

Afdeling	: Ruimte, Economie & Vastgoed	B&W-voorstel: DJ-2713189
Naam opsteller voorstel	: Marjo Beeren-Keijers M.Beeren@weert.nl, 06-34111999	Zaaknummer: 2424905
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek Keenterstraat 69.

Voorstel

In principe in te stemmen met de voorgestelde herontwikkeling van de agrarische bedrijfslocatie Keenterstraat 69 in verband met deelname aan de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijlocaties met piekbelasting (LBV+) met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) tot uiterlijk 1 december 2025 en aansluitend deze ontwikkeling te regelen middels een aanpassing van het Omgevingsplan.

Inleiding

Bij de gemeente is op 29 oktober 2024 een verzoek ingediend voor de herontwikkeling van de agrarische bedrijfslocatie Keenterstraat 69 te Weert. Op deze locatie is een pluimveebedrijf gevestigd voor het houden van ca. 86.500 leghennen. Gezien de leeftijd van de ondernemer en het gebrek aan een bedrijfsopvolger, heeft initiatiefnemer zich ingeschreven voor deelname aan de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijlocaties met piekbelasting (LBV+). Inmiddels is er een aanbod voor deelname ontvangen en heeft initiatiefnemer besloten om ook daadwerkelijk deel te nemen aan de regeling. Van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) heeft de gemeente op 18 januari 2024 een mail ontvangen dat aan deze deelnemer een positieve beschikking is verzonden en deze dus in aanmerking komt voor subsidie op grond van de LBV+ regeling. In geval van deelname aan de regeling betekent dit dat de pluimveehouderijtak moet worden beëindigd en de pluimveestallen moeten worden afgebroken. Een aantal gebouwen, waarin geen pluimvee is gehouden, blijft gehandhaafd.

Duidelijk is in ieder geval dat er in de nieuwe situatie geen bedrijfsmatige veehouderijactiviteiten meer plaatsvinden en dat alle dierenverblijven zijn gesloopt.

Gezien de leeftijd van de ondernemer, zal er wel nog een periode overbrugd moeten worden tot zijn pensioen om in de inkomensbehoefte te voorzien. Het voornemen is om dit te doen middels een alternatieve invulling van de activiteiten op deze locatie. In het kort omvatten deze nieuwe activiteiten het volgende:

1. Het voornemen is om een nieuwe loods terug te bouwen van 750 m². Hiervan wordt 650 m² in gebruik genomen ten behoeve van een aannemersbedrijf (milieucategorie 2). De overige 100 m² van dit gebouw wordt in gebruik genomen als garage/berging voor privédoeleinden.
2. De aanwezige zonnepanelen die nu nog op de daken aanwezig zijn worden teruggelegd op het dak van de nieuwe loods en aanvullend op de grond.

In te vullen door het B&W secretariaat:

☒ Akkoord
☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:
Beslissing d.d.: 17-12-2024

☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

Nummer: 5

De secretaris,

3. De technische ruimte tussen de huidige stallen is voorzien voor elektriciteitsaansluitingen en de omvormer voor de zonnepanelen.
4. De huidige eiersorteerloods met een oppervlakte van ca. 140 m² blijft behouden en wordt als hobbyruimte voor privé-doeleinden in gebruik genomen.
5. Initiatiefnemer wenst de bestaande eierautomaat te behouden voor de verkoop van eieren van andere pluimveehouders.

Omgevingsplan

Ter plaatse is van toepassing het (tijdelijk deel van het) Omgevingsplan 'Buitengebied 2011' met de functie 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' en de bijbehorende functieaanduiding 'intensieve veehouderij', de gebiedsaanduidingen 'gemeentelijk stads- en dorpsgezicht' (valt over het eerste gedeelte van het perceel vanaf de weg) en 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' en de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen: 2'. De voorgestelde ontwikkeling is op grond van het geldende Omgevingsplan niet toegestaan.

