

Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	B&W-voorstel: BW-009422
Naam opsteller voorstel	: Beeren, Marjo	Zaaknummer JOIN: Z/16/018522
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan 'Lichtstraat 7 en Kapelstraat 15 te Stramproy'.

Voorstel

1. Met het ontwerpbestemmingsplan 'Lichtstraat 7 en Kapelstraat 15 te Stramproy' in te stemmen;
2. Met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan 'Lichtstraat 7 en Kapelstraat 15 te Stramproy' in te stemmen;
3. Met bijgevoegde anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst in te stemmen.

Inleiding

In de vergadering van 23 juni 2015 heeft uw college besloten in principe medewerking te verlenen aan het verzoek van Pijnenburg Agrarisch Adviesbureau B.V. namens Maatschap Jacobs-Leijssen, Lichtstraat 7 te Stramproy en Maatschap J.A. Jacobs, Kapelstraat 15 te Stramproy voor de verplaatsing van de veehouderijactiviteiten van de locatie Lichtstraat 7 naar de locatie Kapelstraat 15 te Stramproy.

Het voornemen van beide bedrijven is om het houden van dieren (in totaal ca. 900 rosékalveren) op één bedrijfslocatie te laten plaatsvinden, te weten Kapelstraat 15. Op termijn neemt J. Jacobs alle bedrijfsactiviteiten van zijn ouders over. Op de locatie aan de Lichtstraat 7 worden dan geen dieren meer gehouden en blijven de ouders wonen. Op de locatie aan de Lichtstraat wordt een woonbestemming gerealiseerd en er wordt een voorziene 'harde' einddatum (5 jaar) vastgelegd waarvoor het agrarisch bedrijf dient te zijn gestopt. De nieuwe situatie voor zowel de Lichtstraat als de Kapelstraat wordt in voorliggend ontwerpbestemmingsplan geregeld, waarbij nader wordt geregeld dat het agrarisch bedrijf aan de Lichtstraat voorlopig in stand mag worden gehouden (5 jaar) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf voorlopig' en 'specifieke vorm van agrarisch - intensieve veehouderij' voorlopig. In deze periode van 5

Weert, 29-03-2016 De directeur Soort besluit: Besluit college	S		B	W	W	W	W
				HL	FvE	PS	GG
	akkoord						
	bespreken						
Vergadering B&W van 05-04-2016							

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:
 Niet akkoord
 Gewijzigde versie

- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

Beslissing d.d.:

05-04-16

Nummer:

10

De secretaris,



jaar kan het bedrijf aan de Lochtstraat worden afgebouwd, kunnen aan de Kapelstraat de gebouwen worden gerealiseerd en de productie kan geleidelijk worden verplaatst. Uitgangspunt hierbij is dat alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en verharding op de locatie Lochtstraat 7 binnen deze periode van 5 jaar wordt gesloopt. Het bedrijf aan de Kapelstraat wordt landschappelijk ingepast.

Beoogd effect/doel

Medewerking verlenen aan deze bedrijfsverplaatsing.

Argumenten

1.1 en 1.2 Het ontwerpbestemmingsplan is vanuit planologisch oogpunt aanvaardbaar.

Geadviseerd wordt om in het kader van de te voeren bestemmingsplanprocedure het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen.

1.3 Er is een anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst opgesteld in verband met de afwenteling van een eventuele planschadeovereenkomst en de afbouw van het bedrijf aan de Lochtstraat.

Kanttekeningen

2.1 en 2.2 De locaties Kapelstraat 15 en Lochtstraat 7 liggen in een extensiveringsgebied. Strikt formeel voldoet dit verzoek niet aan de regels, omdat beide locaties in een extensiveringsgebied liggen en de aanduiding 'intensieve veehouderij' aan de Kapelstraat wordt toegevoegd.

Vanwege de ligging in het extensiveringsgebied is dit initiatief op voorhand voor advies voorgelegd aan Wilbrord Rongen van de provincie Limburg. De provincie heeft hierop aangegeven (ambtelijk) ook positief tegenover deze ontwikkeling te staan, met name gezien de kwaliteitswinst die er op de Lochtstraat behaald wordt.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Financiële gevolgen

Leges

De kosten voor de herziening van het bestemmingsplan bedragen € 5.617,85 (prijsspeil 2015). De kosten van het BOM+advies bedragen € 354,40 (2x vanwege 2 adviezen van de kwaliteitscommissie). Deze kosten worden initiatiefnemer in rekening gebracht. Het bedrag aan leges komt ten goede aan de totale opbrengst leges omgevingsvergunningen.

