

M	Portefeuillehouder: Wethouder . *	behoort bij
NO	mandataris: Eenheidsmanager Projecten, Vastgoed & Grond	-

Bekrachtiging overeenkomst.

Voorgesteld besluit: Overgaan tot bekrachtiging van de intentieovereenkomst tussen de gemeente en een viertal bedrijven uit Loenen aangaande het opstarten van de procedure voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Kieveen te Loenen, een en ander overeenkomstig bijgaande overeenkomst.

bezwaar/beroep n.v.t. o.g.v. art - van - bij - binnen -	Naam auteur: * -----	
	Telefoonnummer: Par. * -	d.d. 24-1-2020
	Teammanager Vastgoed en Grond * -----	
	Par. *	d.d. 24.01.2020

Gezien en akkoord	Besluit mandataris: Eenheidsmanager Projecten, Vastgoed & Grond
1. Planeconoom	Par. * d.d. 24-1-20 Akkoord
2. Controller Grondbedrijf	Par. * d.d. 24-1-20 Par. * d.d. 27/1/2020
3. Fiscalist	Par. * d.d. 24-1-20

Kopie burgemeester en wethouders t.k.:  Afschrift aan: zie verzendlijst

Algemene toelichting:

De gemeenteraad heeft in oktober 2012 besloten om de uitbreiding bedrijventerrein Kieveen beschikbaar te houden als reservelocatie voor incidentele vestigingsaanvragen (wachtkamer status). Vanwege de noodzakelijke dekking van de door de gemeente te maken kosten (voor de planologische procedure en het bouw- en woonrijp maken) is daarbij bepaald dat de uitbreiding van het bedrijventerrein Kieveen pas kan doorgaan bij een concrete marktbehoefte. Er moet zekerheid zijn over de afname van minimaal 2 hectare bedrijventerrein voordat gestart wordt met de planologische procedure. Aan de gemeenteraad dient verzocht te worden om de zogenaamde wachtkamerstatus van het project af te halen, de grondexploitatie te openen en de planologische procedure voor de uitbreiding van bedrijventerrein Kieveen weer in gang te zetten.

Partijen beogen door middel van het sluiten van de intentieovereenkomst de onderlinge afspraken vast te leggen waaronder de gemeente bereid is de planologische procedure voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Kieveen te starten en op basis waarvan de bedrijven bereid zijn hun interesse in afname van grond op bedrijventerrein Kieveen te concretiseren tot aankoop van kavels van gezamenlijk in totaal in ieder geval twee hectare.

Planning project

In de intentieovereenkomst wordt de volgende planning aangehouden, aan welke planning geen rechten kunnen worden ontleend:

\* Geanonimiseerd op grond art 5.1 lid 2e WOO.

Sluiten intentieovereenkomst	Januari 2020
Globale hertaxatie uitvoeren	Eerste kwartaal 2020
Naar gemeenteraad met verzoek om project uit wachtkamerstand te halen, planologische procedure te starten en grondexploitatie te openen.	Eerste / tweede kwartaal 2020
Onderzoeken doen naar haalbaarheid i.v.m. stikstof, natuurcompensatie en overige onderzoeken starten voor planologische procedure	Eerste kwartaal 2020
Duurzame ontsluiting uitwerken en verkavelingsplan opstellen	Eerste kwartaal 2020
Opstellen en in procedure brengen bestemmingsplan	Tweede/derde kwartaal 2020
Definitieve hertaxatie uitvoeren op basis van het verkavelingsplan en kavels in de verkoop	Tweede/derde kwartaal 2020
Sluiten koopovereenkomsten bedrijfskavels voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan	Derde/vierde kwartaal 2020

#### Financieel:

De gemeente wenst ter zekerheid van de voortgang van het project een financiële bijdrage van de bedrijven te ontvangen. Om die reden zijn partijen overeengekomen dat elk bedrijf een bijdrage betaalt aan de gemeente van \* . Hiermee bevestigen de bedrijven hun interesse voor het afnemen van een bedrijfskavel waarmee de gemeenteraad gevraagd kan worden de wachtkamerstand van bedrijventerrein Kieveen te halen.

#### Opmerkingen planeconoom:

Na het ondertekenen van de intentieovereenkomst wordt er een administratief project geopend waarop de voorbereidingskosten geboekt kunnen worden. Deze kosten die betrekking hebben op de I-fase komen voor rekening van de Algemene Dienst (risico-uren).

De voorbereidingskosten worden gemaakt tot de raad goedkeuring geeft aan het openen van een grondexploitatie. Daarna komen de kosten en opbrengsten uit de verkoop van grond ten laste/gunste van de grondexploitatie.

