Bergs Advies B.V.
Leveroyseweg 9a
6093 NE Heythuysen

Telefoon (0475) 49 44 07
Fax (0475) 49 23 63
E-mail info@bergsadvies.nl
Internet www.bergsadvies.nl

BIC code: RABONL2U
IBAN: NL76RABO0144217414
K.v.K. Roermond nr. 12065400
BTW nr. NL817604844B01

Burgemeester en wethouders
van de gemeente Weert
Postbus 950
6000 AZ Weert

Datum: 12 maart 2020

Behandeld door: [redacted]

Betreft: Principeverzoek bouw loods
Grotehegsteeg 31, Weert

Kenmerk: [redacted]

Geacht College,

Hierbij ontvangt u namens Saes-Moonen B.V, gevestigd aan de Grotehegsteeg 31, 6005 PW in Weert (hierna te noemen 'initiatiefnemer') een principeverzoek voor de bouw van een loods op de locatie Grotehegsteeg 31, 6005 PW in Weert. De percelen waarop het bedrijf is gevestigd zijn kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie AD, nummers 471, 472 en 405.

De locatie
De locatie Grotehegsteeg 31 ligt ten zuiden van Weert. Op de locatie wordt door de initiatiefnemer een varkenshouderij geëxploiteerd. Op het bedrijf staan drie naast elkaar gelegen varkensstallen voor de huisvesting van zeugen, gespeende biggen en vleesvarkens. Aan de voorzijde van de middelste varkensstal is de bedrijfswoning gesitueerd. Op het achtererf liggen twee mestbassins. Op onderstaande luchtfoto is de huidige situatie zichtbaar.

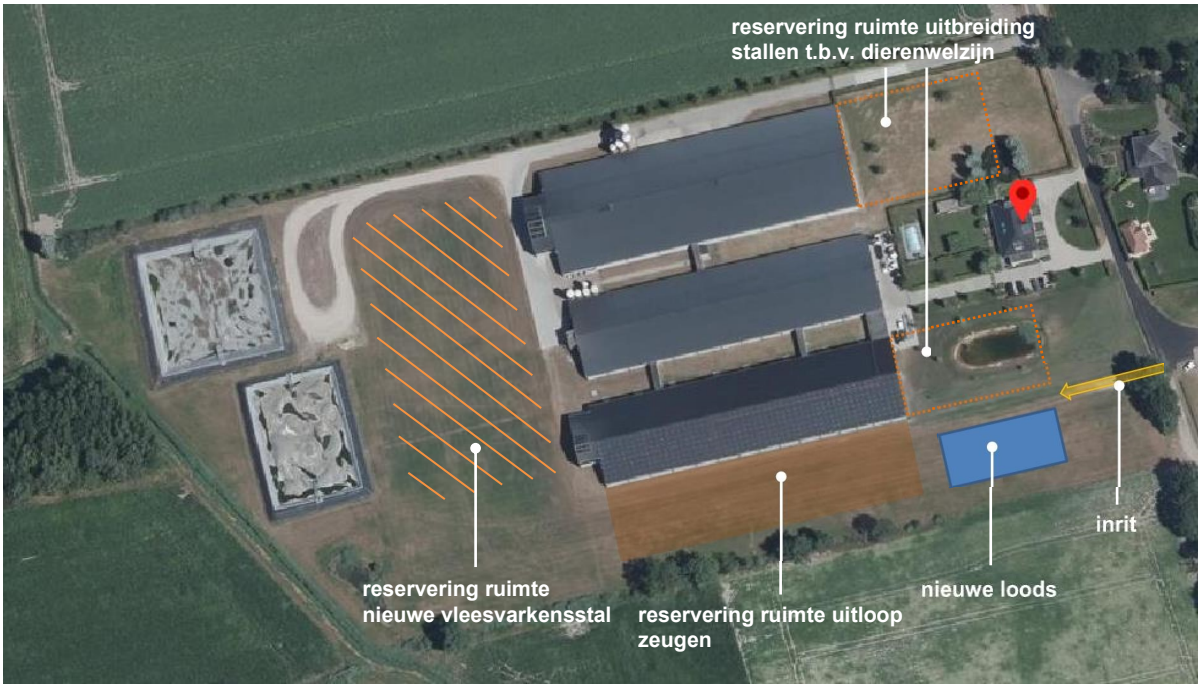
Luchtfoto huidige situatie Grotehegsteeg 31 te Weert; varkensstallen, bedrijfswoning en mestbassins (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het initiatief
Het initiatief is op maandag 17 februari jl. besproken met Marjo Beeren van de gemeente Weert. Bij dit overleg waren Henk Saes (initiatiefnemer) en Gerdine van Duijnhoven (Bergs Advies) aanwezig.

