

Overeenkomst over grondexploitatie (anterieur) MWPO Boterfabriek

DE PARTIJEN:

de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Nijmegen, gevestigd aan de Korte Nieuwstraat 6 te Nijmegen, op grond van het bepaalde in het Mandaatbesluit gemeente Nijmegen 2019 en Wijzigingsbesluit 2020-A van het Mandaatbesluit gemeente Nijmegen 2019, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [REDACTED], in zijn functie als afdelingshoofd van de afdeling Stadsontwikkeling, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders, d.d. ...8.juni.2021....., nr. ...3.2....., hierna te noemen: de gemeente,

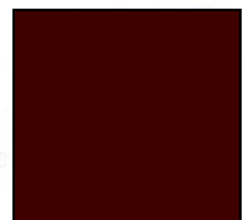
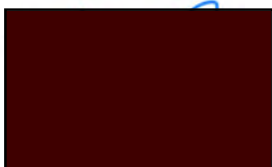
en

de besloten vennootschap MWPO Boterfabriek B.V., statutaire zetel te 's-Hertogenbosch, gevestigd en kantoorhoudende te 's-Hertogenbosch aan (5211 VS) Brugstraat 1, ingeschreven in de registers van de Kamer van Koophandel onder nummer 75393395, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder MWPO Holding B.V., statutaire zetel te Rotterdam, gevestigd en kantoorhoudende te 's-Hertogenbosch aan (5211 VS) Brugstraat 1, ingeschreven in de registers van de Kamer van Koophandel onder nummer 64349802, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder Maurice Delpeut Holding B.V., statutaire zetel te 's-Hertogenbosch, gevestigd en kantoorhoudende te Rosmalen aan (5242 HD) Vivaldilaan 6, ingeschreven in de registers van de Kamer van Koophandel onder nummer 59406801, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer [REDACTED], geboren op [REDACTED] hiertoe zelfstandig bevoegd, hierna te noemen: de exploitant,

OVERWEGENDE

- a. dat de gemeente eigenaar is van het perceel kadastraal bekend als gemeente Neerbosch, sectie A, nummer 2758, ter grootte van 3.390 m², gelegen aan Biezenstraat te Nijmegen;
- b. dat Piatra B.V. eigenaar is van het perceel kadastraal bekend als gemeente Nijmegen, sectie B, nummer 5122, groot 5.505 m², gelegen aan Krayenhofflaan te Nijmegen;
- c. [REDACTED]
- d. [REDACTED]
- e. dat de gemeente voornemens is het perceel vermeld onder a. aan exploitant te verkopen en dat exploitant voornemens is dit perceel van de gemeente te kopen;

Paraaf exploitant



- f. dat exploitant een plan heeft ontwikkeld om op de percelen genoemd onder a. en b., het zogenaamde exploitatiegebied, 9 grondgebonden woningen, 105-106 appartementen en een ontmoetingsruimte te realiseren met alle daarbij behorende infrastructurele voorzieningen. Bedoeld exploitatiegebied is bij benadering aangeduid op bijlage 1, die aan deze overeenkomst is gehecht. Het voorontwerp van het bouwplan, dat door exploitant nog wordt uitgewerkt in een definitief ontwerp, is uitgewerkt in een Presentatie Welstand (d.d. 27-08-2020), die als bijlage 2 aan deze overeenkomst is gehecht;
- g. dat het (bouw)plan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan Nijmegen Oud West 2015, vastgesteld door de Raad van de gemeente Nijmegen op 30 maart 2016;
- h. dat in verband hiermee de exploitant de gemeente Nijmegen heeft verzocht om planologische medewerking, zodat realisering van het (bouw)plan mogelijk wordt;
- i. dat uit een eerste beoordeling van dit verzoek door de gemeente Nijmegen geen doorslaggevende planologische beletselen zijn gebleken om mee te werken hieraan, zodat de gemeente Nijmegen bereid is de planologische procedure voor het bouwplan te starten;
- j. dat tevens vast is komen te staan dat het (bouw)plan aangemerkt moet worden als een bouwplan in de zin van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening, zodat de wettelijke bepalingen inzake grondexploitatie van toepassing zijn;
- k. dat op grond van artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening in de overeenkomst over grondexploitatie bepalingen opgenomen kunnen worden over financiële bijdrage aan de grondexploitatie en de verrekening van planschade die voor vergoeding in aanmerking komt;
- l. dat hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening tevens de basis biedt om nadere eisen aan de locatie te stellen, zoals regels voor werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte;
- m. dat partijen besloten hebben om de afspraken over de grondexploitatie vast te leggen in deze anterieure overeenkomst en dat de gemeente voor wat betreft deze overeenkomst geen exploitatieplan vast zal stellen. Deze overeenkomst komt pas tot stand met het besluit van burgemeester en wethouders tot het aangaan van deze overeenkomst.

KOMEN ALS VOLGT OVEREEN:

Artikel 1 Considerans en definities

Considerans


Het bepaalde in de considerans maakt volledig deel uit van deze overeenkomst.





Definities

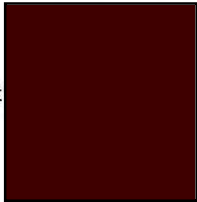
Gemeentelijke plankosten	: de kosten van het opstellen van het gemeentelijke ruimtelijke plan ten behoeve van het bouwplan.
Planschadekosten	: de kosten die het College van Burgemeester en Wethouders moet maken voor de behandeling van en bij eventuele toekenning van planschadeverzoeken zoals beschreven is in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening.
Kosten bovenwijkse voorzieningen	: de kosten zoals is omschreven in artikel 6.2.4 sub c en e van het Besluit ruimtelijke ordening.


Artikel 2 Bouwprogramma

1. De exploitant is verplicht om op de in exploitatie te brengen gronden te realiseren: 9 grondgebonden woningen, 105-106 appartementen en een ontmoetingsruimte van ca. 100 m2 (t.b.v. bewoners en buurt). De verdeling is als volgt:
 - 30% middeldure huur:

oppervlakte (m2)	minimum huur (€)	maximum huur (€)
		

(Oppervlakte in GO cf. NEN2580, incl. buitenruimte)
 - Overige 70% vrije sector huur (duur) dan wel deels dure koop.
Vermelde prijsgrenzen per peildatum 13-03-2019. Indexering jaarlijks: CPI alle huishoudens +2%.
2. Bij middeldure huurwoningen dienen de toewijzingscriteria in acht te worden genomen. De woningen dienen voor een minimale termijn  als middeldure huurwoningen te worden verhuurd.
3. Exploitant, dan wel haar rechtsopvolger(s), is niet gerechtigd om de te realiseren middeldure huurwoningen binnen  nadat onderhavig bouwplan is gerealiseerd, uit te ponden.
4. Exploitant is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente het bepaalde in lid 2 en 3 van dit artikel bij de overdracht van de middeldure huurwoningen aan een nieuwe eigenaar (ten behoeve van verhuur) binnen de vermelde termijn van  op te leggen en in verband daarmee om het in lid 2 en 3 bepaalde in de notariële akte op te nemen op straffe van het verbeuren van een direct opeisbare boete ten bedrage van  per woning ten behoeve van de gemeente.

Paraaf exploitant 



Artikel 3 Realisatieplicht

De exploitant is verplicht om binnen [REDACTED] na de datum, waarop aan de exploitant is kennis gegeven dat de onherroepelijke planologische basis voor de afgifte van de omgevingsvergunning is verkregen, een omgevingsvergunningaanvraag bouwen in te dienen en binnen [REDACTED] na het verkrijgen van de onherroepelijke omgevingsvergunning met de werkzaamheden ten behoeve van de bouw te starten.

Binnen [REDACTED] na start bouw dient het bouwplan blijkens een door de gemeente Nijmegen afgegeven voltooiingsverklaring te zijn voltooid.

Artikel 4 Grondoverdracht door exploitant aan gemeente Nijmegen

Niet van toepassing.

Artikel 5 Grondoverdracht door gemeente Nijmegen aan exploitant

1. De gemeente Nijmegen draagt over aan de exploitant in volle eigendom, de voor de realisering van het bouwplan benodigde grond, zijnde het perceel kadastraal bekend gemeente Neerbosch, sectie A, nummer 2758, ter grootte van 3.390 m², gelegen aan de Biezenstraat te Nijmegen.
Op de bijbehorende situatietekening met nummer 562458, versie 1, goedgekeurd d.d. 14-10-2020 (overdracht door gemeente Nijmegen aan MWPO Boterfabriek B.V.) is gearceerd het door de gemeente Nijmegen aan de exploitant over te dragen terrein aangegeven (bijlage 3).
2. De overdracht vindt plaats tegen betaling van de grondkosten, zoals vermeld in artikel 14 onder punt 2, exclusief omzetbelasting en - indien van toepassing- de kosten die de gemeente Nijmegen heeft gemaakt voor uitgevoerde werkzaamheden op het in eigendom over te dragen terreingedeelte.
De ter zake van deze overdracht verschuldigde omzetbelasting komt voor rekening van de exploitant. De grondwaarde (totaal) wordt gesteld op [REDACTED] te vermeerderen met omzetbelasting.
3. De eigendom wordt overgedragen onbezwaard, vrij van huur en pacht en andere zakelijke lasten. De bodem wordt in gesaneerde staat overgedragen, met verwijzing naar artikel 20 van deze overeenkomst.
4. De eigendomsoverdracht vindt plaats binnen een maand nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden (uiterlijk 1,5 jaar na het onherroepelijk zijn van het gewijzigde bestemmingsplan) of - in het geval dat de exploitant en de gemeente Nijmegen overeenkomen dat de gemeente Nijmegen werkzaamheden uitvoert met betrekking tot het terreingedeelte, waarvan de eigendom bij notariële akte zal worden overgedragen aan de exploitant - binnen een maand nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden en de door de gemeente Nijmegen uit te voeren werkzaamheden hebben plaats gevonden. De gemeente zal zich inspannen de door haar uit te voeren werkzaamheden vóór het onherroepelijk zijn van het bestemmingsplan te hebben uitgevoerd. Vanaf de datum van het onherroepelijk zijn van het gewijzigde bestemmingsplan (mits ook de door de gemeente uit te voeren werkzaamheden hebben plaatsgevonden) tot en met de datum van juridische eigendomsoverdracht wordt een rente van [REDACTED] berekend en betaald over de koopsom op jaarbasis.
5. Het perceel wordt als volgt door de gemeente aan exploitant overgedragen:

Paraaf exploitant

-gesaneerd en onderzocht op archeologie en explosieven voor wat betreft de rood gearceerde vlakken op het kaartje in bijlage 4. Aanwezig opstallen, funderingen en verhardingen worden ter plaatse van de te saneren gedeelten tot 1 meter beneden maaiveld door de gemeente verwijderd.

Artikel 6 Toestemming aanleg voorzieningen op gemeentegrond

Niet van toepassing.

Artikel 7 Notariële akte en kosten eigendomsoverdracht

Alle rechten en kosten op de eigendomsoverdrachten vallende, als bedoeld in artikel 5 lid 1 en 2 komen voor rekening van de exploitant.

De exploitant of diens notaris zorgt dat een afschrift van de akte binnen vier weken na het verlijden van de akte kosteloos wordt toegezonden aan de gemeente Nijmegen.

Artikel 8 Bouw- en woonrijpmaken

Het bouw- en woonrijp maken van de in exploitatie te brengen percelen zal door en voor rekening en risico van de exploitant worden uitgevoerd, behoudens hetgeen is vermeld in artikel 5 lid 5 van deze overeenkomst.

