

HORST A/D MAAS

ANTERIEURE OVEREENKOMST HORST AAN DE MAAS INZAKE ontwikkeling bedrijfslocatie Blitterswijckseweg 1 Broekhuizenvorst

PARTIJEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon, de gemeente Horst aan de Maas, gevestigd te 5961 ES Horst, Wilhelminaplein 6, hierbij op grond van de gemeentelijke mandaatregeling rechtsgeldig vertegenwoordigd door het hoofd van team Omgeving, de heer M. Middeldorp, hierna te noemen **"de Gemeente"**
- en
2. [REDACTED] vertegenwoordigd door haar bestuurder [REDACTED] vertegenwoordigd door haar Chief Supply Chain Officer [REDACTED] hierna te noemen **"de Initiatiefnemer"**

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- de Initiatiefnemer voornemens is om op de percelen kadastraal bekend gemeente Broekhuizen, sectie D, nummers 383, 730 en 1133, plaatselijk bekend als Blitterswijckseweg 1 Broekhuizenvorst, de bedrijfslocatie verder te ontwikkelen;
- de beoogde ruimtelijke ontwikkeling van Initiatiefnemer in strijd is met het aan de hiervoor genoemde percelen toegekende (enkel)bestemmingen 'Bedrijf', 'Primair water', 'Agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurwaarden' en 'Water-2' op grond van de bestemmingsplannen 'Buitengebied Horst aan de Maas' en 'Buitengebied Horst aan de Maas (deelgebied 3)' en het Provinciaal Inpassingsplan 'Gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum';
- op grond van het gemeentelijk beleid, zoals neergelegd in de door de gemeenteraad op 9 april 2013 vastgestelde 'Structuurvisie Horst aan de Maas', hierna te noemen **"de Structuurvisie"**, de op 22 september 2015 door de gemeenteraad vastgestelde 'Rapportage evaluatie Integrale Structuurvisie Horst aan de Maas', hierna te noemen: **"de Evaluatie"**, de op 18 oktober 2016 door de gemeenteraad vastgestelde 'Actualisatie Integrale Structuurvisie Horst aan de Maas, oktober 2016', hierna te noemen: **"de Actualisatie"**, in beginsel slechts planologische medewerking kan worden verleend aan een ruimtelijke ontwikkeling, indien het verlies aan omgevingskwaliteit wordt gecompenseerd om daarmee per saldo de ruimtelijke kwaliteit toe te laten neemt;
- de Structuurvisie een concretisering is van het door de Provincie Limburg geformuleerde beleid inzake het streven naar een duurzame ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het (landelijk) gebied van de provincie Limburg middels het gezamenlijk voeren van ontwikkelingsplanologie en een gebiedsgerichte benadering, zoals vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014. De meest recente versie van dit plan, de Omgevingsvisie Limburg is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2021 en in werking getreden op 25 oktober 2021;

Paraaf Gemeente:

Paraaf Initiatiefnemer:

- tegen deze achtergrond kan de Gemeente slechts instemmen met de door de Initiatiefnemer beoogde ruimtelijke ontwikkeling wanneer een passende kwaliteitsverbetering gegarandeerd is in de vorm van additionele (fysieke) kwaliteitsverbeterende maatregelen op eigen of op een andere terrein of het voldoen van een fondsbijdrage van waaruit 'centrale' kwaliteitsverbeterende projecten worden uitgevoerd (ook wel de kwaliteitsbijdrage of GKM-bijdrage genoemd);
- op de ruimtelijke ontwikkeling van Initiatiefnemer de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing is;
- de Gemeente ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid verplicht is de kosten voor de ruimtelijke ontwikkeling op grond van het bepaalde in afdeling 6.4 Wro te verhalen op de Initiatiefnemer en daartoe in beginsel een exploitatieplan moet vaststellen, zoals vastgelegd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- de Gemeente voor de ruimtelijke ontwikkeling van Initiatiefnemer geen exploitatieplan hoeft vast te stellen, omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in de ruimtelijke ontwikkeling betrokken gronden door middel van deze overeenkomst anderszins verzekerd is;
- Partijen de afspraken die zij in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling hebben gemaakt door middel van deze overeenkomst schriftelijk willen vastleggen, zijnde een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro.

VERKLAREN HET NAVOLGENDE TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1. Ruimtelijke ontwikkeling

1. Het doel van deze overeenkomst is het vastleggen van de (financiële) afspraken over de ontwikkeling en realisatie van de ruimtelijke ontwikkeling zoals in dit artikel beschreven.
2. De Initiatiefnemer beoogt op de percelen, kadastraal bekend als gemeente Broekhuizen, sectie D, nummers 383, 730 en 1133, plaatselijk bekend als Blitterswijkseweg 1 in Broekhuizenvorst, de volgende ruimtelijke ontwikkeling te realiseren:
 - Bouw palletopslag (2.625 m²);
 - Bouw sprinklertank (265 m²);
 - Bouw pomphuis 24 m²);
 - Bouw productieruimte 525 m²);
 - Bouw opslagtanks reststromen (25 m²);
 - Bouw uitbreiding hoofdgebouw (1.080 m²);
 - Bouw technische ruimte (132 m²);
 - Bouw fietsenstalling (37 m²);
 - Bouw hekwerk,

zoals nader uitgewerkt in de aan deze overeenkomst als bijlage 1 gehechte planbeschrijving en tekening, hierna aangeduid als "**de Ruimtelijke ontwikkeling**".

