

Bijlage 8

Intentieovereenkomst gemeente



GEMEENTE SON EN BREUGEL

Raadhuisplein 1
Postbus 8, 5690 AA SON
Telefoon 0499 - 491.491
Telefax 0499 - 472.355
BNG 28.50.07.955
BTW-nummer 19.02.921.B.02
www.sonenbreugel.nl
e-mail: gemeente@sonenbreugel.nl

De heer C. Semler
Ockhuizenweg 3
5691 PJ SON EN BREUGEL

Uw brief van Uw kenmerk

Ons kenmerk
11.0005093

Datum

Verzonden 21 MAI 2011

Onderwerp
overeenkomsten Ockhuizenweg 3

Behandeld door
mevr. S. Groeneveld

Bijlage(n)

Geachte heer Semler,

Naar aanleiding van uw verzoek tot herontwikkeling van de agrarische bedrijfsbestemming op Ockhuizenweg 3, delen wij u mede dat wij in principe bereid zijn om medewerking te verlenen aan uw verzoek. Naar aanleiding van diverse overleggen is uiteindelijk besloten om dit via een specifieke wijzigingsbevoegdheid mogelijk te maken. Eveneens is afgesproken dit vast te leggen in een tweetal overeenkomsten: een intentie-overeenkomst en een planschadeverhaalovereenkomst. Bijgaand treft u deze overeenkomsten in tweevoud aan. Wij willen u verzoeken beide overeenkomsten te tekenen en deze retour te zenden voor 1 april 2011. Vervolgens worden de overeenkomsten door de gemeente ondertekend, en ontvangt u een exemplaar retour.

Wij vertrouwen er op u hierbij voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Son en Breugel,
Namens dezen,


mr. L. Wijnheijmer
Hoofd afdeling Ruimte en Samenleving

De ondergetekenden,

* De gemeente Son en Breugel, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester drs. J.F.M. Gaillard, handelend ter uitvoering van het collegebesluit van 22 maart 2011 hierna te noemen de gemeente

* C.C. Semler, Ockhuizenweg 3 te Son en Breugel hierna te noemen de verzoeker

In aanmerking nemende:

- dat de verzoeker voornemens is om het agrarisch bouwvlak aan de Ockenhuizenweg 3 te Son en Breugel, bekend onder de kadastrale aanduiding Son sectie G nummer 488, te herontwikkelen, waarbij de intensieve veehouderijtak op dit perceel wordt beëindigd en er opslagactiviteiten ten behoeve van het afvalverwerkingsbedrijf Semler v.o.f. Recycling gaan plaatsvinden; *Holding B.V.*
- dat verzoeker daarvoor de beschikking wenst te hebben over een bouwvlak waarbinnen het mogelijk is om maximaal 2500 m2 aan op te richten aan bedrijfsbebouwing;
- dat beëindiging van een intensief veehouderijbedrijf passend is binnen de bestuurlijke afspraken betreffende de uitvoering van het reconstructieplan De Meierij om intensieve veehouderijen terug te dringen uit extensiveringgebieden;
- dat gelet op het vorenstaande de gemeente voornemens is medewerking te verlenen aan in pandige opslag ten behoeve van het recyclingbedrijf gevestigd op Ockhuizenweg 5 ten name van Semler v.o.f. recycling binnen de d.d. 16 juni 2010 verleende bouwvergunning voor een vleesstierenstal met een oppervlakte van 1000 m2, alsmede een geplande mestsilos met een oppervlakte van 350 m2 dus in totaal 1350 m2;
- dat onder voorwaarden het college een afwijking van de bouwregels voor het vergroten van het maximaal toegestane bebouwde oppervlakte met maximaal 1000 m2 ten behoeve van het afvalverwerkingsbedrijf Semler v.o.f. Recycling zal kunnen toestaan;
- dat buitenopslag ter plaatse is toegestaan voor lege emballage, transportvoertuigen en containers voortvloeiende en verband houdende met de bedrijfsactiviteiten en de daarvoor verleende milieuvergunning;
- dat de verzoeker voornemens is om op het perceel bekend onder de kadastrale aanduiding sectie G nummer 488 beplanting toe te voegen die de kwaliteit van het gebied versterken, conform een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd beplantingsplan;
- dat vanuit verkeerskundige overwegingen geen problemen te verwachten zijn indien het aantal verkeersbewegingen van de thans geldende vergunning Wet milieubeheer niet overschrijdt ;

