

PER MAIL!

Afz. Kerkstraat 2, 6095 BE Baexem

College van Burgemeester en Wethouders van Weert
Afdeling Ruimte & Economie; mevr. M. Arts en mevr. M. Beeren
Postbus 950
6000 AZ WEERT

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V.

Vestigingen te Voerendaal,
Baexem en Vught

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
0475 459 260

info@aelmans.com
www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01

Datum 7 februari 2024

Betreft Principeverzoek omvorming agrarische bedrijfslocatie Gebleektsteeg 15 te Weert

Ons kenmerk [REDACTED]

Geacht College,

Namens cliënten, [REDACTED]

[REDACTED] richt ik mij tot u met het volgende verzoek.

Cliënten zijn betrokken bij een tweetal ontwikkelingen. Dat zijn de omvorming/ herontwikkeling van de locatie Gebleektsteeg 15 (voormalige nertsenfokkerij) en het Ecodorp 'Hof van Weleert' op Haanheuvelweg 5; beiden gelegen in Weert. Deze twee plannen zijn gezamenlijk in ontwikkeling en worden, naar verwachting, in één nieuwe wijziging van het omgevingsplan gerealiseerd.

Op 2 augustus 2023 heeft er ambtelijk vooroverleg plaatsgevonden met de gemeente Weert over het plan.

Het plan is om de herontwikkeling op de locatie Gebleektsteeg 15 planologisch gelijktijdig te ontwikkelen met het Ecodorp aan de Haanheuvelweg 5. Voor het project aan de Haanheuvelweg 5 bevond het concept-ontwerp bestemmingsplan zich in de afrondende fase. Dat concept-ontwerpplan is nog niet ingediend bij de gemeente. Vanwege een vooralsnog niet meewerkende houding vanuit de provincie bij dit project (woningbouw in het buitengebied) loopt dat bestemmingsplan vertraging op. Met het indienen en beoordelen van het voorliggende principeverzoek kunnen beide plannen procedureel weer meer gelijk worden getrokken en kunnen ze, na het principebesluit van het college, samen verder worden afgehandeld middels één wijziging van het omgevingsplan.



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. van toepassing die u vindt op www.aelmans.com.

Bestaande situatie

Cliënten zijn voornemens de voormalige nertsenfokkerij op de Gebleektesteeg 15 te (6005 ND) Weert, kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie AB, nummer 700 en 355, om te vormen naar een ander bedrijf. Cliënten zijn momenteel nog woonachtig in de agrarische bedrijfswoning op het perceel. Ter plaatse van de voormalige nertsenfokkerij ligt de bebouwing leeg vanwege het landelijke 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.

Op het perceel geldt volgens het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden'. Op het terrein zijn, naast het bouwvlak, functieaanduidingen aanwezig voor een bedrijfswoning en het exploiteren van een intensieve veehouderij (zoals de voormalige nertsenfokkerij). De verbeelding van het vigerende bestemmingsplan is terug te vinden in **bijlage 1**.

Beoogde situatie

Cliënten willen voor hun zoon Maik een toekomstgerichte bedrijfslocatie realiseren op de Gebleektesteeg 15. Daarvoor hebben zij het volgende ontwikkelvoorstel uitgewerkt.

Maik exploiteert een combinatie van een aannemersbedrijf (het aannemen van grondwerk binnen en buiten de landbouw) tezamen met hoveniersactiviteiten (landschapsonderhoud). Voor het voortzetten en toekomstbestendig maken van deze bedrijfsactiviteiten is een loods van circa 500 m² noodzakelijk. Deze ontwikkeling gaat uit van de realisatie van een bedrijfsloods voor bedrijvigheid binnen categorie 2 (bouw, aanneming, hovenier). Het bedrijfsgebouw is beoogd in de zuidwesthoek van het perceel, met een ontsluiting enkele meters ten zuiden van de huidige ontsluiting van de voormalige nertsenfokkerij. Door deze ligging (circa 50 meter afstand tot de naastgelegen woning op het adres Gebleektesteeg 17) voldoet het gebouw aan de richtafstand van minimaal 30 meter tot naastgelegen woningen van derden.

