



Exploitatie-overeenkomst

De ondergetekenden:

- 1 De Gemeente Nijmegen, ten deze vertegenwoordigd door [redacted]
[redacted] directeur van het Grondbedrijf der Gemeente Nijmegen, daartoe gemachtigd bij besluit van 27 januari 1998, afdeling BD10 nr. 981287 van de Burgemeester van de Gemeente Nijmegen op grond van het bepaalde in artikel 10:12 van de Algemene wet bestuursrecht en als zodanig handelende ter uitvoering van het besluit van Burgemeester en Wethouders van Nijmegen d.d. 14 december 1999, nr. 2.21, hierna te noemen 'de gemeente' en
- 2 De Grondexploitatie-maatschappij "Veluweborch B.V. gevestigd te Arnhem, kantoorhoudend te 6546 BB, Kerkenbos 10-29 te Nijmegen, ten deze vertegenwoordigd door Planoform Holding B.V., ten deze vertegenwoordigd door haar directeuren: de heer [redacted], wonende te [redacted], [redacted] geboren te [redacted] op [redacted] en de heer [redacted], wonende te [redacted], [redacted] geboren te [redacted] op [redacted], hierna te noemen "de B.V.";

komen - met inachtneming van de Exploitatieverordening Gemeente Nijmegen 1997 - overeen, dat (gemeentelijke) medewerking wordt verleend aan het in exploitatie brengen van de percelen, kadastraal bekend gemeente Neerbosch, sectie K, nummer(s) 2884, 2016 en 304, gelegen nabij de St. Agnetenweg, een en ander ten behoeve van de realisering door de B.V. van 8 vrijstaande en 24 halfvrijstaande woningen

De medewerking wordt verleend onder de volgende bijzondere bedingen:

- a De B.V. draagt om niet over aan de gemeente in volle eigendom, onbezwaard, vrij van huur en pacht en andere zakelijke lasten, geheel ontdaan van bebouwing (inclusief funderingen en kelders) de tot openbaar gebied bestemde plandelen, deel uitmakende van de percelen, kadastraal bekend gemeente Neerbosch, sectie K, nummers 2884, 2016 en 304, gelegen nabij de St. Agnetenweg te Nijmegen.
Op de bijbehorende situatietekening is de bedoeling van partijen bij benadering aangegeven.
- b De Gemeente Nijmegen draagt over aan de B.V. in volle eigendom, onbezwaard, vrij van huur en pacht en andere zakelijke lasten, geheel ontdaan van bebouwing (inclusief funderingen en kelders) de voor de realisering van het bouwplan benodigde grond, ter grootte van circa 3100 m2, deel uitmakend van het perceel, kadastraal bekend gemeente Neerbosch, sectie K, nummer 2884.
- c De B.V. verkrijgt toestemming om op het bij de gemeente in eigendom blijvende gedeelte van het perceel, kadastraal bekend gemeente Neerbosch, sectie K, nummer 2884 de infrastructuur aan te leggen.

Vervolgvel

1

- d Het passeren van de voor de overdracht van de hiervoor onder a. bedoelde grond vereiste akte van eigendomsoverdracht zal plaatsvinden uiterlijk een maand na de in artikel p. van deze overeenkomst genoemde tweede oplevering. Alsdan zal de voor de overdracht bestemde situatietekening worden gemaakt en aan de te passeren akte worden toegevoegd, waarbij de hiervoor onder a. genoemde tekening uitgangspunt zal zijn. De overdracht van de onder b. genoemde grond vindt plaats uiterlijk binnen een maand na de datum, waarop de juridische basis voor het afgeven van een bouwvergunning aanwezig is.
- e In overleg kan een andere vaststelling van de grenzen van de tot openbaar gebied bestemde gedeelten worden overeengekomen, ingeval tijdens de bouwplanontwikkeling wordt besloten, dat een gedeelte van het project niet of in een andere vorm wordt gerealiseerd.
- f Alle rechten en kosten op de verkoop en koop, alsmede op de eigendomsoverdracht vallende, komen voor rekening van de B.V. De terzake van de (op)levering van de openbare werken eventueel verschuldigde omzetbelasting komt voor rekening van de B.V.. Indien en voorzover de (op)levering van de openbare werken bij de gemeente onverhoopt aanleiding mocht geven tot verschuldigdheid van overdrachtsbelasting zal deze door de gemeente verschuldigde overdrachtsbelasting voor rekening komen van de B.V.. Deze overdrachtsbelasting zal binnen 10 dagen na eerste vordering daartoe door de B.V. aan de gemeente worden voldaan. De B.V. zorgt, dat een afschrift van de akte binnen vier weken na het verlijden van die akte kosteloos wordt toegezonden aan Burgemeester en Wethouders van Nijmegen.

