

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Beantwoording technische vragen mede- aankoop CSM terrein

Datum

12 januari 2021

Ons kenmerk

4818795

Uw kenmerk

Email 7 januari 2021

Contactpersoon

J.G.H. (Angride) Mulders

Telefoon

(06) 30 26 80 46

Email

jmulders2@brabant.nl

Bijlage(n)

11

Bij e-mail van 7 januari 2021 heeft de PVV fractie (vraag 1 t/m 6) en bij e-mail van 5 januari 2021 heeft de 50PLUS fractie (vraag 7) technische vragen over de mede aankoop CSM-terrein gesteld.

Wij beantwoorden deze vragen als volgt.

Vraag 1

Allereerst ten aanzien van de procedure. Het ontwerpbesluit spreekt over het kennis te nemen van de door GS overlegde stukken. Deze formulering vind ik problematisch voor de leden van PS die er (bewust) voor kiezen om niet van de inzage mogelijkheid gebruik te maken en dus ook geen kennis nemen van de stukken. Bovendien is deze formulering voor de status van het ontwerpbesluit ook niet noodzakelijk: bij het ontwerpbesluit voor de geheimhouding in de gemeenteraad van Breda wordt deze formulering ook niet gebruikt.

Antwoord 1

Naar aanleiding van deze vraag heeft het college van GS op 12 januari besloten tot een wijzigingsvoorstel, inhoudende een nota van wijziging, een herzien PS voorstel en herzien ontwerp PS besluit.

Vraag 2

Verder is het onduidelijk wat de duur van de geheimhouding is, hierover is geen bepaling opgenomen (het voorstel stelt dat het gaat om met name de onderhandelingspositie, dus zuiver is om de termijn niet langer dan voor dat doel noodzakelijk te stellen). Het geheimhoudingsbesluit van de gemeente Breda

legt echter een termijn op tot 2035. Dat een duidelijke termijn voor het PS-besluit ontbreekt is dan ook vreemd en onwenselijk.

Ook is het niet duidelijk wie de geheimhouding kan opheffen. Normaal gesproken het orgaan wat de geheimhouding oplegt, maar in dit geval is sprake van geheimhouding die is opgelegd door GS en wordt bekrachtigd door PS. Maar wie kan uiteindelijk de geheimhouding opheffen? Verder is niet specifiek aangegeven op welke aspecten de geheimhouding berust.

Datum

12 januari 2021

Ons kenmerk

4818795

Antwoord 2

Met inachtneming van het bepaalde in de Wet openbaarheid van bestuur en de Archiefwet 1995 is het beleid binnen de provincie erop gericht om voor de dossiers waarbij geheimhouding is opgelegd, de geheimhouding niet te laten voortduren als daar geen objectieve redenen voor zijn. Zodoende zal ook in dit dossier - in afstemming met de gemeente Breda - met enige regelmaat worden bekeken of de geheimhouding kan worden opgeheven. De griffie zal dit proces borgen.

Hoofddregel is dat het orgaan dat de geheimhouding heeft opgelegd deze weer kan opheffen, tenzij zoals in deze casus de oplegging van geheimhouding tot de gemeenteraad of Provinciale Staten (PS) is gericht. In dit geval beslissen PS om die reden over het opheffen van de geheimhouding. Het voorgaande is niet opgenomen in het voorstel omdat het voortvloeit uit wetgeving.

Vraag 3

Verder is het voor mij niet duidelijk of de stukken die door de provincie ter inzage worden gelegd dezelfde stukken zijn als de stukken die door de raad van Breda zijn ingezien.

Zo is bij het raadsvoorstel van Breda sprake van een bijlage 5 'Risico's herontwikkeling voormalig CSM-terrein'. Deze bijlage zou volgens de Bredase raadsstukken ook een bodemonderzoek van Tauw (2016) en een 'second opinion' van Arcadis bevatten. Is dit stuk hetzelfde stuk als het aan PS ter inzage gelegde taxatierapport van Deloitte? Of zijn deze stukken uitgebreider. Ik vind het wenselijk dat wij op z'n minst dezelfde stukken kunnen inzien als de raad van Breda.

Hetzelfde geldt voor het staatssteunadvies van AKD. Is dit hetzelfde advies als het memo van AKD over marktconformiteit wat aan de Bredase raad ter inzage is gelegd?

Antwoord 3

Bijlage 5 van het Raadsvoorstel van Breda "Risico's herontwikkeling voormalig CSM terrein" betreft een intern document van de gemeente Breda dat door de gemeente geheim is verklaard. De Provincie beschikt daarom ook niet over dit document.

Het bodemonderzoek Tauw (2016) en "second opinion" van Arcadis is gebruikt voor het taxatierapport van Deloitte.

Het staatsteunadvies van AKD is hetzelfde als het memo AKD over marktconformiteit.

Datum

12 januari 2021

Ons kenmerk

4818795

Vraag 4

Daarnaast wordt in de concept-koopovereenkomst ook nog naar een aantal stukken verwezen die vervat zouden zijn in de bijlagen. Echter, alleen bijlage 1 is toegevoegd, bijlagen 2 t/m 5 ontbreken. Kunnen deze bijlagen 2 t/m 5 ook ter inzage worden gelegd of indien mogelijk verstrekt?

Antwoord 4

Alle bijlagen worden geanonimiseerd beschikbaar gesteld. Bijlage 4 (Rapportage gezamenlijke inspectie) en 5 (Onderzoeksrapporten en bodemrapportages) van de concept-koopovereenkomst bestaan uit diverse onderdelen. Het volledige overzicht is als volgt:

1. Verkooptekening (niet bijgevoegd, is reeds aan de concept-koopovereenkomst gehecht);
2. Brief ruling fiscus 1 oktober '20;
3. Overzicht lasten en beperkingen de Brauw april '20
4. Rapport Fugro Geoservices Grondradaronderzoek 26 september 2016;
 - 4a Overzichtstekening Fugro 12 september 2016;
 - 4b Grondradartekening Fugro 23 september 2016;
5. Actualiseren bodemonderzoek Tauw 15 september 2016
 - 5a Haalbaarheidsonderzoek geur Tauw ontwikkeling voormalig CSM-terrein 4 maart 2020;
 - 5b Notitie Tauw kostenraming verwijderen ondergrondse objecten 19 januari 2017;
 - 5c Aanvullende kostenindicatie Tauw ontwikkeling voormalig CSMterrein 11 november 2016;
 - 5d Begeleidende notitie Tauw kostenraming verwijderen ondergrondse objecten 19 januari 2017.

Bijlagen 2 en 3 worden nagezonden, de anderen zijn bij deze beantwoording gevoegd.

Vraag 5

Ook wordt in de concept-koopovereenkomst een intentieovereenkomst tussen Corbion en Breda van 7 januari 2016 genoemd. Kan deze intentieovereenkomst ook ter inzage worden gelegd of eventueel worden verstrekt?

Antwoord 5

De intentieovereenkomst tussen Corbion en Breda dd 7 jan 2016 wordt als bijlage A van deze beantwoording nagezonden.

Vraag 6

Tot slot is in de raadsstukken van Breda nog sprake van een door de provincie opgesteld bodemverontreinigingsrapport over het CSM-terrein uit 1993. Kan dit rapport ook beschikbaar worden gesteld?

Antwoord 6

Het onderzoek uit 1993 waar in de stukken van de Raad van Breda aan gerefereerd wordt hebben wij niet kunnen vinden. Wel weten we dat in de jaren 90 diverse locatiegerichte milieu-onderzoeken hebben plaatsgevonden

Er hebben op het terrein dus meerdere deel-bodemonderzoeken plaatsgevonden, waarbij in 2016 het gehele terrein integraal opnieuw door Tauw is onderzocht. De oude rapportage hebben daarom bij de taxatie geen rol meer gespeeld.

Vraag 7

Bij de koopovereenkomst wordt verwezen naar bijlagen. Niet alle bijlagen zijn meegestuurd. Zijn deze nog ter beschikking te stellen?

Antwoord 7

Alle bijlagen worden ter beschikking gesteld, zie ook Antwoord 4.

