Nijmegen

ANTERIEURE OVEREENKOMST

Bosweg 160

Gemeente Nijmegen – Cevelum Exploitatie B.V.

De ondergetekenden:

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, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer A.A. Koldenhof, in zijn functie van Concernmanager Stadsontwikkeling, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van ……..…., nummer ……..…., hierna te noemen: Gemeente,

   en

2. de besloten vennootschap Cevelum Exploitatie B.V., statutair gevestigd te Cuijk, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 09108315, te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door Cevelum Beheer B.V. statutair gevestigd te Nijmegen, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 16002116, te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door Drielent B.V., ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 10039783, te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd de heer T.W. Hendriks, hierna te noemen: de Ontwikkelaar,

de Gemeente en de Ontwikkelaar hierna tezamen te noemen Partijen,

nemen het volgende in aanmerking:

a. de Ontwikkelaar is eigenaar van het perceel gelegen aan de Bosweg 160, kadastraal bekend als gemeente Hatert, sectie I, nummer 989, groot 17.590 m2 op welk perceel landgoed Villandry is gelegen;
b. de Ontwikkelaar is voornemens om op de locatie Bosweg 160 in het bestaande gebouw 10 appartementen te realiseren met daarbij 10 bergingen, het bestaande bijgebouw te slopen en ter plaatse een nieuw gebouw te realiseren met twee levensloopbestendige woningen met twee bergingen en twee bijbehorende parkeerplaatsen en verder het bestaande parkeerterrein uit te breiden tot 13 nieuwe parkeerplaatsen en verder het terrein in te richten , een en ander conform het stedenbouwkundig plan van Flow architecten;
c. dat de Ontwikkelaar verplicht is de bestaande glas-in-lood ramen in het pand aan de Bosweg 160 te behouden, derhalve ook na de realisatie van het Bouwplan;
d. het voorgenomen Bouwplan is in strijd met het vigerende Omgevingsplan, voorheen bestemmingsplan Nijmegen Groenewoud Kwakkenberg, zoals vastgesteld door de Raad van de gemeente Nijmegen op 15 februari 2017. Om het Bouwplan te kunnen realiseren heeft de Ontwikkelaar de medewerking nodig van de Gemeente om tot wijziging van het planologisch regime te komen;
e. dat in verband hiermee de Ontwikkelaar de Gemeente heeft verzocht om planologische medewerking, zodat realisering van het Bouwplan mogelijk wordt;
f. dat de Gemeente bereid is zich in te spannen een vergunningprocedure (BOPA) te voeren, onder de voorwaarden zoals opgenomen in de Overeenkomst, onder meer dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2 lid 1 van de Ow), zodat er sprake is van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit;
g. dat op de Gemeente de plicht rust in ieder geval de aangewezen kostensoorten als bedoeld in artikel 13.11 lid 1 van de Ow jo. artikel 8.15 van het Ob en bijlage IV van het Ob op de Ontwikkelaar te verhalen;
h. dat het verhalen van kosten en het stellen van eisen aan de inrichting kan geschieden door een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 13.13 lid 1 van de Ow, dan wel op basis van het

omgevingsplan, omgevingsvergunning of projectbesluit, zoals geregeld in artikel 13.14 van de Ow, of op basis van het omgevingsplan in het geval als bedoeld in artikel 13.15 van de Ow;

i. dat de Ontwikkelaar heeft aangegeven bereid te zijn de Overeenkomst met de Gemeente te sluiten waarin onder meer het kostenverhaal wordt geregeld. Daardoor is voldaan aan de eis van het 'anderszins verzekerd zijn' van het kostenverhaal in de zin van artikelen 13.13 lid 3 en 13.18 lid 1 van de Ow;
j. dat Partijen over de door de Gemeente gestelde voorwaarden in overleg zijn getreden en de afspraken vastleggen in de Overeenkomst;
k. de Gemeente en de Ontwikkelaar, waar het de Gemeente betreft op ambtelijk niveau, hebben overeenstemming bereikt over de inhoud van de Overeenkomst. De Overeenkomst komt niettemin eerst tot stand (totstandkomingsvoorbehoud) nadat het college van burgemeester en wethouders respectievelijk de Ontwikkelaar heeft besloten tot het aangaan van de Overeenkomst en de Overeenkomst bevoegd is ondertekend,

komen het volgende overeen:

Artikel 1 Doel, considerans, voorwaarden en condities

1. Het doel van de Overeenkomst is het vastleggen van de financiële afspraken, waaronder het kostenverhaal, en de overige voorwaarden waaronder de Ontwikkelaar het Bouwplan zal realiseren. Daarbij wordt in de Overeenkomst nader vastgelegd onder welke voorwaarden de Gemeente bereid is zich in te spannen de vergunningsprocedure (BOPA) te voeren.
2. Het bepaalde in de considerans van de Overeenkomst maakt daarvan onlosmakelijk deel uit.
3. De bijlagen bij de Overeenkomst maken onlosmakelijk deel uit van de Overeenkomst, behoudens voor zover daarvan in de Overeenkomst nadrukkelijk is afgeweken.

