

Dhr. Arts
Hoekstraat 12
5447 PA Rijkevoort

21-1-21, Rijkevoort

Geachte Dhr: Arts,

Middels deze brief bevestigt Dhr. Arts dat wanneer de nu lopende vergunning en bestemmingswijzigingen van Hoekstraat 14 te Rijkevoort verleend zijn, de woning aan de Hoekstraat 12 te Rijkevoort wordt overgedragen als eerste bedrijfswoning voor Hoekstraat 14 te Rijkevoort.

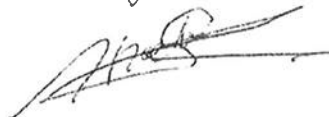
Met vriendelijke groet,

Arno Cornelissen



Dhr. Arts

28-jan-2011



Cornelissen B.V.
varkenshouderij

Rijkevoort 21 december 2017

Overeenkomst tussen Dhr. A. Cornelissen en de heer M. Arts aangaande de aankoop van de woning aan de Hoekstraat nr. 12 5447 PA te Rijkevoort.

1. Oorzaak

Dhr. Cornelissen is gestart met een verbeterplan. Hiervoor gaat hij SUN subsidie aanvragen. Dienaangaande is het noodzakelijk om het pand met een woonbestemming aan de Hoekstraat n. 12 aan te kopen. Daarvoor is ook een handtekening van Dhr. Arts noodzakelijk. Dhr. Arts wil aan het plaatsen van de handtekening de aankoop van de woning aan de Hoekstraat nr.12 gekoppeld zien, zeker omdat uiteindelijk Dhr. Cornelissen bedrijfsplanmatige bedoelingen heeft met de woning aan de Hoekstraat.

Hij heeft het voornemen te kennen gegeven de burgerwoning om te zetten naar een bedrijfswoning.

2. Gevolg

Dhr. Cornelissen zal de noodzakelijke financiering van het woonhuis aan de Hoekstraat nr. 12 te Rijkevoort bij de bank van L.E.B. Cornelissen BV en toekenning van de genoemde SUN subsidie en ook het staldereen toegekend hebben gekregen. Hierna zal hij de met in acht neming van één maand de woning van Dhr. Arts. Aan de Hoekstraat nr.12. aankopen.

Dhr. Cornelissen, (hierna Hij), zal de koop notarieel laten verlijden onder de nagenoemde eerder afgesproken voorwaarden.

Afgesproken voorwaarden

- Hij koopt de opstallen zoals deze erbij stonden op 't moment van de afspraak Sept. 2016, zonder verhaal achteraf.
- Hij zal met Dhr. Arts de woning vooraf bezichtigen en afspreken wat Dhr. Arts na de aankoop eventueel aan hem zal laten.
- Hij zal de woning kopen voor het afgesproken bedrag van [REDACTED] Kosten koper.

- Mocht hij onverwijld op basis van de hiervoor (bij punt 2.) omschreven voorwaarden afzien van koop hij een bedrag groot 10% van het overeengekomen aankoopbedrag aan Dhr. Arts verschuldigd is.
- Hij de woning mag overzetten naar bedrijfswoning na de notariele overdracht, echter geen wijzigingen zal of zal laten uitvoeren voor dat Dhr. Arts is vertrokken naar zijn nieuwe woonbestemming.
- Hij de Heer en mevr. Arts de gelegenheid bied om na de overdracht zonder kosten uit te zien naar andere woonruimte, doch met een uiterlijke termijn van 6 maanden na de overdracht.
- Hij Dhr. Arts eveneens onder voornoemde voorwaarden zijn werkplaats en schuur kan blijven gebruiken, doch uiterlijk 1(een) jaar na de overdracht.
- Dat Dhr. Arts na de overdracht gedurende de gebruiksperiode de kosten van de NUTS voor zijn rekening neemt.
- Dat Dhr. Arts na de overdracht geen bezwaar zal maken tegen de ontwikkelingen van het bedrijf aan de Hoekstraat nr. 14.
- Dat alle genoemde voorwaarden ingaan nadat de koop notarieel is verleden en deze financieel is afgerond.
- *Schone grondverklaring zal deel uitmaken van de koopakte.*

Ondertekening:

Rijkevoort dd: 20 - december 2017.

Landbouwexploitatiebedrijf Cornelissen BV:
Dhr. A. Cornelissen

Dhr. M.G.M. Arts

Verbeterplan Hoekstraat, gemeente Boxmeer, Traject Cornelissen

Verbeterplan opgesteld door urgentieteam.

Datum: 12 december 2017

Aanleiding voor verbeterplan.

