

1_1. 20250414 Advies grondprijzen Pels Rijcken_geanonimiseerd _____	3
2_1. getekende intentieovereenkomst Nuva - gemeente Someren- _geanonimiseerd _____	7
3_FW Spoedvraag, gemeente Someren_geanonimiseerd _____	19
4_RE kaveltekening optie_geanonimiseerd _____	21
5_Verkooptekening_geanonimiseerd _____	23
6_12. Voorstel aan college B&W-nieuw (11)_geanonimiseerd ____	24
7_2. Anterieure overeenkomst Nuva - gemeente Someren d.d. 23 nov. 2023_geanonimiseerd _____	28
8_concept koopovereenkomst gronden VlechterDorser_geanoni- miseerd _____	40
9_concept koopovereenkomst grond Vlechter_geanonimiseerd ____	41
10_concept koopovereenkomst Nuva_geanonimiseerd _____	42
11_vragen n.a.v. college advies bestemmingsplan Lage Akkerwe- g_geanonimiseerd _____	43
12_Vraag collegevoorstel_geanonimiseerd _____	45
13_30. Memo inzake verkoop bedrijfsterrein aan een drietal bedrijven d.d. 8 juli 20_geanonimiseerd _____	46
14_32. mail gemeentesecretaris_geanonimiseerd _____	49
15_33. mail hoofd RO_geanonimiseerd _____	50
16_6.1 verslag 24-8-2021_geanonimiseerd _____	51
17_6.2 Voorstel aan college Procesvoorstel Nuva Keuken Groep d.d. 16 dec. 2021_geanonimiseerd _____	53
18_9. Notitie bij collegevoorstel principeverzoek uitbreiding en verbouwing Nuva ke_geanonimiseerd _____	59
19_20230314 programmabegroting pag 113_geanonimiseerd ____	63
20_RE kaveltekening optie_geanonimiseerd _____	64
21_RE optie VlechterDorser_geanonimiseerd _____	67

22_Voorstel aan college B&W Intentieovereenkomst Nuva_geanonimiseerd _____	74
23_Voorstel aan college B&W-zienswijze bp_geanonimiseerd ____	77
24_Voorstel aan college BW Bestemmingsplan Lage Akkerweg (5)_geanonimiseerd _____	80
25_Voorstel aan college BW vaststellen bestemmingsplan uitbreiding Lage Akkerweg_geanonimiseerd _____	83
26_Voorstel aan raad vaststellen bestemmingsplan uitbreiding Lage Akkerweg (1)_geanonimiseerd _____	86
27_13. optie van Dongen getekend_geanonimiseerd _____	89
28_koopovereenkomst van Dongen engineering Dorser 2013_geanonimiseerd _____	92

PELS RIJCKEN

Advies

voor College van burgemeester en wethouders (gemeente Someren)
van 5.1.2.e. en 5.1.2.e. (Pels Rijcken)
datum 14 april 2025
inzake Overeenkomst grondverkoop
zaaknr 11023251

1 De voorgelegde vraag

- 1.1 De gemeente Someren (gemeente) heeft op 12 maart 2024 een overeenkomst gesloten met Fibino B.V. (Fibino) Het betreft een overeenkomst tot verkoop van een bedrijfskavel door de gemeente aan Fibino. De overeenkomst is ondertekend door de burgemeester.
- 1.2 Naar nu is gebleken ligt aan het sluiten van deze overeenkomst (nog) geen collegebesluit ten grondslag. De vraag die is gerezen is of dit gebrek kan worden hersteld. Bovendien is gebleken dat in de overeenkomst is afgeweken van het grondprijzenbeleid.
- 1.3 In verband hiermee is aan ons door het college de vraag voorgelegd welk (bestuurs)orgaan van de gemeente bevoegd is om af te wijken van de – door de gemeenteraad vastgestelde – Nota Grondbeleid.

2 Het relevante kader voor beantwoording van de vraag

- 2.1 Voorop staat dat het college bevoegd is om te besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente (artikel 160, eerste lid, onder d, Gemeentewet). Gebleken is dat voorafgaand aan het sluiten van de overeenkomst een dergelijk besluit niet is genomen door het college. Dat volgt ook uit het voorblad van de ondertekende overeenkomst, waar “xxxxxxx” is ingevuld ter verwijzing naar het vereiste voorafgaande collegebesluit.
- 2.2 Bij het vervullen van zijn taak is het college gebonden aan de kaders die de gemeenteraad heeft gesteld. De gemeenteraad heeft deze taak tegen de achtergrond van het begrotingsrecht en zijn controlerende rol. Verder heeft het college een

verantwoordings- en inlichtingenplicht tegenover de gemeenteraad (vgl. artikel 169 Gemeentewet).

- 2.3 Het college is op grond van artikel 169, vierde lid, Gemeentewet gehouden om de gemeenteraad vooraf inlichtingen te verstrekken over een besluit tot het aangaan van de overeenkomst te verstrekken indien (a) de gemeenteraad daarom verzoekt of (b) indien het besluit tot het aangaan van de overeenkomst ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In dat laatste geval geldt dat het college niet mag besluiten voordat de gemeenteraad zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college heeft kunnen brengen.
- 2.4 De wetgever heeft nauwelijks aanknopingspunten gegeven aan de hand waarvan bepaald kan worden of sprake is van 'ingrijpende gevolgen'; het is aan de colleges en gemeenteraden overgelaten om te bepalen wanneer een besluit ingrijpende gevolgen kan hebben als gevolg waarvan de wensen en bedenkingen procedure moet worden doorlopen.

Zie *Kamerstukken I* 2005/06, 28 995, 29 310, 29 316, I, p. 3:

"Wat ingrijpend is, kan naar mijn mening uitsluitend op lokaal niveau door de raad zelf worden bepaald. Zo kan de ene raad van oordeel zijn dat onder ingrijpend moet worden verstaan een besluit met financiële consequenties die een bedrag van 1 miljoen te boven gaan, terwijl een andere raad de grens om hem moverende redenen hoger of lager legt. Mij dunk dat dit een van de vele voorbeelden is waarin gemeenten zich van elkaar kunnen onderscheiden."

Zie bijvoorbeeld Hof Arnhem-Leeuwarden 21 februari 2017, ECLI:NL:GHARL:2017:1530, r.o. 5.6:

"Het vorenstaande betekent dat het college bevoegd was om zijn instemming met de samenwerkingsovereenkomst afhankelijk te maken van het oordeel van de gemeenteraad over de samenwerkingsovereenkomst. Daar komt bij dat als onweersproken is komen vast te staan dat de invulling van de locatie [C], gezien de unieke ligging, een politiek zeer gevoelige kwestie was met belangrijke financiële gevolgen, zodat het college [...], niet alleen bevoegd maar tevens gehouden was de gemeenteraad te raadplegen."

En Hof Den Bosch, 22 november 2011, ECLI:NL:GHSHE:2011:BU6254, r.o. 4.6.3:

"Uitgangspunt is dat B&W op grond van artikel 160 lid 1 onder e [thans: onder d] Gemeentewet bevoegd zijn te besluiten tot privaatrechtelijke

rechtshandelingen van de gemeente. Artikel 169 lid 4 Gemeentewet bevat een inlichtingenplicht van B&W jegens de raad en doet aan die bevoegdheid niet af. Dit artikel heeft slechts interne werking."

- 2.5 Het uitgangspunt van de wetgever is dus dat het aan de gemeenteraad is om in zijn kaderstellende rol aan te geven om welke beslissingen het gaat als het gaat over de uitleg van het begrip 'ingrijpende gevolgen' van artikel 169, vierde lid, Gemeentewet.
- 2.6 De gemeenteraad kan ervoor kiezen het aan het college over te laten om per concreet geval te beoordelen of aan de uitoefening van een bestuursbevoegdheid eerst informatievergathering aan en consultatie van de gemeenteraad vooraf moet gaan. Er kan echter ook voor worden gekozen het college hiervoor kaders mee te geven.

3 Beantwoording van de voorgelegde vraag

3.1

5.2.1.

3.2

3.3

3.4



3.5



4 Mogelijke vervolgstappen en aandachtspunten

4.1



4.2

INTENTIEOVEREENKOMST

Gemeente Someren

Nuva Keukens BV

Inhoud

DE ONDERGETEKENDEN:	3
OVERWEGINGEN:	3
VERKLAREN HET VOLGENDE TE ZIJN OVEREENGEKOMEN	4
Artikel 1: Doel van deze overeenkomst	4
Artikel 2: Uitgangspunten	4
Artikel 3: Financiële uitgangspunten	5
Artikel 4. Planologisch juridische procedures	5
Artikel 7 Duur van de overeenkomst	6
Artikel 10 Geschillen	7
Artikel 11 Overige bepalingen	7
Artikel 21 Bijlagen	8
Bijlage 1 kostenraming	9
Bijlage 4 Planning	9

DE ONDERGETEKENDEN:

De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente **Someren**, gevestigd 5711 EK Someren, Wilhelminaplein 1, (Postbus 290, 5710 AG Someren), ten deze rechtens vertegenwoordigd door mevrouw D. Blok, burgemeester der gemeente en wonende aldaar, en als zodanig namens die gemeente handelende en die gemeente verbindende, zulks ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 14 februari 2023 en mitsdien namens die gemeente handelende en die verbindende, hierna te noemen "**gemeente**";

en

Fibino B.V., gevestigd aan Lage Akkerweg 2a, 5711DC Someren, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08091611, vertegenwoordigd door de heer P.M. van Nuijs, hierna te noemen "**exploitant**";

En hierna gezamenlijk te noemen "**partijen**".

OVERWEGINGEN:

1. dat exploitant plannen heeft voor de uitbreiding van het bedrijf Nuva Keukens BV, gelegen aan de Lage Akkerweg 2a, in het plangebied dat globaal is aangegeven op de schetstekening in **bijlage 1**;
2. dat de percelen sectie SMR02 H1938, H3424, H3425, H4122, H4124 en H4980 in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Someren' vastgesteld door de gemeenteraad op 24 januari 2019, zijn bestemd tot Agrarisch en Bedrijf;
3. op alle genoemde percelen een wijziging naar de bestemming Bedrijf dient plaats te vinden ten behoeve van de uitbreiding van Nuva Keukens en drie aanliggende bedrijven (Vlechter 3, Dorser 1 en 3), hierna te noemen 'Project';
4. dat de percelen in eigendom zijn van exploitant en gemeente;
5. dat de gemeente het plangebied in principe beschouwt als geschikte locatie voor de realisatie van de bestemming Bedrijf en de voornoemde uitbreiding van Nuva Keukens;
6. dat de gemeente mee wenst te werken aan de uitbreiding van Nuva Keukens en omliggende bedrijven;
7. dat de plannen van exploitant in strijd zijn met de regels uit het geldende bestemmingsplan en dat door de gemeente planologisch medewerking wordt verleend door het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan voor de ontwikkellocatie als bedoeld in afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
8. dat de gemeente met het besluit van het college van B&W d.d. 22 februari 2022, heeft besloten in principe mee te willen werken aan het opstarten van de planontwikkeling ten behoeve van de door exploitant beoogde ontwikkeling;
9. dat met deze overeenkomst wordt beoogd het verhaal van kosten van planontwikkeling, als bedoeld in afdeling 6.4 van de wet ruimtelijke ordening en afdeling 6.2 Besluit ruimtelijke ordening, te verzekeren en afspraken over de verdeling van werkzaamheden vast te leggen.
10. dat in de overeenkomst afspraken worden gemaakt over de betaling van een deel van de door de gemeente gemaakte plankosten;
11. dat partijen afspreken een anterieure overeenkomst te sluiten voordat het ontwerp bestemmingsplan ter visie wordt gelegd, om de gewenste uitbreidingen mogelijk te maken.

VERKLAREN HET VOLGENDE TE ZIJN OVEREENGESKOMEN

Artikel 1: Doel van deze overeenkomst

Het doel van deze overeenkomst is het maken van afspraken over:

- de uitwerking van de verkaveling van het plangebied tot een Ontwikkelplan (gebouwd en onbebouwd terrein op het niveau van Voorlopig Ontwerp (VO));
- toetsing van het Ontwikkelplan door de gemeente;
- opstellen van een concept-antérieure overeenkomst;
- het komen tot een besluit van het college voor het verlenen van planologische medewerking door de gemeente op basis van een concept bestemmingsplan;
- het vastleggen van het gemeentelijk kostenverhaal op exploitant te regelen in een antérieure overeenkomst.

Binnen de periode waarvoor deze overeenkomst van toepassing is, zullen partijen gezamenlijk de stedenbouwkundige-, economische-, financiële, juridische-, maatschappelijke- en andere randvoorwaarden (nader) onderzoeken en vaststellen. Dit met het doel:

- de stedenbouwkundige-, economische-, financiële-, juridische- en maatschappelijke haalbaarheid te bepalen en vast te leggen in een haalbaarheidsonderzoek; en
- bij een haalbaar plan een Ontwikkelplan uit te werken op basis van in deze overeenkomst genoemde uitgangspunten en uitmondend in een concept bestemmingsplan en een antérieure overeenkomst tussen de partijen waarin de beoogde verdere samenwerking tussen de partijen is geregeld voor de Ontwerp- en realisatiefase.

Artikel 2: Uitgangspunten

2.1 Project van exploitant wijkt af van hetgeen in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan, maar sluit aan op hetgeen de gemeente in principe mogelijk wil maken.

Bij het onderzoeken van de gewenste invulling van het plangebied zoals genoemd in artikel 1 en bij de ontwikkeling en realisering van de uitbreiding zullen in ieder geval de uitgangspunten in acht worden genomen, die in de hieronder vermelde documenten zijn vastgelegd:

- Provinciale Structuurvisie;
- Structuurvisie Someren 2028;
- Behoefteraming bedrijventerrein Someren (Stec);
- Economische visie Someren (een economie van waarde);
- Manifest SKBN 2021;
- Omgevingsvisie Someren.

Bovendien gelden bij het opstellen van de plannen nog de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden:

- De gemeente heeft een kader stellende en toetsende rol;
- Uitgangspunt is een integrale ontwikkeling en realisatie door de ontwikkelaar van zowel de vastgoed- als de grondexploitatie van de herstructurering en uitbreiding, inclusief alle eventueel bijbehorende verwerving, infrastructuur, overeenkomsten met omliggende bedrijven, etc.;
- De gemeente zal geen financieel risico dragen bij de ontwikkeling en realisatie van de uitbreiding, maar is bereid de gemeentelijke eigendommen in het plangebied over te dragen tegen de vastgestelde grondprijzen voor bedrijfsgrond aan de exploitant en/of de omliggende bedrijven om de uitbreiding te realiseren;
- De kosten die verband houden met de exploitatie van de in het plan of besluit begrepen gronden zijn voor rekening en risico van de ontwikkelaar. Het betreft hier de kosten als bedoeld in 6.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening. Voor zover deze kosten door de gemeente worden gemaakt, worden deze kosten door de ontwikkelaar aan de gemeente vergoed (zie artikel 9 van deze overeenkomst);

- In de anterieure overeenkomst zullen nadere afspraken worden gemaakt over de ruimtelijke procedure en het kostenverhaal in die fase.

2.2 Partijen verplichten zich wederzijds geen handelingen te zullen verrichten die het realiseren, waarborgen of bevorderen van het plan in de weg kunnen staan, tenzij deze uit de wet of een uitspraak van een bevoegde rechtelijke instantie voortvloeien.

Artikel 3: Financiële uitgangspunten

3.1 De gemeente verhaalt de ambtelijke plankosten van de planontwikkeling op basis van deze overeenkomst met toepassing van de artikelen 6.12 en 6.24 van de Wro via de nog op te stellen anterieure overeenkomst. Deze plankosten worden bij exploitant in rekening gebracht op basis van de in **bijlage 2** opgenomen plankostenscan. Het betreft een bedrag van 5.1.2.f. - 5.1.2f. % van deze kosten, zijnde 5.1.2f. worden na ondertekening door exploitant voldaan aan de gemeente. De gemeente stuurt hiertoe een factuur. De betaling van de overige 5.1.2f. % van de kosten wordt geregeld in de nog op te stellen anterieure overeenkomst.

3.2 Exploitant verplicht zich de ten behoeve van het plan gemaakte kosten, zoals nader omschreven in artikel 6.2.4. Bro, aan de gemeente te betalen.

3.3 Betalingen vinden plaats binnen 30 dagen na verzoek daartoe door de gemeente.

3.4 De gemeente brengt naar aanleiding van deze overeenkomst de door de exploitant gevraagde planologische maatregel zoals bedoeld in artikel 4 in procedure, waardoor de exploitant verplicht is ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van de maatregel de daaruit voortvloeiende voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te betalen. De gemeente heeft de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming planschade gemeente Someren', vastgesteld op grond waarvan een derde-belanghebbende, zoals de exploitant, betrokken wordt bij de behandeling van aanvragen om planschadevergoeding. Exploitant laat voor eigen rekening een planschaderisicoanalyse opstellen.

3.6 Partijen zullen het project zodanig uitvoeren dat met inachtneming van de toepasselijke wet- en regelgeving een fiscaal zo gunstig mogelijke positie voor partijen ontstaat.

Artikel 4. Planologisch juridische procedures

4.1 De exploitant draagt in samenwerking met de gemeente, adviesbureau Peutz, en architectenbureau Denkkamer zorg voor het opstellen van het Ontwikkelplan op hoofdlijnen, welke de basis zal vormen voor het voorontwerp bestemmingsplan. De gemeente toetst het Ontwikkelplan op hoofdlijnen.

4.3 Exploitant draagt zorg voor de opstelling van het (voorontwerp) bestemmingsplan en alle voorafgaande vereiste onderzoeken.

4.3 Partijen bepalen in onderling overleg de wijze waarop het Ontwikkelplan en stedenbouwkundige randvoorwaarden met het gemeentebestuur (college en raad) wordt gecommuniceerd.

4.4. Exploitant draagt zorg voor communicatie richting aangrenzende bedrijven/ grondeigenaren, omwonenden en belanghebbenden in verband met de beoogde ontwikkeling van het Ontwikkelplan in het plangebied. De gemeente verzorgt de verplichte kennisgevingen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

4.5 De gevolgen van het niet tijdig aanleveren van de onderzoeken ten behoeve van het (voorontwerp) bestemmingsplan zijn voor eigen risico en rekening van exploitant.

4.6 Ontwikkelaar maakt voor eigen rekening en risico het Plangebied bouw- en woonrijp. De aanpassingen aan de openbare ruimte worden uitgevoerd in overleg met de afdeling 'B&U' van de gemeente Someren.

4.7 Tijdens de looptijd van deze overeenkomst kunnen belemmeringen van publiekrechtelijke aard ontstaan. Onder 'belemmeringen van publiekrechtelijke aard' worden onder meer verstaan:

a. de gevolgen van ingestelde bezwaar- en beroepsprocedures tegen beslissingen van de gemeente, welke noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de bouwplannen;

b. de gevolgen van of vertraging in de beslissingen van hogere en/of andere overheden ter zake.

Als zich een belemmering van publiekrechtelijke aard voordoet, kan vertraging in het proces ontstaan. In dat geval plegen partijen overleg over de alsdan ontstane situatie en zullen partijen zich inspannen de nadelige gevolgen zoveel mogelijk te beperken, bijvoorbeeld door planaanpassing. Gemeente is in geen geval aansprakelijk voor schade ten gevolge van publiekrechtelijke belemmeringen.

Artikel 5. Overleg en planvorming

5.1 Ten behoeve van het overleg over de haalbaarheid, de ontwikkelingsmogelijkheden en de te sluiten anterieure overeenkomst hebben partijen een overlegstructuur in het leven geroepen die als bijlage 2 bij deze overeenkomst is gevoegd. Dit overleg dient onder meer ter afstemming tussen partijen over de voortgang, de resultaten van de onderzoeken en de toetsing ervan aan de uitgangspunten.

5.2 Partijen zullen zich tot het uiterste inspannen om binnen de beschreven overlegstructuur goedkeuring te verkrijgen over respectievelijk te verlenen aan het Ontwikkelplan en overeenstemming over de tekst van de vervolgovereenkomst c.q. realisatieovereenkomst te bereiken.

Artikel 6. Planning

6.1 Bij de uitvoering van deze overeenkomst conformeren partijen zich aan de planning die als **bijlage 4** aan deze overeenkomst is gehecht en als zodanig is gewaarmerkt.

6.2 Als de data en termijnen in de planning dreigen te worden overschreden, doet de meest gereede partij hiervan melding bij de wederpartijen. Partijen kunnen dan besluiten van de planning af te wijken. In het geval publiekrechtelijke bevoegdheden van derden of de planologische procedure van het bestemmingsplan ertoe nopen de termijnen in de planning te verlengen, is geen onderling overleg nodig deze verlenging te bewerkstelligen.

Artikel 7 Duur van de overeenkomst

7.1 Deze overeenkomst duurt in beginsel totdat beide partijen aan de verplichtingen uit deze overeenkomst hebben voldaan, met uitzondering van, onder voorbehoud van het gestelde in dit artikel.

7.2 Ingeval één der partijen tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst en na schriftelijke ingebrekestelling en verloop van de daarin vervatte redelijke termijn voor nakoming, in verzuim geraakt en daarom toerekenbaar tekortschiet, zijn de andere partijen gerechtigd deze overeenkomst voor het niet al uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden.

7.3 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partijen om van de tekortschietende partij nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst te vorderen en het

recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de tekortschietende partij tot vergoeding van alle ten gevolge van de toerekenbare tekortkoming aan de andere partij opkomende kosten, schaden en interesten.

1. De inhoud van deze overeenkomst laat onverlet de (publiekrechtelijke) bevoegdheden en plichten van (de bevoegde organen van) de gemeente. Bij het gevolg geven aan de in deze overeenkomst bedoelde intenties en bij alle verdere afspraken die hier eventueel uit voortvloeien, behouden de Gemeente en haar bevoegde organen hun (publiekrechtelijke) verantwoordelijkheden inzake het (doen) afkomen van de benodigde (publiekrechtelijke) medewerking en de daarop betrekking hebbende procedures en besluit- en oordeelsvorming, en wel in die zin dat de (bevoegde organen van) Gemeente kan (kunnen) besluiten de benodigde (publiekrechtelijke) medewerking niet te verlenen, gedeeltelijk niet te verlenen casu quo gewijzigd te verlenen, dan wel een reeds verleende (publiekrechtelijke) medewerking in te trekken, indien wet en/of regelgeving, een of meer inspraakreacties, zienswijzen, bezwaren en/of beroepen, besluiten en/of standpunten van bestuursorganen van de Gemeente en/of andere overheidsinstanties, dan wel gerechtelijke uitspraken daartoe nopen.
2. Bij het gevolg geven aan de in deze overeenkomst bedoelde intenties en bij alle verdere afspraken die hier eventueel uit voortvloeien, behoudt de gemeente zich het recht voor de benodigde publiekrechtelijke medewerking niet te verlenen, gedeeltelijk niet te verlenen casu quo gewijzigd te verlenen als de gemeenteraad van Someren niet expliciet instemt met de gemaakte dan wel te maken afspraken.
3. Ingeval sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 4.1 en/of artikel 4.2, zal nimmer sprake (kunnen) zijn van een door de gemeente op een toerekenbare wijze tekortschieten in de uitvoering van de inspanningsverplichting. Ook is de gemeente niet aansprakelijk voor de daardoor voor de exploitant, of eventueel door de exploitant ingeschakelde derden, ontstane nadelen c.q. schade. Wel treden Partijen in dat geval in overleg, om adequate oplossingen te vinden voor de alsdan ontstane situatie met inachtneming van elkaars gerechtvaardigde belangen.

Artikel 8 Overdracht contractpositie

Het is de exploitant niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst in welke vorm dan ook over te dragen aan derden zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente kan aan haar schriftelijke toestemming voorwaarden verbinden en zal deze niet op onredelijke grond weigeren.

Artikel 9 Geschillen

9.1 Partijen zullen het ontstaan van geschillen zoveel mogelijk trachten te voorkomen door middel van het voeren van overleg

9.2 Geschillen, die naar aanleiding van deze overeenkomst tussen partijen ontstaan, worden beslecht door de bevoegde rechter.

Artikel 10 Overige bepalingen

10.1 Deze overeenkomst gaat in per datum ondertekening en vervalt bij ondertekening van de anterieure overeenkomst. Verlenging is mogelijk na overleg tussen partijen ten minste een maand voor het vervallen van de overeenkomst.

