

**VASTSTELLINGSOVEREENKOMST INZAKE
GEMEENTE UDEN / VAN ENGELAND DE GROOT**



Partijen bij deze overeenkomst zijn:

1. Van Engeland-de Groot BV (hierna aan te duiden als 'Van Engeland De Groot'), gevestigd te Volkel aan de Zeelandsedijk 28a;
2. Burgemeester en wethouders van de gemeente Uden, zetelend te Uden aan de Markt 145;
3. De gemeente Uden

Partijen hebben geschillen (gehad) met betrekking tot:

1. het gebruik van het perceel Zeelandsedijk 28 te Volkel;
2. de toegekende uitbreidingsmogelijkheden in het in procedure zijnde bestemmingsplan, zowel wat betreft het gebruik van de gronden als de bouw van extra bedrijfsruimte;
3. de al aanwezige bedrijfswoning als zodanig positief te bestemmen;
4. de hoogte van de erfafscheiding rondom het bedrijfsterrein;
5. het nog niet gelegaliseerde gebruik en het geschikt maken van een deel van een bedrijfsloods ten behoeve van bewoning;
6. de kosten die waren gemoeid met betrekking tot de toegepaste bestuursdwang in 2005
7. de voor de aanleg van het fietspad benodigde sloop van de woning die grenst aan de Zeelandsedijk;
8. Het ontwikkelen van een bouwplan voor 2 woningen aan de Lagenheuvelstraat te Volkel.

Overwegingen:

1. Partijen zijn eind 2008 een mediationtraject gestart onder begeleiding van de heer K. Th. M. Hehenkamp, oud burgemeester van Uden om te pogen de geschillen in der minne te regelen.
2. Medio jaren 80 was het bedrijf Van Engeland De Groot verspreid over 3 locaties. Vanwege de overlast op de locaties Luttelveld en Lagenheuvelstraat, zijn de bedrijfsactiviteiten van Van Engeland De Groot op initiatief van de gemeente geconcentreerd op de locatie aan de Zeelandsedijk. Hierbij wordt verwezen naar de brief van de gemeente Uden van 5 december 1985 (bijlage 1). De voor de concentratie op de Zeelandsedijk aldaar benodigde uitbreiding van medio jaren 80 is gerealiseerd met toepassing van een vrijstelling ex artikel 19 WRO.
3. In verband met de wens van de gemeente om de Zeelandsedijk van een wegprofiel van een provinciale weg te voorzien en vanwege de door Van Engeland De Groot gewenste nieuwe uitbreidingsmogelijkheden, zijn partijen in gesprek geraakt over enerzijds de mogelijke uitbreiding en anderzijds over de verkoop van grond aan de gemeente ten behoeve van het aanleggen van het gewenste wegprofiel.
4. Ten behoeve van het niet gerealiseerde fietspad diende de woning van De Groot te worden verplaatst. De Groot heeft nieuwbouw gepleegd aan de achterzijde van de oude woning, maar de sloop van de oude woning heeft nimmer plaatsgevonden.

