

vanBuiten b.v.
Leveroyseweg 9a
6093 NE Heythuysen

Tel: +31 (0) 475 - 49 44 07

info@bijvanbuiten.nl
www.bijvanbuiten.nl

Aan het college van Burgemeester en wethouders
van de gemeente Weert
Postbus 950
6000 AZ Weert

Datum: 29 oktober 2024
Betreft: Aangepast principeverzoek herbestemmen locatie
Keenterstraat 69, Weert

Contactpersoon: [REDACTED]
Ons kenmerk: BO-2023-007376

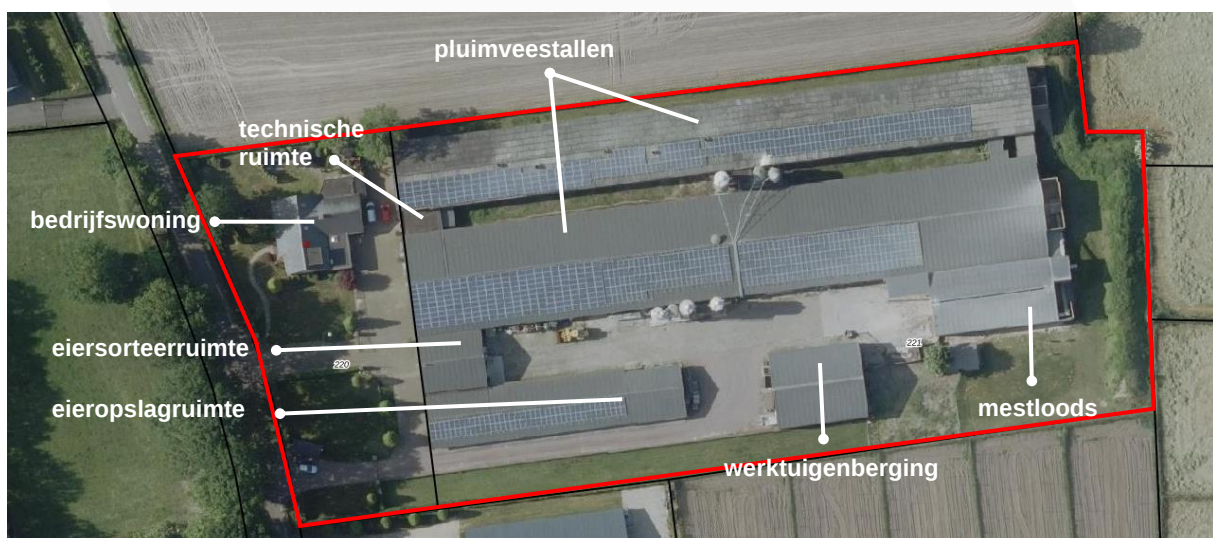
Geacht College,

Hierbij ontvangt u namens Pluimveebedrijf [REDACTED] B.V. (hierna: initiatiefnemer), gevestigd aan Keenterstraat 69 (6006PW) te Weert, het verzoek om het verzoek om het omgevingsplan op deze locatie zodanig aan te passen, zodat er in de toekomst geen (intensieve) veehouderij-activiteiten meer ontplooid kunnen worden. Dit verzoek wordt gedaan in relatie tot deelname aan de beëindigingsregeling veehouderijlocaties en het feit dat het in dit kader niet langer is toegestaan om op de locatie bedrijfsmatig landbouwhuisdieren te houden.

Een eerste opzet van dit verzoek is reeds op 22 maart 2024 ingediend bij uw gemeente. Hierop is op 15 mei 2024 een ambtelijk advies binnengekomen, waarin kenbaar is gemaakt dat het verzoek zoals destijds is ingediend, geen kansrijk initiatief betrof. Op 19 juni jl. heeft er een gesprek plaatsgevonden met de gemeente en initiatiefnemer, waarop dit principeverzoek is aangepast.

Huidige situatie

Op de locatie wordt een pluimveehouderij geëxploiteerd. Er is een vergunning aanwezig voor het houden van in totaal 86.500 leghennen. Deze milieutoestemming is verleend op 8 oktober 2013. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie AD, nummers 220 en 221. Hiernavolgend is een luchtfoto opgenomen met de huidige situatie met rood omrand het bouwvlak.



Figuur 1 Luchtfoto huidige situatie (bron: www.pdok.nl/viewer)

Beoogde situatie

Recent heeft initiatiefnemer besloten deel te nemen aan de beëindigingsregeling veehouderijlocaties. Hierin speelt leeftijd een rol, maar ook het feit dat er geen bedrijfsopvolging in beeld is. Hierop is initiatiefnemer gaan nadenken over de invulling van de locatie in de toekomst.

Bebouwing

Het grootste deel van de huidige bebouwing zal worden gesloopt, een ander deel blijft behouden. Het oppervlakte aan te slopen bebouwing bedraagt ca. 5.560 m². Hiernavolgend een overzicht van de te slopen bebouwing (rood) en de te behouden bebouwing (blauw). Naast de te behouden bedrijfsbebouwing blijft ook de huidige bedrijfswoning behouden.



