b&w-voorstel

GEMEENTE WEERT

Afdeling	: R&E - Planologie	B&W-voorstel: DJ-987001
Naam opsteller voorstel	: Marjo Beeren (0495-575232)	Zaaknummer: 986999
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek bouwen loods Grotehegsteeg 31.

Voorstel

1. Met het bouwen van een loods op de locatie Grotehegsteeg 31 in principe en onder voorwaarden in te stemmen met een Omgevingsvergunning (uitgebreide procedure);
2. De principetoestemming in afwachting van een definitieve (ontvankelijke) aanvraag voor een omgevingsvergunning in tijd te beperken tot 1 oktober 2020.

Inleiding

Door initiatiefnemer, Bergs Advies B.V. te Heythuysen, is een principeverzoek ingediend namens Saes-Moonen B.V, gevestigd aan de Grotehegsteeg 31, om een loods te mogen bouwen op voornoemde locatie. Door initiatiefnemer wordt hier een varkenshouderij geëxploiteerd. Op het bedrijf staan drie naast elkaar gelegen varkensstallen voor de huisvesting van varkens. Aan de voorzijde van de middelste varkensstal is de bedrijfswoning gesitueerd. Op het achtererf liggen twee mestbassins.

De te bouwen loods dient voor de opslag van grondstoffen, het maken van voer, de opslag van bedrijfsbenodigdheden en de stalling van machines. De huidige ruimte voor opslag en stalling op het bedrijf is te klein. Ook wil men in de loods een kantoor en een hygiënesluis realiseren. Op dit moment bevindt het kantoor en de hygiënesluis zich in de bedrijfswoning. Deze voorzieningen zijn inmiddels te klein en voldoen niet meer.

Beoogd effect/doel

Het (onder nadere voorwaarden) mogelijk maken van dit bouwplan met een Omgevingsvergunning (uitgebreide procedure).

Argumenten

Weert,
23 maart 2020

S		B	W GG	W MvdH	W TG	W WvE	W PS
	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.: 14 april 2020 Nummer: 4

De secretaris,

Totaal aantal pagina's: 4
Pagina 1

1.1 De activiteiten zijn vanuit planologisch oogpunt onder voorwaarden aanvaardbaar.

Bestemmingsplan

De locatie Grotehegsteeg 31 is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' en heeft de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' en 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied'. Voor het bedrijf is een bouwvlak opgenomen voor het gedeelte waar de woning en drie varkensstallen zijn gesitueerd en twee afzonderlijke bouwvlakken voor de mestbassins. In totaal bedraagt de oppervlakte van deze bouwvlakken ca. 2,34 ha (1,88 ha voor het grote bouwvlak en 0,24 ha resp. 0,22 ha voor de mestbassins). Tussen het grote bouwvlak en de mestbassins is een gedeelte gelegen dat wel de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf' heeft, maar waarvoor geen bouwvlak is voorzien. De oppervlakte van de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf' bedraagt ca. 3,6 ha.

Tweede partiële herziening Structuurvisie Weert 2025

De locatie is in de 'Tweede partiële herziening Structuurvisie Weert 2025' aangewezen als 'sterlocatie agrarische bedrijven'. Een agrarisch bedrijf is een sterlocatie wanneer het binnen het landbouwontwikkelingsgebied ligt en niet meer dan 15% overlapt wordt door 'belemmerende factoren' en wanneer het bedrijf binnen een afstand van 200 meter van een ontsluitingsweg ligt en niet meer dan 10% overlapt wordt door 'belemmerende factoren'. In het landbouwontwikkelingsgebied wordt ruimte gegeven aan intensieve veehouderijbedrijven om zich verder te ontwikkelen.

Gemeentelijk kwaliteitsmenu Weert

Het 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert' (GKW) is opgenomen als onderdeel van de 'Structuurvisie Weert 2025'. Eén van de modules in het GKW is de 'Module voor agrarische nieuwvestiging en uitbreiding'. Uitbreiding van bestaande agrarische bedrijven is in principe toegestaan op basis van deze module, tot een maximum van 5 ha in de landbouwontwikkelingsgebieden. De huidige oppervlakte van het bestemmingsvlak van het bedrijf bedraagt circa 3,6 ha. Het gemeentelijk beleid biedt dus mogelijkheden voor dit bouwplan.

De loods krijgt een afmeting van ongeveer 20 bij 40 meter. Verzocht wordt om de loods te mogen bouwen op een afstand van circa 10 meter van de voorgevel van de meest zuidelijke stal en circa 10 meter van de zijgevel van deze stal, om in de toekomst voldoende doorgang te behouden en vanwege de brandveiligheid. Deze plek valt buiten de agrarische bedrijfsbestemming binnen de bestemming 'Agrarisch'. Het bouwplan is hiermee in strijd met het bestemmingsplan.

Aan initiatiefnemer is de vraag voorgelegd waarom de loods niet gerealiseerd kan worden achter de bestaande varkensstallen, waar nog ruimte hiervoor is. Dit om een clustering van bebouwing te bereiken. Hierop is te kennen gegeven dat dit met name vanwege de hygiënesluis een ongewenste situatie is, omdat erfbetreders dan eerst over het terrein moeten alvorens de hygiënesluis te kunnen bereiken. Met de ligging van de loods ten zuiden van de stallen wordt een 'schone' route gecreëerd.

