

Notitie: Conceptverzoek realiseren hondenpension
Locatie: Sint Sebastiaanskapelstraat 28 6003 NT Weert

Someren, 19-12-2024 / 10-02-2025

Kenmerk: NL / 19243.005

Initiatiefnemers zijn voornemens bij de paardenhouderij aan de Sint Sebastiaanskapelstraat 28 te Weert een nevenactiviteit te beginnen in de vorm van een hondenpension. In dit verzoek wordt de gemeente Weert gevraagd medewerking te verlenen aan de toevoeging van de nevenactiviteit.

Aanleiding

Initiatiefnemers zijn voornemens het bedrijf van de (schoon-)ouders over te nemen en delen een grote passie voor paarden en honden. Om de paardenhouderij toekomstbestendiger en rendabeler te maken, zijn initiatiefnemers voornemens de bedrijfsactiviteiten te verbreden door een andere inkomstenbron te realiseren op de locatie, in de vorm van een hondenpension.

Huidige situatie

De initiatieflocatie is gelegen aan de Sint Sebastiaanskapelstraat 28 in het buitengebied van Weert. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie W, perceelnummer 162. Het plangebied is gesitueerd tussen Weert en Nederweert onder de A2, op slechts 150 meter van het industrieterrein van Weert. De projectlocatie is gelegen op een afstand van een kilometer tot de bebouwde kom van zowel Weert als Nederweert. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door voornamelijk agrarische bedrijven met een aantal burgerwoningen in het buitengebied.

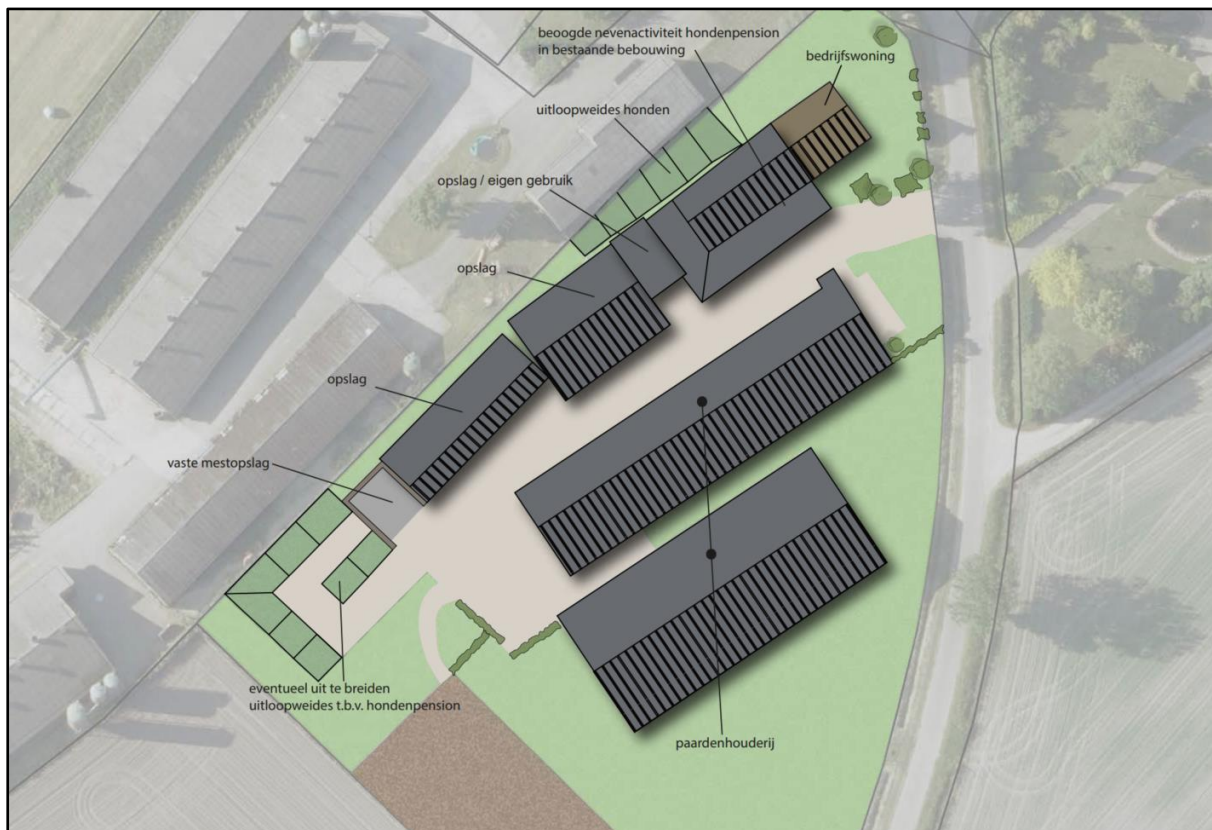


Afbeelding 1: ligging initiatieflocatie

In de huidige situatie wordt op het plangebied door initiatiefnemer een paardenhouderij geëxploiteerd. Ten bate van dit bedrijf zijn er een tweetal stallen, een vaste mestopslag, een aantal weilanden en verschillende gebouwen ten behoeve van opslag en een bedrijfswoning aanwezig op de locatie.