10.2 Het eerste en tweede lid laten onverlet dat al gemaakte kosten voor rekening van exploitant blijven.

Artikel 11 Bijlagen

Bij deze overeenkomst behoren

1. Plangebied
2. Kostenverhaal ambtelijke kosten
3. Planning

Aldus opgemaakt en getekend te Someren, op

23-05-2023
De gemeente Someren,

Fibino B.V.
Namens deze,
de gevolmachtigd directeur

5.1.2.e.



Burgemeester D. Blok

5.1.2.e.



P.M. van Nuijs

Bijlage 1. Plangebied



Bijlage 2 kostenraming

Deze kostenraming is gebaseerd op de normuren en normuurtarieven van de (ontwerp) ministeriële regeling plankosten.

Bijlage 4 Planning

Wat?	Wanneer?	Wie?
Concept bestemmingsplan	december 2022	Nuva Keukens
Ondertekening intentieovereenkomst	maart2023	Gemeente Someren, Nuva Keukens
Opstelling concept anterieure overeenkomst	maart 2023	Gemeente Someren
Opstelling concept ontwerp bestemmingsplan	maart 2023	Nuva Keukens
Besluitvorming ontwerp bestemmingsplan	april 2023	Gemeente Someren

Datum	17-3-2023			
Gemeente	Someren			
Projectnaam	Nuva Keukens			
Projectnummer				
Totaal aantal gewogen eenheden	100			
		Totale plankosten	voert zelf onderstaande produkten uit: conform art 8 regeling	Zelf te maken plankosten
				te betalen aan de gemeente
Stedenbouw	€	5.1.2.f.		
Programma van Eisen	€			
Prijsvraag	€			
Masterplan	€			
Beeldkwaliteitsplan	€			
Stedenbouwkundig plan	€			
Inrichtingsplan Openbare ruimte	€			
Ruimtelijke Ordening	€			
Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit	€			
Civiele en cultuur techniek	€			
Planontwikkeling	€			
Vorbereiding, toezicht en directievoering	€			
Landmeten/vastgoed informatie	€			
Kaartmateriaal	€			
Management	€			
Projectmanagement	€			
Planeconomie	€			
Planeconomie	€			
Totaal	€			

From: "5.1.2.e." "
Sent: Mon, 14 Apr 2025 10:49:03 +0200
To: "5.1.2.e." " <5.1.2.e. @somer.nl>
Subject: FW: Spoedvraag, gemeente Someren
Importance: High

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e.

5.1.2.e.

Team Advies en Ondersteuning



Wilhelminaplein 1, 5711 EK Someren
Postbus 290, 5710 AG Someren

☎ (0493) 494 888

✉ gemeente@somer.nl

🌐 www.somer.nl

Disclaimer

Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan.

Indien het bericht onvolledig is of onjuist geadresseerd, wordt u verzocht om de afzender hiervan op de hoogte te stellen.

Aan de inhoud van dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.

De gemeente Someren is slechts gebonden door een brief of besluit ondertekend door of namens het gemeentebestuur.

Van: 5.1.2.e. <5.1.2.e. @somer.nl>

Verzonden: dinsdag 19 november 2024 12:14

Aan: 5.1.2.e. @pelsrijcken.nl

CC: 5.1.2.e. <5.1.2.e. @somer.nl>

Onderwerp: Spoedvraag, gemeente Someren

Urgentie: Hoog

Goedemiddag 5.1.2.e.

De gemeente Someren wil graag een spoedklus bij jullie neerleggen. Het betreft het volgende:

Er is in maart 2024 een verkoopovereenkomst getekend waarbij gemeentegronden zijn verkocht aan ondernemers. Daarbij is afgeweken van de door de raad vastgestelde grondprijzen. De burgemeester wenst uitgezocht te hebben of zij danwel het college bevoegd was om zelfstandig af te wijken van de door de raad vastgestelde grondprijzen. Zouden jullie de Nota Grondbeleid 2023 – 2027 willen lezen en antwoord kunnen geven op de vraag of de burgemeester danwel het college zelfstandig bevoegd was?

Vanwege bestands grootte kan ik de Nota Grondbeleid 2023-2027 niet bijvoegen. De nota is echter op de gemeentelijke website te vinden.

Het betreft een zeer urgente kwestie. Hierbij dan ook de vraag of jullie vandaag nog antwoord kunnen geven?

Bij voorbaat dank. Ik verneem graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e.

5.1.2.e.

Team Advies en Ondersteuning



Wilhelminaplein 1, 5711 EK Someren
Postbus 290, 5710 AG Someren

☎ (0493) 494 888

✉ gemeente@someren.nl

🌐 www.someren.nl

Disclaimer

Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan.

Indien het bericht onvolledig is of onjuist geadresseerd, wordt u verzocht om de afzender hiervan op de hoogte te stellen.

Aan de inhoud van dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.

De gemeente Someren is rechtens slechts gebonden door een brief of besluit ondertekend door of namens het gemeentebestuur.

From: "5.1.2.e." - Van Dongen engineering bv" <5.1.2.e. @vandongenengineering.com>
Sent: Wed, 23 Nov 2022 19:11:07 +0100
To: "5.1.2.e." <5.1.2.e. @somer.nl>
Cc: "5.1.2.e." - Van Dongen engineering bv" 5.1.2.e. @vandongenengineering.com>
Subject: RE: kaveltekening optie
Attachments: Verkooptekening.pdf, smime.p7s

Beste 5.1.2.e.

De volgende punten komen niet overeen met de geldende afspraken:

- De aanduiding van 10m verkeersbestemming op het perceel is onjuist, er is afgesproken dat Nuva tot op de grens mag bouwen en de gevel bereikbaar blijft voor incidenteel onderhoud (min 1,5m) verdere inperking van het gebruik zijn niet afgesproken.
- De aangekochte grond is onjuist op de tekening weergegeven, in de bijlage is het document met de aangekochte afmetingen toegevoegd. De strook gemeentegrond langs de weg is daar geen onderdeel van. (totaal 4084m2)

Mochten er verdere vragen zijn of is er verdere afstemming nodig dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groeten,

5.1.2.e.
5.1.2.e.
5.1.2.e. @vandongenengineering.com

Van Dongen Engineering B.V.
Dorser 1
5711 LE, Someren
Niederlande
Tel: +31 493 490 234
<https://www.vandongenengineering.com>
[Maps](#)
[Linkedin](#)
Handelskamer: 57710155
BTW 5.1.2.f.
[NEN-EN ISO 9001:2015 25824/1.2](#)



DISCLAIMER: This email and any attachments may contain confidential material and is solely for the use of the intended recipient(s). If you have received this email in error, please notify the sender immediately and delete this email. If you are not the intended recipient(s), you must not use, retain or disclose any information contained in this email. Any views or opinions are solely those of the sender and do not necessarily represent those of Van Dongen engineering bv, Someren, The Netherlands. Unless expressly stated in the body of the text of this email, this email is not intended to form a binding contract - a list of authorized signatories is available from our office. Van Dongen engineering bv does not guarantee that this email or any attachments are free from viruses or 100% secure.

Van: 5.1.2.e. <5.1.2.e. @somer.nl>
Verzonden: dinsdag 22 november 2022 11:59
Aan: 5.1.2.e. - Van Dongen engineering bv <5.1.2.e. @vandongenengineering.com>
Onderwerp: kaveltekening optie

Beste 5.1.2.e.

Bijgevoegd heb ik de laatste versie van de kaveltekening t.b.v. de optie voor jouw uitbreiding.

Samen met Nuva Keukens heb ik een optiebrief in voorbereiding, die op korte termijn met wethouder Swinkels wordt besproken.

Wil jij controleren of deze kaveltekening in overeenstemming is met jouw uitgangspunten?

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e.

II

5.1.2.e.

Afdeling Beleid



Wilhelminaplein 1, 5711 EK Someren
Postbus 290, 5710 AG Someren

☎ (0493) 494 888

✉ gemeente@someren.nl

🌐 www.someren.nl

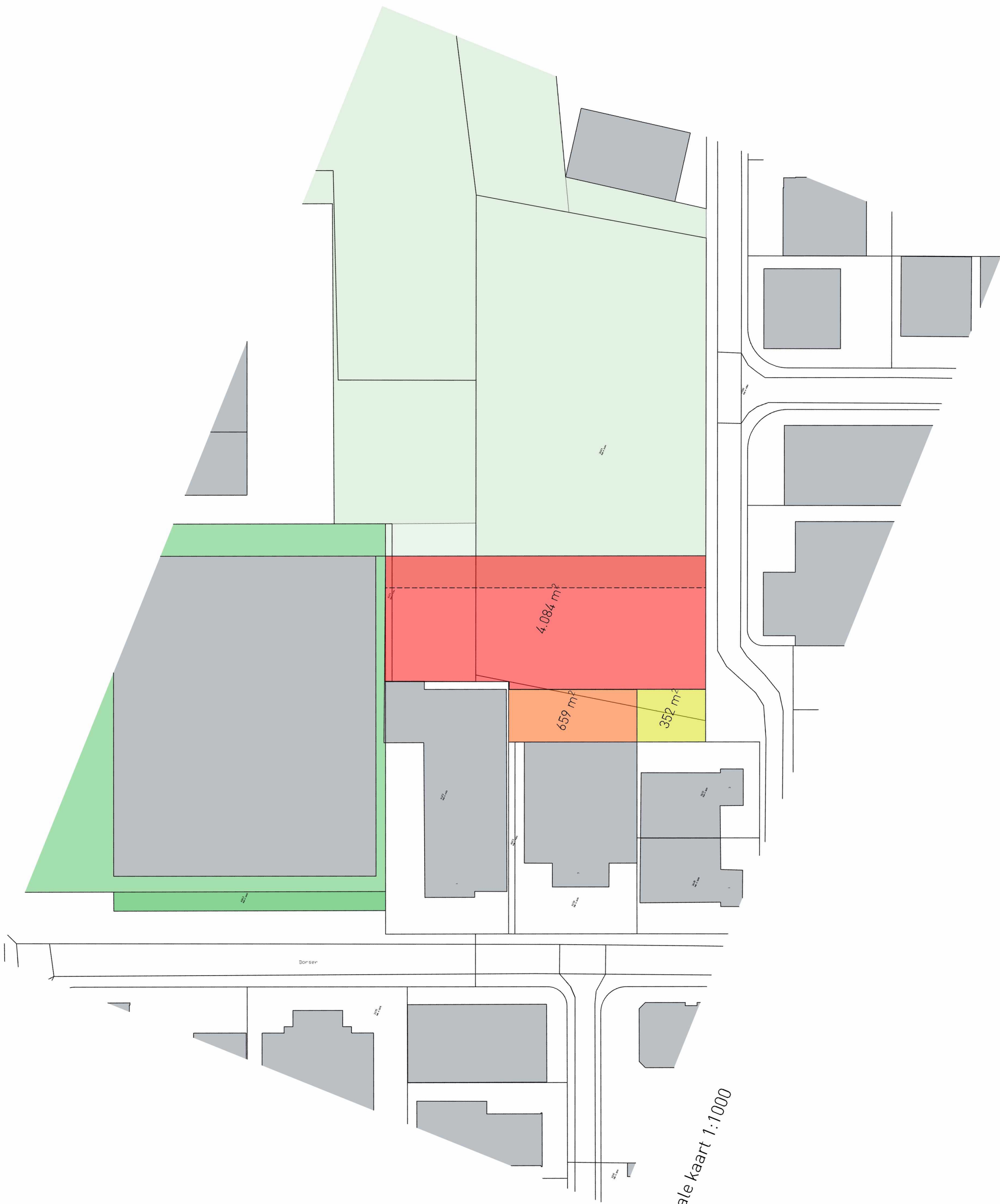
Disclaimer

Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegeestaan.

Indien het bericht onvolledig is of onjuist geadresseerd, wordt u verzocht om de afzender hiervan op de hoogte te stellen.

Aan de inhoud van dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.

De gemeente Someren is rechtens slechts gebonden door een brief of besluit ondertekend door of namens het gemeentebestuur.



Situatie - Kadastrale kaart 1:1000

Collegevoorstel

Onderwerp:	Voorstel aan college ondertekening vaststellingsovereenkomst 5.1.2.e. gronden Broekstraat te Someren en ondertekening intentieovereenkomst Nuva Keukens
Opsteller:	5.1.2.e.
Portefeuillehouder:	Louis Swinkels Het voorstel is besproken met de portefeuillehouder.
Documentnummer:	200461991
Zaaknummer:	0847200405287
Vertrouwelijkheid zaak:	Intern
Openbaarheid besluit:	Niet openbaar
Mandatering:	Nee
Wkpb:	Niet van toepassing
Wettelijke grondslag:	Niet van toepassing
Datum:	14 februari 2023

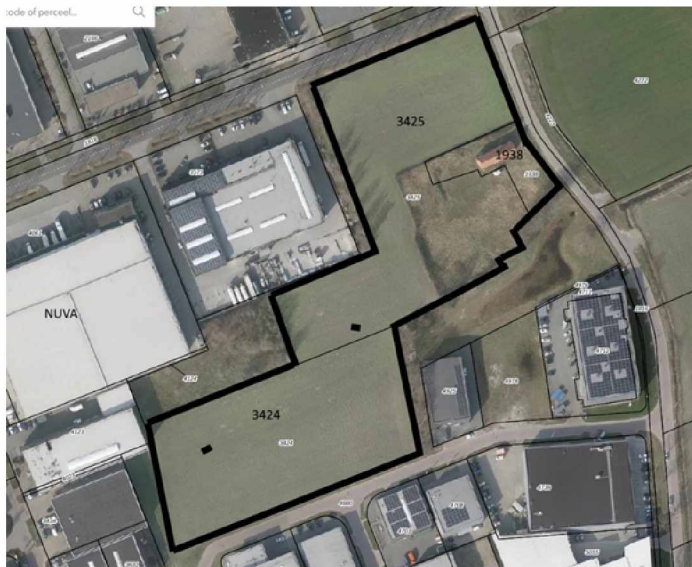
1. Inleiding

De voorgenomen uitbreiding van Nuva Keukens, op de percelen Broekstraat, is vanaf eind 2022 voortvarend opgepakt. Inmiddels is het planproces gevorderd tot het concept bestemmingsplan.

Op 20 september 2022 is de intentieovereenkomst met Nuva Keukens in uw college aan de orde geweest.

Uw college heeft ingestemd met deze intentieovereenkomst op 20 september 2022, onder de voorwaarde dat het juridisch proces inzake het beroep en de uitspraak Raad van State, over de gronden van 5.1.2.e. aan de Broekstraat, is afgerond.

Dit betreft concreet de percelen SMR02 H3424, H3425 en H1938.



In de uitspraak Raad van State over het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Someren' is de bestemming "Agrarisch – Agrarisch bedrijf" voor Broekstraat 12 te Someren vernietigd en is de gemeenteraad opgedragen een nieuwe afweging te maken aangaande deze percelen (in eigendom bij 5.1.2.e. 5.1.2.e.).

In 2022 is de koopovereenkomst tussen 5.1.2.e. en Nuva Keukens getekend over dezelfde percelen, zodat Nuva Keukens hier haar uitbreiding op kan realiseren. In deze koopovereenkomst is een alinea opgenomen, waarin vastgelegd is dat 5.1.2.e. de gemeente Someren vrijwaart voor claims op de verkochte gronden.

Deze vrijwaring of kwijting wil de gemeente Someren ook graag in een overeenkomst verwerkt zien in een eigen overeenkomst met 5.1.2.e.

Vanaf oktober 2022 is met regelmaat gecommuniceerd (per mail, per telefoon) met 5.1.2.e. via zijn adviseur 5.1.2.e. Helaas is de voortgang niet erg snel geweest, maar eindelijk ligt nu een definitieve versie voor, waarover overeenstemming is.

In deze vaststellingsovereenkomst wordt geschreven over: 'algehele finale kwijting ter zake van het geschil omtrent de planologische ontwikkeling van voornoemde percelen ten behoeve van bedrijfsdoeleinden en zij zullen uit dien hoofde niets meer van elkaar uit welke hoofde dan ook te vorderen hebben. Tevens zien enerzijds 5.1.2.e. en anderzijds de Gemeente af, na onherroepelijke inwerkingtreding van het bestemmingsplan van voornoemde percelen, van het doorzetten en/of entameren van (juridische) procedures en/of het instellen van rechtsmiddelen bij de Rechtbank, de Raad van State en/of de civiele rechter.'

Hiermee wordt dus geregeld er tussen 5.1.2.e. en de gemeente geen geschil meer is, er geen claims meer komen en dat middels het nieuwe bestemmingsplan voor de uitbreiding van Nuva Keukens wordt voldaan aan de uitspraak van de Raad van State inzake de percelen SMR02 H3424, H3425 en H1938 (locatie Broekstraat Someren).

Voorgesteld wordt in te stemmen met deze vaststellingsovereenkomst.

Nadat uw college deze vaststellingsovereenkomst met 5.1.2.e. heeft ondertekend, kan ook vrij snel tot ondertekening van de intentieovereenkomst met Nuva Keukens worden overgegaan.

Overigens wordt dit snel gevolgd door een anterieure overeenkomst met Nuva Keukens, aangezien deze tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan ter behandeling aan uw college wordt voorgelegd.

2. Advies

1. In te stemmen met bijgevoegde vaststellingsovereenkomst en overgaan tot ondertekening ervan;
2. Een afspraak in te plannen om de intentieovereenkomst met Nuva Keukens te ondertekenen.

3. Beoogd effect

De finale kwijting overeen te komen met 5.1.2.e. aangaande gronden Broekstraat 12 te Someren en de uitspraak van de Raad van State hierover.

Met deze overeenkomst en het nog vast te stellen bestemmingsplan t.b.v. de uitbreiding Nuva Keukens wordt volledig voldaan aan de uitspraak van de Raad van State.

Daarnaast worden de afspraken met Nuva Keukens over de nieuwe ontwikkeling van dit bedrijf vastgelegd in de al eerder behandelde intentieovereenkomst.

4. Argumenten

1.1 In de vaststellingsovereenkomst worden afspraken vastgelegd dat met het bestemmingsplan t.b.v. de uitbreiding Nuva Keukens wordt voldaan aan de uitspraak van de Raad van State

Met de verkoop van de gronden door de heer van de Ven aan Nuva Keukens is het belang voor 5.1.2.e.

5.1.2.e. aangaande gronden Broekstraat 12 Someren niet meer aan de orde. Dit is in de overeenkomst tussen 5.1.2.e. en Nuva Keukens ook schriftelijk vastgelegd, dat afgezien wordt van verdere claims richting gemeente.

Echter ook de gemeente Someren wil in een concrete overeenkomst met 5.1.2.e. dit vastleggen.

Deze vaststellingsovereenkomst legt vast dat er geen geschil meer is tussen van de Ven en de gemeente aangaande de gronden Broekstraat 12.

2.1 Met de ondertekening van de overeenkomst met 5.1.2.e. kan de intentieovereenkomst tussen de gemeente en Nuva Keukens ondertekend worden.

Door de ondertekening van de vaststellingsovereenkomst met 5.1.2.e. wordt voldaan aan uw besluit om het juridisch aangaande de gronden Broekstraat eerst opgelost te hebben, vooraleer de intentieovereenkomst met Nuva Keukens ondertekend kan worden.

5. Kanttekeningen

1.1 De vaststellingsovereenkomst regelt alleen het geschil omtrent de percelen aan de Broekstraat Someren

In dezelfde uitspraak van de Raad van State inzake bestemmingsplan Bedrijventerrein Someren werd ook gegaan op eigendommen van 5.1.2.e. aan de Witvrouwenbergweg. Met de ondertekening van de vaststellingsovereenkomst is hier dus vooralsnog geen overeenstemming bereikt. De gesprekken hierover met de heer v.d. Ven zijn hierover wel inmiddels opgestart.

6. Financiën

Aan de ondertekening van deze vaststellingsovereenkomst zijn geen financiële gevolgen verbonden.

Aan de ondertekening van de intentieovereenkomst met Nuva Keukens zit een financiële verplichting tot betaling van €19.995,30 aan de gemeente Someren, zijnde 30% van de berekende plankosten.

7. Communicatie

Bij de ondertekening van intentieovereenkomst met Nuva Keukens zal een ondertekening moment worden voorbereid en een persbericht worden uitgebracht

8. Uitvoering

1. Met 5.1.2.e. wordt een datum geprikt voor de ondertekening van de vaststellingsovereenkomst.
2. Ook wordt een datum geprikt voor de gezamenlijke ondertekening van de intentieovereenkomst opgesteld tussen NUVA Keukens en de gemeente Someren.

5.1.2.e.

5.1.2.e.

Projectleider

Bijlagen:

- vaststellingsovereenkomst 5.1.2.e. inzake gronden Broekstraat Someren, documentnr. Djuma 200461992
 - Intentieovereenkomst met Nuva Keukens inzake uitbreiding Lage Akkerweg, documentnr. Djuma 200462010

Anterieure overeenkomst

Soort overeenkomst: Anterieure overeenkomst

Adres: te Someren

Datum opstellen: 18 juli 2023

Zaaknummer: 200405287

Documentnummer: 200507773

Partijen:

1. De gemeente Someren, voor wat betreft deze overeenkomst overeenkomstig artikel 171, lid 1, Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester, mevrouw D. Blok, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Someren van 18 juli 2023, hierna te noemen: "de gemeente",

en

2. Fibino B.V., gevestigd aan Lage Akkerweg 2a, 5711DC Someren, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08091611, vertegenwoordigd door de heer P.M. van Nuijs, hierna te noemen: "de initiatiefnemer",

Hierna gezamenlijk te noemen: "partijen",

in aanmerking nemende, dat:

- a. de initiatiefnemer plannen heeft voor de uitbreiding van het bedrijf Nuva Keukens BV, gelegen aan de Lage Akkerweg 2a, in het plangebied dat globaal is aangegeven op de schetstekening in bijlage 1;
- b. dat de percelen sectie SMR02 H1938, H3424, H3425, H4122 (gedeeltelijk), H4124 en H4980 (gedeeltelijk) in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Someren' vastgesteld door de gemeenteraad op 24 januari 2019, zijn bestemd tot 'Agrarisch' en 'Bedrijf', dat perceel H4980 (gedeeltelijk) in bestemmingsplan 'Lage Akkerweg' is bestemd tot 'Groen' en de percelen H1969, H2203, H584 en H116 in bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Kievitsakkers' zijn bestemd tot 'Agrarisch met waarden';
- c. op alle genoemde percelen (geheel of gedeeltelijk) een wijziging naar de bestemming 'Bedrijf' en 'Groen' dient plaats te vinden ten behoeve van de uitbreiding van Nuva Keukens en drie aanliggende bedrijven (Vlechter 3, Dorser 1 en 3), hierna te noemen 'Project';
- d. dat de percelen in eigendom zijn van initiatiefnemer en gemeente;

5.1.2.e.

5.1.2.e.

Anterieure overeenkomst Gemeente Someren / Fibino B.V.

- e. dat de gemeente het plangebied in principe beschouwt als geschikte locatie voor de realisatie van de bestemming Bedrijf en de voornoemde uitbreiding van Nuva Keukens;
- f. dat de gemeente mee wenst te werken aan de uitbreiding van Nuva Keukens en omliggende bedrijven;
- g. dat de plannen van initiatiefnemer in strijd zijn met de regels uit het geldende bestemmingsplan en dat de gemeente bereid is om zich onder de in deze overeenkomst opgenomen voorwaarden tot het uiterste in te spannen om de realisering van het project planologisch mogelijk te maken door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de ontwikkellocatie als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;
- h. dat de gemeente middels het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 22 februari 2022, heeft besloten in principe mee te willen werken aan het opstarten van de planontwikkeling ten behoeve van de door initiatiefnemer beoogde ontwikkeling;
- i. dat met deze overeenkomst wordt beoogd het verhalen van de kosten van de planontwikkeling, als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 6.2 van het Besluit ruimtelijke ordening, te verzekeren en afspraken over de verdeling van werkzaamheden vast te leggen;
- j. dat partijen op 16-06-2023 reeds een intentieovereenkomst hebben ondertekend ten behoeve van het project;
- k. dat de initiatiefnemer in het kader van het nieuwe bestemmingsplan de hiervoor benodigde onderzoeken, alsmede de planregels, toelichting en verbeelding zal opstellen en aan zal bieden aan het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Someren;
- l. dat partijen de afspraken die in het kader van de door initiatiefnemer ontwikkelde plannen zijn gemaakt in een overeenkomst vast willen leggen.

zijn overeengekomen als volgt:

Definities:

Bouwrijp maken: het ontwateren, het slopen en verwijderen van bestaande opstallen, inclusief het verwijderen van overige bouw belemmerende obstakels in de boven- en ondergrond (tot maximaal de onderkant van de fundering) en het op bestaand maaiveld (op)leveren van de grond.