Artikel 9 Locatie-eisen

Afvoer regenwater

1. Voor wat betreft de regenwaterafvoer is de exploitant verplicht een infiltratiesysteem met de daarbij behorende onderhoudsvoorzieningen aan te leggen, een en ander zoals vastgesteld in de "Nota afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer (herziene versie maart 2013), gepubliceerd in het gemeenteblad onder 2013-063. Deze verplichting vervalt voor zover bij de afgifte van de omgevingsvergunning ontheffing wordt verleend.

Puin en overtollige grond (na juridische eigendomsoverdracht en sanering)

2. Overschotten op de grondbalans worden door en voor rekening van de exploitant op het terrein verwerkt, mits deze grond niet verontreinigd is dan wel afgevoerd naar de grondbank. Indien de grond is verontreinigd en niet voor hergebruik in aanmerking komt voert de exploitant deze af naar een grondbank en/of stortplaats.

Archeologisch onderzoek

3. De exploitant stemt ermee in dat indien door de gemeente Nijmegen - dan wel door een derde partij - archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd, dit voor rekening van de exploitant gebeurt (behoudens hetgeen is vermeld in artikel 5 lid 5 van deze overeenkomst), conform een voor rekening van de exploitant door de gemeente Nijmegen - dan wel door een derde partij en door de gemeente Nijmegen goed te keuren - op te stellen Programma van Eisen in de periode vóór de start van de bouw. Exploitant zal voorafgaand aan de uitvoering van het onderzoek een kostenbegroting ontvangen ter beoordeling en voor akkoordbevinding. De uitvoering van het archeologisch onderzoek zal in overleg met de exploitant plaatsvinden, waarbij zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de bouwplanning. Indien en voor zover

Paraaf exploitant

ten gevolge van het archeologisch onderzoek sprake mocht zijn van enige vertraging bij de start van en/of tijdens de bouw, is de eventueel daaruit voortvloeiende schade voor rekening van de exploitant.

Het perceel in eigendom van de gemeente dat aan exploitant wordt overgedragen, wordt voor wat betreft het in rood aangegeven gedeelte op het kaartje in bijlage 4 tot 1 meter beneden maaiveld archeologisch onderzocht voor rekening en risico van de gemeente, gelijktijdig met de sanering.

Niet gesprongen explosieven

4. De exploitant is verplicht onderzoek te laten doen naar de eventuele aanwezigheid van niet gesprongen explosieven op het perceel in haar eigendom. Indien sprake is van een verdacht gebied zal in opdracht en voor rekening van de exploitant door een extern gecertificeerd bureau een projectplan dienen te worden opgesteld. Een dergelijk projectplan behoeft de goedkeuring van de Burgemeester. De gemeentelijke kosten verbonden aan de gemeentelijke toetsing van het projectplan, alsmede de gemeentelijke toezichtskosten bij de uitvoering van het projectplan komen voor rekening van de exploitant. Het perceel in eigendom van de gemeente wordt voor rekening en risico van de gemeente onderzocht op explosieven, voor zover vallend binnen de rode vlakken op het kaartje in bijlage 4 en tot 1 meter beneden huidig maaiveld.

Parkeren

5. Voor wat betreft het parkeren in het exploitatiegebied dient de exploitant zorg te dragen de aanleg en instandhouding van voldoende (fiets)parkeerplaatsen op eigen terrein voor bewoners en bezoekers. Het aantal te realiseren (fiets)parkeerplaatsen zal op basis van de Nota parkeernormen 2020 door de gemeente Nijmegen nader worden bepaald.

Openbare ruimte buiten exploitatiegebied

6. Indien en voor zover ten gevolge van de realisering van het exploitatiegebied aanpassingen in het reeds bestaande - buiten het onderhavige exploitatiegebied gelegen - openbaar gebied noodzakelijk zijn, dan wel indien er aantoonbaar door bouwwerkzaamheden van exploitant ter zake van de realisatie van het exploitatiegebied schade is ontstaan aan de in het openbaar gebied aanwezige voorzieningen die eigendom zijn van de gemeente Nijmegen, zal de exploitant deze aanpassingen en/of herstellingen voor zijn rekening en risico uitvoeren. De aanpassingen en/of herstellingen dienen te geschieden conform de ter zake gangbare en algemeen gehanteerde normen en kwaliteitseisen van de gemeente Nijmegen, Stadsbeheer of de daarvoor in de plaats tredende afdeling.

Aanpassing in het Kraijenhofpark

7. Het Kraijenhofpark, gelegen direct ten oosten van het exploitatiegebied, zal een aanpassing krijgen om dit park meer te laten aansluiten bij het exploitatiegebied. De aanpassing bestaat uit het aanpassen/verleggen van 2 paden ten behoeve van de aansluiting met het achterliggende gebied (zie hiervoor de presentatie Welstand, bijlage 2).

- die daartoe te allen tijde onbelemmerde toegang zal hebben, daarover naar eigen goeddunken zal kunnen beschikken en welke door ontwikkelaar en haar (rechts)opvolgende eigenaar ongemoeid zullen worden gelaten.
14. Exploitant en haar (rechts)opvolgende eigenaar verbinden zich jegens Vattenfall en haar eventuele rechtsopvolgers tot nakoming van de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit lid 13 van dit artikel.
 15. Exploitant verbindt zich jegens Vattenfall om bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van een woning/appartement/voorziening dan wel bij het verlenen van enig zakelijk, gebruiks- of genotsrecht daarop, de uit het in lid 13 en 14 bedoelde artikel voortvloeiende rechten en verplichtingen, alsmede het bepaalde in dit lid 15 en lid 16, aan de (rechts)opvolgende eigenaar/rechthebbende van elke woning (en/of voorziening) op te leggen en te bedingen ten behoeve van Vattenfall en haar eventuele rechtsopvolgers.
 16. Bij niet of onvolledige nakoming van het bepaalde in lid 13 en/of lid 14 zijn exploitant alsmede haar (rechts)opvolgende eigenaar aan Vattenfall onmiddellijk en zonder rechterlijke tussenkomst een niet voor verrekening vatbare direct opeisbare boete van [REDACTED] (REDACTED) verschuldigd per woning (en/of voorziening) waarop vorenbedoelde verplichting ziet.
 17. Exploitant verplicht zich het bepaalde in dit artikel als kettingbeding op te nemen ten aanzien van een (rechts)opvolgende ontwikkelaar.

Opstalrecht warmte

18. Exploitant zal de op het verkochte te stichten opstallen vanwege de naamloze vennootschap Vattenfall Warmte N.V. (hierna te noemen: Vattenfall) doen voorzien en voorzien houden van leidingen met bijbehorende werken en apparatuur, dienende tot aansluiting van deze opstallen op de stadsverwarming te Nijmegen, deze intact te laten, alsmede het onderhoud en eventuele vernieuwing daarvan toe te staan en te gedogen, zodat een ongestoorde levering via de stadsverwarming te allen tijde mogelijk is. In het kader daarvan is exploitant gehouden een opstalrecht te laten vestigen ten behoeve van Vattenfall, welk recht van opstal aan de opstalhouder de bevoegdheid geeft om gedurende de duur van dit recht van opstal in, aan, op of boven de percelen waarop dit recht wordt gevestigd ten behoeve van (een) door Vattenfall aan te leggen stadsverwarmingssystemen, warmwaterleidingen, aansluitsets (afleversets), sondes, kabels casu quo leidingen te hebben, te leggen, te houden, te onderhouden (waaronder begrepen te inspecteren), te repareren, te vervangen en te verwijderen.
Gemeld recht geeft de opstalhouder de bevoegdheid tot het te allen tijde in, aan op en boven het belaste perceel al datgene te verrichten of te doen verrichten, wat naar het oordeel van de opstalhouder nodig is in verband met de voorbereiding en uitvoering van de hiervoor bedoelde werkzaamheden. De verlening van het opstalrecht zal geschieden onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:
 - a. Het recht van opstal wordt gevestigd voor onbepaalde tijd en kan door de eigenaar niet worden opgezegd.
 - b. Het opstalrecht kan door de opstalhouder worden overgedragen. Bij gehele en gedeeltelijke overdracht of overgang van werken van de opstalhouder treedt de rechtverkrijgende in alle rechten en verplichtingen van de opstalhouder uit deze overeenkomst.

- c. De opstalhouder heeft te allen tijde het recht om het opstalrecht bij een aan de eigenaar gericht aangetekend schrijven of deurwaardersexploijt op te zeggen. Reeds nu voor alsdan verklaart de eigenaar zich daarmee akkoord en machtigt hij de opstalhouder om op kosten van de opstalhouder al datgene te (doen) verrichten, wat nodig is om de inschrijving van het opstalrecht in de openbare registers te doen doorhalen.
- d. De eigenaar zal zich onthouden van het toebrengen van schade op welke wijze dan ook en voorts van al datgene waardoor de werken van de opstalhouder gevaar zouden kunnen lopen of waardoor inbreuk op het opstalrecht zou kunnen worden gemaakt of een ongestoorde uitoefening daarvan zou kunnen worden belemmerd.
- e. De eigenaar staat ervoor in, dat derden geen rechten welke de uitoefening van het opstalrecht kunnen belemmeren, op het belaste perceel zijn toegezegd of verleend.
- f. De opstalhouder zal bij de uitoefening van haar opstalrecht zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de eigenaar of andere rechtmatige gebruiker en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken. De eigenaar zal bij de uitoefening van zijn eigendomsrechten ook zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de opstalhouder en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.
- g. De opstalhouder zal na ontgravingen en andere werkzaamheden, het belaste perceel zoveel en zo spoedig mogelijk weer in de vorige toestand brengen.
- h. De opstalhouder vergoedt aan de eigenaar of andere rechtmatige gebruiker van het belaste perceel, indien zij het opstalrecht eerbiedigen, alle door hen op bedoeld perceel geleden schade, die een gevolg is van de aanwezigheid van de werken van de opstalhouder of van de door of vanwege de opstalhouder in, op en boven het belaste perceel verrichte werkzaamheden, indien en voor zover die schade niet aan de schuld van de eigenaar of aan de schuld van personen, voor wie laatstgenoemde of zijn ondergeschikten of hulppersonen verantwoordelijk zijn, te wijten is.
- i. Bij het eindigen van het recht van opstal, op welke wijze of om welke oorzaak of reden dit ook zij, zal de verwarmingsinstallatie niet worden verwijderd en zal deze van rechtswege, zonder enige vergoeding terzake, eigendom worden van de eigenaar.
- j. De grond- en alle andere zakelijke lasten, die van de voormelde onroerende zaak geheven worden, blijven voor rekening van de eigenaar.

Kettingbeding bij opstalrecht

19. Exploitant verbindt zich jegens Vattenfall, om gedurende de duur van het hiervoor vermelde recht van opstal (stadsverwarming) op dit verwarmingssysteem een aansluiting¹ te hebben en in stand te houden met inachtneming het bepaalde in de Warmtewet, zulks onder al de voorwaarden en tegen voldoening van de vergoedingen, die Vattenfall nodig of redelijk acht ten behoeve van de aanleg en exploitatie van dit systeem.
20. Exploitant en haar (rechts)opvolgende eigenaren zijn verplicht bij elke gehele of gedeeltelijke

¹ Aansluiting: de leidingen van Nuon die de verwarmingsinstallatie of de verwarmingsinstallatie en de warmtapwaterinstallatie met de hoofdleidingen verbindt, met inbegrip van de aansluitset. Aansluitset: het samenstel van apparatuur waaronder de meetinrichting en/of apparatuur voor de stadswarmtelevering en/of bereiding van warm tapwater dat, als onderdeel van de individuele aansluiting, zich bevindt tussen de warmteinfrastructuur en het leveringspunt.

vervreemding van het bij deze akte verkochte de hiervoor onder lid 19 genoemde bepaling, alsmede de onderhavige bepaling, op te nemen in de akte van overdracht, op straffe van verbeurte van een boete van [REDACTED] per woningequivalent (waarbij één woning of 150 m2 utiliteit gelijk wordt gesteld aan één woningequivalent) door de overdragende partij die dit verzuimt en indien meer personen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd, ten bate van Vattenfall, dan wel haar rechtsopvolger(s), en te betalen binnen veertien (14) dagen na daartoe strekkende aanmaning van Vattenfall, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist, ongeacht de verplichting alsnog nakoming te vorderen en tot vergoeding van kosten en (meer) geleden schade.

