

Afdeling	: R&E - Planologie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Marjo Beeren	DJ-2354168
Portefeuillehouder	: M.Beeren@weert.nl, 06-34111999	Zaaknummer:
	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	2336745
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek Gebleektsteeg 15.

Voorstel

In principe in te stemmen met de herbestemming van de locatie Gebleektsteeg 15 (voormalige nertsenfokkerij) tot niet-agrarische bedrijfslocatie (aannemersbedrijf/hoveniersbedrijf) met aanvullend de functies 'Agrarisch - Agrarisch met waarden' en 'Groen' door middel van een TAM-omgevingsplan tot uiterlijk 1 oktober 2024.

Inleiding

Op 7 februari 2024 is een principeverzoek ingediend door agrarisch adviesbureau Aelmans voor de locatie Gebleektsteeg 15. Initiatiefnemers zijn betrokken bij twee ontwikkelingen. Dat zijn de onderhavige omvorming/herontwikkeling van de locatie Gebleektsteeg 15 (voormalige nertsenfokkerij) en het Ecodorp 'Hof van Weleert' op de locatie Haanheuvelweg 5.

Initiatiefnemers zijn voornemens de voormalige nertsenfokkerij op de Gebleektsteeg 15 her te bestemmen naar een gecombineerd aannemers/hoveniersbedrijf. Op het perceel is een agrarische bedrijfswoning aanwezig. Ter plaatse van de voormalige nertsenfokkerij ligt de bebouwing leeg vanwege het landelijk verbod op het houden van nertsen, zoals dat geldt sinds januari 2021. Deze bebouwing raakt steeds verder in verval. De locatie heeft daarmee een nieuwe, toekomstbestendige, invulling nodig.

Het voornemen is een combinatie van een aannemersbedrijf (het aannemen van grondwerk binnen en buiten de landbouw) samen met hoveniersactiviteiten (landschapsonderhoud) te gaan exploiteren op de locatie Gebleektsteeg 15. Deze bedrijfsactiviteiten vinden nu elders plaats.

Voor het voortzetten en toekomstbestendig maken van deze bedrijfsactiviteiten is een loods van ca. 500 m² nodig. In de beoogde situatie wordt de huidige agrarische

Weert, 29 januari 2024	S		B	W	W	W	W	W
	AV		RV	MvdH	TvG	SW	LS	MF
		akkoord						
		bespreken						

Soort besluit: Besluit college

In te vullen door het B&W secretariaat:

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

Beslissing d.d.: 26 maart 2024

Nummer: 3

De secretaris,



bedrijfswoning gebruikt als bedrijfswoning bij het bedrijf. Ten behoeve van het bedrijf worden naast een loods van ca. 500 m² een kantoor/kantine van ca. 155 m² en bijgebouwen bij de woning van ca. 150 m² gevraagd. Hier staat tegenover dat aan (voormalige) bedrijfsbebouwing ca. 6.500 m² zal worden gesloopt.

Op het perceel geldt volgens het vigerende (tijdelijk deel van het) omgevingsplan 'Buitengebied 2011' de enkelbestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf met de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'intensieve veehouderij'. Het aangrenzende perceel heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden'.

Deze ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende tijdelijke deel van het omgevingsplan. Voorliggend herontwikkelingsplan is dan ook alleen juridisch-planologisch mogelijk na het wijzigen van het omgevingsplan. Er wordt gekozen voor een wijziging omgevingsplan in de vorm van een TAM-omgevingsplan. Dit betekent juridisch een wijziging van het omgevingsplan op basis van de 'oude' technische standaarden.

Doel(en)

Het realiseren van een passende bestemming voor vrijkomende agrarische bebouwing en herontwikkeling van deze locatie.

Resultaten

Door deze herontwikkeling wordt kwaliteitsarme bebouwing gesaneerd en wordt een passende invulling voor deze locatie gecreëerd. Met deze herbestemming is het houden van een intensieve veehouderij op deze locatie niet meer mogelijk.

Activiteiten

Doorlopen van de ruimtelijke procedure wijziging omgevingsplan (met toepassing van TAM-omgevingsplan).

Argumenten

1.1 Vanuit planologisch oogpunt bestaat tegen deze herontwikkeling geen bezwaar. Met deze ontwikkeling verdwijnt de agrarische bedrijfsbestemming op deze locatie definitief. In de nieuwe situatie zal de functie 'Bedrijf' gaan gelden waarbij de hiervoor aangegeven bebouwing strak wordt bestemd met een bouwvlak (loods ca. 500 m², kantoor/kantine ca. 150 m², samen maximaal 650 m² en bijgebouwen ca. 150 m²). Buitenopslag is hierbij niet toegestaan. Hiernaast is nog een bedrijfswoning toegestaan. Aanvullend zullen de functies 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' en 'Groen' gelden. Ten aanzien van het perceelsgedeelte met de functie 'Groen' dient een (landschappelijk) inrichtingsplan te worden ingediend. De niet-agrarische bedrijfsbebouwing dient eveneens landschappelijk te worden ingepast. Hiervoor dient ook een inrichtingsplan te worden ingediend.

