

Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	B&W-voorstel: BW-010295
Naam opsteller voorstel	: Henk Creemers (575 217), Marjo Beeren (575 232)	Zaaknummer JOIN: Z/16/022043
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Publicatie: Openbaar

### Onderwerp

Bestemmingsplan Sint Sebastiaanskapelstraat 6 en 32.

### Voorstel

1. Kennisnemen van de brief d.d. 23 december 2016 van curator mr. Wagenaar.
2. Met aangepaste overwegingen het raadsvoorstel handhaven om het bestemmingsplan 'Sint Sebastiaanskapelstraat 6 en 32' niet vast te stellen.

### Inleiding

Zie raadsvoorstel.

### Beoogd effect/doel

Zie raadsvoorstel.

### Argumenten

Zie raadsvoorstel.



### Kanttekeningen en risico's

Zie raadsvoorstel.

### Financiële, personele en juridische gevolgen

Geen financiële en personele gevolgen.

De initiatiefnemer van het plan c.q. de curator en de indieners van een zienswijze kunnen in beroep gaan tegen het raadsbesluit.

Weert, 03-01-2017  De directeur,   	S		B	W	W	W	W
		akkoord		mt.	FVE	PS	GG
		bespreken					
Soort besluit: Besluit Raad (via college) B-stuk			Vergadering B&W van 10-01-2017				

#### 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.:

10-01-'17

Nummer:

6

De secretaris,

Totaal aantal pagina's: 2  
Pagina 1



### **Uitvoering/evaluatie**

Niet van toepassing.

### **Communicatie/participatie**

Het voorstel van 13 december 2016 van het college aan de raad om het bestemmingsplan niet vast te stellen, is op 15 december 2016 toegezonden aan de initiatiefnemer van het plan en de curator inzake het faillissement.

Bij brief van 23 december 2016 heeft de curator een reactie gegeven.

Voor de mogelijke overwegingen dienaangaande wordt verwezen naar bijgevoegd concept raadsbesluit. **Alleen op pagina 5 onder het kopje 'Afweging' is een aanvulling opgenomen.**

### **Overleg gevoerd met**

#### Intern:

-

#### Extern:

-

### **Bijlagen**

Zie raadsvoorstel.

Vergadering Gemeenteraad van 22-02-2017

Afdeling : Ruimtelijk Beleid  
 Naam opsteller voorstel : Henk Creemers, Marjo Beeren  
 Portefeuillehouder : A.F. (Frans) van Eersel

Raadsvoorstel:  
 RAD-001370  
 Zaaknummer JOIN:  
 Z/16/022043  
 Agendapunt:

### Onderwerp

Bestemmingsplan Sint Sebastiaanskapelstraat 6 en 32.

### Voorstel

Het bestemmingsplan 'Sint Sebastiaanskapelstraat 6 en 32' niet vast te stellen.

### Inleiding

Van 28 april tot en met 8 juni 2016 heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Sint Sebastiaanskapelstraat 6 en 32' ter inzage gelegen.

Het plan voorziet in de realisering van een nieuwe manege bestaande uit twee rijbakken met kantine, extra paardenboxen en bijbehorende voorzieningen op het adres Sint Sebastiaanskapelstraat 6. Door de voorgenomen bestemmingsplanwijziging vervalt de mogelijkheid voor intensieve veehouderij op de locatie alsmede de mogelijkheid voor het bestaande loonbedrijf. Tevens voorziet het plan in legalisatie van een aantal planologisch strijdige activiteiten. Als compensatie voor de bouwplannen voorziet het plan op het perceel Sint Sebastiaanskapelstraat 32 in omzetting van de agrarische bouwkaavel (intensieve veehouderij) naar de bestemmingen wonen en agrarisch gebied en de sloop van agrarische opstallen aldaar. Met het geheel aan maatregelen werd een planologische verbetering beoogd.

Met betrekking tot het plan zijn 15 uitgebreide zienswijzen ontvangen van omwonenden. Hieruit blijkt dat er in de omgeving onvoldoende draagvlak is voor de voorgenomen plannen.

Verder zijn inmiddels enkele belangrijke onderdelen van het plan vervallen en is er sprake van faillissement van de initiatiefnemer.