Met vriendelijke groet,

A.H.J. van den Hurk,
sr Projectmanager ontwikkelbedrijf

Datum

12 januari 2021

Ons kenmerk

4818795



Belastingdienst

Belastingdienst, Postbus 58944, 1040 EE Amsterdam

Corbion N.V.
t.a.v. [REDACTED]
Postbus 349
1000 AH Amsterdam

Grote ondernemingen
Noordwest
Kantoor Amsterdam

Kingsfordweg 1
1043 GN Amsterdam
Postbus 58944
1040 EE Amsterdam
www.belastingdienst.nl

Doorkiesnummer
088 – 15 38 406

E-mailadres
[REDACTED]

Datum
1 oktober 2020

Team
5.1

Behandeld door
[REDACTED]

Onze referentie
0016.69.163

Betreft: Fabrieksterrein Breda

Geachte [REDACTED],

Op 25 augustus 2020 hebben wij elkaar telefonisch gesproken over de vraag of het terrein in Breda, waarop een oude suikerfabriek was gevestigd, zich bij overdracht kwalificeert als een bouwterrein in zin van artikel 11, lid 1, onder a, van de Wet op de omzetbelasting 1968. Het betreft hier het voormalige CSM-terrein in Breda gelegen tussen Markkade, Zoete Inval en de spoorlijn.

Tijdens onze bespreking gaf u een beschrijving van de huidige status van het terrein. Deze beschrijving heeft u bevestigd in uw brief van 1 september 2020 met referentie JB20-8-251629.

Op basis van deze beschrijving concluderen wij dat bij overdracht van het terrein in de beschreven situatie er voor de omzetbelasting geen sprake is van een bouwterrein.

Voor de volledigheid merken wij op dat wij het terrein niet hebben bezocht en dat u ons, naast de brief van 1 september 2020, geen verdere informatie heeft verstrekt.

Als u vragen heeft over deze brief, verzoeken wij u contact met ons op te nemen.

Hoogachtend,

namens de inspecteur

[REDACTED]

[REDACTED]

Op verzoek van de gemeente Breda heeft De Brauw het kadaster verzocht een erfdienstbaarhedenonderzoek tot 1838 uit te voeren ter zake van de percelen die Corbion voornemens is te verkopen aan de gemeente, een ander zoals hieronder nader aangeduid en bij partijen bekend als het CSM-terrein in Breda. Alle percelen die tot het CSM-terrein behoren zijn door Expalkan V B.V. in eigendom verkregen bij akte d.d. 20 april 2007 ingeschreven bij het kadaster op 23 april 2007 in register Hypotheken 4, in deel 52115, nummer 104 (de "**Akte van verkrijging**"). In onderstaand overzicht zijn (i) de resultaten van deze erfdienstbaarhedenonderzoeken, en (ii) de lasten en beperkingen zoals opgenomen in de Akte van verkrijging, opgenomen. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat De Brauw geen nader onderzoek heeft gedaan naar de genoemde erfdienstbaarheden en lasten en beperkingen en af is gegaan op de informatie zoals door het kadaster ter beschikking gesteld.

Kadastrale gegevens en adres	Zakelijke rechten blijkens bericht eigendomsinformatie	Bijzondere lasten en beperkingen
Breda F 522 geen plaatselijke aanduiding	Geen	Akte 52115/104: geen bijzondere lasten en beperkingen voor dit perceel aangehaald Erfdienstbaarhedenonderzoek: geen bijzonderheden
Breda F 523 geen plaatselijke aanduiding	Geen	Akte 52115/104: geen bijzondere lasten en beperkingen voor dit perceel aangehaald Erfdienstbaarhedenonderzoek: geen bijzonderheden
Breda F 774 Markkade 29 Breda	Geen	Akte 52115/104: - in voorafgaande verkrijging 2868/16 Breda is aangegeven dat de levering geschiedt onder de "algemene verkoopvoorwaarden 1970" met uitzondering van de artikelen 1, 2, 3, 9, 10, 11, 13 en 14 - erfdienstbaarheden uit voorafgaande verkrijging 2638/45 Breda, luidende:

Kadastrale gegevens en adres	Zakelijke rechten blijkens bericht eigendomsinformatie	Bijzondere lasten en beperkingen
		13. Bij deze worden gevestigd de navolgende erfdienstbaarheden, welke zullen blijven bestaan, ook al mochten de heersende erven door bebouwing of anderszins van aard of bestemming worden veranderd, waardoor verzwaring dier erfdienstbaarheden mocht plaatshebben, te weten: a. Ten behoeve van de bij deze door voornoemde naamloze vennootschap in eigendom verkregen onroerende goederen en het aan voornoemde naamloze vennootschap in eigendom verblijvende gedeelte van voornoemd kadastrale perceel Gemeente Breda sectie F, nummer 498 en ten laste van het aan de Gemeente Breda in eigendom verblijvende gedeelte van voornoemd kadastrale perceel Gemeente Breda sectie F nummer 488, de erfdienstbaarheid van weg om te komen van en te gaan naar de Markkade, uit te oefenen over een strook grond, ter breedte van ongeveer vier meter, zoals deze strook grond op de door comparanten gewaarmerkte aan deze akte gehechte tekening nummer II met enkele arcering is aangegeven, en b. Ten behoeve van het aan de Gemeente Breda in eigendom verblijvende gedeelte van voornoemd kadastrale perceel Gemeente Breda sectie F nummer 488 en ten laste van de aan voornoemde naamloze vennootschap in eigendom verblijvende gedeelten van voornoemde kadastrale percelen Gemeente Breda sectie F nummers 498 en 195 en het bij deze door voornoemde naamloze vennootschap in eigendom verkregen gedeelte van voornoemd kadastrale perceel Gemeente Breda sectie F nummer 488, de erfdienstbaarheid tot het leggen, in standhouden en onderhouden van nutsleidingen, uit te oefenen in een strook grond van ongeveer vijf meter breed, zoals deze strook grond op voormelde tekening nummer II met dubbele arcering is aangegeven. De Gemeente Breda zal de nutsleidingen zodanig leggen en uitvoeren, dat deze strook grond door voornoemde naamloze vennootschap als rijweg voor zware vrachtauto's kan worden gebruikt • in voorafgaande verkrijging 2389/34 Breda is vermeld:

Kadastrale gegevens en adres	Zakelijke rechten blijkens bericht eigendomsinformatie	Bijzondere lasten en beperkingen
		9. de voormelde naamloze vennootschap of haar rechtsopvolger(s) zal het recht verkrijgen om op de hiervoor sub 8 genoemde verbindingsweg op twee in overleg met de burgemeester en wethouders vast te stellen plaatsen uit te wegen; indien het algemeen verkeersbelang zich hiertegen niet verzet zal een verzoek der naamloze vennootschap om een derde uitweg worden ingewilligd. • voorafgaande verkrijging 1722/22 Breda, een handgeschreven akte:

Kadastrale gegevens en adres	Zakelijke rechten blijkens bericht eigendomsinformatie	Bijzondere lasten en beperkingen
		22 Handwritten text in Dutch, likely a legal document or deed, mentioning dates like 1898 and 1902, and names like 'M. de la...' and 'M. de la...'. The text is written in cursive and includes some redacted areas.

[illegible]

[illegible][illegible]

22

Kadastrale gegevens en adres	Zakelijke rechten blijkens bericht eigendomsinformatie	Bijzondere lasten en beperkingen
		Voor zover leesbaar en relevant staat in deze akte: <i>Heden den elfden September negentien honderd twee en veertig</i> <i>verschenen voor mij</i> [REDACTED], <i>Notaris ter standplaats Breda:</i> 1. [REDACTED] <i>Wethouder der gemeente Breda wonende te Breda, ten deze handelende als aangewezen eerste vertegenwoordiger van den Burgemeester der gemeente Breda ter uitvoering van het besluit van den Raad der gemeente Breda van zeven en twintig Juni negentien honderd een en veertig goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Noord Brabant van zes Augustus negentien honderd een en veertig nummer 620, en het besluit van den Burgemeester der gemeente Breda ingevolge artikel 3 der verordening nummer 152 / 1941 waarnemende de taak van den Raad der gemeente Breda, van zestien Juni negentien honderd twee en veertig, goedgekeurd door den Commissaris der Provincie Noord Brabant krachtens artikel 16 der verordening nummer 152 / 1942 waarnemende de taak van Gedeputeerde Staten van Noord Brabant op een Juli negentien honderd twee en veertig, nummer 796 en alzo de gemeente Breda rechtens vertegenwoordigen.</i> 2. [REDACTED] <i>directeur eener vennootschap, wonende te Breda, ten dezen handelende als lasthebber van</i> [REDACTED] <i>... wonende te ... gemeente Westerbrok, Drente en ...</i> [REDACTED] <i>directeur van vennootschappen, wonende te Amsterdam, die dezen last verstrekken in hun hoedanigheid van tezamen de ... directeurs van en als zoodanig ter navolgende ... vertegenwoordigende de te Breda gevestigde naamloze vennootschap "N.V. Algemeene Suikermaatschappij" van welke lastgevingen blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke na vooraf door den comparant – lasthebber, in tegenwoordigheid van mij notaris en de na te noemen getuigen te zijn voor echt erkend. en ter blijke waarvan door allen geteekend, aan deze acte is vastgehecht.</i> <i>welke comparanten, handelend als voormeld, verklaarden dat de gemeente Breda met de voormelde naamloze vennootschap "N.V. Algemeene Suikermaatschappij", hierna verder genoemd "de vennootschap" heeft aangegaan de navolgende overeenkomst:</i>

