



Afdeling	: Ruimte, Economie & Vastgoed	B&W-voorstel: DJ-2912049
Naam opsteller voorstel	: Anouk Beurskens A.Beurskens@weert.nl, 0495-575236	Zaaknummer: 2912039
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek Zoomweg 32 en 32a.

Voorstel

In principe onder voorwaarden in te stemmen met de voorgestelde invulling van de agrarische bedrijfslocatie Zoomweg 32 en 32a in verband met deelname aan de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties (LBV) met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) tot uiterlijk 1 juli 2026 en aansluitend deze ontwikkeling te regelen middels een aanpassing van het Omgevingsplan.

Inleiding

Er is een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van de agrarische bedrijfslocatie aan de Zoomweg 32 en 32a in Altweeterheide. Op deze locatie is een varkenshouderij en akkerbouwbedrijf gevestigd. Initiatiefnemer heeft zich aangemeld voor de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties (hierna LBV) en hiervoor een beschikking ontvangen. Van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) heeft de gemeente 27 mei 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 varkenshouderijtak moeten worden beëindigd, er geen landbouwhuisdieren meer gehouden mogen worden en de dierenverblijven afgebroken moeten worden.

Initiatiefnemer wil aan de LBV regeling deelnemen en gaat stoppen met de varkenshouderij waardoor op deze locatie geen landbouwhuisdieren meer gehouden worden. Initiatiefnemer wil graag hobbymatig dieren houden, te weten: 7 geiten, 8 ouderdieren van vleeseenden, 4 ouderdieren van vleeskalkoenen, 20 legkippen, 7 parelhoenders, 10 paarden, 2 ezels, 5 konijnen, 20 herten, 10 pauwen, 3 ganzen, 2 honden en 10 katten. Het houden van paarden gaat ook bedrijfsmatig plaats vinden in de vorm van stalling van pensionpaarden. Dit is toegestaan conform de LBV regeling.

Het akker- en tuinbouwbedrijf wordt voortgezet. Eén van de huidige bedrijfsgebouwen wordt behouden voor het stallen van de eigen paarden en pensionpaarden en de stalling van machines en werktuigen ten behoeve van het akker- en tuinbouwbedrijf. Achter op het perceel worden foltietunnels geplaatst voor de teelt van groenten. De spuiwaterput wordt behouden om in de toekomst te kunnen gebruiken voor de opvang en het hergebruik van hemelwater. Binnen het bestaande bouwvlak worden paddocks en een buitenrijbak gerealiseerd om de paarden uitloop te geven en om te kunnen rijden met de paarden.

In te vullen door het B&W secretariaat:

- ☒ Akkoord
☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:

- ☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

Beslissing d.d.:

08-07-2025

Nummer:

14

De secretaris,

Ze willen een nieuwe loods bouwen voor niet agrarische bedrijfsactiviteiten, te weten kleinschalige houtbewerking en stalling van ABC-goederen (auto's, boten en caravans). Er wordt hiervoor gebruik gemaakt van de reeds aanwezige inrit op het perceel. Vanwege voornoemde agrarische en niet agrarische activiteiten is het voor initiatiefnemer van belang dat het bouwvlak in de huidige omvang wordt behouden. De aanduiding 'intensieve veehouderij' wordt bij de wijziging van het omgevingsplan van het perceel verwijderd. Het principeverzoek is als bijlage toegevoegd.

Omgevingsplan

Ter plaatse is van toepassing het (tijdelijke) deel van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan 'Buitengebied 2011') met de functie 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Binnen dit bouwvlak zijn twee bedrijfswoningen toegestaan die al aanwezig zijn, Zoomweg 32 en 36. Deze laatste hoort niet bij het plangebied.

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 houden van landbouwhuisdieren wordt opgeheven maar tevens de andere gevraagde toestemmingen worden geregeld. Met landbouwhuisdieren worden dieren bedoeld die worden gehouden voor de productie of het fokken van dieren. Een paardenpension zoals in de nieuwe situatie gewenst valt hier niet onder en is dus wel mogelijk op grond van de LBV-regeling. Hiervoor wordt de Bopa procedure gevolgd. Omdat het op grond van de LBV+ regeling noodzakelijk is dat het Omgevingsplan wordt herzien, zal initiatiefnemer hierover in een afzonderlijke brief worden 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 beoogde gebruik en het schrappen van de mogelijkheid om landbouwhuisdieren te houden.