Bouw- en woonrijp maken

- g Het bouw- en woonrijp maken van het terrein zal door de B.V. worden uitgevoerd, met uitzondering van de openbare verlichting. De openbare verlichting wordt in opdracht van de gemeente doch voor rekening van de B.V. door de Nuon aangelegd. De kosten die hiervoor door Nuon in rekening worden gebracht worden geraamd op f 27.000,-- en dienen voor de aanvang van de werkzaamheden door de B.V. te worden betaald. Indien en voorzover na de uitvoering van het werk blijkt dat er door Nuon meer cq. minder kosten in rekening zijn gebracht vindt met de B.V. verrekening plaats naar de werkelijk gemaakte kosten.
-

Onverminderd het bepaalde in artikel q is het de B.V. niet toegestaan het in het terrein vrijkomende puin te verwerken in de voor openbaar gebied bestemde terreingedeelten, tenzij hiervoor vooraf schriftelijk toestemming is verleend door de directie Grondgebied van de gemeente.

Door de gemeente doch voor rekening van de B.V. wordt op de erfgrens van het bouwplan met het aangrenzende openbare talud een erfafscheiding aangebracht, passend bij de inrichting en sfeer van het aangrenzende openbare gebied, een en ander naar het uitsluitend oordeel van de directie Grondgebied van de gemeente.

De B.V. draagt voor haar rekening zorg voor het opstellen van de bestekken met tekeningen voor de aanleg van wegen, riolering, trottoirs, openbare parkeerplaatsen, plantsoenen, inclusief de nutsvoorzieningen.

Deze bestekken met tekeningen zijn gebaseerd op profielen en normen ten aanzien van materiaalgebruik, zoals die door de directie Grondgebied worden gesteld. Deze profielen en normen dienen voorafgaand aan de uitwerking van de bestekken met tekeningen opgevraagd te worden bij de directie Grondgebied.

De bestekken met tekeningen, welke de goedkeuring behoeven van Burgemeester Wethouders, dienen tijdig te worden ingediend, doch in ieder geval vóór de start van de bouw.

De B.V. is verplicht er voor zorg te dragen, dat binnen 2 maanden nadat de laatste woning is opgeleverd, de werkzaamheden met betrekking tot de aanleg van de infrastructuur zijn voltooid. Ingeval er sprake is van een realisering in fasen, zal de B.V. hiervoor een faseringsplan met bijbehorende tijdschema's vervaardigen en dit plan tijdig aan de gemeente doen toekomen.

- h De kosten van het opstellen en het uitvoeren van de werken conform de bestekken met tekeningen, alsmede de kosten van de gemeentelijke toetsing en de kosten van het op de uitvoering uit te oefenen gemeentelijk toezicht, komen ten laste van de B.V.
- i De B.V. zal ervoor zorgdragen, dat voor het leggen, hebben en (onder)houden van de nodige nutsvoorzieningen (brandkranen en openbare verlichting) bij de verkoop van de in het plan betrokken bouwterrein(en), de nodige erfdienstbaarheden worden voorbehouden, met dien verstande, dat openbare voorzieningen zoveel als mogelijk in aan de gemeente in eigendom over te dragen gronden worden gelegd c.q. aangebracht.
- j Afwijking van de door Burgemeester en Wethouders goedgekeurde bestekken met tekeningen kan alleen geschieden na vooraf verkregen

Vervolgvel

3

goedkeuring van Burgemeester en Wethouders.

- k De 'Regeling van de verhouding tussen opdrachtgever en adviserend ingenieur' (RVOI 1998, inclusief Bijlage A-H) met de daarbij behorende aanvullingen worden geacht van toepassing te zijn. Deze bepaling komt te vervallen indien het bouw- en woonrijp maken door de projectontwikkelaar wordt uitbesteed aan de directie Grondgebied van de gemeente.
- l Bij de aansluiting op de St. Agnetenweg zullen door en voor rekening van de gemeente de asfalswerkzaamheden uitgevoerd worden. Vóór de oplevering van de woningen wordt door de gemeente een extra onderhoudsbeurt uitgevoerd aan het aan het bouwplan grenzende openbare talud; voor de kosten hiervan alsmede voor de kosten voor van het plaatsen van een erfafscheiding als bedoeld onder g is de B.V. een bedrag van fl. 30.000,--, exclusief omzetbelasting verschuldigd.