Kadastrale gegevens en adres	Zakelijke rechten blijkens bericht eigendomsinformatie	Bijzondere lasten en beperkingen
		<i>I. De gemeente Breda staat af en draagt in vollen eigendom over aan de vennootschap:</i> <i>a. Het perceel grond te Breda, kadaster Sectie F, nummer 273, groot zes en zestig aren dertig centiaren;</i> <i>b. Het perceel grond, gelegen ten Noorden van den geprojecteerden weg Breda – Beek, uitmakende het ter plaatse afgepaald noordelijk gedeelte, groot ongeveer vijf aren vijftig centiaren van het perceel Breda F 379;</i> <i>c. Een perceel grond, gelegen ten noorden van den geprojecteerden weg Breda- Beek, uitmakende het ter plaatse afgepaald noordelijk gedeelte groot ongeveer zeven en twintig aren dertig centiaren, van het perceel Breda F 279;</i> <i>d. Een perceel grond, gelegen ten noorden van den geprojecteerden weg Breda – Beek, uitmakende het ter plaatse afgepaalde noordelijk gedeelte groot ongeveer zeven aren twee en negentig centiaren, van het perceel Breda F 280; waartegen de vennootschap afstaat en in vollen eigendom overdraagt aan de gemeente Breda:</i> <i>De navolgende percelen grond, deel uitmakende van den geprojecteerden verbindingsweg Breda – Beek uitmakende ter plaatse afgepaalde gedeelten van</i> <i>a. het perceel Breda F 378, een middengedeelte groot ongeveer veertig aren negentig centiaren;</i> <i>b. het perceel Breda F 235, een zuidelijk gedeelte, groot ongeveer zes aren tachtig centiaren;</i> <i>c. het perceel Breda F 281, een noordelijk gedeelte, groot ongeveer vijf aren zestig centiaren; en</i> <i>d. het perceel Breda F 367, een ongeveer westelijk middengedeelte, groot ongeveer vijftien aren zestig centiaren.</i> <i>II. De gemeente Breda verkoopt en draagt in vollen eigendom over aan de vennootschap, voor wie de comparant sub 2, handelend als voormeld, koopt en in eigendom aanvaard:</i> <i>Een strook grond grenzende aan en gelegen ten noorden van den geprojecteerden weg Breda-Beek, uitmakende een ter plaatse afgepaald middengedeelte, groot ongeveer vijf aren vijf en zeventig centiaren, van het aan de gemeente Breda in eigendom toebehoorende gedeelte van het perceel Breda F 274.</i> <i>De comparanten verklaarden dat de sub I genoemde ruiling geschiedt zonder dat een der partijen eenige toegift verschuldigd is, terwijl de sub II genoemde overdracht geschiedt voor den koopprijs van drie honderd zeven en zestig gulden vijftig cent, welke koopsom de ten deze zo mede verschenen [REDACTED]</i>

Kadastrale gegevens en adres	Zakelijke rechten blijkens bericht eigendomsinformatie	Bijzondere lasten en beperkingen
		vertegenwoordiger der gemeente Breda, wonende te Breda, ... in zijne hoedanigheid van Ontvanger der gemeente Breda van de Gemeente Breda te hebben ontvangen, waarvoor kwijting bij dezen. De comparant sub 1 genoemd, handelend als voormeld, verklaarde dat de voormelde ruiling en overdracht ... zijn voor een behoorlijke uitoefening van de publiekrechtelijke functie der gemeente Breda. ... verklaarden de comparanten, handelend als voormeld dat: A. voormelde overeenkomst van ruiling is gesloten onder de navolgende bepalingen: 1. De gemeente Breda vergoedt aan de vennootschap voor technische werk ...: a. een bedrag van zes duizend vier honderd vijftig gulden voor het vervoeren van zes duizend vier honderd en vijftig kubieke meter slib van elders; b. een bedrag van duizend tachtig gulden om het aanleggen van dijken langs de noord- en zuidzijde van de geprojecteerden verbindingsweg Breda-Beek, zodanig dat de vennootschap in staat is de percelen sectie F 274 – 279 en 379 voor zoover gelegen ten zuiden van dien weg en de percelen Sectie F nummers 378 en 242, voor zoover gelegen ten noorden van dien weg met slib op te spuiten; c. een bedrag van drie duizend honderd vijftig gulden, zijnde de kosten van ... zes duizend drie honderd kubieke meter grond uit kipwagens; De comparant sub 2 genoemd, handelende als voormeld, verklaarde de sub a. b. en c. vermelde sommen, totaal bedragende tien duizend zes honderd tachtig gulden, van de gemeente Breda te hebben ontvangen; 2. Voor rekening van de gemeente Breda zullen in overleg met de vennootschap en de Suikerfabriek ... te Breda in den verhardingsweg duikers worden aangebracht om het aanvoeren van slib tot het ophogen van de percelen ten zuiden van den geprojecteerde weg gelegen en voor afvoer van het water aan de rivier "de Makke". 3. De vennootschap verplicht zich tegenover de gemeente Breda dat [REDACTED], wonende te Breda, Buurster Heide N. 38, die het voormelde perceel Breda F 273 aan de gemeente Breda heeft overgedragen, de ... bij hem van de vennootschap in gebruik zijnde gronden zijnde gedeelten van het perceel Breda F 378 ter grootte van

Kadastrale gegevens en adres	Zakelijke rechten blijkens bericht eigendomsinformatie	Bijzondere lasten en beperkingen
		<i>ongeveer zes en zestig aren dertig centiaren na elf november negentien honderd veertig nog twee jaren in gebruik kan houden of wel, dat aan hem voor wat het uit de huur nemen van dezen tijd een schadevergoeding zal worden uitgekeerd van twee duizend gulden.</i> <i>4. Door de gemeente Breda zal een viaduct worden gemaakt over de spoorweg aansluiting van de vennootschap, zoals dit viaduct is ontworpen door de Nederlandsche Spoorwegen volgens schetsplannen nummer T1 – 20 blad 1.a en 2 van koker 5.</i> <i>5. Ten behoeve van de aan de vennootschap in eigendom verblijvende gedeelten van de percelen Breda sectie F nummers 367 – 235 en 378, de aan haar in eigendom toebehoorende of bij deze verkregen percelen sectie F nummers 234 en 273 en gedeelten van de percelen Breda F 280 – 279 – 274 – 379 en 281, en ten laste van de aan de gemeente Breda in eigendom toebehoorende of bij deze verkregen gedeelten van de percelen Breda F 367 – 235 – 281 – 280 – 279 – 379 – 274 – 378 – 242 – 243 – 244 – 164 – 315 en 314 voor zoover eigendommen aan den geprojecteerden weg Breda Beek wordt zoolang deze percelen als industrie terrein in gebruik zijn, bij deze gevestigd de erfdienstbaarheid van in- en uitweg van en naar den geprojecteerden weg en van en naar dezen weg aangrenzende openbare wegen met dien verstande dat die in- en uitweg zal worden toegestaan op het perceel sectie F 271 thans deel uitmakende van het gemeente F 378 in de noordelijke grens van den geprojecteerden weg, zullende deze in- en uitweg dienen, zo.. van het werken in Noordelijke en Westelijke richting over dien weg; deze in- en uitweg zal een breedte hebben van omstreeks drie en dertig meter;</i> <i>Voor zoover de belangen der industrie ... uitvoegen ... het ... in Westelijke richting vragen zal in overleg met de gemeente nog op een plaats in de Noordelijke grens van den weg toestemming tot in- en uitwegen gegeven worden over een lengte van ... achttien meter.</i> <i>Deze erfdienstbaarheid zal niet worden geacht te zijn verruimd door meerdere bebouwing of verandering van bestemming van de heerschende erven.</i>

