiding van het bepaalde onder sub 8.5.3;
- IV indien naar aanleiding van de onder I bedoelde publicatie, naar het oordeel van de Gemeente, een openbare selectieprocedure moet worden gevolgd.

Bovenstaande mogelijkheden om deze overeenkomst te kunnen ontbinden eindigen op het moment van het vestiging van het recht van erfpacht annex opstal.

Indien deze overeenkomst op grond van het bovenstaande wordt ontbonden zijn Partijen elkaar over en weer niets verplicht. Voorts ontstaat daarmee op geen enkele manier enige verplichting voor de Gemeente tot vergoeding van schade of anderszins.

15. Totstandhomingsvoorbehoud, tevens optchortende voorwaarde

Deze overeenkomst komt pas tot stand op het moment dat:

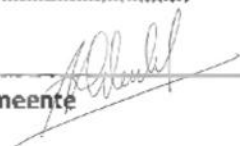
1. Er een positief Bibob-advies van Erfpachter beschikbaar is;
2. het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nijmegen besluit om deze overeenkomst aan te gaan,

Zolang het bovenstaande voorwaarden niet zijn vervuld komt deze overeenkomst niet tot stand en zijn Partijen over en weer elkaar niets verplicht. Voorts ontstaat daarmee op geen enkele manier enige verplichting voor de Gemeente tot vergoeding van schade of anderszins.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nijmegen is bij het nemen van hun besluit overigens volledig vrij in hun overwegingen.

ALOUS IN TWEEVOUD ONDERTEKEND

op 17-06-2024

Gemeente 

A.A. Koldenhof
Concernmanager Stadsontwikkeling

op 7 maart 2024

Erfpachter


Stichting Theeschaar
de Goffert

Paul Bongers

Bijlagen:

1. situatietekening
2. verklaring erfdienstbaarheden
3. bodemonderzoek
4. bouwplan


P.M. KETELAAR


Bert Steenbergen

Bijlage 1

Theeschenkerij

Situatietekening perceel



HATERT, sectie M, nummer 6059 (ged.)

Bijlage 2

**Dienst voor het kadaster en de openbare registers****Resultaat van onderzoek naar erfdienstbaarheden**

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers verklaart dat op verzoek van de aanvrager onderzoek in de openbare registers is gedaan naar inschrijvingen waarin mogelijk erfdienstbaarheden ontstaan of teniet gaan (tot stand komen of vervallen) ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Hatert, sectie M nummer 6059 gedeeltelijk (zie kaartje), inzake de periode van 4 april 1950 tot en met 26 september 1944 (Oorlogschade).

Voor dat doel werden de volgende inschrijvingen in de openbare registers ingezien:

Vestiging Arnhem	Deel 79412 nr. 151	Deel 79411 nr. 133	Deel 58726 nr. 167
	Deel 30731 nr. 162	Deel 30720 nr. 188	Deel 13656 nr. 25
	Deel 12860 nr. 10	Deel 12731 nr. 49	Deel 10093 nr. 18
Vestiging Nijmegen	Deel 8332 nr. 62	Deel 8155 nr. 40	
	Deel 1422 nr. 98	Deel 1404 nr. 34	Deel 1321 nr. 123
	Deel 1317 nr. 29	Deel 1048 nr. 79	Deel 1011 nr. 108
	Deel 977 nr. 12		

Gebleken is dat in genoemde inschrijvingen de gevraagde erfdienstbaarheden niet zijn aangetroffen.

Bijzonderheden: Geen

Er zijn geen voorlopige aantekeningen.

Apeldoorn, 12 april 2023

Mr. B.H.J. (Ruben) Roes

Bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan een via het openbare internet ontvangen onderzoek, en een daarvan vervaardigde afdruk, kunnen geen rechten worden ontleend.
Het Kadaster is niet aansprakelijk voor enige schade die ontstaat door het verzenden van het onderzoek via het openbare internet.

Bijlage 3



Verkennd bodemonderzoek Steinweglaan (Goffertpark) te Nijmegen

17 juni 2022

Kenmerk R001-1287006NGE-V01-sla-NL

Verantwoording

Titel	Verkennd bodemonderzoek Steinweglaan (Goffertpark) te Nijmegen
Opdrachtgever	Gemeente Nijmegen
Projectleider	Erik Vonkeman
Auteur(s)	Gertjan van Norel
Uitvoering meet- en inspectiewerk	Pascal(P) Rijmers (certificaatnummer K54913)
Projectnummer	1287006
Aantal pagina's	10
Datum	17 juni 2022
Handtekening	Ontbreekt in verband met digitale verwerking. Dit rapport is aantoonbaar vrijgegeven.

Colofon

TAUW bv
Handelskade 37
Postbus 133
7400 AC Deventer
T +31 57 06 99 91 1
E info.deventer@tauw.com

Inhoud

1	Inleiding	4
2	Vooronderzoek	4
2.1	Algemeen	4
2.2	Regionale bodemopbouw en geohydrologie	5
2.3	Geraadpleegde informatiebronnen verdachte deellocaties	5
2.4	Asbestverdachtheid van de bodem	6
2.5	PFAS-verdachtheid van de bodem	6
2.6	Uitgevoerde bodemonderzoeken en verontreinigingssituatie	6
2.7	Terreinverkenning	7
2.8	Beantwoording onderzoeksvragen vooronderzoek	7
3	Onderzoeksstrategie en uitgevoerde werkzaamheden	7
3.1	Onderzoeksstrategie	7
3.2	Uitgevoerde werkzaamheden	8
3.3	Veiligheid en kwaliteit	8
4	Resultaten	8
4.1	Zintuiglijke waarnemingen en veldmetingen	8
4.2	Resultaten grond	8
4.3	Beantwoording onderzoeksvragen	9
5	Conclusies	10
Bijlage 1	Regionale ligging onderzoekslocatie	
Bijlage 2	Kaart situering monsternemingspunten	
Bijlage 3	Veiligheid, kwaliteit en duurzaamheid	
Bijlage 4	Boorprofielen	
Bijlage 5	Toetsingskader	
Bijlage 6	Getoetste omgerekende analyseresultaten	
Bijlage 7	Analysecertificaten	

1 Inleiding

In opdracht van gemeente Nijmegen heeft TAUW een verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740¹ uitgevoerd aan de Steinweglaan ongenummerd te Nijmegen.

De aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen nieuwbouw van een theeschenkerij en de daarbij behorende omgevingsvergunning (activiteit bouw). Hiervoor moet de milieuhygiënische kwaliteit van de grond worden bepaald.

2 Vooronderzoek

2.1 Algemeen

Er is een vooronderzoek conform de NEN 5725² uitgevoerd. Gezien de aanleiding van het onderzoek is gekozen om de onderzoeksvragen te beantwoorden behorend bij aanleiding A (opstellen van een hypothese over de milieuhygiënische bodemkwaliteit ten behoeve van uit te voeren bodemonderzoek) uit de NEN 5725. Een kaart met de regionale ligging van de onderzoekslocatie en een kaart met de ligging van relevante bevindingen zijn opgenomen in bijlage 1 en 2.

Tabel 2.1 Algemene gegevens onderzoekslocatie

Adres	Steinweglaan ongenummerd te Nijmegen
Kadastrale gegevens (www.kadaster.nl)	gemeente Hatert, sectie M nummer 6059 gedeeltelijk
RD-coördinaten (X/Y)	X: 186.195 Y: 426.283
Bevoegd gezag Wbb	Gemeente Nijmegen
Bevoegd gezag overige bodemtaken en Bbk	Gemeente Nijmegen
Oppervlakte (m ²)	1.575 m ²
Verhardingssituatie (m ²)	Onverhard terrein
Bebouwing (m ²)	Onbebouwd terrein
Voormalig gebruik	Park
Huidig gebruik	Park
Toekomstig gebruik	Theeschenkerij
Gebruik conform circulaire bodemsanering	Groen met natuurwaarden
Bodemfunctieklaas ³	Wonen
Bodemkwaliteitsklasse ³	Bovengrond: Wonen Ondergrond: Achtergrondwaarde
Explosieven*	Onverdacht, vrijgegeven

* Geen verplicht onderdeel vanuit de NEN 5725

¹ NEN 5740: Bodem - Onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond, januari 2009/A1:2016

² NEN 5725: Bodem - Strategie bij het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek, oktober 2017

³ Nota bodembeheer gemeente Nijmegen, november 2021

2.2 Regionale bodemopbouw en geohydrologie

In tabel 2.2 zijn de regionale geohydrologische gegevens en bodemopbouw gegeven. Lokale omstandigheden zoals waterlopen, drainagesystemen, (lekke) rioleringen en dergelijke kunnen de regionale stromingsrichting van het freatisch grondwater beïnvloeden.

Tabel 2.2 Regionale geohydrologische gegevens en bodemopbouw

Onderdeel	Bevinding	Informatiebron
Regionale bodemopbouw	Bebouwd gebied	Bodemkaart van Nederland, WUR ¹
Maaiveld hoogte	22.15 m +NAP	AHN ²
Stijghoogte freatische grondwater	7.42 m +NAP	NAGROM ³
Verwachte regionale grondwaterstromingsrichting van het eerste watervoerend pakket	West Noord West	NAGROM ³
In een grondwaterbeschermingsgebied?	Nee	INSPIRE View ⁴
Onttrekkingen binnen de onderzoekslocatie?	Nee	wkotool.nl ⁵
Kwel / infiltratie (tussen deklaag en watervoerende laag)	infiltratie (0,5-1 mm/dag)	Klimaat-effectatlas ⁶

¹ <https://www.wur.nl/nl/show/Bodemkaart-1-50-000.htm>

² Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN2)

³ NAGROM, Nationaal GRondwater Model

⁴ INSPIRE view service voor AreaManagement van de gezamenlijke provincies

⁵ Betreft onttrekkingen die zowel vergunningsplichtig als meldingsplichtig zijn

⁶ Klimaat-effectatlas stichting CAS, kwel en infiltratie huidig

Omdat de grondwaterstand zich op een diepte groter dan 5 m -mv bevindt, wordt conform de NEN 5740 geen grondwateronderzoek uitgevoerd. De peilbuis wordt vervangen door een boring tot 2,0 m -mv.

2.3 Geraadpleegde informatiebronnen verdachte deellocaties

Voor het inventariseren van de verdachte deellocaties (voormalige of huidige bedrijfsactiviteiten, dempingen, tanks, incidenten et cetera) zijn de volgende informatiebronnen geraadpleegd:

- Bodemloket en Milieuatlas Nijmegen
- Luchtfoto's van Cyclomedia Streetsmart (2008-2021)
- Straatfoto's van Cyclomedia Streetsmart (2021)
- Historische topografische kaarten van Topotijdreis 1920-2021
- Door de opdrachtgever aangeleverde informatie
- Fysieke terreinverkenning

Historie

Op historisch kaartmateriaal is te zien dat de onderzoekslocatie voor tot 1937 bestond uit landbouwgrond. Vanaf 1937 tot aan nu heeft de onderzoekslocatie deel uit gemaakt van het Goffertpark.



Figuur 2.1 historisch kaartmateriaal (www.topotijdreis.nl). lucht- en straatbeelden uit 2017, 2018 en 2021 (Cyclomedia Streetsmart). Onderzoekslocatie rood omkaderd

2.4 Asbestverdachtheid van de bodem

Uit de bodematlas zijn geen aanwijzingen gevonden die kunnen leiden tot verdenkingen op het voorkomen van asbest op de onderzoekslocatie. De bodem van de onderzoekslocatie wordt vooralsnog als asbest onverdacht beschouwd. Indien tijdens het veldwerk bodemvreemd en asbestverdacht wordt waargenomen, dient asbestonderzoek uitgevoerd te worden.

2.5 PFAS-verdachtheid van de bodem

Op/nabij de onderzoekslocatie zijn geen terreindelen aanwezig die de bodem verdacht maken voor PFAS-verbindingen als gevolg van puntbronnen⁴ en ⁵. De kans op aanwezigheid van PFAS in de bodem als gevolg van aanwezigheid van puntbronnen is nihil.

De bovengrond en diepere geroerde bodemlagen zijn op basis van de kamerbrief van 8 juli 2019 bij het Tijdelijk Handelingskader PFAS in heel Nederland verdacht op het diffuus voorkomen van PFAS⁶ als gevolg van atmosferische depositie. Daarom wordt geconcludeerd dat de bodem diffuus verdacht is voor PFAS met uitzondering van GenX.

2.6 Uitgevoerde bodemonderzoeken en verontreinigingssituatie

Uit raadpleging van de opgegeven informatiebronnen in paragraaf 2.3, kwam naar voren dat er geen bodemonderzoeken zijn uitgevoerd op de onderzoekslocatie.

⁴ Op basis van tabel 1 handelingskader PFAS, handelingskader PFAS, Expertisecentrum PFAS, 25 juni 2018

⁵ En op basis van Glüge, J., Scheringer, M., Cousins, I. T., DeWitt, J. C., Goldenman, G., Herzke, D., . . . Wang, Z. (2020). An overview of the uses OF per- and POLYFLUOROALKYL Substances (pfas). Environmental Science: Processes & Impacts, 22(12), 2345-2373. doi:10.1039/d0em00291g (Glüge, 2020)

⁶ Kamerbrief bij Handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie, Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 8 juli 2019

Nota bodembeheer

Op basis van de Nota bodembeheer bevindt zich de onderzoekslocatie in het deelgebied 3: '1945-1965 van de gemeente Nijmegen. In de Nota bodembeheer staat het volgende over deze deellocatie geschreven:

Kader: Deelgebied 3: 1945-1965

"Na de Tweede Wereld Oorlog zijn binnen 20 jaar grote uitbreidingswijken toegevoegd, waarbij het Maas-Waalkanaal als een barrière fungeerde. In deze wijken is de bodem minder diffuus verontreinigd dan in het oudere Nijmegen. Dit komt ondermeer door de minder lange bewoningsgeschiedenis en de overgang van kolen op minerale olie en aardgas voor de verwarming, waardoor er minder kolenas werd uitgestrooid. Toch is de bodem in de loop der tijd door menselijke activiteiten diffuus verontreinigd geraakt. Het gaat dan ondermeer om het grote grondverzet tijdens de bouwfase, de beperkte kolenas uitstrooiingen, en de voortgaande atmosferische depositie door toenemende industrie en het verkeer.

De bodem in dit deelgebied bestaat voornamelijk uit fijn tot grof zand met grindbijmengingen. Het gebied ligt gedeeltelijk in de smeltwatervlakte en gedeeltelijk op de stuwwal."

Op basis van de nota bodembeheer is de onderzoekslocatie verdacht op het voorkomen van lichte verontreinigingen.

2.7 Terreinverkenning

Op 2 juni 2022 is door P.Rijmers een fysieke terreinverkenning uitgevoerd. Tijdens de terreinverkenning zijn geen bijzonderheden aangetroffen die van invloed zijn geweest op de uit te voeren werkzaamheden. Wel is er op de locatie Japanse Duizendknoop aangetroffen.

