Gemeenteraad van Vught
T.a.v. de griffie
Postbus 10100
5260 GA Vught

gemeente@vught.nl

Van:

Vught

Vught

Datum: 01-07-2025

Onderwerp: Zienswijze en bezwaar tegen voorgenomen aankoop perceel Sectie E, nummer 3136 door gemeente Vught

Geachte leden van de gemeenteraad,

Met deze brief willen wij onze ernstige zorgen uiten over de voorgenomen aankoop van perceel Sectie E, nummer 3136 door de gemeente Vught van het Rijksvastgoedbedrijf. Deze aankoop roept fundamentele vragen op over de onderbouwing en legitimiteit van de investering met gemeenschapsgeld.

1. Gebrek aan publiek belang en onderbouwing
De gemeente stelt dat de aankoop bijdraagt aan "betere ruimtelijke kwaliteit" en een "veiliger verkeerskundige situatie". Echter, deze claims zijn niet onderbouwd met feitelijke gegevens, ruimtelijke analyses of verkeersstudies. Er is dus geen overtuigend publiek belang aangetoond dat deze investering rechtvaardigt. Naar ons inzicht bestaat het risico dat de situatie juist verslechtert op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid, verkeersveiligheid en milieu. Het omgevingsrecht, verkeersveiligheidsbeleid en het burenrecht dient hierbij gerespecteerd te worden.

Het perceel lijkt vooral te worden aangekocht ten behoeve van een te realiseren ontsluiting tbv projectontwikkelaar PPO, ten gunste van het project "Martinilaan 2-4" voor de realisatie van 70 woningen en het project "Habitat" voor realisatie van 7 patiowoningen. De bestemming van perceel 313 6 alsmede de percelen behorende bij de projecten moet bovendien nog worden gewijzigd in lijn met de omgevingswet, wat juridisch en bestuurlijk niet gegarandeerd is.

2. Ontsluiting reeds geregeld in bestaande overeenkomst
Volgens de reeds contractueel afgesloten anterieure overeenkomst tussen PPO en de gemeente Vught is de ontsluiting van het beoogde woningbouwperceel overeengekomen en gegarandeerd via het reeds gemeentelijk eigendom zijnde perceel, Sectie E, nummer 3853 (zie artikel 5 van de overeenkomst). Een extra perceel is dus niet noodzakelijk voor ontsluiting.

Bovendien laten de huidige conceptplannen van het Habitat-project zelfs drie mogelijke ontsluitingsvarianten zien via perceel E 3853: vóór en na de bocht in de Martinilaan en via de Titus Brandsmalaan. Deze alternatieven dienen conform de anterieure overeenkomst uitgewerkt te worden. Daarmee zal tevens duidelijk worden dat de gewenste ontwikkeling ook zonder aankoop van perceel E 3136 uitvoerbaar is.

3. Risico op misbruik van publiek geld
Het aankopen van extra gronden die primair het belang van een private partij dienen, zonder garantie op planologische haalbaarheid en zonder noodzaak vanuit verkeersveiligheid of openbare ruimte, is in strijd met het prudent gebruik van gemeenschapsgeld. Dit vraagt om een kritische beoordeling door u als gemeenteraad.

Daarom verzoeken wij u als gemeenteraad:
- De aankoop van perceel E 3136 niet te accorderen zonder aantoonbare, objectieve onderbouwing van het publiek belang.
- De reeds bestaande anterieure afspraken en ontsluitingsmogelijkheden serieus te nemen.
- Transparantie te eisen in het onderhandelingsproces en de afweging van belangen, inclusief de ruimtelijke en verkeerskundige impact op de buurt.

Wij stellen het op prijs als u onze zienswijze wilt meenemen in de besluitvorming. Uiteraard zijn wij bereid dit desgewenst nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,





Bijlage 1: concept anterieure overeenkomst (in afwachting van definitieve getekende versie op basis van WOO verzoek).

Bijlage 2: Verzoek tot aan- verkoop van een perceel

Samenwerkingsovereenkomst/anterieure overeenkomst voor de ontwikkeling van de locatie Martinilaan in Vught

Versie 2023-12-13

De ondergetekenden:

1. De gemeente Vught, hierbij vertegenwoordigd door haar wethouder, de heer J.H.L. den Otter, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 19 december 2023

   hierna te noemen: de gemeente

2. Peters Projectontwikkeling Schaijk B.V., hierbij met een volmacht vertegenwoordigd door haar commercieel directeur, [redacted]

   hierna te noemen: de Ontwikkelaar

   en gezamenlijk te noemen: partijen

nemen het volgende in overweging

- Ontwikkelaar heeft het voornemen woningen te ontwikkelen in een gebied dat wordt gevormd door in ieder geval de percelen kadastraal bekend gemeente Vught *E 4257*, E 4258, *E 4259*, E 4260 en, indien Ontwikkelaar erin slaagt deze percelen te verwerven, de percelen kadastraal bekend gemeente Vught E 3136 (ged.) en E 3351 (hierna: het Exploitatiegebied). Het Exploitatiegebied is nader aangeduid op bijgevoegde tekening (bijlage 1).

- Ontwikkelaar heeft een stedenbouwkundig plan opgesteld voor de ontwikkeling. Dit plan voorziet in de bouw van 3 appartementencomplexen met in totaal ongeveer 70 appartementen (hierna: het Project).

- Het college heeft bij besluit van 13 december 2022 in principe ingestemd met het stedenbouwkundig plan en is bereid over te gaan tot wijziging van het planologisch kader.

- Partijen nu willen overgaan tot het maken van afspraken over de uitvoering van het Project.

en komen het volgende overeen

[redacted]

Artikel 1 Het Exploitatiegebied

Het Exploitatiegebied is gelegen in een gebied, waarop het bestemmingsplan 'Schoonveld 2015' van toepassing is. Het Exploitatiegebied heeft deels de bestemming 'Wonen' en deels de bestemming 'Groen'. Deze bestemmingen laten de bouw van appartementencomplexen niet toe.