Henk Saes wil het bedrijf aan de Grotehegsteeg 31 graag verder ontwikkelen. Zijn zoon Sander is de opvolger van het bedrijf. Een toekomstbestendig bedrijf is dan ook van groot belang!

Binnen enkele jaren (3 à 4) wil initiatiefnemer een nieuwe vleesvarkensstal voor circa 4000 vleesvarkens 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. Bij de planvorming omtrent de bouw van de eerste twee stallen is destijds uitgebreid gesproken met de omgeving. Er zijn toen diverse klankbordvergaderingen geweest. In de communicatie richting de omgeving is voortdurend het eindplan van 1000 zeugen en 8000 vleesvarkens gepresenteerd. De nieuwe vleesvarkensstal vormt onderdeel van dit eindplan. De mestbassins zijn destijds bewust verder naar achteren gesitueerd, om de ruimte voor de toekomstige vleesvarkensstal gereserveerd te houden.

Op korte termijn wil initiatiefnemer een loods bouwen. Voorliggend principeverzoek heeft betrekking op deze loods. De loods dient voor de opslag van met name enkelvoudige grondstoffen voor 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 zich in de bedrijfswoning. Naast kantoorwerkzaamheden vinden hier ook besprekingen met erfbetreders en dergelijke plaats. Het bedrijf is groeiende en het kantoor is inmiddels te klein. De hygiënesluis is eveneens in de bedrijfswoning. Hier kan echter slechts één persoon tegelijk douchen, dus deze voorziening voldoet niet meer.
Bij een bedrijf van deze omvang horen professionele voorzieningen. Een apart gebouw met voldoende ruimte voor een kantoor en een hygiënesluis is dan ook gewenst.