Artikel 2. Verplichtingen Initiatiefnemer met betrekking tot de Ruimtelijke ontwikkeling

1. De Initiatiefnemer is verplicht alles in het werk te stellen om te waarborgen en te bevorderen dat de planologische en vergunningsprocedures die zijn vereist voor de Ruimtelijke ontwikkeling snel en ononderbroken worden doorlopen.
2. De Initiatiefnemer dient zelf en voor zijn rekening en risico zorg te dragen voor de aanvraag van alle door hem benodigde planologische procedures en vergunningen die volgens de geldende wetgeving zijn vereist voor het realiseren van de Ruimtelijke ontwikkeling.

3. De Initiatiefnemer dient zelf voor zijn rekening en risico zorg te dragen voor eventuele onderzoeken die samenhangen met het aanvragen van de in lid 2 genoemde planologische procedures en vergunningen.
4. Het is de Initiatiefnemer niet toegestaan de aanvang van de (bouw)werkzaamheden ten behoeve van de Ruimtelijke ontwikkeling te laten plaatsvinden voordat ten aanzien van de Ruimtelijke ontwikkeling alle noodzakelijke planologische procedures zijn doorlopen en alle noodzakelijke plannen zijn vastgesteld, alle noodzakelijke vergunningen en andere overheidstoestemmingen zijn verleend.
5. De Initiatiefnemer realiseert de Ruimtelijke ontwikkeling conform de verleende toestemmingen voor eigen rekening en risico.
6. De Initiatiefnemer heeft de percelen waarop de Ruimtelijke ontwikkeling zal worden gerealiseerd volledig in eigendom, althans verkrijgt de betreffende percelen volledig in eigendom uiterlijk 30 dagen voordat het hiertoe bevoegde orgaan van de Gemeente het planologische besluit, dat verwezenlijking van de beoogde Ruimtelijke ontwikkeling van Initiatiefnemer mogelijk maakt, vaststelt.

Artikel 3. Verplichtingen Initiatiefnemer met betrekking tot de afdracht van een kwaliteitsbijdrage voor de uitbreiding van een solitair bedrijf in het buitengebied

1. De Initiatiefnemer is ermee bekend dat de gemeenteraad op 9 april 2013 de 'Structuurvisie Horst aan de Maas', hierna te noemen "**de Structuurvisie**", heeft vastgesteld en op 18 oktober 2016 de 'Actualisatie Integrale Structuurvisie Horst aan de Maas, oktober 2016', hierna te noemen: "**(de) Actualisatie**", heeft vastgesteld. Deze hebben onder meer tot doel om een kwaliteitsbijdrage voor het toevoegen van bedrijfsbebouwing niet passend binnen de vigerende bestemmingsplannen met de module "uitbreiding solitaire bedrijven" te bepalen. De kwaliteitsbijdrage dient ter compensatie van het verlies van waarden in het gebied en de financiële kwaliteitsbijdrage wordt ingezet voor de realisering van groen, natuur, landschap en herstel van landschappelijke cultuurhistorie.
2. De Initiatiefnemer is verplicht om op grond van het bepaalde in de Actualisatie een kwaliteitsbijdrage te voldoen in de vorm van een financiële bijdrage van [REDACTED] vermenigvuldigd met factor 1,4 per vierkante meter toe te voegen, in artikel 1, lid 2 beschreven, bebouwingsoppervlakte van 4.713 m² is [REDACTED] (zegge: [REDACTED])
3. De financiële bijdrage komt ten gunste van de 'Reserve GKM'. De Gemeente wendt deze bijdrage aan voor de bekostiging van kwaliteitsverbeterende maatregelen, zoals opgenomen in bijlage 2 van de Structuurvisie.
4. De Initiatiefnemer dient het in lid 2 genoemde bedrag aan de Gemeente te voldoen uiterlijk twee weken vóór de dag waarop het hiertoe bevoegde orgaan van de Gemeente het planologische besluit, dat verwezenlijking van de beoogde Ruimtelijke ontwikkeling van Initiatiefnemer mogelijk maakt, vaststelt.
5. Indien het in lid 4 bedoelde planologische besluit dat de Ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt niet wordt vastgesteld of door middel van een onherroepelijke rechterlijke uitspraak wordt vernietigd, zal de Gemeente, onverlet haar recht op ontbinding van deze overeenkomst op grond van artikel 10 lid 1 onder c, de op grond van dit artikel betaalde financiële bijdrage aan Initiatiefnemer restitueren.
6. Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van het elders in deze overeenkomst en/of de wet bepaalde, is de Gemeente niet gehouden de op grond van dit artikel betaalde financiële bijdrage aan Initiatiefnemer te restitueren.

