



Datum	25 augustus 2020
Onderwerp	Centrumplan Oost (CPO)
Zaaknummer	Z12 - 34225
Documentnr.	UIT/20 - 381157

Inleiding

Met deze raadsinformatiebrief informeert het college van burgemeester en wethouders u over de voortgang van het project Centrumplan Oost Vught (hierna CPO). Het verheugt ons u te kunnen melden, dat de afgelopen periode een aantal belangrijke stappen gezet is richting de realisatie van het Centrumplan.

Voorgeschiedenis

In 2017 is de raam- en realisatieovereenkomst CPO Vught met Green Development (hierna Green) gesloten. Op basis van deze overeenkomst heeft Green het CPO uitgewerkt tot een aanvraag omgevingsvergunning. Door de slechte bouwkundige staat van de Marktveldpassage kon dit plan echter niet gerealiseerd worden, waarna Green de aanvraag omgevingsvergunning ingetrokken heeft. Vervolgens is er door Green gewerkt aan een nieuw plan voor het CPO op basis van volledige sloop- en nieuwbouw. Dit plan is eind 2018 aan uw gemeenteraad gepresenteerd en vervolgens verder uitgewerkt.

Inhoudelijk

Omgevingsvergunningen

Eind mei 2020 heeft Green Development een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van het vernieuwde CPO. Deze omgevingsvergunning is op 25 augustus 2020 afgegeven, waarna de bezwaarperiode tot 7 oktober 2020 loopt.

Over de omgevingsvergunning voor de tijdelijke winkel op de hoek van de Dr. Hillenlaan en de Raadhuisstraat kunnen we u mededelen dat er geen beroep is ingesteld en dat de omgevingsvergunning daarmee onherroepelijk is geworden.

Allonge op de raam- en realisatieovereenkomst CPO

Green Development en de gemeente Vught zijn een aanvulling (allonge) op de raam- en realisatieovereenkomst CPO Vught overeen gekomen. In deze allonge is een aantal aanvullende afspraken gemaakt, die voortkomen uit het gewijzigde plan voor CPO. De keuze voor een allonge op de bestaande raam- en realisatieovereenkomst CPO in plaats van een volledig nieuwe overeenkomst hebben wij u eerder toegelicht in onze beantwoording op schriftelijke vragen met kenmerk Z20-223642/UIT/20-359515 van 22 april 2020. De allonge is bijgevoegd bij deze brief.

Communicatie

De communicatie over de bouwwerkzaamheden voor CPO is primair de verantwoordelijkheid van Green. Vanaf september wordt door Green actief gecommuniceerd over de aanstaande werkzaamheden en de verkoop van de woningen. De gemeente communiceert over de werkzaamheden aan de openbare ruimte.

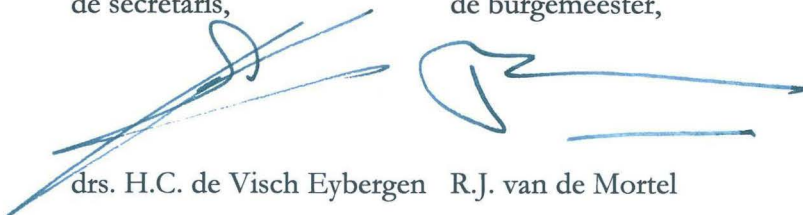
Naast de communicatie over de inhoud en het bouwproces van het CPO start de gemeente met een publiciteitscampagne over het Vughtse centrum. Centrale boodschap daarin is het CPO als sluitstuk van een aantal projecten en ontwikkelingen richting een kwalitatief Vughts centrum, waar wonen, ontmoeten, winkelen en recreëren worden gecombineerd in een aantrekkelijke ambiance. De campagne start begin september met een advertentie in het Klaverblad en een filmpje op social media.

Tijdsplanning

Eind augustus start Green met de (voorbereidende) werkzaamheden voor de tijdelijke winkel. Het is de bedoeling, dat de tijdelijke winkel net voor de kerst opgeleverd wordt. Tot begin februari wordt de winkel verder ingericht en in gebruik genomen. Vervolgens kan de Marktveldpassage voor de eerste fase van de bouw van het CPO gesloopt worden. De bouw start medio april 2021. De eerste fase van de bouw duurt ongeveer 2 jaar en betreft de sloop en nieuwbouw van het grootste deel van de Marktveldpassage inclusief de nieuw te realiseren parkeerkelder. In de tweede fase wordt het achterste deel van de Marktveldpassage (gezien vanaf het huidige parkeerterrein) en een solitair gebouw op de hoek van de Dr. Hillenlaan en de Raadhuisstraat gebouwd.