Figuur 2 Overzicht te slopen en te behouden bebouwing (via: www.pdokviewer.nl)

Initiatief

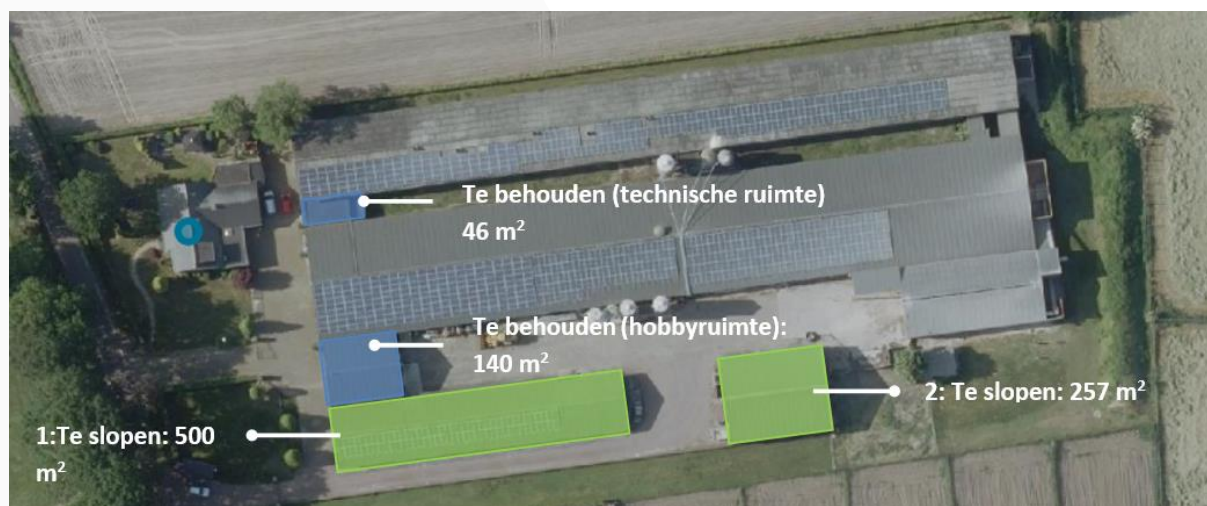
Initiatiefnemer is voornemens een loods terug te bouwen van ca. 750 m². Hiervan wordt 650 m² in gebruik genomen t.b.v. een aannemersbedrijf met werkplaats, zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten van de gemeente Weert (SBI-code 45, b.o. <1.000 m²). Dergelijke activiteit valt in milieucategorie 2, en wordt daarmee passend geacht op deze locatie.

De overige 100 m² worden in gebruik genomen als garage/berging (privé). Daar dit gedeelte van het gebouw niet voor bedrijfsdoeleinden gebruikt zal gaan worden, wenst initiatiefnemer dit te realiseren als bijgebouw bij de woning. De technische ruimte tussen de huidige stallen wenst behouden te blijven. Hier bevinden zich elektriciteitsaansluitingen en de omvormer voor de zonnepanelen. Als laatste wenst de huidige eiersorteerloods behouden te blijven en in gebruik te worden genomen als hobbyruimte (privégebruik). Beide gebouwen wensen behouden te blijven als bijgebouw bij de woning.

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

Om dit toch te realiseren wordt aansluiting gezocht bij de sloop/bonusregeling van de gemeente Weert, zoals beschreven in het beleidsstuk 'Compensatieregeling Kwaliteitsverbetering'. 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. De te slopen bebouwing en de reeds bestaande bijgebouwen zijn weergegeven op de volgende luchtfoto.



Te slopen:

Gebouw 1: 500 m²

Gebouw 2: 257 m²

Totaal: 757 m² aan sloopmeters beschikbaar

Te behouden:

Hobbyruimte: 140 m²

Technische ruimte: 46 m²

Totaal: 186 m² aan bestaande bijgebouwen

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 van 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. Hiermee kan worden gesteld dat het passend wordt geacht om op deze locatie de maximale oppervlaktemaat voor bijgebouwen te overschrijden m.b.v. de sloop/bonusregeling. In de nieuwe situatie bevinden zich dan 286 m² aan bijgebouwen bij de woning.

Zonnepanelen

Initiatiefnemer wenst de huidige zonnepanelen te behouden en terug te leggen op het dak van de nieuwe loods. Echter passen niet alle zonnepanelen op het dak van deze nieuwe loods. Initiatiefnemer wenst derhalve om het restant achter de loods, op de grond te situeren. Het gaat hierbij om een oppervlakte van ca. 1.438 m². Bij het opstellen van een omgevingsplan kan hierin geborgd worden dat deze oppervlakte aan zonnepanelen op de grond niet toe mag nemen.

Eierautomaat/verkoopruimte

In de huidige situatie heeft initiatiefnemer een eierautomaat in gebruik. Hier wordt veel gebruik van gemaakt door mensen uit de omgeving. Deze eierautomaat wenst dan ook behouden te worden voor de verkoop van

eieren van andere pluimveehouders. Hiervoor kan eveneens in het omgevingsplan geborgd worden dat het bij deze eierautomaat blijft, waardoor een industriële functie kan worden uitgesloten.