1.2 Het plan heeft een positieve kwaliteitsimpuls naar de omliggende omgeving. Met deze transformatie wordt een zinvolle invulling aan de locatie gegeven. De agrarische bedrijfsbestemming met de mogelijkheid voor het houden van een intensief veehouderijbedrijf wordt geschrapt, waarbij ca. 6.500 m² kwaliteitsarme bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Hiertoe dient initiatiefnemer een sloopverklaring te tekenen. Dit wordt dan ook als voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen.

1.3 Er wordt voldaan aan de Landbouwvisie.

Met het invullen van deze ontwikkeling wordt een intensief veehouderijbedrijf beëindigd en wordt een nieuwe bestemming gecreëerd voor een zogenaamde VAB-locatie (vrijkomende agrarische bebouwing).

1.4 Er wordt voldaan aan de Structuurvisie Weert 2025, de ontwerp-Omgevingsvisie Weert en de concept Compensatieregeling Kwaliteitsverbetering.

Het plan is gebaseerd op de herontwikkeling van een bestaande bebouwde agrarische bedrijfslocatie met vrijkomende agrarische bebouwing. Het verdwijnen van de intensieve veehouderij met bijbehorende bebouwing draagt bij aan kwaliteitsverbetering van het landschap en is daarom een positieve ontwikkeling. In de structuurvisie zijn het vinden van functies dan wel het saneren van voormalige agrarische bebouwing als opgave geduid.

Hergebruik van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen (VAB's) wordt in het merendeel van de gevallen toegejuicht. Door leegstaande (agrarische) bedrijfsgebouwen een nieuwe functie te geven wordt verpaupering voorkomen of wordt voorkomen dat er illegale activiteiten plaatsvinden. Niet aan het buitengebied gebonden bedrijven (specifieke categorie 1- en 2-bedrijven) worden genoemd als hergebruiksmogelijkheden. Zowel een hoveniersbedrijf als een aannemersbedrijf zijn bedrijven in de milieucategorie 2. In de concept Compensatieregeling Kwaliteitsverbetering is aangegeven dat een bedrijf in een VAB een oppervlakte van maximaal 650 m² of een inhoud van maximaal 1.500 m³ mag hebben, binnen de bestaande bebouwing dan wel binnen de nieuw op te richten bebouwing.

1.5 De principe toestemming wordt in tijd beperkt.

Om te voorkomen dat er een slapende principetoestemming ontstaat wordt geadviseerd hieraan een termijn tot 1 oktober 2024 te verbinden.

Kanttekeningen en risico's

Deze ontwikkeling hangt samen met de ontwikkeling aan de Haanheuvelweg 5. Ten aanzien van dit initiatief vindt nog overleg met de provincie plaats. Verder dienen er nog nadere (milieu)onderzoeken te worden uitgevoerd.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Het omgevingsplan (TAM-omgevingsplan) dient in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer te worden opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 3.626,-, te vermeerderen met de legeskosten voor de beoordeling van de onderzoeksrapporten (€ 758,- per onderzoek). De kosten van dit principeverzoek bedragen € 1.301,-. Dit bedrag wordt verrekend met de leges voor het omgevingsplan, wanneer de ontwikkeling doorgang vindt.

Met initiatiefnemer wordt een overeenkomst in verband met nadeelcompensatie aangegaan.

Overleg gevoerd met

Intern:

R&E, intaketeam

R&E, Marian Arts, beleidsadviseur Ruimtelijke ontwikkelingen

Extern:

Agrarisch adviesbureau Aelmans

Initiatiefnemers

Provincie Limburg

Participatie

Initiatiefnemer wordt verzocht met de eigenaren en gebruikers van de omliggende percelen overleg te voeren over het planvoornemen. Voor meer informatie en tips wordt verwezen naar de site: www.weert.nl/handreiking-participatie-externe-initiatiefnemers.

Communicatie

Indiener wordt geïnformeerd door middel van bijgaande brief. Verder wordt dit advies op de TILS-lijst geplaatst.

Planning

Initiatiefnemer wordt tot 1 oktober 2024 de tijd gegeven om een ontwerp TAM-omgevingsplan in te dienen.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. Principeverzoek met bijlagen
2. Antwoordbrief met bijlagen

PER MAIL!

Afz. Kerkstraat 2, 6095 BE Baexem

College van Burgemeester en Wethouders van Weert
Afdeling Ruimte & Economie; mevr. M. Arts en mevr. M. Beeren
Postbus 950
6000 AZ WEERT

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V.

Vestigingen te Voerendaal,
Baexem en Vught

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
0475 459 260

info@aelmans.com
www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01

Datum 7 februari 2024

Betreft Principeverzoek omvorming agrarische bedrijfslocatie Gebleektsteeg 15 te Weert

Ons kenmerk [REDACTED]

Geacht College,

Namens cliënten, [REDACTED]

[REDACTED] richt ik mij tot u met het volgende verzoek.

Cliënten zijn betrokken bij een tweetal ontwikkelingen. Dat zijn de omvorming/ herontwikkeling van de locatie Gebleektsteeg 15 (voormalige nertsenfokkerij) en het Ecodorp 'Hof van Weleert' op Haanheuvelweg 5; beiden gelegen in Weert. Deze twee plannen zijn gezamenlijk in ontwikkeling en worden, naar verwachting, in één nieuwe wijziging van het omgevingsplan gerealiseerd.