Bouwrijpe grond: een zodanige staat van gronden, waarin deze zijn ontdaan van opstallen, verhardingen, kabels en leidingen, puin, fundamenteen en overige zaken die een ongestoorde bouw ter plekke in de weg staan, zodanig dat de grond kwalificeert als bouwterrein op grond van artikel 11, lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968. En tevens zulke gronden die niet, ook wat betreft het grondwater, zodanig zijn verontreinigd, dat naar huidige overheidsregels een gebruik overeenkomstig de beoogde bestemming niet toegelaten is.

Ontwikkelpjan: globaal ontwerp van de toekomstige gebouwen en de omliggende ruimtes voor parkeren en groen.

Paraaf namens gemeente:

Paraaf namens wederpartij:

5.1.2.e.

5.1.2.e.

Anterieure overeenkomst Gemeente Someren / Fibino B.V.

Plangebied: het gebied dat behoort tot de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Bedrijf', gelegen aan de wegen Broekstraat, Vlechter en Lage Akkerweg, zoals aangeduid in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Someren', bestemming 'Groen' zoals aangeduid in het bestemmingsplan 'Lage Akkerweg' en de bestemming 'Agrarisch met waarden' aan de Broekstraat, zoals aangeduid in het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Kievitsakkers 2015', weergegeven op de tekening in bijlage 2.

Wabo: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Artikel 1 Doel overeenkomst

1.1 Initiatiefnemer beoogt op de locatie, kadastraal bekend als gemeente Someren, SMR02 H1938, H3424, H3425, H4122, H4124, H4980, H4222, H1969, H2203, H584 en H116 plaatselijk bekend als Broekstraat, Vlechter en Lage Akkerweg te Someren de volgende ontwikkeling te realiseren:

- De bouw van twee bedrijfshallen, met daarin ook kantoorruimtes en een showroom, met de daarbij horende parkeervoorzieningen;
- De realisatie van loading docks aan de zijde van de weg Vlechter;
- Het mede mogelijk maken van uitbreidingsruimte van de bedrijven gelegen aan Dorser 1, Dorser 3 en Vlechter 3;
- De benodigde voorzieningen voor aansluiting op de openbare weg;
- De aansluiting op riolering en nutsvoorzieningen;
- Benodigde voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waarbij er tevens een landschapszone ingericht wordt op de kavels tussen de Broekstraat en de N266.

Artikel 2 Duur overeenkomst

2.1 Deze overeenkomst treedt in werking met ingang van de dag van ondertekening en geldt voor onbepaalde tijd, dat wil zeggen zolang als naleving van afspraken uit deze overeenkomst in alle redelijkheid kan worden geëist.

Artikel 3 Verplichtingen initiatiefnemer

- 3.1 De initiatiefnemer draagt in samenwerking met de gemeente en haar adviseurs zorg voor het opstellen van het Ontwikkelplan op hoofdlijnen, welke de basis zal vormen voor het (voor)ontwerp bestemmingsplan. De gemeente toetst het Ontwikkelplan op hoofdlijnen.
- 3.2 Initiatiefnemer draagt zorg voor de opstelling van het (voorontwerp) bestemmingsplan en alle voorafgaande vereiste onderzoeken.
- 3.3 Partijen bepalen in onderling overleg de wijze waarop het Ontwikkelplan en het concept bestemmingsplan met het gemeentebestuur (college en raad) wordt gecommuniceerd.

3.4. Initiatiefnemer draagt zorg voor communicatie richting aangrenzende bedrijven/ grondeigenaren, omwonenden en belanghebbenden in verband met de beoogde ontwikkeling van het Ontwikkelplan/bestemmingsplan in het plangebied. De gemeente verzorgt de verplichte kennisgevingen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

3.5 De gevolgen van het niet tijdig aanleveren van de onderzoeken ten behoeve van het (voorontwerp) bestemmingsplan zijn voor eigen risico en rekening van initiatiefnemer.

3.6 De initiatiefnemer maakt voor eigen rekening en risico het Plangebied bouw- en woonrijp. De aanpassingen aan en aansluitingen op de openbare ruimte worden uitgevoerd in overleg met de afdeling 'B&U' van de gemeente Someren volgens, in overeenstemming met de door de gemeente gestelde eisen.

3.7 Tijdens de looptijd van deze overeenkomst kunnen belemmeringen van publiekrechtelijke aard ontstaan. Onder 'belemmeringen van publiekrechtelijke aard' worden onder meer verstaan: de gevolgen van ingestelde bezwaar- en beroepsprocedures tegen beslissingen van de gemeente, welke noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de bouwplannen;

- 1) de gevolgen van of vertraging in de beslissingen van hogere en/of andere overheden ter zake.
- 2) Als zich een belemmering van publiekrechtelijke aard voordoet, kan vertraging in het proces ontstaan. In dat geval plegen partijen overleg over de alsdan ontstane situatie en zullen partijen zich inspannen de nadelige gevolgen zoveel mogelijk te beperken, bijvoorbeeld door planaanpassing. Gemeente is in geen geval aansprakelijk voor schade ten gevolge van publiekrechtelijke belemmeringen.

Artikel 4 Verplichtingen gemeente

4.1 De gemeente spant zich in om de planologische maatregel door vaststelling van het bestemmingsplan, die nodig is voor de realisatie van de in Artikel 1 bedoelde ontwikkeling, zo spoedig mogelijk in procedure te brengen, een en ander met inachtneming van de wettelijke eisen waaraan de gemeente bij de uitoefening van haar taak is gebonden.

4.2 De gemeente is verantwoordelijk voor:

- het toetsen, begeleiden en het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan dan wel omgevingsplan;
- het doorlopen van de vergunningenprocedure(s);
- het toetsen van de door de exploitant opgestelde stukken;
- het houden van kwaliteitstoezicht op hoofdlijnen op het bouw- en woonrijp maken van het exploitatiegebied en de te realiseren bebouwing;
- indien van toepassing, het in eigendom aanvaarden en beheren van het openbaar gebied nadat het openbaar gebied is opgeleverd en in eigendom is overgedragen;
- het verstrekken van de voor de planologische procedure of daarmee samenhangende onderzoeken benodigde informatie aan derden, voor zover zij daarover beschikt.

Paraaf namens gemeente:

Paraaf namens wederpartij:

Artikel 5 Kosten

- 5.1 De initiatiefnemer maakt voor eigen rekening en risico het plangebied bouw- en woonrijp. De aanpassingen (verleggen kabels) en aansluitingen / inritten op of aan de openbare ruimte behoren ook hiertoe, maar worden in onderling overleg besproken.
- 5.2 De initiatiefnemer betaalt als bijdrage in de kosten voor de ontwikkeling van het plan Uitbreiding Lage Akkerweg een bijdrage aan de gemeente conform de bijgevoegde plankostenscan (bijlage 3).
- 5.3 De exploitatiebijdrage voor de gemaakte en te maken kosten zoals genoemd in artikel 5.2 bedraagt € 5.1.2.f incl. BTW. Hiervan is 5.1.2.f % al gefactureerd na ondertekening van de intentieovereenkomst tussen partijen.
- 5.4 De initiatiefnemer betaalt het resterende bedrag van € 5.1.2.f binnen 4 weken nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is. De gemeente stuurt hiertoe een factuur.
- 5.5 Indien voor de ontwikkeling, zoals bedoeld in Artikel 1, aanpassingen in het openbaar gebied (zoals het mogelijk verleggen van de Broekstraat) noodzakelijk zijn waarvoor op geen andere wijze met initiatiefnemer een regeling is getroffen, worden deze kosten in onderling overleg verdeeld over gemeente en initiatiefnemer.
- 5.6 De kosten die betrekking hebben op het landschapspark worden opgenomen in een addendum. Dit betreft de kosten voor het vooronderzoek van de inrichting, voor de noodzakelijke archeologische onderzoeken en voor het toekomstig onderhoud en beheer van het landschapspark, alsmede de toekomstige eigendomssituatie. Bij deze kosten wordt ook de rol van het waterschap (als medegebruiker van het landschapspark) betrokken.

Artikel 6 Voorwaardelijke verplichtingen

- 6.1 de initiatiefnemer verplicht zich tot de inrichting van een landschapszone op de percelen tussen de Broekstraat en de Zuid-Willemsvaart, mede voor de realisatie van voldoende waterberging van 3.909 m³'s.
- 6.2 de berekende parkeerbehoefte bedraagt totaal 302 parkeerplaatsen. Hiervan worden 179 parkeerplaatsen op eigen terrein rondom de gebouwen gerealiseerd. Voor de resterende parkeerbehoefte van 123 parkeerplaatsen houdt initiatiefnemer in de landschapszone ruimte vrij. Een ontwerp van deze parkeerplaats maakt onderdeel uit van het totaalontwerp van de landschapszone en dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de Gemeente Someren.
- 6.3 de gemeente verplicht zich om de rode beuk, gelegen op het perceel H 1938 aan de Broekstraat, te monitoren en te onderhouden.

Artikel 7 Wijziging overeenkomst

Paraaf namens gemeente

Paraaf namens wederpartij:

- 7.1 Indien tijdens de uitvoering van de overeenkomst blijkt dat het voor een behoorlijke uitvoering daarvan noodzakelijk is om deze te wijzigen of aan te vullen, zullen partijen in redelijk overleg trachten te komen tot een invulling te komen op een wijze die strookt met de inhoud en strekking van deze overeenkomst.
- 7.2 De wijzigingen of veranderingen, bedoeld in Artikel 7.1, zijn slechts bindend, wanneer deze wijzigingen of veranderingen door partijen schriftelijk zijn overeengekomen.

Artikel 8 Planschade

- 8.1 De initiatiefnemer vergoedt aan de gemeente alle bij onherroepelijk besluit door de gemeente toegekende tegemoetkomingen in planschade als bedoeld in artikel 6.1, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening, vanwege het planologisch besluit ten behoeve waarvan deze overeenkomst is aangegaan.
- 8.2 De gemeente stelt de initiatiefnemer schriftelijk op de hoogte van verzoeken om tegemoetkoming in planschade als bedoeld in artikel 6.1, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening, op de voorgeschreven wijze in de "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Someren 2008".
- 8.3 De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke toekenning van een tegemoetkoming in planschade, het bedrag van de toegekende tegemoetkoming(en) schriftelijk aan de initiatiefnemer mededelen en een factuur sturen, die de initiatiefnemer binnen 30 dagen voldoet.

Artikel 9 Publiekrechtelijke positie

- 9.1 Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de planologische maatregel zoals deze door de initiatiefnemer is verzocht, of alsnog te weigeren deze planologische maatregel te treffen.

Artikel 10 Nietigheid

- 10.1 In geval van nietigheid van één of meer bepalingen van deze overeenkomst, blijven de overige bepalingen van kracht.

Artikel 11 Ontbinding overeenkomst

- 11.1 Onvoorziene omstandigheden, zoals faillissement, surseance van betaling of het niet in werking treden van de planologische maatregel, die met zich meebrengen dat ongewijzigde uitvoering van

Paraaf namens gemeente:

Paraaf namens wederpartij:

deze overeenkomst naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet meer kan worden verlangd, kunnen leiden tot wijziging of ontbinding van deze overeenkomst.

- 11.2 De partij bij wie een omstandigheid als bedoeld in Artikel 11.1 ontstaat is verplicht de wederpartij daarvan onmiddellijk mondeling en schriftelijk in kennis te stellen en voorafgaand aan een eventuele wijziging of ontbinding van de overeenkomst in overleg te treden met de wederpartij teneinde de ontstane situatie en de consequenties daarvan te bespreken en zo mogelijk in onderling overleg op te lossen.
- 11.3 Ontbinding als bedoeld in Artikel 11.2 vindt buitengerechtelijk plaats door middel van een aangetekende brief aan de wederpartij binnen vier weken nadat de betreffende onvoorziene omstandigheid zich heeft voorgedaan. Na het verstrijken van deze termijn vervalt het recht op ontbinding van de overeenkomst.

Artikel 12 Kettingbeding

- 12.1 De initiatiefnemer verplicht zich jegens de gemeente die dit voor zich aanvaardt, alle uit hoofde van deze overeenkomst op hem rustende verplichtingen, waaronder in ieder geval begrepen het bepaalde in de artikelen 3 tot en met 8 en dit artikel 12, bij overdracht van (een gedeelte van) de locatie of bij verlening van een beperkt recht daarop, waardoor het gebruik door anderen wordt verkregen, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in de notariële akte van levering of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een boete ter hoogte van € 5.1.2.f. -- (zegge: dertigduizend euro) ineens ten behoeve van de gemeente, onverminderd het recht van de gemeente op nakoming en volledige schadevergoeding.

Artikel 13 Publicatie en terinzagelegging

- 13.1 De Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro binnen twee weken na totstandkoming van deze overeenkomst kennis zal geven van deze overeenkomst in een huis-aan-huisblad en op grond van artikel 6.2.12 Bro een zakelijke beschrijving van de inhoud van deze overeenkomst ter inzage zal leggen. Deze zakelijke beschrijving zal bestaan uit de naam van de initiatiefnemer, een korte beschrijving van en vermelding van de datum van ondertekening van deze overeenkomst.

Artikel 14 Toepasselijk recht en geschillen

- 14.1 Op deze overeenkomst is Nederlands Recht van toepassing.
- 14.2 Blijvende geschillen over de totstandkoming, de uitleg en de uitvoering van de overeenkomst worden ter beslechting aan de daartoe bevoegde rechter voorgelegd.

Paraaf namens gemeente:

Paraaf namens wederpartij:

5.1.2.f.

5.1.2.f.

Anterieure overeenkomst Gemeente Someren / Fibino B.V.

14.3 Geschillen worden per aangetekend schrijven aan de wederpartij kenbaar gemaakt.

Paraaf namens gemeente:

Paraaf namens wederpartij:

5.1.2.e

5.1.2.e

Anterieure overeenkomst Gemeente [redacted] / Fibino B.V.

Bijlagen

De volgende bijlagen maken integraal en onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst:

Bijlage 1: Plangebied

Bijlage 2: Concept verbeelding behorend bij bestemmingsplan 'Uitbreiding Lage Akkerweg'

Bijlage 3: Plankostenscan

Aldus overeengekomen, in tweevoud opgemaakt, per bladzijde geparafeerd en ondertekend,

te Someren op 23-11-2023
de gemeente Someren

5.1.2.e

.....
D. Blok

Burgemeester

te Someren op
Fibino B.V.

5.1.2.e

de heer P.M. van Nuijs

Paraaf namens gemeente:

Paraaf namens wederpartij:

5.1.2.e

5.1.2.e

Bijlage 1 Plangebied



Paraaf namens gemeente: _____

Paraaf namens wederpartij: _____

5.1.2.e

5.1.2.e

Anterieure overeenkomst Gemeente Someren / Fibino B.V.

Bijlage 2 Concept Verbeelding



Paraaf namens gemeente:

Paraaf namens wederpartij:

5.1.2.e

5.1.2.e

Anterieure overeenkomst Gemeente Someren / Fibino B.V.

Bijlage 3 Plankostenscan

Datum	17-3-2023
Gemeente	Someren
Projectnaam	Nuva Keukens
Projectnummer	****
Totaal aantal gewogen eenheden	100

	Totale plankosten	voert zelf onderstaande produkten uit: conform art 8 regeling	Zelf te maken plankosten	te betalen aan de gemeente
Stedenbouw	€	5.1.2.e		
Programma van Eisen	€			
Prijsvraag	€			
Masterplan	€			
Beeldkwaliteitsplan	€			
Stedenbouwkundig plan	€			
Inrichtingsplan Openbare ruimte	€			
Ruimtelijke Ordening	€			
Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit	€			
Civiele en cultuur techniek	€			
Planontwikkeling	€			
Voorbereiding, toezicht en directievoering	€			
Landmeten/vastgoed informatie	€			
Kaartmateriaal	€			
Management	€			
Projectmanagement	€			
Planeconomie	€			
Planeconomie	€			
Totaal	€			

Paraaf namens gemeente

Paraaf namens wederpartij:

From: "5.1.2.e"
Sent: Thu, 15 Jun 2023 14:21:27 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@ferrofast.nl>
Subject: concept koopovereenkomst gronden Vlechter/Dorser
Attachments: VK2007.pdf, concept Koopovereenkomst Ferrofast d.d. 15-06-2023.docx

Beste 5.1.2.e

Bijgevoegd tref je de concept koopovereenkomst aan van de gemeentelijke gronden voor jouw uitbreiding.

De bedoeling is dat deze koopovereenkomst na start procedure ontwerp bestemmingsplan getekend wordt. De levering bij de notaris vindt pas plaats na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.
Graag ontvang ik je vragen/opmerkingen op dit concept.

Ook vanuit Nuva zul je nog een grondaanbieding krijgen, voor het resterende stukje grond. Dit zal door 5.1.2.e van Nuva worden opgepakt.

Voor vragen weet je me te vinden.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

B

5.1.2.e

Afdeling Beleid



Wilhelminaplein 1, 5711 EK Someren
Postbus 290, 5710 AG Someren

☎ (0493) 494 888

✉ gemeente@someren.nl

🌐 www.someren.nl

Disclaimer

Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegeestaan.

Indien het bericht onvolledig is of onjuist geadresseerd, wordt u verzocht om de afzender hiervan op de hoogte te stellen.

Aan de inhoud van dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.

De gemeente Someren is rehtens slechts gebonden door een brief of besluit ondertekend door of namens het gemeentebestuur.

From: "5.1.2.e."
Sent: Thu, 15 Jun 2023 14:21:31 +0200
To: "5.1.2.e." <@xs4all.nl> <5.1.2.e. @xs4all.nl>
Subject: concept koopovereenkomst grond Vlechter
Attachments: VK2006.pdf, concept Koopovereenkomst Berkvens d.d. 15-06-2023.docx

Beste 5.1.2.e.

Bijgevoegd tref je de concept koopovereenkomst aan van de gemeentelijke gronden voor jouw uitbreiding.

De bedoeling is dat deze koopovereenkomst na start procedure ontwerp bestemmingsplan getekend wordt. De levering bij de notaris vindt pas plaats na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Graag ontvang ik je vragen/opmerkingen op dit concept.

Ook vanuit Nuva zul je nog een grondaanbieding krijgen, voor het resterende stukje grond. Dit zal door van Nuva worden opgepakt.

Voor vragen weet je me te vinden.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e.

ik

5.1.2.e.

Afdeling Beleid



Wilhelminaplein 1, 5711 EK Someren
Postbus 290, 5710 AG Someren



(0493) 494 888



gemeente@someren.nl



www.someren.nl

Disclaimer

Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan.

Indien het bericht onvolledig is of onjuist geadresseerd, wordt u verzocht om de afzender hiervan op de hoogte te stellen.

Aan de inhoud van dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.

De gemeente Someren is slechts gebonden door een brief of besluit ondertekend door of namens het gemeentebestuur.

From: "5.1.2.e."
Sent: Thu, 15 Jun 2023 14:13:56 +0200
To: "5.1.2.e."@nuvakeukengroep.nl" <5.1.2.e."@nuvakeukengroep.nl>
Subject: concept koopovereenkomst Nuva
Attachments: concept Koopovereenkomst Nuva d.d. 15-06-2023.docx, VK2005.pdf

Beste 5.1.2.e.

Bijgevoegd tref je de concept koopovereenkomst aan van de gemeentelijke gronden Broekstraat/Vlechter voor de uitbreiding van Nuva Keukens.

Ik heb Fibino vooralsnog als koper opgeschreven. Mocht dat een andere entiteit zijn, dan hoor ik dat graag.

De bedoeling is dat deze koopovereenkomst na start procedure ontwerp bestemmingsplan getekend wordt. De levering bij de notaris vindt pas plaats na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Graag ontvang ik je vragen/opmerkingen op dit concept.

In deze gronden zitten dus ook de gronden, die jullie doorverkopen aan van Dongen engineering.

Ook de andere twee partijen, Ferro Fast en Berkvens Handelsonderneming, hebben hun concept koopovereenkomst ontvangen.

Beide partijen hebben ook nog een stuk grond in optie gekregen, die in jullie eigendom is (wellicht nog v.d. Ven).

Kun / wil jij dit oppakken?

Ik zal verder 5.1.2.e. (van Dongen engineering) op de hoogte brengen van het feit dat jij de concept koopovereenkomst hebt ontvangen.

Voor vragen weet je me te vinden.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e.

ii

5.1.2.e.

Afdeling Beleid



Wilhelminaplein 1, 5711 EK Someren
Postbus 290, 5710 AG Someren

☎ (0493) 494 888

✉ gemeente@someren.nl

🌐 www.someren.nl

Disclaimer

Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegeestaan.

Indien het bericht onvolledig is of onjuist geadresseerd, wordt u verzocht om de afzender hiervan op de hoogte te stellen.

Aan de inhoud van dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.

De gemeente Someren is rehtens slechts gebonden door een brief of besluit ondertekend door of namens het gemeentebestuur.

From: "5.1.2.e." "
Sent: Mon, 17 Jul 2023 18:41:40 +0200
To: "5.1.2.e." <5.1.2.e. @somerens.nl>
Cc: "Louis Swinkels" <L.Swinkels@somerens.nl>; "5.1.2.e." <5.1.2.e. @somerens.nl>
Subject: vragen n.a.v. college advies bestemmingsplan Lage Akkerweg
Attachments: Vraag collegevoorstel.png

Beste burgemeester,

Naar aanleiding van je vragen, hieronder de uitgebreide antwoorden:

Het plangebied bestaat grotendeels uit gronden, die in handen waren bij 5.1.2.e. en een klein gedeelte nog in eigendom bij de gemeente. In het vigerende bestemmingsplan hebben zij de agrarische bestemming gehouden, omdat er geen overeenstemming tussen de gemeente en v.d. Ven kon worden bereikt enkele jaren geleden.

Inmiddels hebben Nuva en 5.1.2.e. wel overeenstemming bereikt.

De gemeentelijke gronden in het plangebied zijn reeds besproken met de vier aanliggende bedrijven Nuva keukens, van Dongen engineering (Dorser 1), Ferro Fast (Dorser 3) en Berkens (Vlechter 3).

Hiertoe zijn in het voortraject optieovereenkomsten gesloten en inmiddels zijn de koopovereenkomsten ook verzonden.

Na ter visie legging van het bestemmingsplan worden deze koopovereenkomsten getekend.

Met betrekking tot het informatiemoment was de planning om nog voor de bouwvak (start 31 juli 2023) in het gemeentehuis te organiseren. Gezien de beperkte impact, in overleg met de communicatie-collega's, volstond een avond van beperkte grootte. De voorkeursdatum was donderdag 27 juli a.s.

Maar dan moesten we wel zeker weten dat het ontwerpbestemmingsplan ter visie kan worden gelegd.

Het plan levert de gemeente ca. ruim 1,6 miljoen euro op.

Daarnaast worden ruim 5.1.2.f. euro in rekening gebracht voor de gemaakte ambtelijke kosten middels de anterieure overeenkomst.

De gemeenteraad is niet apart geïnformeerd over de concrete status van het plan.

De antwoorden worden nog door 5.1.2.e. in Djuma verwerkt.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e.

ii

5.1.2.e.

Afdeling Beleid



Wilhelminaplein 1, 5711 EK Someren
Postbus 290, 5710 AG Someren

☎ (0493) 494 888

✉ gemeente@somerens.nl

🌐 www.somerens.nl

Disclaimer

Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegeestaan.

Indien het bericht onvolledig is of onjuist geadresseerd, wordt u verzocht om de afzender hiervan op de hoogte te s

tellen.

Aan de inhoud van dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.

De gemeente Someren is rechtens slechts gebonden door een brief of besluit ondertekend door of namens het gemeentebestuur.

Vraag bij een vergaderpunt

Toon minder 

Gevraagd door **5.12.e** op 13-07-2023 18:13

Vraag:

Er was ooit sprake van grondruil / aankoop van enkele kleine gemeentelijke percelen, is dat nog steeds aan de orde? zo ja, hoe wordt dat geregeld?

Graag concretere informatie mbt informatiemoment: wanneer / wie etc Het gaat nu in de vakantieperiode ter inzage?

Actief informeren van de gemeenteraad?

Wat levert dit plan de gemeente op?

Beantwoorden

Antwoord

Beantwoord

Hoort bij zaak: 0847200554932

Onderwerp: Verkoop bedrijfskavels nabij Vlechter aan Fibino-Nuva/Ferrofast/Berkvens

Aan: Teammanager Ruimtelijke ontwikkeling (5.1.2.e.)

Van: 5.1.2.e.