2.8 Beantwoording onderzoeksvragen vooronderzoek

Uit het vooronderzoek is gebleken dat de onderzoekslocatie onverdacht is op het voorkomen van ernstige bodemverontreinigingen. Op basis van de resultaten van het onderzoek en de aanleiding en doelstelling van het bodemonderzoek kunnen de volgende onderzoeksvragen worden gesteld:

- Wat is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond?

3 Onderzoeksstrategie en uitgevoerde werkzaamheden

3.1 Onderzoeksstrategie

Om de gestelde onderzoeksvragen te beantwoorden zal de onderzoeksstrategie onverdacht niet-lijnvorming (ONV-NL) uit de NEN 5740 worden gehanteerd.

3.2 Uitgevoerde werkzaamheden

De grond is bemonsterd op donderdag 2 juni 2022 en op 8 juni 2022 door Pascal (P.) Rijmers. Het veldwerk is uitgevoerd onder certificaatnummer K54913.

Tabel 3.1 Overzicht uitgevoerde veld- en analysewerkzaamheden

Veldwerk	Aantal	Monsterpuntnummers
Boring tot circa 0,5 m -mv	8	4 t/m 11
Boring tot circa 2,0 m -mv	3	1 t/m 3
Analyses	Aantal	(Meng)monstercodes
Standaard stoffenpakket bovengrond ¹	2+2	MM1(BG slakken), MM2(BG), MM4(BG baksteen), MM5(BG zonder baksteen)
Standaard stoffenpakket ondergrond	1	MM3(OG)

¹⁾ Lutum en organische stof, metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink), PCB (7), PAK (10), minerale olie (GC) en droge stof

In verband met het aantreffen van antropogene bijmenging zijn twee extra mengmonsters van de bovengrond geanalyseerd.

3.3 Veiligheid en kwaliteit

Voor een overzicht van de veiligheids- en kwaliteitsaspecten wordt verwezen naar bijlage 3. Er is niet afgeweken van de vigerende protocollen.

4 Resultaten

4.1 Zintuiglijke waarnemingen en veldmetingen

De bodemopbouw bestaat de eerste 50 cm voornamelijk uit fijn zand. De ondergrond bestaat voornamelijk uit matig grof zand. In de bovengrond zijn lichte bijmengingen met slakken, kooldeeltjes en baksteen waargenomen. In de ondergrond is geen bodemvreemd materiaal waargenomen.

Tijdens de werkzaamheden is geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Voor details wordt verwezen naar de boorprofielen in bijlage 4.

4.2 Resultaten grond

In tabel 4.1 is een samenvatting opgenomen van de onderzoeksresultaten. Het toetsingskader is opgenomen in bijlage 5. Voor een volledig naar standaardbodem omgerekend toetsingsoverzicht wordt verwezen naar bijlage 6. De analysecertificaten zijn opgenomen in bijlage 7.

Tabel 4.1 Mengmonstersamenstelling en toetsingsresultaten grond

(Meng) monster	Deel monster	Diepte (m - mv)	Textuur en bijzonderheden ##	> AW	> T	> I	BBK# (indicatief)	LMW ⁷
M1(BG slakken)	3-1	0-0,5	fijn zand, slakken 1, wortels 2, grind 1	Cu, Hg, Pb, Zn	-	-	Ind	Pb
MM2(BG)	1-1, 2-1, 4-1, 5-1, 10-1, 11-1	0-0,5	fijn zand, wortels 1, grind 1, grind 2, grind 4	Cu, Hg, Pb, Zn	-	-	Wo	-
MM3(OG)	1-2, 1-3, 1-4, 2-2, 2-3, 2-4, 3-2, 3-3, 3-4	0,5-2	fijn zand, matig grof zand, zeer grof zand, wortels 1, grind 1	-	-	-	AT	-
MM4(BG baksteen)	6-1, 7-1	0-0,5	fijn zand, kooldeeltjes 1, wortels 1, baksteen 1, grind 1	Cu, Hg, Pb, Zn, PAK, PCB	-	-	Ind	-
MM5(BG zonder baksteen)	8-1, 9-1	0-0,5	fijn zand, kooldeeltjes 1, wortels 1, grind 1	Cu, Hg, Pb, Zn, PAK	-	-	Wo	-

Toepassing op landbodem

De mate van bijmenging is als volgt weergegeven; zeer licht (1), licht (2), sterk (4)

- Geen overschrijdingen van geanalyseerde parameters

AT/Wo/Ind Altijd toepasbaar/Wonen/Industrie

LMW Overschrijding LMW (Lokale Maximale Waarden). De toetsing is opgenomen in bijlage 5

4.3 Beantwoording onderzoeksvragen

Wat is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond?

Op de onderzoekslocatie zijn in alle vier (meng)monsters van de bovengrond gehalten van koper, kwik, lood en zink tot boven de achtergrondwaarde gemeten. In M1(BG slakken) overschrijdt lood de lokale maximale waarde voor deelgebied 3 '1945-1965'.

In twee van de vier mengmonsters, waar visueel in lichte mate kooldelen zijn waargenomen, overschrijden de gehalten van PAK de achtergrondwaarde. In het mengmonster waar visueel baksteen is waargenomen overschrijdt ook het gehalte PCB de achtergrondwaarde.

In de ondergrond zijn geen van de onderzochte parameters gemeten in gehalten boven de achtergrondwaarde en/of rapportagegrens.

⁷

De tussen- en interventiewaarden voor zowel kwik, lood, koper, zink, PAK en PCB worden niet overschreden. Daarnaast worden de lokale maximale achtergrondwaarden, op M1(BG slakken) na, niet overschreden waardoor geconcludeerd kan worden dat de gemeten gehalten en overschrijdingen gerelateerd kunnen worden aan de diffuse verontreinigingssituatie zoals beschreven is in paragraaf 2.6

Op basis van het Besluit bodemkwaliteit is de bovengrond indicatief beoordeeld als toepasbaar in gebieden met functie industrie voor wat betreft M1(BG slakken) en MM4(BG baksteen) en indicatief toepasbaar in klasse wonen voor wat betreft MM2(BG) en MM5(BG zonder baksteen).

De ondergrond is indicatief beoordeeld als altijd toepasbaar.

5 Conclusies

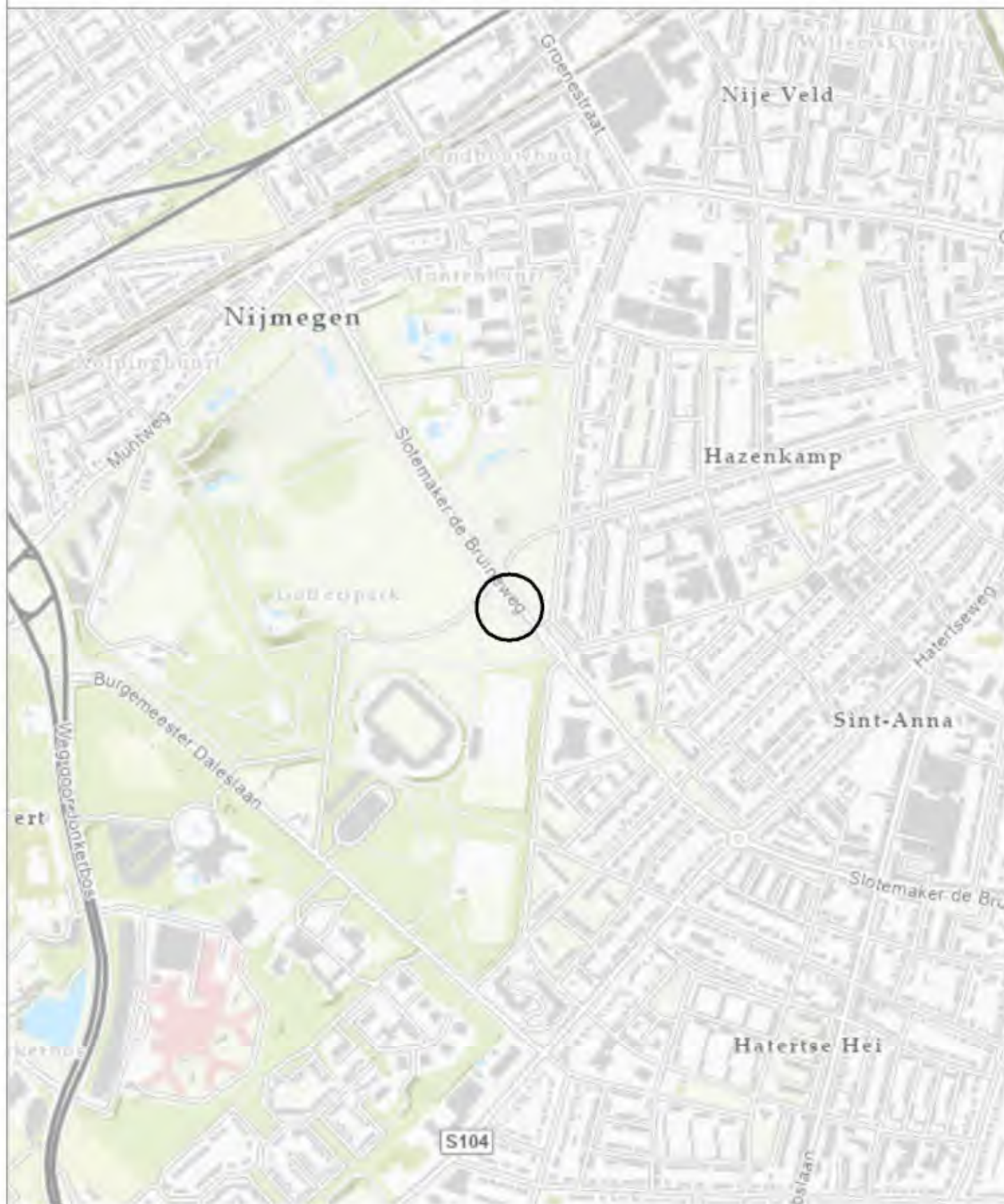
Met het onderhavige onderzoek is de bodemkwaliteit op de locatie nabij Steinweglaan te Nijmegen voldoende onderzocht. Uit het onderzoek blijkt dat de bovengrond maximaal licht verontreinigd is met koper, kwik, zink, lood, PAK en PCB. Plaatselijk overschrijdt lood de lokale maximale waarde voor deelgebied 3 '1945-1965' van de gemeente Nijmegen.

Op grond van de uitkomst van dit onderzoek wordt de gestelde hypothese dat in de bodem op de onderzoekslocatie lichte verontreinigingen worden gemeten, aanvaard. Omdat er slechts sprake is van lichte verontreinigingen is een aanvullend onderzoek niet noodzakelijk.

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw van een theeschenkerij en de daarbij behorende omgevingsvergunning (activiteit bouw).

Bijlage 1**Regionale ligging onderzoekslocatie**

Regionale ligging van de onderzoekslocatie



0 120 240 360 480 m

Opdrachtgever	Schaal	Status
Gemeente Nijmegen	1:10000	Definitief
Project	Formaat	Projectnummer
Nijmegen Steinweglaan (Goffert)	A4	1287006
Orderdeel	Datum: 15-6-2022	Tekeningnummer
Regionale ligging van de onderzoekslocatie	Get. TGA	1
	Geo. *	
Postbus 133 7400 AC Deventer Telefoon: (0570) 80 80 11 Fax: (0570) 80 80 85		

Bijlage 2**Kaart situering monsternemingspunten**



Opdrachtgever Gemeente Nijmegen	Schaal 1:750	Status Definitief
Project Nijmegen Steinweglaan (Goffert)	Formaat A4	Projectnummer 1287006
Titel Situering monsterpunten	Datum 16-06-2022	Tekeningnummer
	Get. TEGSIS	
	Gec. amy	
		Postbus 133 7400 AC Deventer Telefoon (0570) 69 99 11 Fax (0570) 69 96 66

Bijlage 3 Veiligheid, kwaliteit en duurzaamheid

SIKB veldwerkprotocollen voor bodemonderzoek



Het keurmerk 'kwaliteitswaarborg Bodembeheer' geeft aan dat de activiteiten in het kader bodembeheer, waaronder veldwerk bij milieuhygiënisch bodem- en waterbodemonderzoek goed en betrouwbaar volgens door de overheid opgestelde protocollen en programma's zijn uitgevoerd. TAUW bv is erkend voor het uitvoeren van veldwerk bij milieuhygiënisch bodem- en waterbodemonderzoek conform de protocollen 2001, 2002, 2003 en 2018. TAUW bv verklaart dat het veldwerk onafhankelijk van de opdrachtgever is uitgevoerd conform de eisen van BRL SIKB 2000. Bij interne opdrachtverlening is gebruik gemaakt van interne functiescheiding onder de voorwaarden die het Besluit bodemkwaliteit hieraan stelt.

Alle veldwerkzaamheden behorende bij het landbodemonderzoek en waterbodemonderzoek zijn uitgevoerd binnen de reikwijdte van het certificatieschema, volgens de eisen uit het certificatieschema BRL SIKB 2000: Beoordelingsrichtlijn voor het SIKB procescertificaat Veldwerk bij milieuhygiënisch landbodemonderzoek en waterbodemonderzoek:

- Protocol 2001: Plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken van boorbeschrijvingen, nemen van grondmonsters en waterpassen

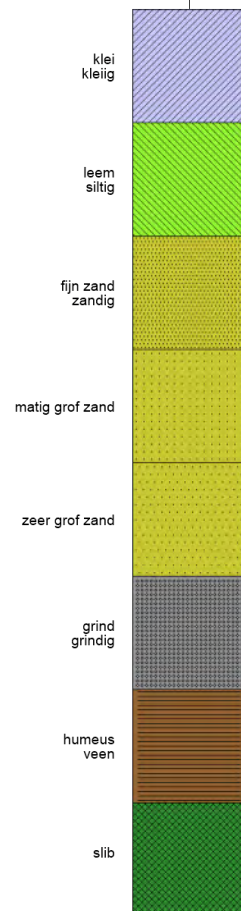
De analyses zijn uitgevoerd bij een geaccrediteerd milieulaboratorium. De aanwezigheid en ligging van kabels en leidingen is bepaald door het doen van een KLIC-melding.