Artikel 2 Kostenverhaal op grond van de Omgevingswet

1. De gemeente neemt een inspanningsverplichting op zich om het benodigde planologisch besluit te nemen. De gemeente geeft echter geen garantie dat dit besluit van kracht wordt. De gemeente dient bij haar besluit immers rekening te houden met alle belangen, die met een dergelijk besluit zijn gemoeid. De gemeente is daarom niet aansprakelijk voor schade die de Ontwikkelaar lijdt, indien het benodigde planologisch besluit niet tot stand komt.
2. Ontwikkelaar is aan de gemeente leges verschuldigd die samenhangen met de verschillende publiekrechtelijke procedures die door de Gemeente in het kader van de Ontwikkeling worden gevoerd. De Gemeente bepaalt de hoogte van de leges met toepassing van de dan geldende Legesverordening en de bijbehorende Tarieventabel.
3. Inzake het wettelijk verplichte kostenverhaal op grond van de Omgevingswet is Ontwikkelaar aan de Gemeente een vergoeding verschuldigd van € 91.372,-. Dit bedrag is bepaald met toepassing van de plankostenscan. De Ontwikkelaar zal het door hem verschuldigde bedrag van € 91.372,- voldoen binnen 30 (dertig) dagen na terinzagelegging van het ontwerp van het vereiste planologische besluit. Gemeente stuurt daartoe een factuur.
4. Partijen komen met elkaar overeen dat de Ontwikkelaar, op basis van de Nota kostenverhaal, in verband met de ontwikkeling van het Exploitatiegebied aan de gemeente een bijdrage voor gebiedsoverstijgende kosten verschuldigd is. Deze bijdrage bedraagt € 19,74 (prijspeil 2023) per m^2 bruto vloeroppervlak, berekend over de maximale planologische invulling. Deze bijdrage wordt jaarlijks geïndexeerd. De hoogte van de bijdrage wordt berekend op basis van het vastgestelde bestemmingsplan, waarbij de dan geldende geïndexeerde bijdrage geldt. Ontwikkelaar is 50% van dit bedrag verschuldigd bij vaststelling van het bestemmingsplan en 50% bij verlening van de eerste omgevingsvergunning voor het bouwen van de appartementen. Na vaststelling van het planologisch besluit stuurt de gemeente hiertoe een factuur. De ontwikkelaar zal het door hem verschuldigde bedrag voldoen binnen 30 dagen.
5. Over alle in dit artikel genoemde bedragen is geen omzetbelasting verschuldigd.
6. Met de betalingen op grond van deze overeenkomst heeft de Ontwikkelaar alle kosten betaald die zij op grond van het wettelijk verplichte kostenverhaal aan de Gemeente is verschuldigd.

Artikel 3 Nadeelcompensatie

1. Voor rekening van Ontwikkelaar komen:
   a. de reële kosten voor het in behandeling nemen van en het beslissen op een verzoek om vergoeding van nadeelcompensatie zoals bedoeld in artikel 15.1 van de Omgevingswet, zoals de inzet van ambtelijke uren en de kosten van planschadeadviezen.

[redacted]

b. de redelijke kosten van een onherroepelijke toekenning van planschade.

2. De Ontwikkelaar zal de door haar verschuldigde bedragen voldoen binnen 30 (dertig) dagen nadat zij een daarop betrekking hebbend betalingsverzoek van de Gemeente heeft ontvangen. Bij niet, niet tijdige of gedeeltelijke betaling is de Ontwikkelaar over de hoofdsom de wettelijke rente verschuldigd, te rekenen vanaf de dag dat zij in gebreke zijn aan de betalingsverplichting te voldoen.
3. Ontwikkelaar is belanghebbende bij het nemen van een besluit op het verzoek. Ontwikkelaar wordt op de hoogte gesteld van ingediende verzoeken en kan zienswijzen indienen op adviezen van adviseurs.

Artikel 4 Het bouw- en woonrijp maken van het Exploitatiegebied

1. Het Exploitatiegebied wordt door Ontwikkelaar voor haar rekening en risico bouw- en woonrijp gemaakt. Hieronder worden de volgende werkzaamheden verstaan:
   a. het aanleggen van verharding ten behoeve van de ontsluiting van de woningen en het aanleggen van riolering en nutsvoorzieningen;
   b. het verzorgen van de aansluiting van de te bouwen woningen op de nutsvoorzieningen, zoals riolering, water, elektriciteit, telefoon, kabeltelevisie, etc.;
   c. het voor zover noodzakelijk aanleggen en inrichten van wegen, straten, parkeervoorzieningen, trottoirs, paden, bermen, groen-, water- en speelvoorzieningen, alsmede het leveren en plaatsen van straatmeubilair en openbare verlichting;
   d. het voor zover noodzakelijk aanleggen en verleggen van leidingennetten voor nutsvoorzieningen, zoals gas, water, brandkranen, secundaire blusvoorzieningen, elektriciteit, telefoon, kabeltelevisie, waaronder zal worden begrepen het verwijderen, verplaatsen en vernieuwen van eventueel aanwezige oude ondergrondse infrastructuren (kabels en leidingen), zodanig dat het gehele Exploitatiegebied vrijgemaakt is van vervallen kabels en leidingen.
2. Ontwikkelaar stelt voor het bouw- en woonrijp maken van het Exploitatiegebied achtereenvolgens een Voorlopig Ontwerp, een Definitief Ontwerp en een Uitvoeringsontwerp op (hierna: 'de Ontwerpen'). Gelijktijdig met het Uitvoeringsontwerp overlegt Ontwikkelaar een Keuringsplan, waarin Ontwikkelaar uiteenzet hoe de Ontwikkelaar de kwaliteit borgt tijdens de uitvoering.
3. De Ontwikkelaar neemt bij het opstellen van de diverse documenten het Handboek Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente in acht.
4. De Ontwikkelaar legt het Voorlopig Ontwerp, het Definitief Ontwerp, het Uitvoeringsontwerp en het Keuringsplan ter toetsing voor aan de Gemeente. De Gemeente reageert binnen vier weken op de ingediende stukken. De Gemeente kan in een latere fase geen goedkeuring onthouden aan onderdelen van een document, waaraan zij in een eerdere fase goedkeuring heeft gegeven.
5. Na gereedmelding van de bouw van alle woningen in het Exploitatiegebied vindt de oplevering van de openbare ruimte in het Exploitatiegebied plaats. Ontwikkelaar stelt hiervoor een opleverdossier op, dat door de gemeente dient te worden goedgekeurd aan de hand van de door de Gemeente goedgekeurde Ontwerpen. Nadat de Gemeente akkoord is gegaan met de oplevering, vindt de overdracht van de openbare ruimte in het

Exploitatiegebied plaats. Ontwikkelaar draagt de openbare ruimte in het Exploitatiegebied om niet over aan de Gemeente.