Exploitatiebijdrage

- m Ten behoeve van de realisering van het onderhavige project is de B.V. gehouden aan de gemeente een bijdrage in de kosten van het in bouwexploitatie brengen van gronden te betalen.
Deze bijdrage bedraagt:
- | | | |
|---|---|-------------------|
| 1 | grondkosten | f 697.500,-- |
| 2 | gemeentelijke plankosten (toetsing van bestekken met tekeningen en het toezicht door de gemeente op het bouw- en woonrijp maken) | f 44.000,-- |
| 3 | kosten fonds stadsuitbreiding | f 23.100,-- |
| 4 | kosten van onherroepelijk toegekende planschade, waarvan de indiening tot uiterlijk het tijdstip van realisering van het project heeft plaatsgevonden | f <u>onbekend</u> |
| | Totaal | f 764.600,- |

(zegge: zevenhonderdvierenzestig duizend en zeshonderd gulden), exclusief omzetbelastingen.

- n De betaling van het onder m genoemde bedrag zal plaatsvinden in drie termijnen en dient te geschieden binnen een maand nadat de gemeente de B.V., onder toezending van de betreffende nota, schriftelijk in kennis heeft gesteld, dat zij tot betaling dient over te gaan. Deze kennisgeving zal geschieden:
1e termijn, groot f 44.000,--, exclusief omzetbelasting:
binnen een maand nadat het College Burgemeester en Wethouders tot het

Vervolgvel

4

verlenen van medewerking op grond van de Exploitatieverordening Gemeente Nijmegen 1997 heeft besloten.

2e termijn, groot f 697.500,--, exclusief omzetbelasting:

binnen een maand na de datum, waarop de juridische basis voor het afgeven van een bouwvergunning aanwezig is of indien de notariële akte van eigendomsoverdracht van de onder b. genoemde grond eerder plaatsvindt gelijktijdig met de eigendomsoverdracht.

3e termijn, groot f 23.100,--, exclusief omzetbelasting:

een jaar na de hiervoor bedoelde termijn van juridische basis.

Ten aanzien van de hiervoor onder m.2 genoemde kostencomponent is voorts het volgende van toepassing; bij de berekening is uitgegaan van een eenmalige toetsing, bestaande uit 1 voorlopige en 1 definitieve toetsing van bestek(ken) met tekeningen, waarvoor verrekening plaatsvindt tot maximaal het overeengekomen bedrag van f 44.000,--, exclusief omzetbelasting.

Indien wijziging wordt voorgesteld van reeds goedgekeurde bestekken met tekeningen zal verrekening plaatsvinden van de alsdan opnieuw te maken toetsingskosten, welke in onderling overleg worden geregeld, een en ander op basis van de voor het personeel van de gemeente van toepassing zijnde (uur)tarieven.

- o Indien geen betaling plaatsvindt binnen de hiervoor onder n gestelde termijnen, heeft de gemeente de vrijheid de vastgestelde bijdragen te herzien.

In dat geval zal eveneens een rente van 7% per jaar verschuldigd zijn tot aan het tijdstip waarop de betaling plaatsvindt.

Diversen

- p De overdracht/oplevering van de (openbare) werken en werkzaamheden kent twee stappen.
De 'eerste' overdracht/oplevering aan de gemeente van de (openbare) werken en werkzaamheden zal plaatsvinden binnen drie maanden nadat alle (openbare) werken, voorzieningen en opstallen in het over te dragen gebied zijn voltooid.
De 'tweede' overdracht/oplevering door de B.V. geschiedt na afloop van de gebruikelijke 'onderhoudstermijnen', i.c. voor de openbare werken als wegen, rioleringen c.a., parkeerplaatsen, andere verhardingen en opstallen negen maanden en voor de openbare groenvoorzieningen twaalf maanden na de datum van de hiervoor bedoelde 'eerste' overdracht/oplevering.
De B.V. zal binnen deze termijnen ontstane gebreken voor haar reke-

Vervolgvel

5

ning doen herstellen.