In de beoogde situatie wordt de huidige agrarische bedrijfswoning gebruikt als bedrijfswoning bij het bedrijf van de zoon. Vanzelfsprekend zal de zoon deze bedrijfswoning ook gaan bewonen. De bestaande schuren zullen privé worden gebruikt en voor een klein deel als kantoor-/ kantine worden ingericht bij het bedrijf van de zoon.

Ter realisatie van onderhavig voorstel dienen de met 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden gedeeltelijk te worden herbestemd tot 'bedrijf'.

De agrarische bedrijfsbestemming op het achterste deel van het bouwvlak (circa 6.500 m² van kadastraal perceel 355) vervalt met beoogde ontwikkeling. Deze grond krijgt de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

Cliënten realiseren zich dat er voor de realisatie van dit project op grond van het gemeentelijke kwaliteitsmenu een kwaliteitsbijdrage geleverd moet worden. Deze kwaliteitsbijdrage bestaat onder andere uit de realisatie van extra groene inpassing. Zo krijgt de bosschage in de bocht van de Gebleektesteeg een groenbestemming. Een situatietekening van het beoogde plan is opgenomen in **bijlage 2** bij dit verzoek.

Structuurvisie Weert 2025

Deze visie geeft koers en richting aan de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Weert. De structuurvisie gaat ook in op de wijze waarop de gemeente van plan is die voorgenomen ontwikkeling te verwezenlijken. Een andere reden om deze structuurvisie vast te stellen is, dat zij de basis biedt om nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk te maken en tegelijkertijd inkomsten te genereren om de kwaliteit van het buitengebied te versterken.

In de structuurvisie komt naar voren dat een belangrijk uitgangspunt van het ruimtelijke beleid van de gemeente Weert is om de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten in het buitengebied te behouden, daar waar mogelijk te versterken en om verstening tegen te gaan. Daarnaast wordt in de structuurvisie geschreven dat hergebruik van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen in het merendeel van de gevallen wordt toegejuicht. Door het hergebruiken van deze vrijkomende bebouwing wordt verpaupering en het verrichten van illegale activiteiten voorkomen.

Het onderhavig planvoornemen draagt positief bij aan de kwaliteitsverbetering van het buitengebied, tevens wordt aan de hand van beoogd planvoornemen bewust omgegaan met het hergebruiken van bebouwde ruimte en wordt verstening teruggedrongen door een deel van een bouwkaavel te laten vervallen. De ontwikkelingen die cliënten voor ogen hebben sluiten aan bij de Weerter structuurvisie voor wat betreft het herontwikkelen/omvormen van de bedrijfslocatie aan de Gebleektsteeg 15 te Weert.

Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert

Het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert (GKW) is opgenomen als bijlage bij de gemeentelijke structuurvisie. Dit kader is een uitwerking van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) en sluit hier in grote lijnen bij aan. Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen buiten de contour, die middels een bestemmingsplanwijziging mogelijk worden gemaakt. Het kenmerkende voor de betreffende ontwikkelingen is dat het (nieuwe) functies zijn, die een nieuw ruimtebeslag leggen op het 'maagdelijke' buitengebied en/of met nieuwe verstening en verglazing gepaard gaan.

Net zoals in de structuurvisie van Weert, is ook in het GKW opgenomen dat hergebruik van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen in het merendeel van de gevallen wordt toegejuicht. Door het hergebruiken van deze vrijkomende bebouwing wordt verpaupering en het uitvoeren van illegale activiteiten voorkomen. Met het GKW wordt de omzetting van een agrarisch bouwkaavel naar een niet-agrarisch bedrijf mogelijk gemaakt voor een bedrijf van maximaal categorie 2.

Onderhavig planvoornemen is, overeenkomstig de bedrijvenlijst die als bijlage bij het GKW is gevoegd, een categorie 2 bedrijf en past dus binnen het bovenstaand genoemde. Geconcludeerd kan worden dat het beoogde plan past binnen het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu dat is opgesteld door de gemeente Weert.