6. Een eventuele gezamenlijke binnentuin voor de kopers van de appartementen in het Exploitatiegebied zal geen onderdeel zijn van de openbare ruimte.
7. Op het gebied, gelegen direct naast het Exploitatiegebied, worden op grond van de Gemeente 7 patiowoningen gebouwd (hierna: project Habitat). De Gemeente is verantwoordelijk voor het bouw- en woonrijp maken van dit gebied. Partijen spreken af om, indien mogelijk, gezamenlijk opdracht aan een aannemer te geven voor het bouw- en woonrijp maken van beide gebieden. Iedere partij draagt zelf de kosten die zijn gemoeid met het bouw- en woonrijp maken van haar gebied. Aan de te selecteren aannemer zal worden gevraagd in zijn inschrijving het onderscheid te maken in de kosten die aan de verschillende gebieden zijn toe te rekenen.

Artikel 5 Ontsluiting Exploitatiegebied

1. De Gemeente zal op het bij de Gemeente in eigendom zijnde perceel, kadastraal bekend gemeente Vught, sectie E, nummer 3853 een ontsluiting maken van het Exploitatiegebied op de Martinilaan. Deze ontsluiting wordt mede gerealiseerd voor de woningen die op het perceel van de Gemeente worden gebouwd.
2. De kosten van het aanleggen van de ontsluitingsweg inclusief eventuele tijdelijke ontsluitingswegen komen ten laste van zowel de ontwikkeling op grond van de gemeente als op het project van de Ontwikkelaar. De verdeling van kosten vindt als volgt plaats:

    a. De partijen komen overeen dat de verdeling van deze kosten plaatsvindt op basis van het totaal aantal woningen dat wordt ontsloten door de nieuwe ontsluitingsweg. Het totaal aantal woningen bestaat in deze uit het aantal woningen dat cumulatief wordt gerealiseerd in de ontwikkelingen Project Habitat en het Project Martinilaan 2-4.
    b. De verdeelsleutel wordt in het kader van gebruiksintensiteit als volgt vastgesteld: Kostenbijdrage per woning = Kosten /totaal aantal woningen, vermenigvuldigd met het aantal gerealiseerde woningen in Project Habitat of Project Ontwikkelaar.
    c. De kosten worden bepaald op basis van de inschrijving van de aannemer. Na gunning aan de aannemer zal de Ontwikkelaar het door haar verschuldigde bedrag binnen 30 dagen overmaken aan de Gemeente. Over dit bedrag is geen omzetbelasting verschuldigd.
    d. De ontsluiting voor het Project van de Ontwikkelaar ligt gedeeltelijk in het Exploitatiegebied. Partijen spreken af dat zij met elkaar in overleg treden om gezamenlijk opdracht te geven voor de aanleg van de volledige ontsluiting. Indien daartoe wordt besloten, komen de kosten van de aanleg van de ontsluitingsweg, voor zover gelegen in het Exploitatiegebied, geheel voor rekening van de Ontwikkelaar. Voor het gedeelte op grond van de Gemeente geldt het bepaalde onder Art. 5.2.b.

3. De Gemeente garandeert dat de appartementen van het Project te allen tijde ontsloten kunnen worden over de gerealiseerde ontsluiting op haar perceel. Indien nodig zal de Gemeente hiervoor een recht van erfdienstbaarheid vestigen.

Artikel 6 Woningbouwprogramma

1. Partijen gaan uit van de bouw van ca. 70 appartementen in de koopsector. Van deze woningen betreft 45% woningen met een vrij-op-naamprijs tot € 300.000 (hierna: Betaalbare koopwoningen), 22,5% woningen met een vrij-op-naamprijs vanaf € 300.000 tot € 450.000 (hierna: Middeldure koopwoningen, laag), 22,5% woningen met een vrij-op-naamprijs vanaf € 450.000 tot € 650.000 (hierna: Middeldure koopwoningen, hoog) en 10% met een vrij-op-naamprijs vanaf € 650.000.
2. De in dit artikel genoemde bedragen voor de koopwoningen geven het prijspeil van juli 2023 weer. Deze prijzen worden jaarlijks verhoogd met een door de gemeenteraad te bepalen index, voor het eerst per 1 januari 2024.
3. Voor de vrij-op-naam-prijs van een woning geldt de volgende omschrijving: grondkosten, bouwkosten, sanitair, keuken, honorarium en bijkomende kosten architect en adviseurs, honorarium en bijkomende kosten notaris voor transportakte, verkoopkosten, leges, btw, kadastrale inmeting en aansluitkosten nutsvoorzieningen. Niet inbegrepen zijn: aansluitkosten telefoonnet/CAI, kosten eventuele koperskeuzes en andere wijzigingen op verzoek van de bewoners, kosten inrichting, kosten inrichting tuin en kosten erfafscheidingen, tenzij het een erfafscheiding betreft die Ontwikkelaar zelf plaatst gedurende de bouw of dwingend door de Ontwikkelaar wordt voorgeschreven. Indien woningen worden verkocht met verplichte afname van een eigen parkeerplaats, maken de kosten van de aanschaf van de parkeerplaats onderdeel uit van de definitie van de vrij-op-naamprijs.
4. Partijen gaan uit van koopwoningen, maar Ontwikkelaar heeft de mogelijkheid de woningen ook als huurwoning op de markt te brengen. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van het Woningbouwprogramma wordt daarbij in acht genomen. Indien Middeldure huurwoningen zijn voorzien (tussen € 808,06 en € 1.600) maken partijen onder andere nadere afspraken over de maximale jaarlijkse verhoging van de huurprijzen, de duur van de instandhouding van de huurwoning en de maximale aanvangshuurprijs. Indien Betaalbare huurwoningen (sociale huurwoningen) worden gerealiseerd, spreken partijen af dat de toewijzing van die woningen via de woningbouwvereniging geschiedt.