Van alle overdrachten/opleveringen en herstellingen zal een proces-verbaal worden opgemaakt.

- q a Ten aanzien van de aanwezigheid in de onder a genoemde terreingedeelten van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen zijn verscheidene onderzoeken uitgevoerd.
- De resultaten van deze onderzoeken zijn neergelegd in de rapporten van Heidemij nr. 634/16843/R003 d.d. juli 1990, van Willems (verkenkend onderzoek) nr. 9611.42/V01 d.d. februari 1997 en van Willems (nader onderzoek) nr. 9710.25/N01 d.d. juni 1998 en van Geovox (evaluatierapport SUBAT-sanering), nr. 24025/GB/mee d.d. januari 1998, van welke rapporten de gemeente een exemplaar heeft ontvangen. Op voorwaarde dat de bij genoemde onderzoeken aangetroffen ondergrondse leidingen van olietanks conform BOOT worden verwijderd en de aanwezige puinverharding op een milieu-hygienische wijze wordt afgevoerd en hergebruikt, zijn deze resultaten zodanig, dat de grond voor de gemeente - gelet op het aangegeven gebruik - aanvaardbaar is, hetgeen de gemeente erkent.
- b Het staat de gemeente vrij tijdig voor de eigendomsoverdracht en voor eigen rekening een verdergaand bodemonderzoek te laten verrichten.
- Indien dit onderzoek in afwijking van de in lid a genoemde onderzoeken mocht aantonen, dat de door de B.V. aan de gemeente in eigendom over te dragen terreingedeelten - gelet op het aangegeven gebruik - toch voor de gemeente redelijkerwijs niet aanvaardbaar zijn danwel tot het moment van het passeren van de overdrachtsakte anderszins zou blijken van de aanwezigheid van voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, is de B.V. verplicht tot sanering over te gaan.
- c Indien de gemeente geen opdracht geeft tot een verdergaand onderzoek of tot het passeren van de overdrachtsakte op een andere wijze niet is gebleken van de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, rust al het risico met betrekking tot zogenaamde rest-verontreiniging die bij de in lid a bedoelde onderzoeken niet is aangetoond, doch later wel aanwezig blijkt te zijn op de gemeente.
- d Hetzelfde geldt voor het risico van danwel samenhangend met of voortvloeiend uit de aanscherping van (milieu)normen door de overheid of de rechter.
- e De gemeente vrijwaart de B.V. voor alle aanspraken van derden (waaronder rechtsopvolgers van de gemeente) wegens

Vervolgvel

6

verontreiniging als bedoeld in lid c of wegens omstandigheden als bedoeld in lid d.

- f Onder de onder a genoemde, voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, wordt in elk geval niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard indien en voorzover deze restanten en puin voldoen aan de norm (NVN-5740) voor bodemonderzoek, alsmede de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden en stobben van bomen en struiken.
- r a Ten aanzien van de aanwezigheid in het onder b genoemde terreingedeelte van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen is in opdracht en voor rekening van de gemeente een historisch en een indicatief bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in een rapport van DHV Oost Nederland B.V., nr.ONA983235, d.d.16 oktober 1998, waarvan de B.V. een exemplaar heeft ontvangen. Deze resultaten zijn zodanig, dat de grond voor de B.V.- gelet op het aangegeven gebruik- aanvaardbaar is, hetgeen de B.V. erkent.
- b Het staat de B.V. vrij tijdig vóór de eigendomsoverdracht en voor eigen rekening een verdergaand bodemonderzoek te laten verrichten.

Indien dit onderzoek in afwijking van het in lid a genoemde onderzoek mocht aantonen, dat het gekochte - gelet op het aangegeven gebruik - toch voor de B.V. redelijkerwijs niet aanvaardbaar is, hebben beide partijen het recht deze overeenkomst door een gemotiveerde schriftelijke verklaring gericht aan de wederpartij te ontbinden. Deze verklaring zal de wederpartij moeten hebben bereikt vóór de eigendomsoverdracht. Ontbinding als hier bedoeld zal over en weer niet leiden tot schade-aanspraken hoe en uit welke hoofde dan ook.
- c Indien de B.V. geen opdracht geeft tot een verdergaand onderzoek of de overeenkomst niet (tijdig) en op de wijze en op de grond genoemd in lid b is ontbonden, rust al het risico met betrekking tot zogenaamde restverontreiniging (de verontreiniging die bij het in lid a bedoelde onderzoek niet is aangetoond, doch later wel aanwezig blijkt te zijn) op de B.V.
- d Hetzelfde geldt voor het risico van danwel samenhangend met of voortvloeiend uit de aanscherping van (milieu)normen door de overheid of de rechter.
- e De B.V. vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden (waaronder rechtsopvolgers van de B.V.) wegens verontreiniging als bedoeld in lid c of wegens omstandigheden als bedoeld in lid