Artikel 2 Definities

De hierna volgende definities maken integraal deel uit van de Overeenkomst en kunnen in enkelvoud of in meervoud worden gebruikt, zonder dat dit afbreuk doet aan hun betekenis:

Artikel:	een artikel van de Overeenkomst;
Bijlage(n):	een bijlage bij de Overeenkomst;
Bouwplan:	het plan inhoudende de realisatie van 10 appartementen in het bestaande gebouw met 10 bergingen, de realisatie van een nieuw gebouw met twee levensloopbestendige woningen en twee bergingen en twee parkeerplaatsen, het aanpassen van het bestaande parkeerterrein tot 13 parkeerplaatsen en verder een nieuwe terreininrichting, een en ander conform het Stedenbouwkundig plan van Flow architecten dat als **Bijlage 1** bij de Overeenkomst is gevoegd;
Exploitatiebijdrage:	de financiële bijdrage die de Ontwikkelaar aan de Gemeente moet betalen. De Exploitatiebijdrage is door Partijen in overleg met inachtneming van de bepalingen van de Ow en het Ob bepaald;
Gemeente:	de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Nijmegen. Voor zover wordt gecontracteerd over publiekrechtelijke bevoegdheden van het College wordt onder Gemeente tevens het College verstaan;
Ontwikkelaar:	de partij sub 2. bij de Overeenkomst;

Ow/Ob:	Omgevingswet/Omgevingsbesluit;
Overeenkomst:	deze overeenkomst;
Partijen:	de Gemeente en de Ontwikkelaar tezamen;
Planologisch besluit:	Buitenplanse Omgevingsactiviteit (BOPA) die de realisatie van het Bouwplan mogelijk maakt;
Stedenbouwkundig plan:	het door Flow architecten opgestelde stedenbouwkundig plan, aangehecht als **Bijlage 1** bij de Overeenkomst;

Artikel 3 Algemene verplichtingen Ontwikkelaar

1. De Ontwikkelaar is gehouden zich onverminderd en met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst maximaal in te spannen voor het behalen van het doel van deze Overeenkomst, zoals in Artikel 1 is vermeld, en alles na te laten wat aan dit doel afbreuk doet.
2. De Ontwikkelaar zal voor eigen rekening en risico de benodigde inlichtingen en publiekrechtelijke besluiten aanvragen voor de realisatie van het Bouwplan en ervoor zorgdragen dat de aanvragen hiertoe volledig zijn c.q. voldoen aan de toepasselijke indieningsvereisten, in zoverre dat de Gemeente deze met inachtneming van de wettelijke termijnen in behandeling kan nemen.

Artikel 4 Algemene verplichtingen Gemeente

1. De Gemeente is gehouden zich onverminderd en met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst maximaal in te spannen, dan wel te bevorderen waar het door andere overheidsorganen te verlenen medewerking betreft, voor het behalen van het doel van deze Overeenkomst, zoals in Artikel 1 is vermeld.
2. De Ontwikkelaar zal voor eigen rekening en risico de onderbouwing van een BOPA laten opstellen en de noodzakelijke onderzoeken laten uitvoeren en deze via het Omgevingsloket indienen. De kosten van de vergunningprocedure (inclusief eventueel nader onderzoek en bijzondere procedures) komen voor rekening van de Ontwikkelaar.
3. De Gemeente zal zich inspannen om de vergunningprocedure voor het Bouwplan, met inachtneming van de daarvoor geldende wettelijke termijnen en te betrachten zorgvuldigheid jegens derden zo snel mogelijk te voltooien, maar kan geen garantie geven op een positief besluit of afloop.
4. De Gemeente is niet aansprakelijk voor het niet slagen van de vergunningprocedure en Ontwikkelaar zal de Gemeente bij het niet succesvol doorlopen van de vergunningprocedure niet aansprakelijk stellen voor de gevolgen en/of schade die Ontwikkelaar hierdoor mogelijk zal leiden.
5. De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in de Overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces.