Al jaren is er onenigheid tussen de heer M. Arts, bewoner van het pand Hoekstraat 12 te Rijkevoort, ondernemer Cornelissen en gemeente Boxmeer over het bedrijf gelegen aan de Hoekstraat 14 te Rijkevoort. De onenigheid leidt tot spanningen die voor alle betrokkenen slecht zijn. Partijen hebben aangegeven dat ze afspraken willen maken die zullen leiden tot vermindering dan wel beëindiging van de spanningen. Dit verbeterplan geeft hier invulling aan.

Doel verbeterplan.

Dit verbeterplan kent twee doelen:

- zo snel als mogelijk komen tot herstel van vertrouwen tussen ondernemer en de bewoner van het pand Hoekstraat 12 te Rijkevoort.
- Zo snel als mogelijk komen tot verkleining/wegnemen van overlast die de bewoner in dit deel van Rijkevoort ervaart van het bedrijf Hoekstraat 14 te Rijkevoort.

Betrokken partijen bij opstellen verbeterplan:

De partijen bij dit proces zijn:

Landbouwexploitatiebedrijf Cornelissen BV, exploitant bedrijfslocatie Hoekstraat 14 te Rijkevoort;

De heer M.G.M. Arts, wonende Hoekstraat 12 te Rijkevoort;

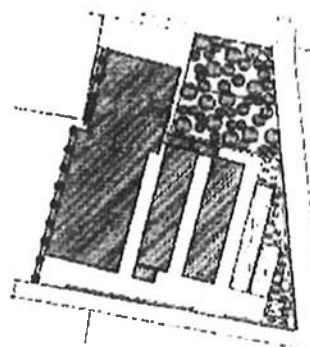
Gemeente Boxmeer.

Bij het opstellen van dit verbeterplan zijn verder betrokken ZLTO (als adviseur van de ondernemer) en het urgentieteam.

Doorlopen proces.

De overlast die de heer Arts ondervindt van het bedrijf Hoekstraat 14 wordt al vele jaren ervaren. Procedures tegen verleende vergunningen hebben geen resultaat gehad. Ondanks het feit dat de ondernemer op een groot deel van de stallen al een combiwasser heeft toegepast met de hoogste geurreductie komt de geurbelasting op de woning Hoekstraat 12 nog steeds boven de 25 odour units waardoor sprake is van een slechte geursituatie. De woning Hoekstraat 12 is de enige woning in de gemeente Boxmeer waarbij sprake is van een slechte geursituatie.

Op 4 juli 2013 heeft Cornelissen B.V. een verzoek om bouwblokvergroting ingediend om het bouwblok aan de noordzijde te vergroten naar 1,5 ha om de verlening van de bestaande stal mogelijk te maken. Tevens is voor deze wijziging op 20 juni 2014 een omgevingsvergunning milieu aangevraagd waarbij de nieuwe stal voorzien gaat worden van een combiwasser en beide oostelijk gelegen stallen traditioneel uitgevoerd zullen blijven. De aanvraag omvat een



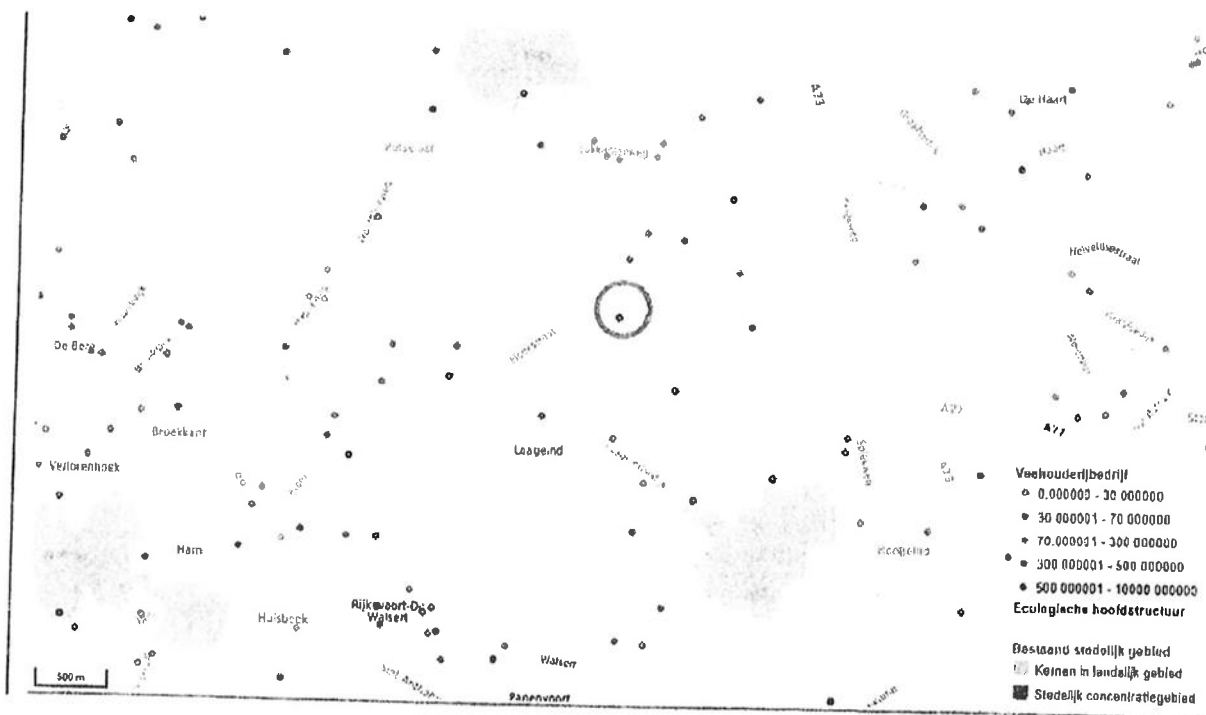
kleine afname van geur op de locatie Hoestraat 12 ten opzichte van de verleende vergunning van 2011 (van 26,4 oudeur naar 25,1 oudeur). Voor aangevraagde omgevingsvergunning milieu is inmiddels een Wet natuurbeschermingsvergunning afgegeven.