Op 2 augustus 2023 heeft er ambtelijk vooroverleg plaatsgevonden met de gemeente Weert over het plan.

Het plan is om de herontwikkeling op de locatie Gebleektsteeg 15 planologisch gelijktijdig te ontwikkelen met het Ecodorp aan de Haanheuvelweg 5. Voor het project aan de Haanheuvelweg 5 bevond het concept-ontwerp bestemmingsplan zich in de afrondende fase. Dat concept-ontwerpplan is nog niet ingediend bij de gemeente. Vanwege een vooralsnog niet meewerkende houding vanuit de provincie bij dit project (woningbouw in het buitengebied) loopt dat bestemmingsplan vertraging op. Met het indienen en beoordelen van het voorliggende principeverzoek kunnen beide plannen procedureel weer meer gelijk worden getrokken en kunnen ze, na het principebesluit van het college, samen verder worden afgehandeld middels één wijziging van het omgevingsplan.



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. van toepassing die u vindt op www.aelmans.com.

Bestaande situatie

Cliënten zijn voornemens de voormalige nertsenfokkerij op de Gebleektesteeg 15 te (6005 ND) Weert, kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie AB, nummer 700 en 355, om te vormen naar een ander bedrijf. Cliënten zijn momenteel nog woonachtig in de agrarische bedrijfswoning op het perceel. Ter plaatse van de voormalige nertsenfokkerij ligt de bebouwing leeg vanwege het landelijke verbod op het houden van nertsen, zoals dat geldt sinds januari 2021. Deze bebouwing raakt steeds verder in verval. De locatie heeft daarmee een nieuwe, toekomstbestendige, invulling nodig.

Op het perceel geldt volgens het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden'. Op het terrein zijn, naast het bouwvlak, functieaanduidingen aanwezig voor een bedrijfswoning en het exploiteren van een intensieve veehouderij (zoals de voormalige nertsenfokkerij). De verbeelding van het vigerende bestemmingsplan is terug te vinden in **bijlage 1**.

Beoogde situatie

Cliënten willen voor hun zoon Maik een toekomstgerichte bedrijfslocatie realiseren op de Gebleektesteeg 15. Daarvoor hebben zij het volgende ontwikkelvoorstel uitgewerkt.

Maik exploiteert een combinatie van een aannemersbedrijf (het aannemen van grondwerk binnen en buiten de landbouw) tezamen met hoveniersactiviteiten (landschapsonderhoud). Voor het voortzetten en toekomstbestendig maken van deze bedrijfsactiviteiten is een loods van circa 500 m² noodzakelijk. Deze ontwikkeling gaat uit van de realisatie van een bedrijfsloods voor bedrijvigheid binnen categorie 2 (bouw, aanneming, hovenier). Het bedrijfsgebouw is beoogd in de zuidwesthoek van het perceel, met een ontsluiting enkele meters ten zuiden van de huidige ontsluiting van de voormalige nertsenfokkerij. Door deze ligging (circa 50 meter afstand tot de naastgelegen woning op het adres Gebleektesteeg 17) voldoet het gebouw aan de richtafstand van minimaal 30 meter tot naastgelegen woningen van derden.

In de beoogde situatie wordt de huidige agrarische bedrijfswoning gebruikt als bedrijfswoning bij het bedrijf van de zoon. Vanzelfsprekend zal de zoon deze bedrijfswoning ook gaan bewonen. De bestaande schuren zullen privé worden gebruikt en voor een klein deel als kantoor-/ kantine worden ingericht bij het bedrijf van de zoon.

Ter realisatie van onderhavig voorstel dienen de met 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden gedeeltelijk te worden herbestemd tot 'bedrijf'.

De agrarische bedrijfsbestemming op het achterste deel van het bouwvlak (circa 6.500 m² van kadastraal perceel 355) vervalt met beoogde ontwikkeling. Deze grond krijgt de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

Cliënten realiseren zich dat er voor de realisatie van dit project op grond van het gemeentelijke kwaliteitsmenu een kwaliteitsbijdrage geleverd moet worden. Deze kwaliteitsbijdrage bestaat onder andere uit de realisatie van extra groene inpassing. Zo krijgt de bosschage in de bocht van de Gebleektesteeg een groenbestemming. Een situatietekening van het beoogde plan is opgenomen in **bijlage 2** bij dit verzoek.

Structuurvisie Weert 2025

Deze visie geeft koers en richting aan de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Weert. De structuurvisie gaat ook in op de wijze waarop de gemeente van plan is die voorgenomen ontwikkeling te verwezenlijken. Een andere reden om deze structuurvisie vast te stellen is, dat zij de basis biedt om nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk te maken en tegelijkertijd inkomsten te genereren om de kwaliteit van het buitengebied te versterken.

In de structuurvisie komt naar voren dat een belangrijk uitgangspunt van het ruimtelijke beleid van de gemeente Weert is om de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten in het buitengebied te behouden, daar waar mogelijk te versterken en om verstening tegen te gaan. Daarnaast wordt in de structuurvisie geschreven dat hergebruik van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen in het merendeel van de gevallen wordt toegejuicht. Door het hergebruiken van deze vrijkomende bebouwing wordt verpaupering en het verrichten van illegale activiteiten voorkomen.