Artikel 7 Opleggen anti-speculatiebeding

1. Ontwikkelaar is verplicht de te realiseren betaalbare koopwoningen (hierna: 'Betaalbare Koopwoningen') te verkopen voor een vrij-op-naamprijs (prijspeil 2023) van maximaal € 300.000. Ontwikkelaar verbeurt een boete van € 100.000 voor elke Betaalbare Koopwoning die voor een hogere vrij-op-naamprijs wordt verkocht en overgedragen. Verbeurte vindt plaats op het moment van inschrijving van de notariële akte van levering in de openbare registers, zonder dat daartoe een ingebrekestelling van de gemeente is vereist. Verbeurte van de boete laat alle rechten op nakoming en schadevergoeding van de gemeente, onverlet.
2. De Ontwikkelaar is verplicht de te realiseren Middeldure Koopwoningen (laag) te verkopen voor een vrij-op-naamprijs van maximaal € 450.000. De Ontwikkelaar verbeurt een boete van € 100.000 voor elke Middeldure Koopwoning (laag) die voor een hogere vrij-op-naamprijs wordt verkocht en overgedragen. Verbeurte vindt plaats op het moment van inschrijving van de notariële akte van levering in de openbare registers, zonder dat daartoe een

[redacted]

ingebrekestelling van de gemeente is vereist. Verbeurte van de boete laat alle rechten op nakoming en schadevergoeding van de gemeente, onverlet.

3. De Ontwikkelaar is verplicht de te realiseren Middeldure Koopwoningen (hoog) te verkopen voor een vrij-op-naamprijs van maximaal € 650.000. De Ontwikkelaar verbeurt een boete van € 100.000 voor elke Middeldure Koopwoning die voor een hogere vrij-op-naamprijs wordt verkocht en overgedragen. Verbeurte vindt plaats op het moment van inschrijving van de notariële akte van levering in de openbare registers, zonder dat daartoe een ingebrekestelling van de gemeente is vereist. Verbeurte van de boete laat alle rechten op nakoming en schadevergoeding van de gemeente, onverlet.
4. De Ontwikkelaar is voorts verplicht bij de verkoop van alle Betaalbare en Middeldure koopwoningen (laag en hoog) met de koper een anti-speculatiebeding overeen te komen ten behoeve van de gemeente conform de volgende tekst:

Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop

Artikel I

a. Koper is verplicht de op het verkochte te bouwen woning uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden door te verkopen.

b. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:

1. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek;

2. executoriale verkoop door een hypothecaire schuldeiser als bedoeld in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek);

3. schriftelijke ontheffing door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vught als bedoeld in lid d.

c. Het bepaalde in lid a en lid b vervalt nadat koper of eventueel opvolgend koper binnen 5 jaar na 1ste bewoning, de desbetreffende woning gedurende in totaal vijf jaar heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke koper en eventuele opvolgend koper als bewoner van het desbetreffende adres in de basisregistratie personen is ingeschreven en daar ook daadwerkelijk woont.

d. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vught kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:

1. aanvaarding van een nieuwe baan door koper op meer dan 100 kilometer afstand van de woning gelegen of gedwongen verhuizing in het kader van een bepaalde beroepsgroep;

2. overlijden van koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner;

3. ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinding van het samenlevingsverband van koper;

4. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt (een en ander ter beoordeling van burgemeester en wethouders) door de gezondheid van koper, diens echtgeno(o)t(e), partner of van een van zijn gezinsleden;

5. verhuizing die noodzakelijk is in verband met de gewijzigde gezinssamenstelling ten opzichte van de grootte van de woning.

e. *Het college van burgemeester en wethouders kan aan de op grond van lid d van dit artikel verleende ontheffing nadere voorwaarden verbinden. Bedoelde voorwaarden mogen slechts dienen ter waarborging van de bij deze regeling beschermde belangen, te weten het voorkomen van speculatie op de woningmarkt.*

Artikel II

a. *Bij het niet nakomen van de verplichting tot zelfbewoning en het verbod van doorverkoop wordt een boete opgelegd van maximaal € 100.000.*
Tot en met één (1) jaar na start bewoning (inschrijving BRP) is koper aan de gemeente vergoeding beschuldigd van 100% (€ 100.000) van het boetebedrag;
Gedurende het tweede (2) jaar is de koper een vergoeding verschuldigd van 80% van het boetebedrag (€ 80.000);
Gedurende het derde (3e) jaar is de koper een vergoeding verschuldigd van 60% van het boetebedrag (€ 60.000);
Gedurende het vierde (4e) jaar is de koper een vergoeding verschuldigd van 40% van het boetebedrag (€ 40.000);
Gedurende het vijfde (5e) jaar is de koper een vergoeding verschuldigd van 20% van het boetebedrag (€ 20.000).
b. *Het bepaalde in deze regeling kwalificeert als derdenbeding ten gunste van de gemeente Vught.*

5. De Ontwikkelaar verbeurt een boete van € 50.000,00 voor iedere Betaalbare en Middeldure koopwoning, die wordt verkocht en overgedragen zonder voornoemd anti-speculatiebeding. Verbeurte vindt plaats op het moment van inschrijving van de notariële akte van levering in de openbare registers, zonder dat daartoe een ingebrekestelling van de gemeente is vereist. Verbeurte van de boete laat alle rechten op nakoming en schadevergoeding van de gemeente, onverlet.

Artikel 8 Verplichte woningtoewijzing via loting

1 Ontwikkelaar is verplicht de Betaalbare- en Middeldure Koopwoningen via een loting door een notaris toe te wijzen aan kopers.
2 Deze loting is alleen vereist, indien zich meerdere gegadigden hebben gemeld voor één of meer specifieke woningen.
3 Bij de niet-correcte nakoming van de in het eerste lid vervatte verplichting verbeurt Ontwikkelaar, zonder dat daartoe een ingebrekestelling vereist is, een direct opeisbare boete van € 100.000,00 aan de Gemeente, dit onverminderd de rechten van de Gemeente op nakoming en schadevergoeding.

Artikel 9 Verbod overdracht van rechten en vervreemding

1. Het is de Ontwikkelaar zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of te bezwaren. De Gemeente zal haar goedkeuring verlenen indien de

rechtverkrijgende zich op gelijksoortige wijze als de Ontwikkelaar aan de gemeente verplicht, waarbij de Gemeente de mogelijkheid heeft om nadere voorwaarden te stellen.

2. De rechtverkrijgende zal zich moeten houden aan de in artikel 7 en 8 genoemde maximale verplichtingen. Indien de rechtverkrijgende hierin tekortschiet, blijft de Ontwikkelaar de in artikel 7 en 8 genoemde boete aan de gemeente verschuldigd, tenzij de Ontwikkelaar heeft voldaan aan het bepaalde in lid 3 en lid 4 van dit artikel.
3. Indien Ontwikkelaar voorafgaand aan de verkoop van de koopwoningen overgaat tot geheel of gedeeltelijke vervreemding van de locatie aan een derde, is zij verplicht alle verplichtingen van de artikelen 7 en 8 op te nemen in de koopovereenkomst en de akte van levering. Ontwikkelaar is verder verplicht middels een kettingbeding te borgen dat bij daaropvolgende vervreemdingen alle verplichtingen uit de artikelen 7 en 8 worden ogenomen in de koopovereenkomst en de akte van levering.
4. Bij niet nakoming van de verplichting uit het vorige lid verbeurt Ontwikkelaar een boete van € 500.000 aan de Gemeente, dit onverminderd de rechten van de Gemeente op nakoming en schadevergoeding.