Een schematische weergave van de bebouwing in de nieuwe situatie is bijgevoegd bij dit principeverzoek.

Omgevingsvisie Weert

In de Omgevingsvisie van de gemeente Weert (vastgesteld op 12 juni 2024) wordt richting gegeven aan het toekennen van nieuwe functies aan zogenaamde VAB's (Vrijkomende Agrarische Bebouwing). Er zijn situaties waarbij het acceptabel kan zijn dat zich een niet-agrarisch bedrijf vestigt op een locatie, welke nog bestemd is tot een agrarische bouwkvavel. Met voorliggend beleid wordt de omzetting van een agrarische bouwkvavel naar een niet-agrarisch bedrijf mogelijk gemaakt voor een bedrijf van maximaal milieucategorie 2. Een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw is niet altijd geschikt voor een nieuw niet-agrarisch bedrijf. Het wordt daarom mogelijk gemaakt om, onder de voorwaarde dat er gesloopt wordt, nieuwe bebouwing op te richten. Een andere voorwaarde betreft dat dergelijk bedrijf een maximale oppervlakte van 650 m² mag hebben.

Initiatiefnemer wenst aan te sluiten bij deze beleidslijn van de gemeente en nieuwe bebouwing op te richten, waarvan 650 m² t.b.v. een aannemersbedrijf met werkplaats, zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten van de gemeente Weert (SBI-code 45, b.o. <1.000 m²). Dergelijke activiteit valt in milieucategorie 2. Zoals eerder genoemd wordt 100 m² in gebruik genomen als garage/berging voor privégebruik. Hierbij wordt het overgrote deel van de huidige bedrijfsbebouwing gesloopt, en wordt het onbenutte (agrarische) bouwvlak verkleind tot een bouwvlak op maat. Daarbij wordt opgemerkt dat de technische ruimte, de berging/garage en de hobbyruimte voor privégebruik blijven behouden. Een onderscheid is gemaakt op de bijgevoegde situatietekening.

Evenwichtige toedeling van functies

Door dit initiatief wijzigen de activiteiten de locatie. Dit kan invloed hebben op de omgeving. De wijziging van de functies die in dit principeverzoek worden voorgesteld zijn naar onze mening evenwichtig in deze situatie. Voor deze beoordeling spelen in ieder geval de volgende aspecten een rol.

1. Milieuaspecten

Op de locatie Keenterstraat 69 wordt een intensieve veehouderij (pluimvee) gesaneerd. De emissies van fijnstof, geur en endotoxinen wordt daarmee volledig weggenomen waardoor ook de geurbelasting afkomstig van dit bedrijf, op in de omgeving gelegen gevoelige objecten daalt tot nul. Door de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' van de locaties te verwijderen, wordt er eveneens voorkomen dat er in de toekomst een intensieve veehouderij kan vestigen op deze locatie.

2. Gezondheid

In de beoogde situatie worden er bedrijfsmatig geen dieren meer gehouden. De emissies van stoffen vanwege die activiteiten die mogelijk invloed hebben op de gezondheid, zoals bijvoorbeeld fijnstof en endotoxinen, vinden niet meer plaats in de beoogde situatie. Daarmee draagt dit initiatief bij aan een verbetering van de gezondheidsaspecten in de omgeving.

3. Verkeer

Met het verdwijnen van de intensieve veehouderij verdwijnen ook de dagelijkse c.q. wekelijkse transportbewegingen met zwaar verkeer als gevolg van transport met dieren, voer en mest. Bij het toekennen van een niet-agrarische functie aan deze locatie, zal alleen nog sprake zijn van verkeersbewegingen. Echter leiden deze niet tot een verslechtering van de omgevingskwaliteit, omdat het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe functie niet in verhouding staat tot de verkeersbewegingen waarvan sprake was toen er nog dieren gehouden werden.

4. Stikstof

De emissie van ammoniak vanwege de veehouderijactiviteiten wordt volledig weggenomen. Daarmee verdwijnt ook de stikstofbelasting op natuurgebieden in de directe omgeving. De emissie van NOx, vanwege verkeer, zal naar verwachting geen significant negatief effect hebben op de natuurgebieden in de directe omgeving. Dit is een positief effect van het initiatief.

5. Economische drager

Door dit initiatief wordt een (agrarische) economische drager vervangen door een andere economische drager. Op die manier is er een verdienmodel voor de initiatiefnemer.

Verzoek

Namens initiatiefnemer verzoek ik u om principestandpunt in te nemen over de omvorming van de locatie Keenterstraat 69 naar een niet agrarische bedrijfslocatie, waarbij wordt afgeweken van de maximale oppervlaktemaat voor bijgebouwen bij een woning door gebruik te maken van de sloop/bonusregeling. Onze voorkeur gaat naar het opstellen van een BOPA.

Met vriendelijke groet,



Adviseur ruimtelijke ontwikkeling

Deze brief is digitaal aangemaakt en daarom niet ondertekend.