TAUW verklaart hierbij dat het een onafhankelijke positie heeft (en kan behouden) ten opzichte van de opdrachtgever. Dat wil zeggen dat er geen organisatorische relatie bestaat met de opdrachtgever (zuster- of moederbedrijf) of diens eigenaar

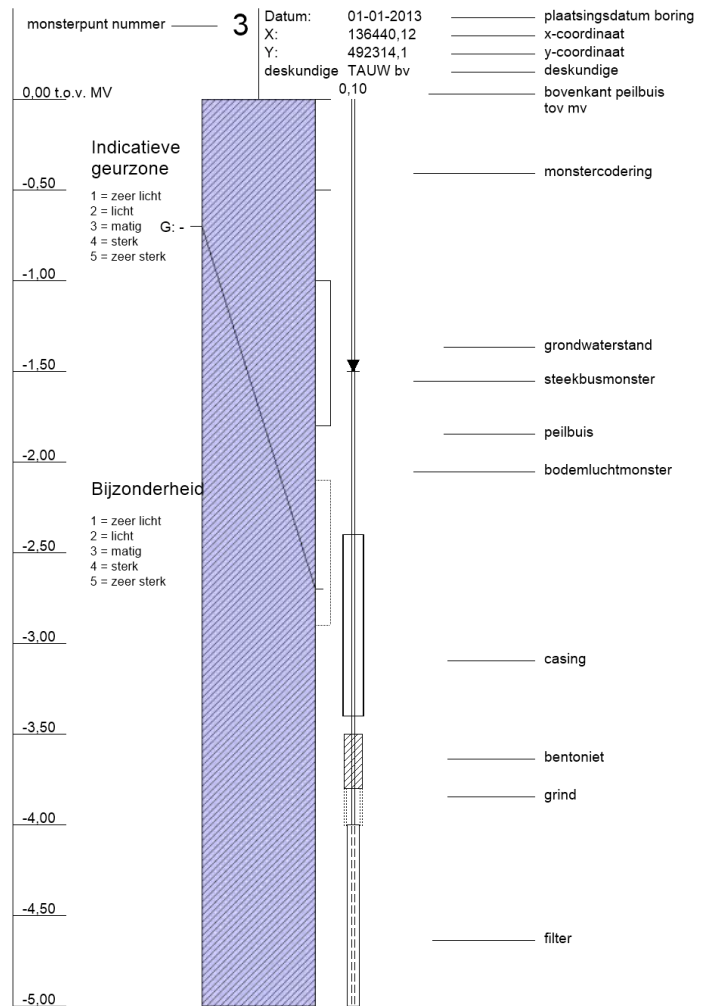
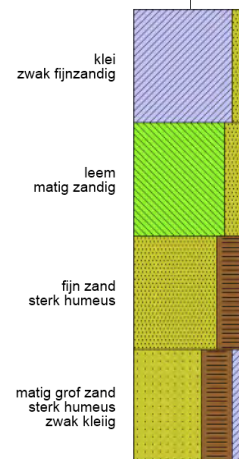
Bijlage 4**Boorprofielen**

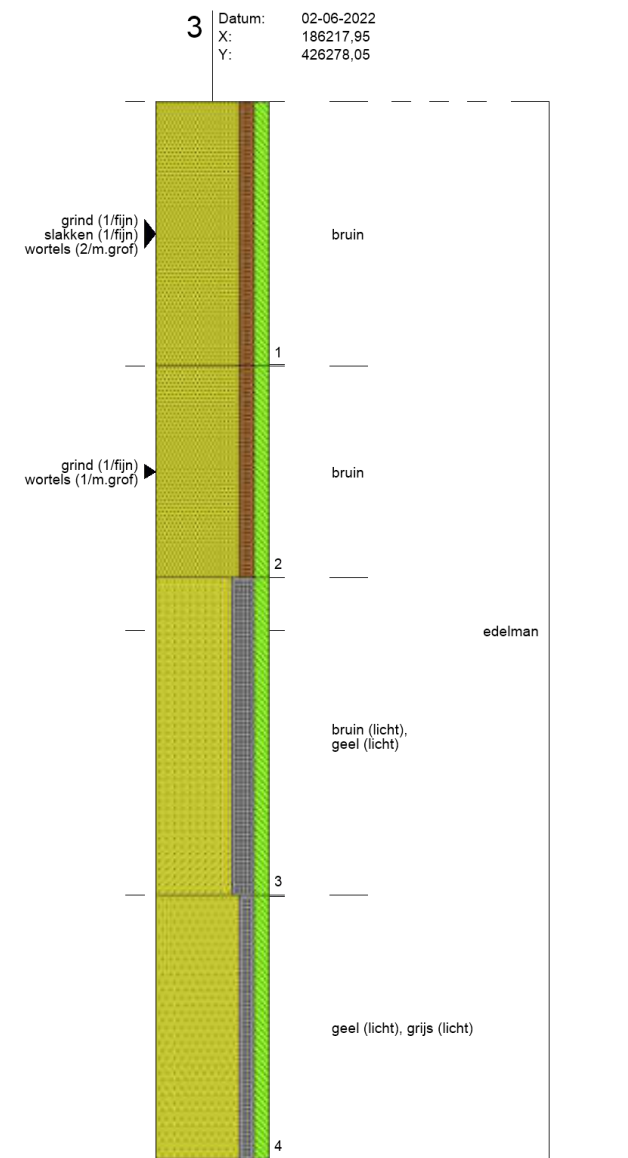
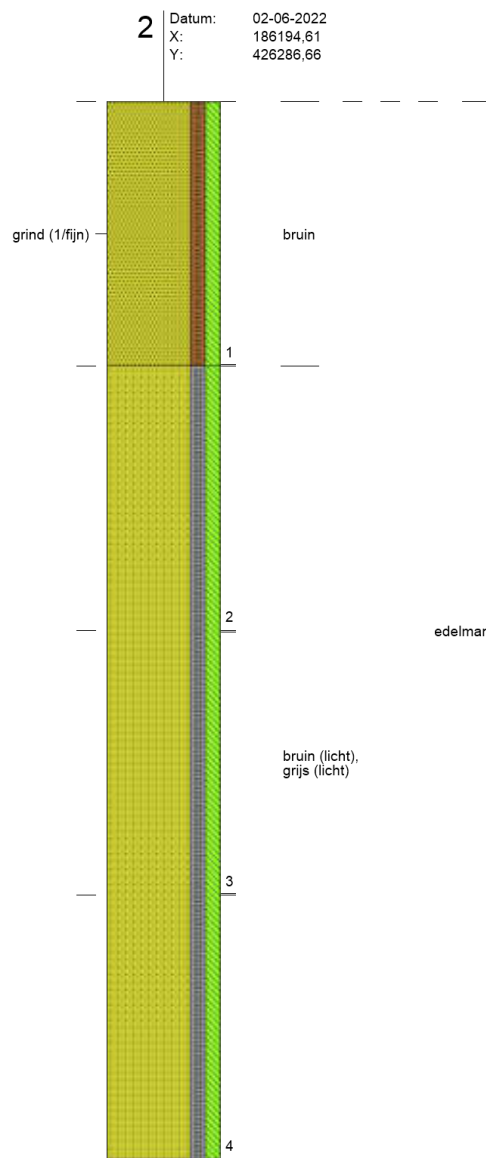
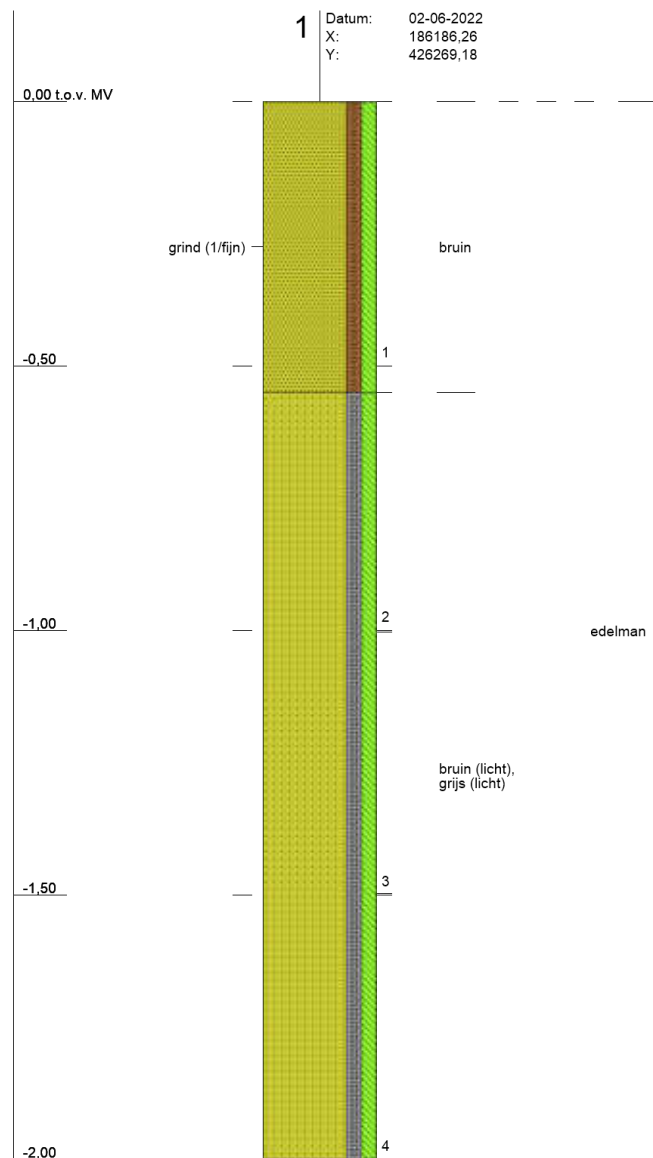
Legenda boorprofielen

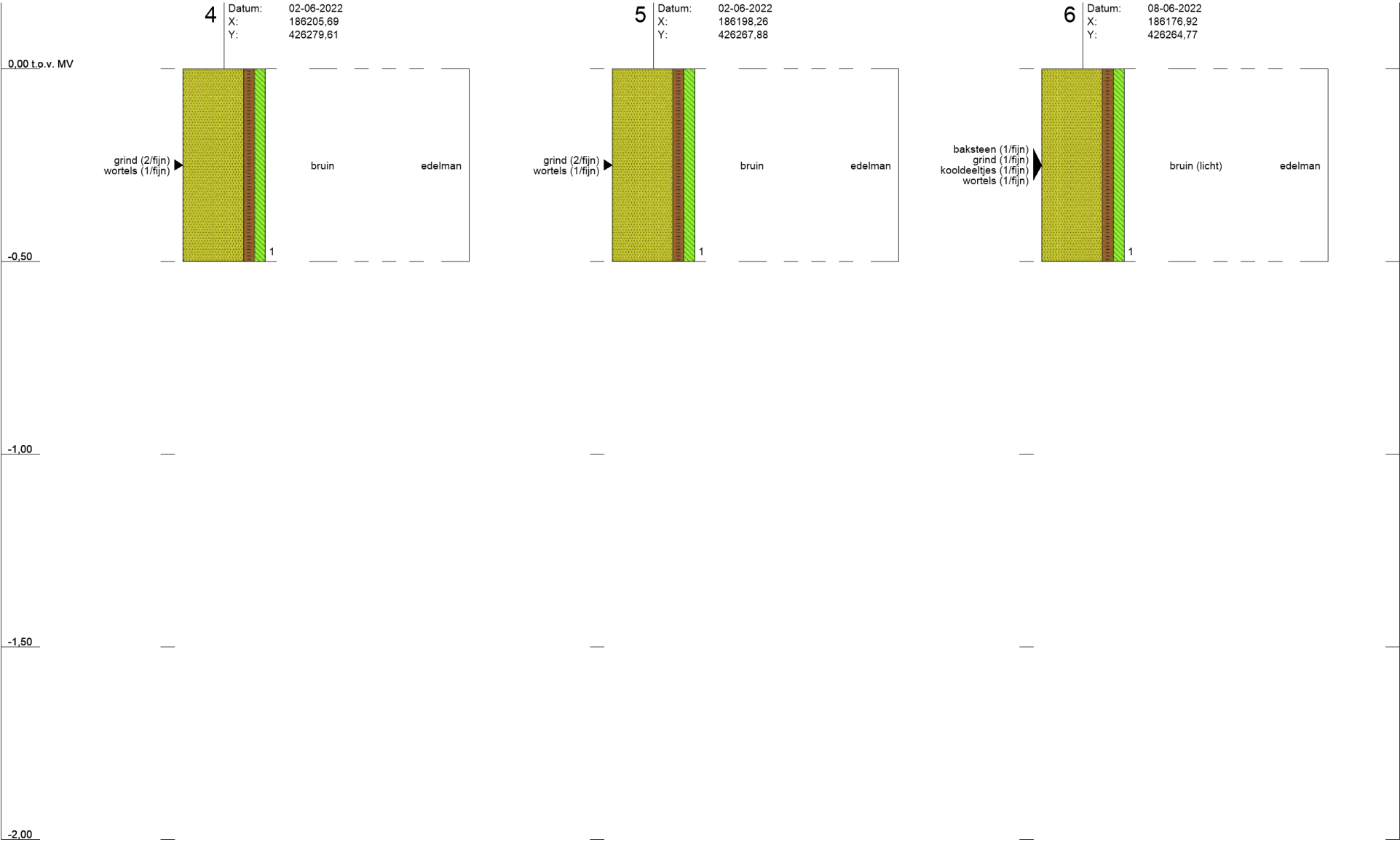
1 Datum: 01-01-2013
X: 202677,98
Y: 438991,13
deskundige TAUW bv