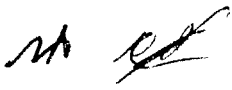


5. De hiervoor genoemde plannen zij vervat in het 'concept bestemmingsplan Verkuijlen'. De gemeente had De Groot verzocht dit plan aan te leveren. Gelet op de wensen van Van Engeland De Groot, meende de gemeente, dat het op haar weg lag een plan aan te leveren. De kosten van dit concept bestemmingsplan zijn gedragen door Van Engeland De Groot en Verbruggen. Het plan is nimmer in procedure gebracht.
6. De gemeenteraad van Uden heeft de houthandel Van Engeland-de Groot positief bestemd in het bestemmingsplan Buitengebied, dat is vastgesteld op 15 februari 2007. De berekening van de kosten van een eventuele verplaatsing door het Bureau Van der Heijden hebben uitgewezen, dat verplaatsing economisch niet haalbaar was. De bedrijfsverplaatsing was daarmee van de baan.
7. De in het plan Verkuijlen opgenomen uitbreiding is in het bestemmingsplan Buitengebied niet overgenomen.
8. Van Engeland De Groot heeft in het nog in procedure zijnde bestemmingsplan 'Buitengebied' niet de uitbreidingsmogelijkheid van 15% toebedeeld gekregen die gelet op een gezonde bedrijfsvoering en continuïteit moeten worden geboden. Deze uitbreidingsmogelijkheid is in het bestemmingsplan wel aan andere niet agrarische bedrijven geboden. Op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (onder meer ABR 17 september 2008, nr. 200708974/1) moeten redelijke uitbreidingsmogelijkheden worden geboden als ander belangen zich daar niet tegen verzetten. Het plan Verkuijlen kan niet alsnog in procedure worden gebracht. Inmiddels zijn er wijzigingen opgetreden. Daarbij dient op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak de onderbouwing van uitbreidingsbehoefte van een bouwblok actueel te zijn. Zie onder meer ABR 2 juli 2008, nr. 200706036/1.
9. Van Engeland De Groot en de gemeente Uden hebben een langdurig geschil gehad over het gebruik van het perceel Zeelandsedijk 28. Bij besluit van 25 november 2002 hebben burgemeester en wethouders Van Engeland De Groot gelast het illegale gebruik van het perceel te beëindigen, bij gebreke waarvan bestuursdwang zou worden toegepast.
10. De met de bestuursdwang gemoeide kosten heeft de gemeente verhaald op Van Engeland De Groot door het uitvaardigen van een dwangbevel. Van Engeland De Groot heeft een verzetprocedure gevoerd met betrekking tot de inning van de kosten die waren gemoeid met de bestuursdwang. In die procedure is Van Engeland De Groot bij uitspraak van de rechtbank 's-Hertogenbosch van 18 april 2006, nr. 139233 / KG ZA 06-148 in overwegende mate in het ongelijk gesteld, met veroordeling in de proceskosten van de gemeente. De uitspraak is de logische uitkomst van een verzetprocedure, waar slechts de vraag aan de orde is, of de overtreding heeft plaatsgevonden en of verhaalde kosten daadwerkelijk zijn gemaakt. Tegen de uitspraak heeft Van Engeland De Groot hoger beroep ingesteld. Deze procedure staat thans op de slaaprol in verband met de nu lopende mediation.
11. Het realiseren van een fietspad langs de Zeelandsedijk aan de zijde van de weg waar Van Engeland De Groot haar bedrijf heeft, is nog immer opportuun. Inmiddels bestaat het voornemen de Zeelandsedijk tot een provinciale weg te verheffen met daaraan verbonden ruimtebeslag.
12. De gevoerde besprekingen hebben geleid tot de brief van 31 december 2008 (**bijlage 2**) van ir. R.S. Pateer, hoofd van de afdeling Stedelijke Ontwikkeling, namens het college. Daarin zijn uitgangspunten verwoord voor de afwikkeling van de geschillen, hetgeen heeft geleid tot deze vaststellingsovereenkomst.

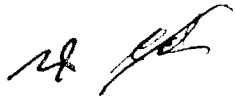
rs

Partijen komen het volgende overeen:

1. De overeenkomst wordt aangegaan onder voorbehoud van de instemming van de raad.
2. Burgemeester en wethouders van Uden zullen zich inspannen om voor de Zeelandsedijk 28 t/m 30a de bestemming niet-agrarische bedrijven / functies te verkrijgen met uitbreidingsmogelijkheden voor de bebouwing.
3. Het perceel aan Zeelandsedijk 28 zal wat betreft bestemming in zijn geheel bij het bedrijf worden getrokken, met uitzondering van de burgerwoning met bijgebouwen en tuin op nummer 28.
4. In het aan te passen bestemmingsplan zal het bebouwingspercentage dusdanig worden aangepast, zodat in totaal 4 nieuwe loodsen mogelijk worden gemaakt één en ander als aangegeven op de bijgevoegde situatieschets (**bijlage 3**) en zal de oppervlakte voor buitenopslag worden vergroot.
5. In het bestemmingsplan zal groothandel en detailhandel in hout en ijzer mogelijk worden gemaakt dusdanig, dat het vestigen van een bouwmarkt niet aan de orde is. Een en ander conform het huidige gebruik.
6. In het bestemmingsplan zal het aanbrengen van een voldoende hoge en beveiligende afsluiting van het handelsterrein mogelijk worden gemaakt.
7. De woning Zeelandsedijk 30a (hoek Zeelandsedijk Oosterheidestraat) zal dusdanig worden bestemd, dat het een van het bedrijf losstaande woonbestemming krijgt. Daarbij zal worden gezocht naar een bestemming die een eventuele wijziging in de bedrijfsvoering met consequenties vanwege de Wet Milieubeheer niet zal belemmeren.
8. De bewoning van een deel van de bedrijfsloods aan de Zeelandsedijk 28a wordt als zodanig in procedure gebracht voor positieve bestemming met de overige wijzigingen van het bestemmingsplan voor de Zeelandsedijk 28a.
9. Burgemeester en wethouders zullen, indien Van Engeland De Groot dat wenst, eerst een projectbesluit nemen ten behoeve van het hiervoor genoemde punten en zullen vervolgens het plan meenemen met het reparatieplan buitengebied. Tevens zullen burgemeester en wethouders op voorhand gedeputeerde staten van Noord Brabant informeren. Indien Van Engeland De Groot niet verzoekt om een projectbesluit te nemen zullen de bovenstaande punten worden meegenomen in het reparatieplan buitengebied, zonder dat voorafgaand een projectbesluit wordt genomen.
10. Tot het moment waarop de bestemmingswijziging van kracht wordt, zal het college het gebruik gedogen van het perceel Zeelandsedijk 28 ten behoeve van opslag voor de uitoefening van het bedrijf Van Engeland De Groot.
11. Indien het bestemmingsplan niet op de wijze als voorgestaan in deze overeenkomst kan worden aangepast, zal Van Engeland De Groot in de toekomst steeds dezelfde uitbreidingsmogelijkheden krijgen als de overige niet agrarische bedrijven in het buitengebied, zijnde 15%.
12. Indien de inspanningen van burgemeester en wethouders zullen leiden tot herziening van het bestemmingplan, wordt het bestuursdwangbesluit van 25 november 2002 ingetrokken. Voor zover de raad van de gemeente Uden en gedeputeerde staten van Noord Brabant niet zouden instemmen met het wijzigen van het bestemmingsplan, zal het college niet overgaan tot het intrekken van het bestuursdwangbesluit van 25 november 2002. Alsdan zal Van Engeland De Groot wel haar nog lopende verzoek intrekken om dit besluit te herzien.
13. Indien de bestemmingsplanwijziging zal plaatsvinden met een afzonderlijk postzegelplan en Van Engeland De Groot op een zeker moment de grond met opstallen zou verkopen of verhuren, zal ten behoeve van het vestigen van een nieuwe gebruiker een binnenplanse ontheffing worden verleend, met toepassing van de bepalingen daaromtrent in het 'Bestemmingsplan Buitengebied'.