Kadastrale gegevens en adres	Zakelijke rechten blijkens bericht eigendomsinformatie	Bijzondere lasten en beperkingen
		<i>De gemeente Breda verbindt zich op ... door de vennootschap te kennen gegeven verlangen, op haar kosten den dam van drie en dertig meter breedte noodig voor den in-en uitweg, in alinea 1 van dit artikel bedoeld aan te leggen en te verharden vanaf het wegdek van den geprojecteerden weg tot aan de grens van het perceel 378 toebehorende aan de vennootschap.</i> <i>B. Voornoemde overeenkomst van ruiling en voormelde overdracht zijn gesloten onder de navolgende bepalingen:</i> <i>1. De geruilde en overgedragen vaste goederen worden op heden door de betrokken verkrijgster aanvaard in bezit en genot, vrij van huur, echter wat betreft het gedeelte van het perceel F 279, in bezit en genot der huur en in den staat, waarin zij zich thans bevinden, met alle lusten en lasten, rechten en verplichtingen, heerschende en lijdende erfdienstbaarheden, komende alle lasten en belastingen daarvan ... wordende van heden af ten laste van de betrokken verkrijgster.</i> <i>Van de huur ad twee en vijftig gulden zeven cent per jaar van het perceel F 279 komt te rekenen van heden af een bedrag van achttien gulden drie en tachtig cent per jaar ten voordeele van de verkrijgster.</i> <i>2. Partijen sluiten alle vrijwaring uit, met uitzondering van die wegens uitwinning.</i> <i>Ondermaat of bovenmaat van de overgedragen vaste goederen geven geen aanleiding tot eenige verdere verrekening noch tot eenige andere rechtsvordering.</i> <i>3. De overgedragen vaste goederen gaan over vrij van hypotheken hypothecaire ... en beslagen.</i> <i>4. De kosten van de voormelde ruiling zijn voor ieder der partijen voor de helft, de kosten van de voormelde overdracht zijn voor rekening van de vennootschap.</i> <i>5. Partijen doen over en weer afstand van het recht om op grond van de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek ontbinding in rechten van de voormelde overeenkomsten te vragen.</i> <i>Ten slotte verklaarden de comparanten dat ter berekening van het registratierecht over de voormelde ruiling het door de gemeente Breda overgedragen vast goed wordt geschat op tien duizend vier honderd twee en vijftig gulden en het door de vennootschap .. en vast goed op acht duizend acht honderd twee en zeventig gulden.</i>

Kadastrale gegevens en adres	Zakelijke rechten blijkens bericht eigendomsinformatie	Bijzondere lasten en beperkingen
		<i>Waarvan acte</i> <i>Is verleden te Breda, ten dage der in het hoofd deze acte is vermeld, in tegenwoordigheid van etc</i>
Breda F 1128 geen plaatselijke aanduiding	Geen	Akte 52115/104: geen bijzondere lasten en beperkingen voor dit perceel aangehaald Erfdienstbaarhedenonderzoek: geen bijzonderheden
Breda F 1131 geen plaatselijke aanduiding	Geen	Akte 52115/104: in voorafgaande verkrijging 2874/25 Breda is vermeld: 6. Ten laste van de bij deze aan de gemeente overgedragen perceelsgedeelten, alsmede ten laste van het ten name van de gemeente Breda staande perceel, kadastraal bekend gemeente Breda sectie F nummer 477 en ten behoeve van het aan de besloten vennootschap in eigendom verblijvende gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Breda sectie F nummer 473 wordt gevestigd een erfdienstbaarheid voor het hebben, houden, vervangen en het doen verrichten van reparaties daarvan voor: een rioolleiding DN 800; die rioolleidingen DN 400; vier rioolleidingen DN150, een olieleiding DN 100 een hogedruk brandblusleiding DN 300; een los en laadsteiger en een lossteiger ten behoeve van olieaanvoer, een en ander zoals op de aan deze akte gehechte situatietekening nader is aangegeven. 7. Het vervangen en het doen verrichten van onderhoud aan de onder 6. genoemde voorwerpen dient te geschieden in overleg met de gemeente, terwijl de herstelkosten aan het wegdek voor rekening van de besloten vennootschap komen. 8. de gemeente zal, voorzover verkeerstechnische redenen zich hiertegen niet verzetten, desgewenst medewerking verlenen tot uitbreiding van de uitwegen op de Markkade.

Kadastrale gegevens en adres	Zakelijke rechten blijkens bericht eigendomsinformatie	Bijzondere lasten en beperkingen
		9. De gemeente zal in principe medewerking verlenen aan een eventuele uitbreiding van het bestaande leidingennet in de Markkade mits echter voldaan zal worden aan de alsdan hieraan te stellen voorwaarden. Voor het hebben, houden en onderhouden zal op kosten van de besloten vennootschap een erfdienstbaarheid worden gevestigd. 10. voor de sub 6. en 9. genoemde voorwerpen zullen geen precariorechten worden geheven. 11. De gemeente verbindt zich de op de aangehechte tekening aangegeven openbare parkeerplaats, de vier in- en uitritten en de drie toegangen op de Markkade te handhaven. 12. de gemeente zal – nadat de overgenomen lichtmasten op het gemeentelijk straatverlichtingsnet zijn aangesloten – aan de besloten vennootschap de kosten vergoeden voor het op haar terrein leggen van een vervangende kabel ten behoeve van de terreinverlichting. Enzovoorts. met dien verstande dat wordt bedoeld met de gemeente "de gemeente Breda" en met de besloten vennootschap "verkoper".
Breda F 1906 geen plaatselijke aanduiding	KV 11993/28 Breda KV 15004/68 Breda Opstalrecht nutsvoorzieningen De Staat (Rijks- vastgoedbedrijf) 15004/68 Breda	Akte 52115/104: in voorafgaande verkrijging 15060/116 is vermeld: "VOORAFGAANDE VERKRIJGING Het verkochte is door verkoper verkregen door de inschrijving ten kantore van Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Breda in register hypotheek 4 op drie maart tweeduizend drie in deel 15004 nummer 68 van een afschrift van een akte van ruiling en levering, houdende kwijting voor de toegift, op achtentwintig februari tweeduizend drie verleden voor mij, notaris." Enzovoorts. "BESTAANDE KWALITATIEVE VERBINTENIS

Kadastrale gegevens en adres	Zakelijke rechten blijkens bericht eigendomsinformatie	Bijzondere lasten en beperkingen
	Beheeroverdracht De Staat (Infrastructuur en Milieu) aan De Staat (Rijksvastgoed-bedrijf) 72011/72 Aanvulling op beheeroverdracht 72146/110	<i>In voormelde titel van aankomst, waarbij het thans verkochte werd aangeduid als kavel II, staat onder meer woordelijk vermeld:</i> <i>"1. De Staat heeft een indicatief bodemonderzoek in het kader van de aanleg van de HSL-Zuid ondernomen, en verkoopster van de resultaten hiervan in het bezit gesteld.</i> <i>2. De verschenen personen sub A en B verklaren namens partijen dat de Staat bij gemelde ruilovereenkomst, een kwalitatieve verbintenis als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek heeft bedongen en thans over te gaan tot vestiging van deze kwalitatieve verbintenis ten laste van kavel II:</i> <i>3. Partij A verbindt zich, in verband met de overname van het risico van eventuele bodemverontreiniging op kavel II, de Staat niet aan te zullen spreken voor schade geleden door partij A dan wel derden voortvloeiende uit eventuele bodemverontreiniging.</i> <i>4. Deze verplichting zal overgaan op degenen die kavel II of enig deel daarvan onder bijzondere titel zullen verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht van gebruik van het goed of enig deel daarvan zullen verkrijgen.</i> <i>5. Partijen kiezen terzake van deze kwalitatieve verbintenis domicilie ten kantore van de bewaarder van deze akte."</i> <i>In een eerdere titel van aankomst van het verkochte (deel 13826 nummer 16) staat onder meer woordelijk vermeld:</i> <i>"VERONTREINIGING</i> <i>1. In opdracht van SBNS is een bodemonderzoek verricht. Uit dit onderzoek zijn een aantal verdachte locaties naar voren gekomen. Op basis van de inhoud van voormeld onderzoek gaan partijen er van uit dat de bodem niet ontoelaatbaar verontreinigd is.</i> <i>2. Koper aanvaardt het gekochte in de staat waarin het zich bevindt inclusief de daarin aanwezige bodemverontreiniging. Indien uit de verdachte locaties mocht blijken dat er sprake is van ernstige verontreiniging, is</i>