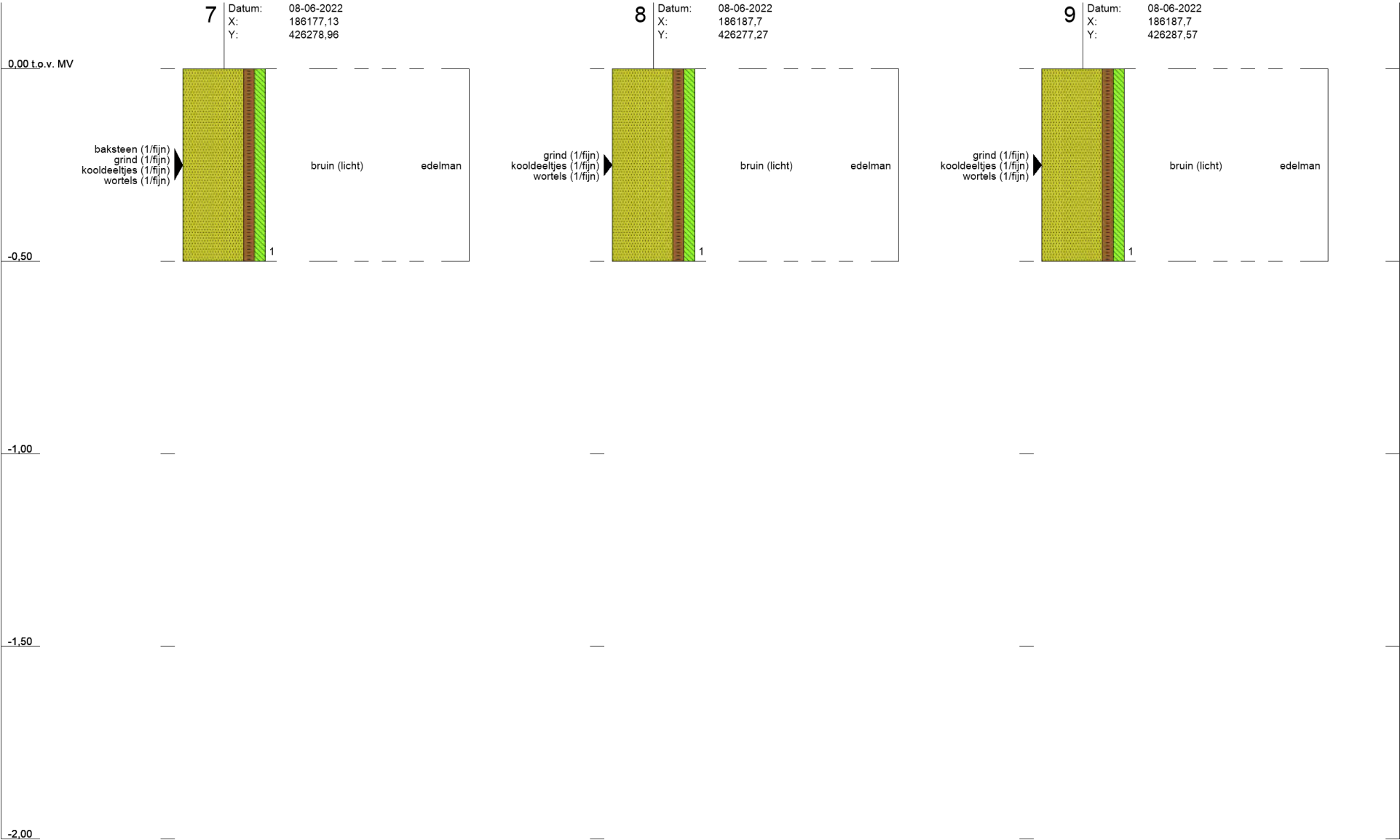


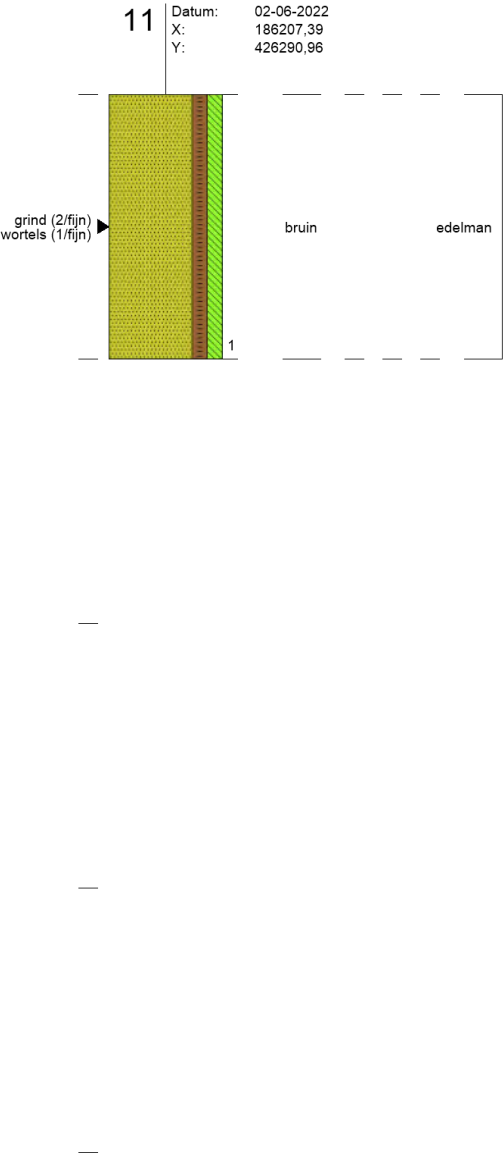
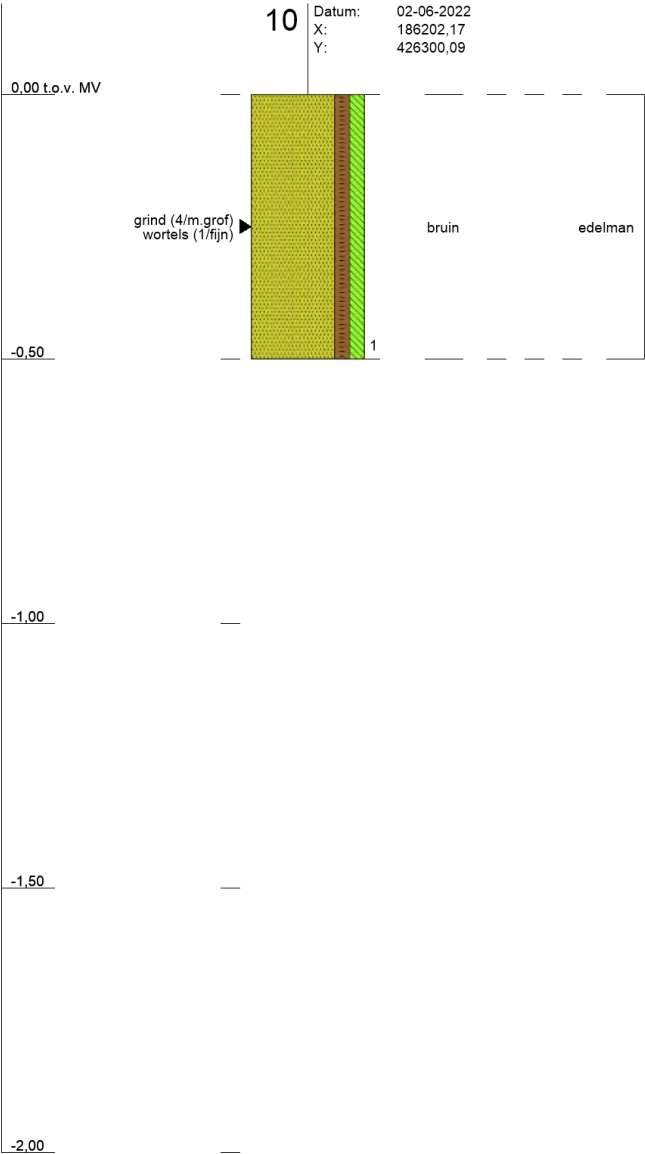
2 Datum: 01-01-2013
X: 136440,12
Y: 492314,1
deskundige TAUW bv











Bijlage 5 Toetsingskader

B5.1 Toetsingskader circulaire bodemsanering 2013

De analyseresultaten zijn getoetst aan de volgende, in landelijk beleid opgenomen, toetsingswaarden (normen):

- De Streefwaarden (voor grondwater) en/of Interventiewaarden (voor grond en grondwater) uit de Circulaire Bodemsanering⁸
- De Achtergrondwaarden (voor grond) uit bijlage B van de Regeling bodemkwaliteit⁹

Daarnaast is voor grond en grondwater ook getoetst aan de Tussenwaarden. Deze waarde is niet opgenomen in de Circulaire Bodemsanering en/of Regeling Bodemkwaliteit maar wel in de Regeling Uniforme Saneringen (RUS). De Tussenwaarde is gedefinieerd als $T = \frac{1}{2}(AW + I)$ voor grond en $T = \frac{1}{2}(S + I)$ voor grondwater.

In tabel B5.1 is vermeld op welke wijze de toetsingsresultaten zijn weergegeven in toetsingstabellen en tekstueel aangeduid in de rapportage.

Tabel B5.1 Overzicht toetsingskader

Concentratieniveau voor een stof	Weergave in tabellen	Omschrijving in de tekst
$\leq AW/S$ -waarde (of $<$ rapportagegrens)	-	-
$> AW/S$ -waarde $\leq T$ -waarde	+	Licht verhoogd/verontreinigd
$> T$ -waarde $\leq I$ -waarde	++	Matig verhoogd/verontreinigd
$> I$ -waarde	+++	Sterk verhoogd/verontreinigd

Bodemtypecorrectie voor grond

Op basis van de (gewijzigde) bijlage G¹⁰ onderdeel III van de Regeling bodemkwaliteit wordt vanaf 1 november 2013 bij de beoordeling van de kwaliteit van de bodem het analyseresultaat omgerekend naar het gehalte voor standaardbodem en vervolgens getoetst aan de toetsingswaarde voor standaardbodem. Voor de omrekening naar standaardbodem wordt gebruik gemaakt van locatiespecifieke waarden voor organische stof en lutum.

Gevalideerde bodemtoetsing: BoToVa

De toetsing van analyseresultaten vindt plaats in een geautomatiseerde toetsingsmodule. Deze toetsingsmodule maakt gebruik van de landelijke BoToVa¹¹-service voor de validatie van de toetsingsresultaten. Op deze wijze is de kwaliteit van de toetsing aan de geldende normen geborgd.

⁸ (gewijzigde) Circulaire Bodemsanering die op 1 juli 2013 in werking is getreden (Staatscourant 16675, d.d. 27 juni 2013)

⁹ (gewijzigde) Regeling bodemkwaliteit die op 1 januari 2014 in werking is getreden (laatste wijzigingen zijn opgenomen in Staatscourant 31950, d.d. 15 november 2013)

¹⁰ Deze gewijzigde bijlage van de Regeling bodemkwaliteit is voor het eerst gepubliceerd in Staatscourant 22335, d.d. 2 november 2012

¹¹ BoToVa: Bodem Toets- en Validatieservice. Voor meer informatie zie www.botova-service.nl

B5.2 Toetsingswaarden grond

Lutum			
Organisch stof		25%	
		10%	
	AW	T	I
METALEN			
barium (Ba)	-	-	920
cadmium (Cd)	0,6	6,8	13
kobalt (Co)	15	103	190
koper (Cu)	40	115	190
kwik (Hg)	0,15	18,08	36
lood (Pb)	50	290	530
molybdeen (Mo)	1,5	95,8	190
nikkel (Ni)	35	68	100
zink (Zn)	140	430	720
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN			
PAK (10 van VROM)	1,5	20,8	40
GECHLOOREERDE KOOLWATERSTOFFEN			
PCB (som 7)	0,02	0,51	1
OVERIGE STOFFEN			
minerale olie (C10-C40)	190	2595	5000

AW	Achtergrondwaarden [mg/kg ds]
T	Tussenwaarden grond [mg/kg ds]
I	Interventiewaarden grond [mg/kg ds]

Streefwaarden grondwater en Interventiewaarden bodemsanering uit de Circulaire Bodemsanering per 1 juli 2013 (Staatscourant 27 juni 2013, 16675)

B5.3 Lokale maximale waarden

Naast de toetsing aan de STI-waarden vanuit de Wet bodembescherming is getoetst aan de lokale maximale waarden (LMW). In de Nota bodembeheer¹² zijn LMW opgesteld voor verschillende deelgebieden binnen de gemeente Nijmegen. De onderzoekslocatie ligt in deelgebied "1945-1965". In tabel B5.2 zijn de LMW voor deelgebied 3 "1945-1965" weergegeven.

¹² Nota bodembeheer Gemeente Nijmegen; afdeling Milieu, bureau Bodem en Water; september 2012

Tabel B5.2 Lokale maximale waarden binnen deelgebied "1945-1965" in mg/kg ds voor standaard bodem ¹⁾

Traject (m -mv)	Cd	Cu	Hg	Pb	Ni	Zn	Ba	Co	Mo	PAK	PCB	Andere stoffen
0 - 1,0	1,2	64	0,39	208	70	299	380	30	3,0	6,8	0,04	≤ 2*AW en ≤ W
> 1,0	1,2	54	0,30	100	70	200	380	30	3,0	3,0	0,04	≤ 2*AW en ≤ W

Cd = cadmium, Cu = koper, Hg = kwik, Pb = lood, Ni = nikkel, Zn = zink, Ba = barium, Co = kobalt, Mo = molybdeen

¹⁾ Bron: Nota bodembeheer gemeente Nijmegen, september 2021, tabel 7: lokale maximale waarden (pagina 25)

Bijlage 6

Getoetste omgerekende analyseresultaten

B6.1 Grond

Monsteromschrijving	M1 (BG slakken)		MM2(BG)		MM3(OG)		MM4 (BG baksteen)	
Diepte (m -mv)	0-0,5		0-0,5		0,5-2		0-0,5	
Lutum (%)	25		25		25		25	
Organisch stof (%)	10		10		10		10	
Eenheid	mg/kg Ds		mg/kg Ds		mg/kg Ds		mg/kg Ds	
METALEN								
barium (Ba)	341		255		<54		173	
cadmium (Cd)	0,52	-	0,51	-	<0,24	-	0,54	-
kobalt (Co)	13	-	11	-	<7,4	-	14	-
koper (Cu)	52	+	47	+	<7,2	-	60	+
kwik (Hg)	0,30	+	0,17	+	<0,050	-	0,35	+
lood (Pb)	261	+	141	+	22	-	202	+
molybdeen (Mo)	<1,1	-	<1,1	-	<1,1	-	<1,1	-
nikkel (Ni)	30	-	27	-	15	-	25	-
zink (Zn)	146	+	162	+	<33	-	179	+
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN								
PAK (10 van VROM)	1,4	-	1,4	-	0,47	-	4,7	+
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN								
PCB (som 7)	0,01	-	0,01	-	0,025	-	0,04	+
	0		0					
OVERIGE STOFFEN								
minerale olie (C10-C40)	172	-	88	-	<123	-	<68	-
Conclusie (BoToVa)		+		+		-		+

<

Alle weergegeven rapportagegrenzen betreft een gecorrigeerde rapportagegrens door vermenigvuldiging van de 0,7 factor conform de regeling bodemkwaliteit.

Monsteromschrijving	MM5(BG zonder baksteen)	
Diepte (m -mv)	0-0,5	
Lutum (%)	25	
Organisch stof (%)	10	
Eenheid	mg/kg Ds	
METALEN		
barium (Ba)	215	
cadmium (Cd)	0,42	-
kobalt (Co)	13	-
koper (Cu)	42	+
kwik (Hg)	0,21	+
lood (Pb)	165	+
molybdeen (Mo)	<1,1	-
nikkel (Ni)	27	-
zink (Zn)	170	+
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN		
PAK (10 van VROM)	1,9	+
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN		
PCB (som 7)	0,013	-
OVERIGE STOFFEN		
minerale olie (C10-C40)	<64	-
Conclusie (BoToVa)		+

<

Alle weergegeven rapportagegrenzen betreft een gecorrigeerde rapportagegrens door vermenigvuldiging van de 0,7 factor conform de regeling bodemkwaliteit.

Bijlage 7**Analysecertificaten**

AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl



AGROLAB GROUP

Your labs. Your service.

Tauw Nederland B.V.
Erik Vonkeman
POSTBUS 133
7400 AC DEVENTER

Datum 10.06.2022
Relatienr 35003840
Opdrachtnr. 1162673

ANALYSERAPPORT

Opdracht 1162673 Bodem / Eluaat

Opdrachtgever 35003840 Tauw Nederland B.V.
Uw referentie 1287006 Nijmegen Steinweglaan (Goffert) 469424
Opdrachtacceptatie 03.06.22
Monsternemer Opdrachtgever
Geachte heer, mevrouw,

Hierbij zenden wij u de resultaten van het door u aangevraagde laboratoriumonderzoek.

De analyses zijn, tenzij anders vermeld, uitgevoerd overeenkomstig onze erkenning voor de werkzaamheid "Analyse voor milieuhygiënisch bodemonderzoek" van het Besluit Bodemkwaliteit.

Dit rapport mag alleen in zijn geheel worden gereproduceerd. Eventuele bijlagen zijn onderdeel van het rapport.

Let op: alleen de algemene voorwaarden van AL-West gedeponeerd bij de KvK te Deventer, zijn van toepassing.