#### Opmerkingen fiscalist:

Het betalen van de financiële bijdrage door de bedrijven, zoals bedoeld in artikel 5, wordt beschouwd als een vooruitbetaling op de koopsom van de bedrijfskavel dan wel reserveringsvergoeding. Deze is belast met BTW.

# Intentieovereenkomst

## Bedrijventerrein Kieveen

### ▪ PARTIJEN

De ondergetekenden:

1. **Thomassen Beheer B.V.**, een besloten vennootschap, kantoorhoudende te 7371 EK Loenen op het adres Voorsterweg 117, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08163198, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd directeur  
\*, hierna te noemen: ' \* ' ;
2. **De Hunekamp B.V.**, een besloten vennootschap, kantoorhoudende te 7371 DD Loenen op het adres Imbosweg 30, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08214258, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door \* , kantoorhoudende te 7371 AE Loenen op het adres Hoofdweg 73, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08042681, welke vennootschap op haar beurt wordt vertegenwoordigd door \* , hierna te noemen: \* ;
3. **E.J.A. Hulst B.V.**, een besloten vennootschap, kantoorhoudende te 7371 GD Loenen op het adres Kieveen 5, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08076500, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door \* , kantoorhoudende te 7371 AB Loenen op het adres Vrijenbergweg 39, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08135931, welke vennootschap op haar beurt wordt vertegenwoordigd door \* , hierna te noemen: ' \* ' ;
4. **Geerdink Bouwkundige Service B.V.**, een besloten vennootschap, kantoorhoudende te 7371 AJ Loenen op het adres Hoofdweg 60, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 66349508, te dezen vertegenwoordigd door \* , hierna te noemen \* ;
5. **Gemeente Apeldoorn**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, kantoorhoudende te Apeldoorn op het adres Marktplein 1 (postbus 9033, 7300 ES Apeldoorn), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08223882, te dezen vertegenwoordigd door \* , teammanager Vastgoed en Grond in de Eenheid Projecten, Vastgoed en Grond van de gemeente Apeldoorn, die handelt onder voorbehoud van bekrachtiging van het college van burgemeester en wethouders, hierna te noemen: 'gemeente';  
\* \* \* \* hierna tezamen te noemen: 'bedrijven';

de bedrijven en de gemeente, hierna tezamen te noemen: "partijen",

### ▪ CONSIDERANS

Nemen het volgende in overweging:

- Het bestaande bedrijventerrein Kieveen heeft een omvang van circa 10 hectare. Planvorming over uitbreiding van het bedrijventerrein is al ruim tien jaar geleden gestart.
- In 2012 is de notitie 'Programmering bedrijventerrein Apeldoorn 2012-2030' door de gemeenteraad van Apeldoorn vastgesteld.  
De gemeenteraad heeft in oktober 2012 besloten om de uitbreiding bedrijventerrein Kieveen beschikbaar te houden als reservelocatie voor incidentele vestigingsaanvragen (wachtkamer status).

Paraaf partijen

Vanwege de noodzakelijke dekking van de door de gemeente te maken kosten (voor de planologische procedure en het bouw- en woonrijp maken) is daarbij bepaald dat de uitbreiding van het bedrijventerrein Kieveen pas kan doorgaan bij een concrete marktbehoefte. Er moet zekerheid zijn over de afname van minimaal 2 hectare bedrijventerrein voordat gestart wordt met de planologische procedure.

- Voor het RPW (Regionaal Programma Werklocaties) is door bureau STEC een behoefte onderzoek naar bedrijventerreinen gedaan. De uitbreiding van bedrijventerrein Kieveen (hierna ook te noemen: 'het project') is ter grootte van 4 hectare opgenomen in de programmering voor bedrijventerreinen van het RPW om te voorzien in de regionale behoefte voor de periode 2019-2030.
- Het project past binnen het door de IKEL (Industrie Kring Eerbeek Loenen) opgestelde position Paper 'Maakindustrie Eerbeek Loenen' waarin het regionaal economische belang van de papier- en kartonbedrijvigheid op gebied van werkgelegenheid, innovatie en circulariteit is opgenomen (<http://industriekern.nl/publicatie-position-paper>).
- Over het project vindt afstemming plaats met het programma Eerbeek-Loenen 2030, omdat de ontwikkeling het bedrijventerrein kan bijdragen aan een blijvende competitieve papiercluster in deze regio.
- Op de beoogde uitbreidingslocatie Kieveen is naast de 4 hectare bedrijventerrein ook 2 hectare gereserveerd voor een zonnepark.
- De uitbreiding van het bedrijventerrein past niet binnen het nu geldende bestemmingsplan.
- Aan de gemeenteraad dient verzocht te worden om de zogenaamde wachtkamerstatus van het project af te halen en de planologische procedure voor de uitbreiding van bedrijventerrein Kieveen weer in gang te zetten.
- Voormeld verzoek zal aan de gemeenteraad worden gedaan, zodra partijen elkaar meer zekerheid hebben gegeven door middel van het ondertekenen van deze overeenkomst.
- Daartoe willen partijen deze intentieovereenkomst aangaan,

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

### **Artikel 1. Considerans (overweging).**

De considerans maakt onderdeel uit van deze overeenkomst.