Voor de werkzaamheden aan de tijdelijke winkel is het nodig dat de gemeente eind augustus een deel van het straatmeubilair aan de Raadhuisstraat verwijdt. Ook worden in het najaar werkzaamheden aan enkele kruisingen in de dorpskern uitgevoerd om de bochtstralen te verruimen voor het bouw- en bevoorradersverkeer voor CPO. Hiermee wordt invulling gegeven aan de aanbevelingen volgend uit het verkeerskundig onderzoek naar de bevoorradersroute voor CPO. Over de resultaten van het verkeersveiligheidsonderzoek is op 4 maart 2020 een raadsinformatiebrief verstuurd met kenmerk Z17-187925/UIT/20-351548.

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



drs. H.C. de Visch Eybergen R.J. van de Mortel

Bijlage(n):

1. Allonge raam- en realisatieovereenkomst Centrumplan Oost Vught

**ALLONGE
RAAM- EN REALISATIEOVEREENKOMST
CENTRUMPLAN OOST VUGHT**

Partijen:

Gemeente Vught

en

Green Development B.V.

**CONCEPT
21 augustus 2020**

PARTIJEN:

- I. **Gemeente Vught**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, zetelende te Vught, kantoorhoudende te (5261 EV) Vught, Leeuwensteinplein 5, ingeschreven in het Nederlandse handelsregister onder nummer 50653466, vertegenwoordigd door burgemeester R.J. van de Mortel, handelend ter uitvoering van een besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. XX-08-2020 met kenmerk XXXXXXXX ("**Gemeente**");
- II. **Green Development B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Lage Mierde, en kantoorhoudende te (2404 XG) Alphen aan en Rijn, aan de Baronie 68, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30224505 ("**Green**");

hierna gezamenlijk tevens te noemen "**Partijen**" en ieder voor zich tevens te noemen "**Partij**".

OVERWEGINGEN:

- A. Partijen hebben de Overeenkomst gesloten.
- B. Tijdens de uitvoering van de Overeenkomst is gebleken dat Partijen een gedeeltelijk andere invulling aan de Opstalontwikkeling wensen te geven dan voorzien in de Overeenkomst. Deze andere invulling komt er in de kern genomen neer op:
 1. volledige sloop en nieuwbouw in plaats van een gedeeltelijke herontwikkeling;
 2. een toename in het aantal woningen en parkeerplaatsen en een afname in het winkelloppervlakte;
 3. een hogere bijdrage van Green aan de Gemeente.
- C. Partijen hebben overeenstemming bereikt ten aanzien van het voorgaande onder de voorwaarden en bepalingen als neergelegd in deze Allonge.

PARTIJEN ZIJN HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

1. DEFINITIES

- 1.1. In deze Allonge hebben met een beginhoofdletter gedefinieerde begrippen dezelfde betekenis als in de Overeenkomst en wordt voorts verstaan onder:

Allonge deze allonge op de Overeenkomst;

Overeenkomst de raam- en realisatieovereenkomst Centrumplan Oost Vught d.d. 28 augustus 2017 tussen de Gemeente Vught en Green Development B.V.

- 1.1. De definities kunnen zonder verlies van hun betekenis in enkelvoud of in meervoud worden gebruikt.

2. DOEL EN STREKKING

- 2.1. Deze Allonge wijzigd de Overeenkomst en bevat aanvullende bepalingen.
- 2.2. Voor zover de Overeenkomst niet wordt gewijzigd door deze Allonge blijft zij onverminderd van kracht.
- 2.3. Deze Allonge maakt onverbrekelijk onderdeel uit van de Overeenkomst. Een verwijzing naar de Allonge omvat een verwijzing naar de Overeenkomst en omgekeerd.

3. WIJZIGING OPSTALONTWIKKELING

- 3.1. In artikel 1 van de Overeenkomst wordt de definitie van "Ontwerp" als volgt gewijzigd:

"het bouwplan waarvoor Green op 20 mei 2020 een aanvraag omgevingsvergunning heeft ingediend, welke bij de gemeente is geregistreerd onder OV20201147. Het Ontwerp is goedgekeurd door de welstandscommissie op 1 juli 2020."