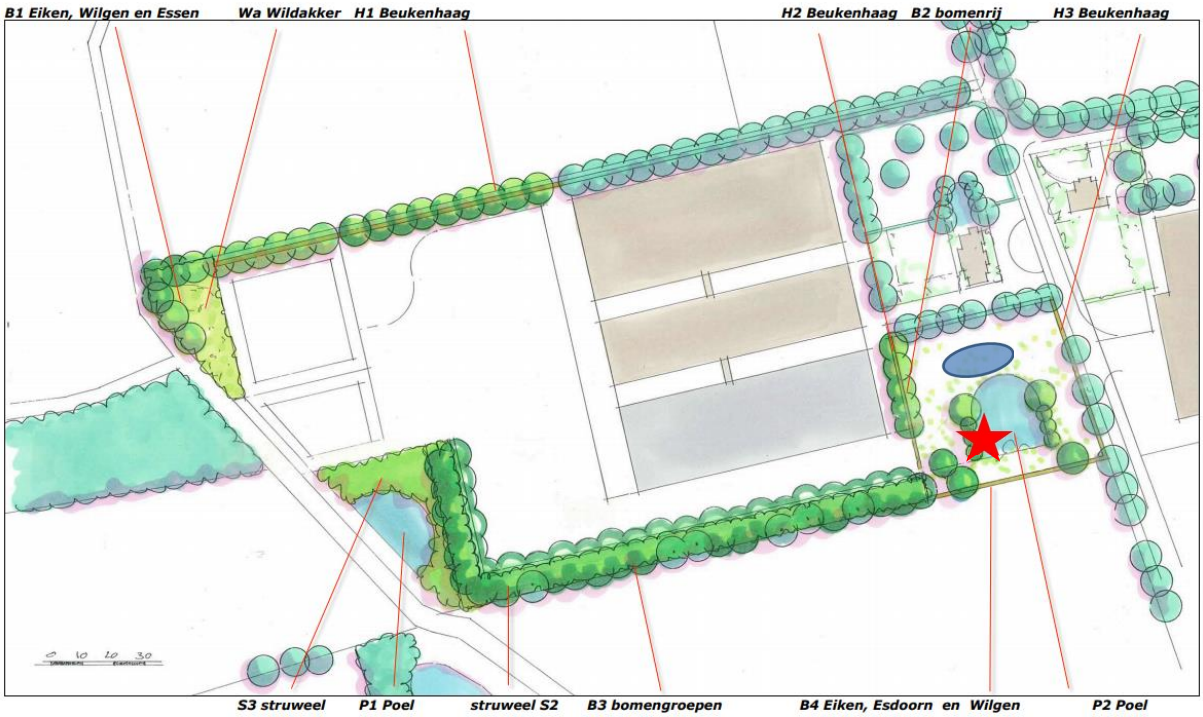


Gewenste situatie Grotehegsteeg 31 te Weert

De loods krijgt een afmeting van ongeveer 20 bij 40 meter. De loods wordt op een afstand van circa 10 meter van de zijgevel en circa 10 meter van de voorgevel van de meest zuidelijke stal gebouwd, om in de toekomst voldoende doorgang te behouden en vanwege de brandveiligheid. Er wordt aangesloten op de bestaande, meest zuidelijke inrit om aan deze zijde van het bedrijf de schone route te realiseren. Op deze manier ontstaat een scheiding tussen schone en vuile route. De noordelijke inrit is onder andere bedoeld voor de aan- en afvoer van vee en de afvoer van mest, de zuidelijke inrit voor onder andere het aanleveren van grondstoffen voor het voer, andere bedrijfsbenodigdheden en voor bezoekers. Deze scheiding verhoogt de hygiëne op het bedrijf. De middelste oprit blijft beschikbaar voor de bedrijfswoning. De infiltratievijver wordt vooralsnog gehandhaafd op de huidige plek.
Door middel van vijzels worden de grondstoffen voor het voer vanuit de nieuwe loods verplaatst naar de voerkeuken. De initiatiefnemer mengt zelf de grondstoffen tot veevoer voor de twee zuidelijke stallen. Hierdoor kan men optimaal diervoeding creëren. Er worden enkelvoudige producten, zoals graan en maïs, aangekocht in de directe omgeving. Daarnaast worden onder andere grondstoffen gebruikt, afkomstig van reststromen uit de levensmiddelenindustrie. Deze manier van voer maken past goed in de omslag naar kringlooplandbouw, die minister Schouten wil inzetten. De noordelijke stal heeft een brijvoerinstallatie.

Het is gewenst de loods op de voorgestelde plek te realiseren om een aantal redenen:

- De afstand tot de Grotehegsteeg is kort. Erfbetreders die niet in de stal hoeven te zijn, wil men ook niet in of kort bij de stal hebben. Op deze manier blijven bezoekers uit de buurt van de stallen en blijven ze aan de ‘schone zijde’ van het bedrijf.
- De losse grondstoffen voor het voer en bedrijfsmaterialen (bijvoorbeeld zakgoed, dierbenodigdheden) moeten gemakkelijk te lossen zijn. Doordat de loods dicht bij de weg ligt en gebruik wordt gemaakt van een reeds aanwezige inrit, hoeft het vrachtverkeer maar een klein stukje het bedrijfsperceel op te rijden.
- De ruimte aan de achterzijde van de stallen is gereserveerd voor de nieuwe vleesvarkensstal, die binnen enkele jaren gerealiseerd zal worden.
- Er is rekening gehouden met de mogelijkheid om in de toekomst de noordelijke en zuidelijke stal aan de voorkant, binnen het bouwvlak, uit te breiden. Een maatschappelijke trend is diervriendelijker geproduceerd vlees. Initiatiefnemer wil het bedrijf in de toekomst verder gaan verduurzamen en 1 of 2 sterrenvlees gaan produceren. Uitgangspunt hierbij is dierenwelzijn, waarbij de varkens meer ruimte krijgen en de zeugen buitenuitloop.
  Voor de noordelijke stal betekent dit dat de oppervlakte per vleesvarken vergroot wordt, waardoor meer ruimte nodig is.
  Voor de zuidelijke stal betekent dit dat voor de kraamzeugen het dubbele aantal m^2 nodig is om vrijloopkraamhokken te maken. Tevens is aan de zuidkant van de stal ruimte gereserveerd om een uitloop voor de zeugen te realiseren. Om 2 sterrenvlees te produceren is deze uitloop noodzakelijk.
  Voor de noordelijke en zuidelijke stal dient dus uitbreidingsruimte gereserveerd te worden voor de toekomst. De ruimte ten zuiden van de zeugenstal dient gereserveerd te worden voor uitloop. Vandaar dat de loods niet direct voor de bestaande stallen en ook niet naast de meest zuidelijke stal gerealiseerd kan worden. Uitbreiding van de bestaande stallen aan de achterzijde is geen logische optie, omdat hier de luchtwassers zitten en vanwege de nieuwe vleesvarkensstal (zie het voorgaande punt).
- Voor de medewerkers is het gewenst om de hygiënesluis zo dicht mogelijk bij de stal te hebben. In de nieuwe situatie liggen de voorgevels van de loods en de varkensstallen op één lijn. De looplijnen op het bedrijf zijn op deze manier het meest praktisch en efficiënt. Bovendien is dit de meest hygiënische oplossing.
- Voor de locatie is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit plan maakt deel uit van de omgevingsvergunning voor de meest zuidelijke stal. De infiltratievijver ten zuiden van de woning is anders uitgevoerd dan in dit plan. Met een relatief beperkte aanpassing van en aanvulling op het inpassingsplan is de loods goed op de locatie in te passen. Hiervoor wordt tuin- en landschapsarchitect Guido Paumen, die het plan heeft opgesteld, benaderd.