Datum: 12 juni 2024

Aanleiding

Aanleiding voor deze memo is de opdracht om de notariële overdracht van een drietal percelen bedrijventerrein, gelegen nabij de Vlechter, voor te bereiden voor de notariële overdracht.

Het betreft een verkoop aan:

- Berkvens onroerend goed BV, Vlechter 3 (343 m²)
- Ferro Fast Verhuur BV, Dorser 3 (800 m²)
- Fibino/Nuva BV, Lage Akkerweg 2a (9.640 m²)

Met bovenstaande bedrijven zijn koopovereenkomsten gesloten, welke niet gedateerd zijn en ook niet voorzien zijn van een zaak- en documentnummer.

Afwijkingen

Bij de bestudering van de koopovereenkomsten vallen mij enige bijzonderheden en afwijkingen op, welke niet gebruikelijk zijn. Ik kan hiervoor ook geen collegebesluit of andere bestuurlijke dekking terug vinden. Het betreft de volgende zaken:

1. De grondprijs 2022 van € 154,--/m². Grondprijs 2023 was € 172,--/m² en grondprijs 2024 is € 188,--/m². Zeker bij de verkoop aan NUVA tikt dit flink door gezien de te kopen oppervlakte van bijna 1 hectare grond.
Kennelijk was het de bedoeling de grondprijs 2023 te hanteren aangezien ik een mail tegen kom d.d. 6 april 2023, waarin de projectleider het volgende meedeelt: *"Een belangrijke mededeling is dat de gemeentelijke gronden voor de grondprijs van €154,- per m2 exclusief btw verkocht mogen worden. Gezien de bereikte overeenstemming in 2022, mag ik ook de grondprijs van 2022 nog aanhouden. Dus dat is een positief bericht, lijkt me".*
Einde citaat. Ik kan hiervan geen collegebesluit vinden. Ook niet of/door wie en wanneer dit besloten is.
2. De vastlegging dat de notariële overdrachtskosten voor rekening van de gemeente zijn. In het geval van een verkoop is dit zeer ongebruikelijk, immers normaal gesproken geldt de regel dat de verkrijger betaalt.
Het bovenstaande betekent dat de gemeente zich geplaatst ziet voor een kostenpost van circa € 7.000,-- tot € 9.000,-- (3x akte- en notariskosten). Ook hier kan ik niet terug vinden of/door wie en wanneer dit besloten is.
3. Er is een verrekening van over/ondermaat opgenomen: gebruikelijk is een verrekening bij > 5% afwijking

4. Er wordt een mogelijkheid tot gedeeltelijke verhuur geboden: dit mag mits 50% ten behoeve van het eigen bedrijf in gebruik blijft. Deze voorwaarde zie ik in meerdere contracten terug. Er is geen sprake van een consistente lijn in de contracten voor bedrijfskavels. Bij de verkoop van de bedrijfskavel aan de Cipres is ervoor gekozen geen verhuur toe te staan. Gezien de grote vraag is het niet gepast te verkopen aan een gegadigde, die niet voor eigen gebruik gaat bouwen.
5. Opgenomen is dat de akte binnen 60 dagen na ondertekening van de ovk getekend moet zijn bij de notaris. Dit had dus 6 mei 2024 moeten gebeuren. Aangezien dit niet gebeurd is, is wettelijke rente verschuldigd en dat loopt fors in de papieren. Overigens is een termijn van 45 dagen gebruikelijk en een standaardbepaling in de verkoopovereenkomsten.
6. In artikel 7 staat dat de gemeente bij de juridische levering (dat is dus 6 mei 2024) de grond bouwrijp heeft gemaakt. Toegevoegd is: dat houtopstanden en overig groen verwijderd is. Dit kan een gevaarlijke zijn: de term bouwrijp omvat veel meer dan verwijdering van hout/groen. Dan had beter opgenomen kunnen worden: "de grond wordt geleverd in de staat en toestand, waarin deze zich thans bevindt met dien verstande dat hout en overig groen verwijderd is". Dan draai je het om in die zin dat je zegt: we doen niks, behalve. Juridisch een stuk veiliger.
7. In de voornoemde e-mail van 6 april 2023 wordt het volgende toegezegd: *"Zoals al eerder beschreven, zal hier een ontbindende voorwaarde in staan als het bestemmingsplan niet onherroepelijk wordt (wat we uiteraard niet verwachten)"*. Deze ontbindende voorwaarde ontbreekt echter in de contracten.

Wellicht is er een goede verklaring voor de afwijkingen maar ik vind het belangrijk ze te signaleren en te delen alvorens de grond notarieel beschreven wordt.



Aanvullende notitie d.d. 8 juli 2024

Bij e-mail van 3 juli 2024 (bijgevoegd) vraagt notaris van Kaam om de verkoopstukken, benodigd voor de notariële overdracht van de betreffende kavels. Hiervoor dient ondergetekende de volgende acties te nemen:

- Ondertekening van de verkoopbesluiten door de gemeentesecretaris en de burgemeester;
- Opstelling van de facturen;
- Toezending van de voornoemde stukken, inclusief de ondertekende overeenkomsten, naar notariskantoor Van Kaam
- Controle concept-akte

Vanuit leidinggevende(n) wordt gevraagd om de bovenstaande stappen in gang te zetten en de verkopen notarieel te laten beschreven. Toelichting/motivering: aangezien de verkoopovereenkomsten, gericht op overdracht van de drie betreffende bedrijfskavels aan Fibino-Nuva/Ferrofast /Berkvens, door zowel de kopers als de gemeente ondertekend zijn, is de gerechtvaardigde verwachting gewekt dat de percelen notarieel zullen worden overgedragen.

Ondergetekende zal de opdracht uitvoeren maar wijst nogmaals op de niet gebruikelijke voorwaarden en het ontbreken van besluitvorming, zoals nader toegelicht in de bovenstaande memo van 12 juni 2024. Voor het verkoopproces, de (ontbrekende) besluitvorming en de opstelling van de documenten heeft ondergetekende geen verantwoordelijkheid gedragen.

5.1.2.e.

8 juli 2024

Van: Judith Koppers-van der Krabben <J.Koppers@somer.nl>

Verzonden: woensdag 17 juli 2024 09:17

Aan: 5.1.2.e. <5.1.2.e. @somer.nl>

CC: 5.1.2.e. <5.1.2.e. @somer.nl>; 5.1.2.e. <5.1.2.e. @somer.nl>

Onderwerp: RE: Notariele overdracht 3 bedrijfskavels

Hai 5.1.2.e.

Dank voor je mail en meteen excuus voor de verlate reactie.
De afgelopen week is nogal hectisch geweest.

Ten aanzien van de memo het volgende.
Omdat er afgeweken wordt van het bestaande beleid lijkt het mij verstandig om een collegevoorstel te schrijven.
Dan handelen we volgens de correcte procedures.

Je mag het aanbieden voor 6 augustus, maar het is mogelijk om tussendoor een besluit te laten nemen door de aanwezige collegeleden.
Geef mij maar een seintje als je zover bent, dan zorg ik ervoor dat er z.s.m. op besloten wordt.

Met vriendelijke groet,

Judith Koppers-van der Krabben
Gemeentesecretaris / Algemeen Directeur



Wilhelminaplein 1, 5711 EK Someren
Postbus 290, 5710 AG Someren

☎ (0493) 494 888

✉ gemeente@somer.nl

🌐 www.somer.nl

Disclaimer

Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan.
Indien het bericht onvolledig is of onjuist geadresseerd, wordt u verzocht om de afzender hiervan op de hoogte te stellen.
Aan de inhoud van dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.
De gemeente Someren is rechtens slechts gebonden door een brief of besluit ondertekend door of namens het gemeentebestuur.

Van: 5.1.2.e. <5.1.2.e. @somer.nl>

Verzonden: woensdag 17 juli 2024 13:57

Aan: 5.1.2.e. <5.1.2.e. @somer.nl>; 5.1.2.e. <5.1.2.e. @somer.nl>

CC: 5.1.2.e. <5.1.2.e. @somer.nl>

Onderwerp: FW: Notariele overdracht 3 bedrijfskavels

Hoi 5.1.2.e.

Op de actiepuntenlijst van het college is opgenomen dat er een memo moest komen over de overdracht van de bedrijfskavels Nuva en omgeving.

5.1.2.e. heeft deze memo gemaakt. Uit onderstaande mail van 5.1.2.e. is de vervolgstap dat deze memo moet worden omgezet in een college advies.

Ik kan me vinden in de gedachte van 5.1.2.e. en 5.1.2.e. dat dit aan jou is om te doen vanuit het project Nuva keukens.

Wil je deze zsm oppakken en zorgen dat deze richting het college gaat van 6 augustus. Eerder is niet nodig vanwege de vervolg werkzaamheden bij de notaris.

@ 5.1.2.e. wil jij jou gemaakt memo nog toesturen aan 5.1.2.e. aangezien daar de meeste informatie al in staat.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e.

5.1.2.e.

Team Ruimtelijke Ontwikkeling



Wilhelminaplein 1, 5711 EK Someren
Postbus 290, 5710 AG Someren

☎ (0493) 494 888

✉ gemeente@somer.nl

🌐 www.somer.nl

Disclaimer

Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. Indien het bericht onvolledig is of onjuist geadresseerd, wordt u verzocht om de afzender hiervan op de hoogte te stellen. Aan de inhoud van dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.

De gemeente Someren is rechtens slechts gebonden door een brief of besluit ondertekend door of namens het gemeentebestuur.

Verslag van het overleg op 24-8-2021 inzake grondaankopen door Nuva keukens t.b.v. uitbreiding van het bedrijf in Someren.

Aanwezig: 5.1.2.e. (5.1.2.e. NUVA Keukens), burgemeester D. Blok en 5.1.2.e.
(gemeente Someren)

Inleiding

Dhr. van Nuys geeft aan zijn bedrijf graag in Someren te willen blijven exploiteren. Hij wil daartoe de percelen van 5.1.2.e. aan de Lage Akkerweg verwerven. Het gesprek is belegd omdat de heer Nuys uiterlijk 27-8-'21 uitsluitend dient te geven over de aankoop van de percelen. De casus is bij partijen verder bekend.

Afspraken (onder voorbehoud van besluitvorming gemeentebestuur)

1. De gemeente heeft een positieve grondhouding ten aanzien van het verkopen van een aantal stroken grond, tegen een marktconform tarief, eveneens gelegen aan de Lage Akkerweg.

2. De gemeente heeft de intentie om de bestemming van de percelen aan de Lage Akkerweg te wijzigen van agrarisch in bedrijfsgronden.

3. De gemeente dient daarbij wel gevrijwaard te worden van een (mogelijke) schadeclaim van de heer 5.1.2.e.

(noot: na het overleg heeft 5.1.2.e. nog contact gehad met de contactpersoon van 5.1.2.e. en het volgende bericht aan 5.1.2.e. via de mail d.d. 24-8-2021;

"Hartelijk dank voor de ontvangst vanmiddag op het gemeentehuis, fijn dat dit geregeld kon worden binnen het korte tijdsbestek.

Ik heb met u afgesproken om contact te leggen met de adviseur van 5.1.2.e. aangaande de eventuele planschade claim. Zojuist heet 5.1.2.e. (5.1.2.e. mij telefonisch toegezegd dat er geen enkele claim zal volgen naar de gemeente Someren indien wij de grond van 5.1.2.e. kopen aan de Lage Akkerweg en wij het bestemmingsplan veranderd krijgen.

Men vindt het ook geen enkel probleem om dit in het koopcontract voor de grond vast te leggen. Volgens mij is hiermede de eerste horde genomen"). Einde citaat.

4. Er wordt voorzien in duurzame bouw bij nieuwbouw/uitbreiding van het bedrijfspand voor Nuva keukens.

5. Het pand zal een representatieve uitstraling krijgen.

6. De milieucategorie zal maximaal 2 tot 3 bedragen.

7. De mogelijke benodigde storting in het fonds Bovenwijkse voorzieningen wordt nog uitgezocht.

8. 5.1.2.e. wil meewerken aan de uitbreidingsplannen van de aangelegen bedrijven. Hem is tevens geadviseerd over zijn plannen breed te communiceren/gesprekken te voeren met

omliggende bedrijven/belanghebbenden in het kader van de burgerparticipatie (een verplichting op grond van de Omgevingswet medio 2022).

9. De medewerkers Economische zaken 5.1.2.e. en Grondzaken 5.1.2.e. worden verzocht in nadere afstemming met de 5.1.2.e. de besluitvorming door het gemeentebestuur nader voor te bereiden.

Someren,
Voor verslag:
Afdeling Beleid
[Redacted]

Voorstel aan college

Onderwerp:	Instemmen met Procesvoorstel aan college Nuva Keuken Groep
Opsteller:	5.1.2.e.
Portefeuillehouder:	Louis Swinkels Het voorstel is niet besproken met de portefeuillehouder, maar hij is op de hoogte van de strekking hiervan.
Documentnummer:	200343051
Zaaknummer:	
Vertrouwelijkheid zaak:	Vertrouwelijk
Openbaarheid besluit:	Niet openbaar
Mandatering:	Nee
Wkpb:	Niet van toepassing
Wettelijke grondslag:	Niet van toepassing
Datum:	16 december 2021

1. Inleiding

Op 19 oktober jl. heeft uw college als volgt besloten over Voorstel aan college Nuva Keuken Groep (bijlage 1), documentnummer 200320173:

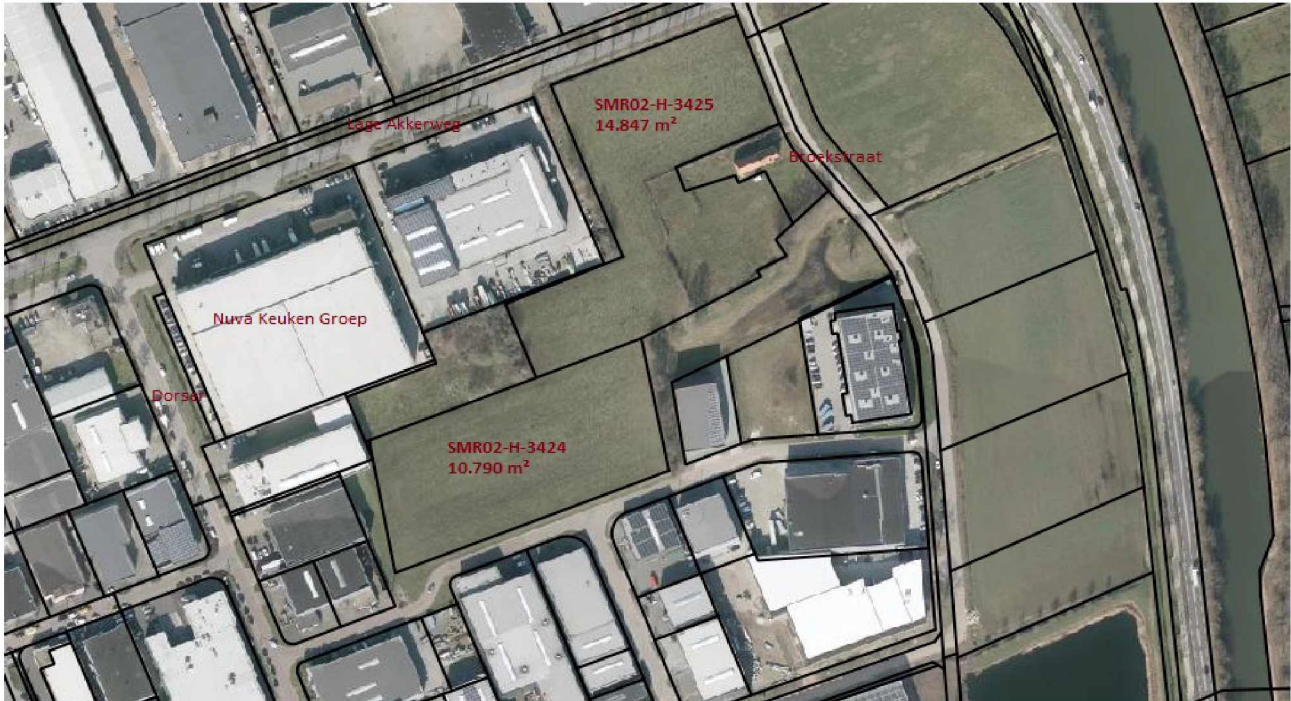
Conform met aanpassingen

1. De intentie aan te nemen om de bestemming van de percelen aan de Lage Akkerweg te wijzigen van agrarisch in bedrijfsgroonden.
2. Alle werkelijk gemaakte en te maken gemeentelijke kosten in rekening te brengen en dit in een anterieure overeenkomst te borgen.
3. Niet in te stemmen met het voorstel om daarom de bovenwijkse kosten, te samen met alle overige op de initiatiefnemer te verhalen gemeentelijk kosten, te borgen via een anterieure overeenkomst (privaatrechtelijk).
4. Niet in te stemmen met het stappenplan/vervolgproces onder 8. Uitvoering. Betreft passieve grondpolitiek. Vervolgproces nader bespreken met poho.

In voorliggend Voorstel aan college Procesvoorstel Nuva Keuken Groep wordt de inhoud van Voorstel aan college Nuva Keuken Groep d.d. 19 okt jl. bekend verondersteld en voor de inhoud daarvan verwezen naar dat voorstel aan college zelf dat als bijlage 1 bij dit voorliggende voorstel aan college is toegevoegd.

In dit voorliggende voorstel aan college wordt:

1. Verslag gedaan van het gesprek met 5.1.2.e. 5.1.2.e. van Nuva Keuken Groep en 5.1.2.e. en 5.1.2.e. namens de gemeente op 2 december jl., ter kantore van Nuva Keuken Groep aan de Lage Akkerweg 2a, naar aanleiding van het collegebesluit d.d. 19 oktober 2021.
2. In afwijking op punt 4 van het collegebesluit d.d. 19 okt. jl. een nieuw en onderbouwd vervolgproces voorgesteld.



2. Advies

1. Kennis te nemen van het gespreksverslag met 5.1.2.e. en de in het gesprek gemaakte afspraken.
2. In te stemmen om voor het vervolgproces een extern coördinerende projectleider in te zetten.

3. Beoogd effect

De inzet van een externe projectleider die het planproces namens de gemeente begeleidt op basis van duidelijke afspraken met Nuva keuken Groep.

4. Argumenten

1.1. Verslag van gesprek met 5.1.2.e. op 2 december jl.

Op 2 december jl. hebben namens de gemeente 5.1.2.e. en 5.1.2.e. een gesprek gevoerd met 5.1.2.e. ter kantore van Nuva Keuken Groep aan de Lage Akkerweg 2^a, naar aanleiding van het collegebesluit d.d. 19 oktober 2021. Een uitgewerkt gespreksverslag daarvan is als bijlage 2 bij dit voorstel bijgevoegd. Een voorbeeld van een intentieovereenkomst zoals in het verslag genoemd is als bijlage 3 bijgevoegd aan dit voorstel aan college.

2.1. Takenpakket project(bege)leiding

In afwijking op punt 4 van het collegebesluit van 19 oktober jl. wordt voorgesteld om voor het vervolgproces een extern coördinerende projectleider aan te stellen. Dit omdat er ten onrechte van uit gegaan wordt dat bij passieve grondpolitiek (de gemeente is geen eigenaar en verkoopt niet) de

werkzaamheden vanuit de gemeente beperkt zijn en wel met de huidige bezetting gedaan kunnen worden, door een contactpersoon.

Om dit te onderbouwen worden de activiteiten benoemd die de vanuit de gemeente gedaan moeten worden zodat de initiatiefnemer zijn project kan realiseren:

- Opstellen van een intentieovereenkomst
- Uitvoering geven aan de afspraken uit de intentieovereenkomst;
- RO Onderzoeken die door de initiatiefnemer worden aangedragen (laten) toetsten;
- Vooroverleg met Provincie, Waterschap, en de regio;
- Afstemmen met de initiatiefnemer ter begeleiding naar/door de RO procedures;
- Ambtelijk en bestuurlijk overleg;
- Opstellen anterieure overeenkomst met de toe te rekenen gemeentelijke kosten;
- Contractonderhandelingen voeren;
- Voorbereiden bestuurlijke besluitvorming;
- Aansturing en afstemming met de civieltechnische projectleiding;
(hoewel er niet bouwrijp gemaakt hoeft te worden, gaat het wel om nutsvoorzieningen, in/uitritten, bewegwijzering, openbare verlichting, evt. openbaar groen/woonrijp maken, ondergrondse infra, waterhuishouding/waterberging, etc.);
- Zorgen voor financiële afwikkeling van afspraken;
- Om een verder beeld te geven van type projectbegeleidingstaken is in bijlage 4 een notitie 'Randvoorwaarden passieve grondpolitiek Lage Akkerweg' bijgevoegd uit een eerder voorstadium van dit project.

Hieruit wordt duidelijk dat het voor de aard en omvang van de projectbegeleidingstaken niet zo heel veel uitmaakt of het gaat om actieve of passieve grondpolitiek. Het omschreven takenpakket is niet iets wat een contactpersoon er even bij doet maar dient adequaat belegd te worden bij een coördinerende externe projectleider.

2.2. Projectleiding dient extern belegd te worden

Projecten kunnen op voorhand omvangrijk en complex lijken, maar qua uitvoering soepel blijken te verlopen. Of het omgekeerde, een eenvoudig lijkend project kan gezien onverwacht voordoende omstandigheden intensief en tijdrovend worden. Zoiets kan ook bij dit project gebeuren. Mogelijk kost het sluiten van een overeenkomst veel tijd of wordt een vergunning niet verstrekt waardoor het project een tijd stil ligt. Maar ook kan bijvoorbeeld de anterieure kostenonderhandeling veel tijd kosten waardoor in capaciteit bijgeschakeld moet kunnen worden.

Hierom wordt geadviseerd het project bij een externe projectleider neer te leggen, waardoor makkelijk op- of afgeschaald kan worden indien dit nodig is.

2.3. Financieel aspect

Volgens de grexwet is de gemeente verplicht de gemeentelijk (personele) kosten die nodig zijn om een particulier initiatief te realiseren op die particuliere initiatiefnemer te verhalen. Dat betreft hier dus onder andere ook de kosten van een externe projectleider die in de anterieure overeenkomst worden opgenomen. Hiermee wordt een argument ontnomen om niet te kiezen voor het inzetten van een extern coördinerend projectleider.

2.4. Kunde en ervaring van de initiatiefnemer

5.1.2.e. heeft meerdere keren blijk gegeven van beperkt inzicht in een projectontwikkelingsproces. Zo blijft hij weigeren ook zelfs maar een schets te leveren van het beoogde plan (want hij wil eerst zekerheid van de gemeente), haalt hij begrippen en terminologie door elkaar en vergeet hij afspraken of de inhoud van een recent gevoerd gesprek. Dit pleit er voor om in ieder geval vanuit de gemeente de aansturing of projectleiding van het project zo goed mogelijk te beleggen.

2.5. De betrokkenheid van een derde partij 5.1.2.e.

De betrokkenheid van een derde partij 5.1.2.e. die onder bepaalde omstandigheden schade vindt te kunnen claimen op de gemeente maakt dit project extra gecompliceerd en ook weer gevoelig. Ook hierom is een adequate projectleiding nodig.

2.6. Uitdaging bij de provincie

Bij de provincie / regio heeft het nog heel wat voeten in de aarde om deze ontwikkeling doorgang te laten vinden, wat mede pleit voor een adequate projectleiding op dit project.

5. Kanttekeningen

1.1 De initiatiefnemer betaalt een hoge grondprijs.

Bij realisatie van de grondtransactie betaalt Nuva Keuken Groep aan 5.1.2.e. al een hoge grondprijs van 5.1.2.f. Hierbij komt dan nog het totale kostenverhaal. De gemeente is altijd duidelijk geweest in de verwachtingen hierover.

1.2. Juridische aspecten

5.1.2.e. heeft toegezegd dat er geen enkele claim zal volgen naar de gemeente Someren indien Nuva Keuken Groep de grond van 5.1.2.e. gaat kopen aan de Lage Akkerweg en Nuva Keuken Groep het bestemmingsplan veranderd krijgt. Voor 5.1.2.e. zou het ook geen enkel probleem zijn om dit in het koopcontract voor de grond vast te leggen.

Dit zou ook vastgelegd moeten worden in een overeenkomst tussen 5.1.2.e. en de gemeente. Er wordt aldus een contractencomplex gesloten (koopovereenkomst, anterieure overeenkomst en een no-claim overeenkomst). Tevens is dit weer meer reden te kiezen voor een coördinerend projectleider op dit project.