Het onderhavig planvoornemen draagt positief bij aan de kwaliteitsverbetering van het buitengebied, tevens wordt aan de hand van beoogd planvoornemen bewust omgegaan met het hergebruiken van bebouwde ruimte en wordt verstening teruggedrongen door een deel van een bouwkaavel te laten vervallen. De ontwikkelingen die cliënten voor ogen hebben sluiten aan bij de Weerter structuurvisie voor wat betreft het herontwikkelen/omvormen van de bedrijfslocatie aan de Gebleektsteeg 15 te Weert.

Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert

Het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert (GKW) is opgenomen als bijlage bij de gemeentelijke structuurvisie. Dit kader is een uitwerking van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) en sluit hier in grote lijnen bij aan. Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen buiten de contour, die middels een bestemmingsplanwijziging mogelijk worden gemaakt. Het kenmerkende voor de betreffende ontwikkelingen is dat het (nieuwe) functies zijn, die een nieuw ruimtebeslag leggen op het 'maagdelijke' buitengebied en/of met nieuwe verstening en verglazing gepaard gaan.

Net zoals in de structuurvisie van Weert, is ook in het GKW opgenomen dat hergebruik van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen in het merendeel van de gevallen wordt toegejuicht. Door het hergebruiken van deze vrijkomende bebouwing wordt verpaupering en het uitvoeren van illegale activiteiten voorkomen. Met het GKW wordt de omzetting van een agrarisch bouwkaavel naar een niet-agrarisch bedrijf mogelijk gemaakt voor een bedrijf van maximaal categorie 2.

Onderhavig planvoornemen is, overeenkomstig de bedrijvenlijst die als bijlage bij het GKW is gevoegd, een categorie 2 bedrijf en past dus binnen het bovenstaand genoemde. Geconcludeerd kan worden dat het beoogde plan past binnen het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu dat is opgesteld door de gemeente Weert.

Resumerend

Op grond van vorenstaande overwegingen verzoeken cliënten uw college of u in principe bereid bent om medewerking te verlenen aan de omvorming van de agrarische bedrijfslocatie Gebleektsteeg 15 te Weert. Ter realisatie van onderhavig voorstel dienen de met 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden gedeeltelijk te worden herbestemd tot 'bedrijf' zoals

opgenomen in bijlage 2 bij dit principeverzoek. Met de beoogde planontwikkeling vervalt circa 6.500 m² bouwkaavel. Deze grond krijgt de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

Bij een positief principebesluit uwerzijds zullen we de stukken ten behoeve van het wijzigen van het omgevingsplan nader uitwerken, dit in samenspraak met de betrokken ambtenaren. Indien de behoefte bestaat voor een nadere mondelinge toelichting op voorliggend verzoek, dan zijn de cliënten daartoe graag bereid. Voor het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met ondergetekende onder t [REDACTED]

In het vertrouwen u hiermee het verzoek van cliënten vooralsnog voldoende te hebben toegelicht, verblijft in afwachting van uw reactie.

Met vriendelijke groet,
Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V.

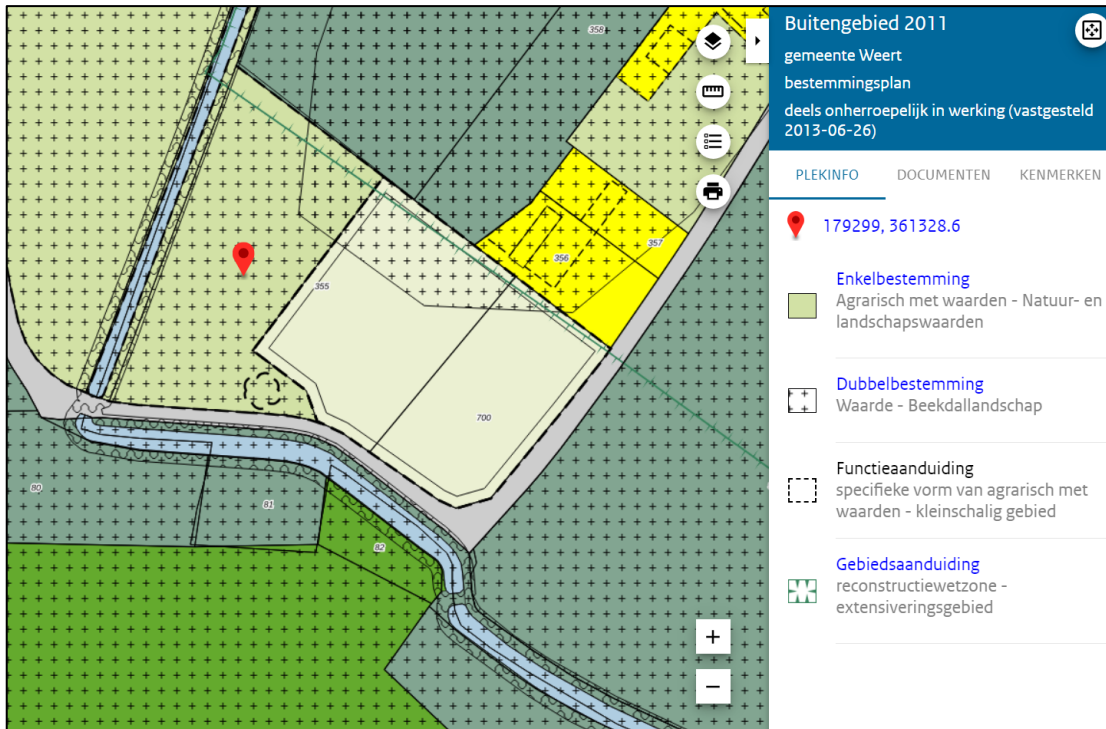
c.c: [REDACTED]