- 3.2. In artikel 1 van de Overeenkomst wordt de definitie van "Planning" als volgt gewijzigd:

*"de gewijzigde planning d.d. 16 juni 2020, aangehecht aan deze Allonge als **Bijlage 1**."*

- 3.3. In artikel 1 van de Overeenkomst wordt aan de definitie van "Programma" toegevoegd: "horecaruimte".

- 3.4. Artikel 2.3 sub a tot en met e van de Overeenkomst worden vervangen door de volgende bepalingen:
- "a. De volledige sloop door Green van het 'Rabobank gebouw' aan de Raadhuisstraat en de Marktveldpassage, beide te Vught;*
 - b. De volledige nieuwbouw van de Marktveldpassage in Vught;*
 - c. Het realiseren door Green van circa 5.850 m² winkelvloeroppervlakte (bruto vloeroppervlak);*
 - d. Het realiseren van circa 88 nieuwe appartementen;*
 - e. Daarnaast worden er ten behoeve van de nieuwbouw appartementen in het Ontwerp door en voor rekening en risico van Green 146 parkeerplaatsen ondergronds aangelegd in een niet-openbaar toegankelijke parkeergarage;"*
- 3.5. Artikel 2.4 sub b van de Overeenkomst wordt vervangen door de volgende bepaling:
- "De aanleg van 159 nieuwe parkeerplaatsen op maaiveld niveau op en rondom de parkeerterreinen Ploegveld en Marktveld."*
- 3.6. In artikel 3.3 sub h van de Overeenkomst wordt "59 appartementen" vervangen voor "88 appartementen".
- 3.7. In artikel 5.1 van de Overeenkomst wordt "circa 1.320 m²" vervangen voor "circa 1.442 m²", wordt "circa 1.107 m²" vervangen voor "circa 1.242 m²" en wordt "bijlage 3" vervangen voor "**Bijlage 2** van de Allonge".
- 3.8. Artikel 6.1 van de Overeenkomst wordt vervangen door de volgende bepaling:
- "Ten behoeve van de aanleg van het Openbaar Gebied heeft de Gemeente voor eigen rekening en risico een Inrichtingsplan vervaardigd, aangehecht aan deze Allonge als **Bijlage 3**. Het Inrichtingsplan wordt door de Gemeente binnen de Planning voor eigen rekening en risico verder uitgewerkt tot een definitief ontwerp bestaande uit tekeningen, technische omschrijving en bestekken (het "**Definitief Ontwerp**"). De Gemeente toetst het Inrichtingsplan en het Definitief Ontwerp aan de geldende kwaliteitseisen. Het Definitief Ontwerp dient goedgekeurd te worden door Green. Green zal haar goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden. De Gemeente zal de Openbare Gebied voor eigen rekening en risico ontwikkelen en realiseren."*
- 3.9. Artikel 6.4 van de Overeenkomst wordt vervangen door de volgende bepaling:

"In het kader van de Gebiedsontwikkeling, waaronder begrepen het ontwerp en de aanleg van het Openbaar Gebied, betaalt Green aan de Gemeente een onbelaste exploitatiebijdrage van € 1.050.000,-. Dit bedrag wordt in drie termijnen aan de Gemeente betaald. De eerste termijn bedraagt € 200.000,- en is declarabel indien en zodra deze Allonge in werking is getreden volgens het bepaalde in artikel 8.1. De tweede termijn bedraagt € 400.000,- en is declarabel indien en zodra alle voor de realisatie van het Project benodigde vergunningen, vrijstellingen en/of ontheffingen onherroepelijk en uitvoerbaar zijn. De derde termijn bedraagt € 450.000,- en is declarabel na oplevering van het Openbaar Gebied. De Gemeente stuurt voor de termijnen facturen aan Green."

- 3.10. In artikel 6.5 van de Overeenkomst wordt "178 parkeerplaatsen" vervangen voor "159 parkeerplaatsen".

4. BIJDRAGE GREEN

- 4.1. Partijen stellen vast dat zij beiden als gevolg van de wijzigingen als bedoeld in artikel 3 van deze Allonge aanvullende kosten hebben gemaakt. Green neemt de door haar gemaakte aanvullende kosten voor eigen rekening. Ter compensatie van de door de Gemeente gemaakte en te maken aanvullende kosten betaalt Green aan de Gemeente een eenmalige onbelaste bijdrage van EUR 280.000,--. Green zal deze bijdrage aan de Gemeente voldoen indien en zodra deze Allonge in werking is getreden volgens het bepaalde in artikel 8.1.
- 4.2. Na betaling van de in artikel 4.1 bedoelde bijdrage is Green niets meer aan de Gemeente verschuldigd onder de Overeenkomst, anders dan de bijdragen zoals genoemd in artikel 5.1 en 6.4 van de Overeenkomst.