Artikel 5 Bouwplan en bouwplicht

1. De Ontwikkelaar is bij realisatie van het Bouwplan gehouden dit te realiseren overeenkomstig de vereiste omgevingsvergunning(en) en overige vergunningen en/of ontheffingen, en om het Bouwplan in overleg met de Gemeente, aan te laten sluiten op de openbare voorzieningen.
2. De Ontwikkelaar verplicht zich al die maatregelen te nemen die voor een spoedige verlening van de (omgevings-)vergunning(en) noodzakelijk zijn, waartoe mede behoort het verstrekken van nader gevraagde inlichtingen, bescheiden en dergelijke binnen de daarvoor geldende en/of gestelde

termijnen.

3. De Ontwikkelaar is verder verplicht binnen zes maanden na de datum waarop de BOPA (en eventuele andere vergunningen die nodig zijn voor de realisatie van het Bouwplan) onherroepelijk is (zijn) geworden te starten met de realisatie van het Bouwplan.
4. Realisatie van het Bouwplan dient te geschieden in één voortdurende bouwstroom en wel zodanig dat het Bouwplan is voltooid en in gebruik is genomen binnen 12 maanden na start bouw.
5. De Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken van derden wegens schade als gevolg van de realisatie van het Bouwplan door of vanwege de Ontwikkelaar.
6. Schade aan eigendommen van de Gemeente die een gevolg is van de realisatie van het Bouwplan door of vanwege de Ontwikkelaar en waarvoor de Ontwikkelaar aansprakelijk is, wordt voor rekening en risico van de Ontwikkelaar hersteld.

Artikel 6 Parkeren

1. De Ontwikkelaar dient wat betreft het auto- en fietsparkeren te voldoen aan de parkeernota "Parkeren in Nijmegen 2020-2030" (vastgesteld door de raad op 15 november 2020) inclusief bijbehorende Beleidsregels Parkeren vastgesteld door het college 26 november 2024.
2. De Ontwikkelaar verplicht zich tenminste 13 autoparkeerplaatsen te realiseren en verder 10 bergingen, een en ander conform de Stedenbouwkundige schets.

Artikel 7 Exploitatiebijdrage

1. De Ontwikkelaar is aan de Gemeente een Exploitatiebijdrage verschuldigd van € 68.400,-- (zegge: achtenzestig duizend vierhonderd euro). Deze bijdrage is gebaseerd op het door de Ontwikkelaar te realiseren Bouwplan, voor zover dit wordt gerealiseerd op de bij de Ontwikkelaar in eigendom zijnde gronden.
2. De facturering van de gemeentelijke kosten als bedoeld in lid 1 van dit Artikel zal plaatsvinden direct na de ondertekening van deze Overeenkomst door de Ontwikkelaar;
3. Partijen gaan ervan uit dat over de Exploitatiebijdrage geen omzetbelasting is verschuldigd. Indien er toch BTW verschuldigd blijkt te zijn, dan wordt de BTW geacht te zijn besloten in voornoemde bedragen.
4. Ten behoeve van de betaling van de Exploitatiebijdrage zendt de Gemeente aan de Ontwikkelaar facturen welke de Ontwikkelaar vervolgens telkens binnen dertig dagen na ontvangst zal voldoen.
5. Partijen beogen door de Overeenkomst een regeling te treffen voor kostenverhaal als bedoeld in artikel 13.11 juncto artikel 13.13 van de Ow. De Ontwikkelaar doet hierbij uitdrukkelijk afstand van een eventueel bestaande bevoegdheid om hetgeen hij uit hoofde van zijn contractuele verplichtingen aan de Gemeente verschuldigd is, als onverschuldigd betaald terug te vorderen. Voor zover er toch een actie uit onverschuldigde betaling zou worden gestart, leggen Partijen hierbij vast dat de waardevergoeding van de door de Gemeente te verrichten prestatie gelijk is aan het bedrag dat Ontwikkelaar aan de Gemeente verschuldigd is. De in dit Artikel vastgelegde afspraken kwalificeren als een vaststellingsovereenkomst als bedoeld in artikel 7:900 van het BW.

Artikel 8 Kosten gemeentelijke toetsing en toezicht

De mogelijke kosten voor de gemeentelijke toetsing van bestekken, ontwerpen en tekeningen, alsmede de kosten voor de projectbegeleiding en van het op de uitvoering van de werken uit te oefenen gemeentelijk toezicht komen ten laste van Ontwikkelaar en vallen niet onder de Exploitatiebijdrage zoals opgenomen in Artikel 8. Er zal vooraf afstemming tussen Gemeente en Ontwikkelaar plaatsvinden over de inzet en de daarmee samenhangende kosten.