[REDACTED]

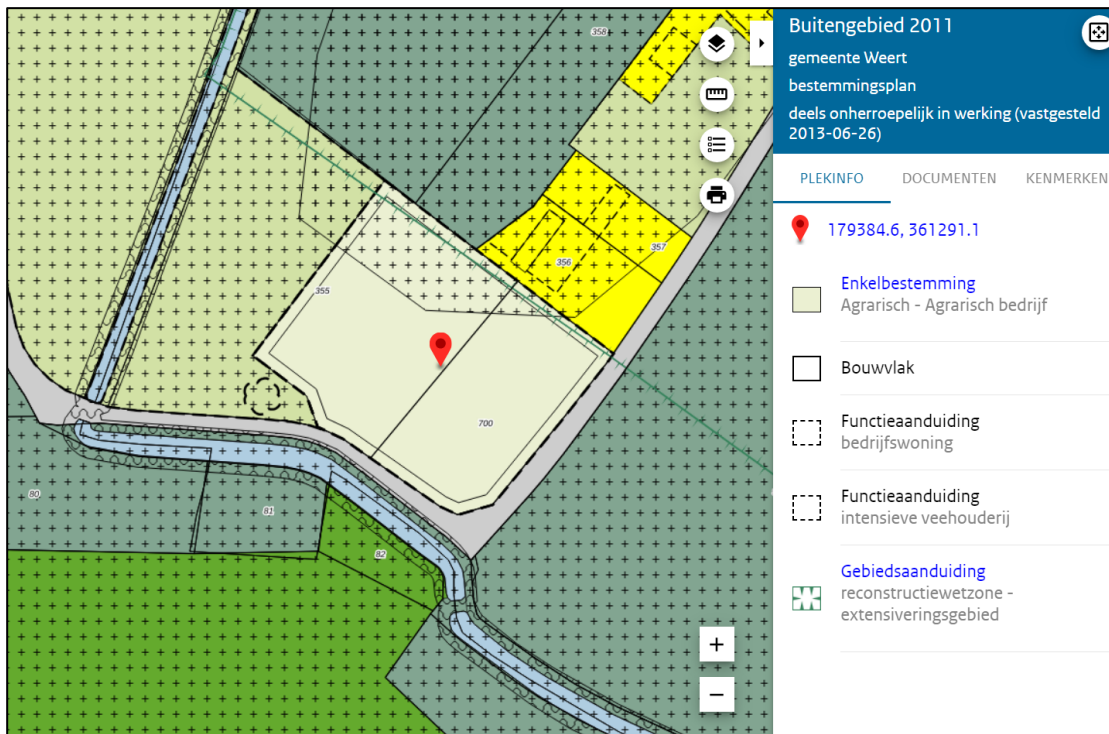
Adviseur ruimtelijke ontwikkeling / juridisch adviseur

Bijlagen: 1) Verbeelding vigerend bestemmingsplan
 2) Situatietekening toekomstige situatie

Verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'



Bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' gemeente Weert, enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' (Intensieve veehouderij)

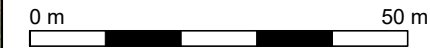
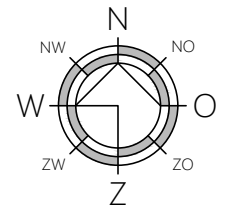


Bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' gemeente Weert, enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'.



LEGENDA:

- AW Agrarisch met waarden (ca. 16.075 m2)
- B Bedrijf (ca. 4.336 m2)
- bedrijfsmatig geen activiteiten (ca. 3.052 m2)
- G Groen (ca. 836 m2)
- vervallen bouwkaavel (ca. 6.473 m2)
- kadastrale grens



schaal 1:1000

project : RO advies Gebleektsteeg 15
 opdrachtgever : Mts. Kanters-Hermans
 Gebleektsteeg 15
 6005 ND Weert

onderwerp : Situatietekening
 BP+DKK+luchtfoto

projectleider : H. Steins
 get. : RS
 projectnummer : M230309

bladnummer : **S02a**
 bladformaat : A3
 schaal : 1:1000
 datum : 02-08-2023



Locatie Baexem: Kerkstraat 2
 6095 BE Baexem
 0475 - 45 92 60

Locatie Ubachsberg: Kerkstraat 4
 6367 EJ Voerendaal
 045 - 30 30 600

Locatie Rosmalen: Berlicumseweg 6d
 5248 NT Rosmalen
 073 - 30 32 700

E-mail: info@aelmans.com
 Website: www.aelmans.com

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V.
t.a.v. [REDACTED]
Kerkstraat 2
6095 BE BAEXEM

Weert, **27 MAART 2024**

Onderwerp: principeverzoek Gebleektsteeg 15
Uw kenmerk: [REDACTED]
Ons kenmerk: 2336745 / 2373481

Beste [REDACTED]

Op 7 februari 2024 hebben wij een aangepast principeverzoek van u ontvangen namens uw cliënt. Hieronder ontvangt u een reactie.