Indien u nog vragen heeft of aanvullende informatie wenst, verzoeken wij u om contact op te nemen met Klantenservice.

Wij vertrouwen erop u met de toegezonden informatie van dienst te zijn.

Met vriendelijke groet,

AL-West B.V. Dhr. Peter Wijers, Tel. +31/570788111
Klantenservice

Kamer van Koophandel
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer



Blad 1 van 4



AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl



AGROLAB GROUP

Your labs. Your service.

Opdracht 1162673 Bodem / Eluaat

Monsternr.	Monstername	Monster beschrijving
351462	02.06.2022	3 (0,0-0,5)
351463	02.06.2022	1 (0,0-0,5) + 2 (0,0-0,5) + 4 (0,0-0,5) + 5 (0,0-0,5) + 10 (0,0-0,5) + 11 (0,0-0,5)
351470	02.06.2022	1 (0,55-1,0) + 1 (1,0-1,5) + 1 (1,5-2,0) + 2 (0,5-1,0) + 2 (1,0-1,5) + 2 (1,5-2,0) + 3 (0,5-0,9) + 3 (1,0-1,5) + 3 (1,5-2,0)

Eenheid	351462	351463	351470
	3 (0,0-0,5)	1 (0,0-0,5) + 2 (0,0-0,5) + 4 (0,0-0,5) + 5 (0,0-0,5) + 10 (0,0-0,5) + 11 (0,0-0,5)	1 (0,55-1,0) + 1 (1,0-1,5) + 1 (1,5-2,0) + 2 (0,5-1,0) + 2 (1,0-1,5) + 2 (1,5-2,0) + 3 (0,5-0,9) + 3 (1,0-1,5) + 3 (1,5-2,0)

Algemene monstervoorbehandeling

S Voorbehandeling conform AS3000		++	++	++
S Droge stof	%	96,1	96,7	97,2

Fracties (sedigraaf)

S Fractie < 2 µm	% Ds	4,0	3,1	<1,0
------------------	------	-----	-----	------

Klassiek Chemische Analyses

S Organische stof	% Ds	4,7	4,8	1,0 ^{x)}
-------------------	------	-----	-----	-------------------

Voorbehandeling metalen analyse

S Koningswater ontsluiting		++	++	++
----------------------------	--	----	----	----

Metalen (AS3000)

S Barium (Ba)	mg/kg Ds	110	75	<20
S Cadmium (Cd)	mg/kg Ds	0,35	0,34	<0,20
S Kobalt (Co)	mg/kg Ds	4,5	3,5	<3,0
S Koper (Cu)	mg/kg Ds	29	26	<5,0
S Kwik (Hg)	mg/kg Ds	0,22	0,12	<0,05
S Lood (Pb)	mg/kg Ds	180	96	14
S Molybdeen (Mo)	mg/kg Ds	<1,5	<1,5	<1,5
S Nikkel (AS3000)	mg/kg Ds	12	10	5,3
S Zink (Zn)	mg/kg Ds	72	77	<20

PAK (AS3000)

S Anthraceen	mg/kg Ds	<0,050	<0,050	<0,050
S Benzo(a)anthraceen	mg/kg Ds	0,20	0,17	<0,050
S Benzo(a)-Pyreen	mg/kg Ds	0,14	0,14	<0,050
S Benzo(ghi)peryleen	mg/kg Ds	0,11	0,11	<0,050
S Benzo(k)fluorantheen	mg/kg Ds	0,12	0,089	<0,050
S Chryseen	mg/kg Ds	0,27	0,17	0,057
S Fenanthreen	mg/kg Ds	0,093	0,26	0,064
S Fluorantheen	mg/kg Ds	0,18	0,26	0,10
S Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	mg/kg Ds	0,17	0,10	<0,050
S Naftaleen	mg/kg Ds	<0,050	<0,050	<0,050
S Som PAK (VROM) (Factor 0,7)	mg/kg Ds	1,4 ^{#)}	1,4 ^{#)}	0,47 ^{#)}

Minerale olie (AS3000/AS3200)

S Koolwaterstoffractie C10-C40	mg/kg Ds	81	42	<35
Koolwaterstoffractie C10-C12	mg/kg Ds	<3 ⁾	<3 ⁾	<3 ⁾
Koolwaterstoffractie C12-C16	mg/kg Ds	5 ⁾	<3 ⁾	<3 ⁾

AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl



AGROLAB GROUP

Your labs. Your service.

Opdracht 1162673 Bodem / Eluaat

Eenheid

351462

351463

351470

3 (0,0-0,5) $\frac{1}{3} (0,0-0,5) + 2 (0,0-0,5) + 4 (0,0-0,5) + 5 (0,0-0,5) + 10 (0,0-0,5) + 11 (0,0-0,5) + 2 (1,0-1,5) + 3 (1,5-2,0)$

Minerale olie (AS3000/AS3200)

Koolwaterstoffractie C16-C20	mg/kg Ds	<4 "	<4 "	<4 "
Koolwaterstoffractie C20-C24	mg/kg Ds	15 "	6 "	<5 "
Koolwaterstoffractie C24-C28	mg/kg Ds	27 "	16 "	<5 "
Koolwaterstoffractie C28-C32	mg/kg Ds	22 "	14 "	<5 "
Koolwaterstoffractie C32-C36	mg/kg Ds	8 "	<5 "	<5 "
Koolwaterstoffractie C36-C40	mg/kg Ds	<5 "	<5 "	<5 "

Polychloorbifenylen (AS3000)

S PCB 28	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010	<0,0010
S PCB 52	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010	<0,0010
S PCB 101	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010	<0,0010
S PCB 118	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010	<0,0010
S PCB 138	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010	<0,0010
S PCB 153	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010	<0,0010
S PCB 180	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010	<0,0010
S Som PCB (7 Ballschmüter) (Factor 0,7)	mg/kg Ds	0,0049 #)	0,0049 #)	0,0049 #)

x) Gehaltes beneden de rapportagegrens zijn niet mee inbegrepen.

#) Bij deze som zijn resultaten "<rapportagegrens" vermenigvuldigd met 0,7.

S) Erkend volgens AS SIKB 3000

Verklaring: "<" of n.a. betekent dat het gehalte van de component lager is dan de rapportagegrens.

De parameter-specifieke analytische meetonzekerheid en informatie over de berekeningsmethode zijn op aanvraag beschikbaar, indien de gerapporteerde resultaten boven de parameterspecifieke rapportagegrens liggen. De minimale prestatiecriteria van de toegepaste methoden met betrekking tot de meetonzekerheid zijn in het algemeen gebaseerd op Richtlijn 2009/90/EG van de Europese Commissie.

Het analysesresultaat van PCB 138 is mogelijk overschat vanwege co-elutie met PCB 163

Het organische stof gehalte is gecorrigeerd met het lutum gehalte, indien geen lutum is bepaald dan is gecorrigeerd met een lutum gehalte van 5,4%.

Het organische stof gehalte is niet gecorrigeerd voor het vrij ijzer gehalte, tenzij dit bepaald is.

Begin van de analyses: 03.06.2022

Einde van de analyses: 10.06.2022

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geanalyseerde monsters. In gevallen waarin het testlaboratorium niet verantwoordelijk was voor de bemonstering, gelden de gerapporteerde resultaten voor de monsters zoals zij zijn ontvangen. .

AL-West B.V. Dhr. Peter Wijers, Tel. +31/570788111
Klantenservice

Kamer van Koophandel
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer



Blad 3 van 4



AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl



AGROLAB GROUP

Your labs. Your service.

Opdracht 1162673 Bodem / Eluaat

Toegepaste methoden

conform Protocollen AS 3000 : Organische stof Voorbehandeling conform AS3000 Barium (Ba) Cadmium (Cd) Kobalt (Co)
Koper (Cu) Kwik (Hg) Lood (Pb) Molybdeen (Mo) Nikkel (AS3000) Zink (Zn)
Koolwaterstoffractie C10-C40 Anthraceen Benzo(a)anthraceen Benzo-(a)-Pyreen Benzo(ghi)peryleen
Benzo(k)fluorantheen Chryseen Fenanthreen Fluorantheen Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen Naftaleen
Som PAK (VROM) (Factor 0,7) PCB 28 PCB 52 PCB 101 PCB 118 PCB 138 PCB 153 PCB 180
Som PCB (7 Ballschmutter) (Factor 0,7)

conform NEN-EN12880; AS3000, AS3200; NEN-EN15934 : Droge stof

eigen methode ^{*)}: Koolwaterstoffractie C10-C12 Koolwaterstoffractie C12-C16 Koolwaterstoffractie C16-C20
Koolwaterstoffractie C20-C24 Koolwaterstoffractie C24-C28 Koolwaterstoffractie C28-C32
Koolwaterstoffractie C32-C36 Koolwaterstoffractie C36-C40

Protocollen AS 3000 / Protocollen AS 3200 : Koningswater ontsluiting Fractie < 2 µm

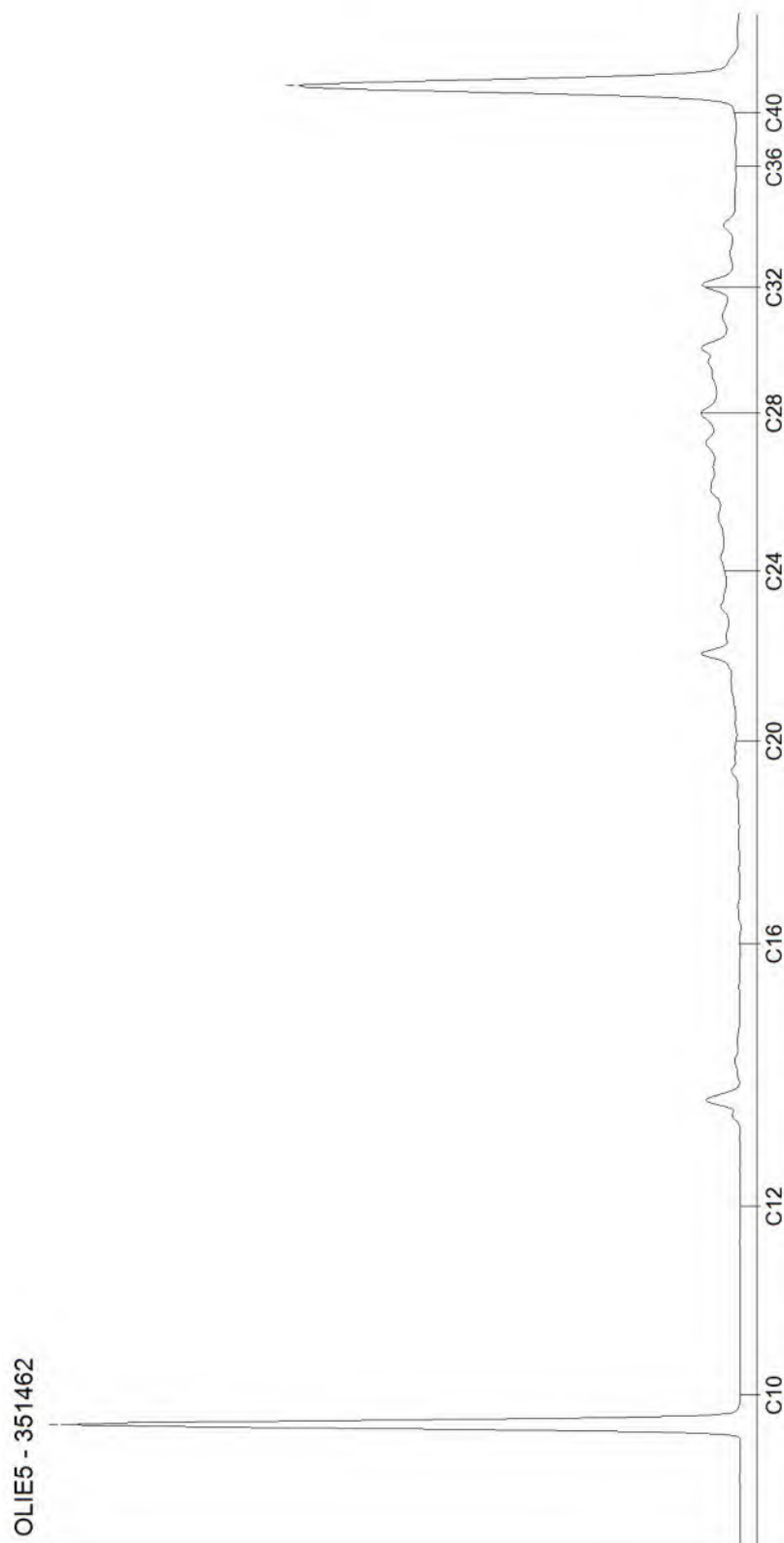
Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde parameters zijn gemarkeerd met het symbool " *) " .

AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

CHROMATOGRAM for Order No. 1162673, Analysis No. 351462, created at 10.06.2022 08:35:59

Monster beschrijving: 3 (0,0-0,5)

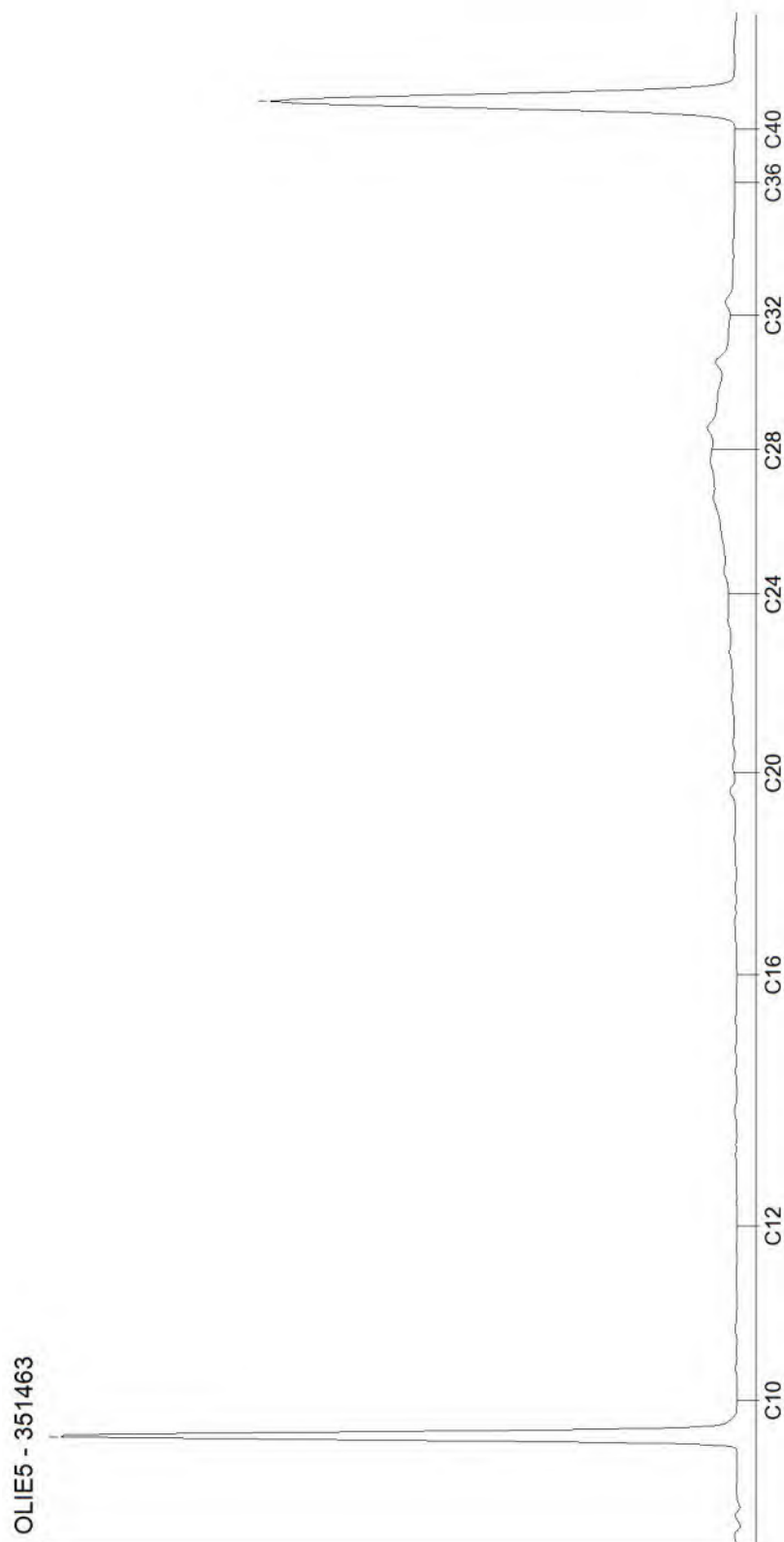


AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

CHROMATOGRAM for Order No. 1162673, Analysis No. 351463, created at 09.06.2022 06:34:07