### **Artikel 2. Doel.**

1. Partijen beogen door middel van het sluiten van deze intentieovereenkomst de onderlinge voornemens en afspraken vast te leggen waaronder de gemeente bereid is de planologische procedure voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Kieveen te starten en op basis waarvan de bedrijven bereid zijn hun interesse in afname van grond op bedrijventerrein Kieveen te concretiseren tot aankoop van kavels van gezamenlijk in totaal in ieder geval twee (2) hectare.
2. Partijen spreken hierbij gezamenlijk de intentie uit zich tot het uiterste te zullen inspannen voor de voortgang van het project.

### **Artikel 3. Publiekrechtelijke procedure.**

1. De gemeente neemt de inspanningsverplichting op zich om voor 4 hectare uitbreiding van het bedrijventerrein Kieveen het bestemmingsplan te herzien op voorwaarden dat:
  - (i) de bedrijven zich tot het uiterste zullen inspannen om gezamenlijk in ieder geval 2 hectare van het bedrijventerrein van de gemeente af te nemen;

Paraaf partijen: 

- (ii) de bedrijven bereid zijn per (rechts)persoon een financiële bijdrage te voldoen, welke bijdrage in mindering wordt gebracht op de koopsom van het af te nemen bedrijfskavel; en
- (iii) partijen bereid zijn mee te werken aan een zo gunstig mogelijke verkaveling voor alle partijen.
2. Partijen zijn zich er van bewust dat de gemeenteraad van de gemeente Apeldoorn zowel in de planvormingsfase als ten aanzien van het bestemmingsplan volledig vrij is in zijn bevoegdheid tot het nemen van besluiten en niet gebonden is aan de vanuit het ambtelijk apparaat of college voor te leggen plannen en ontwerpen.
  3. Partijen zijn zich ervan bewust dat de gemeente en haar organen gebonden zijn aan hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voortvloeiende uit de wet en andere voorschriften en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Het bepaalde in deze overeenkomst kan aan deze verantwoordelijkheid niets afdoen en kan ook niet leiden tot aansprakelijkheid van de gemeente. Onder meer kan de gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van rechterlijke instanties.

#### **Artikel 4. Verkoop kavels**

1. Ten behoeve van het bepalen van de grondprijs van de kavels bedrijventerrein Kieveen per m<sup>2</sup> is in 2017 een taxatie uitgevoerd door Thoma Post Bedrijfsmakelaars. Afhankelijk van de kavelgrootte werd in 2017 een grondprijs aangegeven tussen \* per m<sup>2</sup>. Deze taxatie dient te worden geactualiseerd.
2. Binnen drie weken na ondertekening van deze intentieovereenkomst zal de globale nieuw getaxeerde grondprijs aan partijen bekend worden gemaakt, zodat de bedrijven kunnen beoordelen of met deze grondprijs voor hen een rendabele opstalexploitatie kan worden behaald.
3. Binnen zes weken na ondertekening van deze intentieovereenkomst wordt aan de bedrijven verzocht, na zoveel als mogelijk onderling afstemming te hebben gezocht, hun voorkeur kenbaar te maken voor het verkavelingsplan. De gemeente zal hiertoe het overleg initiëren en faciliteren.
4. Na vaststelling van het verkavelingsplan zullen de kavels, onder de voorwaarde dat minimaal 2 hectare wordt verkocht, bij voorrang worden aangeboden aan de bedrijven met hantering van de definitief nieuw getaxeerde grondprijzen op basis van het vastgestelde verkavelingsplan.
5. De koopovereenkomsten met de afzonderlijke kopers kunnen vervolgens worden gesloten, een en ander onder ontbindende voorwaarde van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

#### **Artikel 5. Financiële bijdrage**

1. De gemeente wenst ter zekerheid van de voortgang van het project een financiële bijdrage van de bedrijven te ontvangen. Om die reden zijn partijen overeengekomen dat elk bedrijf (persoon of rechtspersoon) een bijdrage betaalt aan de gemeente van \* exclusief BTW. Hiermee bevestigen de bedrijven hun interesse voor het afnemen van een bedrijfskavel waarmee de gemeenteraad gevraagd kan worden de wachtkamerstand van bedrijventerrein Kieveen te halen.
2. De hiervoor gemelde financiële bijdrage zal in mindering worden gebracht op de koopsom van de door het betreffende bedrijf afgenomen bedrijfskavel. Indien een bedrijf onverhoopt geen bedrijfskavel afneemt of het bestemmingsplan wordt niet onherroepelijk waardoor er geen kavel kan worden uitgegeven, wordt de financiële bijdrage niet aan het desbetreffende bedrijf gerestitueerd.
3. De hiervoor in lid 1 genoemde bijdrage dient voldaan te worden binnen twee weken nadat de gemeenteraad besluit het project uit de wachtkamerstand te halen. De gemeente stuurt de bedrijven hiervoor ieder afzonderlijk een factuur.