21. Een (rechts)opvolgend particulier eigenaar kan, door een verzoek te doen aan Vattenfall, deels de aansluiting door Vattenfall laten verwijderen, met inachtneming van het bepaalde in de Warmtewet. Bij het afsluiten van een deel van de aansluiting worden de aansluitset en warmtemeter verwijderd. De aansluiting vanuit de openbare weg c.q. de kruipruimte tot in de meterkast van de woning blijft hierbij intact. Na verwijdering is de eigenaar geen (periodieke)kosten hoe ook genaamd meer verschuldigd aan Vattenfall. Bij een eventuele heraanluiting is de eigenaar kosten verschuldigd aan Vattenfall.

Artikel 10 Kosten gemeentelijke toetsing en toezicht (Kraijenhofpark)

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 de exploitant en vallen niet onder de plankosten zoals opgenomen in artikel 14 lid 1. Er zal vooraf afstemming tussen gemeente en exploitant plaatsvinden over de inzet en de daarmee samenhangende kosten.

Artikel 11 Ligging nutsvoorzieningen/vestiging recht van erfdiensbaarheid

De exploitant zal ervoor zorgdragen, indien nodig, dat voor het leggen, hebben en (onder)houden van de nodige nutsvoorzieningen bij de verkoop van de in het plan betrokken bouwterrein(en), de nodige erfdiensbaarheden worden voorbehouden en worden vastgelegd in aktes.

Artikel 12 Vereisten ontwerpen en bestekken

De Nieuwe Regeling 2011 (DNR 2011), eerste herziene versie juli 2013, bij exploitant bekend, wordt geacht van toepassing te zijn, voor zover het betreft de vereisten waaraan ontwerpen en bestekken bij indiening ervan bij de gemeente Nijmegen dienen te voldoen.

Artikel 13 Kosten planschade en nadeelcompensatie

De in verband met of ten gevolge van het onderhavige project door de gemeente Nijmegen te betalen planschade als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 onder letter b Wro en nadeelcompensatie op basis van de Nadeelcompensatieverordening 1999 en de daarmee verband houdende onderzoeks- en procedurekosten, zullen op factuurbasis door de exploitant aan de gemeente Nijmegen worden vergoed binnen vier weken nadat de gemeente Nijmegen een dergelijke schade op basis van een onherroepelijke beschikking ter zake van planschade en/of nadeelcompensatie heeft uitgekeerd c.q. dergelijke kosten heeft voldaan.

De gemeente Nijmegen zal exploitant schriftelijk in kennis stellen van een ontvankelijke



aanvraag om vergoeding van planschade en/of nadeelcompensatie. Op verzoek van de exploitant en met instemming van de aanvrager van een vergoeding van planschade en/of nadeelcompensatie kan de behandeling van een dergelijke aanvraag eventueel worden opgeschort teneinde de te vergoeden schade in der minne te schikken.

In het geval een verzoek tot vergoeding tot planschade in behandeling wordt genomen zal de gemeente Nijmegen de exploitant bij de behandeling van een dergelijke aanvraag als belanghebbende betrekken op de wijze als voorgeschreven in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht. Hetzelfde is van toepassing bij de behandeling van een verzoek tot vergoeding van nadeelcompensatie.

Artikel 14 Financiële bijdrage

Ten behoeve van de realisering van het onderhavige (bouw)plan is de exploitant op grond van artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening, gehouden aan de gemeente Nijmegen een bijdrage in de kosten van het in exploitatie brengen van grond(en) te betalen.

Deze bijdrage bedraagt:

1.	Gemeentelijke plankosten		
2.	Grondkosten ingevolge artikel 5.1 juncto 5.2, excl. belastingen		
3.	Eventueel door gemeente Nijmegen uitgevoerde werkzaamheden	€	p.m.
4.	Kosten archeologie	€	p.m.
5.	Explosieven	€	p.m.
6.	Kosten planschade	€	p.m.
7.	Kosten nadeelcompensatie	€	p.m.
8.	Kosten bovenwijkse voorzieningen		n.v.t.
9.	Bovenplanse fondsbijdrage (geen structuurvisie)		n.v.t.
10.	Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling (geen structuurvisie)		n.v.t.
11.	Vergoeding grondkosten ingevolge artikel 4.2, incl. belastingen	-/-	n.v.t.
12.	Reeds betaalde plankosten	-/-	
	Totaal bedrag (nog te betalen)		
	(zegge: [redacted] + p.m.).		

Artikel 15 Betalingstermijnen

1. De betaling van het onder artikel 14 onder punt 1 genoemde bedrag minus het onder punt 12 vermelde bedrag zal plaatsvinden in drie gelijke termijnen en dient te geschieden binnen een maand nadat de gemeente Nijmegen de exploitant, onder toezending van de betreffende nota, schriftelijk in kennis heeft gesteld, dat zij tot betaling dient over te gaan.

Deze kennisgeving zal geschieden:

1^e termijn, groot [redacted] (euro),

binnen een maand nadat het college van burgemeester en wethouders heeft besloten de onderhavige overeenkomst aan te gaan.

2^e termijn, groot [redacted] (euro),

binnen een maand na de datum waarop de planologische basis voor het afgeven van een omgevingsvergunning voor het exploitatiegebied onherroepelijk is.

3^e termijn, groot [redacted] (euro),

een half jaar nadat de onherroepelijke planologische basis voor het afgeven van de

Paraaf e

omgevingsvergunning is ontstaan.

2. Indien geen betaling plaatsvindt binnen de hiervoor onder lid 1 gestelde termijnen, heeft de gemeente Nijmegen de vrijheid de eerder genoemde bedragen te herzien. In dat geval zal eveneens de wettelijk geldende (boete)rente voor handelstransacties verschuldigd zijn tot aan het tijdstip waarop de betaling plaatsvindt.

Artikel 16 Zekerstelling

Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de financiële verplichtingen, zoals bedoeld in artikel 14 is de exploitant verplicht tegelijk met de ondertekening van deze overeenkomst een door een in Nederland gevestigde bankinstelling afgegeven bankgarantie tot het bedrag van [REDACTED] bij de gemeente Nijmegen te deponeren.

Deze bankgarantie dient onvoorwaardelijk te zijn en haar geldigheid te behouden totdat aan alle financiële verplichtingen is voldaan, inclusief die welke kunnen voortvloeien uit artikel 6.1 Wro. Derhalve ook gedurende de wettelijke termijn als bedoeld in artikel 6.1 punten 4 en 5 Wro plus de termijn totdat op het verzoek op tegemoetkoming in schade, eventueel tot in hoogste ressort, is beslist. Voorts dient de bankgarantie de bepaling te bevatten, dat de bank op eerste verzoek van de gemeente het bedrag van de garantie aan de gemeente zal uitkeren.

Het bedrag waarvoor de bankgarantie is afgegeven kan worden verlaagd indien en voor zover door de exploitant betalingen zijn gedaan.

Artikel 17 Planologische medewerking

1. De gemeente Nijmegen is bereid tot het voeren van een voor de realisering van onder artikel 2 omschreven (bouw)plan noodzakelijke planologische procedure, als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro. Eventueel stelt de gemeente Nijmegen ingevolge artikel 6.12 lid 1 Wro een exploitatieplan vast.
Gedurende de behandeling van het verzoek tot planologische medewerking kan blijken dat nog (nader) onderzoek noodzakelijk is of er bijzondere procedures van toepassing zijn, welke een voorwaarde zijn voor medewerking aan het verzoek. De kosten van (nader) onderzoek en bijzondere procedures komen voor rekening van de exploitant. De noodzaak om extra kosten te maken zoals bedoeld in dit lid zal gemotiveerd kenbaar worden gemaakt aan exploitant. Exploitant dient deze kosten vooraf goed te keuren.
2. De gemeente Nijmegen zich zal inspannen om de procedure voor de planologische maatregel, met inachtneming van de daarvoor geldende wettelijke termijnen en te betrachten zorgvuldigheid jegens derden zo snel mogelijk te voltooien.
3. Indien in het kader van de in het vorige lid bedoelde procedure voor de planologische maatregel op het moment van vaststelling van de planologische maatregel en eventueel het exploitatieplan, het moment van herziening van dat exploitatieplan dan wel vanwege een gerechtelijke uitspraak strijdigheid mocht ontstaan met een of meer bepalingen in deze overeenkomst, zullen de overige bepalingen van deze overeenkomst volledig van kracht blijven, en zullen partijen in overleg treden teneinde tot overeenstemming te komen over een alternatieve bepaling voor de bepaling(en) die als ongeldig, onuitvoerbaar, nietig of vernietigbaar is (zijn) aangemerkt. De eventuele kosten en schaden welke hieruit mochten voortvloeien zijn voor rekening en risico van de exploitant, tenzij kan worden aangetoond dat deze kosten en schaden het gevolg zijn van opzet of grove schuld aan zijde van de gemeente.

In dat geval zijn de kosten en schaden voor rekening en risico van de gemeente.

Artikel 18 Informatie, communicatie, overlegstructuur en begeleidingswerkzaamheden

1. De exploitant verplicht zich de gemeente Nijmegen regelmatig te informeren over de voortgang van de werkzaamheden en over eventueel noodzakelijke aanpassingen/bijstellingen in de fasering van de planvorming.
2. Exploitant is verplicht om zelf en voor zijn rekening de communicatie over het plan naar de omgeving (wijk en wijknetwerk) te verzorgen, een en ander in afstemming met de gemeente. De communicatie in het kader van de bestemmingsplanprocedure vindt plaats door de gemeente Nijmegen. Partijen stellen elkaar op de hoogte van komende communicatie-uitingen.
3. De gemeente Nijmegen verplicht zich één of meer medewerkers vanuit de gemeente Nijmegen aan te wijzen die zullen zorgdragen voor de begeleiding voor de gemeentelijke procedure ten behoeve van het (bouw)plan totdat de benodigde omgevingsvergunning is aangevraagd. De gemeente Nijmegen wijst hiertoe op verzoek van de exploitant een projectleider aan, die zo nodig een gemeentelijk projectteam zal formeren waarin de verschillende gemeentelijke vakdisciplines zijn vertegenwoordigd. De exploitant stelt een eigen projectteam aan voor (nadere) planvorming, dit voor zover nodig in goed onderling overleg met andere door de exploitant bij de planontwikkeling en planrealisatie betrokken derden. De gemeentelijk projectleider begeleidt de planontwikkeling van de exploitant binnen het hiervoor geschetste kader.
4. De door de gemeente Nijmegen in verband met de uitvoering van deze overeenkomst ten behoeve van het nieuwbouwproject te verrichten begeleidingswerkzaamheden omvatten maximaal: het (voor)toetsen en begeleiden van de bouwplannen en sloopplannen (SO, VO, DO) tót de aanvraag voor de omgevingsvergunning, het opstellen van een planning met betrekking tot de verschillende toetsmomenten, het opstellen van een programma van eisen met betrekking tot archeologie, de coördinatie tussen de gemeente Nijmegen en de exploitant.