### Beoogd effect/doel

De procedure voor de wijziging van het bestemmingsplan is in eerste instantie in gang gezet. Nu wordt aan de raad voorgesteld om het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen.

### Argumenten

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan 'Sint Sebastiaanskapelstraat 6 en 32' niet vast te stellen vanwege onvoldoende financiële, economische en maatschappelijke



uitvoerbaarheid en het vervallen van compensatiemaatregelen. De overwegingen daartoe zijn in het concept raadsbesluit opgenomen.

### **Kanttekeningen en risico's**

Het geldende bestemmingsplan op de beide locaties blijft dan van kracht. Op het adres Sint Sebastiaanskapelstraat 6 is de bestemming agrarisch bedrijf met de aanduiding intensieve veehouderij van toepassing alsmede de aanduiding agrarisch technisch hulpbedrijf. Op de locatie Sint Sebastiaanskapelstraat 32 is eveneens de bestemming agrarisch bedrijf met aanduiding intensieve veehouderij van kracht.

### **Financiële gevolgen**

Geen.

### **Uitvoering/evaluatie**

Niet van toepassing.

### **Communicatie/participatie**

Het raadsvoorstel om het bestemmingsplan niet vast te stellen is op 15 december 2016 toegezonden aan de initiatiefnemer van het plan en de curator, mr. H. Wagenaar. Daarbij is gelegenheid gegeven om een reactie te geven op het raadsvoorstel. Bij brief van 23 december 2016 heeft de curator een schriftelijke reactie gegeven. Voor de overwegingen ten aanzien daarvan wordt verwezen naar bijgevoegd concept raadsbesluit.

De initiatiefnemer, de curator en de indieners van de zienswijzen ontvangen bericht van het genomen raadsbesluit.

### **Advies raadscommissie**

-

### **Bijlagen**

- Ontwerp bestemmingsplan 'Sint Sebastiaanskapelstraat 6 en 32'
- Ontvangen zienswijzen
- Brieven curator mr. Wagenaar d.d. 26.11.2016 en 23.12.2016
- Situatietekening

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

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

M.H.F. Knaapen

A.A.M.M. Heijmans

## RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 10-01-2017;

### Ontwerp bestemmingsplan

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 27 april 2016 bekend gemaakt dat van 28 april tot en met 8 juni 2016 bij de informatie- en servicebalie in het Stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Sint Sebastiaanskapelstraat 6 en 32' met bijbehorende toelichting met bijlagen. Gedurende dit tijdvak heeft eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kunnen maken bij de gemeenteraad. Het plan is digitaal raadpleegbaar via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en [www.weert.nl/bestemmingsplannen](http://www.weert.nl/bestemmingsplannen). Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPSebastiaansks6-ON01.

### Aanleiding

Het plan voorziet in de realisering van een nieuwe manege bestaande uit twee rijbakken met kantine, extra paardenboxen en bijbehorende voorzieningen op het adres Sint Sebastiaanskapelstraat 6. Door de voorgenomen bestemmingsplanwijziging vervalt de mogelijkheid voor intensieve veehouderij op de locatie alsmede de mogelijkheid voor het bestaande loonbedrijf. Bovendien worden enkele handhavingzaken gereguleerd. Daarmee werd een planologische verbetering voor deze omgeving beoogd.

Als compensatie voor de bouwplannen voorziet het plan op het perceel Sint Sebastiaanskapelstraat 32 in omzetting van de agrarische bouwkaavel naar de bestemmingen wonen en agrarisch gebied. Daarmee wordt ook de sloop gerealiseerd van agrarische opstallen op dat adres.

### Zienswijzen

Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan zijn tijdig 15 zienswijzen ontvangen:

1. Vereniging Dorpsbelangen Laar, p/a Heugterbroekdijk 4a, 6003 RB Weert, d.d. 17 mei 2016, ontvangen 19 mei 2016;
2. De heer M. Teeuwen, Sint Sebastiaanskapelstraat 12, 6003 NT Weert, d.d. 29 mei 2016, ontvangen 3 juni 2016;
3. De heer A.E. Klaassen, Rakerstraat 10, 6003 NN Weert, d.d. 31 mei 2016, ontvangen 2 juni 2016;
4. De heer W.J.G. Stals en mw. M.A.G. Stals-Moonen, Sint Sebastiaanskapelstraat 7, 6003 NS Weert, d.d. 1 juni 2016, ontvangen 1 juni 2016;
5. De heer J. van Lierop, Neelenweg 2a, 6003 NR Weert, d.d. 1 juni 2016, ontvangen 3 juni 2016;
6. De heer J.L.C. Broods, De Raak 17, 6003 PC Weert, d.d. 1 juni 2016, ontvangen 6 juni 2016;
7. De heer R.G.J.M. Koudijs en mw. W.M.C. Koudijs-Heijmans, Sint Sebastiaanskapelstraat 8, 6003 NT Weert, d.d. 3 juni 2016, ontvangen 3 juni 2016;