De huidige oppervlakte van deze agrarische bedrijfslocatie bedraagt ca. 1,3 ha. Aan bedrijfsbebouwing wordt ca. 5.560 m² gesloopt.

Inmiddels is op 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking getreden. De wet biedt de mogelijkheid om deze ontwikkeling met een zogenaamde vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) te regelen. Aansluitend kan dan het omgevingsplan worden gewijzigd zodat niet alleen de toestemming voor het vestigen van een veehouderij wordt opgeheven maar tevens de andere gevraagde toestemmingen worden geregeld. Initiatiefnemer heeft verzocht de voorgaande procedure te volgen. Omdat het op grond van de LBV+ regeling noodzakelijk is dat het Omgevingsplan wordt herzien, wordt initiatiefnemer hierover in een afzonderlijke brief geïnformeerd. Deze werkwijze is met andere gemeenten (onder meer Venray en Nederweert) die ook te maken hebben met deelnemers aan de LBV/LBV+ regeling afgestemd.

Doel(en)

Het toestaan van het gebruik ten behoeve van zonnepanelen en een aannemersbedrijf als niet-agrarische bedrijfsactiviteit. De huidige bedrijfswoning (op het perceel is feitelijk één bedrijfswoning gerealiseerd) wordt verder omgezet naar een burgerwoning. De agrarische bedrijfsbestemming met de mogelijkheid voor het realiseren van 2 bedrijfswoningen, komt in zijn geheel te vervallen. In de nieuwe situatie zal een woonfunctie en een bedrijfsfunctie gaan gelden. De zonnepanelen zullen verder afzonderlijk worden geregeld.

Resultaten

Met deze ontwikkeling worden de nieuwe bebouwing en het gewenste gebruik geregeld en wordt een invulling gegeven aan een locatie waar met toepassing van de LBV+ regeling dierenverblijven zijn gesloopt.

Activiteiten

Doorlopen van de ruimtelijke procedure met een vergunning voor een Bopa (reguliere procedure). Aansluitend wordt het (tijdelijk deel van het) Omgevingsplan aangepast.

Argumenten

1.1 Vanuit planologisch oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen de ontwikkeling.

Op grond van de LBV+ regeling is het een vereiste dat er in de nieuwe situatie geen bedrijfsmatige veehouderijactiviteiten meer plaatsvinden en dat alle dierenverblijven worden gesloopt. De functie 'intensieve veehouderij' komt te vervallen. Initiatiefnemer heeft voor het overige geen agrarische gronden meer in eigendom. Met het vervallen van het pluimveebedrijf is er dan in zijn geheel geen sprake meer van agrarische bedrijfsactiviteiten. De agrarische bedrijfsbestemming komt dan ook te vervallen in de nieuwe situatie.

De huidige bedrijfswoning met bijgebouwen wordt in de nieuwe situatie omgezet naar een burgerwoning. De loods, waarin het aannemersbedrijf (maximaal milieucategorie 2) is voorzien krijgt een niet-agrarische bedrijfsbestemming, waarbij de kanttekening wordt gemaakt dat uitsluitend een maximale oppervlakte van 650 m² mag worden gebruikt ten behoeve van het aannemersbedrijf. Aangezien in de gevraagde situatie een loods van 750 m² is gevraagd, waarvan 100 m² in gebruik wordt genomen voor privédoeleinden als garage, wordt de aanvullende voorwaarde opgelegd dat er geen verbinding mag zijn tussen deze garage en het gedeelte dat wordt gebruikt als aannemersbedrijf.

Op grond van (tijdelijk deel van het) Omgevingsplan 'Buitengebied 2011', zijn bijgebouwen rechtstreeks toegestaan tot een oppervlakte van 150 m². De gezamenlijke oppervlakte van het nieuw te realiseren bijgebouw met een oppervlakte van 100 m² en de bestaande bijgebouwen (hobbyruimte met een oppervlakte van 140 m² en de technische ruimte met een oppervlakte van 46 m²) bedraagt 286 m². Dit overschrijdt de maximale oppervlaktemaat van 150 m².