1.3. Kostenrisico

Hoewel de gemeentelijke kosten via de anterieure overeenkomst op de initiatiefnemer verhaald kunnen worden, is het van belang om dit in een vroeg stadium te regelen. Mocht onverhoopt de transactie tussen Nuva Keuken Groep en 5.1.2.e. niet gesloten worden, en de anterieure overeenkomst is nog niet gesloten en we zitten al ver in het traject, dan zijn alle tot dan gemaakte gemeentelijke kosten voor rekening van de gemeente zelf. Ook dit pleit voor een adequate en professionele aansturing direct vanaf de start van het project door een coördinerend projectleider en niet het project te beleggen bij een contactpersoon.

6. Financiën

Alle gemeentelijk kosten die gemaakt moeten worden in verband met het project van Nuva Keuken Groep kunnen op de initiatiefnemer verhaald worden (met een anterieure overeenkomst).

7. Communicatie

Aan 5.1.2.e. is toegezegd:

- een gespreksverslag van 2 dec. jl. op te stellen en toe te sturen;
- en om een concept intentieovereenkomst met plankostenscan op te stellen en toe te sturen.

8. Uitvoering

Het vervolgproces na collegebesluit is als volgt:

1. Team RO huurt een tijdelijke projectleider in.
2. De externe projectleider organiseert de benodigde gemeentelijke inzet en kennis, waaronder het opstellen van een plankostenscan.
3. De tijdelijk projectleider stelt de concept intentie overeenkomst op.
4. De tijdelijk projectleider doet de initiatiefnemer de concept intentieovereenkomst met plankostenscan toekomen. Onderdeel van de intentieovereenkomst is dat, voor het nog af te bakenen plangebied, de haalbaarheid van een ontwikkelplan wordt onderzocht (is tot en met resultaten inspraakreacties op basis voorontwerp bestemmings/-omgevingsplan).
5. De projectleider stelt het projectontwikkelingsproces op (is onderdeel van de IOK dat ter goedkeuring naar B&W gaat) en stelt een intern gemeentelijk projectteam samen.
6. Wanneer partijen op basis van de afspraken in de intentieovereenkomst concluderen dat het beoogde Ontwikkelplan haalbaar lijkt wordt als onderdeel van het projectontwikkelingsproces, de realisatieovereenkomst tussen beide partijen opgesteld. Tegelijkertijd met het vaststellen van de realisatieovereenkomst besluit het college om het ontwerp bestemmings(-omgeving)plan ter inzage te leggen. Naar verwachting sluit de Nuva Keuken Groep met 5.1.2.e. een voorlopig koopovereenkomst onder voorbehoud van bestemmingswijziging. Indien uit het plan van de Nuva Keuken Groep duidelijk wordt welke gemeentelijke gronden nodig zijn, wordt hiervoor ook een koopovereenkomst opgesteld.
7. De extern coördinerende projectleider start met Nuva Keuken Groep de projectontwikkeling op.

5.1.2.e.

5.1.2.e.

5.1.2.e. Ruimtelijke ontwikkeling en Economie

Bijlagen:

1. Voorstel aan college Nuva Keuken Groep d.d. 19 okt jl.
2. Gespreksverslag van het gesprek met 5.1.2.e. op 2 december jl.
3. Voorbeeld van een intentieovereenkomst.
4. Randvoorwaarden passieve grondpolitiek Lage Akkerweg d.d. 16 juni 2021.

Hoort bij zaak: 0847200350014
Onderwerp: Principeverzoek uitbreiding en nieuwbouw Nuva Keukens Lage Akkerweg
2a
Aan: College van B & W
Van: 5.1.2.e.
Datum: 7 maart 2022

Notitie naar aanleiding van collegevoorstel Principeverzoek uitbreiding en nieuwbouw Nuva Keukens Lage Akkerweg 2a Nuva keukens d.d. 22 februari 2022.

Inleiding

Het college heeft gevraagd te verduidelijken wat wordt bedoeld met het verhalen van alle gemeentelijke kosten die gemaakt worden in het kader van het project uitbreiding Nuva keukens op de initiatiefnemer. In het recente collegevoorstel uitbreiding Nuva keukens (22 februari j.l.) wordt onder het kopje financiën het volgende geschreven:

6. Financiën

In de intentieovereenkomst wordt vastgelegd dat alle gemeentelijke kosten die gemaakt worden in het kader van het project uitbreiding NUVA Keukens middels de anterieure overeenkomst verhaald worden op de initiatiefnemer. Hierdoor brengen we nu ook geen leges in rekening voor de behandeling van het bestemmingsplan.

In samenspraak met de planeconoom die het traject begeleid willen we dit op de volgende manier verduidelijken:

Voor de uitbreiding van bedrijf Nuva Keukens dienen Nuva en de gemeente een ruimtelijke procedure te doorlopen. Dit zal een bestemmingsplan zijn voor 1 januari 2023 en een omgevingsplan na 1 januari 2023. Bij het doorlopen van een ruimtelijke procedure voor een plan dat voldoet aan de definitie van een bouwplan is het verplicht om kostenverhaal te verzekeren. Dat betekent dat alle kosten die de gemeente maakt ten behoeve van de ontwikkeling door worden gelegd aan de ontwikkelaar. Als de gemeente zelf 100% grondeigendom heeft en de locatie actief ontwikkeld, is de gemeente zelf de ontwikkelaar en is kostenverhaal automatisch verzekerd. In alle andere gevallen moet de gemeente verplicht kostenverhaal toepassen op alle andere grond eigenaren/ontwikkelaars in het gebied. In het geval van Nuva Keukens is er sprake van een bouwplan en heeft de gemeente slechts beperkt grondeigendom. Om die redenen is de gemeente verplicht haar kosten te verhalen. Onderhavige memo gaat in op hoe kostenverhaal werkt en welke mogelijkheden de gemeente heeft bij project Nuva Keukens tot kostenverhaal.

Wettelijk kader

Afdeling 6.4 van de Wro (wet ruimtelijke ordening) en Afdeling 6.2 van de Bro (besluit ruimtelijke ordening) geven alle financiële bepalingen voor gebiedsontwikkelingen weer. Kostenverhaal gaat in dit deel van de wet om alle kosten die samenhangen met een gebiedsontwikkeling en op de kostensoortenlijst voorkomen zoals onderzoekskosten, civiele kosten (bouw- en woonrijp maken) en plankosten. Alle kosten die de ontwikkelaar(s) voor eigen rekening en risico nemen worden niet meegenomen in het kostenverhaal. Bijzondere kosten zoals bovenplanse en bovenwijkse kosten vallen buiten de scope van deze memo.

Met betrekking tot kostenverhaal zijn er drie mogelijkheden:

- ☐ Anterieure kostenverhaal: de gemeente en particuliere partijen treden voorafgaand aan de ruimtelijke procedure met elkaar in overleg en komen minnelijk tot overeenstemming over het kostenverhaal. Dit wordt contractueel vastgelegd in een zogenoemde anterieure overeenkomst. In verschillende gemeentes hebben deze overeenkomsten verschillende namen zoals exploitatieovereenkomst, samenwerkingsovereenkomst, realisatieovereenkomst etc. Maar als in deze overeenkomst het kostenverhaal is geregeld is het voor de wet een anterieure overeenkomst. In een anterieure overeenkomst hebben gemeente en marktpartijen veel vrijheid om afwijkende afspraken te maken van het officiële kostenverhaal volgens de Wro en Bro zo lang er maar geen sprake is van staatsteun.
- ☐ Exploitatieplan: Als er geen contractuele overeenstemming met één of meer ontwikkelaars in het gebied is, is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen. Het exploitatieplan moet voldoen aan wettelijke regels voor het bepalen van de hoogte en het moment van kostenverhaal. Het exploitatieplan wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld.
- ☐ Posterieure kostenverhaal: Bij posterieur kostenverhaal wordt er wel een contract gesloten tussen gemeente en marktpartij, maar pas nadat er een exploitatieplan is vastgesteld. De regels en voorwaarden in het exploitatieplan moeten dan onverkort over worden genomen in de posterieure overeenkomst.

90-95% van alle gebiedsontwikkelingen wordt opgelost met een anterieure overeenkomst. Voor Nuva Keukens wordt ook ingezet op een anterieure overeenkomst. De gemeente kan – als een overeenkomst niet lukt – kiezen voor een exploitatieplan, maar dan ligt er waarschijnlijk een ander, fundamenteeler probleem aan ten grondslag waardoor het bestemmingsplan sowieso niet van de grond komt. Deze optie lijkt dus onwaarschijnlijk.

Anterieure mogelijkheden kostenverhaal

Anterieure kostenverhaal kan op verschillende manieren. Bij kleine ontwikkelingen wordt vaak volstaan met alleen een anterieure overeenkomst. Bij (middel)grote ontwikkelingen wordt er vaak voor gekozen om eerst een intentieovereenkomst te sluiten om een voorschot op de te maken plankosten te vragen. Met Nuva Keuken willen we ook eerst een intentieovereenkomst sluiten om een voorschot te vragen.

Nuva Keukens is voornemens alle benodigde percelen in het plangebied te verwerven. Hierdoor heeft de gemeente maar met 1 marktpartij te maken. Mocht het Nuva Keukens niet lukken tot overeenstemming met alle grondeigenaren te komen ontstaan er meer contractpartijen voor de gemeente. Maar logischer is dat Nuva Keukens de ontwikkeling niet van de grond krijgt.

Het ligt daarnaast voor de hand dat Nuva Keukens ook het bouw- en woonrijp maken uitvoert. Als er toch kosten voor bouw- en woonrijp maken door de gemeente moeten worden gemaakt (bijvoorbeeld het aanpassen van kruispunten of het verleggen van een trottoir) dan wordt dat contractueel 1-op-1 doorgelegd aan Nuva Keukens.

Het kostenverhaal zal zich vooral toespitsen op onderzoekskosten (t.b.v. het bestemmingsplan) en (ambtelijke) plankosten. De onderzoekskosten werken hetzelfde als de kosten bouw- en woonrijp maken. Gemaakte kosten voor bouw- en woonrijp maken worden contractueel 1-op-1 doorgelegd aan Nuva Keukens.

Voor het bepalen van de ambtelijke plankosten zijn twee methodes:

1. Of er wordt gebruikt gemaakt van de landelijke plankostenscan om objectief kosten te verhalen. De plankostenscan is per 2021 herzien. Het is overigens verplicht de plankostenscan te gebruiken voor exploitatie-plannen.
2. Of er wordt een globale of gedetailleerde inschatting gemaakt van de werkelijke uren maal uurtarief plus kosten gemaakt door externen. Vooraf kan dit een raming zijn. Mocht er meer of minder worden uitgegeven kan via nacalculatie worden berekend wat de totale omvang van de kosten is geweest.

In den lande wordt door gemeentes verschillend gekozen. De plankostenscan biedt duidelijkheid voor beide partijen en een onderhandelingskader. Vaak is dit wel een fixed price model. Ontwikkelaars willen dan geen nacalculatie, want op welke grondslag moet dit gebeuren? De 2e methode leent zich beter voor aansluiting op de in werkelijkheid door de gemeente te maken kosten. En – indien de administratie van de gemeente robuust genoeg is – kan er nacalculatie plaatsvinden.

Voorstel Nuva Keukens

Aangezien de gemeente nog relatief weinig kostenverhaal heeft toegepast willen wij het volgende voorstellen:

Proces intentieovereenkomst

- ☐ Eerste globale inschatting maken van werkelijke gemeentelijke kosten op basis van gegevens Nuva Keukens.
- ☐ Plankostenscan Rijksoverheid uitvoeren op basis van gegeven Nuva Keukens en vergelijken met globale inschatting.
- ☐ Keuze maken voor methode.
- ☐ Intentieovereenkomst opstellen en percentage voorschot (eerste voorstel 30%) vragen over gekozen methode.

Op deze manier kan worden geëvalueerd welke methode het beste past bij de gemeente en kan vooraf een keuze worden gemaakt t.a.v. de anterieure overeenkomst.

Proces anterieure overeenkomst

- ☐ Nadere planuitwerking maken.
- ☐ T.b.v. anterieure overeenkomst nieuwe plankostenscan opstellen en afzetten tegen werkelijke kosten.

- ☐ 2e betaling op basis van anterieure overeenkomst (b.v. 30%)
- ☐ In anterieure overeenkomst betalingsregime afspreken o.b.v. milestones en keuze maken tussen fixed price of nacalculatie.

5.1.2.e.

5.1.2.e.

Categorie grond	Verkoopprijs 2022	Verkoopprijs 2023
Sociale huurwoningen	€ 197	€ 220
Sociale koopwoningen	€ 197	€ 220
Vrije sector*	€ 281	€ 314
Wonen+	€ 281	€ 314
Bedrijventerreinen	€ 154	€ 172
Bedrijventerreinen zichtlocatie	€ 175	€ 195
Kantoren Witvrouwenbergweg	€ 182	€ 203

* De grondprijzen voor CPO de Goede vaart fase 1 blijven gelijk aan 2022.
 Alle geregistreerde opties op 31-12-2022, blijven op prijspeil 2022 tot 01-04-2023.

From: "5.1.2.e." <5.1.2.e. @somerens.nl>
Sent: Fri, 25 Nov 2022 12:34:15 +0100
To: "5.1.2.e." - Van Dongen engineering bv" <5.1.2.e. @vandongenengineering.com>
Cc: "5.1.2.e." - Van Dongen engineering bv" <5.1.2.e. @vandongenengineering.com>
Subject: RE: kaveltekening optie

Hoi 5.1.2.e.

Bedankt voor je reactie.

Het is inderdaad geen verkeersbestemming, maar het zal gewoon een bedrijfsbestemming worden.
De exacte invulling bespreken wij nog als we met de planregels van het bestemmingsplan bezig zijn.
Ik laat dit op de tekening aanpassen.

Voor wat betreft jouw tweede opmerking, zullen we later nog in overleg moeten.
Op de uitgewerkte concept plankaart is die strook bestemd als bedrijventerrein. Langs de weg houden we vooralsnog rekening met een smalle berm van ca. 2 meter.
Dit wordt doorgetrokken langs de Vlechter tot op de hoek Dorser. Hierbij hebben we, zo goed als we nu weten, met alle ontwikkeling van de betrokken bedrijven rekening gehouden.
Dat betekent dat er dus meer m2 bedrijventerrein komt te liggen, ook exact het verschil tussen jouw kaart en de mijne.
Jij hebt vooralsnog alleen een koopovereenkomst met Nuva Keukens gesloten voor perceel H3424. Dit wordt op deze tekening nogmaals bevestigd.
De percelen H4980 (gedeeltelijk) en 4122 zul je gaan kopen van de gemeente Someren.
De definitieve plankaart van het nieuwe bestemmingsplan zal hierin voor de gemeente leidend zijn. Maar hier kom ik nog bij je op terug als ik een definitieve vorm van de plankaart heb.

Met deze optietekening hebben we in ieder geval vastgelegd dat jij de optie op de koop van de gemeentegrond hebt.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e.
Afdeling Beleid



Wilhelminaplein 1, 5711 EK Someren
Postbus 290, 5710 AG Someren

☎ (0493) 494 888
✉ gemeente@somerens.nl
🌐 www.somerens.nl

Disclaimer

Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegeestaan.
Indien het bericht onvolledig is of onjuist geadresseerd, wordt u verzocht om de afzender hiervan op de hoogte te stellen.
Aan de inhoud van dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.
De gemeente Someren is slechts gebonden door een brief of besluit ondertekend door of namens het gemeentebestuur.

Van: 5.1.2.e. - Van Dongen engineering bv <5.1.2.e. @vandongenengineering.com>

Verzonden: woensdag 23 november 2022 19:11

Aan: 5.1.2.e. <5.1.2.e. @somer.nl>

CC: 5.1.2.e. - 5.1.2.e. engineering bv <5.1.2.e. @vandongenengineering.com>

Onderwerp: RE: kaveltekening optie

Beste 5.1.2.e.

De volgende punten komen niet overeen met de geldende afspraken:

- De aanduiding van 10m verkeersbestemming op het perceel is onjuist, er is afgesproken dat Nuva tot op de grens mag bouwen en de gevel bereikbaar blijft voor incidenteel onderhoud (min 1,5m) verdere inperking van het gebruik zijn niet afgesproken.
- De aangekochte grond is onjuist op de tekening weergegeven, in de bijlage is het document met de aangekochte afmetingen toegevoegd. De strook gemeentegrond langs de weg is daar geen onderdeel van. (totaal 4084m2)

Mochten er verdere vragen zijn of is er verdere afstemming nodig dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groeten,

5.1.2.e.
5.1.2.e.
5.1.2.e. @vandongenengineering.com

Van Dongen Engineering B.V.
Dorser 1
5711 LE, Someren
Nederlande
Tel: 5.1.2.e.
<https://www.vandongenengineering.com>
[Maps](#)
[Linkedin](#)
Handelskammer: 57710155
BTW 5.1.2.f.
[NEN-EN ISO 9001:2015 25824/1.2](#)



DISCLAIMER: This email and any attachments may contain confidential material and is solely for the use of the intended recipient(s). If you have received this email in error, please notify the sender immediately and delete this email. If you are not the intended recipient(s), you must not use, retain or disclose any information contained in this email. Any views or opinions are solely those of the sender and do not necessarily represent those of Van Dongen engineering bv, Someren, The Netherlands. Unless expressly stated in the body of the text of this email, this email is not intended to form a binding contract - a list of authorized signatories is available from our office. Van Dongen engineering bv does not guarantee that this email or any attachments are free from viruses or 100% secure.

Van: 5.1.2.e. <5.1.2.e. @somer.nl>

Verzonden: dinsdag 22 november 2022 11:59

Aan: 5.1.2.e. - Van Dongen engineering bv <5.1.2.e. @vandongenengineering.com>

Onderwerp: kaveltekening optie

Beste 5.1.2.e.

Bijgevoegd heb ik de laatste versie van de kaveltekening t.b.v. de optie voor jouw uitbreiding.

Samen met Nuva Keukens heb ik een optiebrief in voorbereiding, die op korte termijn met wethouder Swinkels wordt besproken.

Wil jij controleren of deze kaveltekening in overeenstemming is met jouw uitgangspunten?

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e.

II

5.1.2.e.

Afdeling Beleid



Wilhelminaplein 1, 5711 EK Someren
Postbus 290, 5710 AG Someren

☎ (0493) 494 888

✉ gemeente@someren.nl

🌐 www.someren.nl

Disclaimer

Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan.

Indien het bericht onvolledig is of onjuist geadresseerd, wordt u verzocht om de afzender hiervan op de hoogte te stellen.

Aan de inhoud van dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.

De gemeente Someren is slechts gebonden door een brief of besluit ondertekend door of namens het gemeentebestuur.

From: "5.1.2.e." <5.1.2.e. @somerens.nl>
Sent: Mon, 27 Mar 2023 10:33:26 +0200
To: "5.1.2.e." - Van Dongen engineering bv" <5.1.2.e. @vandongenengineering.com>
Subject: RE: optie Vlechter/Dorser

Hoi 5.1.2.e.

Bedankt voor het toezenden van de getekende optie.

Voor wat betreft de koopovereenkomst en bijbehorende grondprijs, ben ik nu versneld de concept koopovereenkomsten aan het opstellen.

De intentie is om met de grondprijs 2022 te werken. De volledige zekerheid kan ik nog niet geven, maar het lijkt goed te komen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e.
5.1.2.e.
5.1.2.e.
Afdeling Beleid



Wilhelminaplein 1, 5711 EK Someren
Postbus 290, 5710 AG Someren

☎ (0493) 494 888

✉ gemeente@somerens.nl

🌐 www.somerens.nl

Disclaimer

Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan.

Indien het bericht onvolledig is of onjuist geadresseerd, wordt u verzocht om de afzender hiervan op de hoogte te stellen.

Aan de inhoud van dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.

De gemeente Someren is slechts gebonden door een brief of besluit ondertekend door of namens het gemeentebestuur.

Van: 5.1.2.e. - Van Dongen engineering bv

Verzonden: woensdag 22 maart 2023 21:34

Aan: 5.1.2.e.

CC: 5.1.2.e. - Van Dongen engineering bv ; 5.1.2.e.

Onderwerp: RE: optie Vlechter/Dorser

Beste 5.1.2.e.

Kun je me al een antwoord geven over een oplossing omtrent de grondprijsverhoging?

Mit freundlichen Grüßen

5.1.2.e.
5.1.2.e.
5.1.2.e. @vandongenengineering.com

Van Dongen Engineering B.V.
Dorser 1
5711 LE, Someren
Niederlande
Tel: +31 493 490 234
<https://www.vandongenengineering.com>
[Maps](#)
[Linkedin](#)
Handelskammer: 57710155
BTW 5.1.2.f.
[NEN-EN ISO 9001:2015 25824/1.2](#)

DISCLAIMER: This email and any attachments may contain confidential material and is solely for the use of the intended recipient(s). If you have received this email in error, please notify the sender immediately and delete this email. If you are not the intended recipient(s), you must not use, retain or disclose any information contained in this email. Any views or opinions are solely those of the sender and do not necessarily represent those of Van Dongen engineering bv, Someren, The Netherlands. Unless expressly stated in the body of the text of this email, this email is not intended to form a binding contract - a list of authorized signatories is available from our office. Van Dongen engineering bv does not guarantee that this email or any attachments are free from viruses or 100% secure.

Van: 5.1.2.e. - Van Dongen engineering bv

Verzonden: maandag 13 maart 2023 19:35

Aan: 5.1.2.e. <5.1.2.e. @somer.nl>

CC: 5.1.2.e. - Van Dongen engineering bv <5.1.2.e. @vandongenengineering.com>; 5.1.2.e.
<5.1.2.e. @somer.nl>

Onderwerp: RE: optie Vlechter/Dorser

Beste 5.1.2.e.

Dit verloopt uitermate slecht, je mag weten dat ik zeer ontevreden ben over de gang van zaken.

Volgens de programmabegroting 2023 pagina 113 (zie bijlage) is voor de opties die voor 31-12-2022 liepen nog tot 1-4-2023 de prijs van 2022 te hanteren.

- In de mail van 25-11-2022 is door jou zelf geschreven dat deze optie is vastgelegd.

Ik verwacht dat we ofwel deze transactie nog voor 1-4-23 afronden, of er komt verlenging omdat de vertraging niet op mij verhaald kan worden.

We praten over een bedrag van 74.000euro!!

Met vriendelijke groeten,

5.1.2.e.
5.1.2.e.
5.1.2.e. @vandongenengineering.com

Van Dongen Engineering B.V.
Dorser 1
5711 LE, Someren
Niederlande
Tel: +31 493 490 234
<https://www.vandongenengineering.com>
[Maps](#)
[Linkedin](#)
Handelskammer: 57710155
BTW 5.1.2.f.
[NEN-EN ISO 9001:2015 25824/1.2](#)

DISCLAIMER: This email and any attachments may contain confidential material and is solely for the use of the intended recipient(s). If you have received this email in error, please notify the sender immediately and delete this email. If you are not the intended recipient(s), you must not use, retain or disclose any information contained in this email. Any views or opinions are solely those of the sender and do not necessarily represent those of Van Dongen engineering bv, Someren, The Netherlands. Unless expressly stated in the body of the text of this email, this email is not intended to form a binding contract - a list of authorized signatories is available from our office. Van Dongen engineering bv does not guarantee that this email or any attachments are free from viruses or 100% secure.

Van: 5.1.2.e. <5.1.2.e. @somer.nl>

Verzonden: maandag 13 maart 2023 17:32

Aan: 5.1.2.e. - Van Dongen engineering bv <5.1.2.e. @vandongenengineering.com>

CC: 5.1.2.e. - Van Dongen engineering bv <5.1.2.e. @vandongenengineering.com>; 5.1.2.e.

<5.1.2.e. @somer.nl>

Onderwerp: RE: optie Vlechter/Dorser

Beste 5.1.2.e.

De grondprijzen worden door de gemeenteraad ieder jaar vastgesteld, daar heb ik geen enkele invloed op (gehad). Verder heb ik ook geen toezeggingen gedaan dat er een oude grondprijs zou kunnen gelden. Dus met betrekking tot de gemeentelijke grondprijs kan ik verder niets voor je betekenen.

Als ik jouw overeenkomst met Nuva goed lees is er in artikel 17 e.v. er een verrekeningsbeding is opgenomen voor de werkelijke prijs die Nuva aan de gemeente moet betalen.

Dus ook Nuva heeft in deze overeenkomst al met een hogere, gemeentelijke grondprijs rekening gehouden.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e.

5.1.2.e.

5.1.2.e.