Het urgentieteam is in 2015 begonnen met een gezamenlijk traject waarin verkend is hoe deze situatie tot aanvaardbare proporties kan worden teruggebracht dan wel kan worden beëindigd. Het gemeentebestuur heeft aangegeven pas mee te willen werken aan de aanvraag om omgevingsvergunning en planologische wijziging wanneer er door de ondernemer extra inspanningen zijn verricht om de overbelaste situatie van Hoekstraat 12 te verminderen. Alle partijen hebben in dit proces aangegeven tot een oplossing te willen komen. De gemeente heeft dit actief ondersteund. Voortdurend is afgestemd met de gemeente.

Beschrijving van de omgeving.

Het gaat om een agrarisch varkensbedrijf met 4.210 dieren dat is gelegen op zo'n 112 meter ten zuiden van de woning Hoekstraat 12 te Rijkevoort.

In de nabijheid van dit bedrijf zijn nauwelijks andere agrarische bedrijven gelegen. Zie onderstaand kaartje.



Beschrijving overlast die omwonenden ervaren.

De heer Arts geeft aan dat hij van het bedrijf van de ondernemer op de locatie Hoekstraat 14 veel geuroverlast ondervindt, met name bij zuid, zuidwestelijke wind maar ook bij windstil weer met een hoge luchtvochtigheid.

De overlast die de heer Arts ervaart is bij de gemeente Boxmeer bekend. De gemeente geeft aan dat de ondernemer onderneemt binnen de kaders die hem zijn meegegeven.

In 2015 heeft de gemeente een nieuwe geurvisie vastgesteld. In deze visie zijn de normen voor dit gebied verder aangescherpt (van 20 naar 10 odour units). De ondernemer onderneemt op basis van in het verleden verworven rechten en blijft daardoor niet binnen deze normen.

Wat te doen aan de ervaren overlast?

Gekoppeld aan het proces is gekeken naar verschillende mogelijke oplossingsrichtingen om de ervaren overlast door de heer Arts te verkleinen dan wel weg te nemen.

Gebleken is dat dit, gelet op de korte afstand tussen bedrijf en woning, niet mogelijk is. De conclusie van het urgentieteam, de ondernemer, de heer Arts en de betrokkenen van de gemeente is derhalve dat uitkoop van de woning Hoekstraat 12 als een ultieme oplossing wordt gezien om deze ernstig overbelaste situatie op te heffen. De ondernemer zal de woning Hoekstraat 12 van de heer Arts aankopen en als eerste bedrijfswoning gaan gebruiken, gekoppeld aan het bedrijf Hoekstraat 14 waar nog geen bedrijfswoning staat.

Financiering van oplossing.

Het wegnemen van de overlast door aankoop van de woning Hoekstraat 12 kost geld. Het voorstel is de kosten te financieren vanuit de ondernemer, provincie en gemeente. Het overheidsgeld is gekoppeld aan een provinciale subsidieregeling (SUN). Op verzoek van het urgentieteam is door Claassen een taxatie opgesteld welke uitkomt op een bedrag van € 260.000,- (bijlage 1). De heer Arts was het met deze taxatie niet eens en heeft vervolgens een eigen taxatie laten uitvoeren welke uitkomt op € 385.000,- (bijlage 2). Partijen vervolgens onderhandeld hebben en blijven nog steeds € 90.000,- uit elkaar. Voor dit bedrag wordt een beroep gedaan op de **SUN-regeling**.

Afspraken

Hoofdpijnen:

- De ondernemer koopt de woning Hoekstraat 12 van de heer Arts.
- De huidige woonbestemming Hoekstraat 12 wordt omgezet in een bedrijfswoning bij het bedrijf Hoekstraat 14.
- De ondernemer kan zijn veehouderijbedrijf op een duurzame wijze ontwikkelen op de locatie Hoekstraat 14.