Artikel 10 Kosten en belastingen

1. Alle kosten en belastingen gemoeid met de overdracht van grond door de Ontwikkelaar aan de Gemeente, waaronder begrepen eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting of omzetbelasting, het kadastraal tarief en de notariskosten, zijn voor rekening van de Ontwikkelaar.
2. Partijen streven ernaar om hun afspraken op de fiscaal meest gunstige manier vorm te geven.

Artikel 11 Verwerving perceel E 3136

1. De Ontwikkelaar heeft plannen om het perceel kadastraal bekend gemeente Vught, sectie E, nummer 3136 in eigendom te verwerven. De gemeente heeft ook belang bij het eigendom van een gedeelte van dit perceel vanwege de aanwezigheid van gemeentelijke infrastructuur of vanwege de gewenste aanleg van een fietspad naar de ovonde.
2. Indien de Ontwikkelaar er in slaagt overeenstemming te krijgen met de huidige eigenaar van het perceel (E3136), biedt de Ontwikkelaar de -naar inzicht van de gemeente- benodigde gronden aan, tegen dezelfde grondprijs per m² als waarvoor de Ontwikkelaar deze gronden heeft verworven van de huidige eigenaar.

Artikel 12 Bouwplicht

1. Ontwikkelaar is verplicht binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit in te dienen.
2. Ontwikkelaar is verplicht binnen een jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit een aanvang te maken met de bouwwerkzaamheden.

3. Ontwikkelaar is verplicht binnen vier jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit de bouwwerkzaamheden voor de laatste woningen gereed te hebben.
4. Ontwikkelaar verbeurt bij de niet-nakoming van de in de vorige drie leden bedoelde verplichting een boete, zonder dat daarvoor een ingebrekestelling is vereist.
5. De boete bedraagt € 5.000,00 (zegge: vijfduizend euro 0/00) voor iedere maand of gedeelte daarvan dat het uitblijven van het indienen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit voortduurt, het uitblijven van de start van de bouwwerkzaamheden voortduurt of dat het uitblijven van de gereedmelding van de werkzaamheden voortduurt. Deze boetebepaling laat alle aanspraken van de Gemeente op nakoming en aanvullende schadevergoeding, onverlet.
6. Op schriftelijk verzoek van Ontwikkelaar kan de Gemeente de termijnen, genoemd in het eerste, tweede en derde lid verlengen. De Gemeente verleent hiervoor toestemming, indien van Ontwikkelaar in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij de woningen of een deel daarvan gaat bouwen. Een dergelijke situatie doet zich in ieder geval voor, als de woningen ondanks pogingen daartoe niet kunnen worden verkocht of indien rechtsmiddelen worden aangewend tegen een verleende omgevingsvergunning. Er is in ieder geval sprake van onvoldoende verkoop van woningen, indien niet het minimaal aantal woningen is verkocht om een SWK- of Woningborggarantie te verkrijgen (70% verkoop).

Artikel 13 Overleg en participatie

1. Overleg tussen partijen zal op ambtelijk niveau plaatsvinden, tenzij partijen aanleiding zien voor overleg op bestuurlijk niveau.
2. De Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het betrekken van omwonenden en belanghebbenden bij de ontwikkeling. De Gemeente heeft een participatiebeleid, waaraan de Ontwikkelaar zich dient te houden. Ontwikkelaar stelt de Gemeente in de gelegenheid een zienswijze te geven over de voorgenomen wijze van participatie.

Vught, 21-12-23

De Gemeente

De Ontwikkelaar

[redacted]

Paraaf: [redacted]

De heer J.H.L. den Otter

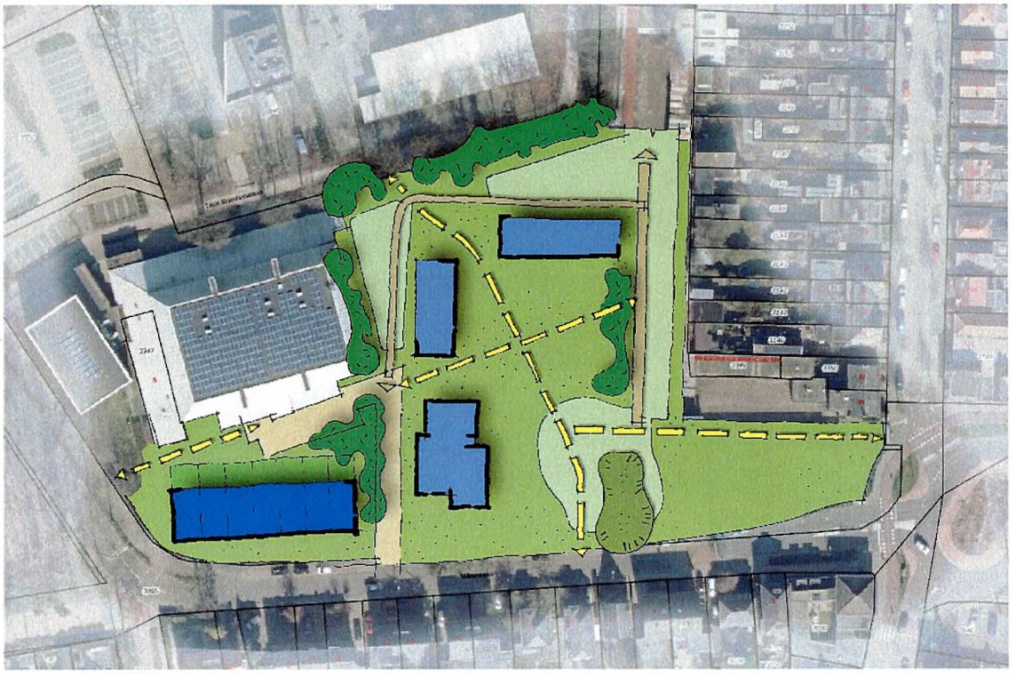




BIJLAGE A (versie 3 april 2023)