Paraaf Gemeente:



Paraaf Initiatiefnemer:



Indien de Initiatiefnemer geheel of gedeeltelijk tekortschiet in de nakoming van enige verplichting uit hoofde van dit artikel, en zulk tekortschieten wordt ook na ingebrekestelling niet tijdig of niet volledig opgeheven, verbeurt de Initiatiefnemer zonder rechterlijke tussenkomst ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van [REDACTED] (zegge: [REDACTED] euro), zonder dat enige schade of verlies bewezen behoeft te worden en onverminderd het recht van de Gemeente op nakoming en volledige schadevergoeding.

Artikel 4. Verplichtingen Gemeente met betrekking tot de Ruimtelijke ontwikkeling

1. Het is Partijen bekend dat voor de ontwikkeling en realisatie van de Ruimtelijke ontwikkeling en bijbehorende kwaliteitsverbeteringen een planologisch besluit noodzakelijk is en daartoe een planologische procedure moet worden opgestart.
2. De Gemeente spant zich in om een planologische procedure voor de ontwikkeling en realisatie van de Ruimtelijke ontwikkeling en bijbehorende kwaliteitsverbeteringen op te starten, met inachtneming van de Wro en passend binnen de vooreerst door Initiatiefnemer te vervaardigen en door de Gemeente te accorderen documenten. Onder 'documenten' zoals hiervoor bedoeld dient in ieder geval te worden verstaan: alle onderzoeken, tekeningen en bestekken, die benodigd zijn om de planologische procedures voor de ontwikkeling en realisatie van de Ruimtelijke ontwikkeling en bijbehorende kwaliteitsverbeteringen te doorlopen, alsmede een ruimtelijke onderbouwing van de Ruimtelijke ontwikkeling.
3. Partijen zijn verplicht om zich, op basis van het in de onderhavige overeenkomst bepaalde en voorts binnen de grenzen van de redelijkheid en billijkheid, tot het uiterste in te spannen om overeenstemming te bereiken over de in lid 2 bedoelde documenten. De Gemeente zal haar instemming zo spoedig mogelijk kenbaar maken en niet op onredelijke gronden onthouden. Van overeenstemming is eerst sprake, indien de Gemeente heeft bericht in te stemmen met de door haar te toetsen en te accorderen documenten. Het uitblijven van schriftelijk bericht leidt nimmer tot aansprakelijkheid of schadeplichtigheid aan de zijde van de Gemeente, behoudens indien er sprake is van opzet of grove schuld. Het is de verantwoordelijkheid van de Initiatiefnemer om de documenten te (laten) vervaardigen in nauw overleg met en overeenkomstig de redelijke eisen van de Gemeente met betrekking tot de Ruimtelijke ontwikkeling en bijbehorende kwaliteitsverbeteringen.
4. De Gemeente neemt in het kader van de uitvoering van deze overeenkomst vanuit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening en volkshuisvesting binnen haar territorium de uiteindelijke beslissing en behoudt haar bevoegdheid omtrent de afweging van de aanvaardbaarheid van het planologische besluit, dat verwezenlijking van de beoogde Ruimtelijke ontwikkeling en bijbehorende kwaliteitsverbeteringen van Initiatiefnemer mogelijk maakt, en overige voorstellen betreffende de realisatie en inrichting van de Ruimtelijke ontwikkeling en bijbehorende kwaliteitsverbeteringen. De Gemeente is de Initiatiefnemer bij de uitvoering van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid in geen geval een schadevergoeding, hoe ook genaamd, verschuldigd.
5. Indien en voor zover de Initiatiefnemer ter verwezenlijking van de Ruimtelijke ontwikkeling dan wel de bijbehorende kwaliteitsverbeteringen publiekrechtelijke medewerking nodig heeft van andere overheidslichamen/-organen dan van de Gemeente, spant de Gemeente zich jegens de Initiatiefnemer in, om het verzoek van de Initiatiefnemer ter verkrijging van die medewerking te ondersteunen. Indien de publiekrechtelijke medewerking, ondanks inspanningen van de Gemeente, om welke reden dan ook, niet kan worden verleend, komt dit geheel voor rekening en risico van de Initiatiefnemer. De Gemeente is niet aansprakelijk voor schade, hoe ook genaamd, die de Initiatiefnemer lijdt, als gevolg van het feit dat, ondanks de inspanningen van de Gemeente, de publiekrechtelijke medewerking niet wordt verkregen.