Artikel 19 Oplevering aanpassingen Kraijenhofpark

De oplevering aan de gemeente van de aanpassingen in het Kraijenhofpark door de exploitant bestaat uit twee fasen.

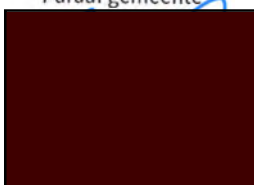
1. De eerste oplevering aan de gemeente Nijmegen zal plaatsvinden binnen drie maanden nadat de werkzaamheden (aanpassen/verleggen paden) zijn voltooid.
2. De tweede oplevering aan de gemeente Nijmegen geschiedt na afloop van een onderhoudstermijn van zes maanden voor de verhardingen na de eerste oplevering.

Van beide opleveringen zal een proces-verbaal worden opgemaakt. De exploitant zal binnen deze onderhoudstermijnen ontstane gebreken, op eerste aanzegging van de gemeente Nijmegen, voor eigen rekening herstellen.

Artikel 20 Bodemverontreiniging

1. Ten aanzien van de onder artikel 5 genoemde aan de exploitant over te dragen grond verklaart de gemeente dat omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen voor de eigendomsoverdracht diverse onderzoeken zijn

Paraaf gemeente



Paraaf expl



-
- uitgevoerd, waaruit is gebleken dat het verkochte (deels) sterk verontreinigd is. Hiervoor zal een besluit Ernst en Spoed worden genomen door Bevoegd Gezag.
2. Bij het voorgenomen bodemgebruik is in de huidige situatie sprake van onaanvaardbare risico's. De gemeente draagt daarom zorg voor het uitvoeren van een bodemsanering. Hoe de bodemsanering zal worden uitgevoerd (bijv. het aanbrengen van een afdeklaag of leeflaag) hangt samen met de ontwikkeling van het verkochte en zal nader worden afgestemd. Vooralsnog wordt uitgegaan van het verwijderen van de verontreinigde grond tot 1 meter beneden huidig maaiveld en het aanbrengen van een leeflaag. Het gedeelte waar de parkeerplaatsen worden gerealiseerd zou hiervan (in diepte) kunnen afwijken. Dit zal nog nader tussen partijen worden afgestemd. Daar waar wordt gesaneerd door de gemeente, zal (tot maximaal 1 meter beneden maaiveld) de bodem tevens archeologisch worden onderzocht door de gemeente.
 3. Na afloop van de bodemsanering blijft een kadastrale registratie artikel 55 Wet bodembescherming gehandhaafd. Deze zal uiteindelijk verwijzen naar een besluit van de gemeente Nijmegen waarmee ingestemd wordt met het evaluatierapport dat is opgesteld van de uitgevoerde sanering, zodat deze informatie voor koper en diens rechtsopvolgers bekend is. De gemeente staat er voor in dat ten tijde van de oplevering van de op het verkochte te realiseren bebouwing dit normaal kan worden gebruikt overeenkomstig het dan geldende (nu nog te wijzigen) bestemmingsplan.

Artikel 21 Kwaliteit woningen en woonomgeving

Voor wat betreft de te realiseren nieuwbouwwoningen is van toepassing GPRGebouw, zoals beschreven in "het Groene Akkoord" van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen uit april 2013, alsmede hetgeen is opgenomen in het in 2016 genomen collegebesluit over 'Voortzetting Groen Akkoord gebruik GPR systematiek'. Dit geldt voor het aspect "duurzaam bouwen".

Voor zowel de woongebouwen (nieuwbouw) als de woonomgeving zal door de exploitant het politiekeurmerk Veilig Wonen worden nagestreefd.

Artikel 22 Overige verplichtingen

Het exploitatiegebied moet zichtbaar worden afgescheiden van de omliggende openbare ruimte door het aanbrengen van een erfafscheiding in de vorm van een betonband, haagje of andere nader met de gemeente af te stemmen erfafscheiding. Deze erfafscheiding moet in een deugdelijke staat worden onderhouden door exploitant en haar rechtsopvolgers.

Artikel 23 Kettingbeding

De exploitant of opvolgende verkrijger is verplicht bij gehele of gedeeltelijke vervreemding de bij deze overeenkomst onder de artikel 9 lid 5, artikel 22 en artikel 24 lid 2 en 3 gemaakte bedingen, alsmede dit beding in de akte van vervreemding van toepassing te verklaren en voor en namens de gemeente Nijmegen aan te nemen.

Artikel 24 Boetebeding

1. Indien de exploitant tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst jegens de gemeente Nijmegen en de naleving daarvan gedurende acht (8) dagen nadat de exploitant in gebreke is gesteld, de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen, uitblijft, verbeurt de exploitant jegens de gemeente Nijmegen, ongeacht of de tekortkoming toerekenbaar is of niet, een zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van [REDACTED] voor elke maand of gedeelte daarvan gedurende welke de exploitant tekortschiet.
2. Indien de opvolgende verkrijger(s) tekortschiet(en) in de nakoming van de onder de artikelen 9 (lid 5), 22 en 23 omschreven verplichtingen jegens de gemeente Nijmegen en de naleving daarvan gedurende acht (8) dagen nadat hij/zij in gebreke is gesteld, de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen, uitblijft, verbeurt hij/zij jegens de gemeente Nijmegen, ongeacht of de tekortkoming toerekenbaar is of niet, een zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van [REDACTED] voor elke maand of gedeelte daarvan gedurende welke hij/zij tekortschiet.
3. De tekortschietende partij verbeurt de boete ongeacht of na de ingebrekestelling nakoming wordt gevorderd. De gemeente Nijmegen heeft het recht binnen een jaar na de ingebrekestelling (verdere) schadevergoeding van de tekortschietende partij te vorderen, ongeacht of de boete is verbeurd of niet en ongeacht of de tekortkoming toerekenbaar is of niet.

Artikel 25 Nota's en regelingen

Exploitant is ermee bekend dat de nota's, regelingen en andere documenten, waarnaar in deze overeenkomst wordt verwezen en die digitaal aan de exploitant ter beschikking worden gesteld, gelden op het moment van het sluiten van de onderhavige overeenkomst.

Exploitant verplicht zich bij de uitvoering van deze overeenkomst genoemde dan wel de daarvoor in de plaats tredende nota's, regelingen en documenten (bij aanvraag omgevingsvergunning) in acht te nemen.

Artikel 26 Ontbindende voorwaarden

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat geen planologische basis (planologische maatregel en/of eventueel exploitatieplan) voor de afgifte van de omgevingsvergunning mocht worden verkregen. In dat geval is de exploitant verplicht, onder aftrek van de reeds aan de gemeente betaalde kosten, alle kosten te vergoeden die de gemeente Nijmegen tot dan toe ten behoeve van de realisering van het onderhavige (bouw)plan heeft gemaakt.
2. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat exploitant vóór vaststelling van het bestemmingsplan juridisch eigenaar is van het perceel kadastraal bekend als gemeente Nijmegen, sectie B, nummer 5122. Indien exploitant geen eigenaar is, zal deze overeenkomst worden ontbonden. In dat geval is de exploitant verplicht, onder aftrek van de reeds aan de gemeente betaalde kosten, alle kosten te vergoeden die de gemeente Nijmegen tot dan toe ten behoeve van de realisering van het onderhavige (bouw)plan heeft gemaakt.

Artikel 27 Overdracht rechten

De rechten uit deze overeenkomst zijn slechts met schriftelijke instemming van de gemeente Nijmegen overdraagbaar en verpandbaar, aan welke instemming voorwaarden kunnen worden verbonden. Behoudens het in de vorige volzin bepaalde, kunnen derden geen enkel recht aan deze overeenkomst ontlenen.

Artikel 28 Hoofdelijkheid

Niet van toepassing.

Artikel 29 Toepasselijk recht en geschillen

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen geschillen die door slechts één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen nadat minnelijk overleg niet heeft geleid tot beslechting daarvan, worden voorgelegd aan de bevoegde rechtbank te Arnhem.

Artikel 30 Onvoorziene omstandigheden

Indien deze overeenkomst niet langer onverkort kan worden uitgevoerd als gevolg van een onvoorziene omstandigheid welke van dien aard is dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst niet langer van een partij mag worden verwacht, treden partijen in overleg op verzoek van de partij die zich op de onvoorziene omstandigheid beroept, teneinde te bezien of de overeenkomst op voor beide partijen aanvaardbare voorwaarden aan deze omstandigheid kan worden aangepast. Indien het overleg niet binnen twee maanden na aanvang tot een voor iedere partij aanvaardbare aanpassing van de overeenkomst leidt, is de partij die zich op de onvoorziene omstandigheid beroept gerechtigd de bevoegde rechtbank te verzoeken om de overeenkomst op grond van artikel 6:258 te wijzigen dan wel geheel of gedeeltelijk te ontbinden.

Artikel 31 Bijlagen

De bij deze overeenkomst gevoegde bijlagen en de documenten waarnaar wordt verwezen of die digitaal ter beschikking zijn gesteld, maken onverbrekkelijk deel uit van deze overeenkomst.

Deze overeenkomst, bijlagen en documenten worden geacht elkaar aan te vullen en de bepalingen in deze overeenkomst prevaleren in geval van tegenstrijdigheden tussen bepalingen in deze overeenkomst en de bijlagen en de documenten.

Deze bijlagen en documenten zijn eveneens door ondertekening van deze overeenkomst voor akkoord ondertekend. De bijlagen en documenten bestaan uit:

Bijlagen:

1. situatietekening exploitatiegebied
2. presentatie welstand d.d. 27-03-2020
3. situatietekening met nummer 562453, grondoverdracht door gemeente aan exploitant
4. kaartje sanering

Documenten die digitaal aan exploitant ter beschikking zijn gesteld:

5. nota afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer d.d. maart 2013

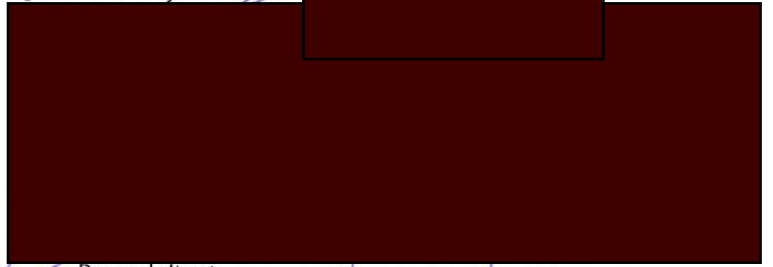
Overeenkomst over grondexploitatie (anterieur) MWPO Boterfabriek

6. Handboek Nijmegen Toegankelijk (november 2016)
7. Parkeernota 'Parkeren in Nijmegen 2020-2030'
8. Nadeelcompensatieverordening 1999
9. Collegebesluit 'Voortzetting Groen Akkoord gebruik GPR systematiek'