Besluit

Wij hebben besloten in principe in te stemmen met de herontwikkeling van de locatie Gebleektsteeg 15 tot niet-agrarische bedrijfslocatie (aannemersbedrijf/hoveniersbedrijf) met aanvullend de functies 'Agrarisch - Agrarisch met waarden' en 'Groen'. Dit middels een wijziging van het omgevingsplan met een TAM-omgevingsplan. Dit betekent juridisch een wijziging van het omgevingsplan op basis van de 'oude' technische standaarden (IMRO). Zie de bijlage 'TAM-omgevingsplan'. De principetoestemming geldt tot 1 oktober 2024. Gelet hierop dient u vóór deze datum een ontvankelijk TAM-omgevingsplan aan te leveren.

Omgevingsplan

Ter plaatse is van toepassing het tijdelijk deel van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplannen) 'Buitengebied 2011' met de enkelbestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' met de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'intensieve veehouderij'. Het aangrenzende perceel heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden'.

De herontwikkeling van de locatie Gebleektesteeg 15 tot niet-agrarische bedrijfslocatie (aannemersbedrijf/hoveniersbedrijf) met aanvullend de functies 'Agrarisch - Agrarisch met waarden' en 'Groen' is niet in overeenstemming met het geldende (tijdelijke deel van het) omgevingsplan. Voorliggend herontwikkelingsplan is dan ook alleen juridisch-planologisch mogelijk na het wijzigen van het omgevingsplan. Er wordt gekozen voor een wijziging omgevingsplan in de vorm van een TAM-omgevingsplan. Dit betekent juridisch een wijziging van het omgevingsplan op basis van de 'oude' technische standaarden.

Motivering

Vanuit planologisch oogpunt bestaat tegen deze herontwikkeling geen bezwaar.

Met deze ontwikkeling verdwijnt de agrarische bedrijfsbestemming op deze locatie definitief. In de nieuwe situatie zal de functie 'Bedrijf' gaan gelden waarbij de hiervoor aangegeven bebouwing strak wordt bestemd met een bouwvlak (loods ca. 500 m², kantoor/kantine ca. 150 m² en bijgebouwen ca. 150 m²). Buitenopslag is hierbij niet toegestaan. Hiernaast is nog een bedrijfswoning toegestaan. Aanvullend zullen de functies 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' en 'Groen' gelden. Ten aanzien van het perceelsgedeelte met de functie 'Groen' dient een (landschappelijk) inrichtingsplan te worden ingediend. De niet-agrarische bedrijfsbebouwing dient eveneens landschappelijk te worden ingepast. Hiervoor dient ook een inrichtingsplan te worden ingediend.

Het plan heeft een positieve kwaliteitsimpuls naar de omliggende omgeving.

Met deze transformatie wordt een zinvolle invulling aan de locatie gegeven. De agrarische bedrijfsbestemming met de mogelijkheid voor het houden van een intensief veehouderijbedrijf wordt geschrapt, waarbij ca. 6.500 m² kwaliteitsarme bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Hiertoe dient initiatiefnemer een sloopverklaring te tekenen. Dit wordt dan ook als voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen.

Er wordt voldaan aan de Landbouwvisie.

Met het invullen van deze ontwikkeling wordt een intensief veehouderijbedrijf beëindigd en wordt een nieuwe bestemming gecreëerd voor een zogenaamde VAB-locatie (vrijkomende agrarische bebouwing).

Er wordt voldaan aan de Structuurvisie Weert 2025, de ontwerp-Omgevingsvisie Weert en de concept Compensatieregeling Kwaliteitsverbetering.

Het plan is gebaseerd op de herontwikkeling van een bestaande bebouwde agrarische bedrijfslocatie met vrijkomende agrarische bebouwing. Het verdwijnen van de intensieve veehouderij met bijbehorende bebouwing draagt bij aan kwaliteitsverbetering van het landschap en is daarom een positieve ontwikkeling. In de structuurvisie zijn het vinden van functies dan wel het saneren van voormalige agrarische bebouwing als opgave geduid.

Hergebruik van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen (VAB's) wordt in het merendeel van de gevallen toegejuicht. Door leegstaande (agrarische) bedrijfsgebouwen een nieuwe functie te geven wordt verpaupering voorkomen of wordt voorkomen dat er illegale activiteiten plaatsvinden. Niet aan het buitengebied gebonden bedrijven (specifieke categorie 1- en 2-bedrijven) worden genoemd als hergebruiksmogelijkheden. Zowel een hoveniersbedrijf als een aannemersbedrijf zijn bedrijven in de milieucategorie 2. In de concept Compensatieregeling Kwaliteitsverbetering is aangegeven dat een bedrijf in een VAB een oppervlakte van maximaal 650 m² of een inhoud van maximaal 1.500 m³ mag hebben, binnen de bestaande bebouwing dan wel binnen de nieuw op te richten bebouwing.