Artikel 9 Nadeelcompensatie

1. De Ontwikkelaar verbindt zich alle tegemoetkomingen in schade als bedoeld in Afdeling 15.1 van de Ow, alsmede de door de Gemeente verschuldigde rente en kosten die een gevolg zijn van het

Omgevingsplan aan de Gemeente te vergoeden. Betaling dient plaats te vinden telkens binnen 30 dagen nadat onherroepelijk op een aanvraag om tegemoetkoming in schade is beslist.

2. Tevens verbindt de Ontwikkelaar zich aan de Gemeente te voldoen de kosten van de (administratieve) afhandeling van aanvragen om tegemoetkoming in nadeelcompensatie, waaronder (maar niet uitsluitend) de kosten van de nadeelcompensatiebeoordelingscommissie. Betaling van de kosten van de (administratieve) afhandeling van aanvragen om tegemoetkoming in schade dient plaats te vinden binnen 30 dagen nadat de kosten aan de Ontwikkelaar zijn doorbelast.
3. Indien ter zake van nadeelcompensatieverzoeken in bezwaar, beroep of hoger beroep door de Gemeente onverhoopt in rechte zou moeten worden geprocedeerd, dan licht de Gemeente de Ontwikkelaar hierover in. De in dit verband door de Gemeente te maken redelijke kosten van een eventueel noodzakelijke raadsman, griffierechten en eventueel toegewezen proceskosten de wettelijke rente, te rekenen met ingang van de datum van ontvangst van de aanvraag om tegemoetkoming in de schade, evenals de Ontwikkelaar. Betaling van de hier bedoelde kosten dient plaats te vinden binnen 30 dagen nadat de kosten aan de Ontwikkelaar zijn doorbelast.

Artikel 10 Duur van de Overeenkomst

1. De Overeenkomst wordt aangegaan voor de duur van de realisatie van het Bouwplan en eindigt van rechtswege op de dag waarop de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan is afgerond, de Exploitatiebijdrage en de nadeelcompensatievergoeding door de Ontwikkelaar volledig aan de Gemeente is betaald en over en weer door Partijen aan alle overige verplichtingen uit de Overeenkomst is voldaan, behoudens voor zover de bepalingen uit deze Overeenkomst naar hun aard bestemd zijn om ook hierna van kracht te blijven.
2. Partijen kunnen gezamenlijk de samenwerking beëindigen, indien blijkt dat de voor het Bouwplan benodigde publiekrechtelijke besluiten onherroepelijk niet in werking zullen (kunnen) treden vanwege (bijvoorbeeld) daartegen door een derde/derden met succes aangewende rechtsmiddelen. Alsdan ontstaan tussen Partijen geen ongedaanmakingsverplichtingen.

Artikel 11 Rechten van ontbinding

1. De Gemeente heeft het recht deze Overeenkomst per direct te ontbinden in geval van surseance van betaling dan wel faillissement van de Ontwikkelaar; onverminderd het recht van de Gemeente op nakoming en schadevergoeding, en dus ook onverminderd het recht van de Gemeente om op grond van artikel 37 respectievelijk 236 Faillissementswet de bewindvoerder/de curator een redelijke termijn te stellen waarbinnen deze kan verklaren deze Overeenkomst gestand te doen, waarbij door de bewindvoerder/curator voldoende zekerheid dient te worden gesteld.
2. De Gemeente heeft het recht deze Overeenkomst te ontbinden indien de Ontwikkelaar niet uiterlijk:
    a. binnen zes maanden na het onherroepelijk worden van de vergunningen voor het Bouwplan is gestart met de realisatie van het Bouwplan;
3. De Overeenkomst kan ontbonden worden door ieder der Partijen als het Planologisch Besluit niet onherroepelijk wordt.
4. Ontbinding geschiedt buitengerechtelijk, schriftelijk en heeft tot gevolg dat Partijen over en weer per direct bevrijd worden van hun verplichtingen voortvloeiende uit de Overeenkomst. Een ontbinding op grond van dit Artikel leidt tussen Partijen niet tot schadeplichtigheid of tot ongedaanmakingsverplichtingen.

Artikel 12 Nota's en regelingen

Ontwikkelaar is ermee bekend dat de nota's, regelingen en andere documenten, waarnaar in deze Overeenkomst wordt verwezen en die digitaal aan de Ontwikkelaar ter beschikking worden gesteld, gelden op het moment van het sluiten van de Overeenkomst. Ontwikkelaar verplicht zich bij de uitvoering van deze overeenkomst genoemde dan wel de daarvoor in de plaats tredende nota's, regelingen en documenten (bij aanvraag omgevingsvergunning) in acht te nemen.