Kadastrale gegevens en adres	Zakelijke rechten blijkens bericht eigendomsinformatie	Bijzondere lasten en beperkingen
		<i>koper verplicht deze ernstige verontreinigingen overeenkomstig de wettelijke bepalingen te saneren en conform een in een door het bevoegd gezag en SBNS goedgekeurd saneringsplan.</i> <i>3. Voor zover uit het saneringsplan een nazorgverplichting volgt verklaart koper hierbij deze nazorgverplichting volledig op zich te nemen en na te komen, conform de eisen, normen en richtlijnen die het bevoegd gezag, het saneringsplan en de wet daaraan stellen.</i> <i>Nadat de eventuele sanering is voltooid zal de SBNS door koper in het bezit worden gesteld van het evaluatierapport, dat door de koper aan het bevoegd gezag ter goedkeuring zal worden voorgelegd.</i> <i>4. Van bodemverontreiniging is sprake indien zich op en/of in de bodem van het verkochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten gelet op de stand van de wetenschap en de streefwaarde (eerder wel genoemd referentiewaarde of A-Waarde) van de bij de Wet Bodembescherming van negentienhonderd vier en negentig behorende circulaire van negen mei negentienhonderd vier en negentig (kenmerk DBO/07494013) dan wel daarvoor in de plaats tredende algemeen gangbare kwaliteitseisen.</i> <i>5. Koper vrijwaart verkoper met betrekking tot de in het verkochte aanwezige bodemverontreinigingen tegen alle aanspraken en vorderingen welke derden ter zake van deze verontreinigingen mochten doen gelden.</i> <i>6. Partijen zijn overeengekomen de in dit artikel genoemde verplichtingen ten behoeve van verkoper en diens rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel bij deze te vestigen op het verkochte als kwalitatieve verbintenis als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. Deze kwalitatieve verbintenis blijft bij overgang van de eigendom van het verkochte daarop rusten en zal overgaan op degene(n) die het verkochte verkrijgt/verkrijgen, hetzij onder algemene titel hetzij onder bijzondere titel. Degenen die een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen zullen mede gebonden."</i>

Kadastrale gegevens en adres	Zakelijke rechten blijkens bericht eigendomsinformatie	Bijzondere lasten en beperkingen
		<i>Partijen bij voormelde titel van aankomst hebben geconstateerd dat verplichtingen als hiervoor geciteerd niet de inhoud kunnen zijn van een kwalitatieve verbintenis, zodat deze kwalitatieve verbintenis niet op SCM suiker B.V. kan zijn overgegaan.</i> KETTING-/BOETEBEDING <i>Onder verwijzing naar het hiervoor geciteerde uit voormelde vroegere titel van aankomst (deel 13826 nummer 16), staat in die akte voorts nog onder meer woordelijk vermeld:</i> <i>"7. Voor zover genoemde verplichtingen niet van rechtswege overgaan bij overgang of overdracht van het verkochte geldt dat de koper verplicht is deze aan zijn opvolgers in eigendom op te leggen en te doen aannemen, evenals de verplichting in deze vervat, op verbeurte van een boete van twee honderd zes en zestigduizend acht honderd negentig euro en elf eurocent (EUR266.890,11) per verplichting ten behoeve van verkoper of zijn rechtsopvolgers bij verzuim, ongeacht het recht van verkoper om alsnog nakoming te vragen en/of vergoeding van verdere schade. Deze boete heeft als basis één januari tweeduizend twee en dient elk jaar, voor het eerst per één januari tweeduizend drie aangepast te worden overeenkomstig de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI-werknemers Laag (1990=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De koper heeft deze verplichting bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte, alsmede bij de vestiging van een beperkt recht daarop.</i> <i>8. Degenen die gehouden zijn de uit deze voorwaarde voortvloeiende verplichtingen na te komen zullen in verzuim zijn door het enkele feit van toerekenbaar tekortschieten, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat zowel de bedongen boete als de vergoeding der eventueel meer geleden schade terstond zullen kunnen worden gevorderd."</i>

Kadastrale gegevens en adres	Zakelijke rechten blijkens bericht eigendomsinformatie	Bijzondere lasten en beperkingen
		<i>In voormelde titel van aankomst waarbij CSM Suiker B.V. het hierbij verkochte verkreeg staat voorts nog onder meer woordelijk vermeld:</i> <i>"De Staat garandeert aan partij A dat deze bijzondere verplichting ongeacht mogelijke andere interpretatie van voormelde geciteerde tekst, uitsluitend betrekking heeft op het aan partij A bij deze akte over te dragen deel van voormeld perceel 1458.</i> <i>Uitsluitend ten aanzien van het aan partij A bij deze akte over te dragen deel van voormeld perceel 1458 verbindt partij A zich jegens de Staat tot nakoming van voormelde verplichtingen en om bij overdracht van voormeld deel van perceel 1458 of een deel daarvan die verplichtingen aan zijn rechtsopvolgers te zullen opleggen.</i> <i>Voor zover de Staat bekend is ten aanzien van voormeld deel van perceel 1458 geen sprake van een zodanig ernstige verontreiniging dat op grond van de thans bestaande regelgeving sanering noodzakelijk zou zijn, zulks mede gezien in het kader van het gebruik dat partij A van kavel II zal gaan maken.</i> <i>Noch de Staat noch RIB/RIT staan er voor in dat kavel II qua bodemverontreiniging geschikt is voor ander gebruik dan het hiervoor vermelde gebruik door partij A.</i> <i>Partij A heeft de betreffende rapporten ontvangen."</i> <i>Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de verkoper verplicht is aan de koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt één en ander bij deze door de koper aanvaard.</i> <i>Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door de verkoper voor die derden aangenomen.</i> BESTAANDE KWALITATIEVE VERBINTENIS

Kadastrale gegevens en adres	Zakelijke rechten blijkens bericht eigendomsinformatie	Bijzondere lasten en beperkingen
		<i>In voormelde vroegere titel van aankomst (deel 11993 nummer 28) zijn twee kwalitatieve verplichtingen gevestigd respectievelijk ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: N.S. Vastgoed B.V.: en ten behoeve van RIT.</i> <i>Ten aanzien van deze kwaliteiten verbintenissen is niet bepaald dat deze verbintenissen zullen overgaan op diegenen die het goed onder bijzondere titel verkrijgen.</i> <i>In voormelde titel van aankomst, waarbij CSM Suiker het hierbij verkochte verkreeg staat hieromtrent woordelijk vermeld:</i> <i>"De verschenen persoon onder B genoemd, handelend als gemeld, verklaarde namens RIT/RIB dat de overdracht van kavel II niet betreft de overdracht van railverkeers- of vervoersinfrastructuur, zodat alleen al uit dien hoofde de overgang van de kwalitatieve verplichting op partij A zinloos is.</i> <i>Gezien de aard van verbintenissen gaan RIB/RIT en partij A ervan uit dat deze verbintenissen thans niet overgaan op partij A en voor zover nodig ten aangezien van het thans overgedragen deel van het perceel kadastraal bekend gemeente Breda sectie F nummer 1459 thans zijn vervallen."</i> • het recht van opstal ten behoeve van de Staat (Verkeer en Waterstaat), thans de Staat (Rijksvastgoedbedrijf) gevestigd met akte 15004/68 Breda tot het hebben, houden, onderhouden en zonodig vervangen van een leidingentracé in kavel II casu quo in een nader te bepalen deel daarvan, met dien verstande dat het recht slechts behelst leidingen en dergelijke in de grond te hebben en niet erop en/of erboven. Het recht is om niet en eeuwigdurend, terwijl geen eenmalige of periodieke vergoeding is verschuldigd In het erfdienstbaarhedenonderzoek voor perceel 1906 wordt vermeld:

Kadastrale gegevens en adres	Zakelijke rechten blijkens bericht eigendomsinformatie	Bijzondere lasten en beperkingen
		- akte 2638/45 Breda: 13. Bij deze worden gevestigd de navolgende erfdienstbaarheden, welke zullen blijven bestaan, ook al mochten de heersende erven door bebouwing of anderszins van aard of bestemming worden veranderd, waardoor verzwaring dier erfdienstbaarheden mocht plaatshebben, te weten: a. Ten behoeve van de bij deze door voornoemde naamloze vennootschap in eigendom verkregen onroerende goederen en het aan voornoemde naamloze vennootschap in eigendom verblijvende gedeelte van voornoemd kadastrale perceel Gemeente Breda sectie F, nummer 498 en ten laste van het aan de Gemeente Breda in eigendom verblijvende gedeelte van voornoemd kadastrale perceel Gemeente Breda sectie F nummer 488, de erfdienstbaarheid van weg om te komen van en te gaan naar de Markkade, uit te oefenen over een strook grond, ter breedte van ongeveer vier meter, zoals deze strook grond op de door comparanten gewaarmerkte aan deze akte gehechte tekening nummer II met enkele arcering is aangegeven, en - Akte 15004/68 Breda: voor bestaande erfdienstbaarheden wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst (deel 2638 nummer 45), waarin onder meer woordelijk staat vermeld: Bij deze worden gevestigd de navolgende erfdienstbaarheden, welke zullen blijven bestaan, ook al mochten de heersende erven door bebouwing of anderszins van aard of bestemming worden veranderd, waardoor verzwaring dier erfdienstbaarheden mocht plaatshebben, te weten: "a. Ten behoeve van de bij deze door voornoemde naamloze vennootschap in eigendom verkregen onroerende goederen en het aan voornoemde naamloze vennootschap in eigendom verblijvende gedeelte van voornoemd kadastrale perceel Gemeente Breda sectie F nummer 498 en ten laste van het aan de Gemeente Breda in eigendom verblijvende gedeelte van voornoemd kadastrale perceel Gemeente Breda sectie F nummer 488, de erfdienstbaarheid van weg om te komen van en te gaan naar de Markkade, uit te oefenen over een strook grond, ter breedte van