Aandachtspunten

Deze ontwikkeling hangt samen met de ontwikkeling aan de Haanheuvelweg 5. Ten aanzien van dit initiatief vindt nog overleg met de provincie plaats. Verder dienen er nog nadere (milieu)onderzoeken te worden uitgevoerd.

Overeenkomst

Er wordt een overeenkomst nadeelcompensatie (voorheen planschade) met initiatiefnemer aangegaan.

Participatie

Initiatiefnemer dient met de eigenaren en gebruikers/bewoners van de omliggende percelen overleg te plegen over dit initiatief. Zie voor meer informatie en tips: www.weert.nl/handreiking-participatie-externe-initiatiefnemers

Procedure

U dient er rekening mee te houden dat inclusief het vooroverleg met diverse instanties ongeveer 26 weken proceduretijd nodig is. In de bijgevoegde bijlage 'TAM-omgevingsplan' is aangegeven hoe de procedure tot het wijzigen van het omgevingsplan er globaal uitziet, aan welke wettelijke en technische eisen deze dient te voldoen. De algemene regels voor het TAM-omgevingsplan worden door de gemeente aangeleverd ten behoeve van verwerking in het plan. Een ontvankelijk ontwerp TAM-omgevingsplan dient uiterlijk 1 oktober 2024 te zijn ingediend.

Een onderzoek op grond van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) kan deel uitmaken van de procedure.

Clausule

Dit is een principetoestemming, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. U mag er in beginsel op vertrouwen dat de procedure wordt gestart om te komen tot een wijziging van het omgevingsplan. Wanneer mocht blijken dat er op het moment van de procedure wettelijke of bekendgemaakte beleidsmatige beletselen zijn om het omgevingsplan vast te laten stellen of wanneer mocht blijken dat gerechtvaardigde belangen van derden de gemeente ertoe nopen de wijziging omgevingsplan niet vast te laten stellen, dan kan de ontwikkeling niet door gaan. Verder dient hierbij het voorbehoud gemaakt te worden dat een wijziging van het omgevingsplan open staat voor zienswijzen en beroep en dat dit in het uiterste geval zou kunnen leiden tot het vernietigen van het omgevingsplan.

Leges

Voor een procedure van een TAM-omgevingsplan bedragen de legeskosten € 3.626,- (prijspeil 2024). Dit bedrag wordt nog vermeerderd met de legeskosten voor de beoordeling van de onderzoeksrapporten (€ 758,- per onderzoek, prijspeil 2024). Zie voor alle tarieven de legesverordening op onze website.

Deze leges komen boven op de bouwleges. De leges van dit principeverzoek bedragen € 1.301,-. Deze leges worden te zijner tijd in mindering gebracht op de leges, die verschuldigd zijn voor de procedure van het TAM-omgevingsplan. De factuur voor uw principeverzoek ad. € 1.301,- wordt u separaat toegezonden.

Tot slot

Wij gaan ervan uit u dat u tevreden bent met dit antwoord. Heeft u nog vragen? Neemt u

dan contact op met Marjo Beeren. Ze is telefonisch bereikbaar onder nummer [REDACTED] en per e-mail via m.beeren@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders



A.M.A Vrijenhoek
gemeentesecretaris



mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester

Bijlage TAM-omgevingsplan

De procedure voor het wijzigen van een omgevingsplan is opgenomen in de Omgevingswet (hierna te noemen: Ow), deze wet is in werking getreden op 1 januari 2024. Vooralsnog worden ontwikkelingen via een TAM-omgevingsplan geregeld. Het is (technisch) nog niet mogelijk om het omgevingsplan op een andere manier te wijzigen. Alle documenten, adviezen en onderzoeken voor een TAM-omgevingsplan behoren door u en voor uw rekening te worden aangeleverd.

Voor een TAM-Omgevingsplan zijn legeskosten verschuldigd. De hoogte van de leges is afhankelijk van de omvang van het initiatief en het aantal onderzoeken dat beoordeeld dient te worden. De legeskosten hiervoor (prijsspeil 2024) bedragen € 3.626,-, te vermeerderen met de legeskosten voor de beoordeling van de onderzoeksrapporten. De kosten van een principeverzoek bedragen € 1.301,-. Dit bedrag wordt verrekend met de leges voor het TAM-omgevingsplan, wanneer de ontwikkeling doorgang vindt. In de legesverordening Weert 2024 kunt u de legesbedragen opzoeken. De kosten voor de beoordeling van de onderzoeken zijn terug te vinden in artikel 2.49 van de legesverordening. Deze is te raadplegen via: www.weert.nl/legesverordening.

In het TAM-omgevingsplan dient u een toelichting op te nemen waarin de effecten op de fysieke leefomgeving van uw voorgenomen ontwikkeling zijn opgenomen. Ook dient u een zorgvuldige belangenafweging ten aanzien van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in de toelichting op te nemen. Daarnaast dient een dataset te worden aangeleverd in IMRO-standaarden. Gelet op de benodigde software en expertise is het noodzakelijk hiervoor een terzake deskundig stedenbouwkundig adviesbureau in te schakelen. De algemene regels bij de beoogde functies van het TAM-omgevingsplan worden door de gemeente ter beschikking gesteld.