Artikel 13 Overdracht rechten

1. Het is de Ontwikkelaar verboden haar rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan een derde over te dragen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere betrokken contractpartijen. De Gemeente zal die goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden.
2. Lid 1 van dit Artikel is niet van toepassing op de overdracht aan (een aan) de Ontwikkelaar gelieerde entiteit(en), waarin de Ontwikkelaar of het moederbedrijf van de Ontwikkelaar 100% belang houdt.
3. De (vorderings-)rechten uit hoofde van de Overeenkomst zijn goederenrechtelijk onoverdraagbaar als bedoeld in artikel 3:83 lid 2 BW.

Artikel 14 Publicatie

1. De Ontwikkelaar is ermee bekend dat de Gemeente op grond van artikel 16.138 van de Ow binnen twee weken na aangaan van de Overeenkomst verplicht is een kennisgeving van de zakelijke inhoud van de gesloten Overeenkomst te doen op/in de voor haar gebruikelijke (elektronische) publicatiekanalen. Dit, met de bedoeling degenen, die geen partij zijn bij de Overeenkomst, te informeren over het feit dat de Overeenkomst is gesloten.
2. Daarnaast is de Ontwikkelaar bekend met het feit dat een document met een zakelijke beschrijving van de inhoud van de Overeenkomst ter inzage zal worden gelegd bij de informatiebalie van de gemeente Nijmegen. Hierin is in ieder geval opgenomen een zakelijke beschrijving van de inhoud van de openbare onderdelen van de Overeenkomst, onder andere de locatie/adres, het bouwplan, de locatie-eisen, en het woningbouwprogramma.

Artikel 15 Boetebeding

1. Indien de Ontwikkelaar tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst jegens de Gemeente en de naleving daarvan gedurende acht (8) dagen nadat de Ontwikkelaar in gebreke is gesteld, de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen, uitblijft, verbeurt de Ontwikkelaar jegens de Gemeente, ongeacht of de tekortkoming toerekenbaar is of niet, een zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van € 25.000,- voor elke maand of gedeelte daarvan gedurende welke de Ontwikkelaar tekortschiet.
2. De Ontwikkelaar verbeurt de boete ongeacht of na de ingebrekestelling nakoming wordt gevorderd. De Gemeente heeft het recht binnen een jaar na de ingebrekestelling (verdere) schadevergoeding van de Ontwikkelaar te vorderen, ongeacht of de boete is verbeurd of niet en ongeacht of de tekortkoming toerekenbaar is of niet

Artikel 16 Toepasselijk recht

1. Partijen verplichten zich om, indien er geschillen ontstaan omtrent de uitleg van bepalingen van de Overeenkomst, dan wel over de uitvoering van de Overeenkomst, met elkaar in overleg treden, waarbij zal worden getracht dergelijke geschillen in der minne op te lossen.
2. Mocht onderling overleg over ontstane geschillen niet tot een oplossing leiden dan worden alle geschillen, die naar aanleiding van de Overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van Partijen als zodanig worden beschouwd, voorgelegd aan rechtbank Gelderland, tenzij Partijen ter zake van die geschillen bij een erkend arbitrage-instituut arbitrage overeenkomen.

Artikel 17 Voorbehoud totstandkoming

De Gemeente en de Ontwikkelaar, waar het de Gemeente betreft op ambtelijk niveau, hebben overeenstemming bereikt over de inhoud van de Overeenkomst. De Overeenkomst komt niettemin eerst tot stand (totstandkomingsvoorbehoud) nadat het College heeft besloten tot het aangaan van de

Overeenkomst en de Overeenkomst bevoegd is ondertekend. Wijziging in de wet- en regelgeving tussen het moment van gunning en aanvraag- en verlening van de omgevingsvergunning zijn voor rekening en risico van de Ontwikkelaar.

Artikel 18 Bijlagen

De bij de Overeenkomst gevoegde Bijlagen maken onverbrekelijk deel uit van de Overeenkomst. Door ondertekening van de Overeenkomst verklaart de Ontwikkelaar zich akkoord met de inhoud van de Bijlagen. Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:

Bijlage 1 Stedenbouwkundige schets van Flow architecten Herbestemming tot woongebouw 'Villandry' Bosweg 160 te Nijmegen d.d. 25 oktober 2024.

De Overeenkomst gaat in rangorde voor op de Bijlagen ingeval van strijdigheid.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend.

Datum..... Datum 27-2-2025

....

Gemeente Ontwikkelaar

Paraaf Gemeente Paraaf Ontwikkelaar