Monster beschrijving: 1 (0,0-0,5) + 2 (0,0-0,5) + 4 (0,0-0,5) + 5 (0,0-0,5) + 10 (0,0-0,5) + 11 (0,0-0,5)

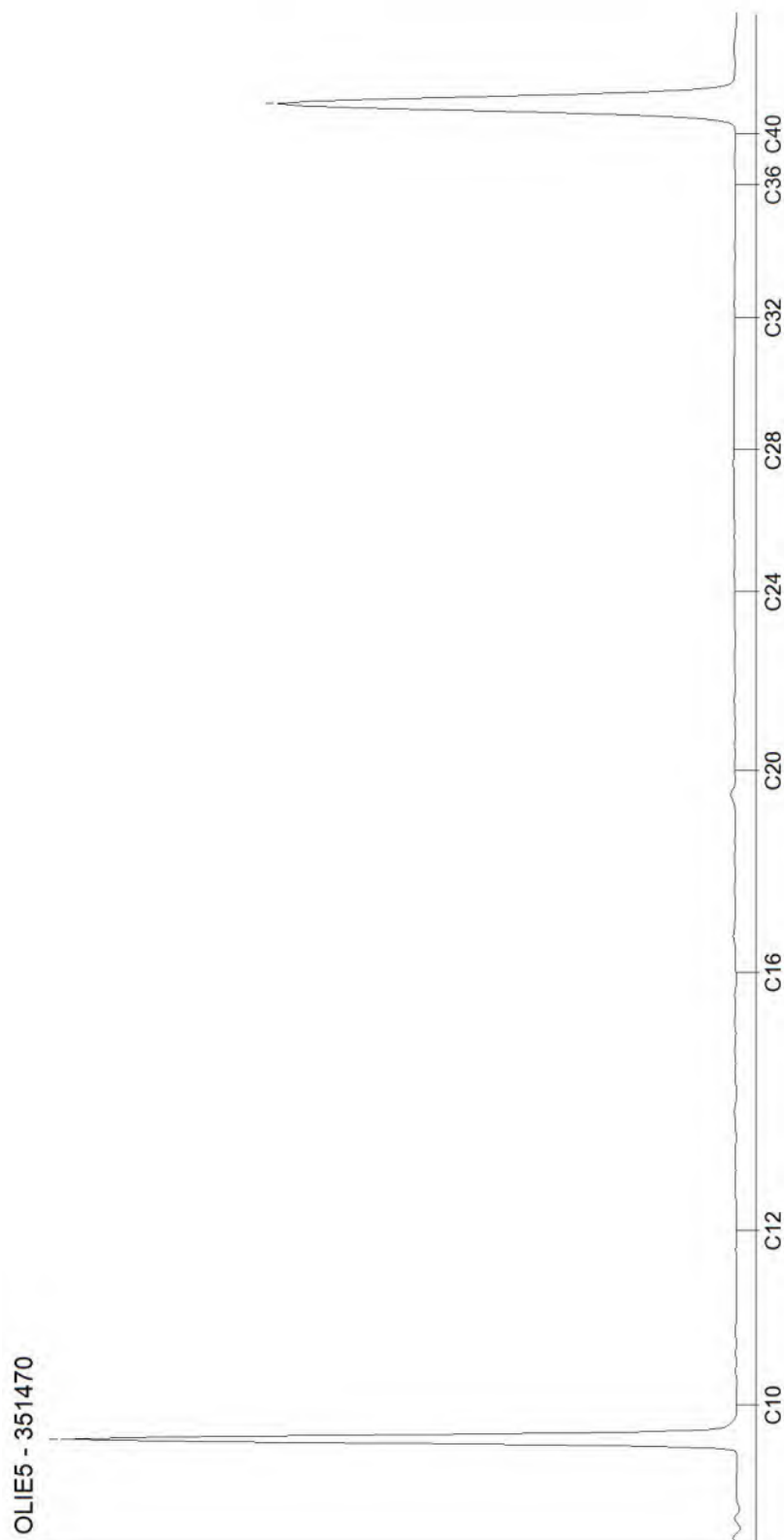


AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

CHROMATOGRAM for Order No. 1162673, Analysis No. 351470, created at 09.06.2022 06:34:07

Monster beschrijving: 1 (0,55-1,0) + 1 (1,0-1,5) + 1 (1,5-2,0) + 2 (0,5-1,0) + 2 (1,0-1,5) + 2 (1,5-2,0) + 3 (0,5-0,9) + 3 (1,0-1,5) + 3 (1,5-2,0)



AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl



Tauw Nederland B.V.
POSTBUS 133
7400 AC DEVENTER

Datum 14.06.2022
Relatienr 35003840
Opdrachtnr. 1164054

ANALYSERAPPORT

Opdracht 1164054 Bodem / Eluaat

Opdrachtgever 35003840 Tauw Nederland B.V.
Uw referentie 1287006 Nijmegen Steinweglaan (Goffert) 469615
Opdrachtacceptatie 08.06.22
Monsternemer Opdrachtgever

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij zenden wij u de resultaten van het door u aangevraagde laboratoriumonderzoek.

De analyses zijn, tenzij anders vermeld, uitgevoerd overeenkomstig onze erkenning voor de werkzaamheid "Analyse voor milieuhygiënisch bodemonderzoek" van het Besluit Bodemkwaliteit.

Dit rapport mag alleen in zijn geheel worden gereproduceerd. Eventuele bijlagen zijn onderdeel van het rapport.

Let op: alleen de algemene voorwaarden van AL-West gedeponeerd bij de KvK te Deventer, zijn van toepassing.

Indien u nog vragen heeft of aanvullende informatie wenst, verzoeken wij u om contact op te nemen met Klantenservice.

Wij vertrouwen erop u met de toegezonden informatie van dienst te zijn.

Met vriendelijke groet,

AL-West B.V. Dhr. Chris van Wijngaarden, Tel. +31/570788118
Klantenservice

Kamer van Koophandel
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer



AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl



AGROLAB GROUP

Your labs. Your service.

Opdracht 1164054 Bodem / Eluaat

Monsternr.	Monstername	Monster beschrijving
359193	08.06.2022	BG baksteen 6 (0,0-0,5) + 7 (0,0-0,5)
359196	08.06.2022	BG zonder baksteen 8 (0,0-0,5) + 9 (0,0-0,5)

Eenheid

359193

359196

BG baksteen 6 (0,0-0,5) + 7 (0,0-0,5)
BG zonder baksteen 8 (0,0-0,5) + 9 (0,0-0,5)

Algemene monstervoorbehandeling

S Voorbehandeling conform AS3000		++	++
S Droge stof	%	92,5	93,3

Fracties (sedigraaf)

S Fractie < 2 µm	% Ds	5,3	2,8
------------------	------	-----	-----

Klassiek Chemische Analyses

S Organische stof	% Ds	3,6	3,8
-------------------	------	-----	-----

Voorbehandeling metalen analyse

S Koningswater ontsluiting		++	++
----------------------------	--	----	----

Metalen (AS3000)

S Barium (Ba)	mg/kg Ds	63	61
S Cadmium (Cd)	mg/kg Ds	0,35	0,27
S Kobalt (Co)	mg/kg Ds	5,3	3,9
S Koper (Cu)	mg/kg Ds	34	22
S Kwik (Hg)	mg/kg Ds	0,26	0,15
S Lood (Pb)	mg/kg Ds	140	110
S Molybdeen (Mo)	mg/kg Ds	<1,5	<1,5
S Nikkel (AS3000)	mg/kg Ds	11	9,8
S Zink (Zn)	mg/kg Ds	91	78

PAK (AS3000)

S Anthraceen	mg/kg Ds	0,15	<0,050
S Benzo(a)anthraceen	mg/kg Ds	0,40	0,27
S Benzo(a)-Pyreen	mg/kg Ds	0,45	0,19
S Benzo(ghi)peryleen	mg/kg Ds	0,35	0,18
S Benzo(k)fluorantheen	mg/kg Ds	0,23	0,13
S Chryseen	mg/kg Ds	0,59	0,30
S Fenanthreen	mg/kg Ds	0,96	0,088
S Fluorantheen	mg/kg Ds	1,2	0,44
S Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	mg/kg Ds	0,35	0,24
S Naftaleen	mg/kg Ds	<0,050	<0,050
S Som PAK (VROM) (Factor 0,7)	mg/kg Ds	4,7 ^{#)}	1,9 ^{#)}

Minerale olie (AS3000/AS3200)

S Koolwaterstoffractie C10-C40	mg/kg Ds	<35	<35
Koolwaterstoffractie C10-C12	mg/kg Ds	<3 ^{*)}	<3 ^{*)}
Koolwaterstoffractie C12-C16	mg/kg Ds	<3 ^{*)}	<3 ^{*)}

Kamer van Koophandel
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer



AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl



AGROLAB GROUP

Your labs. Your service.

Opdracht 1164054 Bodem / Eluaat

Eenheid

359193

359196

BG baksteen 6 (0,0-0,5) + 7 (0,0-0,5) BG zonder baksteen 8 (0,0-0,5) + 9 (0,0-0,5)

Minerale olie (AS3000/AS3200)

Koolwaterstoffractie C16-C20	mg/kg Ds	5	9)	<4	9)
Koolwaterstoffractie C20-C24	mg/kg Ds	<5	9)	<5	9)
Koolwaterstoffractie C24-C28	mg/kg Ds	8	9)	<5	9)
Koolwaterstoffractie C28-C32	mg/kg Ds	8	9)	<5	9)
Koolwaterstoffractie C32-C36	mg/kg Ds	<5	9)	<5	9)
Koolwaterstoffractie C36-C40	mg/kg Ds	<5	9)	<5	9)

Polychloorbifenylen (AS3000)

S PCB 28	mg/kg Ds	<0,0010		<0,0010	
S PCB 52	mg/kg Ds	<0,0010		<0,0010	
S PCB 101	mg/kg Ds	0,0013		<0,0010	
S PCB 118	mg/kg Ds	<0,0010		<0,0010	
S PCB 138	mg/kg Ds	0,0043		<0,0010	
S PCB 153	mg/kg Ds	0,0040		<0,0010	
S PCB 180	mg/kg Ds	0,0027		<0,0010	
S Som PCB (7 Ballschmter) (Factor 0,7)	mg/kg Ds	0,014	9)	0,0049	9)

9) Bij deze som zijn resultaten "<rapportagegrens" vermenigvuldigd met 0,7.

S) Erkend volgens AS SIKB 3000

Verklaring: "<" of n.a. betekent dat het gehalte van de component lager is dan de rapportagegrens.

De parameter-specifieke analytische meetonzekerheid en informatie over de berekeningsmethode zijn op aanvraag beschikbaar, indien de gerapporteerde resultaten boven de parameterspecifieke rapportagegrens liggen. De minimale prestatiecriteria van de toegepaste methoden met betrekking tot de meetonzekerheid zijn in het algemeen gebaseerd op Richtlijn 2009/90/EG van de Europese Commissie.

Het analysesresultaat van PCB 138 is mogelijk overschat vanwege co-elutie met PCB 163

Het organische stof gehalte is gecorrigeerd met het lutum gehalte, indien geen lutum is bepaald dan is gecorrigeerd met een lutum gehalte van 5,4%.

Het organische stof gehalte is niet gecorrigeerd voor het vrij ijzer gehalte, tenzij dit bepaald is.

Begin van de analyses: 08.06.2022

Einde van de analyses: 14.06.2022

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geanalyseerde monsters. In gevallen waarin het testlaboratorium niet verantwoordelijk was voor de bemonstering, gelden de gerapporteerde resultaten voor de monsters zoals zij zijn ontvangen. .

AL-West B.V. Dhr. Chris van Wijngaarden, Tel. +31/570788118
Klantenservice

Kamer van Koophandel
Nr. 08110898
VAT/BTW-ID-Nr.:
NL 811132559 B01

Directeur
ppa. Marc van Gelder
Dr. Paul Wimmer



Blad 3 van 4



Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde en/of uitbestede parameters zijn gemarkeerd met het symbool "9)".

AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl



AGROLAB GROUP

Your labs. Your service.