Resultaten

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

Activiteiten

Doorlopen van de ruimtelijke procedure met een vergunning voor een Bopa (reguliere procedure). Dit wordt vervolgens meegenomen bij de wijziging van het Omgevingsplan.

Argumenten

Het verzoek past onder voorwaarden binnen de Omgevingsvisie Weert.

In juni 2024 is de Omgevingsvisie Weert door de gemeenteraad vastgesteld. In bijlage 17 van deze visie is de compensatieregeling kwaliteitsverbetering opgenomen, waarin beleid is opgenomen voor hergebruik van Vrijkomende Agrarische bebouwing (VAB), hoofdstuk 10 van de regeling. Deze mag bijvoorbeeld gebruikt worden voor niet-aan-het-buitengebied-gebonden bedrijven (mits categorie 1- en 2-bedrijven zoals opgenomen in de lijst overeenkomstig de bijlage). Initiatiefnemer wil graag een nieuwe loods met een oppervlakte van 650 m² gaan bouwen voor kleinschalige houtbewerking en opslag van

ABC-goederen (auto's, boten en caravans). De kleinschalige houtbewerking krijgt een oppervlakte van 125 m².

De activiteiten zijn volgens initiatiefnemer vergelijkbaar met een aannemer met werkplaats < 1.000 m². Houtbewerking valt echter al snel onder milieucategorie 3.1 en niet onder milieucategorie 2, zoals een aannemer met werkplaats.

Het verschil is dat bij houtwerking (timmerbedrijf, milieucategorie 3) machines worden gebruikt en bij een aannemer met werkplaats alleen maar handgereedschap, daarom is er bij de laatste ook sprake van milieucategorie 2. Voor de houtbewerking mag in dit geval dan ook alleen maar handgereedschap worden gebruikt en de oppervlakte moet, zoals in het principeverzoek aangegeven, worden beperkt tot 125 m².

De rest van het gebouw wordt gebruikt voor de opslag van de ABC-goederen. Opslag wordt niet genoemd in voornoemde bedrijvenlijst. Conform het omgevingsplan is het gebruik van VAB's voor stalling van bv. auto's, boten en caravans echter rechtstreeks toegelaten. De nieuwe bebouwing mag derhalve hiervoor ook worden gebruikt. Op het buitenterrein wordt de verharding gebruikt om voor korte duur de ABC-goederen klaar te zetten voor transport. Permanente opslag wordt hier niet toegestaan. Een belangrijke voorwaarde is dat het bedrijf wordt gekoppeld aan de bedrijfswoning. Het bedrijf mag dus niet van de woning worden gesplitst. De bebouwing moet bovendien meer geclusterd worden met de bestaande bebouwing en het verhard terrein moet verkleind worden, gezien het feit dat het terrein alleen mag worden gebruikt om de auto's, boten en caravans tijdelijk klaar te zetten.

Een bedrijf in een VAB mag een oppervlakte van maximaal 650 m² of inhoud van maximaal 1.500 m³ hebben, binnen de bestaande bebouwing dan wel binnen de (onder voorwaarden) nieuw op te richten bebouwing.

In de compensatieregeling worden verder de volgende voorwaarden gesteld:

- Er moet sprake zijn van substantiële kwaliteitswinst, die bestaat uit het verminderen van verstening en het slopen van oude vervallen bebouwing.
- Er mag maximaal 2/3 van inhoud van de te slopen bebouwing worden teruggebouwd met een maximale inhoud van 1.500 m³.
- Het gebouw mag niet plat worden afgedekt.
- Overtollige bebouwing moet worden gesloopt. Het bepalen van wat overtollige bebouwing is, gebeurt in overleg met de gemeente. Hierbij staat het behalen van substantiële kwaliteitswinst centraal. Er wordt maatwerk geleverd.
- Het nieuwe gebouw moet architectonisch een goede uitstraling hebben. Het gebouw is van baksteen of een ander kwalitatief hoogwaardig materiaal en wordt afgedekt met dakpannen of een ander hoogwaardig materiaal.
- Het nieuwe gebouw hoeft niet op dezelfde plaats als het te slopen gebouw opgericht te worden maar moet wel binnen het bestaande bouwvlak worden opgericht.