14. Burgemeester en wethouders zullen een door Mathieu de Groot aan te leveren bouwplan op de Lageheuvelstraat te Volkel voor 2 woningen, waarvan één met bijgebouw ten behoeve van een kantoor aan huis, in procedure brengen, één en ander conform de daarvoor gemaakte situatieschets van architect Peer Wolkers (**bijlage 4**). Mocht 2 woningen niet haalbaar zijn bij gedeputeerde staten van Noord Brabant, dan zal het college trachten in ieder geval 1 woning met kantoor aan huis planologisch te realiseren.
15. Burgemeester en wethouders zullen, indien Mathieu de Groot dat wenst, eerst een projectbesluit nemen ten behoeve van het hiervoor genoemde punten en zullen vervolgens het plan meenemen met het reparatieplan buitengebied. Tevens zullen burgemeester en wethouders op voorhand gedeputeerde staten van Noord Brabant informeren. Indien Van Engeland De Groot niet verzoekt om een projectbesluit te nemen zullen de bovenstaande punten worden meegenomen in het reparatieplan buitengebied, zonder dat voorafgaand een projectbesluit wordt genomen.
16. Voor zover het bouwplan ten behoeve van Mathieu de Groot aan de Lagenheuvelstraat doorgang kan vinden, is hij tegen de gebruikelijke voorwaarden op voorhand ontheven van het anti-speculatiebeding inzake zijn bouwplan in Volkel-West.
17. Van Engeland De Groot stemt in met de herinrichting van de weg. Noch zij, noch aan haar door familieverband gelieerde personen, zullen zich verzetten tegen de realisering van de herinrichting van de weg, bij gebreke waarvan deze overeenkomst zal zijn ontbonden.
18. Ten behoeve van het realiseren van het provinciale wegprofiel dient de oude boerderij met bijbehorende bebouwing als aangegeven op de bijgevoegde situatieschets (**bijlage 5**) te worden gesloopt. Alle vrijkomende materialen dienen naar een bevoegd afvalverwerkingsbedrijf te worden afgevoerd. Van Engeland De Groot staat toe, dat de gemeente de sloop en het afvoeren van de materialen zal laten uitvoeren door een ter zake kundig bedrijf. De sloopkosten komen voor rekening van de gemeente. Het pad wordt gesloopt zodra de herinrichting van de weg zal plaatsvinden.
19. Bij het aanleggen van het provinciale wegprofiel ter hoogte van onder meer de Zeelandse-dijk 28 zullen de 'Duurzaam veilig criteria voor gebiedsontsluitingswegen type II' in acht worden genomen. Daarbij dient een dwarsprofiel te worden gecreëerd met parallelle structuur voor langzaam verkeer. Dit vraagt een breedte van ongeveer 30m. In verband hiermee zal aan de zijde van Van Engeland De Groot een strook grond van ongeveer 15 meter vanaf de rand van de weg aan die zijde benodigd zijn, waarvan 12 meter van Van Engeland De Groot, één en ander zoals met pijltjes aangegeven op de situatieschets (**bijlage 5**). De voor deze aanleg benodigde grond zal Van Engeland De Groot ter beschikking stellen tegen betaling door de gemeente van € 150.000,-. Dat betekent, dat een prijs wordt betaald van ongeveer € 9,4 / m² voor de percelen 1057 en 1058 en ongeveer € 94 / m² voor het perceel 695. De betaling zal plaatsvinden zodra de bestemmingswijzingen onherroepelijk zullen zijn, uitgezonderd die inzake de inpandige bedrijfswoning. Tot het moment van de herinrichting van de weg zal Van Engeland De Groot het gebruiksrecht over de grond behouden. Indien en voor zover de wegaanleg aan de overzijde van Van Engeland De Groot kan plaatsvinden, zal dat aldaar gebeuren. Alsdan zal een pondspondsgewijze grondruil plaatsvinden met de grond van De Groot aan de overzijde van Van Engeland De Groot, met terugverkoop van de grond voor zover die niet wordt gebruikt aan de zijde van Van Engeland De Groot.
20. Voor zover de hiervoor genoemde grond niet wordt gebruikt voor het aanleggen van de provinciale weg, heeft Van Engeland De Groot het recht die terug te kopen tegen dezelfde prijs per m² als hiervoor genoemd, te vermeerderen met de wettelijke rente van artikel 6:119 BW over dat bedrag. Het recht van terugkoop expireert een jaar nadat de herinrichting van de weg ter plaatse is gerealiseerd. Het gebruiksrecht eindigt eveneens op dat moment.