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst opgesteld in verband met de afwenteling van een eventuele planschadeovereenkomst en de afbouw van het bedrijf aan de Lochtstraat.

Juridische gevolgen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan kunnen zienswijzen worden ingediend.

Personele gevolgen

Niet van toepassing.

Uitvoering/evaluatie

Het bestemmingsplan kan naar verwachting op 20 juli 2016 aan de raad ter vaststelling worden voorgelegd.

Communicatie/participatie

Het ontwerpbestemmingsplan wordt met ingang van 21 april 2016 gedurende 6 weken bij de informatie- en servicebalie in het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kunnen door een ieder zienswijzen worden ingediend. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de websites www.weert.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het ontwerpbestemmingsplan zal op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd in 1Weert en in de Staatscourant.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt voor advies voorgelegd aan het Waterschap en de provincie Limburg. In het kader van vooroverleg is dit al eerder met het Waterschap en de provincie besproken.

In het kader van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (UOV) wordt dit advies op de TILS-lijst geplaatst.

Overleg gevoerd met

Intern:

Jan Truijten (afdeling VTH), Marian Arts, Michel Jans, Werner Mentens (afdeling RB)

Extern:

Leon Heesen (Pijnenburg Agrarisch Adviesbureau B.V.)
Jan-Willem Bronkhorst (Waterschap Peel en Maasvallei)
Wilbrord Rongen (provincie Limburg)

Bijlagen

Ontwerpbestemmingsplan.
Anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst.



LEGENDA
Plangebied
Plangebied

Bestemmingen
enkelbestemmingen

- A-AB Agrarisch-Agrarisch bedrijf
- AW-LN Agrarisch met waarden - Landchaps- en natuurwaarden
- W Wonen

dubbelbestemmingen

- Wk-archi Archeologie middelhog
- Wk-archi Waarde - Archeologie zeer hoog

Aanduidingen

- (N) functieaanduiding
- (N) intensieve veehouderij
- (Bv) bedrijfswoning
- (A-AB) specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf voortdug
- (AW-LN) specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 1
- (W) specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 2
- (W) specifieke vorm van agrarisch - intensieve veehouderij voortdug
- (W) specifieke vorm van agrarisch - pluimvee en varkens uitgesloten

bouwvlak

- bouwvlak

bouwaanduiding

- dijgbouw

gebiedsaanduiding

- reconstructieweizone - extensieringsgebied
- reconstructieweizone - verwerkingsgebied