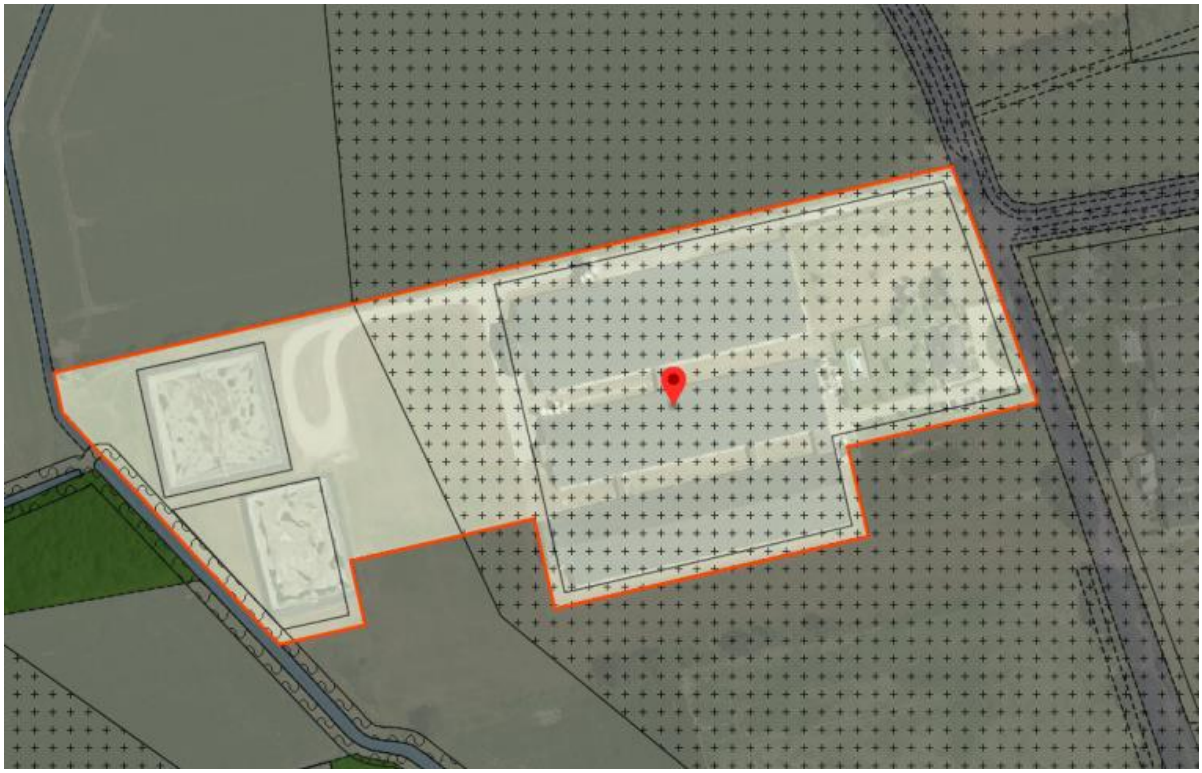


Landschappelijk inpassingsplan behorende bij omgevingsvergunning voor de zuidelijke loods (bron: Landschappelijke inpassing en tegenprestatie Bouwplan Mts Saes, Guido Paumen, 6 oktober 2012). De plek van de nieuwe loods is met een ster weergegeven. De gerealiseerde infiltratievijver is aangeduid met de blauwe ovaal.

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

Vigerende planologisch situatie

Het vigerend bestemmingsplan op de locatie Grotehegsteeg 31 is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' van de gemeente Weert. Dit plan is door de gemeenteraad vastgesteld op 26 juni 2013 en onherroepelijk geworden bij besluit van de Raad van State op 18 februari 2015. Daarnaast is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011, 1e herziening' van toepassing, vastgesteld op 27 mei 2015. De locatie heeft de enkelbestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch middelhoog'. Ter plaatse van de bebouwing is een bouwvlak van circa 18.700 m^2 aanwezig. Daarnaast zijn er twee bouwvlakken opgenomen op de plek van de mestbassins. De functieaanduiding 'intensieve veehouderij' maakt de exploitatie van een intensieve veehouderij, waaronder een varkensbedrijf, op deze locatie mogelijk. Tevens geldt de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied'. Hierna is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen.

