

Afdeling	: R&E - Planologie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Marjo Beeren	DJ-2354168
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Zaaknummer:
		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,



Totaal aantal pagina's: 4
Pagina 1

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