Resumerend

Op grond van vorenstaande overwegingen verzoeken cliënten uw college of u in principe bereid bent om medewerking te verlenen aan de omvorming van de agrarische bedrijfslocatie Gebleektsteeg 15 te Weert. Ter realisatie van onderhavig voorstel dienen de met 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden gedeeltelijk te worden herbestemd tot 'bedrijf' zoals

opgenomen in bijlage 2 bij dit principeverzoek. Met de beoogde planontwikkeling vervalt circa 6.500 m² bouwkaavel. Deze grond krijgt de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

Bij een positief principebesluit uwerzijds zullen we de stukken ten behoeve van het wijzigen van het omgevingsplan nader uitwerken, dit in samenspraak met de betrokken ambtenaren. Indien de behoefte bestaat voor een nadere mondelinge toelichting op voorliggend verzoek, dan zijn de cliënten daartoe graag bereid. Voor het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met ondergetekende onder t [REDACTED]

In het vertrouwen u hiermee het verzoek van cliënten vooralsnog voldoende te hebben toegelicht, verblijft in afwachting van uw reactie.

Met vriendelijke groet,
Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V.

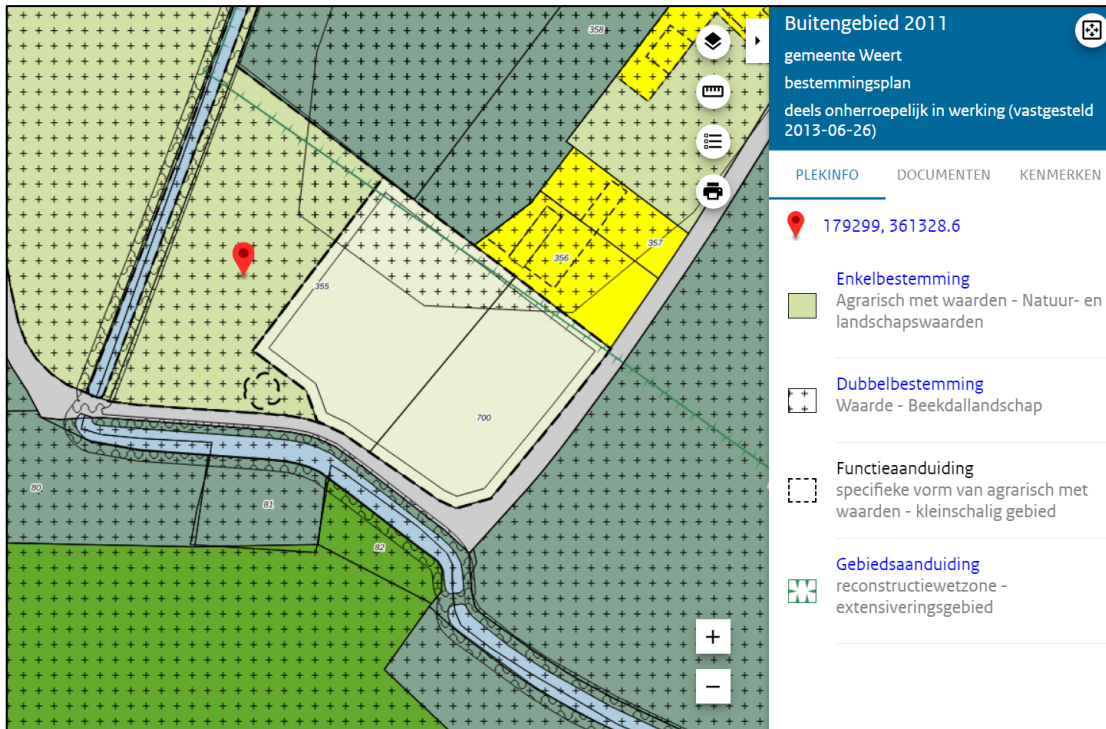
c.c: [REDACTED]

[REDACTED]