Afdeling Beleid



Wilhelminaplein 1, 5711 EK Someren
Postbus 290, 5710 AG Someren

☎ (0493) 494 888

✉ gemeente@somer.nl

🌐 www.somer.nl

Disclaimer

Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan.

Indien het bericht onvolledig is of onjuist geadresseerd, wordt u verzocht om de afzender hiervan op de hoogte te stellen.

Aan de inhoud van dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.

De gemeente Someren is rehtens slechts gebonden door een brief of besluit ondertekend door of namens het gemeentebestuur.

Van: 5.1.2.e. - Van Dongen engineering bv <5.1.2.e. @vandongenengineering.com>

Verzonden: zaterdag 4 maart 2023 16:23

Aan: 5.1.2.e. <5.1.2.e. @somer.nl>

CC: 5.1.2.e. - Van Dongen engineering bv <5.1.2.e. @vandongenengineering.com>

Onderwerp: RE: optie Vlechter/Dorser

Beste 5.1.2.e.

De gemeentelijke grondprijs voor bedrijventerreinen is t/m 2022 154,- Euro.

Wij hebben hier in huis (Q4-2022) gesproken over als de gemeente een tussentijdse verhoging zou doorvoeren dat niet voor deze plannen zou gaan gelden. Dat kon ondervangen worden. Daar waren geen plannen voor bekend en dus geen risico.

Nu staat er sinds januari 2023 ineens een prijs van 172 Euro. Juist daarvoor is dit vastgelegd en heb ik ook met jou daarover gesproken. Ik verwacht dat deze afspraken en uitspraken worden nagekomen in belang van Nuva en mij.

Mit freundlichen Grüßen

5.1.2.e.
5.1.2.e.
5.1.2.e. @vandongenengineering.com

Van Dongen Engineering B.V.
Dorser 1
5711 LE, Someren
Niederlande
Tel: +31 493 490 234
<https://www.vandongenengineering.com>
[Maps](#)
[LinkedIn](#)
Handelskammer: 57710155
BTW 5.1.2.e.
[NEN-EN ISO 9001:2015 25824/1.2](#)

DISCLAIMER: This email and any attachments may contain confidential material and is solely for the use of the intended recipient(s). If you have received this email in error, please notify the sender immediately and delete this email. If you are not the intended recipient(s), you must not use, retain or disclose any information contained in this email. Any views or opinions are solely those of the sender and do not necessarily represent those of Van Dongen engineering bv, Someren, The Netherlands. Unless expressly stated in the body of the text of this email, this email is not intended to form a binding contract - a list of authorized signatories is available from our office. Van Dongen engineering bv does not guarantee that this email or any attachments are free from viruses or 100% secure.

Van: 5.1.2.e. <5.1.2.e. @somerens.nl>
Verzonden: zaterdag 4 maart 2023 14:33
Aan: 5.1.2.e. - Van Dongen engineering bv <5.1.2.e. @vandongenengineering.com>
CC: 5.1.2.e. - Van Dongen engineering bv <5.1.2.e. @vandongenengineering.com>
Onderwerp: RE: optie Vlechter/Dorser

5.1.2.e.

Los nog even van de exacte inhoud van de overeenkomst met Nuva keukens, is de gemeentelijke grond alleen te koop tegen de gemeentelijke grondprijs, zijnde €172,- per m2.
Dit is een door de gemeenteraad vastgestelde grondprijs, dus daar kan en mag ik niet van afwijken.
En ik zie dat de koopovereenkomst, die je gesloten hebt met Nuva, dus ook over de gemeentelijke eigendommen gaat.
Kortom, een nader gesprek met Nuva is hiervoor wel even nodig, lijkt me.
Ik bel maandag 5.1.2.e. maandag direct op, want dit is natuurlijk wel een probleem.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e.

5.1.2.e.

5.1.2.e.

Afdeling Beleid



Wilhelminaplein 1, 5711 EK Someren
Postbus 290, 5710 AG Someren



(0493) 494 888



gemeente@somerens.nl



www.somerens.nl

Disclaimer

Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan.

Indien het bericht onvolledig is of onjuist geadresseerd, wordt u verzocht om de afzender hiervan op de hoogte te stellen.

Aan de inhoud van dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.

De gemeente Someren is rehtens slechts gebonden door een brief of besluit ondertekend door of namens het gemeentebestuur.

Van: 5.1.2.e. - Van Dongen engineering bv <5.1.2.e. @vandongenengineering.com>

Verzonden: donderdag 2 maart 2023 15:26

Aan: 5.1.2.e. <5.1.2.e. @somer.nl>

CC: 5.1.2.e. - Van Dongen engineering bv <5.1.2.e. @vandongenengineering.com>

Onderwerp: RE: optie Vlechter/Dorser

Beste 5.1.2.e.

In de bijlage de afspraak zoals eerder overeengekomen met Nuva.

Mit freundlichen Grüßen

5.1.2.e.
5.1.2.e.
5.1.2.e. @vandongenengineering.com

Van Dongen Engineering B.V.
Dorser 1
5711 LE, Someren
Niederlande
Tel: +31 493 490 234
<https://www.vandongenengineering.com>
[Maps](#)
[Linkedin](#)
Handelskammer: 57710155
BTW 5.1.2.f.
[NEN-EN ISO 9001:2015 25824/1.2](#)

DISCLAIMER: This email and any attachments may contain confidential material and is solely for the use of the intended recipient(s). If you have received this email in error, please notify the sender immediately and delete this email. If you are not the intended recipient(s), you must not use, retain or disclose any information contained in this email. Any views or opinions are solely those of the sender and do not necessarily represent those of Van Dongen engineering bv, Someren, The Netherlands. Unless expressly stated in the body of the text of this email, this email is not intended to form a binding contract - a list of authorized signatories is available from our office. Van Dongen engineering bv does not guarantee that this email or any attachments are free from viruses or 100% secure.

Van: 5.1.2.e. <5.1.2.e. @somer.nl>

Verzonden: donderdag 23 februari 2023 22:19

Aan: 5.1.2.e. - Van Dongen engineering bv <5.1.2.e. @vandongenengineering.com>

Onderwerp: RE: optie Vlechter/Dorser

Hoi 5.1.2.e.

Graag ontvang ik de koopovereenkomst waarin dit is opgenomen.
Ik beschik namelijk alleen over bijgevoegde koopovereenkomst, d.d. 11 april 2013.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e.
5.1.2.e.
5.1.2.e.
Afdeling Beleid



Wilhelminaplein 1, 5711 EK Someren
Postbus 290, 5710 AG Someren

☎ (0493) 494 888

 gemeente@someren.nl

 www.someren.nl

Disclaimer

Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan.

Indien het bericht onvolledig is of onjuist geadresseerd, wordt u verzocht om de afzender hiervan op de hoogte te stellen.

Aan de inhoud van dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.

De gemeente Someren is rehtens slechts gebonden door een brief of besluit ondertekend door of namens het gemeentebestuur.

Van: 5.1.2.e. - Van Dongen engineering bv <5.1.2.e. @vandongenengineering.com>

Verzonden: donderdag 16 februari 2023 13:10

Aan: 5.1.2.e. <5.1.2.e. @someren.nl>

Onderwerp: RE: optie Vlechter/Dorser

5.1.2.e.

Bedankt voor het toezenden van t voorstel, daaroven onderstaande opmerkingen:

In de koopovereenkomst (art.1 en Art. 6.11) is overeengekomen dat ik de grond voor de prijs van 154 Euro/m2, (ten tijde van koop de geldende prijs bij de gemeente) kan kopen. De perceelsgrrootte van 4084m2 heeft daarmee een koopprijs van 628.936,00 Euro. Definitief inmeten bepaalt de exacte grootte.

Ik heb met u in eerder overleg ook gesproken dat een eventuele tussentijdse gemeentelijke verhoging tijdens de uitwerking van de verkaveling niet wordt doorberekend.

Ik verzoek u het voorstel hierop aan te passen.

Met vriendelijke groeten,

5.1.2.e.

5.1.2.e.

5.1.2.e. @vandongenengineering.com

Van Dongen Engineering B.V.

Dorser 1

5711 LE, Someren

Niederlande

Tel: +31 493 490 234

<https://www.vandongenengineering.com>

[Maps](#)

[Linkedin](#)

Handelskammer: 57710155

BTW 5.1.2.f.

[NEN-EN ISO 9001:2015 25824/1.2](#)

DISCLAIMER: This email and any attachments may contain confidential material and is solely for the use of the intended recipient(s). If you have received this email in error, please notify the sender immediately and delete this email. If you are not the intended recipient(s), you must not use, retain or disclose any information contained in this email. Any views or opinions are solely those of the sender and do not necessarily represent those of Van Dongen engineering bv, Someren, The Netherlands. Unless expressly stated in the body of the text of this email, this email is not intended to form a binding contract - a list of authorized signatories is available from our office. Van Dongen engineering bv does not guarantee that this email or any attachments are free from viruses or 100% secure.

Van: 5.1.2.e. <5.1.2.e. @someren.nl>

Verzonden: donderdag 16 februari 2023 11:27

Aan: 5.1.2.e. - Van Dongen engineering bv <5.1.2.e. @vandongenengineering.com>

Onderwerp: optie Vlechter/Dorser

Beste 5.1.2.e.

Bijgevoegd en ook per post verzonden, tref je de optie aan voor de gronden aan Vlechter/Dorser van zowel Nuva Keukens als de gemeente Someren.

Graag verzoek ik jou de optie voor akkoord te ondertekenen en te retourneren.

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e.

5.1.2.e.

Afdeling Beleid



Wilhelminaplein 1, 5711 EK Someren
Postbus 290, 5710 AG Someren

☎ (0493) 494
888

✉ gemeente@someren.nl

🌐 www.someren.nl

Disclaimer

Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan.

Indien het bericht onvolledig is of onjuist geadresseerd, wordt u verzocht om de afzender hiervan op de hoogte te stellen.

Aan de inhoud van dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.

De gemeente Someren is rechtens slechts gebonden door een brief of besluit ondertekend door of namens het gemeentebestuur.

Onderwerp:	Intentieovereenkomst Nuva keukens
Opsteller:	
Portefeuillehouder:	Louis Swinkels
	Het voorstel is besproken met de portefeuillehouder.
Documentnummer:	200424855
Zaaknummer:	0847200350014
Vertrouwelijkheid zaak:	Intern
Openbaarheid besluit:	Niet openbaar
Mandatering:	Nee
Wkpb:	Niet van toepassing
Wettelijke grondslag:	Niet van toepassing
Datum:	20 september 2022

1. Inleiding

NUVA Keukens is al ruim 40 jaar gevestigd in Someren. Al sinds 2018 is bekend dat NUVA Keukens de ambitie heeft om hun bedrijfsactiviteiten aan de Lage Akkerweg 2a verder uit te breiden.

Op 19 oktober, 21 december 2021 en 22 februari 2022 heeft uw college reeds voorstellen behandeld over deze voorgenomen uitbreiding. Daarin heeft u besloten om de intentie uit te spreken de bestemming van de percelen aan de Lage Akkerweg te Someren te wijzigen van agrarisch naar bedrijfsgronden, de kosten in rekening te brengen bij NUVA Keukens middels een intentieovereenkomst en een extern projectleider aan te stellen om dit proces te begeleiden.

Het planproces is al flink op weg en een eerste concept bestemmingsplan is reeds opgeleverd. Daarnaast zijn er goede gesprekken gevoerd met de omliggende bedrijven (van Dongen engineering, Ferrofast en Berkvens autobanden), zodat ook zij een ontwikkeling kunnen doormaken.

Eén van uw beslispunten betrof de opstelling en ondertekening van een intentieovereenkomst met Nuva Keukens.

Deze overeenkomst is inmiddels gereed. Na de (interne) juridische-inhoudelijke controle, is deze ook al voorgelegd aan Nuva Keukens.

In deze intentieovereenkomst worden afspraken vastgelegd over de uitgangspunten, de financiën, de ruimtelijke aspecten, het proces en de globale planning.

In de overeenkomst is opgenomen dat Nuva Keukens 30% van de berekende plankosten, zijnde € 5.1.2.f vooruit betaald aan de gemeente Someren. Voorts is ook al opgenomen dat er een anterieure overeenkomst gesloten gaat worden tussen beide partijen, voorafgaand aan de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan.

2. Advies

1. In te stemmen met bijgevoegde intentieovereenkomst;
2. Een afspraak in te plannen om deze overeenkomst gezamenlijk te ondertekenen.

3. Beoogd effect

De intenties vast te leggen voor het proces om te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor de uitbreiding van Nuva Keukens te Someren, alsmede een voorschot te ontvangen ad € 5.1.2.f voor de te maken plankosten door de gemeente Someren.

4. Argumenten

1.1 In de intentieovereenkomst worden de belangrijkste zaken in het planproces beschreven en door beide partijen onderkend.

In deze intentieovereenkomst wordt voor beide partijen duidelijk gemaakt wat de belangrijkste zaken zijn in het (al lopende) proces. Het geeft helderheid over de rollen, het proces en de financiële aangelegenheden. Daarbij wordt ook al hoofdlijnen vastgelegd wat vervolgens in de anterieure overeenkomst wordt opgenomen.

2.1 De ondertekening van de intentieovereenkomst is een goed moment om gezamenlijk naar buiten te treden met de beoogde ontwikkeling.

Door de ondertekening als communicatiemoment te benutten wordt het mogelijk om dit gezamenlijke initiatief te delen met de inwoners van Someren en de pers.

5. Kanttekeningen

1.1 Het planproces loopt al.

Het planproces loopt al vanaf maart 2022. De intentieovereenkomst kon helaas niet eerder bestuurlijk behandeld worden, maar er werd al in de geest van de overeenkomst gehandeld. Doordat de anterieure overeenkomst ook snel zal komen (het ontwerp bestemmingsplan zal nog in 2022 in procedure gaan), is de echte noodzaak voor ondertekening minder groot geworden.

6. Financiën

In de intentieovereenkomst wordt vastgelegd dat alle gemeentelijke kosten die gemaakt worden in het kader van het project uitbreiding NUVA Keukens middels de anterieure overeenkomst verhaald worden op de initiatiefnemer. Door de ondertekening van de overeenkomst door Nuva Keukens kan de gemeente al 30% van de gemeentelijke kosten in rekening brengen. Dit is een bedrag van € 5.1.2.f

7. Communicatie

Indien het college instemt met beslispunt 2 wordt voorgesteld om een gezamenlijk tekenmoment te organiseren, waarbij ook een persbericht wordt opgesteld.

8. Uitvoering

Bij instemming wordt er een datum geprikt voor de gezamenlijke ondertekening van de intentieovereenkomst opgesteld tussen NUVA Keukens en de gemeente Someren.

In samenwerking met projectleider Nuva 5.1.2.e.

5.1.2.e.

5.1.2.e.

Beleidsmedewerker ruimtelijke ontwikkeling

Bijlagen:

Plangebied ontwikkeling Nuva, documentnr. Djuma 200424852

Intentieovereenkomst Someren Nuva, documentnr. Djuma 200424854

Kostenverhaal Nuva , documentnr. Djuma 200424853

Onderwerp:	Reactie binnengekomen zienswijze en Nota van zienswijzen behorend bij vaststelling bestemmingsplan
Portefeuillehouder:	Louis Swinkels Het voorstel is besproken met de portefeuillehouder.
Documentnummer:	200527601
Zaaknummer:	0847200405287
Openbaarheid besluit:	Openbaar
Mandatering:	Nee
Wkpb:	Niet van toepassing
Wettelijke grondslag:	Niet van toepassing
Datum:	26 september 2023

1. Inleiding

In uw vergadering van 22 augustus 2023 is het raadsvoorstel van het bestemmingsplan Uitbreiding Lage Akkerweg te Someren aan de orde geweest. Dit bestemmingsplan ziet toe op het realiseren van extra ruimte voor bedrijven op de kadastrale percelen sectie H 3424 en 3425. Daarnaast wordt er op de percelen sectie H 4222, 1969, 2203, 584 en 116 waterberging en groen ontwikkeld.

Vanwege de versnelde procedure in verband met de contractuele verplichtingen van de initiatiefnemer was ten tijde van deze collegevergadering de zienswijzentermijn voor dit bestemmingsplan nog niet beëindigd.

Deze termijn is op donderdag 7 september 2023 ten einde gekomen.

Op deze datum is er ook nog een zienswijze binnengekomen van Driessen Advies en Beheer, namens v.d. Laar CV.

In deze zienswijze werd gevraagd naar de status als bedrijventerrein van de percelen op de hoek Witvrouwenbergweg-Provincialeweg in relatie tot regionale en provinciale programmeringsafspraken. En werd de vraag beschreven of de schriftelijk kon worden vastgelegd dat de eerdere afspraken hierover (4 ha bedrijventerrein) werden nagekomen, Tevens werd gevraagd om een concreet overleg hierover.

In de collegevergadering van 12 september 2023 is een concept schriftelijke reactie aan de orde gesteld. In deze schriftelijke reactie is aangegeven dat dit bestemmingsplan de afspraken over 4 ha bedrijventerrein op de hoek Witvrouwenbergweg-Provincialeweg niet raakt en dat deze afspraken worden meegenomen bij de gebiedsontwikkeling Someren-Noord (totaal 12,5 ha). Voorts is concreet beschreven dat in de regionale en provinciale afstemming de gevraagde 4 ha op de hoek Witvrouwenbergweg-Provincialeweg inderdaad zijn vastgelegd. Het overleg met de indiener heeft met de portefeuillehouder en de projectleider reeds plaatsgevonden.

Voor genoemde schriftelijke reactie is ook reeds verzonden (bijgevoegd aan dit collegeadvies).

Tevens is de zienswijze en de beantwoording ervan al door de portefeuillehouder toegelicht tijdens de commissievergadering Ruimte van 13 september 2023.

Voor de volledigheid is er deze zienswijze ook nog verwerkt in bijgevoegd inspraakverslag. Ook de inspraakreactie van het Waterschap, in het kader van het vooroverleg, is hierin opgenomen. Het inspraakverslag zal aan het Waterschap en v.d. Laar CV verzonden, om hen te informeren over de afhandeling ervan in het kader van het bestemmingsplan.

Voor wat betreft de zienswijze van v.d. Laar CV betekent dit dus dat er geen wijzigingen in het bestemmingsplan worden aangebracht.

2. Advies

1. Kennis te nemen van de verzonden brief aan indiener zienswijze
2. In te stemmen met bijgevoegd inspraakverslag en deze toe te sturen aan de griffie
3. Het inspraakverslag te publiceren tezamen met het vastgestelde bestemmingsplan

3. Beoogd effect

Informeren van uw college over de afhandeling van de zienswijze namens v.d. Laar CV en de verwerking ervan in het inspraakverslag.

4. Argumenten

1.1 De brief is als concept in uw vergadering aan de orde geweest en inmiddels verzonden.

Doordat de behoefte ontstond om voorafgaand aan de vergadering van de commissie Ruimte op 13 september 2023 al een reactie gereed te hebben, is een conceptbrief aan de indiener van de zienswijze reeds besproken in uw college van 13 september j.

Met nog een paar wijzigingen is de brief uiteindelijk ook al verzonden aan de indiener van de zienswijze

1.2 Met de indiener van de zienswijze is inmiddels ook contact geweest

Zowel door de portefeuillehouder als de projectleider is er contact geweest met de indiener. Indiener is ook al op de hoogte van het feit dat er geen aanpassingen in het bestemmingsplan Uitbreiding bedrijventerrein Lage Akkerweg zullen worden doorgevoerd.

2.1 Het inspraakverslag dient te worden toegevoegd aan het bestemmingsplan

Voor een inspraakreactie in het kader het vooroverleg hoeft er geen inspraakverslag opgesteld te worden.

Voor een zienswijze echter wel.

Aan de indiener van de zienswijze is nog gevraagd om deze in te trekken. Dat heeft helaas niet plaatsgevonden. Vandaar dat een inspraakreactie dus alsnog is opgesteld.

Aan de griffie zal verzocht worden dit inspraakverslag na te sturen aan de raadsleden

3.1 Na vaststelling van de gemeenteraad wordt het inspraakverslag toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

Omdat er een zienswijze is binnengekomen wordt de verantwoording middels het inspraakverslag in het vastgestelde bestemmingsplan opgenomen.

5. Kanttekeningen

1.1 Een zienswijze kan mogelijk leiden tot beroep

Weliswaar heeft deze zienswijze geen relatie met het voorliggende bestemmingsplan, als de indiener dit doorzet, kan dit leiden tot het indienen van beroep bij de Raad van State. Een mogelijk beroep zorgt er dan voor dat de uitvoering mogelijk vertraagd wordt.

Overigens heeft de indiener aangegeven geen beroep in te willen dienen, zodat het risico op vertraging beperkt is.

6. Financiën

-

7. Communicatie

De brief aan de indiener van de zienswijze is reeds verzonden.

Het inspraakverslag zal nog nagezonden worden aan de griffie.

8. Uitvoering

Dit betreft alleen het nazenden van het inspraakverslag aan de griffie.

Bijlagen:

Antwoordbrief aan indiener zienswijze (nr. 200528212)

Inspraakverslag

Collegevoorstel

Onderwerp:	Ontwerpbestemmingsplan Lage Akkerweg
Portefeuillehouder:	Louis Swinkels
	Het voorstel is besproken met de portefeuillehouder.
Documentnummer:	200505250
Zaaknummer:	0847200405287
Openbaarheid besluit:	Niet openbaar
Mandatering:	Nee
Wkpb:	Niet van toepassing
Wettelijke grondslag:	Niet van toepassing
Datum:	18 juli 2023

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan ziet toe op het realiseren van extra ruimte voor bedrijven op de kadastrale percelen sectie H 3424 en 3425. Daarnaast wordt er op de percelen sectie H 4222, 1969, 2203, 584 en 116 waterberging en groen ontwikkeld. Binnen het nu geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein [REDACTED]' en het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Kievitsakkers' zijn deze ontwikkelingen niet rechtstreeks mogelijk. Voor deze ontwikkelingen, op basis van een principeverzoek d.d. 7 januari 2022 van Nuva Keukens, is eerder principemedewerking verleend op 22 februari 2022.

Ter voorbereiding op dit bestemmingsplan is met Nuva keukens reeds een intentieovereenkomst gesloten. Daarnaast is met de (nog) huidige grondeigenaar een vaststellingsovereenkomst, gesloten, die toeziet op het stoppen van juridische en financiële acties richting gemeente door de eigenaar. Aanleiding hiertoe was de uitspraak van Raad van State, d.d. 9 juni 2021. Beide overeenkomsten maken de weg vrij voor de ontwikkeling van het benoemde plangebied.

Naast Nuva keukens worden ook de omliggende bedrijven van Dongen engineering, Ferro Fast en Berkvens geholpen aan extra uitbreidingsruimte. Binnen de subregio de Peel is deze uitbreiding van het bedrijventerrein-areaal afgestemd en goedgekeurd.

Ten behoeve van de waterberging wordt een landschapsplan uitgewerkt voor de percelen tussen de Broekstraat en de N266. Hierbij zijn de gemeentelijke percelen H 1969, 2203, 584 en 116 betrokken. Het waterschap is nauw betrokken bij deze ontwikkeling, omdat zij ook een waterbergings- en waterafvoerbehoefte nodig heeft in dit gebied.

Het vooroverleg is gevoerd met Provincie en Waterschap. Het plan is nu klaar om als ontwerp ter inzage worden gelegd.

Met de uiteindelijke realisatie ontstaat een fraai gebouw op de entree van het bedrijventerrein, langs de Lage Akkerweg vanuit de N266. Tevens kan één van de grotere bedrijven van Someren een verdere uitbreiding realiseren in de eigen gemeente.

2. Advies

1. Kennis te nemen van het ontwerpbestemmingsplan Lage Akkerweg;
2. De bijgevoegde anterieure overeenkomst te ondertekenen tussen gemeente en initiatiefnemer van dit plan;
3. Het ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter inzage te leggen voor zienswijzen, na ondertekening van de anterieure overeenkomst.

3. Beoogd effect

Uitbreidingsruimte voor vier bedrijven te creëren waarbij ook aandacht is voor waterberging en landschapskwaliteit.

4. Argumenten

1.1 Het college heeft deze ontwikkeling voorstelbaar geacht.

Voor deze ontwikkeling is reeds een principeverzoek ingediend, waarop het college positief heeft gereageerd. Wel waren aan de principemedewerking enkele voorwaarden verbonden. Deze zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

1.2 Het voorontwerpbestemmingsplan is akkoord bevonden door het waterschap en de provincie.

Er heeft vooroverleg plaatsgevonden met het waterschap en de provincie en hebben hierop akkoord gegeven.