Verklaring

- ondergrond

Bestemmingsplan "Lochtstraat 7 en Kapelstraat 15 te Stramproy"
Gemeente Weert

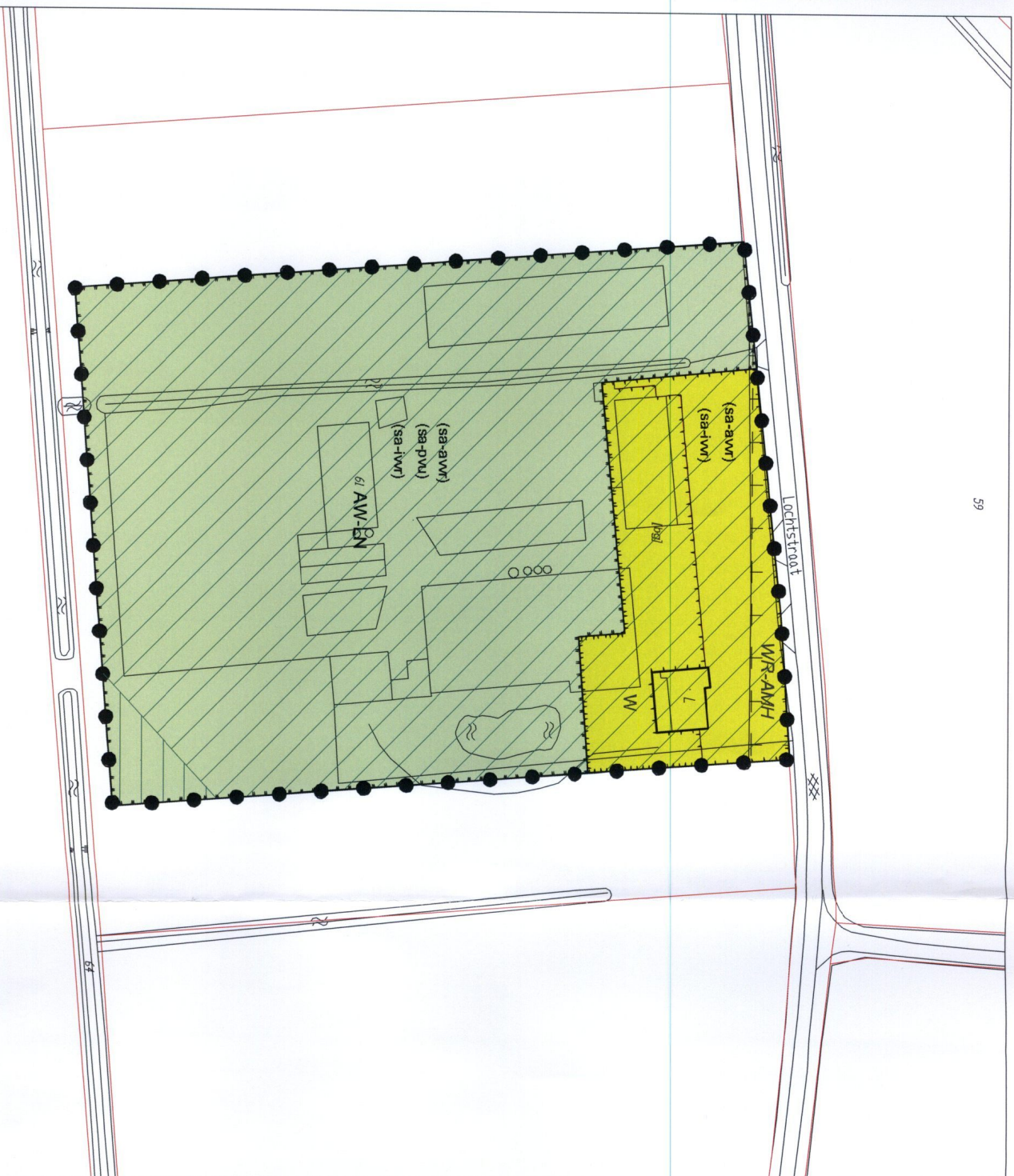
idn: N.L.IMRO.0988.BPKapelsstraat15-ON101 datum: 30-03-2016
 schaal: 1:1.500 kaartblad: 2 van 2
 formaat: A3
 status: ontwerp



Digireg
Karnestraat 33
5361 GX Horst
077-303 19 48
info@digireg.nl

Pijnenburg advies
Sporrenweg 4
5363 NJ Horst
077-303 23 22
info@pijenburgadvies.nl





LEGENDA
Plangebied
 Plangebied

Bestemmingen

enkelbestemmingen

AW-LN Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden

W Wonen

dubbelbestemmingen

W/R-AMH Waarde - Archeologie middelhog

W/R-AZH Waarde - Archeologie zeer hoog

Aanduidingen

functieaanduiding

(iv) Intensieve veehouderij

(bw) bedrijfswooning

(sa-awv) specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf voortopig

(sa-iwv) specifieke vorm van agrarisch - intensieve veehouderij voortopig

(sa-pvvl) specifieke vorm van agrarisch - pluimvee en varkens uitgesloten

bouwvlak

bouwvlak

bouwaanduiding

bgj bijgebouw

gebiedsaanduiding

reconstruictiewetzone - extensiviteitsgebied

reconstruictiewetzone - verwevingsgebied

Verklaring

8 ondergrond

Bestemmingsplan "Luchtstraat 7 en Kapelstraat 15 te Stramproy"
Gemeente Weert

idn: NL.IMRO.0898.BPKapelstraat15-ON01

datum: 19-01-2016

schaal: 1:1.000

kaartblad: 1 van 2

formaat: A3

status: ontwerp



Digireg
 Kruisstraat 33
 5961 GX Horst
 077 - 303 19 49
 info@digireg.nl

Pijnenburg advies
 Spoorweg 4
 5963 NJ Horst
 077 - 39829271
 info@pijenburgadvies.nl



agrarisch advies & omroevend goed



**Anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst
betreffende het in exploitatie brengen van
de locaties Kapelstraat 15 en Lochtstraat 7.**