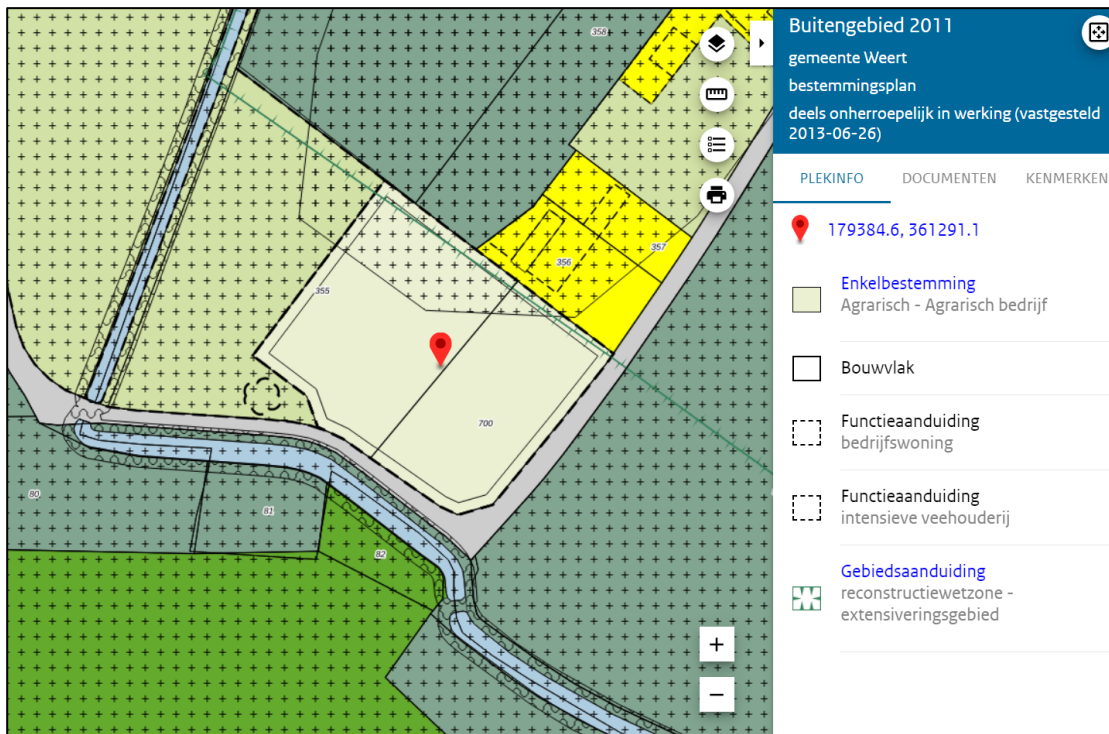
Adviseur ruimtelijke ontwikkeling / juridisch adviseur

Bijlagen: 1) Verbeelding vigerend bestemmingsplan
 2) Situatietekening toekomstige situatie

Verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'



Bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' gemeente Weert, enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' (Intensieve veehouderij)

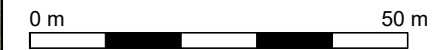
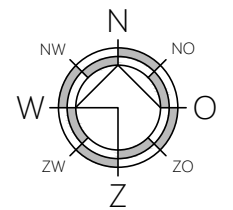


Bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' gemeente Weert, enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'.



LEGENDA:

- AW Agrarisch met waarden (ca. 16.075 m²)
- B Bedrijf (ca. 4.336 m²)
- bedrijfsmatig geen activiteiten (ca. 3.052 m²)
- G Groen (ca. 836 m²)
- vervallen bouwkaavel (ca. 6.473 m²)
- kadastrale grens



schaal 1:1000

project : RO advies Gebleektsteeg 15
 opdrachtgever : Mts. Kanters-Hermans
 Gebleektsteeg 15
 6005 ND Weert

onderwerp : Situatietekening
 BP+DKK+luchtfoto

projectleider : H. Steins
 get. : RS
 projectnummer : M230309

bladnummer : **S02a**
 bladformaat : A3
 schaal : 1:1000
 datum : 02-08-2023



Locatie Baexem: Kerkstraat 2
 6095 BE Baexem
 0475 - 45 92 60
 Locatie Ubachsberg: Kerkstraat 4
 6367 EJ Voerendaal
 045 - 30 30 600
 Locatie Rosmalen: Berlicumseweg 6d
 5248 NT Rosmalen
 073 - 30 32 700
 E-mail: info@aelmans.com
 Website: www.aelmans.com