1.3 De uitbreiding is conform de eerder gemaakte programmeringsafspraken

Reeds in 2020 zijn regionaal (subregio de Peel) al afspraken gemaakt om de genoemde kavels te ontwikkelen als bedrijventerrein.

2.1 Onze werkwijze bij anterieure overeenkomsten is dat we dit vóór de terinzagelegging doen.

De concept anterieure overeenkomst is bijgevoegd bij dit voorstel.

3.1 Het is dan mogelijk voor eenieder een zienswijze in te dienen op dit plan.

Na het ter inzage leggen staat het eenieder vrij om een zienswijze in te dienen. Tijdens de periode van terinzagelegging zal een informatiebijeenkomst georganiseerd worden.

5. Kanttekeningen

3.1 Tegen het ontwerpbestemmingsplan kunnen zienswijzen worden ingediend.

Belanghebbenden kunnen gebruik maken van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen en beroep in te stellen. Vooralsnog is er geen aanleiding om te veronderstellen dat een positief besluit geen stand zal houden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

3.2 Bij de ontwikkeling hoort ook het inrichten/onderhouden van waterberging/groen.

De kosten hiervan zijn nog niet precies bekend. Waterschap, Nuva en gemeente werken tezamen het Landschapsplan uit met de noodzakelijke waterberging, die deels op gemeentelijke grond zal plaatsvinden. Als het ontwerp gereed is, worden de kosten zowel voor de aanleg als het onderhoud en beheer concreet in beeld gebracht.

6. Financiën

Via legeskosten worden de gemeentelijke kosten gedekt bij de vergunningverlening. Tevens wordt met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten waarin de afwenteling van de planschade en de ambtelijke kosten worden vastgesteld.

7. Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan zal ter inzage worden gelegd voor een periode van 6 weken. Ook zal er een informatiemoment georganiseerd, waarop eenieder kennis kan nemen van het ontwerpbestemmingsplan.

8. Uitvoering

Nadat het college akkoord is gegaan met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, zal het plan voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd voor eenieder om op te reageren.

Bijlagen:

Anterieure overeenkomst, documentnr. Djuma 200507773

Bestemmingsplan Lage akkerweg, documentnr. Djuma 200405295 e.v.

Collegevoorstel

Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan Uitbreiding Lage Akkerweg
Portefeuillehouder:	Louis Swinkels
	Het voorstel is besproken met de portefeuillehouder.
Documentnummer:	200513589
Zaaknummer:	0847200405287
Openbaarheid besluit:	Openbaar
Mandatering:	Nee
Wkpb:	Niet van toepassing
Wettelijke grondslag:	Niet van toepassing
Datum:	22 augustus 2023

1. Inleiding

Het bestemmingsplan ziet toe op het realiseren van extra ruimte voor bedrijven op de kadastrale percelen sectie H 3424 en 3425. Daarnaast wordt er op de percelen sectie H 4222, 1969, 2203, 584 en 116 waterberging en groen ontwikkeld. Voor deze ontwikkelingen, op basis van een principeverzoek d.d. 7 januari 2022 van Nuva Keukens, is eerder principemedewerking verleend op 22 februari 2022.

Op 18 juli 2023 is door uw college reeds het ontwerpbestemmingsplan behandeld.

De initiatiefnemer heeft recentelijk aangegeven dat er hevige druk wordt uitgeoefend door de huidige eigenaar op de datum van vaststelling voor 1 oktober 2023 en de mogelijke contractuele consequenties indien vaststelling na deze datum plaatsvindt. In de collegevergadering van 25 juli 2023 is in uw college besproken om het bestemmingsplan toch te laten vaststellen in de gemeenteraadsvergadering van 28 september a.s.

Dit betekent wel dat uw college instemt met het vast te stellen bestemmingsplan onder voorbehoud van de consequenties van mogelijke zienswijzen. Immers de termijn voor het indienen van zienswijzen eindigt pas op 7 september 2023. Inhoudelijk worden er geen bezwaren verwacht m.b.t. dit nieuwe bestemmingsplan. In de directe omgeving van het plan worden, naast Nuva Keukens, ook drie andere bedrijven aan extra uitbreidingsruimte geholpen middels de wijziging van de agrarische bestemming naar de bestemming Bedrijf. Ook qua geur en stikstof is al gebleken dat er geen milieu-consequenties zijn. Het is daarom voorstelbaar dat er geen verdere zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan komen.

2. Advies

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. Onder voorbehoud van eventuele nog te ontvangen zienswijzen in te stemmen met het bestemmingsplan Uitbreiding Lage Akkerweg, dat toeziet op het wijzigen van de bestemming agrarisch naar de bestemming Bedrijf;
2. Bestemmingsplan Uitbreiding Lage Akkerweg door te leiden naar de raad ter vaststelling.

3. Beoogd effect

Uitbreidingsruimte voor vier bedrijven te creëren waarbij ook aandacht is voor waterberging en landschapskwaliteit.

4. Argumenten

1.1 De ontwikkeling is passend binnen het beleid van Provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel;

Tegen het plan is door de provincie geen inspraakreactie ingediend. Met de provincie is dit plan al in het najaar 2022 besproken en akkoord bevonden.

Vanuit het Waterschap Aa en Maas is een zienswijze ingediend waarbij enkele kleine aanvullingen werden geadviseerd.

Dit betreft:

- Een beschrijving van het oppervlaktewatersysteem opnemen in de toelichting;
- Aandacht voor de beschermingszone langs de A-watergang bij de ontwikkeling van de waterbergingsgebieden aan de Broekstraat;
- Het opnemen van een inschatting van de toename van het afvalwater.

Deze aanvullingen zijn verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

Hiermee verwachten we ook geen beroep tegen het plan vanuit onze vooroverleg-partners.

2.1 De omschakeling van bestemming Agrarisch naar Bedrijf past binnen het regionale en provinciale beleid;

Reeds in 2020 zijn regionaal (sub-regio de Peel) al afspraken gemaakt om de genoemde kavels te ontwikkelen als bedrijventerrein. Deze afspraken zijn door de provincie geaccordeerd.

2.2 Het bestemmingsplan voorziet in extra ruimte voor reeds gevestigde lokale bedrijven.

De extra ruimte op het bedrijventerrein is bedoeld voor reeds gevestigde, Somerense bedrijven. Met het bestemmingsplan worden dus lokale bedrijven geholpen aan uitbreidingsruimte. Tevens is er ruimte gekomen voor broodnodige waterberging waarbij ook de beeld -en landschapskwaliteit rondom het bedrijventerrein zal worden verbeterd.

2.3 Vaststelling is conform uitspraak raad van state

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt ook voldaan aan de uitspraak van Raad van State, d.d. 9 juni 2021, waarin uw raad opgedragen werd een heroverweging dan wel deugdelijke onderbouwing op te stellen met betrekking tot de bestemming 'Agrarisch'. Door de nieuwe bestemming 'Bedrijf' wordt hieraan voldaan.

5. Kanttekeningen

1.1 Zienswijzen kunnen alsnog leiden tot vertraging in het vaststellingsproces

Gezien de versnelde behandeling van dit bestemmingsplan is de termijn voor het indienen van zienswijzen bij het behandelen van dit collegevoorstel nog niet verstreken. Indien er nog zienswijzen

worden ingediend kunnen deze mogelijk leiden tot een zienswijzennota en een gewijzigde en zelfs een verlate vaststelling.

1.2 Bij de ontwikkeling hoort ook het inrichten/onderhouden van waterberging/groen.

De inrichting van de waterberging/landschapspark vindt deels op gronden van de initiatiefnemer en deels op gemeentelijke gronden plaats. Ook het Waterschap is partij bij deze ontwikkeling. De kosten hiervan zijn nog niet precies bekend. Waterschap, initiatiefnemer en gemeente werken tezamen het Landschapsplan uit met de noodzakelijke waterberging, die deels op gemeentelijke grond zal plaatsvinden. Als het ontwerp gereed is, worden de kosten zowel voor de aanleg als het onderhoud en beheer concreet in beeld gebracht.

6. Financiën

Via legeskosten worden de gemeentelijke kosten gedekt bij de vergunningverlening. Tevens is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten waarin de afwenteling van de planschade en de ambtelijke kosten worden vastgesteld.

7. Communicatie

De provincie Noord-Brabant zal om vervroegde publicatie worden gevraagd, waarna het bestemmingsplan voor beroep ter inzage gaat. Dit gebeurt door middel van een publicatie op ruimtelijkeplannen.nl, het Gemeenteblad en 't Contact.

8. Uitvoering

Na goedkeuring van het college wordt dit plan besproken in de commissievergadering van 13 september 2023 en de raadsvergadering van 28 september 2023. Als het daarin ook door de gemeenteraad is vastgesteld, wordt het plan voor 6 weken ter inzage gelegd voor beroep.

Bijlagen:

Nee

Raadsvoorstel

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Uitbreiding Lage Akkerweg
Portefeuillehouder: A.A.H. Swinkels
Documentnummer: 200513627
Zaaknummer: 0847200405287
Datum: 28 september 2023

1. Samenvatting voor de burger

Het plangebied Lage Akkerweg/Broekstraat heeft momenteel een agrarische bestemming. Het nieuwe bestemmingsplan ziet toe op het realiseren van extra ruimte voor vier bedrijven in het gebied globaal begrensd door de Lage Akkerweg, Broekstraat, Dorser en Vlechter. Daarnaast wordt er ten behoeve van met name de waterberging voor het gehele bedrijventerrein, een landschapspark gerealiseerd op de percelen tussen de Broekstraat en de N266. Ook het Waterschap is hierbij nadrukkelijk betrokken.

2. Inleiding

Het bestemmingsplan ziet toe op het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Bedrijf' op het gebied Lage Akkerweg/Broekstraat. Deze extra ruimte voor bedrijven wordt benut door vier aanliggende bedrijven, waarmee op korte termijn koopovereenkomsten gesloten zullen worden. Daarnaast wordt er op de percelen tussen de Broekstraat en de N266 waterberging en groen ontwikkeld. Binnen het nu geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Someren' en het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Kievitsakkers' zijn deze ontwikkelingen niet rechtstreeks mogelijk. Daarvoor heeft afstemming plaatsgevonden met provincie en waterschap. Tevens is met de initiatiefnemer reeds een anterieure overeenkomst gesloten.

3. Advies

De raad besluit:

1. Kennis te nemen van de zienswijze van Waterschap Aa en Maas;
2. In te stemmen met het bestemmingsplan Uitbreiding Lage Akkerweg;
3. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan voor dit project vast te stellen;
4. Het bestemmingsplan Uitbreiding Lage Akkerweg gewijzigd vast te stellen;
5. De provincie Noord-Brabant te vragen om vervroegde publicatie van het bestemmingsplan 'Uitbreiding Lage Akkerweg'.

4. Beoogd effect

Uitbreidingsruimte voor vier bedrijven te creëren waarbij ook aandacht is voor waterberging en landschapskwaliteit.

5. Argumenten

1.1 De ontwikkeling is passend binnen het beleid van Provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas;

Tegen het plan is door de provincie geen inspraakreactie ingediend. Met de provincie is dit plan al in het najaar 2022 besproken en akkoord bevonden.

Vanuit het Waterschap Aa en Maas is een zienswijze ingediend waarbij enkele kleine aanvullingen werden geadviseerd.

Dit betreft:

- Een beschrijving van het oppervlaktewatersysteem opnemen in de toelichting;
- Aandacht voor de beschermingszone langs de A-watgang bij de ontwikkeling van de waterbergingsgebieden aan de Broekstraat;
- Het opnemen van een inschatting van de toename van het afvalwater.

Deze aanvullingen zijn verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

Hiermee verwachten we ook geen beroep tegen het plan vanuit onze vooroverleg-partners.

4.1 Het bestemmingsplan voorziet in extra ruimte voor reeds gevestigde lokale bedrijven.

De extra ruimte op het bedrijventerrein is bedoeld voor reeds gevestigde, Somerense bedrijven. Met het bestemmingsplan worden dus lokale bedrijven geholpen aan uitbreidingsruimte. Tevens is er ruimte gekomen voor broodnodige waterberging waarbij ook de beeld -en landschapskwaliteit rondom het bedrijventerrein zal worden verbeterd.

4.2 De uitbreiding is conform de eerder gemaakte programmeringsafspraken

Reeds in 2020 zijn regionaal (sub-regio de Peel) al afspraken gemaakt om de genoemde kavels te ontwikkelen als bedrijventerrein. Het vaststellen van dit bestemmingsplan maakt deze uitbreiding mogelijk.

4.3 Vaststelling is conform uitspraak Raad van State

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt ook voldaan aan de uitspraak van Raad van State, d.d. 9 juni 2021, waarin uw raad opgedragen werd een heroverweging dan wel deugdelijke onderbouwing op te stellen met betrekking tot de bestemming 'Agrarisch'. Door de nieuwe bestemming 'Bedrijf' wordt hieraan voldaan.

6. Kanttekeningen

1.1 De aanpassingen vanuit de inspraakreactie van het Waterschap leiden tot een gewijzigde vaststelling.

De inspraakreactie van het waterschap leidt tot drie aanvullingen/aanpassingen op het ontwerpbestemmingsplan, waardoor er sprake is van een gewijzigde vaststelling. Het gaat hierbij om relatief kleine aanpassingen (zie argumentatie bij 1.1 en bijlage). Met het doorvoeren van deze aanpassingen blijft de huidige ontwikkeling mogelijk én wordt er rekening gehouden met de belangen van het Waterschap.

4.1 Tegen het ontwerpbestemmingsplan kan beroep worden ingediend.

Eenieder kan (ook als er geen zienswijzen zijn ingediend) beroep instellen bij de Raad van State. De kans hiertoe wordt klein geacht. Vooralsnog is er geen aanleiding om te veronderstellen dat een positief besluit geen stand zal houden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

4.2 Bij de ontwikkeling hoort ook het inrichten/onderhouden van waterberging/groen.

De inrichting van de waterberging/landschapspark vindt deels op gronden van de initiatiefnemer en deels op gemeentelijke gronden plaats. Ook het Waterschap is partij bij deze ontwikkeling. De kosten hiervan zijn nog niet precies bekend. Waterschap, initiatiefnemer en gemeente werken tezamen het Landschapsplan uit met de noodzakelijke waterberging, die deels op gemeentelijke grond zal plaatsvinden. Als het ontwerp gereed is, worden de kosten zowel voor de aanleg als het onderhoud en beheer concreet in beeld gebracht.

7. Financiën

Via legeskosten worden de gemeentelijke kosten gedekt bij de vergunningverlening. Tevens wordt met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten waarin de afwenteling van de planschade en de ambtelijke kosten worden vastgesteld.

8. Communicatie

De provincie Noord-Brabant zal om vervroegde publicatie worden gevraagd, waarna het bestemmingsplan voor beroep ter inzage gaat. Dit gebeurt door middel van een publicatie op ruimtelijkeplannen.nl, het Gemeenteblad en 't Contact.

9. Uitvoering

Na besluitvorming in de raad worden de provincie Noord-Brabant, het waterschap en de initiatiefnemer op de hoogte gesteld van uw besluit. Het plan wordt daarna voor een periode van zes weken wederom ter inzage gelegd voor eventuele beroepsprocedures. Wanneer er na afloop van de beroepstermijn geen beroep is ingesteld, treedt het bestemmingsplan onherroepelijk in werking.

Burgemeester en wethouders van Someren,
de secretaris, de burgemeester,

J. Koppers-Van der Krabben D. Blok

Bijlage(n)	O	NO
Concept raadsbesluit, documentnr. Djuma 200516056	X	
Bestemmingsplan Uitbreiding Lage Akkerweg, documentnr. Djuma 200405295 e.v.	X	
Inspraakreactie Waterschap Aa en Maas, documentnr. Djuma 200516054	X	

Van Dongen Engineering bv
t.a.v. ^{5.1.2.e.} [redacted]
Dorser 1
5711 LE Someren

Someren, 14 februari 2023

Onderwerp: optie bedrijfsgrond bedrijventerrein Lage Akkerweg Someren

Geachte ^{5.1.2.e.} [redacted]

Naar aanleiding van uw gesprekken met ^{5.1.2.e.} [redacted] van de gemeente Someren, doen de gemeente Someren en Nuva Keukens u een aanbod voor het in optie nemen van een kavel (tekening bijgevoegd), gelegen aan Dorser en Vlechter te Someren, groot ca. 4.112 m². Deze kavel bestaat uit drie perceelsgedeelten, welke eigendom zijn van twee eigenaren, te weten de gemeente Someren en Nuva Keukens.

Het betreft perceelnummers SMR02 H4122 gedeeltelijk, groot ca. 1.106 m² (eigendom van de gemeente), SMR02 H4980 gedeeltelijk, groot ca. 59 m² (eigendom van de gemeente), en SMR02 H3424 gedeeltelijk (eigendom van Nuva Keukens), groot ca. 2.947 m². De totale oppervlakte is derhalve ca. 4.112 m². Zie hiervoor bijgevoegde kavelkaart.

De definitieve oppervlakte wordt ingemeten na het sluiten van de koopovereenkomst.

* Met het aanvaarden van deze optie vervalt het eerste recht van koop op het resterende gedeelte van perceel SMR02 H4122, welke door Nuva Keukens zal worden aangekocht.

Deze wordt weer van kracht indien het plan niet doorgaat.

De gemeente Someren en Nuva Keukens bieden u deze optie kosteloos aan, met ingang van 15 februari 2023.

Het aangeboden perceel maakt onderdeel uit van het nog op te stellen bestemmingsplan 'Uitbreiding Lage Akkerweg'. Het streven is om het ontwerp bestemmingsplan in maart/april 2023 ter visie te leggen. Over de bouwregels van dit bestemmingsplan zullen wij met u nader in overleg treden.

De optie heeft een looptijd tot 6 weken na de publicatie van het ontwerp bestemmingsplan. Na de publicatie van het ontwerp bestemmingsplan door het College van B&W zullen u koopovereenkomsten worden aangeboden door de gemeente Someren en door Nuva Keukens.

In de koopovereenkomsten zal een ontbindende voorwaarde opgenomen worden. Deze houdt in dat de koopovereenkomst ontbonden kan worden, mocht het bestemmingsplan niet onherroepelijk worden en de voorziene uitbreiding dus niet gerealiseerd kan worden.

De grondprijs van alle perceelsgedeelten bedraagt € 172,--per m² exclusief BTW.

* De prijs van 172€ wordt niet geaccepteerd i.v.m. tussentijds verhogen, zie mail verkeer d.d. 13-3-'23

Met vriendelijke groet
5.1.2.e.

E. Sprangers, projectleider
Gemeente Someren

5.1.2.e.

P.M. van Nuijs
Nuva Keukens BV

Voor akkoord: * *Gedeeltelyk en met wijzigingen*

5.1.2.e.

G. van Meurs
Van Dongen engineering BV

DEN KKA MER

ARCHITECTUUR & ONDERZOEK

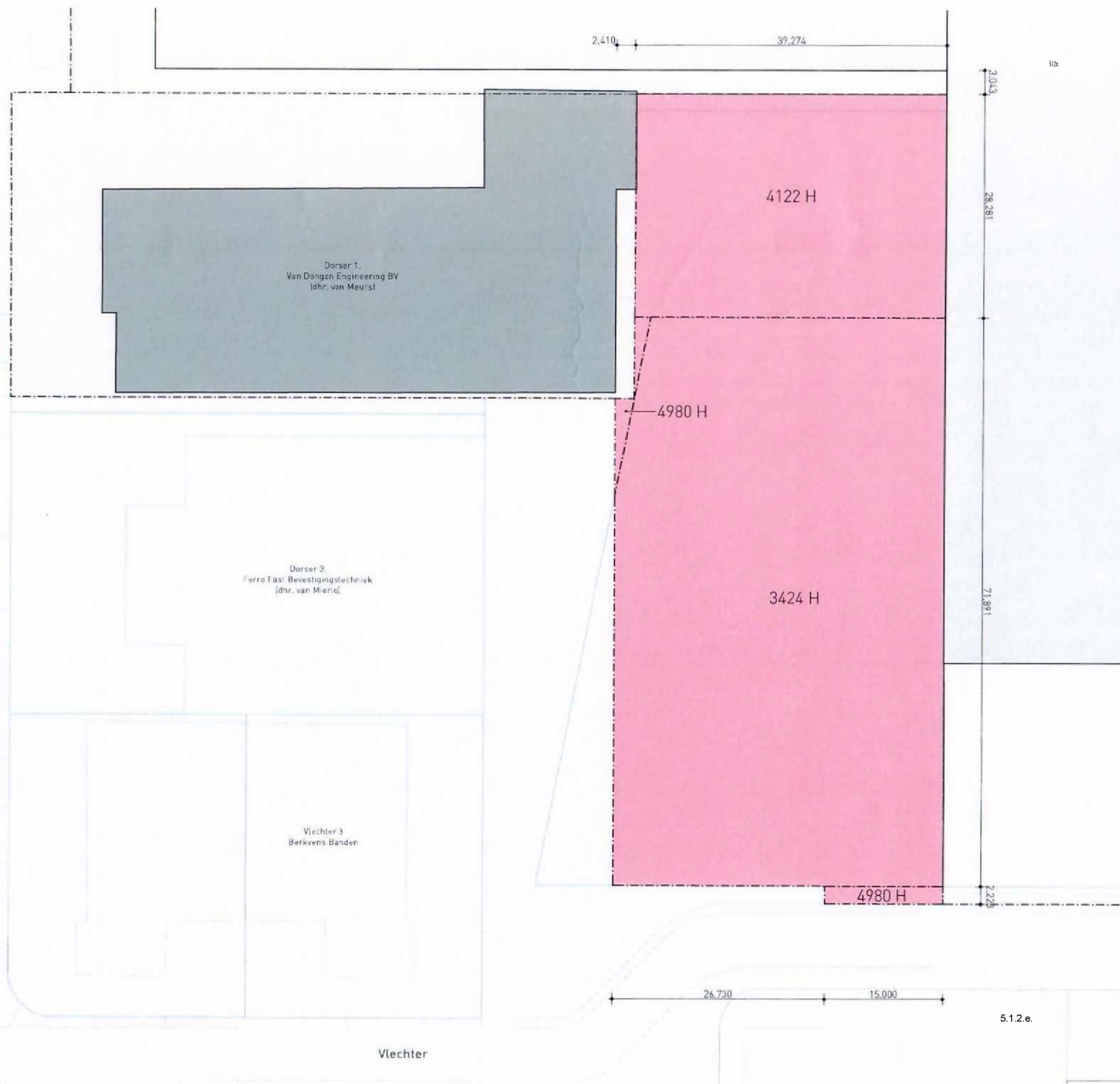
Kerkstraat 2a, 5421 KX Gemert
T 0492-780112
info@denkkamer.nl www.denkkamer.nl
arch. register 1.101201.037 / 1.090415.019

-  Bestaande bebouwing
-  Huidig perceel
-  Te kopen perceel

Bedrijfsnaam Van Dongen Engineering BV
Adres Dorser 1, 5711 LE, Someren
Eigenaar 
D.d. tekening 4-1-2023

Oppervlakte plangebied

Kadastraal nr.	Sectie	Oppervlakte
4122 (deels)	H	1.106 m ²
4980 (deels)	H	26 m ²
3424 (deels)	H	2.947 m ²
4980 (deels)	H	33 m ²
Totaal		4.112 m ²



Overeenkomst van verkoop en koop bedrijventerreinen

Datum
11 april 2013

De ondergetekenden:

I. De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente **Someren**, gevestigd 5711 EK Someren, Wilhelminaplein 1, (Postbus 290, 5710 AG Someren), hierna ook te noemen: "de gemeente", ten deze rechtens vertegenwoordigd door de heer A.P.M. Veltman, burgemeester van de gemeente en wonende aldaar, en als zodanig namens die gemeente handelende en die gemeente verbindende, hierna te noemen: "de gemeente";

II. G. van Meurs immo B.V., te dezen vertegenwoordigd door de heer G. Van Meurs

hierna te noemen: "de koper" of "van Meurs";

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

De gemeente heeft verkocht aan de koper, die van de gemeente heeft gekocht, het als volgt te omschrijven registergoed:

een kavel grond gelegen te Someren in plan Buitengebied 1976, gelegen aan de Dorser, groot ongeveer 3028 m², deel uitmakende van de kadastrale percelen gemeente Someren sectie H nummers 3170 (ged.), zoals bedoelde kavel ter oriëntatie van partijen op de aan deze overeenkomst van verkoop en koop gehechte en door partijen gewaarmerkte situatie-tekening met een arcering nader is aangegeven, welke tekening niet bestemd is om in de openbare registers te worden ingeschreven, hierna te noemen "het verkochte"

De koopprijs van het verkochte bedraagt 5.12.f. exclusief de ten laste van de koper komende omzetbelasting ad 21,0 procent (21,0 %), en de notariële overdrachtskosten en inclusief de vereiste rioolaansluiting. Ingeval van wijziging van dit percentage bij wet zal aanpassing dienovereenkomstig plaatsvinden.