Opdracht 1164054 Bodem / Eluaat

Toegepaste methoden

conform Protocollen AS 3000 : Organische stof Voorbehandeling conform AS3000 Barium (Ba) Cadmium (Cd) Kobalt (Co)
Koper (Cu) Kwik (Hg) Lood (Pb) Molybdeen (Mo) Nikkel (AS3000) Zink (Zn)
Koolwaterstoffractie C10-C40 Anthraceen Benzo(a)anthraceen Benzo-(a)-Pyreen Benzo(ghi)peryleen
Benzo(k)fluorantheen Chryseen Fenanthreen Fluorantheen Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen Naftaleen
Som PAK (VROM) (Factor 0,7) PCB 28 PCB 52 PCB 101 PCB 118 PCB 138 PCB 153 PCB 180
Som PCB (7 Ballschmutter) (Factor 0,7)

conform NEN-EN12880; AS3000, AS3200; NEN-EN15934 : Droge stof

eigen methode ^{*)}: Koolwaterstoffractie C10-C12 Koolwaterstoffractie C12-C16 Koolwaterstoffractie C16-C20
Koolwaterstoffractie C20-C24 Koolwaterstoffractie C24-C28 Koolwaterstoffractie C28-C32
Koolwaterstoffractie C32-C36 Koolwaterstoffractie C36-C40

Protocollen AS 3000 / Protocollen AS 3200 : Koningswater ontsluiting Fractie < 2 µm

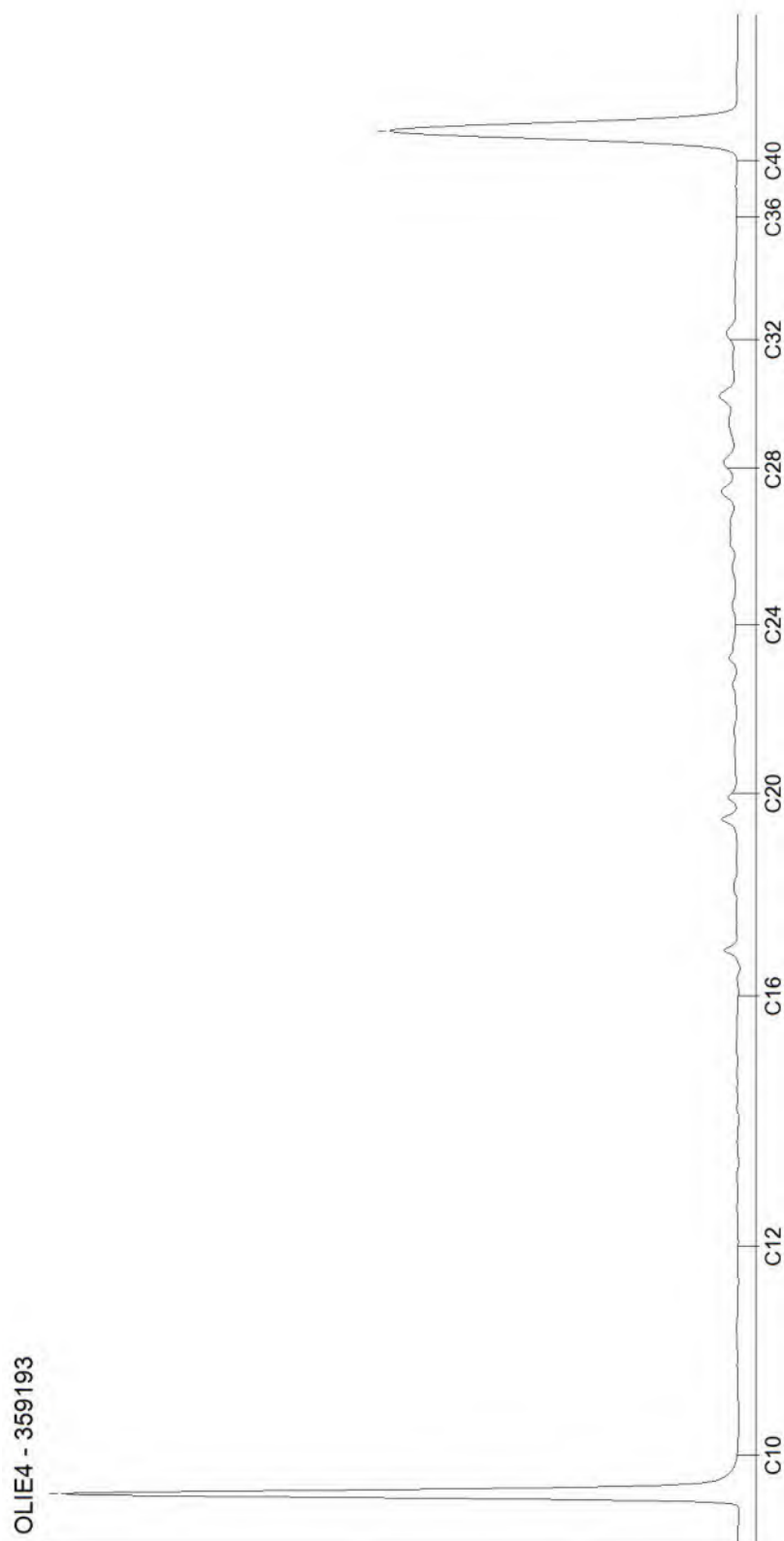
Parameters uitgevoerd door AL-West BV zijn geaccrediteerd volgens EN ISO/IEC 17025:2017. Alleen niet-geaccrediteerde parameters zijn gemarkeerd met het symbool " *) " .

AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

CHROMATOGRAM for Order No. 1164054, Analysis No. 359193, created at 13.06.2022 11:28:43

Monster beschrijving: BG baksteen 6 (0,0-0,5) + 7 (0,0-0,5)

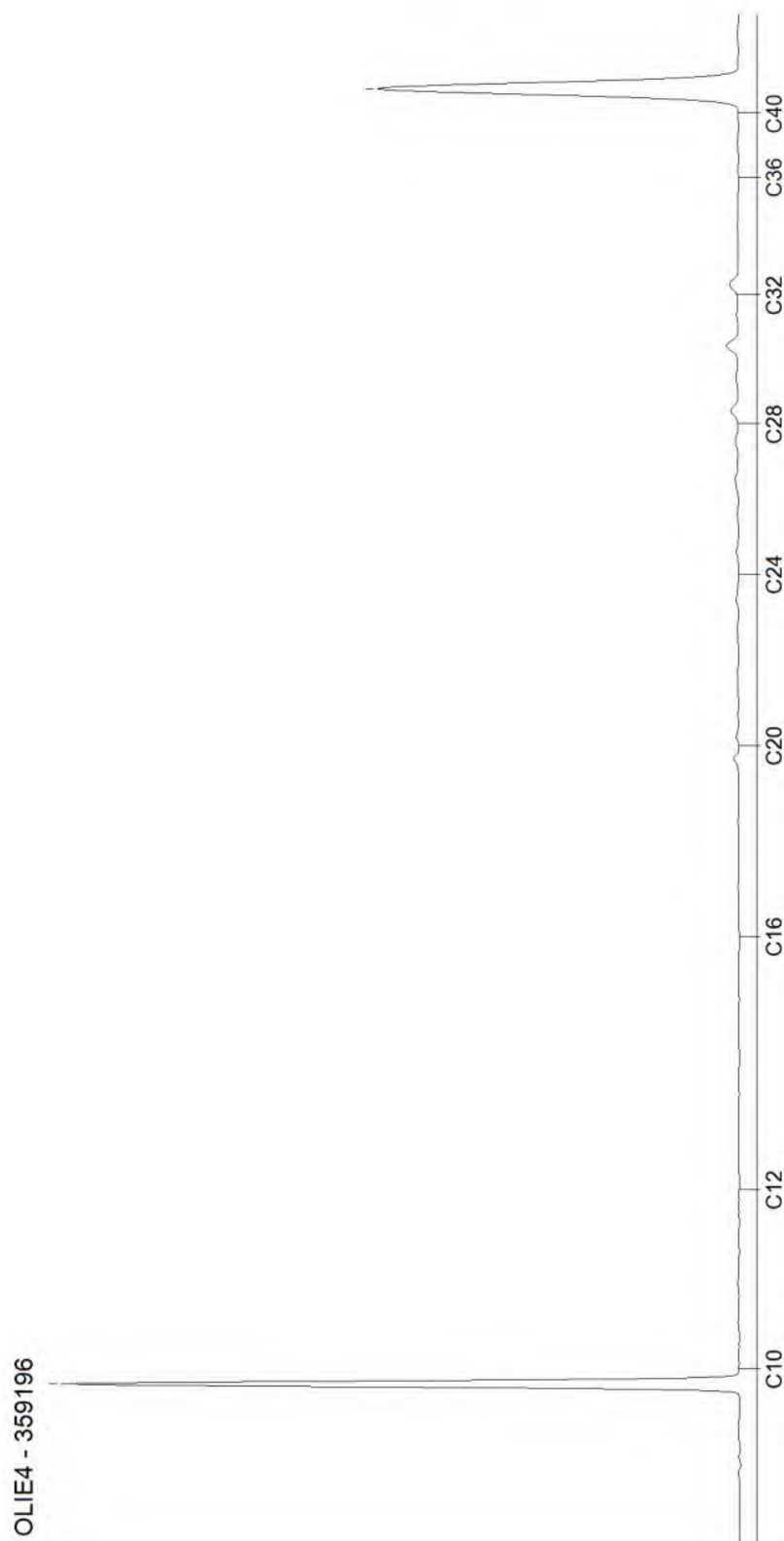


AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Tel. +31(0)570 788110
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

CHROMATOGRAM for Order No. 1164054, Analysis No. 359196, created at 13.06.2022 11:32:48

Monster beschrijving: BG zonder baksteen 8 (0,0-0,5) + 9 (0,0-0,5)



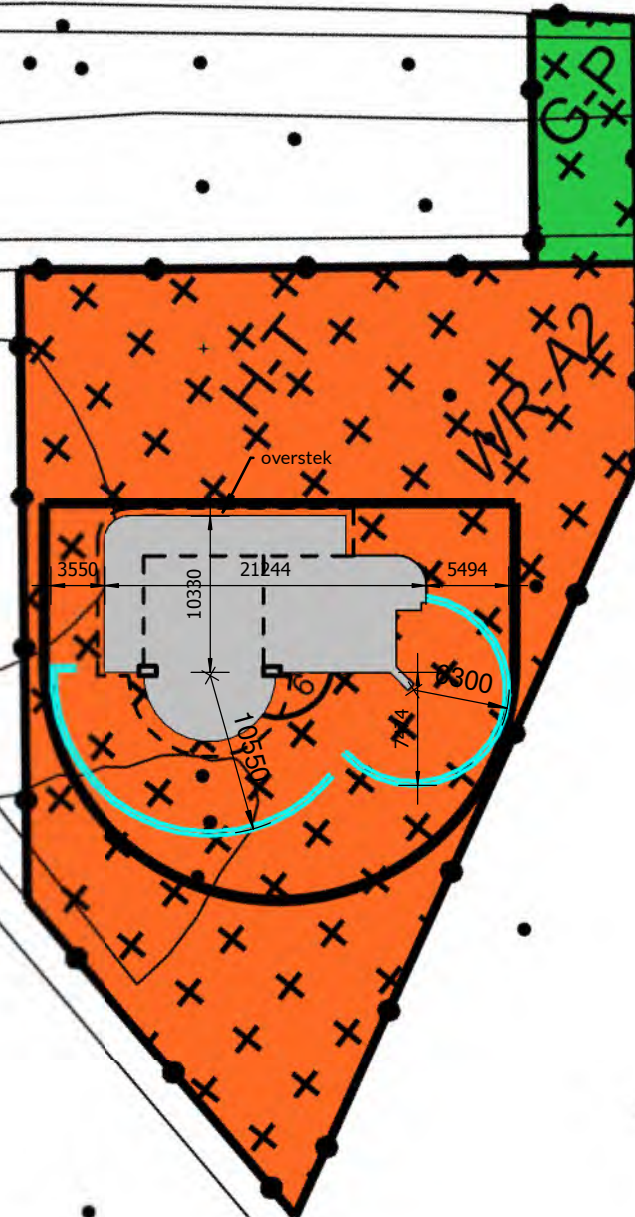
Blad 2 van 2

Bijlage 4

Slotemaker de Bruïneweg

Wezen

Steinweglaan



Wij Janssen
architect
06 515 63 994
Hogewaldstraat 11
6641 KD BEUNINGEN
wil.janssen@chitekt.nl
www.chitekt.nl

22072022 wij

17-021

VO

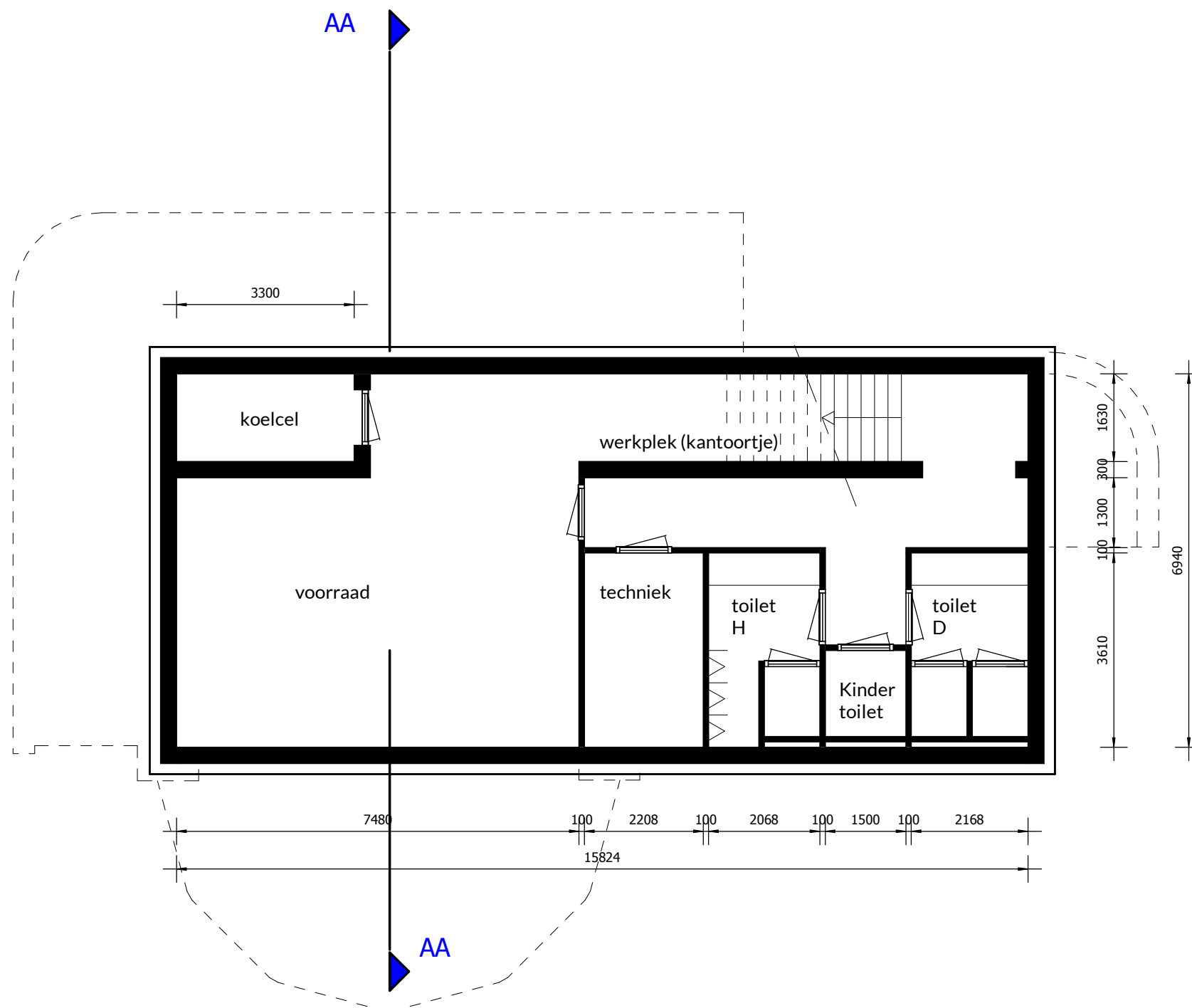
Herbouw
Theeschenkerij de Goffert

in opdracht van:
Pierre de Haardt
en Maartje Houben
St. Annastraat 55
6524EG Nijmegen

situatie
bestemmingsplan
VO-0.1

1 : 500

A3



Wij Janssen
architect

06 515 63 994
Hogewaldstraat 11
6641 KD BEUNINGEN
wil.janssen@chitekt.nl
www.chitekt.nl