De ondergetekenden.

de gemeente Weert, te dezen vertegenwoordigd door de heer mr. M. Knaapen, plaatsvervangend directeur sector Ruimte, verder te noemen '**de gemeente**';

en

Maatschap Jacobs-Leijssen, Lochtstraat 7, 6039 RV Stramproy, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M.J.C.L. Jacobs en Maatschap J.A. Jacobs, Kapelstraat 15, 6039 RT Stramproy, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.A. Jacobs, verder te noemen '**de exploitant**';

tezamen ook te noemen '**partijen**';

in aanmerking nemende

- dat exploitant eigenaar is van de percelen met gebouwen, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie G, nrs. 709 en 710 (ged.), gelegen aan de Kapelstraat 15 en sectie G, nr. 61, gelegen aan de Lochtstraat 7 en voornemens is de intensieve veehouderij op de locatie Lochtstraat 7 op termijn te beëindigen (binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan). Op de locatie Kapelstraat 15 wordt het agrarisch bouwblok uitgebreid en wordt de aanduiding 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch – pluimvee en varkens uitgesloten' aan de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' toegevoegd;
- dat voor de locatie Lochtstraat 7 in de nieuwe situatie na beëindiging van het agrarisch bedrijf en de intensieve veehouderij de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden' geldt;
- dat op de locatie Lochtstraat 7 in totaal 3.463 m² aan bebouwing (stallen incl. voersilo's) wordt gesloopt. Deze bebouwing dient uiterlijk binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan te zijn verwijderd. Een nieuwe stal met een oppervlakte van 795 m² wordt niet gerealiseerd aan de Lochtstraat 7. In totaal betekent dit een afname van 4.258 m² aan bebouwing;
- dat met de beoogde ontwikkeling het totale areaal aan agrarisch bouwvlak afneemt. Momenteel beschikken beide locaties over een bouwvlak van 1,1 respectievelijk 1,9 ha. De totale oppervlakte bedraagt derhalve 3,0 ha. Dit wordt teruggebracht tot 1,8 ha op één locatie (Kapelstraat 15), een afname van 1,2 ha bouwvlak;
- dat het hiervoor omschreven voornemen in strijd is met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011';
- dat pas aan dit voornemen medewerking kan worden verleend als de gemeente bereid is om mee te werken aan een herziening van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- dat de gemeente pas kan besluiten tot een herziening van het bestemmingsplan als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;

- dat uit een eerste onderzoek van de gemeente niet is gebleken dat er doorslaggevende planologische beletselen zijn om mee te werken aan het gemelde verzoek;
- dat de exploitant alle kosten die verband houden met het in exploitatie brengen van het perceel zelf betaalt, inclusief planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wro.

verder in aanmerking nemende dat

- partijen hun afspraken over de onderlinge samenwerking wensen vast te leggen in de onderhavige overeenkomst;
- het de exploitant bekend is dat vooralsnog sprake is van een concept overeenkomst; dat in deze concept overeenkomst uitsluitend de resultaten zijn omschreven van het door partijen gevoerde overleg, waarover echter nog bestuurlijke besluitvorming moet plaatsvinden;
- de concept overeenkomst na ondertekening door de exploitant ter besluitvorming aan Burgemeester en Wethouders van Weert wordt voorgelegd;
- in een aantal gevallen, waarin het sluiten van een overeenkomst ingrijpende gevolgen voor de gemeente kan hebben, Burgemeester en Wethouders eerst een besluit neemt nadat de gemeenteraad zijn wensen en bedenkingen kenbaar heeft kunnen maken;
- zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen drie maanden na de datum van ondertekening door de exploitant de overeenkomst zal worden voorgelegd aan het gemeentebestuur;
- na accordering door Burgemeester en Wethouders de overeenkomst namens de gemeente Weert wordt ondertekend en aan exploitant wordt toegezonden en dat alsdan eerst sprake is van wilsovereenstemming en van een door partijen gesloten overeenkomst;
- het exploitant bekend is dat zonder accordering door het college van Burgemeester en Wethouders geen sprake is van wilsovereenstemming; dat in dat geval geen overeenkomst tot stand is gekomen; dat partijen aan het niet tot stand komen van de overeenkomst geen rechten kunnen ontlenen en dat partijen niet gehouden zijn tot enige schadevergoeding in welke vorm dan ook.