Kadastrale gegevens en adres	Zakelijke rechten blijkens bericht eigendomsinformatie	Bijzondere lasten en beperkingen
		<i>ongeveer vier meter, zoals deze strook grond op de door comparanten gewaarmerkte aan deze akte gehechte tekening nummer II met enkele arcering is aangegeven, en"</i> <i>In voormelde titels van aankomst van kavel II staan geen erfdienstbaarheden vermeld, hoewel partijen ervan overtuigd zijn, dat ten behoeve van de eigendommen van partij A ten laste van kavel II thans een erfdienstbaarheid bestaat, inhoudende de verplichting van partij B te dulden dat kavel II door partij A wordt gebruikt, welke erfdienstbaarheid of ander daarop gelijkend recht, voor zover deze mocht bestaan, bij deze door vermenging teniet gaat, doch uitsluitend voor wat betreft de als kavel II overgedragen gedeelten van voormelde percelen 1458 en 1459</i>

Bijlagen:

1. Akte 52115/104
2. Erfdienstbaarhedenonderzoek Breda F 522
3. Erfdienstbaarhedenonderzoek Breda F 523
4. Erfdienstbaarhedenonderzoek Breda F 774
5. Erfdienstbaarhedenonderzoek Breda F 1128
6. Erfdienstbaarhedenonderzoek Breda F 1131
7. Erfdienstbaarhedenonderzoek Breda F 1906



Intentieovereenkomst

Verkenning ontwikkelingsmogelijkheden Corbion Terrein, als onderdeel van perspectief Emer Zuid / Zoete Delta / Nassau Wallon

INTENTIEOVEREENKOMST Corbion N.V. – gemeente Breda

Gesloten tussen de gemeente Breda en Corbion N.V., betreffende een verkenning naar de mogelijkheden tot ontwikkeling van het Corbion Terrein als onderdeel van de revitalisering van Emer-Zuid, de Zoete Delta en de studies ten aanzien van ontsluiting van het gebied en het centrum.

De ondergetekenden:

De gemeente Breda, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], wethouder Stedelijke Ontwikkeling, daartoe gemachtigd door de burgemeester bij besluit van 1 december 2015 en handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Breda d.d. 1 december 2015, hierna ook te noemen: "**de gemeente**"

en

Corbion NV, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende aan de Piet Heinkade 127, 1019 GM Amsterdam en rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted] en [redacted]

hierna ook te noemen: "**Corbion**"

De gemeente en Corbion tezamen, hierna aan te duiden als: **Partijen**

Overwegende dat:

- a. Corbion (voorheen CSM) eigenaar is van het Corbion Terrein;
- b. Gemeente Breda eigenaar is van de openbare ruimten, alsmede het 3M terrein;
- c. Corbion het Corbion Terrein niet meer in gebruik heeft / gaat nemen en derhalve het Corbion Terrein wenst te verkopen;
- d. Corbion onder de voorwaarden van deze intentieovereenkomst wil investeren in tijd en geld om de waardeontwikkeling en verkoopbaarheid van het Corbion Terrein zo optimaal mogelijk te laten zijn;
- e. De gemeente Breda bereid is om te investeren in tijd en geld om haar stedelijke belangen te borgen, onder meer via de revitalisering van Emer-Zuid;
- f. Het Corbion Terrein valt onder het bestemmingsplan Steenakker waarbij voor het Corbion Terrein de bestemming 'bedrijventerrein', max. categorie 3 geldt;
- g. De gemeente met de Structuurvisie Breda 2030, welke richtinggevend is voor ruimtelijke / stedelijke ontwikkeling, een koers heeft bepaald voor het gebied Emer-Zuid waar het Corbion Terrein onderdeel van uitmaakt. Hierin is onder andere aangegeven dat het wenselijk is op middellange termijn om de Markoevers in te zetten ten behoeve van stedelijke thema's als klimaatadaptatie/veiligheid, ecologie en ten aanzien van langzaam verkeer verbindingsmogelijkheden;
- h. De gemeente in samenwerking met het waterschap een verkenning heeft gedaan naar de effecten en mogelijkheden van waterretentie en andere water gerelateerde thema's, samengevat als de Zoete Delta;
- i. Het waterschap op bestuurlijk niveau haar bereidheid heeft getoond om actief mee te denken ten aanzien van de water gerelateerde opgaves, alsmede om haar netwerk in te zetten ten behoeve van de versterking van het economische profiel van Emer-Zuid;
- j. Corbion daarnaast bereid is om onder bepaalde voorwaarden een gedeelte van haar gronden



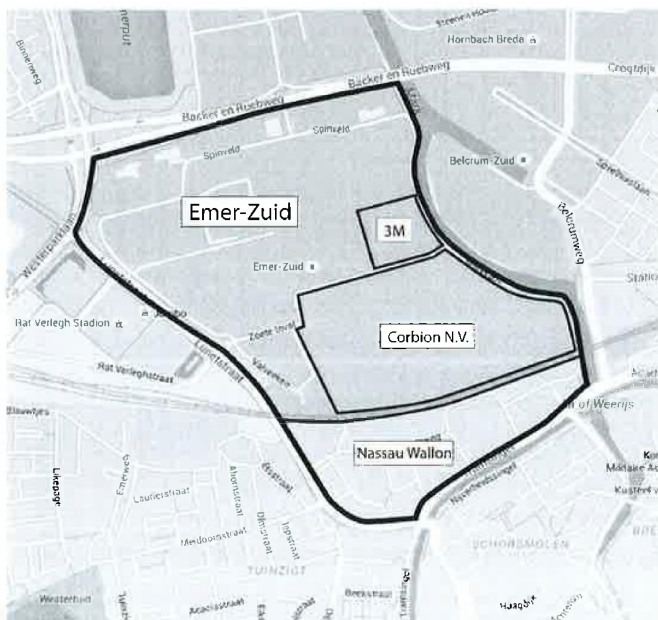
beschikbaar te stellen voor kleinschalige tijdelijke activiteiten, als zowel de gemeente Breda als Corbion van mening zijn dat daarmee een positieve bijdrage wordt geleverd aan de waarde ontwikkeling van het gebied. Voorwaarden voor deze tijdelijke activiteiten zijn daarnaast dat Corbion vooraf schriftelijke goedkeuring dient te verlenen voordat enige activiteiten plaatsvinden de tijdelijke activiteiten de verkoop van het Corbion Terrein niet in de weg mogen staan, dat de kosten en het risico van deze activiteiten niet voor rekening van Corbion zijn, dat Corbion niet aansprakelijk gesteld kan worden voor eventuele schade als gevolg van het tijdelijke gebruik en dat op eerste verzoek van Corbion zo spoedig mogelijk, althans binnen redelijkerwijs haalbaar termijn de tijdelijke activiteiten worden beëindigd;

- k. Partijen zich bereid hebben verklaard om de mogelijke synergetische voordelen in gezamenlijkheid te verkennen;
- l. Deze verkenning gericht moet zijn op het in beeld brengen van de maatschappelijke en economische ontwikkelingsmogelijkheden van het Plangebied en het benoemen en specificeren van de belangen van en mogelijke synergie tussen de Gemeente en Corbion ten aanzien van het Corbion Terrein en het Plangebied in totaal, alsmede met andere stakeholders in dit gebied onder andere het waterschap en belendende bedrijven;
- m. Het Corbion Terrein, als onderdeel van Emer-Zuid en gezien haar binnenstedelijke positie, regelmatig onderwerp van onderzoek is, met name ten aanzien van onderwerpen als energietransitie en klimaatverandering. Partijen achten het van belang dat de resultaten van deze onderzoeken ingebracht worden in de verkenning.
- n. Partijen afspraken willen maken over de samenwerking ten aanzien van de inhoud en proces van de verkenning te weten: (indicatieve) planning, de inspanningen, de rollen en verantwoordelijkheden van de Gemeente en Corbion gedurende de looptijd van dit onderzoek.