Paraaf Gemeente:



Paraaf Initiatiefnemer:



Artikel 5. Schade aan gemeentelijke eigendommen

Eventuele schade die wordt aangericht aan gemeentelijke eigendommen als gevolg van door of namens de Initiatiefnemer verrichte werkzaamheden ten behoeve van de Ruimtelijke ontwikkeling dan wel de bijbehorende kwaliteitsverbeteringen komen volledig voor rekening van de Initiatiefnemer en worden door de Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoed.

Artikel 6. Toezicht

1. De Gemeente is bevoegd toezicht te houden op de (bouw-)werkzaamheden die de Initiatiefnemer in het kader van de Ruimtelijke ontwikkeling dan wel de bijbehorende kwaliteitsverbeteringen uitvoert. De Initiatiefnemer zal daartoe aan de Gemeente, of aan door de Gemeente met toezicht op de naleving van de (bouw-) werkzaamheden belaste personen en de daartoe nodige deskundigen en/of werktuigen te allen tijde toegang verlenen tot het werk en het werkterrein.
2. Het in lid 1 bepaalde laat onverlet de eigen verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de Initiatiefnemer voor de door of namens hem te realiseren Ruimtelijke ontwikkeling dan wel de bijbehorende kwaliteitsverbeteringen. De Gemeente is niet aansprakelijk voor eventuele schade als gevolg van onvoldoende toezicht.

Artikel 7. Leges en heffingen

De Initiatiefnemer is gehouden tot betaling van leges en heffingen conform de gemeentelijke legesverordening.

Artikel 8. Overdracht contractpositie

Het is de Initiatiefnemer zonder toestemming van de Gemeente niet toegestaan zijn contractpositie geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De Gemeente zal haar goedkeuring verlenen indien de rechtverkrijgende(n) zich op gelijksoortige wijze als de Initiatiefnemer aan de Gemeente verplicht(en), waarbij de Gemeente de mogelijkheid heeft om nadere voorwaarden te stellen.

Artikel 9. Publicatie

Partijen zijn ermee bekend dat burgemeester en wethouders op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro verplicht zijn kennis te geven van de onderhavige overeenkomst voor wat betreft de anterieure afspraken, in een van Gemeentewege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad. Daarnaast bepaalt artikel 6.2.12 Bro dat burgemeester en wethouders binnen twee weken na het sluiten van een anterieure overeenkomst, als bedoeld in artikel 6.24 Wro, een zakelijke beschrijving van de inhoud van deze overeenkomst ter inzage dienen te leggen.

Artikel 10. Recht van ontbinding

1. De Gemeente heeft het recht om de overeenkomst te ontbinden, indien:
 - a. de Initiatiefnemer zijn verplichtingen als genoemd in deze overeenkomst niet nakomt, of;
 - b. de Initiatiefnemer bij de totstandkoming van de overeenkomst onjuiste en/of onvolledige informatie aan de Gemeente heeft verstrekt, of;
 - c. het planologische besluit dat de Ruimtelijke ontwikkeling van Initiatiefnemer mogelijk maakt niet wordt vastgesteld of door middel van een onherroepelijke rechterlijke uitspraak wordt vernietigd, of;

Paraaf Gemeente:



Paraaf Initiatiefnemer:



- d. de Initiatiefnemer zijn faillissement aanvraagt, dan wel in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling aanvraagt, wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in zijn bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt. Alsmede in het geval de Initiatiefnemer een onderhands akkoord voorbereidt aan zijn crediteuren, zulks met ingang van de datum waarop hij zijn faillissement aanvraagt, respectievelijk waarop hij in staat van faillissement wordt verklaard, respectievelijk waarop zij een aanvraag tot surseance van betaling bij de rechtbank heeft ingediend, respectievelijk waarop een onderhands akkoord aan de crediteuren wordt aangeboden, respectievelijk de dag waarop de Initiatiefnemer op last van de rechter wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in zijn bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt.
2. Het recht van ontbinding kan door de Gemeente worden uitgeoefend door middel van een aan de Initiatiefnemer gerichte schriftelijke verklaring.
3. De Initiatiefnemer erkent en aanvaardt dat de Gemeente bij ontbinding van deze overeenkomst ingevolge het bepaalde in dit artikel generlei verplichting heeft of zal hebben tot vergoeding van de schade, kosten of interesten, hoe dan ook genaamd, die de Initiatiefnemer lijdt of zal lijden als gevolg van het uitoefenen van het recht van ontbinding door de Gemeente.
4. De Gemeente is bij ontbinding van deze overeenkomst op grond van lid 1 onder c van dit artikel gehouden de alsdan betaalde financiële bijdragen aan Initiatiefnemer te restitueren.
5. De Gemeente is bij ontbinding van deze overeenkomst op grond van lid 1 onder a, b, en/of d van dit artikel of op grond van het elders in deze overeenkomst en/of de wet bepaalde niet gehouden tot terugbetaling van de in deze overeenkomst verschuldigde financiële bijdragen. Opeisbare maar nog niet door de Initiatiefnemer betaalde bijdragen blijven in dat geval verschuldigd. De Initiatiefnemer doet hierbij uitdrukkelijk afstand van een eventueel bestaande bevoegdheid om hetgeen hij uit hoofde van zijn contractuele verplichtingen aan de Gemeente verschuldigd is, als onverschuldigd betaald terug te vorderen. Voor zover er toch een actie uit onverschuldigde betaling zou worden gestart, leggen Partijen hierbij vast dat de waardevergoeding van de door de Gemeente te verrichten prestatie gelijk is aan het bedrag dat de Initiatiefnemer aan de Gemeente verschuldigd is. De in dit artikellid vastgelegde afspraken kwalificeren als een vaststellingsovereenkomst als bedoeld in artikel 7:900 BW.