Indien u een keuze voor een adviesbureau heeft gemaakt, kan dit bureau met de gemeente contact opnemen voor de precieze technische en inhoudelijke randvoorwaarden waaraan het TAM-omgevingsplan dient te voldoen.

De volgende aspecten dienen in de toelichting zijn opgenomen:

1. een beschrijving van de activiteit waarvoor het TAM-omgevingsplan wordt aangevraagd;
2. een vermelding van het geldende (tijdelijk deel van het) omgevingsplan;
3. een beschrijving waarom de activiteit niet binnen het geldende (tijdelijk deel van het) omgevingsplan past;
4. een omschrijving van het projectgebied, begrenzing en de omgeving ervan;
5. een omschrijving of derden bij de voorbereiding van de aanvraag zijn betrokken en – als dat het geval is – hoe zij zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn;
6. een onderbouwing waaruit blijkt dat de activiteit voldoet aan de Nationale Omgevingsvisie, de Provinciale Omgevingsvisie en de rijks- en provinciale instructieregels en van toepassing zijnde verordeningen. In de onderbouwing

wordt op de daarin genoemde onderwerpen ingegaan. Uiteraard alleen voor zover van toepassing binnen de specifieke locatie.

7. een onderbouwing waaruit blijkt dat de activiteit voldoet aan de gemeentelijke Omgevingsvisie en zolang deze nog niet in werking is getreden aan de Structuurvisie Weert 2025 en de partiële herzieningen daar van;
8. een onderbouwing waaruit blijkt dat de activiteit voldoet aan geldend regionaal en gemeentelijk beleid voor zover deze van toepassing is;
9. een beschrijving van de gevolgen van de activiteit voor de omgeving;
10. een afweging van alle relevante belangen, zoals: gezondheid, verkeer, parkeren, milieu, ruimtelijk, agrarisch, stedenbouwkundig, landschappelijk, archeologisch, cultuurhistorisch, ladder voor duurzame verstedelijking, duurzaamheid, klimaatadaptatie, economische uitvoerbaarheid (o.a. risicoanalyse nadeelcompensatie).
11. relevante onderzoeken, zoals: verkeer en parkeren, bodem, geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit, flora- en fauna, archeologisch onderzoek, Vogel- en Habitatrichtlijn, watertoets, omgevingsveiligheid (o.a. externe veiligheid), rapportage Besluit m.e.r., stikstofberekening;
12. overige relevante aspecten, zoals: kabels en leidingen, privaatrecht.

Alle bovengenoemde aspecten dienen aan de orde te komen in de onderbouwing van uw aanvraag. Afhankelijk van het project is het niet noodzakelijk deze onderzoeken ook allemaal uit te voeren. U dient deze dan wel te benoemen en daarbij aan te geven waarom deze in dit geval niet noodzakelijk zijn. Als u hierover vragen of onduidelijkheden zijn, dan kunt u met de gemeente contact opnemen.

Bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd tot het vaststellen van het omgevingsplan, tenzij de aard van wijziging van het omgevingsplan in het Delegatiebesluit is opgenomen zodat het college van burgemeester en wethouders bevoegd gezag is.

Procedure

Deze procedure tot wijziging van het (tijdelijk deel van) omgevingsplan ziet er globaal als volgt uit:

a. Kennisgeving voorbereiding:

Er wordt kennis gegeven in het Gemeenteblad van het voorbereiden van het TAM-omgevingsplan.

b. Voorbereiding:

1. Vooroverleg met instanties indien sprake is van een belang (zoals rijk, provincie, veiligheidsregio).
2. Watertoets (indien sprake is van een belang).
3. Participatie

c. Ontwerp:

1. Algemene kennisgeving in het Gemeenteblad ter inzage legging ontwerp TAM-omgevingsplan.
2. Toezending aan watertoetsloket (indien er sprake is van een belang) en provincie.

3. ter inzage legging ontwerp TAM-omgevingsplan gedurende 6 weken
Mogelijkheid voor iedereen tot het indienen van zienswijzen.
- d. Vaststelling:
1. Vaststelling door de gemeenteraad binnen 12 weken na afloop van ter inzage legging ontwerp TAM-omgevingsplan.
 2. Algemene kennisgeving ter inzage legging vastgestelde TAM-omgevingsplan.
 3. Ter inzage legging vastgesteld TAM-omgevingsplan gedurende 6 weken.
- e. Beroep:
1. Beroep bij Raad van State door belanghebbenden.
 2. Eventuele reactieve aanwijzing.
 3. Inwerkingtreding 4 weken na afloop ter inzage legging vastgestelde TAM-omgevingsplan.
 4. Indien er geen beroep wordt ingesteld wordt het TAM-omgevingsplan na 6 weken onherroepelijk.
 5. Indien er een schorsingsverzoek wordt ingediend heeft dit geen schorsende werking, eerst dient de Raad van State hierover te beslissen. Er is sprake van een (gedeeltelijk) onherroepelijk TAM-omgevingsplan indien de Raad van State op eventuele beroepen/schorsingsverzoeken heeft beslist.