komen partijen het volgende overeen:

Artikel 1. Omschrijving plangebied

Het plangebied omvat de locaties Kapelstraat 15 en Lochtstraat 7, zoals nader is bepaald in het ontwerpbestemmingsplan 'Lochtstraat 7 en Kapelstraat 15 te Stramproy'.

Artikel 2. Doel van de overeenkomst

Doel van deze overeenkomst is het vastleggen van afspraken en uitgangspunten tussen partijen om te komen tot de herontwikkeling van het plangebied. Binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dient het agrarisch bedrijf en de intensieve veehouderij op de locatie Lochtstraat 7 te zijn beëindigd. Op de locatie Lochtstraat 7 wordt in totaal 3.463 m² aan bebouwing (stalen incl. voersilo's) gesloopt. Deze bebouwing dient uiterlijk binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan te zijn verwijderd. Op de locatie Kapelstraat 15 wordt het agrarisch bouwblok uitgebreid en wordt de aanduiding 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch – pluimvee en varkens uitgesloten' toegevoegd. Landschappelijke inpassing van de locatie Kapelstraat 15 en sloop van gebouwen en silo's op de locatie Lochtstraat 7 dient te geschieden overeenkomstig het bij het bestemmingsplan 'Lochtstaat 7 en Kapelstraat 15 te Stramproy' behorende inrichtingsplan van Pijnenburg agrarisch advies en onroerend goed d.d. 10 maart 2016.

Artikel 3. Planrealisatie

De herontwikkeling van het in artikel 1 genoemde plangebied geschiedt geheel door en voor rekening en risico van de exploitant overeenkomstig de bepalingen van deze overeenkomst.

Artikel 4. Herziening bestemmingsplan en overige publiekrechtelijke procedures

4.1 De exploitant heeft een verzoek ingediend tot herziening van het bestemmingsplan.

4.2 De exploitant draagt zorg voor het opstellen van de voor de herziening van het bestemmingsplan noodzakelijke ruimtelijke onderbouwing, met bijbehorende onderzoeken, zoals een archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek, een grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, ander milieukundig onderzoek, flora en fauna onderzoek, geo-hydrologisch onderzoek, akoestisch onderzoek, onderzoek luchtkwaliteit en externe veiligheid, etc., voor zover aan orde.

4.3 De gemeente zal

- nadat deze overeenkomst door partijen is getekend, en
- nadat alle gegevens zijn ingediend om te komen tot een vastgesteld bestemmingsplan, en
- na een positieve beoordeling van de plannen aan alle door de gemeente of wetgever daaraan te stellen kwaliteitseisen met de grootst mogelijke zorgvuldigheid de noodzakelijke procedure inzetten, om te komen tot een onherroepelijk bestemmingsplan 'Lochtstraat 7 en Kapelstraat 15 te Stramproy'.

4.4 Een negatieve beoordeling houdt in dat de gemeente niet akkoord gaat met het bestemmingsplan 'Lochtstraat 7 en Kapelstraat 15 te Stramproy'. Wanneer exploitant niet in voldoende mate aan de zienswijze van de gemeente tegemoet komt, kan dit uiteindelijk leiden tot het weigeren van de gevraagde medewerking. Het is aan de gemeente om naar redelijkheid en billijkheid aanvullende plannen, vooronderzoeken en/onderzoeken van exploitant te eisen.

4.5 De exploitant is zich bewust van de noodzaak van deze planologische procedure, de behandeling van mogelijk ingekomen zienswijzen en de afhandeling van beroepsprocedures en stelt daarom de gemeente niet aansprakelijk voor de gevolgen van eventuele vertragingen in de planontwikkeling of het niet tot ontwikkeling kunnen brengen van het exploitatiegebied als gevolg van het doorlopen van deze planologische procedure.