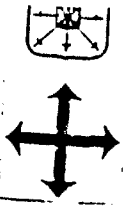
21. Met deze overeenkomst is het eventuele nadeel van zowel Van Engeland De Groot met betrekking tot de Zeelandsedijk 28a als van de heer Cor de Groot in verband met zijn woonhuis aan de Zeelandsedijk 28 bij het aanleggen van de wegverbreding gecompenseerd. Beiden zullen afstand doen van een eventuele verdere planschadevergoeding in verband met de aanleg van de provinciale weg.
22. Van Engeland De Groot verplicht zich de benodigde verplaatsing van het hek langs de Zeelandsedijk voor haar rekening nemen.
23. De gemeente Uden zal de met het aanpassen van het bestemmingsplan gemoeide kosten met inbegrip die van de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de voorgaande punten voor haar rekening nemen.
24. Indien gedeputeerde staten geen medewerking verlenen aan de wijziging van het bestemmingsplan als hiervoor bedoeld, zal de gemeente de gemaakte kosten voor het plan Verkuijlen alsnog vergoeden.
25. Indien de inspanningen van burgemeester en wethouders zullen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan op de wijze als hiervoor vermeld, blijven de kosten van het concept bestemmingsplan Verkuijlen voor rekening van Van Engeland De Groot. Daarbij wordt in overweging genomen, dat de gemeente de kosten voor haar rekening neemt, die verband houden met het opnieuw opstellen van een bestemmingplan met inbegrip van de ruimtelijke onderbouwing.
26. Het door Van Engeland De Groot verschuldigde restantbedrag inzake de kosten van de in 2005 toegepaste bestuursdwang waarover de rechtbank 's-Hertogenbosch zich bij uitspraak van 18 april 2006, nr. 139233 / KG ZA 06-148 heeft uitgesproken ten gunste van de gemeente, worden kwijtgescholden. Beide partijen dragen de eigen kosten van rechtsbijstand die waren gemoeid met deze zaak.
27. Van Engeland De Groot onthoudt zich van het indienen van een schadeclaim met betrekking tot de toegepaste bestuursdwang.
28. Indien het wijzigen van het bestemmingsplan op een van de punten als hiervoor omschreven, onherroepelijk niet haalbaar blijkt te zijn, dan zal deze overeenkomst zijn ontbonden. Onder onherroepelijk wordt verstaan een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, waaruit blijkt dat de wijziging van het bestemmingsplan niet mogelijk is. Indien het zou komen tot ontbinding dan behoudt de kwijtschelding uit punt 26 rechtskracht en zal de bewoning van een deel van de bedrijfsloods aan de Zeelandsedijk 28a toch als zodanig worden bestemd.
29. De kosten van mediation door de heer K. Th. M. Hehenkamp komen voor rekening van de gemeente.