Zoals al vermeld wordt een gedeelte van de bedrijfsgebouwen gesloopt, dit is een oppervlakte van circa 3.170 m². De nieuwe bebouwing heeft een oppervlakte van 650 m², dit voldoet dan ook aan voornoemde voorwaarden uit de compensatieregeling, waardoor er op het perceel een kwaliteitswinst wordt behaald. Initiatiefnemer dient daarnaast een inrichtingsplan in te dienen om aan te geven hoe het perceel landschappelijk wordt ingepast en op welke wijze waterberging plaatsvindt.

Een andere voorwaarde uit de compensatieregeling is dat het onbenutte bouwvlak van het Agrarisch bouwkwavel vervalt, dus dat het bouwvlak moet worden verkleind. Het gedeelte van het perceel waarop de rijbak, paddock en de folietunnel zijn gesitueerd, moet worden omgezet naar een specifieke functie voor deze activiteiten, waardoor er geen nieuwe bebouwing of andere activiteiten zijn toegestaan.

Initiatiefnemer is voornemens om een aantal dieren hobbymatig te houden. Uit het principeverzoek blijkt nog niet of er landbouwhuisdieren gehouden gaan worden. Als we de overige diersoorten optellen (7 geiten, 8 ouderdieren van vleeseenden, 4 ouderdieren van

vleeskalkoenen, 7 parelhoenders, 5 konijnen, 3 ganzen) komen we uit op 34 (mogelijke) landbouwhuisdieren. Bij het houden van >25 landbouwhuisdieren moet een melding worden gedaan op grond van het BAL. Conform de LBV-regeling mag dit niet, omdat er geen landbouwhuisdieren meer mogen worden gehouden. In een nader uit te werken evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal) moet derhalve worden beargumenteerd en onderbouwd dat deze dieren niet aan de definitie van landbouwhuisdier voldoen. Een landbouwhuisdier is een zoogdier of vogel voor de productie van vlees, eieren, melk, wol of veren of een paard of pony voor het fokken. Er moet schriftelijk een bevestiging van het RVO worden gevraagd door de initiatiefnemer dat het RVO akkoord is in het kader van de LBV-regeling met het houden van de gewenste diersoorten en aantallen.

Ook moet de vigerende vergunning worden ingetrokken en geldt er voor dieren (niet zijnde landbouwhuisdieren) voor meer dan 25 vogels of meer dan 5 zoogdieren een informatieplicht op grond van het omgevingsplan (paragraaf 22.3.25).

Het initiatief zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het perceel en de leefomgeving.
Er wordt een groot gedeelte van de bedrijfsbebouwing gesloopt. Dit is ook een voorwaarde in het kader van de LBV regeling. Er wordt daarbij een intensieve veehouderij dichtbij de bebouwde kern van Altweeterheide beëindigd, hetgeen de leefbaarheid van de inwoners bevordert. Met dit initiatief wordt een nieuw verdienmodel voor initiatiefnemer gecreëerd en draagt het initiatief ook bij aan een leefbaar buitengebied.

De principetoestemming wordt in tijd beperkt.
Om te voorkomen dat er een slapende principetoestemming ontstaat wordt geadviseerd hieraan een termijn tot 1 juli 2026 te verbinden.

Kanttelingen 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.

De niet-agrarische activiteiten moeten worden afgestemd op de regionale behoefte.
Het initiatief is voor ambtelijk advies voorgelegd aan de provincie Limburg. Via de mail is op 13 september 2024 een brief met het advies ontvangen. De provincie heeft hierin als voorwaarde meegegeven dat het verzoek moet worden afgestemd op de regionale behoefte. Dit moet worden onderbouwd in de etfal.

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:

Marjo Beeren, Karin van de Water (afdeling Ruimte, Economie & Vastgoed)
Suzan Govers en Rivka Klinkers (afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving)

Extern:

Provincie Limburg
Pijnenburg agrarisch advies & onroerend goed

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 wordt erop gewezen dat dit een principetoestemming is, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Als hij van deze toestemming gebruik wil maken, dient uiterlijk 1 juli 2026 een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning voor een Bopa te zijn ontvangen.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

- Aangepast principeverzoek Zoomweg 32-32A Altweerderheide d.d. 28 februari 2025
- Antwoordbrief Zoomweg 32 en 32a
- Antwoordbrief aanpassing Omgevingsplan ten behoeve van LBV regeling
- Advies provincie Limburg d.d. 13 september 2024