- dat bovendien wordt overeengekomen dat het bestemmingsverkeer voor het bedrijf Semler v.o.f. Recycling geen gebruik zal maken van het bestaande wegennet via de Rooiseweg en de Bijenlaan
- dat verzoeker voornemens is om de vergunde agrarische activiteiten ten behoeve van een intensieve veehouderij, gesitueerd op het adres Ockhuizenweg 3, kadastraal bekend sectie G nummer 488 af te stoten waardoor ter plaatse niet langer een intensieve veehouderij gevestigd en mogelijk is;
- dat de gemeente zich bereid heeft verklaard planologische medewerking te verlenen aan deze ontwikkelingen door de ontwikkelingen in te passen in het door de gemeenteraad in 2011 vast te stellen bestemmingsplan Buitengebied
- dat de gemeente en de verzoeker op basis van een aantal uitgangspunten wensen te komen tot een overeenkomst waarbij verzoeker voor eigen rekening en risico voornoemde ontwikkeling in exploitatie zal nemen;

komen het navolgende overeen:

Planologische bepalingen

- 1.1. juridisch-planologische uitbreidingsmogelijkheid van het afvalverwerkingsbedrijf bedrijf Semler v.o.f. op het perceel plaatselijk bekend Ockhuizenweg 3, geschiedt door middel van een aanpassing van het in voorbereiding zijnde Bestemmingsplan Buitengebied, door in een wijzigingsbevoegdheid een regeling op te nemen op te nemen waarbij:
 - * via een gekoppeld bouwvlak een uitbreiding van het afvalverwerkingsbedrijf gevestigd op Ockhuizenweg 5 is toegestaan
 - * een bebouwingsoppervlakte is toegestaan van 1000 m², een en ander in overeenstemming met d.d. 16 juni 2010 vergunde vleesstierenstal, en een geplande mestsilo met een oppervlakte van 350 m². Buitenopslag ter plaatse is toegestaan voor lege emballage, transportvoertuigen en containers voortvloeiende en verband houdende met de bedrijfsactiviteiten en de daarvoor verleende milieuvergunning
 - * wijziging vindt plaats door het schrappen van de aanduiding "iv" in het agrarisch bouwvlak ter plaatse, kadastraal bekend Son sectie G nummer 488
- 1.2. De gemeente zal in overeenstemming met de bestuurlijke verantwoordelijkheid en rekening houdend met de belangen van derden medewerking verlenen aan de planologische procedure, alsmede aan het verlenen van de benodigde omgevingsvergunning(en), voor zover zij daartoe het bevoegde gezag is. 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 verzoeker gevraagde planologische maatregel of alsnog te weigeren deze maatregel te treffen.

Tevens is verzoeker ermee bekend dat de gemeente gehouden is uitvoering te geven aan rechterlijke uitspraken die het gevolg zijn van mogelijk tegen de planologische besluiten in te dienen bezwaar- en beroepschriften.

- 1.3. Separaat zal door de gemeente en verzoeker een overeenkomst worden gesloten die ziet op een regeling van planschade ex artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening, waarin de verzoeker zich garant stelt voor eventuele vergoeding van planschade die de gemeente in het kader van artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening verschuldigd zou zijn.
- 1.4. Verzoeker erkent en respecteert de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de gemeente. De voorgestane ontwikkeling kan er nimmer toe leiden dat de publiekrechtelijke bevoegdheid op enigerlei wijze wordt beperkt of doorkruist. Dit betekent dat indien de beoogde planologische medewerking ondanks de inspanning van de gemeente niet tot stand komt, de overeenkomst, zonder recht op schadevergoeding en zonder rechterlijke tussenkomst, ontbonden wordt. De gemeente aanvaardt op geen enkele wijze aansprakelijkheid voor schade als gevolg van het niet kunnen realiseren van de beoogde ontwikkeling.