4.6 Indien het publiekrechtelijke traject leidt tot wijzigingen dan komen de eventuele consequenties voor de planexploitatie geheel voor risico en rekening van de exploitant.

4.7 Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van schriftelijke zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de door de exploitant gevraagde planologische maatregel of alsnog te weigeren deze maatregel te treffen. In het geval van indiening van zienswijzen, waarbij wijziging van de planologische maatregel wordt verzocht of waardoor deze wijziging noodzakelijk is, zullen partijen in overleg treden over de toepasbaarheid en de gevolgen van een dergelijke wijziging.

Artikel 5. Kosten en financiële bijdragen

Alle kosten en noodzakelijke onderzoeken die verband houden met de herontwikkeling van het plangebied komen voor rekening van de exploitant, zoals

- kosten van het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek, grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, ander milieukundig onderzoek, flora en fauna onderzoek, geo-hydrologisch onderzoek, akoestisch onderzoek, luchtkwaliteit en externe veiligheid, etc.;
- kosten opstellen bestemmingsplan;
- sloopkosten;
- legeskosten.

Artikel 6. Planschade

7.1 De gemeente stelt de exploitant schriftelijk in kennis van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, welk bestemmingsplan tot stand is gekomen als gevolg van het door de exploitant ingediende verzoek tot herziening van het bestemmingsplan. De exploitant wordt de gelegenheid geboden alles naar voren te brengen wat voor de beoordeling van de (omvang van de) schade relevant zou kunnen zijn. Exploitant wordt in de procedures tevens als belanghebbende aangemerkt.

7.2 Over een verzoek om planschade beslist het college van burgemeester en wethouders op basis van de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade nieuwe Wro' en na ingewonnen advies van een extern deskundig bureau. Beroep tegen de beslissing is mogelijk bij de Rechtbank en de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, een en ander overeenkomstig de procedure van de Algemene Wet Bestuursrecht. De gemeente stelt de exploitant in kennis over de besluitvorming over ingediende planschadeverzoeken.

7.3 De exploitant verplicht zich de vastgestelde planschade met bijbehorende advieskosten en wettelijke rente aan de gemeente te vergoeden met betrekking tot afhandeling van alle verzoeken die binnen de dan geldende wettelijke termijn doch uiterlijk binnen 5 jaren worden ingediend nadat het herziene bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

7.4 De gemeente deelt zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van planschade die voortvloeit uit het door de exploitant ingediende verzoek tot herziening van het bestemmingsplan, het bedrag schriftelijk mee aan de exploitant. De exploitant verplicht zich het desbetreffende bedrag binnen 30 dagen na ontvangst van iedere mededeling aan de gemeente Weert over te maken door storting op IBAN nummer NL 13 BNGH 02 85 00 93 03, ten name van de gemeente Weert onder vermelding van 'planschadekosten Lochtstraat 7 en Kapelstraat 15 te Stramproy'.

Artikel 7. Overdracht contractsverplichting

Indien en voor zover exploitant zijn rechten en verplichtingen, welke uit deze overeenkomst voortkomen, aan een derde wenst over te dragen, heeft zulks de voorafgaande toestemming van de gemeente. De gemeente is bevoegd om aan het verlenen van haar instemming voorwaarden te verbinden die zij nodig oordeelt voor de nakoming van de op de opvolger over te dragen verplichtingen.

Artikel 8. Beëindiging van de overeenkomst

Zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de gevraagde herziening van het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, respectievelijk niet in werking zal treden dan vervalt deze overeenkomst.

Artikel 9. Geschillen

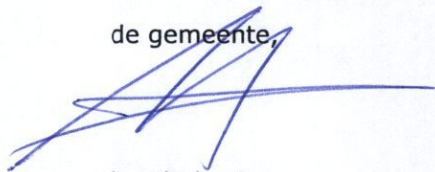
Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door Rechtbank Limburg is gelegen.

Opgemaakt in tweevoud d.d.

2015

de gemeente,

de exploitant,



handtekening,
M. Knaapen

handtekening,
de heer J.A. Jacobs,

de heer M.J.C.L. Jacobs,