8. De heer L.A.H.M. Kneepkens en mw. G.J. Timmermans, Sint Sebastiaanskapelstraat 9, 6003 NS Weert, d.d. 3 juni 2016, ontvangen 6 juni 2016;
9. Mw. J.H. Peeters-Oosterloo, Sint Sebastiaanskapelstraat 16, 6003 NT Weert, dd. 5 juni 2016, ontvangen 6 juni 2016;
10. Fam. Bongers-Knippenberg, Boeketweg 20, 6003 RG Weert, d.d. 5 juni 2016, ontvangen 6 juni 2016;
11. Mw. G.P.M. van de Wiel-Huberts, Rakerstraat 16 , 6003 NN Weert, d.d. 6 juni 2016, ontvangen 6 juni 2016;
12. De heer S.J.P. Kwaspen en mw. J.A. Koudijs, Sint Sebastiaanskapelstraat 8<sup>bij</sup>, 6003 NT Weert, d.d. 6 juni 2016, ontvangen 6 juni 2016;
13. De heer T. Timmermans en mw. A. Timmermans-Lempens, Sint Sebastiaanskapelstraat 4, 6003 NT Weert, d.d. 6 juni 2016, ontvangen 6 juni 2016; aangevuld bij brief van 26 juni 2016 en 13 juli 2016, ontvangen 27 juni respectievelijk 13 juli 2016;
14. Mw. mr. V.A.C.M. Vonk namens de heer G.M.J. Thijssen en mw. H.W.M. Thijssen-Meuwisen, Boeketweg 75, 6003 RG Weert, d.d. 6 juni 2016, ontvangen 7 juni 2016, aangevuld bij brief van 20 juni 2016, ontvangen 21 juni 2016;
15. De heer J.H.G. Vandewal en F.G.J. Vandewal namens de erven H.H. Vandewal, Sint Sebastiaanskapelstraat 14, 6003 NT Weert, d.d. 7 juni 2016, ontvangen 7 juni 2016.

Uit de zienswijzen blijkt dat er in de omgeving van het perceel Sint Sebastiaanskapelstraat 6 onvoldoende draagvlak is voor de voorgenomen plannen.

#### Perceel sectie U nummer 161

Een gedeelte van het plangebied van het ontwerp bestemmingsplan betreft het perceel gemeente Weert sectie U nummer 161, in eigendom bij de heer A. Bongers. De heer Bongers heeft in maart 2016 schriftelijk ingestemd met het gebruik van het perceel voor parkeren tijdens evenementen in de manege Sint Sebastiaanskapelstraat 6. Deze medewerking is echter bij brief van 5 juni 2016 door de heer Bongers ingetrokken. Het beoogde gebruik van het perceel voor parkeren tijdens evenementen kan derhalve niet plaatsvinden vanwege een privaatrechtelijke belemmering. Dit is een obstakel voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

#### Nadere reactie

De uitgebreide zienswijzen zoals hiervoor genoemd richten zich tot het plan zoals dat vanaf 28 april 2016 in ontwerp ter visie heeft gelegen. Gelet op de aard en omvang van de ingekomen zienswijzen alsmede het niet meer kunnen gebruiken van het in het bestemmingsplan aangegeven parkeerterrein voor evenementen is op 2 augustus 2016 aan de initiatiefnemer van het plan, vennootschap VOF van den Boogaert, verzocht om een nadere reactie te geven.

Bij brief van 15 september 2016 is door Bergs Advies namens VOF van den Boogaert kenbaar gemaakt dat wordt afgezien van de voorgenomen plannen tot het houden van evenementen op het perceel Sint Sebastiaanskapelstraat 6 (met parkeren op perceel sectie U nummer 161). Gevraagd werd het plan gewijzigd te laten vast stellen door de raad.