In drievoud ondertekend op



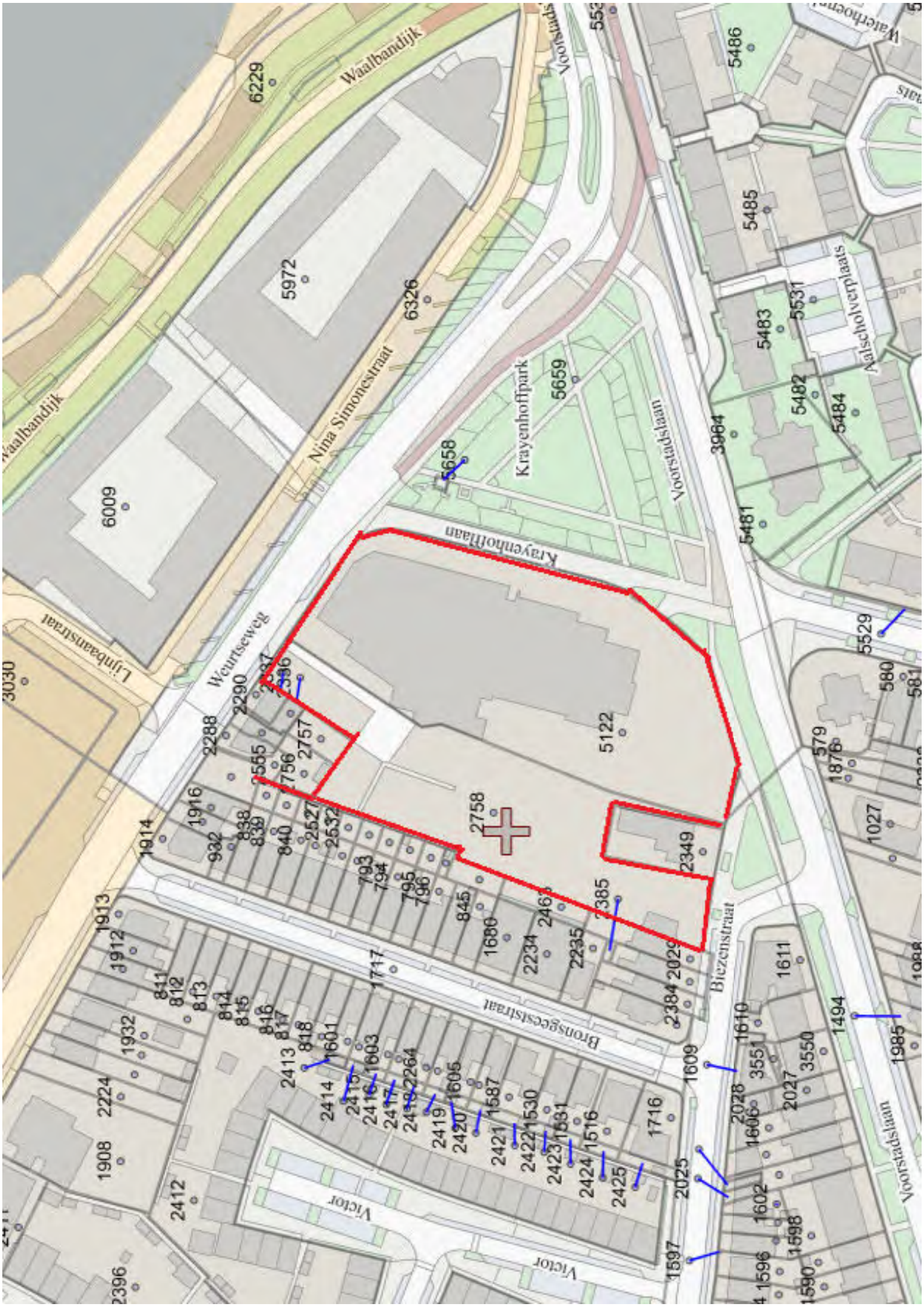
De gemeente Nijmegen



De exploitant

04/05/2021





De Batava Margarinefabriek

Krayenhofflaan Nijmegen - Presentatie Welstand

27/08/2020

Locatie & Historie





rond 1850



rond 1900



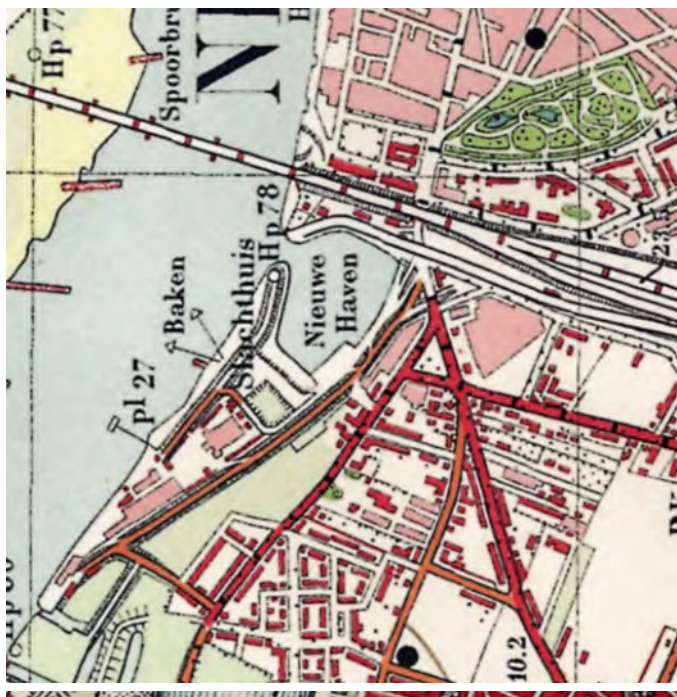
rond 1950



rond 1875



rond 1910



rond 1940



Ontwikkeling werkgebied met oa papierfabriek Gelderland, Batava Margarinefabriek en maaislijselfabriek Honig



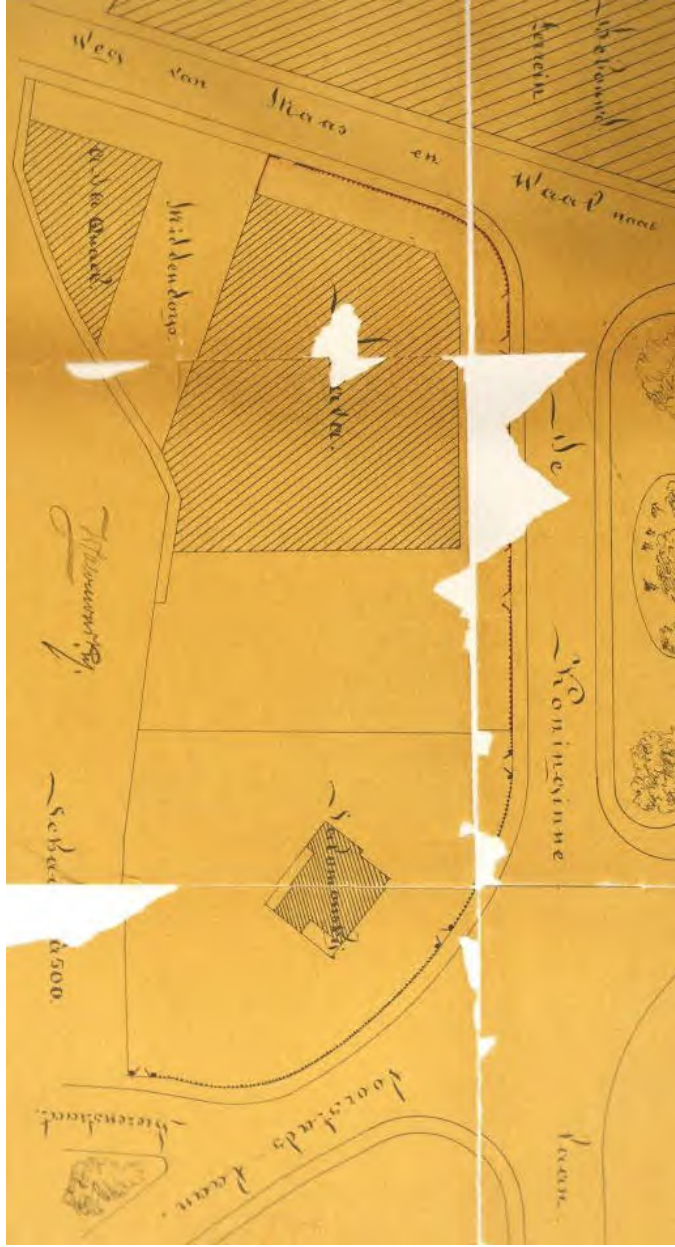
Arbeiderswijk 'Waterkwartier'



Commissie tot Uitleg van de Stad Nijmegen 1875-1890



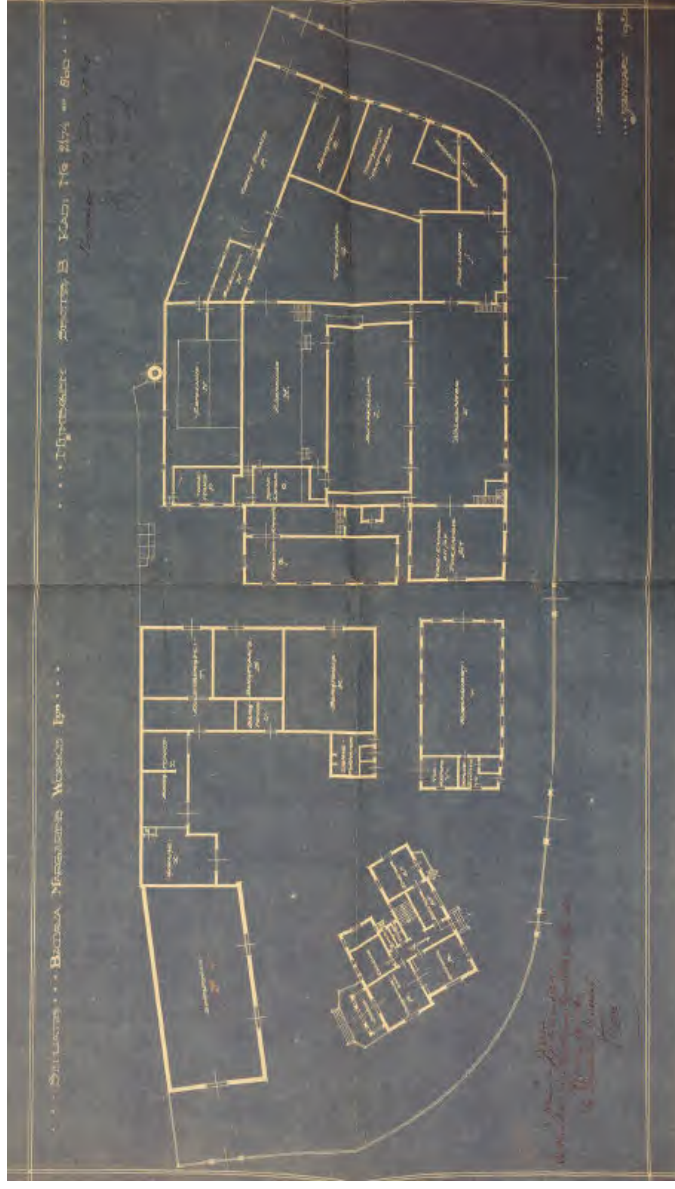
rond 1900



Situatie in 1884



Verpakking / wikkel



Totaalplan 1920



villa van Salomonski 1883, gefotografeerd in jaren 60
statige woonarchitectuur, gedetailleerd en ambachtelijk statig



olieraffinaderij 1917, gefotografeerd in 1971
zakelijk/functionele maar ambachtelijke architectuur