Martinilaan

Stedenbouwkundige uitgangspunten
15 maart 2023 Versie: 1.1



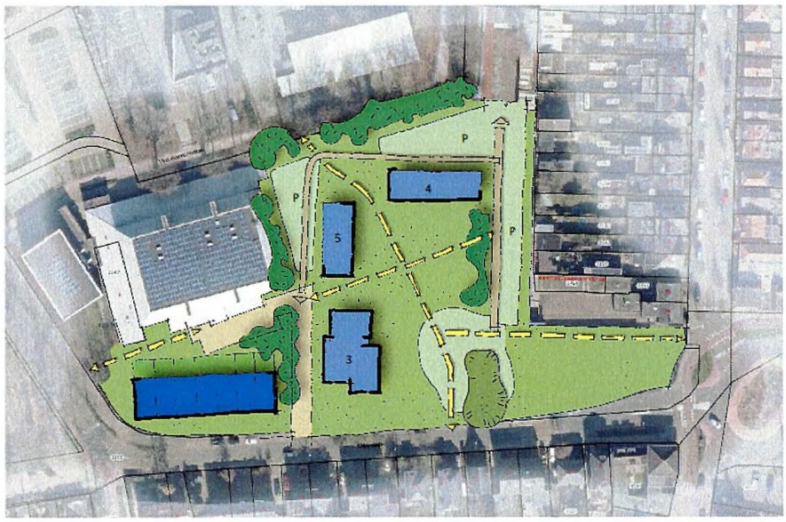
Vught

Martinilaan

Stedenbouwkundige uitgangspunten
15 maart 2023 Versie: 1.1

Verklaring

- Zeven patio's
- 3 — Gestapelde woningbouw met maximaal aantal lagen
- Ontsluiting met parkeervoorziening
- P — Zoekgebied parkeren
- Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer
- Openbaar gebied/ ontmoeting
- Grafheuvel
- Langzaam verkeer
- Hofvormige binnenruimte



Vught

Uitgangspunten
Een eventuele herontwikkeling van het terrein heeft de intentie om een bijdrage te leveren aan het openbaar gebied. Nieuwe verblijfsgebieden worden aan de omgeving toegevoegd, voetgangers en fietsers krijgen bewegingsvrijheid en de auto is te gast.

De bestaande grafheuvel krijgt een markante plek binnen het gebied en wordt prominent onderdeel van het openbaar gebied.

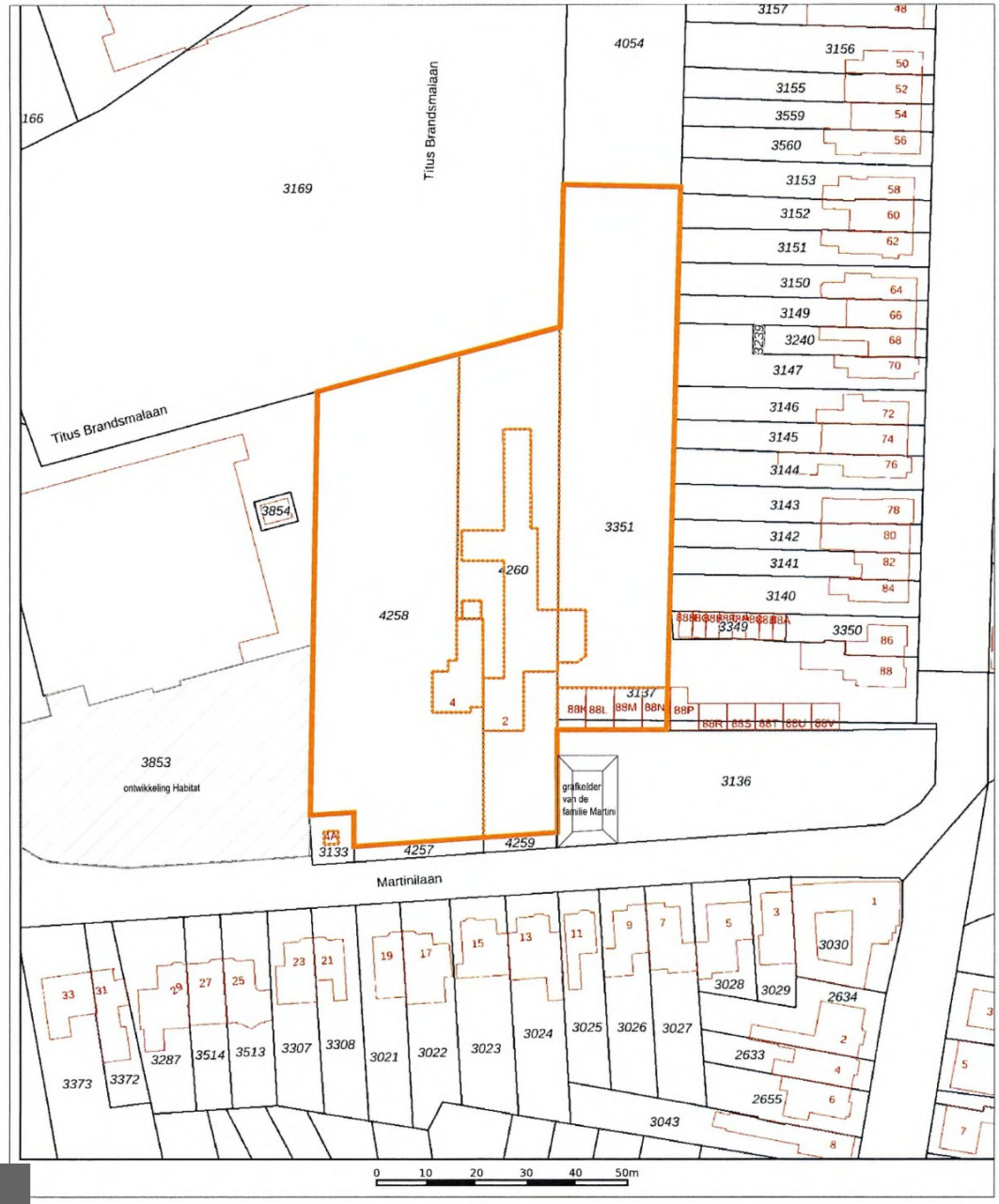
Het parkeren vindt aan de randen van de nieuwe hofvormige binnenruimte plaats. Hierbij dient onderzocht te worden wat de kwaliteit is van de bestaande bomen.