22072022 wij

17-021

VO

Herbouw
Theeschenkerij de Goffert

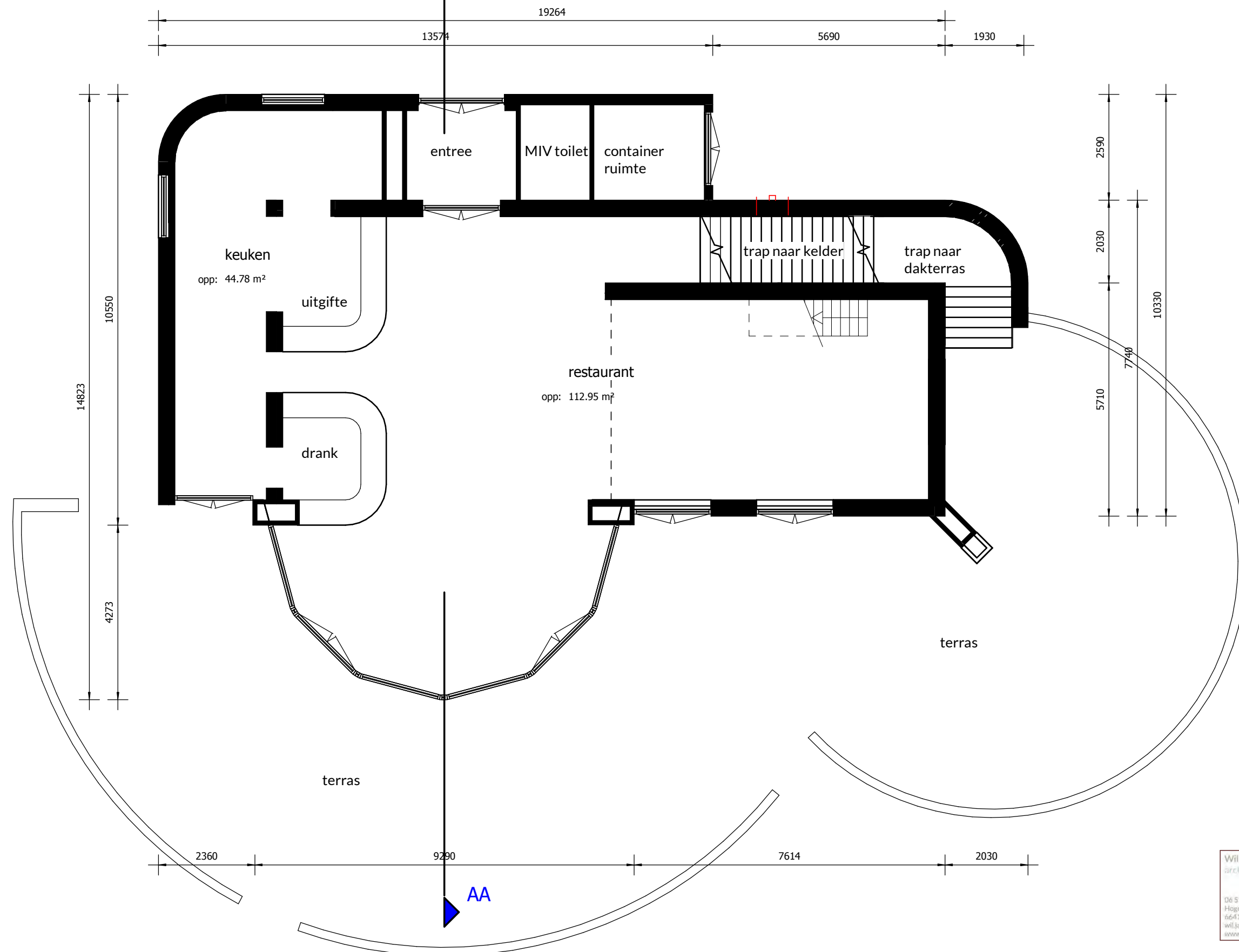
in opdracht van:
Pierre de Haardt
en Maartje Houben
St. Annastraat 55
6524EG Nijmegen

plattegrond
kelder

VO-1.0

1 : 100

A3



Wij Janssen
architect

06 515 63 994
Hogewaldstraat 11
6641 KD BEUNINGEN
wij.janssen@chitekt.nl
www.chitekt.nl

22072022 wij

17-021

VO

Herbouw
Theeschenkerij de Goffert

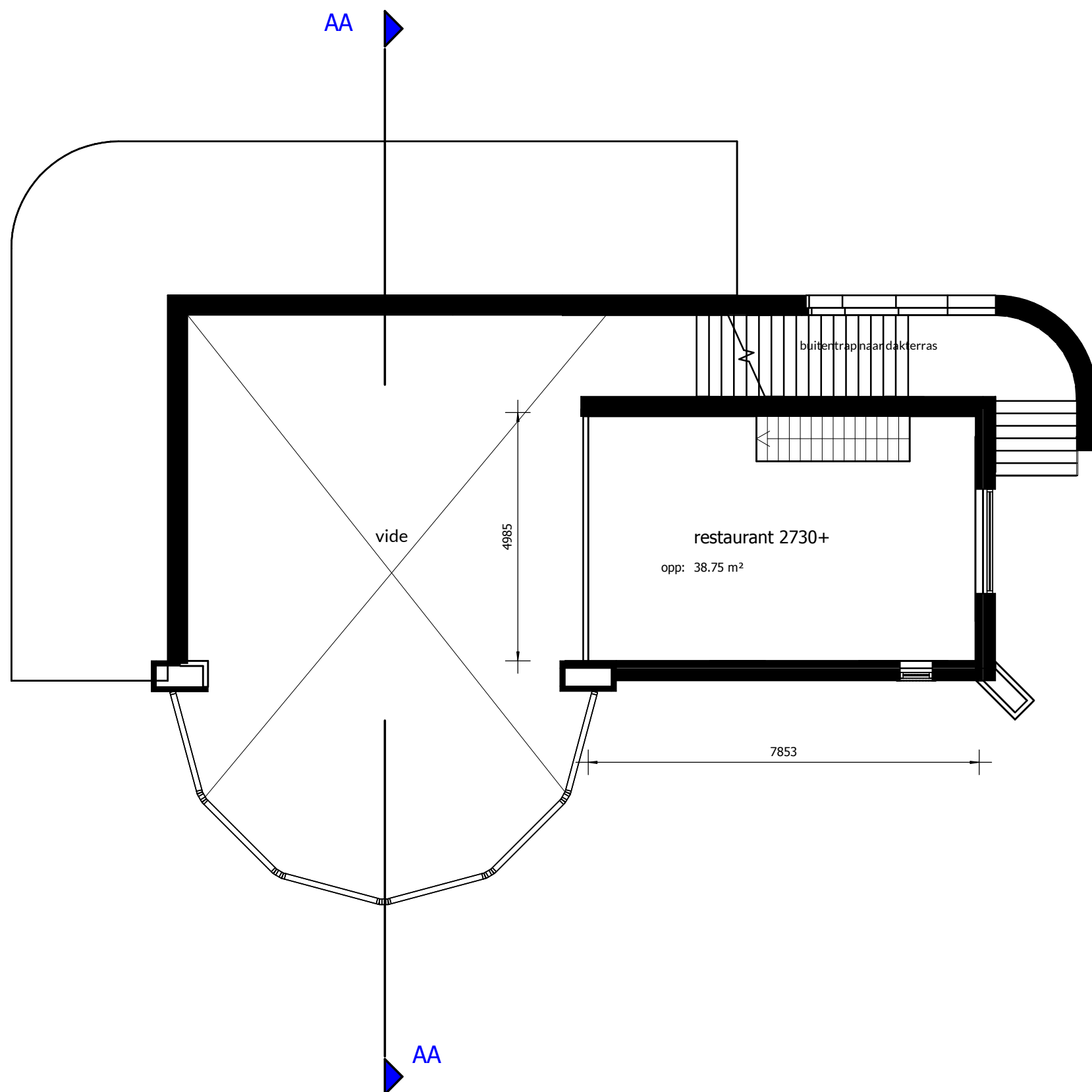
in opdracht van:
Pierre de Haardt
en Maartje Houben
St. Annastraat 55
6524EG Nijmegen

plattegrond
beganegrond

VO-1.1

1 : 100

A3



Wij Janssen
architect

06 515 63 994
Hogewaldstraat 11
6641 KD BEUNINGEN
wil.janssen@chitekt.nl
www.chitekt.nl

22072022 wij

17-021

VO

Herbouw
Theeschenkerij de Goffert

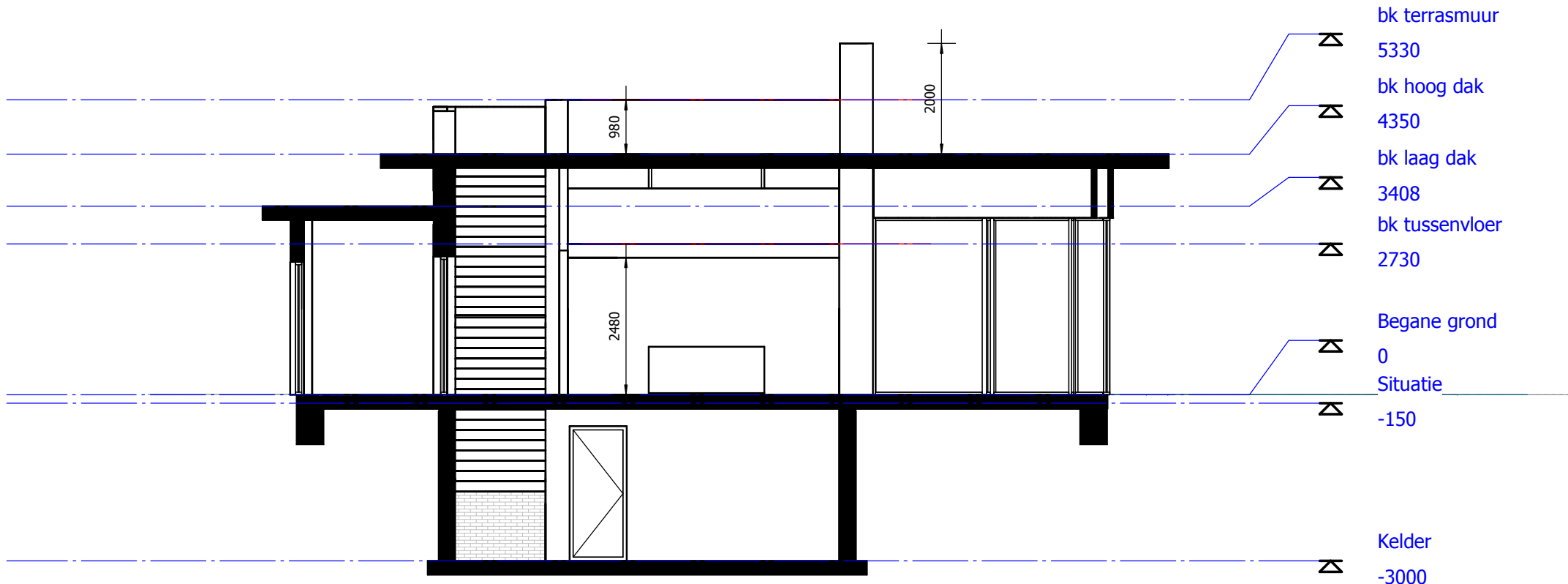
in opdracht van:
Pierre de Haardt
en Maartje Houben
St. Annastraat 55
6524EG Nijmegen

plattegrond
tussenvloer

VO-1.2

1 : 100

A3



Kleuren- en materialenstaat

Onderdeel	materiaal	kleur
gevel	stucwerk	wit
kozijnen	aluminium Reynaers SL38	zwart
deuren	aluminium	zwart
dakrand	stucwerk	wit
dakrand	zinken deklijst	naturel



Wij Janssen
architect

06 515 63 994
Hogewaldstraat 11
6641 KD BEUNINGEN
wij.janssen@chitekt.nl
www.chitekt.nl

22072022 wij

17-021 VO
Herbouw
Theeschenkerij de Goffert

in opdracht van:
Pierre de Haardt
en Maartje Houben
St. Annastraat 55
6524EG Nijmegen

doorsneden

VO-2.1



www.studio3dvisuals.nl

Postuum: oorspronkelijk ontwerp Koos van Lith



Wij Janssen
architect

06 515 63 994
Hogewaldstraat 11
6641 KD BEUNINGEN
wij.janssen@chitekt.nl
www.chitekt.nl

22072022 wij

17-021

VO

Herbouw
Theeschenkerij de Goffert

in opdracht van:
Pierre de Haardt
en Maartje Houben
St. Annastraat 55
6524EG Nijmegen

gevels

VO-3.1



www.studio3dvisuals.nl

Postuum: oorspronkelijk ontwerp Koos van Lith



Wil Janssen
architect

06 515 63 994
Hogewaldstraat 11
6641 KD BEUNINGEN
wil.janssen@chitekt.nl
www.chitekt.nl

22072022 wj

17-021

VO

Herbouw
Theeschenkerij de Goffert

in opdracht van:
Pierre de Haardt
en Maartje Houben
St. Annastraat 55
6524EG Nijmegen

gevels

VO-3.2



Wij Janssen
architect

06 515 63 994
Hogewaldstraat 11
6641 KD BEUNINGEN
wij.janssen@chitekt.nl
www.chitekt.nl

22072022 wij

www.studio3dvisuals.nl

Postuum: oorspronkelijk ontwerp Koos van Lith

17-021

VO

Herbouw
Theeschenkerij de Goffert

in opdracht van:
Pierre de Haardt
en Maartje Houben
St. Annastraat 55
6524EG Nijmegen

gevels

VO-3.3



www.studio3dvisuals.nl

Postuum: oorspronkelijk ontwerp Koos van Lith

17-021

VO

Herbouw
Theeschenkerij de Goffert

in opdracht van:
Pierre de Haardt
en Maartje Houben
St. Annastraat 55
6524EG Nijmegen

gevels

VO-3.4



Wil Janssen
architect

06 515 63 994
Hogewaldstraat 11
6641 KD BEUNINGEN
wil.janssen@chitekt.nl
www.chitekt.nl

22072022 wj



www.studio3dvisuals.nl

Postuum: oorspronkelijk ontwerp Koos van Lith



Wil Janssen
architect

06 515 63 994
Hogewaldstraat 11
6641 KD BEUNINGEN
wil.janssen@chitekt.nl
www.chitekt.nl

22072022 wj

17-021

VO

Herbouw
Theeschenerij de Goffert

in opdracht van:
Pierre de Haardt
en Maartje Houben
St. Annastraat 55
6524EG Nijmegen

gevels

VO-3.5