Initiatiefnemer geeft in zijn verzoek tevens aan dat de ruimte aan de achterzijde van de stallen is gereserveerd voor een nieuwe vleesvarkensstal, die binnen enkele jaren gerealiseerd zal worden. Hij wil deze nieuwe stal voor circa 4000 vleesvarkens binnen 3 à 4 jaar realiseren achter de drie bestaande stallen. Op heel korte termijn gaat dit niet gebeuren, omdat nog niet geheel duidelijk is aan welke eisen deze nieuwe stal moet voldoen. Men is zich aan het oriënteren op het meest geschikte huisvestingssysteem. De mestbassins zijn destijds bewust verder naar achteren gesitueerd, om de ruimte voor de toekomstige vleesvarkensstal gereserveerd te houden. Voor de volledigheid wordt hierbij opgemerkt dat het realiseren van een nieuwe varkensstal op dit moment nog niet aan de

orde is en dus ook nog niet is beoordeeld op haalbaarheid en eventueel te stellen voorwaarden.

Het plan dient landschappelijk te worden ingepast. Het bestaande inrichtingsplan zal hierop worden aangepast. Verder is in het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert een module voor agrarische nieuwvestiging en uitbreiding opgenomen. Bij uitbreiding boven de referentiemaat van 1,5 ha dienen extra kwaliteitsverbeterende maatregelen te worden getroffen. Bij uitbreiding in de bestemming 'Agrarisch' van het bestemmingsplan Buitengebied 2011: aanleg van natuur over een oppervlakte van 10% van het totale nieuwe bestemmingsvlak. Indien niet gekozen wordt voor de aanleg van natuur maar voor andere compenserende maatregelen dan is de te leveren bijdrage de oppervlakte van het aantal m² te realiseren natuur x € 6,50. Het gaat in dit geval om een oppervlakte van ca. 1000 m² waarop de loods wordt gebouwd, dus compensatie 10 % van het bouwvlak, 100 m² à € 6,50 = € 650,--, ervan uitgaande dat er geen natuur wordt aangelegd. Dit zal nader in een anterieure overeenkomst worden vastgelegd.

1.2 Aan het bouwen van de loods wordt de voorwaarde verbonden dat bij een verdere ontwikkeling van het bedrijf sprake is van verduurzaming en verbetering van het dierenwelzijn.
Om de loods op deze plek buiten het bouwvlak toe te staan is van gemeentewege wel een kritische grondhouding aangenomen om dit te kunnen rechtvaardigen. Initiatiefnemer heeft aangegeven voornemens te zijn het bedrijf verder te gaan verduurzamen en 1 of 2 sterren vlees te gaan produceren. In het kader van verduurzaming en welzijnsverbetering voor dieren bestaat ook het voornemen om de bestaande stallen uit te breiden, zodat de dieren meer bewegingsruimte krijgen. Om 2 sterrenvlees te produceren is ook een uitloop voor de varkens nodig. Deze is voorzien naast de meest zuidelijke stal. Met initiatiefnemer is gecommuniceerd, dat de gemeente in principe bereid is medewerking te verlenen aan het realiseren van deze loods, onder de voorwaarde dat bij een toekomstige uitbreiding van het bedrijf ook daadwerkelijk sprake is van verduurzaming en het produceren van 1 of 2 sterrenvlees (verbetering dierenwelzijn).

Initiatiefnemer heeft de buurt inmiddels ingelicht over het plan voor de bouw van de loods. Naar aanleiding van de gesprekken met de buren verwacht hij geen bezwaren tegen het plan.

2.1 De principetoestemming wordt in tijd beperkt tot 1 oktober 2020.
Initiatiefnemer zal er op worden gewezen dat dit een principetoestemming is, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Als hij van dit recht gebruik wil maken, dient uiterlijk 1 oktober 2020 een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) te zijn ontvangen.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Leges
De kosten voor de omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) bedragen € 6.212,00 (prijspeil 2020). De leges van het principeverzoek bedragen € 1.193,00. Deze leges wordt te zijner tijd in mindering gebracht op de leges, die verschuldigd is voor de omgevingsvergunning. Het bedrag aan leges komt ten goede aan de totale opbrengst leges omgevingsvergunningen.

Juridische gevolgen

Met initiatiefnemer zal een anterieure en planschadeovereenkomst worden gesloten in verband met de afwenteling van planschade en kwaliteitsbijdrage.

Personele gevolgen
Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Getracht wordt een duurzame invulling van deze agrarische bedrijfslocatie te bereiken. Bij de invulling van het bouwplan dient initiatiefnemer aan de gestelde eisen ten aanzien van duurzaamheid te voldoen.

Uitvoering/evaluatie

Niet van toepassing.

Communicatie/participatie

Initiatiefnemer wordt per brief geïnformeerd over dit besluit.

Overleg gevoerd met

Intern:

Rianne Bader, Peter Kuppens, Marian Arts (afdeling R & E)
Suzan Govers (afdeling VTH)

Extern:

Mw. Van Duijnhoven (Bergs Advies)
Dhr. Saes (initiatiefnemer)

Bijlagen:

1. Principeverzoek
2. Antwoordbrief met bijlage