Uitgangspunt is dat het parkeren niet zichtbaar in de hofvormige binnenruimte zal plaatsvinden.

Flexibele basis voor uitwerking met het vizier op een hoogwaardig openbaar gebied
De verkenning geeft inzicht in de opzet van het gebied. Bij de uitwerking van de structuur naar een bouwplan is boetseren ervan mogelijk rekening houdend met de geschetste structuur en effecten op het karakter van het openbaar gebied en omliggende bestaande woongebieden.



Vught



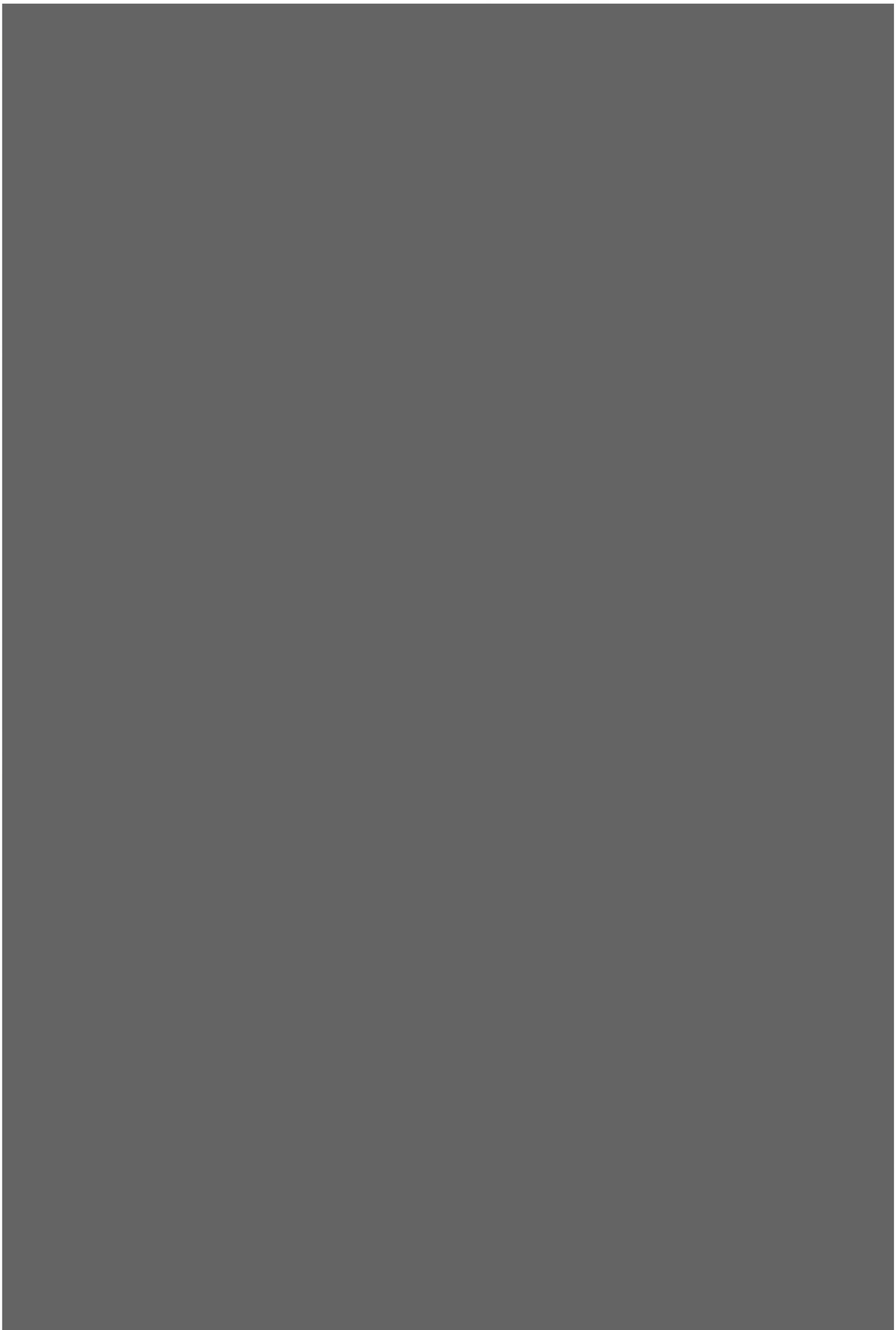
PLANGEBIED

Percelen kadastraal 4258 - 4260 - 3351 en 3137 (deels)

Mogelijk van RVO te verwerven perceel kadastraal 3136

edenbouwkundige opzet Martinilaan Vught | schaal 1.1000 | opdrachtgever: Wolters vastgoed | 09.11.2023 | bestaande situatie plangebied

WakkerArchitecten



Verzoek tot aan- verkoop van een perceel

Gemeente Vught heeft de wens om het navolgende perceel te verwerven van **De Staat**;

Kadastrale informatie: Sectie E nummer 3136 kadastrale gemeente Vught



Wat ging er aan vooraf?