Het plan maakt evenwel op het perceel Sint Sebastiaanskapelstraat 6 de bouw mogelijk van een nieuwe manege van circa 4.000 m<sup>2</sup> met twee rijbakken van officieel wedstrijd-formaat met kantine en de bouw van 25 extra paardenboxen met bijbehorende voorzieningen. Niet duidelijk is hoe de uitvoerbaarheid van een dergelijk plan in combinatie met de overige benodigde investeringen gezien moet worden zonder de eerder voorgenomen evenementen.

Op 3 oktober 2016 is een nadere onderbouwing gevraagd aan de initiatiefnemer ten aanzien van de financiële en de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Gelet op de inhoud van de ingekomen zienswijzen en de korte afstand van hun woningen

tot het bedrijf, is in die brief tevens een nadere onderbouwing gevraagd van de maatschappelijke haalbaarheid (aanvaardbaarheid) van het plan. Deze nadere onderbouwingen zijn niet ontvangen.

#### Perceel Sint Sebastiaanskapelstraat 32

Verder maakt het perceel Sint Sebastiaanskapelstraat 32 (deel van perceel sectie W nummer 231) deel uit van het ontwerp bestemmingsplan, welk perceel in eigendom is bij de heer P. Wijen. Op dit perceel zijn in het ontwerp bestemmingsplan compensatiemaatregelen voorzien in verband met de beoogde nieuwe ontwikkelingen op het perceel Sint Sebastiaanskapelstraat 6. De heer Wijen heeft in maart 2016 schriftelijk ingestemd met de realisering van de benodigde compensatiemaatregelen op zijn perceel en de wijziging van de bestemming. Gebleken is echter dat deze medewerking inmiddels is ingetrokken. De (volledige) compensatiemaatregelen zullen derhalve niet worden gerealiseerd.

#### Faillissement

Vervolgens is op 11 oktober 2016 het faillissement uitgesproken van VOF van den Boogaert. De gemeente Weert heeft met deze vennootschap een anterieure overeenkomst tevens planschadeovereenkomst gesloten betreffende het in exploitatie brengen van de locaties Sint Sebastiaanskapelstraat 6 en 32. Op grond van deze overeenkomst zijn alle kosten die verbonden zijn aan het in exploitatie nemen van de gronden inclusief mogelijke planschade voor rekening van de vennootschap.

In verband met het faillissement van de vennootschap bestaat er niet de verwachting dat de voorgenomen bouwplannen op het perceel Sint Sebastiaanskapelstraat 6 binnen afzienbare tijd tot realisering komen. Verder is de financiële uitvoerbaarheid van het plan niet gegarandeerd nu mogelijke planschade waarschijnlijk niet kan worden verhaald op de contractpartij.

#### Afweging

De curator inzake het faillissement, mr. H. Wagenaar, heeft op 17 november 2016 gevraagd om de bestemmingsplanprocedure aan te houden in afwachting van een mogelijke nieuwe eigenaar van het onroerend goed Sint Sebastiaanskapelstraat 6.

Het raadsvoorstel om het bestemmingsplan niet vast te stellen is op 15 december 2016 toegezonden aan de initiatiefnemer van het plan en de curator.

Bij brief van 23 december 2016 heeft de curator namens de boedel een schriftelijke reactie gegeven op het raadsvoorstel.

Gevraagd wordt om het ontwerp bestemmingsplan aan te houden tot 1 juli 2017.

Volgens de curator heeft het voorgenomen raadsbesluit een direct financieel nadeel voor de boedel. In het verkoopproces zal immers aangegeven moeten worden dat het beoogde bestemmingsplan van de baan is. Een mogelijke koper met dezelfde plannen voor het onroerend goed moet geheel opnieuw beginnen. Daarmee zijn aanzienlijke kosten gemoeid. Een en ander kan resulteren in een lagere opbrengst voor de boedel.