Vervolgvel

7

-
- d.
- f Onder de onder a genoemde, voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, wordt in elk geval niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, stobben van bomen en struiken.
- s De B.V. verklaart, dat bij de overdracht van de door haar ten behoeve van de bebouwing uit te geven gronden de volgende voorwaarden van toepassing zullen worden verklaard.
- Koper is verplicht op eigen terrein voor de aanleg en instandhouding van voldoende parkeerplaatsen zorg te dragen.
 - Op het verkochte mogen geen inrichtingen worden opgericht, waarvoor ingevolge bij of krachtens de (milieu)wetgeving vergunning nodig is.
 - In woningen en bijgebouwen mag geen winkel worden gehouden en daarin mag ook geen bedrijf of beroep worden uitgeoefend zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders, aan welke toestemming nadere voorwaarden kunnen worden verbonden.
 - Het onbebouwde gedeelte van het verkochte moet worden afgescheiden ten genoegen van Burgemeester en Wethouders. De afscheiding moet in deugdelijke staat worden onderhouden.
 - De erfafscheiding zoals bedoeld onder punt g is eigendom van de gemeente Nijmegen.
 - Het onbebouwde niet als parkeerterrein in te richten gedeelte van het verkochte moet als tuin worden aangelegd en onderhouden en daarop mogen geen voorwerpen los of vast worden geplaatst buiten hetgeen behoort tot de aanleg van de tuin en dient overigens te worden gebruikt in overeenstemming met de op het verkochte op te richten bebouwing.
 - Eventuele garages, c.q. carports c.q. onoverdekte parkeerruimten op het verkochte mogen uitsluitend gebruikt en ingericht worden voor het stallen van automobielen en voorzover het garages betreft mede voor berging van enig huishoudelijk gerief en mogen niet gebruikt of ingericht worden voor woondoeleinden, werkplaatsen, opslagplaatsen, reparatiedoeleinden enz.
 - Koper is verplicht om de te bouwen woningen aan te sluiten en aangesloten te houden op een centrale antenne inrichting (zonder feitelijke aansluiting of enige andere verplichting als abonneementhouder) en tevens te gedogen dat in, aan, op of boven de verkochte grond en de daarop gestichte, c.q. te stichten woning(en) c.a. geleidingen en installaties ten behoeve van het functioneren van de Centrale Antenne Inrichting (afgekort C.A.I.)
-

Vervolgvel

8

worden aangebracht, gehouden, gewijzigd, verwijderd en onderhouden, welke dienen voor de ontvangst van radio- en televisiesignalen door middel van een C.A.I. ten dienste van in de gemeente gebouwde en te bouwen woningen.

Exploitant van de C.A.I. in deze is Kabel Nijmegen BV of haar rechtsopvolger, danwel een door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente aan te wijzen andere organisatie of overheidslichaam.

- t De B.V. of opvolgende verkrijger is verplicht bij gehele of gedeeltelijke vervreemding de bij deze overeenkomst onder r sub e, s, t en u. gemaakte bedingen, alsmede dit beding in de akte van vervreemding van toepassing te verklaren en voor en namens de gemeente aan te nemen.
- u 1 De B.V. is bij niet naleving van de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen na daarvan door Burgemeester en Wethouders van Nijmegen in kennis te zijn gesteld, voor elke maand of gedeelte daarvan, gedurende welke zij in verzuim is, een direct opeisbaar bedrag van f 25.000,-- (vijfentwintigduizend gulden) aan de Gemeente Nijmegen verschuldigd.
- 2 Indien opvolgende verkrijger de onder r sub e, s en t. omschreven verplichtingen niet nakomt, verbeurt hij aan de gemeente een direct opeisbare boete van f 10.000,-- (tienduizend gulden).

Nijmegen,

1999

Nijmegen,

1999

Gemeente Nijmegen

Veluweborch B.V.