Indien binnen 5 jaren na de datum van het verlijden van de notariële akte de gemeente op enig moment in die periode het basistarief van de grondprijs voor bedrijventerrein (= € 145,00 per m² ex BTW) al dan niet tijdelijk verlaagt, dan betaalt de gemeente het verschil tussen de koopprijs van € 145,00 per m²(ex BTW) en de alsdan verlaagde grondprijs per

m2, te rekenen over het gehele kavel zoals bedoeld in deze overeenkomst terug aan koper. Over het terug te betalen bedrag wordt aan koper geen rente vergoed.

De overeenkomst van verkoop en koop is gesloten onder voorbehoud van het nog te nemen verkoopbesluit en verder onder de volgende voorwaarden:

Gebruik verkochte.

Artikel 1.

1. De koper zal het verkochte gebruiken om daarop na verlening van de omgevingsvergunning, een bedrijfsruimte voor eigen gebruik te (doen) bouwen, danwel een gebruik ten behoeve van een bedrijf binnen de holdingstructuur van koper, danwel een aan koper gelieerde werkmaatschappij.
2. Het is niet toegestaan de op te richten bedrijfsruimte te bewonen. Evenmin is een tijdelijke bewoning daarvan toegestaan.
3. Het is koper niet toegestaan om binnen vijf jaar na de datum van het verlijden van de notariële akte van levering het verkochte en de daarop te stichten bebouwing geheel te verhuren, uitgezonderd een verhuur binnen de holdingsstructuur van de koper danwel een aan koper gelieerde werkmaatschappij.
4. Burgemeester en wethouders kunnen op verzoek van de koper ontheffing verlenen van het onder lid 3. opgenomen verbod. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden. Bedoelde ontheffing wordt slechts verleend indien onvoorzienbare omstandigheden daartoe nopen en vervreemding, als bedoeld in artikel 12, geen redelijk alternatief kan bieden.

Inschrijfgeld.

Artikel 2.

1. Door koper is bij de inschrijving voor de bedrijfskavel een bedrag als inschrijfgeld voldaan ad 5.1.2.f.
2. Het inschrijfgeld strekt mede tot zekerheid voor de nakoming door koper jegens de gemeente van zijn verplichting tot medewerking aan de levering en betaling van de koopsom.
Het inschrijfgeld wordt verrekend met de koopsom, zonder dat rente wordt vergoed.
3. Het inschrijfgeld vervalt zonder verdere ingebrekestelling aan de gemeente, indien koper niet heeft meegewerkt aan de totstandkoming van de levering en de betaling van de koopsom binnen de in artikel 4 van deze koopovereenkomst gestelde termijn, alles behoudens verlenging van die termijn door de gemeente.

Juridische levering.

Artikel 3.

1. De levering van het verkochte geschiedt door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers van een akte, te verlijden ten overstaan van notaris Kessels te Assen.
2. De notariële akte van levering dient te worden getekend uiterlijk binnen vijf en veertig dagen na de schriftelijke kennisgeving door de gemeente aan de koper dat door burgemeester en wethouders het verkoopbesluit genomen is. Burgemeester en wethouders zullen het verkoopbesluit binnen uiterlijk 4 weken nemen, nadat voor de bebouwing van het perceel een volledige omgevingsvergunning is verleend voor de activiteit bouwen en de activiteit milieu en de beroepstermijn van zes weken ongebruikt is verstreken, danwel, indien binnen die termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, op het verzoek om voorlopige voorziening afwijzend is beslist.
3. Bij overschrijding van de in lid 2 bedoelde termijn is koper vanaf het moment van het verstrijken van die termijn tot en met de datum van betaling van de koopsom aan de gemeente over het bedrag van die koopsom een rentevergoeding verschuldigd, berekend naar het percentage van de wettelijke rente.
Over de rentevergoeding is omzetbelasting verschuldigd.
Deze rentevergoeding moet worden betaald gelijktijdig met de betaling van de koopsom. Bij de berekening van de rentevergoeding wordt geen rekening gehouden met het bedrag van het gestorte inschrijfgeld.
4. Indien de notariële akte van levering niet binnen drie maanden na de in lid 2 gemelde termijn van vijfenveertig dagen is verleden, zijn burgemeester en wethouders gerechtigd de koper bij schriftelijke aanmaning in gebreke te stellen, waarbij hem alsnog een redelijke termijn voor de nakoming wordt gesteld.
De overeenkomst van verkoop en koop zal, zonder dat enige nadere ingebrekestelling of andere formaliteit en zonder dat rechterlijke tussenkomst is vereist ontbonden zijn, indien nakoming binnen de gestelde termijn alsdan uitblijft, onverminderd de overige aan de gemeente krachtens de wet ter beschikking staande rechtsmiddelen, waaronder die tot het vorderen van nakoming en/of schadevergoeding.
Ingeval van zodanige ontbinding vervalt het gestorte inschrijfgeld aan de gemeente.
5. Bij niet nakoming van de uit hoofde van dit artikel op de gemeente als verkopende partij rustende verplichtingen kan koper de gemeente in gebreke stellen, waarbij alsnog een redelijke termijn voor nakoming wordt gesteld. Indien de gemeente niet meewerkt aan het passeren van de notariële akte van levering is de gemeente vanaf het moment van het verstrijken van de gestelde termijn totdat de levering plaatsvindt een rentevergoeding verschuldigd, berekend naar het percentage van de wettelijke rente alsmede de door koper op het moment van ingebrekestelling aantoonbaar gemaakte kosten.

Betaling.
Artikel 4.

1. De betaling van de koopsom en van eventuele andere vergoedingen of kosten vindt plaats via het kantoor van de in artikel 3 lid 1 bedoelde notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de notariële akte van levering en per valuta van die dag.
2. Voor elke dag, dat betaling van de koopsom te laat geschiedt, is de koper aan de gemeente de in artikel 3 lid 3 omschreven rentevergoeding verschuldigd.

Feitelijke levering.

Artikel 5.

1. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte geschiedt op de datum van het passeren van de notariële akte van levering, tenzij de koper het verkochte met toestemming van burgemeester en wethouders eerder in gebruik heeft genomen. Aan die toestemming kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden. Voorwaarde zal in elk geval zijn betaling van de verschuldigde koopprijs.
Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een eerder tijdstip dan bij de ondertekening van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van de gemeente per het tijdstip van feitelijke levering, tenzij alsdan anders wordt overeengekomen.
2. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan de koper zal geschieden in de staat, waarin het verkochte zich bij het verlijden van de notariële akte van levering bevindt of, ingeval de feitelijke levering op een eerder tijdstip plaats heeft, in de staat waarin het verkochte zich op het tijdstip van die eerdere feitelijke levering bevond.
3. Vanaf de datum van de notariële akte van levering of als de feitelijke levering op een eerder tijdstip plaats heeft, vanaf het tijdstip van die eerdere feitelijke levering, is het verkochte geheel voor rekening en risico van de koper.

Over- of ondermaat.

Artikel 6.

1. De grenzen van het verkochte zullen vóór het verlijden van de notariële akte van levering door of vanwege de gemeente worden afgepaald. Deze afpaling is zowel ten aanzien van de afmetingen als ten aanzien van de oppervlakte voor beide partijen bindend. De aldus verkregen oppervlakte is tevens basis voor de berekening van de koopsom. De koper machtigt de gemeente de kadastrale aanwijzing aan de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te verzorgen. De kosten van de kadastrale aanwijzing en de kosten die het kadaster in rekening brengt voor de vorming van het nieuwe kadastrale perceel komen voor rekening van de gemeente.
2. Op verzoek van de koper zullen de grenzen van het verkochte éénmalig, zonder extra kosten voor hem, door de gemeente in het terrein worden aangewezen.
3. Gemeente en de koper verplichten zich over en weer tot herrekening van de koopsom op basis van de in het besluit tot grondverkoop vermelde vierkante meterprijs, indien na meting door de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers voor het kadaster mocht blijken, dat de oppervlakte vijf procent (5%) of meer verschilt met die, welke in het besluit tot grondverkoop is vermeld.
4. De herrekening als bedoeld in het voorgaande lid moet geschieden binnen twee maanden na de officiële kennisgeving van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers aan partijen van de resultaten van de meting.
5. Overigens zal over- en ondermaat aan geen van partijen enig recht verlenen.
6. De koper verplicht zich vóór aanvang van de realisering van zijn bouwplan overleg te plegen met de gemeente over de juiste plaatsing van het te realiseren bouwplan binnen de grenzen van de verkochte kavel.

Verklaringen gemeente.
Artikel 7.

1. De gemeente verklaart dat:
 - a. Zij bevoegd is tot verkoop en levering van het verkochte.
 - b. Het verkochte bij de feitelijke levering ontruimd is en vrij van huur of pacht en/of andere aanspraken tot gebruik door derden.
 - c. Het verkochte bij de feitelijke levering vrij is van hypotheken alsmede vrij van beslagen of van inschrijvingen daarvan.
 - d. Het verkochte bij de feitelijke levering de eigenschappen zal bezitten die voor de realisering van het in artikel 1 omschreven gebruik nodig zijn. Daartoe zal door of namens de gemeente een bodemonderzoek beschikbaar worden gesteld op basis waarvan de omgevingsvergunning voor de eerste fase van de bebouwing kan worden verstrekt.
 - e. Op het verkochte de gebruikelijke zakelijke lasten en belastingen rusten.
 - f. Zij niet instaat en derhalve geen enkele aansprakelijkheid aanvaardt voor een slechte ondergrond van het verkochte, tengevolge waarvan extra funderingsconstructies en aldus extra funderingskosten moeten worden gemaakt.
2. De gemeente heeft onderzoek gedaan naar eventuele op het verkochte rustende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf en van eventuele kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek. De gemeente heeft ter zake niets aangetroffen.

Staat van het verkochte.
Artikel 8.

1. Op het moment van juridische levering zal het perceel door de gemeente bouwrijp zijn gemaakt. Hiertoe zullen de volgende maatregelen zijn genomen:

Ten behoeve van het perceel heeft een bodemonderzoek plaatsgevonden van maximaal 1 jaar oud en op basis waarvan de omgevingsvergunning kan worden verleend. Naar aanleiding van dit onderzoek zijn verder geen maatregelen getroffen.
2. Koper aanvaardt het perceel in de toestand, waarin het perceel zich bij het verlijden van de notariële akte bevindt. Het perceel zal bouwrijp worden gemaakt. Daartoe zullen in ieder geval de volgende voorzieningen worden getroffen:
 - Verwijderen bomen en struiken
 - Verwijderen gras en teelaarde (bovenste laag). (primair zal hier het achterliggende depot voor gebruikt worden)
 - Aanvullen van het gat met gele aarde tot niveau zoals bestaand ± 800 -MV.
 - Voor het laatste deel zal koper zelf daarop volgend puin verharding aanbrengen op het gehele perceel als fundatie voor het gebouw en als ondergrond voor de bestrating.
3. Voor het perceel geldt thans het bestemmingsplan Buitengebied 1976. Ten behoeve van ingebruikname van het perceel en de bebouwing daarvan is een wijziging van het

bestemmingsplan vereist. De gemeente zal de vereiste wijziging van het bestemmingsplan in procedure brengen, afgestemd op de planning van de herinrichting van het Lauruscomplex.

4. Ten behoeve van het op te stellen bestemmingsplan zijn voor de bebouwingsmogelijkheden van het perceel afspraken met koper gemaakt. De gemeente spant zich in de noodzakelijke bestemmingsplanwijziging in procedure te brengen via een afwijkingsbesluit als bedoeld in artikel 2 van de Wabo. De kosten van de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de afwijkingsprocedure zijn voor rekening van de gemeente. Verder zullen door koper geen aanvullende legeskosten voor het voeren van een dergelijke afwijkingsprocedure verschuldigd zijn. Deze kosten maken reeds deel uit van de grondprijs. De werkzaamheden zullen zoveel mogelijk verlopen volgens de planning welke als bijlage bij deze overeenkomst is gevoegd.

Zakelijke lasten en belastingen.

Artikel 9.

Alle zakelijke lasten en belastingen, welke van het verkochte geheven worden, komen met ingang van de eerste januari, volgende op de datum van de notariële akte van levering, voor rekening van de koper, ongeacht op wiens naam de aanslag is gesteld of aan wie de verplichting tot betaling is opgelegd. Onroerende zaakbelasting is verschuldigd op 1 januari van het jaar volgend op de oplevering van het gebouw.

Bouwverplichting en gebruik.

Artikel 10.

1.
 - a. Het verkochte mag uitsluitend worden gebruikt voor het daarop bouwen en hebben van een of meerdere bouwwerken in overeenstemming met de door burgemeester en wethouders verleende/te verlenen omgevingsvergunning;
 - b. De koper is verplicht met de bouw van het onder a. bedoelde bedrijfspand aan te vangen binnen één jaar na de datum van de notariële akte van levering;
 - c. Minimaal 50% van het volgens het bestemmingsplan toegestane bebouwingspercentage dient voltooid zijn uiterlijk binnen drie jaar na de datum van de notariële levering;
2. Voor elke maand of gedeelte van een maand dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt, verbeurt de verkoper aan de gemeente een terstond en zonder enige rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van VIJFHONDERD EURO (€ 500,00).
3. Burgemeester en wethouders kunnen, op verzoek van koper, in bijzondere gevallen de onder lid 1 vermelde termijnen verlengen, zo nodig onder door burgemeester en wethouders te stellen voorwaarden.

4. De koper verplicht zich:

- het onbebouwde gedeelte van het verkochte op behoorlijke wijze overeenkomstig de bepalingen van het bestemmingsplan in te richten en ingericht te houden (onder andere voor de opvang van de parkeerbehoefte van werknemers en bezoekers);
- het verkochte en de opstallen overeenkomstig de bepalingen van het bestemmingsplan in gebruik te nemen en te houden;

Recht van terugkoop.

Artikel 11.

1. Indien de koper niet of niet tijdig voldoet aan zijn in artikel 10 lid 1 omschreven verplichtingen, is hij verplicht het verkochte na in gebreke te zijn gesteld op eerste verordening van burgemeester en wethouders aan de gemeente terug te verkopen, tegen de bij de aankoop aan de gemeente betaalde koopsom vermeerderd met de omzetbelasting. Indien deze ten tijde van de terugverkoop aan de gemeente ingevolge de fiscale wetgeving verschuldigd is.

Op deze koopsom zal in plaats van vergoeding van kosten, schaden en rente, behoudens ontheffing, door de gemeente een gedeelte ter grootte van tien percent worden ingehouden en aan de gemeente vervallen, terwijl bovendien voor eventueel verrichte werken generlei vergoeding van de gemeente kan worden gevorderd. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van 8 dagen.

2. De kosten van of in verband met de terugkoop en de wederoverdracht van het verkochte, in de meest ruime zin, komen geheel voor rekening van de terugverkoper.
3. De terugverkoper is verplicht binnen een door burgemeester en wethouders te bepalen termijn na de terugverkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van het verkochte, bij gebreke waarvan een en ander van gemeentewege op kosten van de terugverkoper zal geschieden.

Verbod tot doorverkoop/voorkeursrecht tot koop

Artikel 12.

1. Het is de koper niet geoorloofd om binnen vijf jaar na de datum van het verlijden van de notariële akte van levering tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte, of van het recht op levering daarvan, aan derden over te gaan, verlening van een beperkt recht, waardoor het gebruik van het verkochte door anderen wordt verkregen, daaronder begrepen. Een uitzondering hierop bestaat voor overdracht of verkoop binnen de holdingstructuur van koper danwel verkoop aan een aan koper gelieerde werkmaatschappij.
2. Onder "vervreemding" als in lid 1 bedoeld wordt verstaan: elke levering in juridische of economische eigendom, ongeacht de daaraan ten grondslag liggende titel, alsmede de vestiging van een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik of ander beperkt gebruiksrecht, uitgezonderd erfdienstbaarheden.
3. Burgemeester en wethouders kunnen op verzoek van de koper ontheffing van het in lid 1 opgenomen verbod verlenen. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden ver-

bonden.

Bedoelde ontheffing wordt steeds verleend in geval van:

- a. overlijden van de koper, diens echtgeno(o)t(e) of diegene met wie hij een gemeenschappelijke huishouding voert;
- b. verhuizing, waartoe de noodzaak is ontstaan door ontbinding van het huwelijk of het geregistreerd partnerschap van de koper, door gezondheidsproblemen van de koper of een van zijn gezinsleden, daaronder begrepen de partner met wie hij een gemeenschappelijke huishouding voert;
- c. bij aantoonbare financiële noodzaak.
- d. indien koper binnen de gestelde 5 jaar zijn werkmaatschappij verkoopt en tevens besluit om ook het vastgoed waarvan de werkmaatschappij gebruik maakt (mee) te verkopen.

Splitsingsverbod.

Artikel 12a

1. Na het verstrijken van de in voorgaand artikel bedoelde periode van vijf jaar is de koper vrij het verkochte met de daarop gestichte bebouwing te vervreemden, met dien verstande dat (verticale) perceelssplitsing niet zal zijn toegestaan.
Onder verticale splitsing wordt ten deze verstaan het vervreemden van de woonruimte (of een gedeelte daarvan), los van de bedrijfsruimte, of omgekeerd van de bedrijfsruimte (of een gedeelte daarvan), los van de woonruimte.
2. Indien koper de aan hem krachtens lid 1 van dit artikel opgelegde verplichting niet nakomt, verbeurt hij aan de gemeente een terstond en zonder enige rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van VIJFTIGDUIZEND EURO (€ 50.000,00).

Kettingbeding.

Artikel 13.

1. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 10, 11, 12 en 12a bij overdracht van het gehele of van een gedeelte van het verkochte, alsmede bij verlening daarop van een beperkt recht, waardoor het gebruik van het verkochte door anderen wordt verkregen, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in de artikelen 10, 11, 12 en 12a bepaalde in de notariële akte van levering of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete gelijk aan het bedrag van de koopsom ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.
2. Op gelijke wijze als in lid 1 bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde(n) dat ook deze zowel het bepaalde in de artikelen 10, 11, 12 en 12a als de verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigden.

Elk opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Boetebepaling.

Artikel 14.

1. Voor zover hiervoor of hierna niet anders is bepaald, kunnen burgemeester en wethouders besluiten tot het opleggen van een terstond opeisbare boete ten behoeve van de gemeentekas van twee maal de koopsom (inclusief omzetbelasting), indien de koper en/of opvolgend koper niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoet aan enige verplichting, bij of krachtens de koopovereenkomst opgelegd.
Naast deze boete kunnen burgemeester en wethouders een extra boete vorderen van vijfhonderd euro (€ 500,00) voor elke dag of gedeelte van een dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt.
De gemeente heeft de bevoegdheid om daarnaast nakoming en/of vergoeding van eventueel meer geleden schade te vorderen.
2. Alvorens tot het opleggen van een boete op grond van lid 1 over te gaan, stelt de gemeente de koper en/of opvolgend koper gedurende veertien dagen in de gelegenheid alsnog te voldoen aan de opgelegde verplichtingen.
De kosten van invordering van de invordering van de boete(n) zijn voor rekening van de koper en/of diens rechtverkrijgenden.

Parkmanagement

Artikel 15.

Indien en zodra verenigde ondernemers in Someren (en Asten) een parkmanagementorganisatie oprichten voor het beheer en onderhoud van de Somerense (en Astense) bedrijventerreinen, dan is de koper bereid zijn/haar medewerking te verlenen en onderzoekt hij/zij de mogelijkheid zich hierbij aan te sluiten.

Kosten overeenkomst, overdracht en levering.

Artikel 16.

Alle kosten en rechten, hoe ook genaamd, vallende op de overeenkomst van verkoop en koop, de overdracht en de levering, met uitzondering van die van de kadastrale opmeting/registratie, zijn voor rekening van de koper. De kosten van het aanbrengen van een inrit, zoals deze op de tekening behorende bij deze overeenkomst zijn aangegeven, inclusief afgifte huisnummer zijn voor rekening van de gemeente.

B.T.W. clause.

Artikel 17.

Koper is over de koopsom omzetbelasting verschuldigd naar tarief als is opgenomen in de Wet Omzetbelasting 1968.

Ontbindingsrechten.

Artikel 18.

1. Bij het passeren van de notariële akte van levering doen partijen over en weer afstand van hun recht om op grond van artikel 265 boek 6 en volgende van het Burgerlijk Wetboek ontbinding te vorderen.
2. Deze overeenkomst is gesloten onder de ontbindende voorwaarde dat de gemeente binnen een termijn van 4 weken overeenstemming bereikt met Nuva keukens over aankoop van minimaal 132 m2 grond aan de noordzijde van het perceel.

Termijnenwet.

Artikel 19.

Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Bouwrijpmaken

Artikel 20

1. Het perceel wordt door en voor rekening van de gemeente voordat feitelijke levering plaatsvindt, bouwrijp gemaakt. Tot het bouwrijpmaken worden de volgende voorzieningen gerekend:
 - Verwijderen bomen en struiken
 - Verwijderen gras en teelaarde (bovenste laag). (primair zal hier het achterliggende depot voor gebruikt worden)
 - Aanvullen van het gat met gele aarde tot niveau zoals bestaand. ± 800 -MV.
 - Voor het laatste deel zal koper zelf daarop volgend puin verharding aanbrengen op het gehele perceel als fundatie voor het gebouw en als ondergrond voor de bestrating.
2. Ten behoeve van de realisering van een alternatieve waterberging zal de gemeente in goed overleg met het Waterschap overgaan tot realisering van een wadi op een perceel grenzend aan de Dorser ten noorden van het verkochte. De aansluiting van de hwa zal dan kunnen plaatsvinden op de te realiseren wadi ter plaatse.

Procedure

Artikel 21

1. Koper is verplicht om binnen een periode van twee maanden na ondertekening van deze overeenkomst een aanvraag om vergunning in te dienen voor de realisering van de gewenste bebouwing op de het verkochte.
2. Burgemeester en wethouders zullen zich inspannen om binnen de in de Wabo aangegeven termijnen over te gaan tot verlening van de omgevingsvergunning zowel voor de activiteit bouwen als voor de activiteit milieu. Gezien de vigerende bestemming, is een gelijktijdige afwijkingsprocedure op basis van artikel 2.1 van de Wabo onder 3. vereist.

3. Ten behoeve van de afwijkingsprocedure danwel de herziening van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, welke is gepland binnen een jaar na ondertekening van de overeenkomst zullen burgemeester en wethouders bevorderen dat een bedrijfsbestemming wordt toegekend aan het desbetreffende perceel die de mogelijkheid geeft voor het bedrijf een milieuklasse 3.2 toe te kennen.
4. Partijen zullen bevorderen dat de afwijkingsprocedure wordt gevoerd overeenkomstig de planning welke als bijlage bij deze overeenkomst is gevoegd.
5. Burgemeester en wethouders zullen niet tot intrekking van de verleende vergunning overgaan, indien daarvan binnen 5 jaar nadat deze onherroepelijk is geworden, niet geheel of gedeeltelijk gebruik is gemaakt. Op verzoek van koper kan deze termijn met 2 jaar worden verlengd. Het bepaalde in dit lid geldt onverminderd het bepaalde in artikel 10 van deze overeenkomst.

Artikel 22 Overige bepalingen

1. Aan koper wordt het eerste recht van koop verschaft voor aankoop van een perceel grond, omvang nader te bepalen, gelegen ten oosten van het verkochte over de totale breedte, voor het deel dat thans bij de gemeente in eigendom is.
2. Het eerste recht van koop dient te worden geëffectueerd op eerste aanzegging van de gemeente op het moment waarop de gemeente besluit om tot uitgifte van de desbetreffende percelen over te gaan.

Domiciliekeuze.

Het origineel van deze overeenkomst zal berusten ten kantore van de in artikel 3 lid 1 bedoelde notaris, alwaar partijen terzake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

Aldus overeengekomen en getekend te Someren

Op 11 april 2013

5.1.2.e.

A.P.M. Veltman, burgemeester

koper,

5.1.2.e.

G. Van Meurs

Bijlagen, welke een onlosmakelijk geheel vormen met deze overeenkomst:

- Situatietekening MIBA, nr. 1142005
- Managementplanning MIBA d.d. 31-1-2013

5.1.2.e.

5.1.2.e.