5. TIJDELIJKE HUISVESTING AH EN ETOS

- 5.1. Ten behoeve van de wijzigingen als bedoeld in artikel 3 van deze Allonge is het noodzakelijk gebleken om een tijdelijke huisvesting voor Albert Heijn en Etos te realiseren. Partijen hebben hier overeenstemming over bereikt op de wijze zoals uiteengezet in de omgevingsvergunning zoals verleend door het college van burgemeesters en wethouders van de Gemeente op 23 december 2019 met het registratienummer OLO 4426419, OV20191164.
- 5.2. De Gemeente geeft aan Green de grond in gebruik die nodig is voor de bouw en exploitatie van de tijdelijke huisvesting voor Albert Heijn en Etos. Green dan wel Albert Heijn en Etos zijn hiervoor aan de Gemeente geen vergoeding (in de ruimste zin des woords) verschuldigd. Green is ook anderszins geen vergoeding

verschuldigd aan de Gemeente in verband met de tijdelijke huisvesting voor Albert Heijn en Etos anders dan de bijdrageplicht als bedoeld in artikel 4.1 van deze Allonge.

- 5.3. De Gemeente en Green zijn zich ervan bewust dat het deel van de tijdelijke huisvesting wordt gebouwd op grond van de Gemeente en door natrekking eigendom kan worden van de Gemeente. De Gemeente en Green zullen de tijdelijke huisvesting beschouwen als volledig eigendom van Green. Green vrijwaart de Gemeente voor gebreken in de tijdelijke huisvesting (artikel 6:174 BW). De belastingen over de tijdelijke huisvesting (waaronder OZB en afvalstoffenheffing) zijn volledig voor rekening van Green.

6. GEEN DOORGANG WIJZIGING OPSTALONTWIKKELING

- 6.1. Indien de Opstalontwikkeling geen doorgang vindt op de wijze zoals uiteengezet in deze Allonge (in combinatie met het bepaalde in de Overeenkomst), bijvoorbeeld als gevolg van het niet (tijdig) onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning, treden Partijen met elkaar in overleg en worden nadere afspraken gemaakt over een alternatieve invulling van de Gebiedsontwikkeling, de kosten zoals genoemd in artikel 5.1 van de Overeenkomst en de inrichting van het Openbaar Gebied.

7. OVERIG

- 7.1. Zonder de intentie te hebben daarmee uitputtend te willen zijn, stellen Partijen vast dat de volgende verplichtingen in de Overeenkomst zijn voltooid:
- a. Artikel 2.3 sub a: het 'Rabobank gebouw is gesloopt;
 - b. Artikel 3.3. sub a (goedkeuring Voorlopig ontwerp en Definitief Ontwerp);
 - c. Artikel 11: de opschortende voorwaarden zijn vervuld en/of Partijen hebben daar afstand van gedaan.

8. INWERKINGTREDING EN ONDERTEKENING

8.1. Inwerkingtreding

Deze Allonge is bindend zodra alle Partijen deze rechtsgeldig hebben ondertekend, waarbij de meest recente datum van ondertekening geldt als het moment van ondertekening. Indien geen datum is ingevuld wordt de datum van ondertekening geacht gelijk te zijn aan de datum waarop Green deze Allonge rechtsgeldig door c.q. namens de andere beoogde ondertekenaars ondertekend retour heeft ontvangen.

8.2. Ondertekening

Deze Allonge kan worden getekend in gedeelten die elk afzonderlijk een origineel oplevert maar tezamen een en dezelfde akte vormen. Handtekeningen per PDF of per fax leveren rechtsgeldige ondertekening op.

*handtekeningenpagina ALLONGE RAAM- EN REALISATIEOVEREENKOMST
CENTRUMPLAN OOST VUGHT*

Aldus overeengekomen en ondertekend

Gemeente Vught

door: R.J. van de Mortel
functie: burgemeester
plaats:
datum: _____ 2020

Green Development B.V.

door: Green Real Estate B.V.
door: R.P. Dallinga
plaats:
datum: _____ 2020

Green Development B.V.

door: Green Real Estate B.V.
door: R.J.H. Braun
plaats:
datum: _____ 2020

BIJLAGE 1. PLANNING

BIJLAGE 2. TEKENING GRONDLEVERING

BIJLAGE 3. INRICHTINGSPLAN