Aldus overeengekomen te Uden op 4 december 2009,

Namens Van Engeland De Groot en de familie De Groot, de heer C.J.M. De Groot:

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Uden en namens de burgemeester van de gemeente Uden voor deze gemeente, wethouder M. Bakemans:

GEMEENTE UDEN



Onderwerp:
Bedrijfsvestiging
Zeelandsedijk.

Antwoord op brief van:

De heer M. van Engeland,
Oosterheidestraat 2,
5408 SN VOLKEL.

Bijlagen:

Doorkiesnummer: 04132-81

Uden, 5 december 1985.
Verzonden: - 6 DEC. 1985

Hierbij bevestigen wij U hetgeen door U met wethouder H.W. Wintjes is besproken.

Wij zullen U al onze medewerking verlenen, dat U kunt komen tot het oprichten van een (slopers)bedrijf op een gedeelte van het perceel, kadastraal bekend gemeente Uden, sectie 0, nummer 380, welk gedeelte U in eigendom kunt verkrijgen van de familie Derks.

Deze medewerking zeggen wij U toe met dien verstande, dat wij ook in deze de goedkeuring verkrijgen van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant en dat U zult verplichten de lokaties aan de Lagenheuvelstraat, Luttelweg en Oosterheidestraat te ontruimen.

Wij hopen U hiermede van dienst te zijn geweest.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Uden.

De burgemeester,

LOCO

De secretaris,

O: vB.
T: RvH.
C: *W.*

De heer en mevrouw C. de Groot- van Engeland
Zeelandsedijk 30a,
5408 SM Volkel



Uden Groenste Stad 2007

uw kenmerk	ons kenmerk	behandeld door R. Pateer	datum 30 december 2008
onderwerp overeenkomst aangaande Zeeland- sedijk 28a	bijlage	doorkiesnummer 0413-281349	verzonden

Geachte heer en mevrouw C. de Groot- van Engeland,

In deze brief geef ik weer de positie van de gemeente in het mediationtraject d.d. 31-12-2008 betreffende uw bedrijfslocatie aan de Zeelandsedijk 28a.

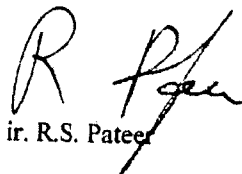
1. De gemeenteraad van Uden heeft de houthandel Van Engeland-de Groot, gevestigd aan de Zeelandsedijk 28a te Volkel, positief bestemd in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Uden. Gedeputeerde Staten van Noord Brabant hebben hieraan goedkeuring verleend.
2. De besprekingen met uw zoon M. de Groot, onder leiding van de heer Hehenkamp, hebben geleid tot het standpunt van de gemeente dat uw bedrijf aan de Zeelandsedijk 28a gevestigd kan en zal blijven.
3. De gemeente staat op het standpunt dat, gelet op een gezonde bedrijfsvoering, uw bedrijf continuïteit en expansiemogelijkheden geboden moeten worden. De gemeente zal zich inspannen om de Zeelandsedijk 28 t/m 30a deel te laten uitmaken van de bebouwingsconcentratie Oosteres en dit standpunt bepleiten bij Gedeputeerde Staten. Alsdan kan het perceel van Zeelandsedijk 28 van agrarische bestemming wijzigen in de bestemming niet-agrarische bedrijven / functies en kan het perceel Zeelandsedijk 28 in zijn geheel bij uw bedrijf getrokken worden.
4. Tevens zal de gemeente de bestemmingsplanvoorschriften aangaande bebouwingspercentages van het perceel Zeelandsedijk 28a (de 3^e loods), buitenopslag van materialen en mogelijkheden voor detailhandel, ruimhartig toepassen.
5. Mede op grond van 'bevindingen' van de heer Voerman (Adviseur van bureau 'Stab' van de Raad van State), en met verwijzing naar schriftelijke standpunten van het College van B. & W. uit de jaren 1991 en 1995, zal een "gedoogovereenkomst" m.b.t. de bewoning van een deel van de bedrijfsloods van Zeelandsedijk 28a, gekoppeld aan het uitoefenen van uw bedrijf, met u worden aangegaan.
6. Van gemeentezijde zal medewerking worden gevraagd voor de realisering van een fietspad langs de totale voorzijde van uw bedrijf, hetgeen door u inmiddels is toegezegd.
7. De gemeente staat positief tegenover het aanbrengen van een voldoende hoge en beveiligende afrastering van het handelsterrein.