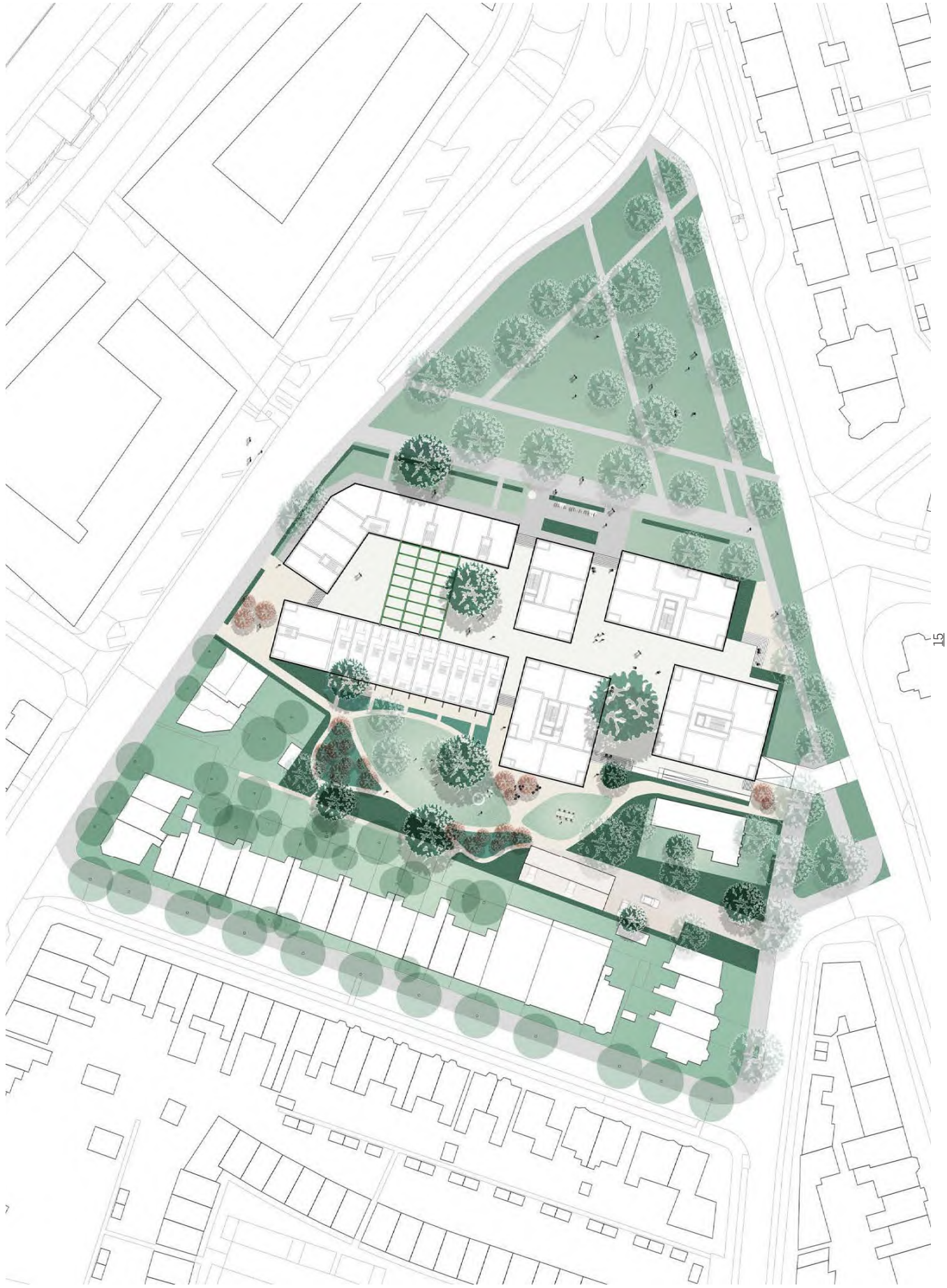


Batava, gefotografeerd in 1969
parcelerings structuur, woonkarakter, bescheiden historiserend