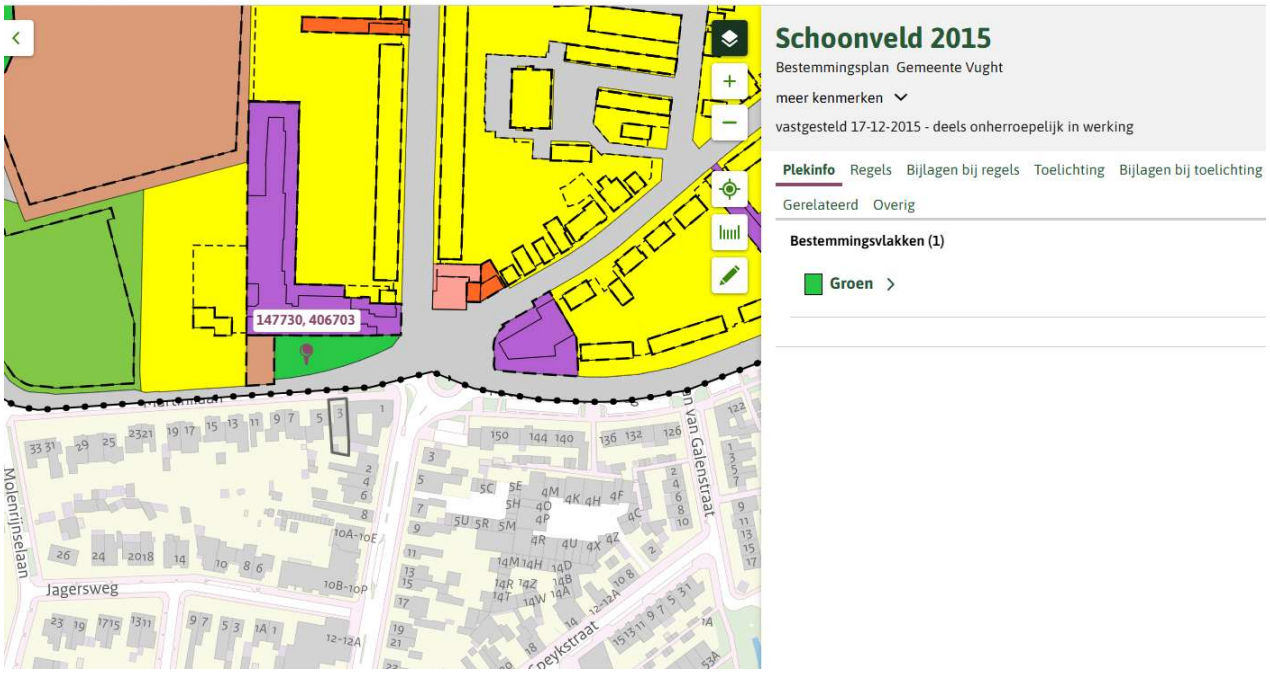
Het eigendom van het perceel was tot voor kort toegeschreven aan de heer . Uit notarieel onderzoek naar de nalatenschap van de heer is gebleken dat er geen erfgenamen zijn. Hierna is contact gezocht met het Rijksvastgoedbedrijf, Sectie Onbeheerde Nalatenschappen. Door hen is opnieuw onderzoek verricht, de tenaamstelling is gewijzigd (deze bleek onjuist te zijn) naar en opnieuw is gebleken dat er geen erfgenamen zijn. Hierdoor is het perceel terug gevallen aan De Staat, e.e.a. is dit najaar kadastraal verwerkt. De Staat is voornemens om het perceel niet in bezit te houden en te verkopen. De weg is daarmee vrij gekomen voor gemeente Vught om De Staat - vertegenwoordigd door het Rijksvastgoedbedrijf - te verzoeken om het perceel aan gemeente Vught te verkopen.

Motivering wens tot verwerving
De gemeente Vught wenst het betreffende perceel van de Staat te verwerven. Dit kent meerdere aanleidingen:

- De wens om de oneigenlijke situatie die is ontstaan duurzaam op te lossen. De Gemeente Vught is zich, door het ontbreken van een eigenaar, min of meer als eigenaar gaan gedragen met betrekking tot de grootste delen van het perceel. In de loop der jaren heeft de gemeente op delen van het perceel verkeerskundige functies, een honden uitloopveld en een groenplantsoen aangebracht; Tevens liggen er diverse kabels en leidingen door het perceel waarvan de ligging gewaarborgd moet worden.
- Gemeente Vught voert momenteel het hoognodige onderhoud uit aan de openbare functies, met verwerving van het perceel kan het onderhoud duurzaam worden opgepakt als ook kan zij over gaan tot verbetering van de inrichting van deze openbare ruimte in relatie tot haar omgeving.
- In bezit krijgen van de ondergrond waarop de grafkelder is gelegen. Deze grafkelder betreft een gemeentelijk monument, cultuurhistorisch erfgoed welke waardevol wordt geacht om te beschermen en behouden voor toekomstige generaties. Met verkrijging van het eigendom ontstaat de mogelijkheid voor gemeente Vught om de slechte staat van onderhoud te herstellen en het monument weer zichtbaar te maken.

Op basis van deze argumenten verzoekt de gemeente Vught De Staat om een rechtstreekse verkoop te overwegen tegen de nader te bepalen marktwaarde.

Bestemming
De vigerende functies op het perceel kennen een openbaar karakter (verkeer en groen). Enkel ter hoogte van de grafkelder is een Maatschappelijke bestemming opgenomen - functieaanduiding Begraafplaats . De gemeente Vught heeft geen plannen om op dit perceel, of delen daarvan, een andere functie te geven. Het te verwerven perceel met graf zal een openbaar karakter houden. Welke delen van het perceel de bestemming groen of verkeer krijgen is afhankelijk van de verdere uitwerking van het naast gelegen plan.
Link - bestemmingsplaninformatie



Ontwikkeling woningbouw Martinilaan 2-4
Op belendende percelen wordt door een projectontwikkelaar een plan uitgewerkt voor een woningbouw ontwikkeling. De gemeente Vught heeft hiertoe met ontwikkelaar een Anterieure overeenkomst gesloten.

Enkele relevante openbare documenten m.b.t. deze ontwikkeling:
1. Collegebesluit 19.12.2023 - agenda punt 6 (aangaan anterieure overeenkomst), kaart plangebied
2. College besluit & RIB d.d. 12.11.2024 - agenda punt 6, participatieplan:

3. Projectwebsite (ontwikkelaar PPO & Leef) https://www.martinilaanvught.nl/

In de Anterieure overeenkomst is het Exploitatiegebied gedefinieerd. Hierin is destijds de optie opgenomen het plangebied te vergroten indien ontwikkelaar erin slaagt het perceel E - 3136 te verwerven (zie eerste bullet in overweging & artikel 11).
Voortschrijdend inzicht maakt dat betrokken partijen ervoor kiezen dat bij nader inzien het gewenst is dat gemeente Vught de gerede partij is om het perceel van De Staat te verwerven, ook gezien de gewenste eindsituatie.

Bijgevoegd de oorspronkelijke stedenbouwkundige uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de Anterieure overeenkomst.





De ontsluiting van het plan is voorzien aan de linkerzijde van het plan. Als het perceel E-3136 kan worden verworven, ontstaat de mogelijkheid om de woningbouw-ontwikkeling te ontsluiten via dat perceel. Dit kan leiden tot een betere ruimtelijke

kwaliteit en veiligere verkeerskundige situatie. Dit zou er dan bijvoorbeeld als volgt uit kunnen zien;



Planning
Qua tijdspad is het voor gemeente Vught gewenst om eind april duidelijkheid te hebben of 1-op-1 verkoop tussen De Staat en gemeente mogelijk is en wat de marktwaarde hiervan bedraagt.

De uiteindelijke levering kan daarop volgen, medio zomervakantie, maar exacte datum in nader overleg.