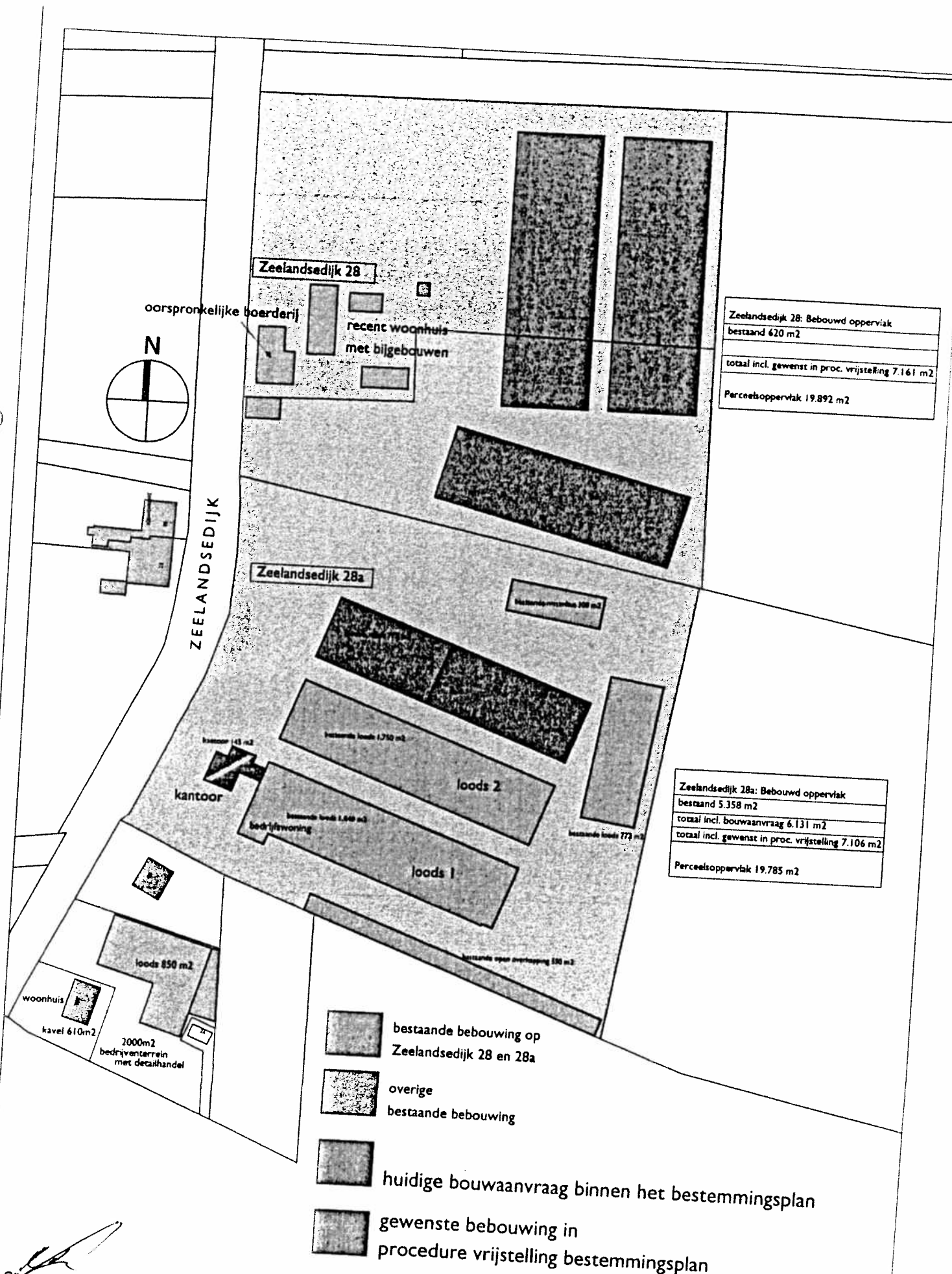
Over een aantal zaken zal nog nader onderhandeld worden.

1. De prijs van de grond benodigd voor het fietspad.
2. Compensatie van door u gemaakte kosten van het opstellen van het bestemmingsplan Verkuylen.
3. Compensatie van de handhavingkosten uit 2005.

Rest mij nog te vermelden dat ik de gesprekken over de toekomst van uw bedrijf aan de Zeelandse-dijk onder leiding van de heer Hehenkamp als bijzonder prettig en constructief heb ervaren. Mede daardoor heb ik de overtuiging gekregen dat de nog te voeren onderhandelingen tot een spoedig resultaat zullen leiden. Overigens zal de beleidsmatige uitwerking van de op te stellen overeenkomst zeker de eerste helft van 2009 gaan vergen. Dit wordt mede veroorzaakt door noodzakelijk overleg en goedkeuring van Gedeputeerde Staten op een aantal punten.