\* Geanonimiseerd op grond art 5.1 lid 2b WOO.

\* Geanonimiseerd op grond art 5.1 lid 2e WOO.



**Artikel 6. Taakverdeling**

1. De gemeente is bij voortgang van het project verantwoordelijk voor:
  - Het onderzoeken van de haalbaarheid in verband met o.a. stikstof en natuurcompensatie;
  - Het opstellen van het verkavelingsplan;
  - Het voeren van de bestemmingsplanprocedure, waaronder begrepen het opstellen van het bestemmingsplan en het laten uitvoeren van de benodigde onderzoeken;
  - Het bouw- en woonrijpmaken (tot aan de kavelgrens);
  - Het aanleggen bovengrondse en ondergrondse infrastructuur;
  - Coördineren nutsvoorzieningen (tot aan de kavelgrens);
  - Eventuele sloop van de woningen;
  - Ondersteuning project door projectleider en het projectteam te faciliteren.
2. De bedrijven spannen zich in om samen met de gemeente te komen tot een voor hen acceptabel verkavelingsplan en de aankoop van een bedrijfskavel.
3. Partijen spannen zich in om ook andere bedrijven geïnteresseerd te krijgen voor afname van een bedrijfskavel.
4. Partijen spannen zich in draagvlak te krijgen van omwonenden van het bedrijventerrein Kieveen.
5. Partijen zullen de IKEL informeren en indien gewenst bij het project betrekken, waarover partijen eerst onderling de communicatie zullen afstemmen.

**Artikel 7. Vervolgafspraken**

1. De gemeente stelt globaal de volgende planning voor de eerste fase, aan welke planning geen rechten kunnen worden ontleend:

Sluiten intentieovereenkomst	Januari 2020
Globale hertaxatie uitvoeren	Eerste kwartaal 2020
Naar gemeenteraad met verzoek om project uit wachtkamerstand te halen, planologische procedure te starten en grondexploitatie te openen.	Eerste / tweede kwartaal 2020
Onderzoeken doen naar haalbaarheid i.v.m. stikstof, natuurcompensatie en overige onderzoeken starten voor planologische procedure	Eerste kwartaal 2020
Duurzame ontsluiting uitwerken en verkavelingsplan opstellen	Eerste kwartaal 2020
Opstellen en in procedure brengen bestemmingsplan	Tweede/derde kwartaal 2020
Definitieve hertaxatie uitvoeren op basis van het verkavelingsplan en kavels in de verkoop	Tweede/derde kwartaal 2020
Sluiten koopovereenkomsten bedrijfskavels voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan	Derde/vierde kwartaal 2020

2. De gemeente zal na ondertekening van de intentieovereenkomst door alle partijen aan de gemeenteraad verzoeken het project uit de wachtkamer stand te halen, de planologische procedure te starten en de grondexploitatie te openen.

**Artikel 8. Aanvang, wijziging of beëindiging**

1. Deze overeenkomst treedt in werking met ingang van ondertekening van alle partijen.
2. Deze overeenkomst eindigt nadat alle partijen aan hun afspraken voortvloeiende uit deze overeenkomst hebben voldaan.
3. Partijen zijn gerechtigd deze overeenkomst voortijdig te beëindigen als de gemeenteraad niet besluit het project uit de wachtkamerstand te halen.
4. De gemeente is gerechtigd deze overeenkomst voortijdig te beëindigen als uit onderzoeken blijkt dat het project niet uitvoerbaar is, in het geval het bestemmingsplan dat voorziet in de uitbreiding van bedrijventerrein Kieveen niet wordt vastgesteld dan wel niet onherroepelijk wordt.
5. Indien zich een wijziging van omstandigheden voordoet met betrekking tot de draagwijdte en/of uitvoering van deze overeenkomst, treden partijen met elkaar in overleg om te bezien of deze overeenkomst zodanig kan worden aangepast dat de uitbreiding van het bedrijventerrein Kieveen alsnog tot stand kan worden gebracht.

• **ONDERTEKENING**

Aldus overeengekomen en in vijfvoud ondertekend te Apeldoorn op 24 januari 2020

Namens Thomassen,

\*

Namens De Hunekamp,

\*

Namens Hulst,

Namens Geerdink,

\*

Namens de gemeente,

\*

Paraaf partijen: \_\_\_\_\_

\*

5

\*

\*

\*