Ten aanzien van deze reactie wordt opgemerkt dat de overwegingen zoals opgenomen in het toegezonden raadsvoorstel niet worden bestreden door de curator. Verder is het wenselijk dat de indieners van de zienswijzen op het plan een antwoord ontvangen. Het voorliggende plan kan niet worden vastgesteld en kan ook niet met beperkte aanpassingen worden vastgesteld, vanwege onvoldoende financiële, economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en het vervallen van compensatiemaatregelen. Er bestaat niet de verwachting dat het plan, met bepaalde aanpassingen, over een aantal maanden wel kan worden vastgesteld. Een (verder) uitstel van besluitvorming is derhalve niet wenselijk, ook niet vanwege het mogelijke financiële belang van de boedel.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

besluit:

Het bestemmingsplan 'Sint Sebastiaanskapelstraat 6 en 32' niet vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 22-02-2017.

De griffier,

De voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

A.A.M.M. Heijmans





W-02858

Aan het College van Burgemeester en Wethouders  
Der Gemeente Weert  
Postbus 950  
6000 AZ WEERT

Kapellerlaan 40  
6041 JD Roermond  
+31 (0) 475 770 775  
+31 (0) 475 770 776 (fax)  
www.linqadvocaten.nl  
KvK nr: 64587843  
BTW nr: NL855732441801

Roermond, 23 december 2016

Ref.: HB 160208-mt  
Uw Ref.: Raadsvoorstel: RAD-001364

Geachte College,

Betreft: V.O.F. Van den Boogaert / Faillissement

In goede orde ontvang ik van u het conceptvoorstel voor de vergadering van de Raad d.d. 22 februari 2017 en waarin u de Raad voorstelt om het bestemmingsplan "Sint Sebastiaankapelstraat 6 en 32" niet vast te stellen. Bij brief van 26 november 2016, waarvan een kopie als **bijlage 1** is bijgevoegd, heb ik Uw Gemeente gevraagd om de bestemmingsplan procedure aan te houden tot globaal april 2017. Onderstaand wil ik er nogmaals voor pleiten om het bedoelde bestemmingsplan op de spreekwoordelijke plank te leggen tot 1 juli 2017. Voor zover de boedel voordien het onroerend goed zou hebben verkocht en deze partij geen belang heeft bij de vaststelling van het (gewijzigde) bestemmingsplan, zal ik de gemeente daarvan onmiddellijk in kennis stellen en kan bedoeld plan (alsnog) naar de spreekwoordelijke prullenbak. Ik zou menen dat aan deze oplossing voor Uw Gemeente geen enkel financieel nadeel kleeft.

Daarentegen kleeft aan Uw voorstel aan de Raad, indien de Raad aldus zou besluiten, voor de boedel, lees: de gezamenlijke crediteuren, wel een direct financieel nadeel. Immers, in het verkoopproces zal de boedel moeten aangeven dat het beoogde bestemmingsplan van de baan is. Dit impliceert dan weer dat een mogelijke koper die dezelfde plannen met het o.g. koetsert, weer geheel opnieuw zal moeten beginnen en waarmede aanzienlijke kosten zijn gemoeid. Een koper zal anticiperend op deze kosten zijn bod naar beneden bijstellen met als logisch gevolg dat de opbrengst voor de boedel lager zal worden.

Verder komt het mij logisch voor dat, indien het bedoelde bestemmingsplan van tafel gaat, dat dit weer zal leiden tot een verkleining van de markt van potentiële gegadigden voor dit activum. Dit brengt dan weer met zich dat mogelijk niet een optimale opbrengst kan worden gerealiseerd.

Ik licht tot slot nog kort toe waarom het verkoopproces meer tijd in beslag zal gaan nemen. In de nacht van 11 op 12 november jl. is een schuur op de loactie afgebrand en waarbij asbest is vrijgekomen. De ontstane schade wordt gedekt door de verzekering, doch heeft wel tot gevolg gehad dat niet kon worden gestart met het verkoopproces. Ook nu kan de boedel daarmee nog niet starten nu de omvang van de schade nog niet is vastgesteld en dat is uiteraard een element in het hele proces waarover duidelijkheid dient te bestaan.

Samenvattend verzoek ik u derhalve in het belang van de gezamenlijke crediteuren van de VOF Van den Boogaert de Raad voor te stellen de beslissing over het bestemmingsplan Sint Sewbastiaankapelstraat 6 en 32 aan te houden.

Ik vertrouw er op u hiermee vooralsnog voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



Hans Wagenaar  
curator