Om dit toch te realiseren is aansluiting gezocht bij de sloop/bonusregeling zoals beschreven in de Compensatieregeling Kwaliteitsverbetering als onderdeel van de Omgevingsvisie Weert. Hiermee kan een uitbreiding van het aantal m² bijgebouwen onder voorwaarden mogelijk worden gemaakt, tot een maximale 300 m². De voorwaarden van de sloop/bonusregeling zijn als volgt: sloop van 4 m² bijgebouwen op eigen perceel per m² uitbreiding van bijgebouwen.

Op de locatie staan een aantal gebouwen die niet voor de LBV-regeling gesloopt hoeven te worden. Deze breekt initiatiefnemer vrijwillig af, wat gezien kan worden als structurele ontstening van het buitengebied. Het gaat hier om een oppervlakte van 757 m² aan te slopen gebouwen. Aan bestaande bijgebouwen blijft een oppervlakte van 186 m² (eiersorteerruimte en technische ruimte) gehandhaafd. Doordat de huidige hobbyruimte en technische ruimte behouden blijven, wordt de maximale oppervlaktemaat van 150 m² reeds overschreden met 36 m². Om deze 36 m² te behouden, dienen 144 m² (36 x 4) sloopmeters te worden ingeleverd.

Van de 757 m² blijven dan 613 m² aan sloopmeters over. Voor de overige 100 m² (nieuw te realiseren bijgebouw) dienen 400 m² aan sloopmeters te worden ingeleverd.

Geconcludeerd kan worden dat initiatiefnemer ruim genoeg sloopmeters ter beschikking heeft, om te kunnen voldoen aan de voorwaarden van de sloop/bonusregeling. In de nieuwe situatie is een oppervlakte van 286 m² aan bijgebouwen bij de woning aanwezig. Dit wordt met een maatvoeringsaanduiding in het toekomstige omgevingsplan geregeld en als voorschrift opgenomen in de omgevingsvergunning.

In onze Compensatieregeling Kwaliteitsverbetering wordt de mogelijkheid geboden voor een bedrijf in een VAB (Voormalige Agrarische Bedrijfsbebouwing) binnen de bestaande bebouwing dan wel binnen de (onder voorwaarden) nieuw op te richten bebouwing. Dit bedrijf mag een oppervlakte van maximaal 650 m² hebben. In de Compensatieregeling is benoemd dat de nieuwe bebouwing een maximale inhoud van 2/3 van de inhoud van de te slopen bebouwing mag hebben met een maximale inhoud van 1.500 m³ of maximaal 650 m². Hier wordt aan voldaan.

Verder staat in de Compensatieregeling dat de nieuwe functie een milieucategorie 1 of 2-bedrijf dient te betreffen, zoals opgenomen in bijlage 2. Een aannemersbedrijf met werkplaats: b.o. < 1.000 m² wordt in deze bijlage specifiek genoemd.

Met het invullen van dit initiatief wordt een nieuw verdienmodel voor initiatiefnemer gecreëerd en draagt het initiatief ook bij aan een leefbaar buitengebied.

1.2 Er wordt een gedeelte van de bedrijfsbebouwing gesloopt en de agrarische bedrijfsbestemming komt te vervallen.

In totaal wordt aan bedrijfsbebouwing een oppervlakte van ca. 5.560 m² gesloopt. Dit is ook een voorwaarde in het kader van de LBV+ regeling. In de nieuwe situatie komt het agrarische bouwblok in zijn geheel te vervallen en krijgt het perceel een woonfunctie, waarbij het aannemersbedrijf een (niet-agrarische) bedrijfsfunctie krijgt met specifiek de aanduiding 'aannemersbedrijf' (milieucategorie 2). Bij dit advies is een situatietekening gevoegd van de toekomstige situatie. Verder wordt de voorwaarde gesteld dat alle overbodige verharding dient te worden verwijderd. Dit dient initiatiefnemer nog nader aan te geven in het kader van de Bopa procedure.