Komen het volgende overeen:

Partijen zullen de haalbaarheid van de ontwikkelingsmogelijkheden van het Corbion Terrein, als onderdeel van Emer-Zuid, onderzoeken met als inzet om te komen tot één of meerdere voorkeurscenario's voor de toekomstige ontwikkeling van het Corbion Terrein als onderdeel van het Plangebied, waarbij de consequenties voor beide partijen in beeld worden gebracht.

Het studiegebied omvat het gebied Emer-Zuid, Nassau Wallon en Markoevers.





Vermelde verkenning zal plaatsvinden onder de volgende voorwaarden:

1. Definities

<u>College</u>	College van burgemeester en wethouders van Breda.
<u>Corbion</u>	Corbion N.V.
<u>Corbion Terrein</u>	Ruim 26 hectare aaneengesloten grond aan de Markkade te Breda, in eigendom van Corbion (Breda, sectie F, nummers 774, 1131, 1128, 523, 522, 1906).
<u>Structuurvisie Breda 2030</u>	De richtinggevende visie tot 2030, vastgesteld door de raad in september 2013 waarin op hoofdlijnen de functionele, ruimtelijke, financiële en strategische keuzes voor de ruimtelijke / stedelijke ontwikkeling van Breda zijn vastgelegd.
<u>Plangebied</u>	Plangebied wordt gedefinieerd als het gebied gelegen tussen de Noordelijke rondweg, de Singel, rivier de Mark en de Lunetstraat, bijlage 1.
<u>Zoete Delta</u>	Een verkenning naar de mogelijkheden van een (binnenstedelijk) ecologische zone en waterretentiemogelijkheden van op zijn minst 13.000m ³ , ter hoogte van de Markoevers conform de Structuurvisie Breda 2030.
<u>Emer Zuid</u>	Het gebied gelegen tussen de Noordelijke rondweg, de Lunetstraat, het spoor en Rivier de Mark.
<u>Nassau Wallon</u>	Het gebied gelegen ten zuiden van het spoor aan de singel tussen Lunetstraat en rivier de Mark, zie kaart plangebied.
<u>Verkenning</u>	Het onderzoek van Corbion en de gemeente Breda naar de ontwikkelmogelijkheden van het Plangebied in zijn totaliteit en voor het Corbion Terrein in het bijzonder, onder de voorwaarden van deze intentieovereenkomst.
<u>Markoevers</u>	Een gebied gelegen aan de westoevers van rivier de Mark waar op schaalniveau van de stad in de structuurvisie Breda 2030 een aantal stedelijke doelstellingen is geformuleerd.



2. Doelen

2.1 Hoofddoel

In gezamenlijkheid een verkenning uit te voeren naar de mogelijkheden en kansen om de belangen van Corbion en de gemeente te laten landen in mogelijk één of meerdere voorkeursscenario's voor de toekomstige ontwikkeling van het Corbion Terrein als onderdeel van het Plangebied, waarbij zowel de economische als de maatschappelijke revenuen voor Corbion en de gemeente Breda in beeld worden gebracht. De inzet is om te komen tot een perspectief dat voor Partijen een richting voor een samenhangende toekomstwaarde biedt

2.2 Programmatische doelen

- Het verkennen van de beoogde doelgroep(en) van toekomstige gebruikers;
- Nieuwe beleving aan de stad toevoegen (economische waarde en maatschappelijke betekenis);
- Revitalisering van het Corbion Terrein, als onderdeel van het bedrijventerrein Emer Zuid;
- Economisch potentieel centrum (conform definitie Structuurvisie) versterken;
- Toeristisch perspectief verruimen;
- Ontwikkeling van de Markoevers met watergebonden activiteiten;
- Tijdelijkheid en tijdsbestendigheid met elkaar verbinden (transformatie);
- Katalyserende projecten genereren.

2.3 Ruimtelijke/functionele doelen

- Versterken van de Noord-Zuid relaties in de stad o.a. door versterken van de verbindingen over en langs de rivier de Mark en via een stelsel van attractieve verbindingen met de binnenstad (Valkenberg, Willemstraat, Speelhuislaan);
- Gebiedseigen en stedelijke- waterretentie oplossen op korte en lange termijn (13.000 m3 nu +);
- Conditie bieden voor de verkeersstructuur tussen Noordelijke rondweg en Binnenstad enerzijds en de ontsluitingsstructuur van het studiegebied anderzijds;
- Conditie bieden voor nieuwe woon- en werkmilieus, stedelijke relaties tussen het plangebied met Stationskwartier, Havenkwartier, binnenstad, etc.;
- Onderzoeken van mogelijkheden het gebied in te zetten in het kader van de energietransitie;
- Anticiperen op klimaatverandering;
- Verbinden en inrichten van ecologische zones.

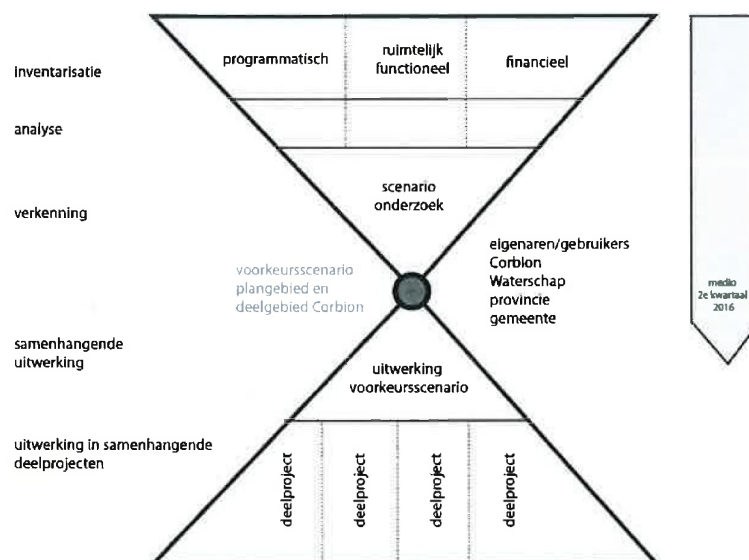
2.4 Strategische doelen

- Met eigenaren, ondernemers, instituties een gezamenlijk perspectief maken voor een toekomst bestendig bedrijventerrein waarbij meer specifiek aandacht is voor het Verkennen en vormgeven van een gemeenschappelijke visie voor het Corbion Terrein;
- In beeld brengen welke kosten en investeringen noodzakelijk zijn voor de diverse ontwikkelperspectieven die in beeld worden gebracht.



3. De aanpak is gericht op het uitvoeren van de volgende activiteiten:

- a. Verkenning van zowel korte termijn opgaven (o.a. waterretentie Via Breda als waterretentie plangebied) als een perspectief op een (gefaseerde) transformatie ten aanzien van lange termijn opgaven is nodig om de kansen voor de stad als het plangebied te kunnen beoordelen. Deze verkenningen zijn zowel functioneel, maatschappelijk, technisch, financieel als strategisch van aard';
- b. Een verkenning met partners/belanghebbenden van al of niet gedeelde uitgangspunten rond het perspectief van het gebied;
- c. Een oriëntatie op mogelijke publiek-private samenwerkingsconstructies in het Plangebied;
- d. Een verkenning van wenselijke en haalbare scenario's voor herontwikkeling en het bepalen van een of meer voorkeurscenario's (perspectief).



3.1 Het te doorlopen traject voorziet in een drietal concrete resultaten / voorkeurscenario's:

1. Concreet antwoord op de vragen zoals marktorientatie, structuren, waterretentie, opbrengsten, etc.
2. Gedeeld ontwikkelperspectief voor het gebied, met afgestemde financiering en realisatiestrategie op hoofdlijnen.
3. Een aanzet voor een plan van aanpak voor het vervolg.