Voorwaarden/uitgangspunten

- 2.1 Het aanpassen van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied , geschiedt enkel indien door de verzoeker aan de volgende voorwaarden is voldaan:
 - Verzoeker verklaart voor zijn rekening en verantwoordelijkheid een passende aanvraag omgevingsvergunning activiteit milieu in bij het bevoegde gezag voor de activiteiten van Semler v.o.f. op het perceel plaatselijk bekend Ockhuizenweg 3 (gedeeltelijk), kadastraal bekend onder Son sectie G nummer 488.
 - Verzoeker verklaart uiterlijk 1 maand na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Buitengebied voor de percelen Ockhuizenweg nummer 3 en nummer 5 het verzoek in te dienen om de geldende milieuvergunning voor het agrarisch bedrijf aan de Ockhuizenweg 3 in te trekken, zodat het uitoefenen van een intensieve veehouderij ter plekke van het perceel Son sectie G nummer 488 niet meer mogelijk is, en verklaart eveneens om in de toekomst geen vergunning ten behoeve van een intensieve veehouderijtak aan te vragen.
 - Verzoeker verklaart uiterlijk 1 maand na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Buitengebied voor de percelen Ockhuizenweg nummer 3 en nummer 5 een verzoek in te dienen om de verleende bouwvergunning d.d. 16 juni 2010 nummer 20100081/ 10.0009934 in te trekken

- Voor de landschappelijke inpassing dient verzoeker voor het perceel Son G nummer 488 een beplantingsplan ter goedkeuring aan burgemeester en wethouders te overleggen.
- Verzoeker stelt zich garant voor eventuele vergoeding van planschade die de gemeente in het kader van artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening verschuldigd zou zijn, voor het doorvoeren van deze planologische wijzigingen. Hiertoe dient de separate overeenkomst inzake planschade door verzoeker te zijn ondertekend.

Indien deze intentie-overeenkomst en de planschadeverhaalovereenkomst voor 1 april 2011 getekend zijn, zal de gemeente het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan zodanig aanpassen dat een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen waarin geregeld wordt dat :

- * voor het perceel Son G nummer 488 wordt een gekoppeld bouwvlak opgenomen met de bestemming afvalverwerkingsbedrijf die activiteiten voor opslag ten behoeve van het recyclingsbedrijf Semler v.o.f. gevestigd Ockhuizenweg 5 mogelijk maakt;
- bouw van opstallen tot een maximum van 1350 m2, mits het totale oppervlak aan bebouwing niet toeneemt ten opzichte van de verleende vergunning d.d. 16 juni 2010 nummer 20100081/ 10.0009934 en de geplande mestsilo met een oppervlakte van 350 m2 ten behoeve van deze stierenstal
- de aanduiding "iv" (intensieve veehouderij) op het agrarisch bouwvlak op de Ockhuizenweg 3, kadastraal bekend Son sectie G nummer 488, komt te vervallen.
- een afwijking van de bouwregels voor het vergroten van het maximaal toegestane bebouwde oppervlakte met maximaal 1000 m2 ten behoeve van het afvalverwerkingsbedrijf is toegestaan binnen het bestemmingsvlak van Bedrijf specifiek bedrijf – afvalverwerkingsbedrijf B (sb- avb) mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - a. de vergroting dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling;
 - b. de belangen van de omliggende (niet) agrarische bedrijven en andere functies worden niet onevenredig aangetast;
 - c. er vindt geen toename van de milieubelasting plaats;
 - d. er vindt geen opslag buiten de gebouwen plaats anders dan voor lege emballage, transportvoertuigen en containers voortvloeiende en verband houdende met de bedrijfsactiviteiten en de daarvoor verleende milieuvergunning
 - e. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
 - f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
 - g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit

betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
h. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
i. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; hieromtrent wordt advies ingewonnen bij het waterschap;

Ontbindende voorwaarden

3. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat de benodigde herziening van het bestemmingsplan via inpassing in het bestemmingsplan Buitengebied onherroepelijk wordt en de benodigde omgevingsvergunning(en) kan worden verleend. Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de gevraagde medewerking om inpassing in het bestemmingsplan niet wordt verleend c.q. geen medewerking kan worden verleend door middel van een ontheffing- of wijzigingsmogelijkheid op basis van het vorenbedoelde onherroepelijke bestemmingsplan Buitengebied .