Randvoorwaarden Gemeente

Ontwerp oktober 2019

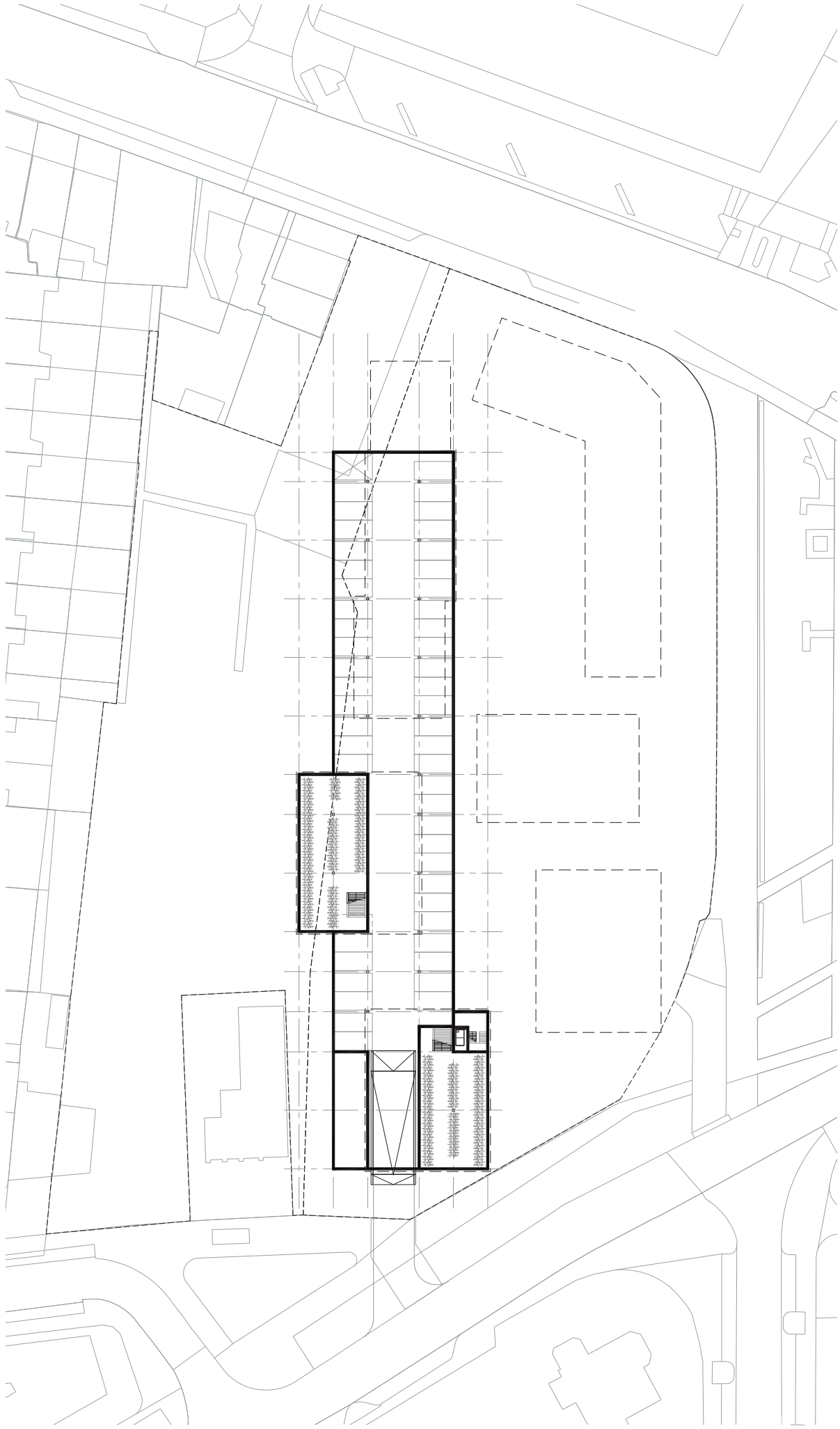


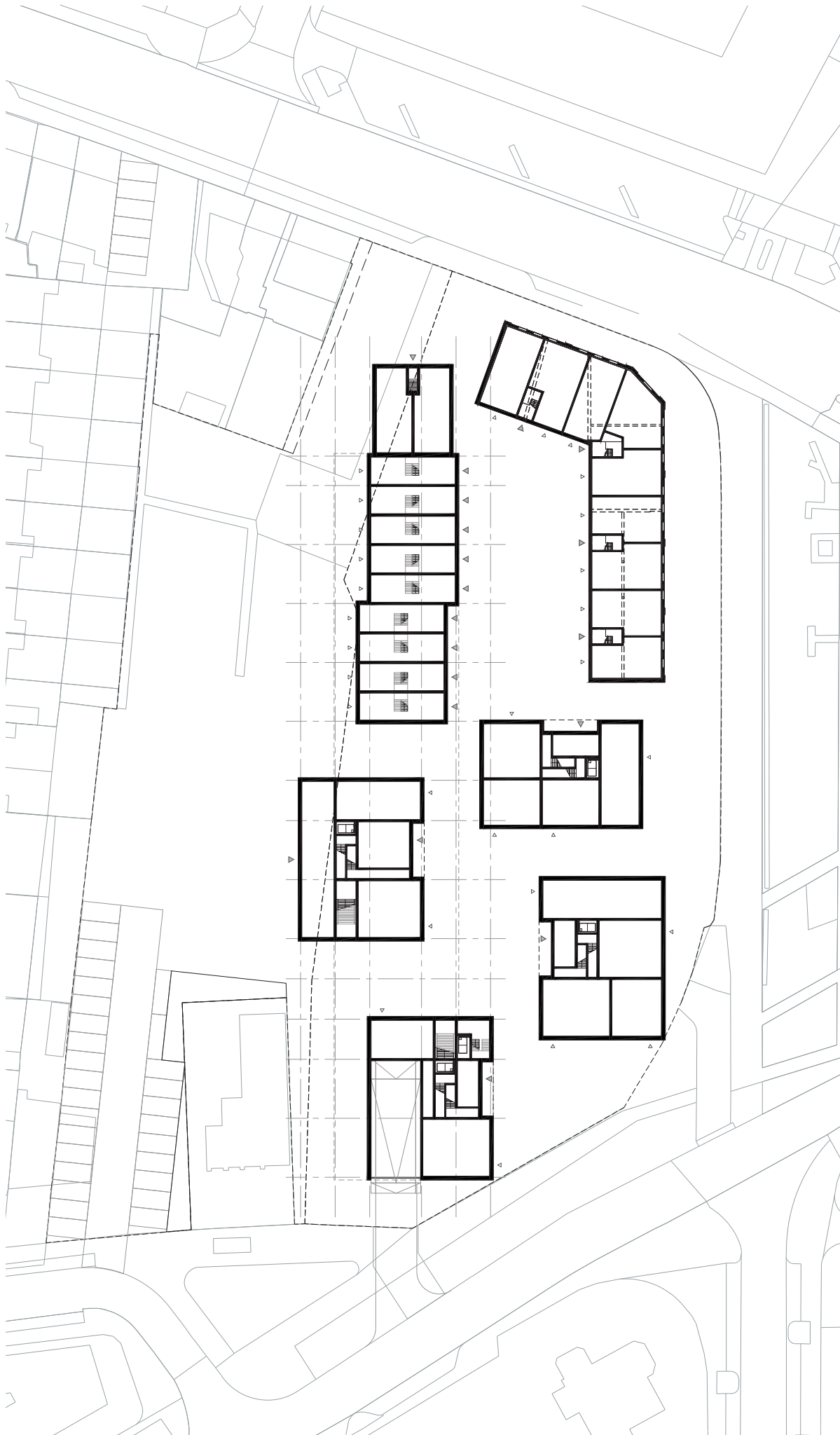


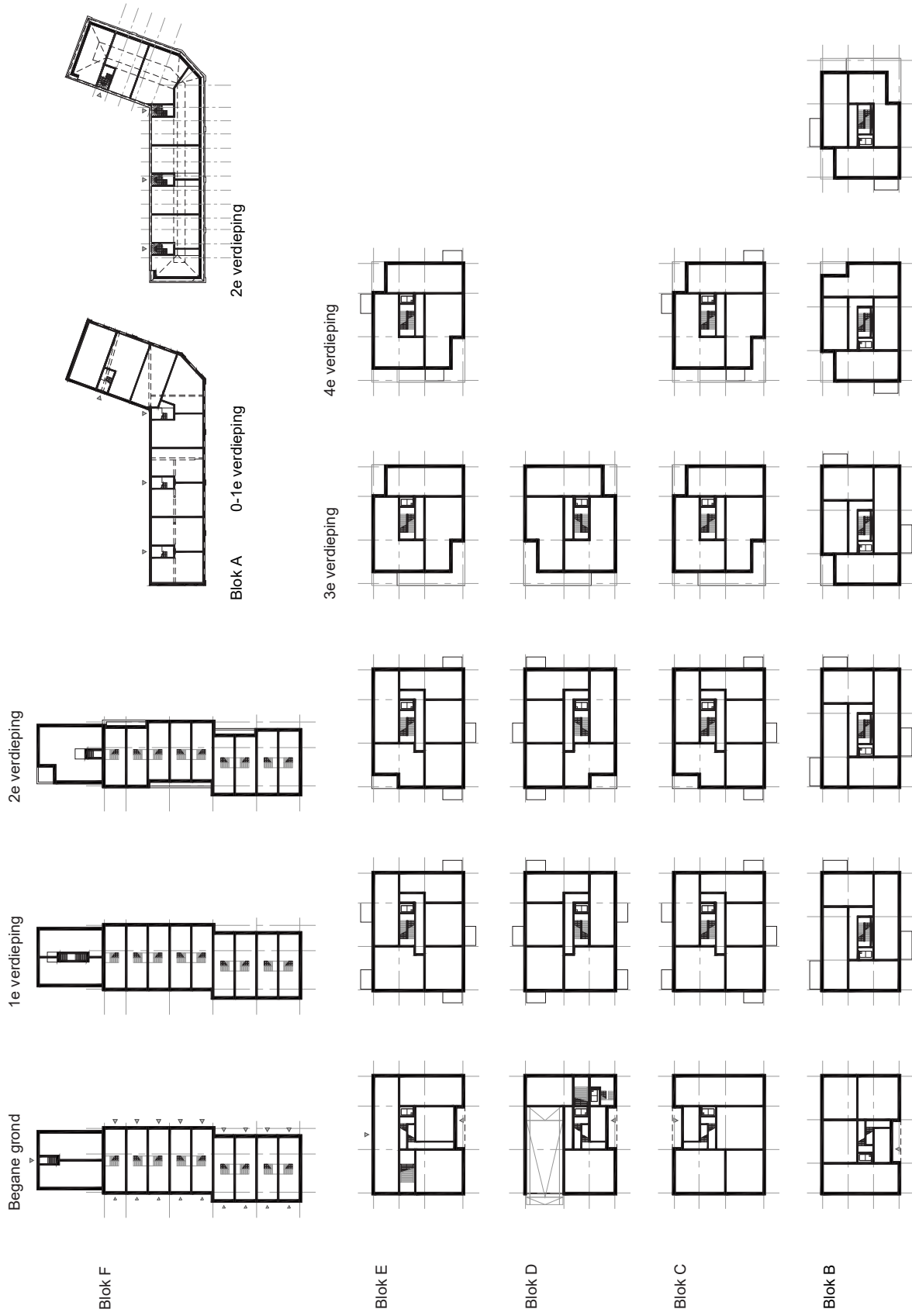


Ontwerp augustus 2020

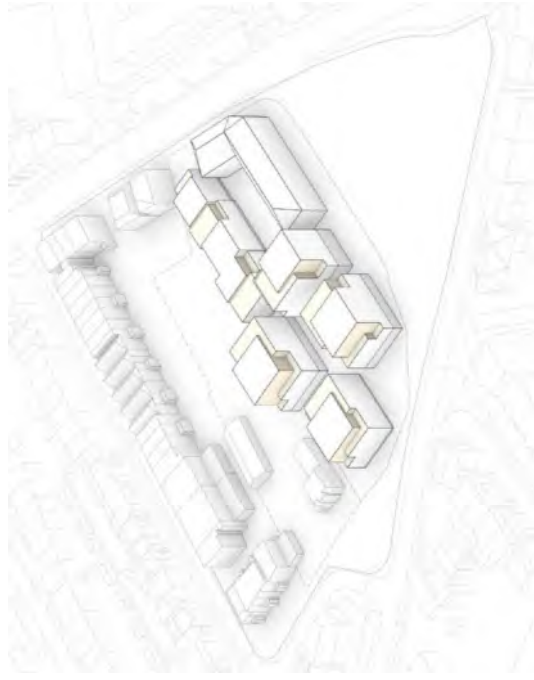
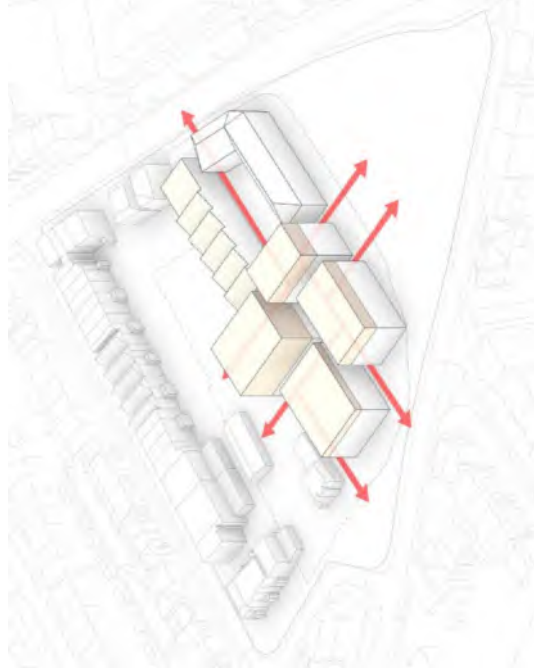
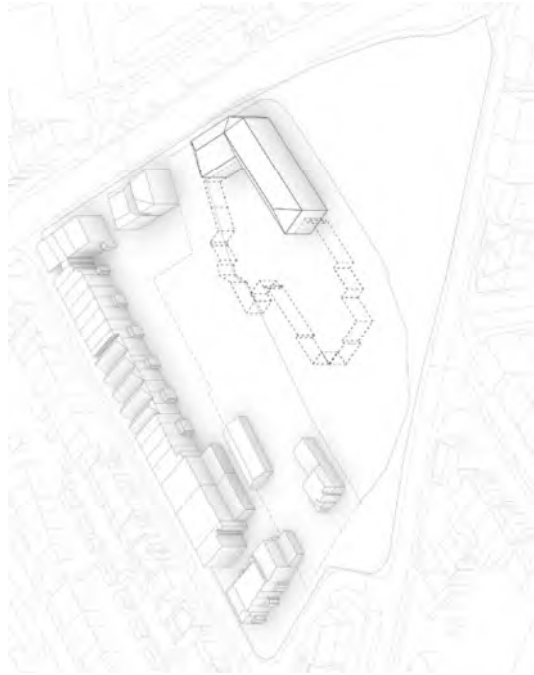
Stedenbouw / Architectuur

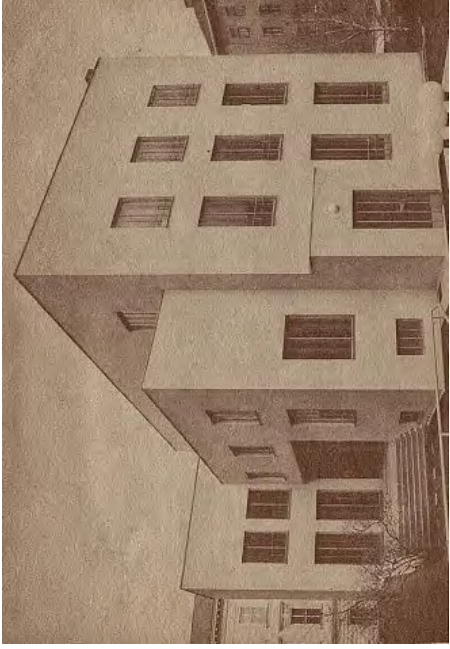


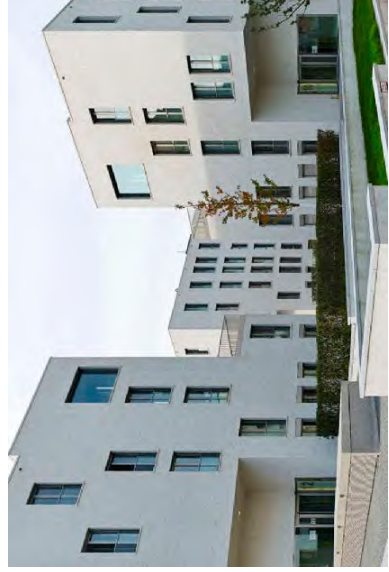
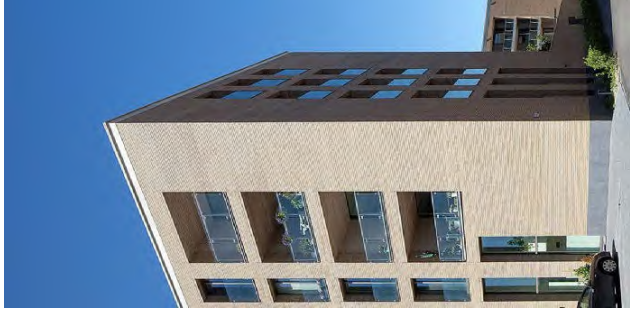