Voor deze locatie gelden de volgende milieuvergunningen:

- Revisievergunning 22 november 2011 (eerste fase milieu), 26 januari 2012 (tweede fase bouwen)
- Veranderingsvergunning 24 maart 2014
- Milieuneutrale wijziging 21 januari 2021
- Ambtshalve wijziging voorschriften 4 september 2023

Initiatiefnemer dient deze milieuvergunningen in te trekken.

1.3 De zonneweide past in het landschap.

Het restant van de aanwezige zonnepanelen, die nu nog op de agrarische bedrijfsbebouwing ligt, en niet op de nieuw te bouwen loods past, wordt op de grond geplaatst. Deze gronden liggen nu nog binnen het agrarisch bouwblok. Het gaat hierbij om een oppervlakte van ca. 1.438 m². In de nieuwe situatie zullen de gronden, waarop deze zonnepanelen zijn gelegen, een agrarische functie krijgen met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – zonnepanelen'. Initiatiefnemer dient aan te geven hoe het perceel landschappelijk wordt ingepast.

1.4 Het initiatief is voor ambtelijk advies voorgelegd aan de provincie Limburg.

De provincie heeft per mail (d.d. 24 mei 2024) aangegeven met dit initiatief in te kunnen stemmen.

1.5 De principetoestemming wordt in tijd beperkt.

Om te voorkomen dat er een slapende principetoestemming ontstaat wordt geadviseerd hieraan een termijn tot 1 december 2025 te verbinden.

Kanttekeningen en risico's

Het initiatief dient nader onderbouwd te worden in het kader van de vergunning voor een Bopa.

In een nader uit te werken evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal) dienen de in de bijlage bij de uitgaande brief nader aangegeven sectorale aspecten onderbouwd te worden.

Initiatiefnemer wordt in het kader van de planologische onderbouwing bij de Bopa verzocht om een verbeelding aan te leveren die te zijner tijd kan worden opgenomen in het aan te passen Omgevingsplan. Hiermee wordt de planologische eindsituatie duidelijk en kan de Bopa op een correcte wijze planologisch worden vertaald bij de wijziging van het Omgevingsplan.

Er dient rekening te worden gehouden met de spuitzones van naburig gelegen agrarische percelen.

Voorkomen moet worden dat betreffende stoffen in de nabijheid van mensen, dieren of planten worden gespoten. Het naastliggende perceel heeft de functie 'Agrarisch'. De spuitzone (50 meter vanaf de functie 'Agrarisch') dient bij deze herontwikkeling van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning in acht te worden genomen en is één van de te onderzoeken en te beoordelen sectorale aspecten in de Bopa procedure.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Zie voor alle tarieven de legesverordening op onze website.

Er wordt een overeenkomst nadeelcompensatie met initiatiefnemer aangegaan.

Overleg gevoerd met*Intern:*

Irma Schmitz, Anouk Beurskens (afdeling R,E &V)

Sjuul Metsemakers, Rivka Klinkers (afdeling VTH)

Dit initiatief is behandeld in het intake team van de gemeente, waaraan diverse disciplines deelnemen.

Extern:

Initiatiefnemer

Adviesbureau Van Buiten

Provincie Limburg

Participatie

Initiatiefnemer wordt verzocht met de omwonenden overleg te voeren. 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 brieven. Verder wordt dit advies op de TILS-lijst geplaatst.

Planning

Initiatiefnemer zal erop worden gewezen dat dit een principetoestemming is, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Als hij van deze toestemming gebruik wil maken, dient uiterlijk 1 december 2025 een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning voor een Bopa te zijn ontvangen.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

Principeverzoek

Situatietekening toekomstige situatie

Formulier aanpassing Omgevingsplan

Antwoordbrief principeverzoek met bijlage

Antwoordbrief aanpassing Omgevingsplan ten behoeve van LBV+regeling

Mail provincie d.d. 24 mei 2024