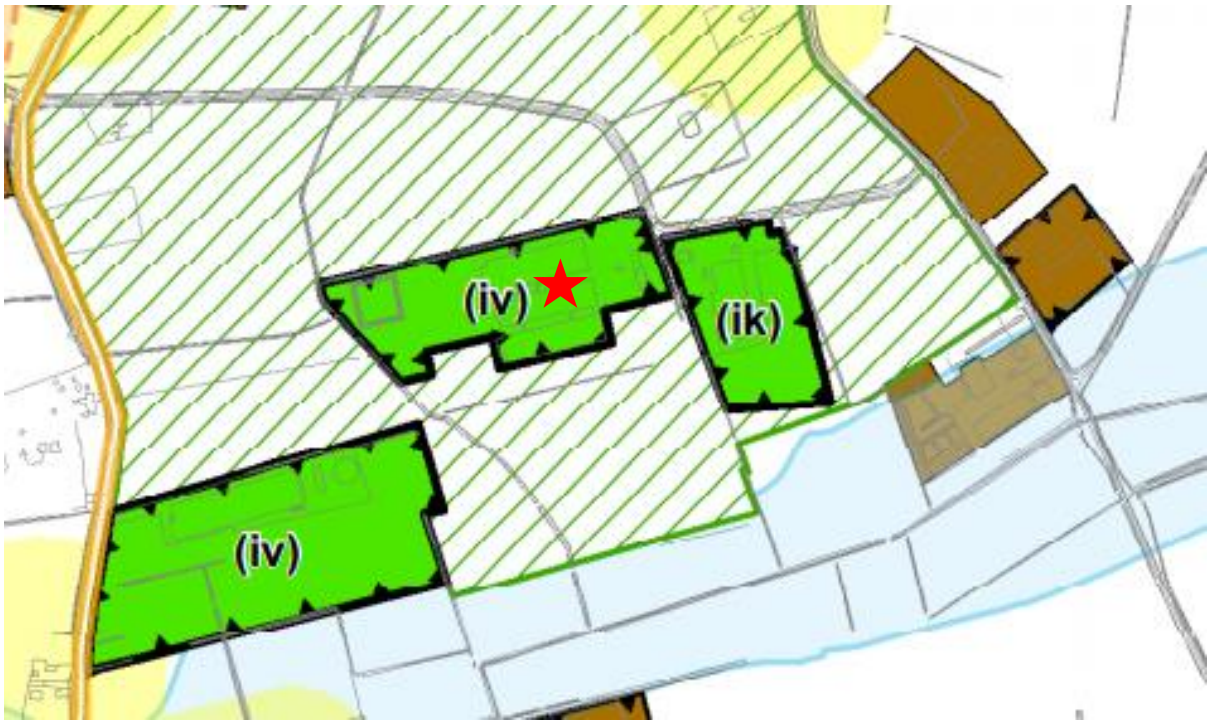


Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' met het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' op de locatie Grotehegsteeg 31 te Weert (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Conform het huidige bestemmingsplan is uitbreiding van het bestemmingsvlak c.q. bouwvlak binnen de regels niet direct mogelijk. In artikel 4.8.3 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die vergroting van het bouwvlak voor 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' mogelijk maakt. Eén van de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid is dat het bouwvlak niet groter wordt dan 1,5 hectare. Daar het bestaande bouwvlak al groter is, kan geen gebruik gemaakt worden van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Een buitenplanse procedure is dan ook noodzakelijk.

Gewenste planologische situatie
Om de ontwikkeling en verduurzaming van het bedrijf in de toekomst mogelijk te maken is het gewenst om de loods op de voorgestelde plek buiten het bestemmingsvlak en bouwvlak te realiseren. De keuze van de uiteindelijk te volgen procedure, herziening van het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, wil initiatiefnemer graag in overleg met de gemeente bepalen. De voorkeur gaat uit naar een omgevingsvergunning.

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'. Deze locatie is dan ook een duurzame agrarische locatie met ontwikkelingsmogelijkheden.



Kaart met 'Sterlocaties agrarische bedrijven'. De locatie Grotehegsteeg 31 is aangeduid met een rode ster. (Bron: 'Tweede partiële herziening Structuurvisie Weert 2025')

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 36.500 m^2. Het gemeentelijk beleid biedt dus mogelijkheden voor de situering van de nieuwe loods op de voorgestelde plek.

Verzoek
Namens Saes-Moonen B.V. verzoeken wij u om medewerking te verlenen aan de bouw van een loods ten zuiden van het bestaande bestemmingsvlak en bouwvlak op de locatie Grotehegsteeg 31 in Weert.

Na een positieve principe-uitspraak door u, zijn wij uiteraard bereid de aanvraag verder uit te werken.

Voor verdere informatie en/of nadere toelichting kunt u contact opnemen met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Adviseur ruimtelijke ontwikkeling