Artikel 11. Inwerkingtreding en looptijd

Deze overeenkomst treedt na ondertekening door beide Partijen in werking en blijft van kracht zolang als voor de volledige uitvoering van haar bepalingen noodzakelijk is.

Artikel 12. Wijziging of aanvulling

Indien een partij, na ondertekening van deze overeenkomst, wijziging of aanvulling ervan wenst, formuleert zij daartoe een voorstel. Het voorstel wordt tussen Partijen besproken en maakt, indien alle Partijen dit voorstel hebben ondertekend, deel uit van deze overeenkomst.

Artikel 13. Toepasselijk recht en geschillenregeling

1. Op de onderhavige overeenkomst is Nederlands Recht van toepassing.
2. Partijen verbinden zich om in goed overleg al dan niet met behulp van externe adviseurs een oplossing te vinden voor eventuele geschillen die zouden kunnen voortvloeien uit deze overeenkomst. Geschillen die aldus niet kunnen worden opgelost zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement van de rechtbank Limburg.

Paraaf Gemeente:



Paraaf Initiatiefnemer:



Artikel 14. Bekendheid inhoud overeenkomst

1. Partijen verklaren dat zij, voordat zij deze overeenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen en zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hen voldoende voor ogen staan.
2. Indien enige bepaling van deze overeenkomst nietig of vernietigbaar is, dan laat dat de werking van de overige bepalingen van deze overeenkomst onverlet. Partijen verplichten zich dan jegens elkaar er naar te streven om voor de nietige of vernietigbare bepaling van deze overeenkomst een regeling in de plaats te stellen waarbij zoveel als mogelijk recht wordt gedaan aan hetgeen in de onderhavige overeenkomst is vastgelegd.

Artikel 15. Bijlagen

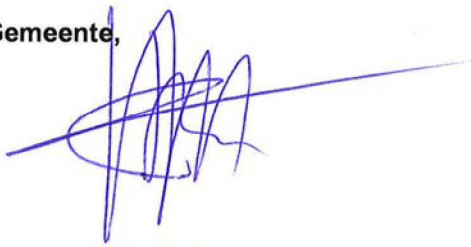
1. Aan deze overeenkomst zijn de volgende bijlagen gehecht:
Bijlage 1: Planbeschrijving en tekening van de Ruimtelijke ontwikkeling
2. De in lid 1 opgesomde bijlage maakt onlosmakelijk onderdeel uit van deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen en getekend in tweevoud.

te Horst d.d. 7-6-2022

te Breda d.d. 24/5/2022

De Gemeente,


M.R. Middeldorp

De Initiatiefnemer,




Paraaf Gemeente:

Paraaf Initiatiefnemer:



BIJLAGE 1

Planbeschrijving en tekening van de Ruimtelijke ontwikkeling

3.3 Projectbeschrijving

LWM is voornemens om haar bedrijfslocatie in Broekhuizenvorst verder te ontwikkelen. Het gaat om de volgende aanpassingen:

- Uitbreiding van het bedrijfsterrein (waarvan 2.450 m² verhard);
- Realisatie van sprinklertank (265 m²);
- Plaatsing opslagtanks reststromen (25 m²);
- Realisatie technische ruimte (132 m²);
- Realisatie fietsenstalling (37 m²);
- Realisatie palletopslag (2.625 m²);
- Uitbreiding hoofdgebouw voor opslag reststromen (525 m²);
- Uitbreiding hoofdgebouw (1.080 m²).

Het totale oppervlak aan bouwwerken bedraagt daarmee 4.689 m². In onderstaande tekeningen (figuur 3.2 en 3.3) is weergegeven hoe de ontwikkelingen er op kaart uitzien. In bijlage 2 is de situatietekening op schaal weergegeven. Deze situatietekening vormt het kader voor de verdere vergunningverlening. In bijlage 7 zijn 3D views van de beoogde ontwikkelingen opgenomen. In de paragrafen hierna zijn de verschillende aanpassingen nader omschreven.