Met vriendelijke groet,
namens Burgemeester en wethouders van Uden
hoofd afdeling Stedelijke ontwikkeling


ir. R.S. Pateer



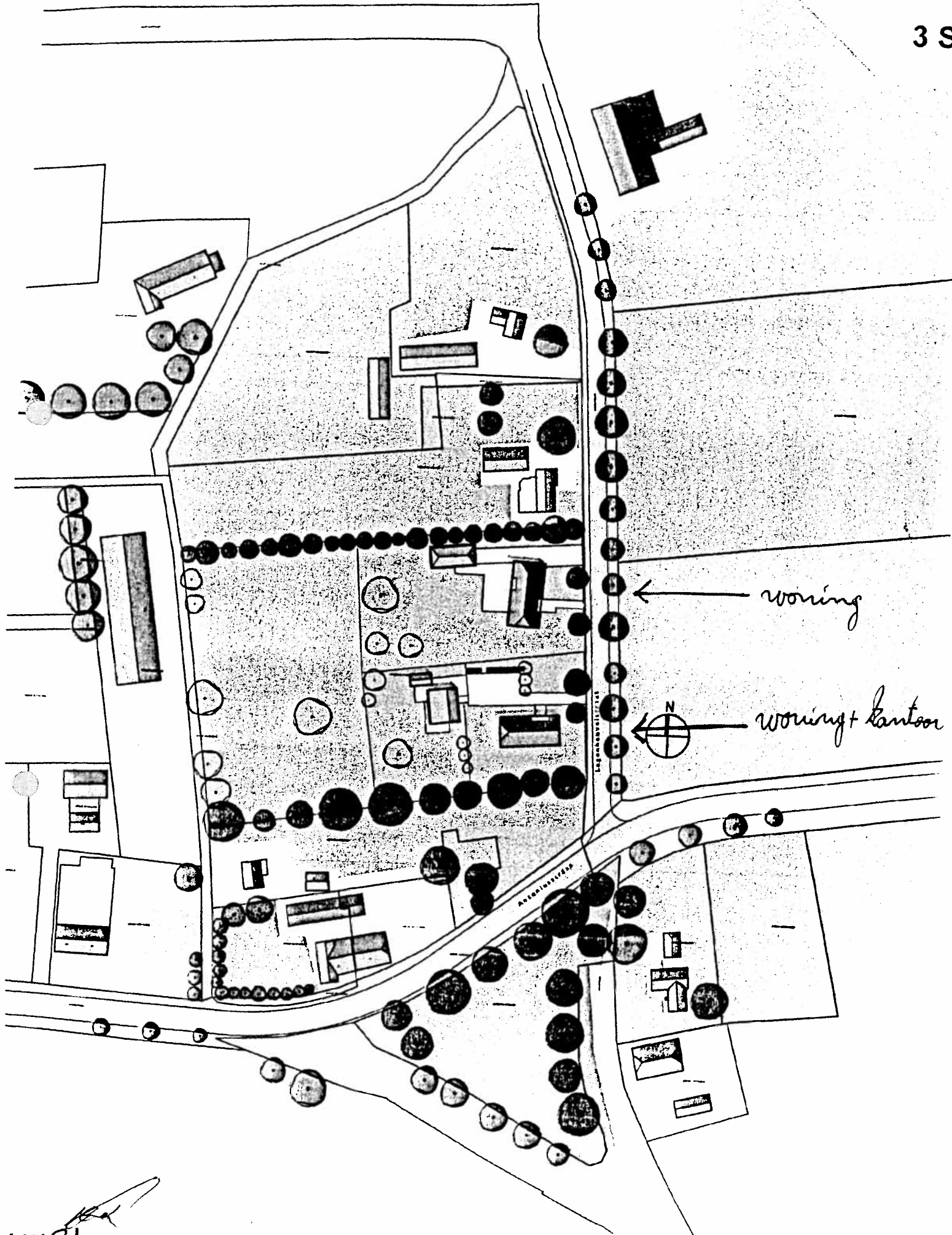
Zeelandsedijk 28: Bebouwd oppervlak
bestaand 620 m ²
totaal incl. gewenst in proc. vrijstelling 7.161 m ²
Perceelsoppervlak 19.892 m ²

Zeelandsedijk 28a: Bebouwd oppervlak
bestaand 5.358 m ²
totaal incl. bouwaanvraag 6.131 m ²
totaal incl. gewenst in proc. vrijstelling 7.106 m ²
Perceelsoppervlak 19.785 m ²