Beoogde situatie

Het hondenpension zal worden gerealiseerd in bestaande bebouwing. Een gebouw wat nu wordt gebruikt voor privéberging, ten behoeve van materialen en fietsen zal worden verbouwd tot een hondenpension voor maximaal 40 honden met uitlopen achter het gebouw. Een deel van het gebouw zal in gebruik blijven ten behoeve van privéberging. Op onderstaande afbeelding is het initiatief globaal weergegeven. Deze tekening wordt ook als separate bijlage bij dit verzoek aangeleverd.



Afbeelding 2: situatietekening beoogde situatie

Initiatiefnemers zijn voornemens het hondenpension eerst kleinschalig op te zetten om later uit te breiden naar een grotere omvang, bij een succesvolle eerste start. Vandaar dat op bovenstaande tekening eveneens "eventueel uit te breiden uitloopweides" zijn weergegeven. Het hondenpension is vooral bedoeld voor de kleinere honden, met een hoogte van maximaal 50 cm. Het hondenpension zal maximaal een omvang hebben van 40 honden.

Planologie

Conform het omgevingsplan bestaande uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' van de gemeente Weert, aldus vastgesteld op 26 juni 2013 en meerdere malen herzien, heeft de initiatieflocatie aan de Sint Sebastiaanskapelstraat 28 de volgende functiegebieden en aanduidingen toegekend gekregen, zie onderstaande afbeelding:

- Functiegebied: 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf';
- Functiegebied: 'Waarde – Archeologie hoog'
- Bouwvlak
- Functieaanduiding: 'bedrijfswoning'
- Gebiedsaanduiding: 'veiligheidszone – risicovolle inrichting'
- Gebiedsaanduiding: 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'

- Gebiedsaanduiding: 'vrijwaringszone – molenbiotoop'



Afbeelding 3: Uitsnede plankaart 'Buitengebied 2011' van de gemeente Weert

Binnen het tijdelijke omgevingsplan zijn er geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de neventak te realiseren. Derhalve wordt voorgesteld om deze activiteit met een aanvraag om buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) aan te vragen.

Beleidsverantwoording

Er dient getoetst te worden of de beoogde ontwikkeling past binnen de recente beleidskaders. Aangezien het initiatief niet geheel passend is binnen het omgevingsplan dient getoetst te worden aan de gemeentelijke omgevingsvisie en de provinciale Omgevingsverordening Limburg.

Omgevingsplan

Binnen de regels van het tijdelijke omgevingsplan wordt de functie voor een dierenpension alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding voor 'specifieke vorm van bedrijf - dierenpension'. Deze aanduiding is niet gelegen op de initiatieflocatie, maar er zijn ook geen specifieke regels voor het toestaan van deze activiteit binnen het functiegebied dat nu is opgenomen in het tijdelijke omgevingsplan.

Omgevingsvisie Weert

De Omgevingsvisie Weert is een verdere uitwerking van de strategische visie voor de fysieke leefomgeving en helpt de gemeente naar die toekomst toe te werken met een doorkijk naar 2040. De Omgevingsvisie Weert biedt een inhoudelijk, procesmatig en samenhangend kader voor de ontwikkeling van de gemeente. Sinds 12 juni 2024 is de omgevingsvisie Weert in werking getreden.

In de omgevingsvisie komen thema's aan bod over de woningmarkt, de energietransitie, klimaatverandering, gezondheid, werkgelegenheid, mobiliteit, de transitie van het landelijk gebied, biodiversiteit en omgevingskwaliteit. In het kader van de ontwikkeling van het buitengebied is het hoofddoel deze toekomstbestendig te maken. Het aantal agrarische bedrijven in Weert is sinds het begin van deze eeuw gehalveerd. Een ontwikkeling die nog niet is gestopt. Dit betekent dat er een grote hoeveelheid vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's) is. Leegstaande stallen en loodsen vragen