Figuur 3.2: Tekening gewenste situatie



Figuur 3.3: 3D view gewenste situatie

3.3.1 Uitbreiding van het bedrijfsterrein

LWM heeft achter het bedrijventerrein nog een stuk grond in eigendom. Deze gronden kennen nog geen bedrijfsbestemming en waren voorheen van het bedrijfsperceel gescheiden door een watergang. Door de realisatie van de Reactivering Oude Maasarm door Mooder Maas (een aannemerscombinatie bestaande uit de hoofdaannemers Dura Vermeer en Ploegam) is de watergang komen te vervallen en in eigendom gekomen van LWM. Hierdoor zijn de achterliggende gronden tevens bereikbaar vanuit LWM en kan een nieuwe erfgrens worden gerealiseerd.

LWM heeft de intentie om de beschikbare ruimte tot aan de nieuwe erfgrens bij het bestaande bedrijfsterrein te trekken en omgeven door een hekwerk. Een gedeelte van dit terrein (2.450 m²) wordt verhard en de belangrijkste bedrijfsactiviteit op dit deel zal zijn manoeuvreerruimte en wachtruimte voor vrachtverkeer, zodat de veiligheid op het terrein toeneemt. Daarnaast zal op dit deel van het terrein een sprinklertank met pomphuis geplaatst worden en een palletopslag. Het hekwerk dat voorzien is rondom het terrein krijgt een hoogte van 1,8 meter en zal in tegenstelling tot de bepalingen in het bestemmingsplan 'buitengebied Horst aan de Maas' niet worden voorzien van openingen voor fauna. Dit is namelijk niet gewenst vanwege de eisen ten aanzien van voedselveiligheid. De effecten hiervan staan omschreven in de Quickscan ecologie (zie paragraaf 4.6 en bijlage 4).

3.3.2 Realisatie van sprinklertank

Voor brandveiligheid, continuïteit en een eis van de verzekeraar is de productie momenteel gedeeltelijk voorzien van een sprinklerinstallatie en dit zal in de toekomst uitgebreid gaan worden over het hele gebouw inclusief vrieshuis. Er zijn tijdelijke noodvoorzieningen getroffen, zodat bij een brand direct d.m.v. sprinkler geblust kan worden.

LWM wil een definitieve oplossing realiseren en een voldoende grote sprinklertank incl. pomphuis plaatsen op de productielocatie.

In het verleden is de sprinklertank voorzien aan de voorzijde naast de waterzuivering. Op deze voorgestelde locatie zijn opmerkingen gekomen van de bewoners van het buurtschap Ooijen. Dit is de reden dat afgezien is van deze locatie en de positie is gekozen zoals op tekening. Deze nieuwe plannen zijn gepresenteerd in een (digitale) buurtbijeenkomst waarbij LWM alle plannen heeft toegelicht (zie paragraaf 5.3.1.). Tijdens deze bijeenkomst zijn opmerkingen gemaakt over de hoogte van de sprinklertank en de zichtbaarheid voor de omgeving. LWM heeft de plannen daarom aangepast en de hoogte aangepast van 10 meter naar 7,3 meter. Hiermee verdwijnt de sprinklertank uit het zicht, doordat deze wegvalt achter bestaande bebouwing. Hiernaast is het aangepaste plan naar aanleiding van de buurtbijeenkomst weergegeven.



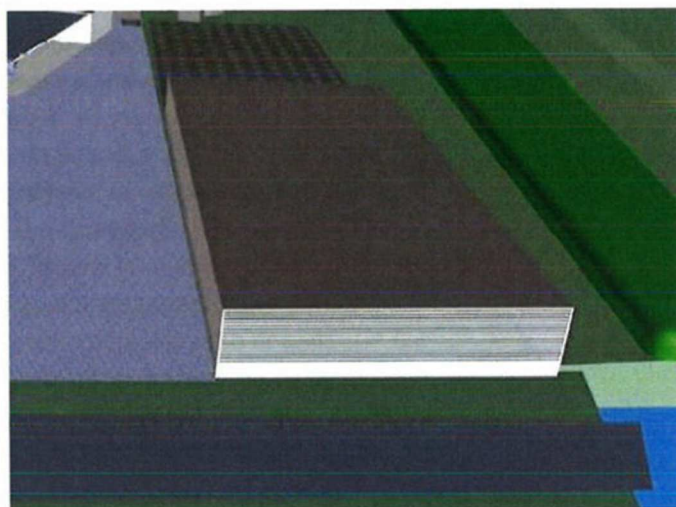
3.3.3 Realisatie technische ruimte

Voor het productieproces gebruikt LWM drinkwater. Dit is een mengsel van bronwater en leidingwater vanuit het openbare net. Nu blijkt dat het bronwater een steeds hoger zoutgehalte gaat bevatten. Eveneens is er een hoge concentratie ijzer en mangaan aanwezig. Om het bronwater geschikt te blijven maken voor het productieproces zullen er extra stappen aan de waterbehandeling nodig zijn om te blijven voldoen aan de eisen voor voedselproductie. De extra installaties die hiervoor nodig zijn zullen in een gebouw aan de voorzijde in een technische ruimte geplaatst gaan worden, aansluitend op de bestaande waterbehandelingsinstallaties. Het ontwerp van het gebouw zal aansluiten bij het huidige bestaande gevelaanzicht.