Afspraken met betrekking tot terugdringen/wegnemen ervaren geuroverlast:

- De ondernemer verwerft voor elgen rekening en risico de woning Hoekstraat 12 van de heer Arts.
- De heer Arts wordt onder wederzijdse afspraken binnen een redelijke termijn in de gelegenheid gesteld elders een vervangende woonegelegenheid te kopen.
- De ondernemer vraagt voor de woning Hoekstraat 12 een bestemmingswijziging aan om deze binnen het bouwvlak te krijgen als bedrijfswoning bij de locatie Hoekstraat 14.
- De heer Arts accepteert de ontwikkelingen op het perceel Hoekstraat 14.

Te nemen acties korte termijn

Ondernemer Cornelissen:

- Indienen verzoek om subsidie gekoppeld aan Subsidieregeling Urgentiegebieden Noord Brabant (SUN) voor 31 december 2017;

- Uiterlijk 2 maanden na het toekennen van de SUN- subsidieaanvraag een verzoek indienen voor wijziging van het bestemmingsplan Hoekstraat 12. De hiervoor noodzakelijke onderzoeken dienen uiterlijk 4 maanden na het toekennen van de SUN- subsidieaanvraag bij de gemeente te worden ingediend. Binnen deze termijn dient ook een anterieure overeenkomst ondertekend te worden over verhaal van plankosten alsmede een planschade-overeenkomst.
- Uiterlijk 3 maanden na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dient een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen en milieu te worden ingediend.

Gemeente Boxmeer:

- De gemeente zal zich inspannen de voor de verwezenlijking van het project noodzakelijke procedure tot wijziging van het bestemmingsplan te starten en te doorlopen zodanig dat het bouwvlak Hoekstraat 14 wordt vergroot zodat de woning Hoekstraat 12 binnen het bouwvlak komt te liggen en het bedrijf duurzaam kan worden voortgezet zoals weergegeven in bijlage 3. De hiervoor omschreven inspanningsverplichting van de gemeente laat de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de gemeente en haar organen onverlet. Partijen zijn zich er van bewust dat de gemeente en haar organen gebonden zijn aan hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voortvloeiende uit de wet en andere voorschriften en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Het bepaalde in deze overeenkomst kan aan deze verantwoordelijkheid niet afdoen en kan in zoverre ook niet leiden tot aansprakelijkheid van de gemeente. Ondermeer kan de gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van rechterlijke instanties. Cornelissen heeft de inspanningsverplichting de door hem aan te leveren stukken ten behoeve van de bestuursrechtelijke procedures alsmede de overige werkzaamheden, zorgvuldig en binnen de aangegeven tijdspaden aan te leveren respectievelijk te verrichten.
- Gemeente verkoopt de percelen W28 en W29 aan Cornelissen.
- Op perceel Boxmeer W 28 rust de bestemming GHS natuur. Het gaat echter om een bosje dat qua natuurwaarde minder belangrijk is omdat het solitair is gelegen en geen enkele verbinding heeft met andere natuurgebieden. Daarnaast is op de percelen W 28 en W 29 de Boswet van toepassing. Beide percelen zullen gebiedsbestemming krijgen. Hierdoor kan de herplantplicht, die op grond van de Boswet op deze percelen rust, niet ter plekke worden uitgevoerd. De gemeente zal elders binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan landbouwgrond permanent omvormen tot bos. Dit onder de voorwaarde dat de kapmelding met herplantplicht op grond van de Boswet door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland wordt geaccepteerd.
- De gemeente zal in financiële zin bijdragen aan de afspraken gekoppeld aan de subsidieaanvraag SUN. Hiertoe zal 3.390 m² (oppervlakte percelen W 28 en W 29) worden gecompenseerd. De kosten hiervan worden als volgt geraamd: aankoop agrarische grond € 7,50 per m². Grondbewerking en aanplant € 1,-- per m². Totaal € 8,5 per m² x 3.390 = € 28.815,--. Met dit bedrag voldoet de gemeente aan haar financiële verplichting in het kader van de SUN-regeling.

Akkoord door alle betrokkenen:

Onderstaande betrokkenen geven aan dat met de uitvoering van de in dit verbeterplan genoemde afspraken en acties gekomen kan worden tot herstel van vertrouwen en voldoende terugdringen van de ervaren overlast.

Ondernemer/ Landbouwexploitatiebedrijf Cornelissen BV:

De heer M.G.M. Arts:

Gemeente Boxmeer:

Bijlage 1: taxatie uitgevoerd door Claassen
Bijlage 2: taxatie uitgevoerd door Arts
Bijlage 3: nieuwe bouwblok