4. Tijdsplan

Met de indicatieve planning in bijlage 2 wordt een koers uitgezet om medio het tweede kwartaal 2016, of zoveel eerder als mogelijk zicht te hebben op de vorming van het / de voorkeurscenario('s). Bij afwijking van deze planning treden Partijen met elkaar in overleg.

planning									
	oktober	november	december	januari	februari	maart	april	mei	juni
kernteam		1x	1x	1x	1x	1x	1x	1x	1x
projectteam programma			2x	2x					
projectteam ruimte			1x	2x	2x	2x	2x	2x	1x
projectteam realisatie					1x	2x	2x	2x	1x
voorbereiden projectplan/interne overeenkomst tgv proces vaststelling college		vaststellen projectplan college			bigouden beide bestuur (gezamenlijk)			intern bestuurlijk overleg	bestuurlijk leiders voorbereiden GO/NO GO
bodemonderzoeken inhoudelijk Corbion opstart inventarisatie gebied		marktonderzoek JLL/gemeente marktonderzoek marktologisch perspectief subsidie onderzoek	marktonderzoek JLL/gemeente marktonderzoek marktologisch perspectief subsidie onderzoek	marktonderzoek JLL/gemeente marktonderzoek marktologisch perspectief subsidie onderzoek					
				opstel scenario's ruimtelijk/functioneel/financieel	opstel scenario's ruimtelijk/functioneel/financieel	opstel scenario's ruimtelijk/functioneel/financieel			
							voorkeursscenario ruimtelijk/functioneel/financieel/strategisch	voorkeursscenario ruimtelijk/functioneel/financieel/strategisch	
communicatie		perspectief (startmoment aanbieden)	(perspectief (startmoment aanbieden)	workshop met stakeholders ter verduidelijking scenario's	inbedden in aparte studieproces Alster stad / koppeling vialer?	inbedden in aparte studieproces Alster stad / koppeling vialer?			

5. Randvoorwaarden

5.1 Randvoorwaarden gemeente

Als randvoorwaarden voor het onderzoek van het Plangebied, gelden voor Partijen de geldende wet- en regelgeving, het gemeentelijke beleid en de volgende gemeentelijke randvoorwaarden:

Algemeen

- Lopende het onderzoek/verkenning heeft Corbion een informatieplicht aan de gemeente rond voornemens of onderhandelingen rond een mogelijke eigendomsoverdracht van het Corbion Terrein.
- Lopende het onderzoek/verkenning hebben Partijen wederzijdse informatieplicht over die zaken die in het kader van het onderzoek/verkenning van belang kunnen zijn.
- Kostenverhaal: studie is in belang van beide Partijen, waarbij afgesproken wordt dat de plan- en onderzoekskosten door de eigen organisatie gedragen worden en dat eventueel aanvullende onderzoeken geheel voor eigen rekening en risico worden uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken worden door Partijen gedeeld.
- Planning: gewerkt wordt via een projectplan met bijbehorende planning. Indien afgeweken moet worden van deze planning treden Partijen met elkaar in overleg.

Beleed

- Structuurvisie Breda 2030, vastgesteld september 2013;
- Bestemmingsplan Steenakker, onherroepelijk 11 juni 2014.

Plannen en studies

- Herstructureringsplan Emer-Zuid;
- Noordelijke rondweg studie tgv MAB aanpak;
- Ontsluitingsstudie Nassau Wallon;
- Verkenning Zoete Delta;
- Bredaas waterkompas;
- Revitaliseringsplan de Krogten;
- Atelier stad.



5.2 Randvoorwaarden Corbion

- Opbrengstoptimalisatie: opbrengst conform geldende bestemming dient zoveel mogelijk in lijn te zijn met de actuele marktwaarde;
- Transparant verkoopproces: het proces alsmede de prijsvorming dient transparant te zijn voor de 'stakeholders' van Corbion;
- Planning bij voorkeur zo spoedig mogelijk, maar Corbion heeft voldoende tijd om indien nodig te kunnen voldoen aan de in artikel 2 genoemde doelstellingen;
- Corbion is te allen tijde vrij om tot verkoop aan derden over te gaan.

6. Haalbaarheid

De haalbaarheid is periodiek onderwerp van bestuurlijk overleg binnen de gemeente Breda. Er is voorzien in tenminste een drietal bestuurlijke momenten, gekoppeld aan de fasering van het onderzoek. Bij aanvang, halverwege en bij voltooiing van de verkenning. Op deze momenten zijn de Go/ No-go beslissingen gepland. Indien tijdens het proces meer bestuurlijke momenten nodig geacht worden treden Partijen met elkaar in overleg.

7. Vervolg van de samenwerking

De aanzet voor een plan van aanpak voor het vervolg, als bedoeld in artikel 3.1, wordt ter goedkeuring voorgelegd aan beide Partijen.

8. Organisatie

Kerngroep: het proces zal gevoerd worden met een vast kernteam bestaande uit vertegenwoordigers van Corbion (JLL) en de gemeente. Het kernteam is richtinggevend.

Werkgroepen: Er worden een drietal werkgroepen opgezet rondom de drie centrale thema's programma, ruimte en strategie. De inzichten uit deze deelprojectteams zullen in het kernteam worden ingebracht. De werkgroepen zijn belast met het uitvoeren van verdiepend onderzoek.

Bestuurlijk uitwisseling: er zijn tenminste een drietal bestuurlijke momenten tijdens het proces.

9. Financiële bepalingen

- Ieder draagt eigen kosten.
- Gemeentelijke dekking wordt geborgd door een bestuurlijk besluit van de gemeente Breda.
- Externe onderzoekskosten met betrekking tot het Corbion terrein zijn voor rekening van Corbion indien voorafgaand aan het onderzoek daarvoor goedkeuring is verleend door Corbion.
- Externe onderzoekskosten met betrekking tot het overige Plangebied zijn voor rekening van de gemeente Breda.
- Het gemeentelijke budget voor de verkenning / onderzoek bedraagt maximaal € 150.000,-. Bij te verwachten overschrijding van het budget treden Partijen in overleg.
- Indien gezamenlijk kosten worden gemaakt zal dit pas gebeuren na schriftelijke toestemming van beide partijen.
- In zowel ambtelijke als bestuurlijke overleggen wordt inzicht gegeven in de tot dan toe gemaakte kosten.



10. Publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden

Het betreft hier een verkenning gebiedsontwikkeling, aan de hand van een scenario-onderzoek. Met als resultaat een of meerdere voorkeursscenario's.

De gemeente is gehouden te allen tijde te handelen binnen haar publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden. Veranderende wetgeving kan effect hebben op de wijze van totstandkoming (planning) en de inhoud van (de aanzet van) het plan van aanpak.

11. Leemten in overeenkomst

Indien deze intentieovereenkomst onduidelijkheden bevat, dan wel Partijen behoefte hebben aan een nadere regeling van de gemaakte afspraken, dan treden zij met elkaar in overleg en zal deze intentieovereenkomst door Partijen gezamenlijk worden aangepast.

12. Duur en beëindiging

Deze intentieovereenkomst treedt in werking na ondertekening door Partijen en eindigt op het moment dat Partijen uitvoering hebben gegeven aan de gemaakte afspraken, doch uiterlijk op 1 juli 2016.

De intentieovereenkomst eindigt voorts indien Partijen tussentijds gezamenlijk vaststellen dat deze om moverende reden(-en) wordt beëindigd.

13. Communicatie

- Partijen verklaren dat gedurende de looptijd van deze intentieovereenkomst externe communicatie omtrent het bepaalde in deze intentieovereenkomst of bijlagen, daaronder begrepen de inhoud en/of voortgang, enkel zal geschieden nadat de inhoud van de communicatie vooraf tussen Partijen onderling is besproken en afgestemd.
- Het voorafgaande laat onverlet de taken van de gemeente op het gebied van informatie en communicatie inzake haar publiekrechtelijke taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden ten aanzien van het Plangebied.

14. Overdracht contract positie

Indien Corbion voornemens is het Corbion terrein geheel of gedeeltelijk aan een derde in eigendom over te dragen, zal Corbion die partij informeren over de onderhavige intentieovereenkomst met de gemeente en hen adviseren de daaruit voortvloeiende rechten en plichten over te nemen.

15. Overig

Deze intentieovereenkomst kan alleen worden gewijzigd door een schriftelijk vastgelegde overeenkomst tussen Partijen.

Deze intentieovereenkomst wordt beheerst door Nederlands recht.

Alle geschillen die naar aanleiding van of in verband met de uitleg of de uitwerking van de intentieovereenkomst ontstaan, zullen pas worden voorgelegd aan een burgerlijke rechter nadat Partijen zich maximaal hebben ingespannen om het geschil in der minne te beslechten.

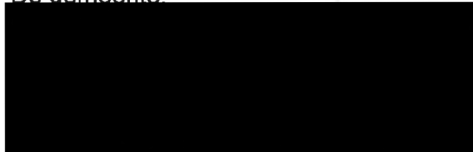


16. Slotbepalingen

1. De overwegingen maken onderdeel uit van deze intentieovereenkomst.
2. Bijlagen:
 - tekening plangebied
 - planning

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Breda d.d. 7 januari 2016,

De gemeente



Wethouder

Corbion NV