Slotbepalingen

- 4.1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen.

Aldus opgemaakt en getekend te Son en Breugel d.d.

De gemeente: Burgemeester drs. J.F.M. Gaillard

De verzoeker: C.C. Semler

Overeenkomst

De ondergetekenden,

* De gemeente Son en Breugel, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171

Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester drs. J.F.M. Gaillard, handelend ter uitvoering van het collegebesluit van 22 maart 2011, hierna te noemen de gemeente

* C.C. Semler hierna te noemen de verzoeker

In aanmerking nemende:

- dat de verzoeker voornemens is om het agrarisch bouwvlak aan de Ockenhuizenweg 3 te Son en Breugel, bekend onder de kadastrale aanduiding Son sectie G nummer 488, te herontwikkelen, waarbij de intensieve veehouderijtak op dit perceel wordt beëindigd en er opslagactiviteiten ten behoeve van het afvalverwerkingsbedrijf Semler v.o.f. Recycling Holding BV gaan plaatsvinden;
- dat verzoeker daarvoor de beschikking wenst te hebben over een bouwvlak waarbinnen het mogelijk is om maximaal 2500 m2 aan op te richten aan bedrijfsbebouwing;
- dat beëindiging van een intensief veehouderijbedrijf passend is binnen de bestuurlijke afspraken betreffende de uitvoering van het reconstructieplan De Meierij om intensieve veehouderijen terug te dringen uit extensiveringsgebieden;
- dat gelet op het vorenstaande de gemeente voornemens is medewerking te verlenen aan inpandige opslag ten behoeve van het recyclingbedrijf gevestigd op Ockhuizenweg 5 ten name van Semler v.o.f. recycling binnen de d.d. 16 juni 2010 verleende bouwvergunning voor een vleesstierenstal met een oppervlakte van 1000 m2, alsmede een geplande mestilo met een oppervlakte van 350 m2 dus in totaal 1350 m2;
- dat onder voorwaarden het college een afwijking van de bouwregels voor het vergroten van het maximaal toegestane bebouwde oppervlakte met maximaal 1000 m2 ten behoeve van het afvalverwerkingsbedrijf Semler v.o.f. Recycling zal kunnen toestaan;
- dat buitenopslag ter plaatse is toegestaan voor lege emballage, transportvoertuigen en containers voortvloeiende en verband houdende met de bedrijfsactiviteiten en de daarvoor verleende milieuvergunning;
- dat de verzoeker voornemens is om op het perceel bekend onder de kadastrale aanduiding sectie G nummer 488 beplanting toe te voegen die de kwaliteit van het gebied versterken, conform een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd beplantingsplan;
- dat vanuit verkeerskundige overwegingen geen problemen te verwachten zijn indien het aantal verkeersbewegingen van de thans geldende vergunning Wet milieubeheer niet overschrijdt ;



zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek daartoe wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt.

5. De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van planschade die voortvloeit uit de in artikel 4 bedoelde herziening planologische maatregel het bedrag schriftelijk aan de verzoeker meedelen. Ter uitvoering van het in artikel 4 bepaalde verplicht de verzoeker zich het desbetreffende bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken binnen twee weken na de verzending van de mededeling door storting op rekening 28.50.07.955 ten name van de gemeente Son en Breugel onder vermelding van planschadekosten Ockhuizenweg 3-5. Bij het in gebreke blijven na het vervallen van deze termijn is verzoeker aan de gemeente, zonder ingebrekestelling, wettelijke rente verschuldigd.
6. Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de gevraagde wijziging of herziening van het bestemmingsplan niet wordt verleend.
7. Verzoeker legt aan rechtsopvolgers onder algemene titel de verplichting op om de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen jegens de gemeente over te nemen.
8. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen.

Aldus opgemaakt en getekend te Son en Breugel d.d.

De gemeente: Burgemeester drs. J.F.M. Gaillard

De verzoeker: C.C. Semler