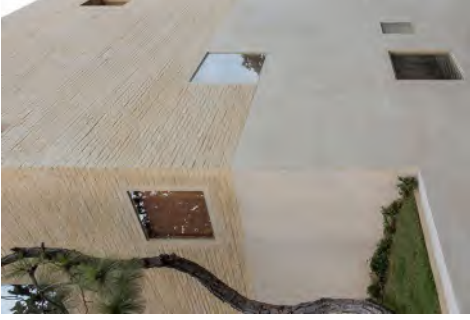


ontwerp oktober 2019: 116 eenheden
 ontwerp augustus 2020: 116 eenheden



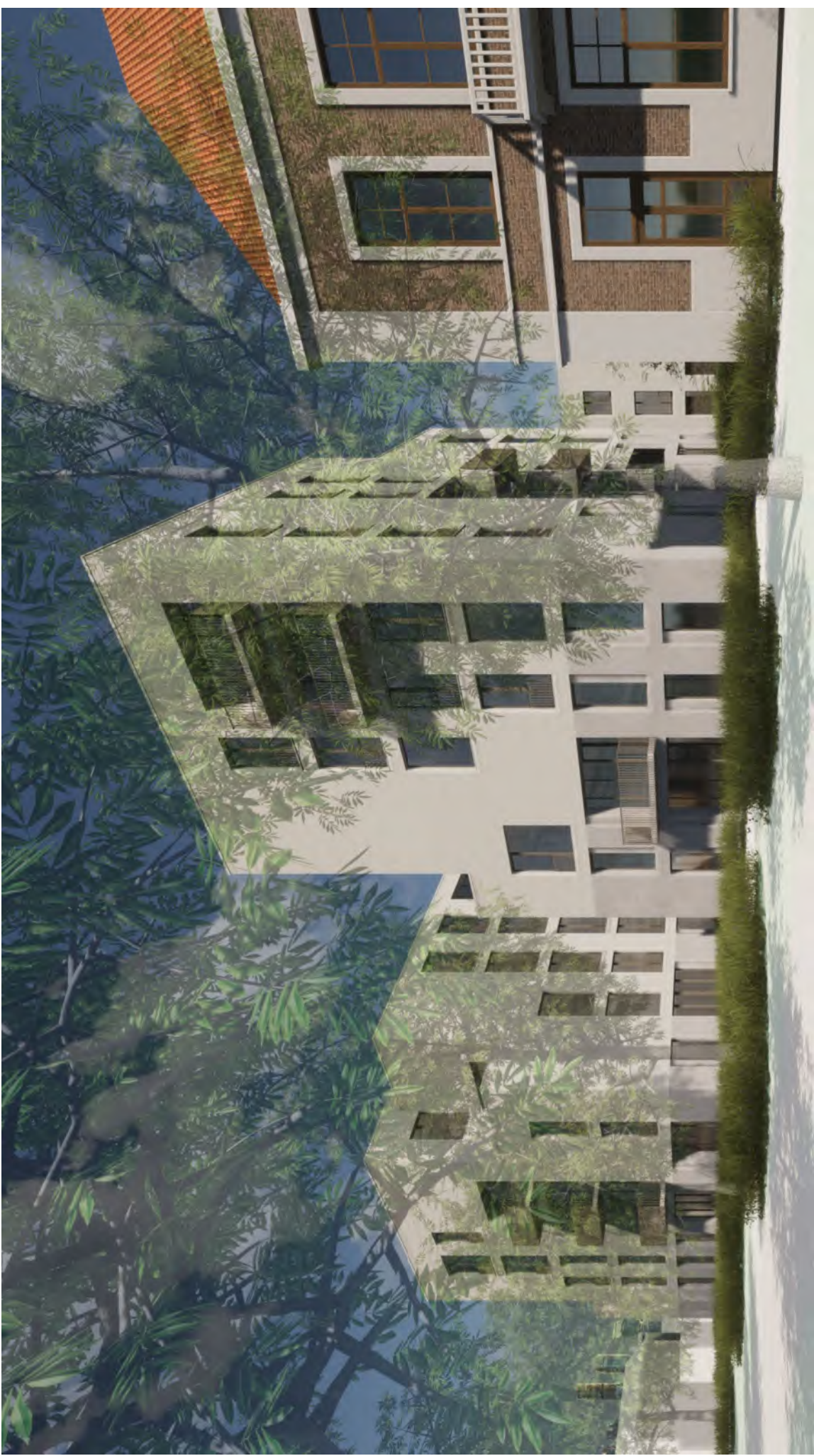






























Ontwerp augustus 2020

Landschap



Plan

1. Groene ontwikkeling
2. Krayenhoffpark
3. Stadstuin
4. Parkeerplaats
5. Uitbreiding bestaande tuin
6. Bestaande boterfabriek



Nieuw groen - 3 sferen

1. Herwaardering Krayenhoffpark
2. Stadstuin
3. Wonen in een groene oase



Padenstructuur

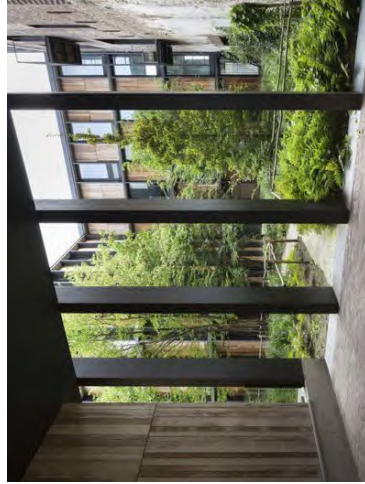


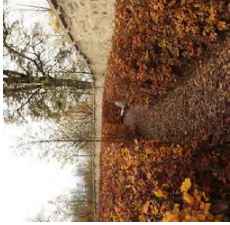


Krayenhoffpark

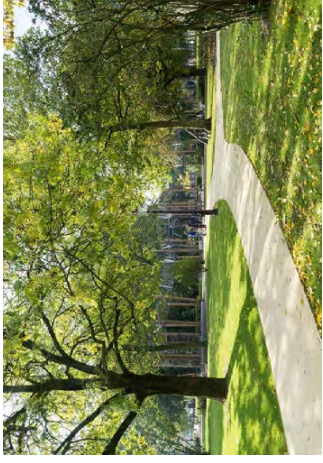
Wonen in een groen oase

Stadstuin





stadstuin



Krayenhoffpark



Nestgelegenheid verwerkt in gevel



Nestgelegenheid verwerkt in gevel



Nestgelegenheid verwerkt in gevel



Echinops sphaerocephalus 'Arctic Glow'



Echinops sphaerocephalus 'Arctic Glow'



Thymus vulgaris



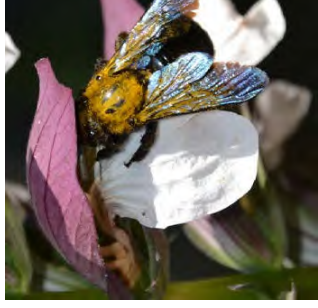
Perforaties in baksteen



groen dak met zonnepanelen



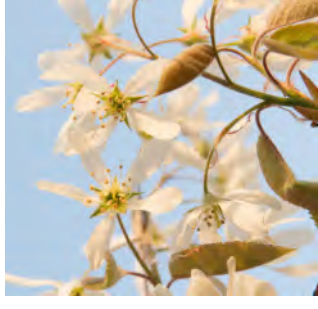
vogelhuisje



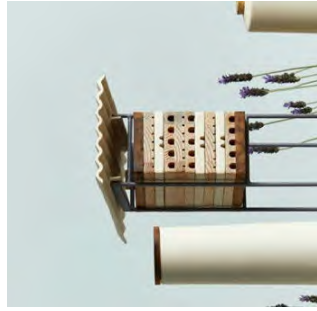
Acanthus mollis



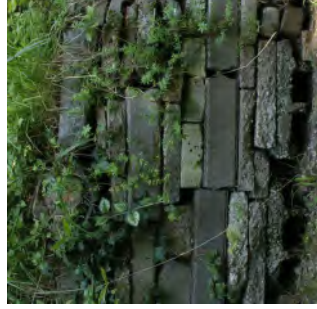
amelanchier lamarckii



amelanchier lamarckii



Insectenpaal



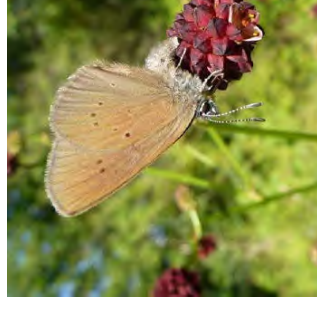
Gestapelde stenen tussen beplanting



Hout en demmenmaalden voor insecten



Leucojum aestivum



Sanguisorba officinalis



Achillea millefolium

Colofon

De Batava Margarinefabriek
27 augustus 2020

Houben / van Mierlo Architecten

Gerard Philipslaan 71 A
5616 TV Eindhoven
+31 (0) 40 236 78 58

www.houbenvanmierlo.nl
info@houbenvanmierlo.nl

Delva Landscape Architecture Urbanism

Hoogte Kadijk 71
1018 BE Amsterdam
+31 (0) 20 220 9078

www.delva.la
info@delva.la

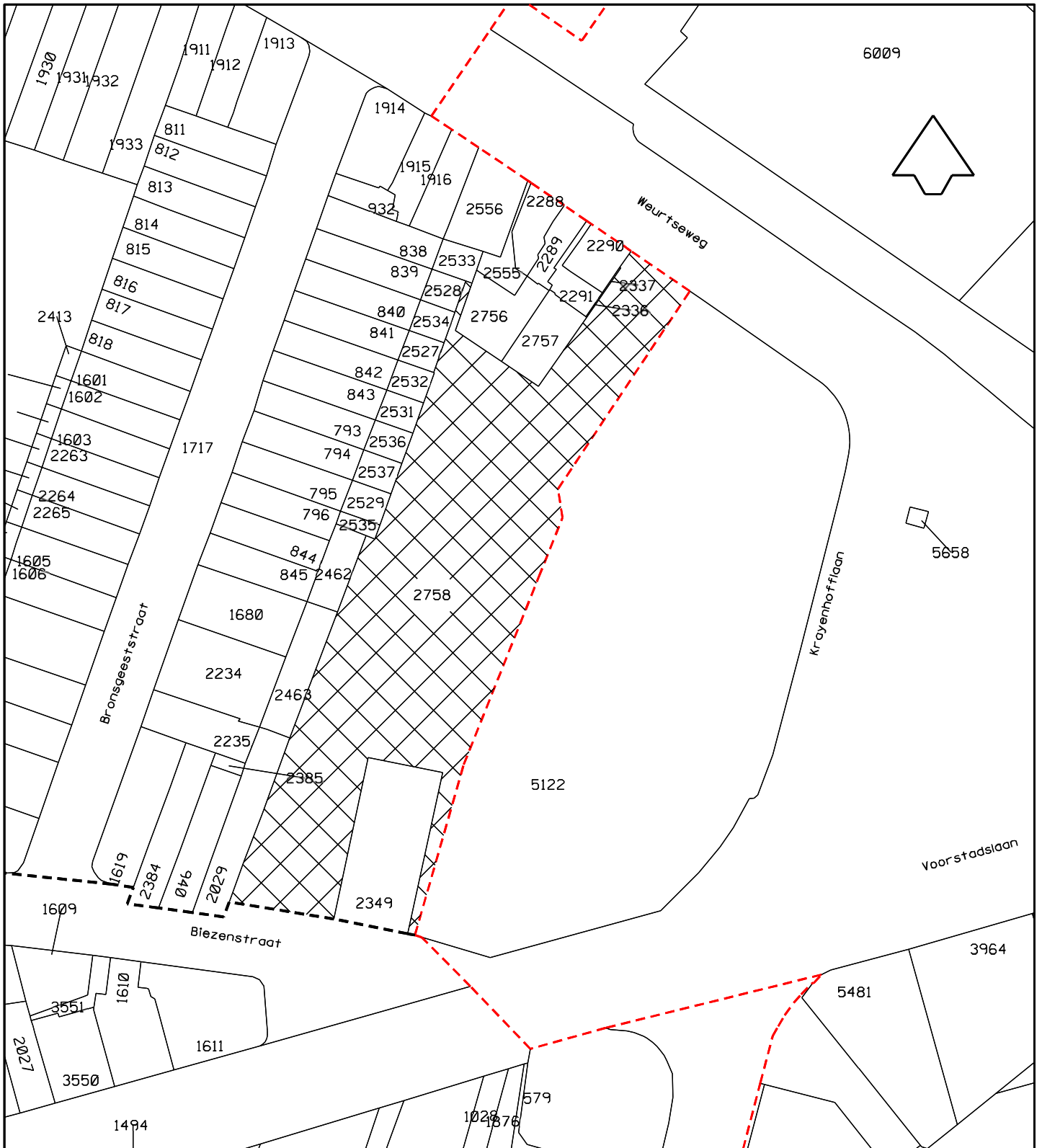
MWPO \ Mensenborgh Wijkverband Projectontwikkeling

MWPO Holding B.V.
Postbus 249
5201 AE 's-Hertogenbosch

's-Hertogenbosch
Brugstraat 1
073 - 20 32 056

Groningen
Oude Boteringestraat 71
050 - 21 11 778

info@mwpo.nl
mwpo.nl



Afdeling PIF

Basis en Geoinformatie

Postbus 9105, 6500 HG Nijmegen

Door gemeente Nijmegen te verkopen aan :
MWPO Boterfabriek BV
 perceel Neerbosch A 2758
 oppervlakte 3390m2

Aanmaakdatum	Tekenaar	
14-10-2020		
Datum	Wijziging tekening	
Datum	Akkoord	Stadium
14-10-2020		Goedgekeurd

Tekeningnummer: **562458**

Schaal: 1 : 1000	Formaat: A4	Projectnummer:	Bestek:	Aantal bladen:	Bestandsnaam: 562458.dgn
					Versie : 1



2021-03-31