-  bestaande bebouwing op Zeelandsedijk 28 en 28a
-  overige bestaande bebouwing
-  huidige bouwaanvraag binnen het bestemmingsplan
-  gewenste bebouwing in procedure vrijstelling bestemmingsplan

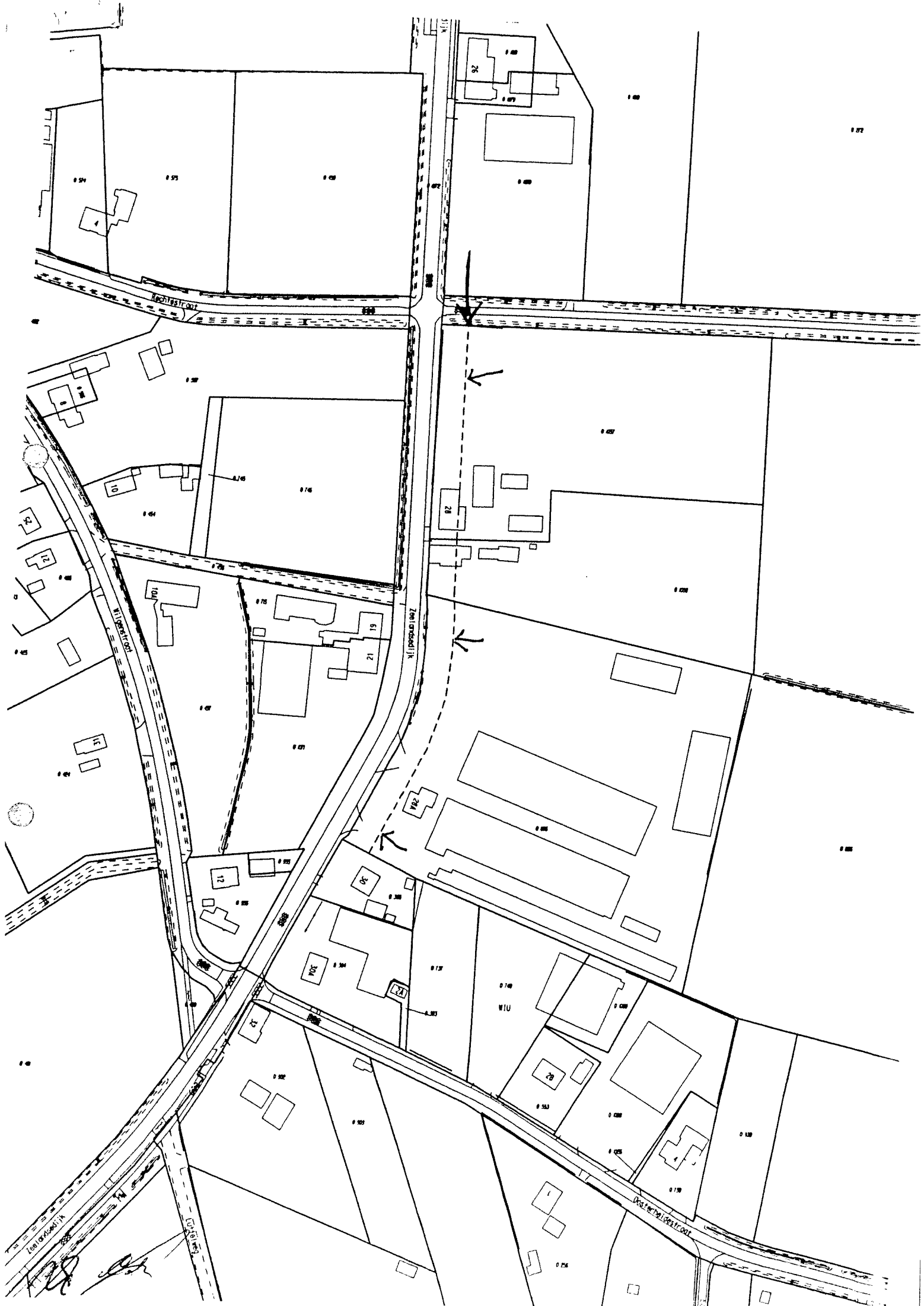
Situatie Zeelandsedijk 28 / 28a te Volkel
 M.o.v. M.M.W. de Groot, zeelandsedijk 28a, 5408 SM Volkel

Situatietekening schaal 1:1000
 datum 14-10-2009



[Signature]
 uvelstraat te Volkel

i.o.v. M.M.W. de Groot te Volkel



Leh (Ordnungs) Str.

Zwei (Ordnungs) Str.

Drei (Ordnungs) Str.

[Handwritten signature]