3.3.4 Realisatie palletopslag

Momenteel worden de pallets buiten op het terrein opgeslagen. De eisen voor voedselveiligheid worden echter steeds hoger. De trend is ook dat er meer en meer eisen gesteld worden aan de verpakkingsmaterialen en de transportmiddelen. Pallets dienen visueel schoon te zijn en klanten eisen dat pallets speciaal behandeld dienen te zijn i.v.m. mogelijk ongedierte. Hierdoor is de verwachting dat pallets in de nabije toekomst niet meer buiten opgeslagen mogen worden i.v.m. voedselveiligheid en kruisbesmettingen. LWM wil daarom een palletopslag realiseren ter bescherming van de pallets.



3.3.5 Uitbreiding hoofdgebouw voor opslag reststromen

LWM streeft er naar om reststromen hoger te verwaarden en om voedselverspilling tegen te gaan. Momenteel staan er een aantal installaties voor de verwerking van reststromen buiten opgesteld. De eisen rondom het geschikt houden van reststromen voor diervoeder zijn echter steeds strenger geworden vanuit voedselveiligheid. Het is daarom nodig om de installaties voor de verwerking van reststromen binnen op te stellen. Om dit mogelijk te maken dient een uitbreiding van het hoofdgebouw plaats te vinden.



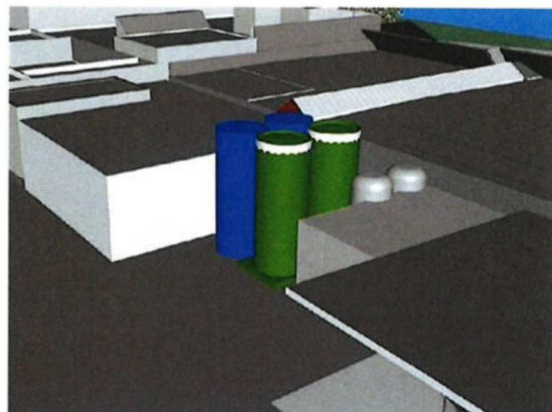
3.3.6 Uitbreiding hoofdgebouw

Momenteel heeft LWM geen mogelijkheid om aardappelen te sorteren, de aardappelen worden gesorteerd aangeleverd. LWM wil echter flexibel kunnen zijn in de levering van aardappelen en LWM wil ook een meer constante kwaliteit aardappel kunnen verwerken. Daarom wil LWM een sorteerruimte realiseren. Dit is voor LWM een standaard manier van produceren. Hiervoor dient een uitbreiding van het hoofdgebouw plaats te vinden.



3.3.7 Plaatsing opslagtanks reststromen

Deze activiteit is niet nieuw, alleen de opslagcapaciteit dient vergroot te worden om te borgen dat de reststromen ingezet kunnen blijven worden voor diervoeder. Het betreft de plaatsing van 2 opslagtanks van 10 meter hoog, direct achter het hoofdgebouw. Er is gekozen voor een hoogte van 10 meter, zodat de tanks niet zichtbaar zijn vanaf de Blitterswijckseweg en efficiënt met de beschikbare ruimte omgegaan kan worden.



3.3.8 Realisatie fietsenstalling

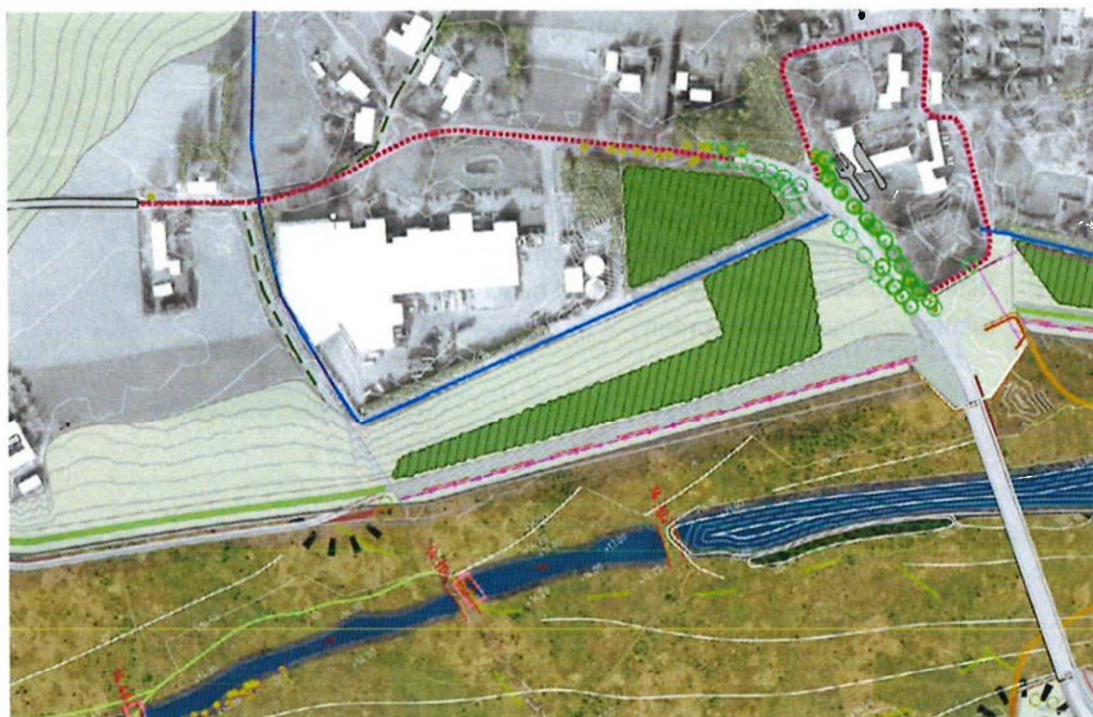
LWM heeft momenteel twee verplaatsbare fietsenstallingen. Deze worden vervangen door één nieuwe fietsenstalling waarin ook mogelijkheden zijn aangebracht voor de medewerkers om de accu van de fiets op te laden.



3.4 Landschappelijke inpassing

In het kader van de gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum is reeds rekening gehouden met de verdere ontwikkeling van LWM. De gewenste ontwikkeling van LWM is in het verleden afgestemd met het projectbureau Ooijen-Wanssum. Op basis van dit overleg is het dijktracé naar het zuiden verlegd waardoor ruimte is ontstaan voor de beoogde ontwikkelingen bij LWM². Dit is een ontwerputgangspunt geweest bij de totstandkoming van de landschappelijke inpassing zoals deze is opgenomen in het VRIP Ooijen-Wanssum (voorlopig ruimtelijke inpassingsplan), waarbij rekening is gehouden met de kernkwaliteiten van het bronsgroene landschap en waarin de beoogde ontwikkeling van Oerlemans (nu LWM) ingepast is met een robuuste groenzone die inmiddels al gerealiseerd is. De uitwerking van het landschapsonwerp voor de gebiedsontwikkeling is in onderstaande afbeelding weergegeven.

² Bron: nota van zienswijzen Provinciaal Inpassingsplan Gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum



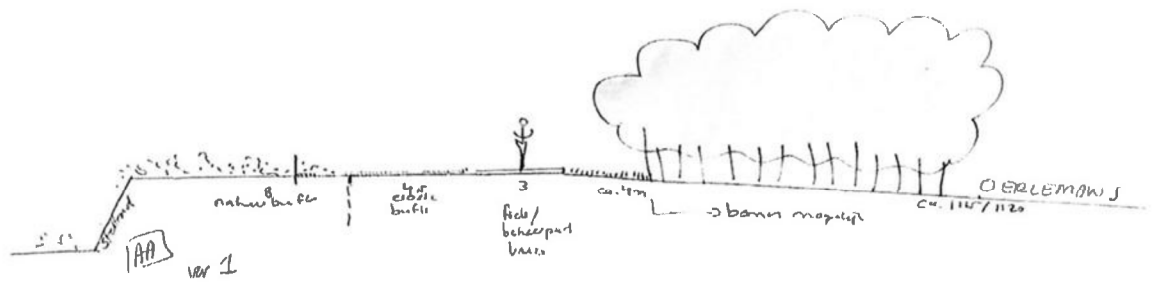
Figuur 3.4: Landschappelijke inpassing LWM (bron: VRIP)

Doordat reeds voorzien is in een robuuste landschappelijke inpassing in het zuidelijk deel zal LWM bij de volgroeiing hiervan nauwelijks meer zichtbaar zijn vanuit het zuiden. Dit kan ook afgeleid worden uit het dwarsprofiel dat is opgenomen in het VRIP (zie figuur 3.6). De bestaande laurierhaag aan de zuidzijde zal zo lang mogelijk intact worden gehouden en pas verwijderd worden als dit nodig is voor het doorvoeren van de veranderingen.

Aan de Westzijde wordt de bestaande groenstructuur langs de Ganzenkampstraat in stand gelaten (zie figuur 3.5) en ook het bos aan de oostzijde wordt niet veranderd. Verder is ook een bijdrage conform het GKM aan de orde (zie paragraaf 2.4.1). LWM zal hiervoor een financiële afdracht doen op basis van de toename van het bebouwingsoppervlak ten zuiden van de huidige bedrijfsbestemming.



Figuur 3.5: Bestaande groenstructuur Ganzenkampstraat



Figuur 3.6: Dwarsprofiel landschappelijke inpassing LWM (bron: VRIP)