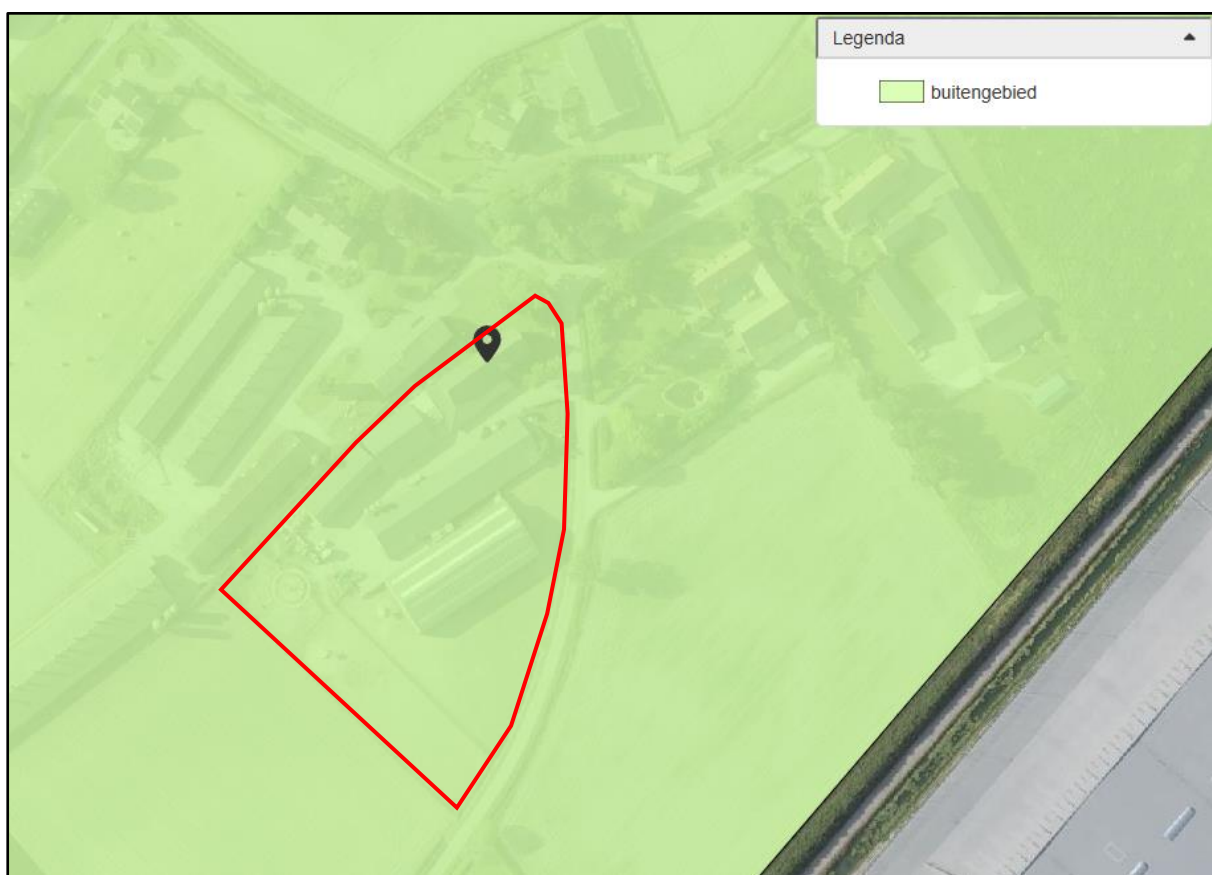
om een andere bestemming of dienen te worden gesloopt. Een ander punt bij deze leegstand is dat het aantrekkelijk wordt voor ondermijning. Ondermijning vraagt blijvende aandacht.

In het kader van een toekomstbestendig buitengebied, is het verstandig de activiteiten op een bedrijf te differentiëren om zo meerdere inkomensstromen te generen. Waardoor er een vitaler en rendabeler bedrijf ontstaat, die minder risico's loopt op het economische vlak. Dit is ook de hoofdreden waarom de initiatiefnemer de nieuwe activiteiten wil toevoegen. Een bijkomstigheid bij het initiatief aan de Sint Sebastiaanskapelstraat 28 is dat er bestaande bebouwing wordt gebruikt voor de ontwikkeling van de nevenactiviteit. Dit sluit goed aan bij de omgevingsvisie van de gemeente Weert.

Omgevingsverordening Limburg

De Omgevingsverordening Limburg betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar de beschermingsregels voor het opstellen van omgevingsplannen.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving en artikel 4.2 van de Omgevingswet. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waarin de planlocatie ligt, conform de Omgevingsverordening van Limburg. In dit geval ligt de planlocatie in het werkingsgebied 'buitengebied', zie onderstaande.



Afbeelding 4: Uitsnede kaart omgevingsverordening Limburg, met in rood de initiatieflocatie

In de omgevingsverordening van de provincie Limburg zijn geen regels opgenomen voor het exploiteren van een niet-agrarische functie in het buitengebied. Gezien het hier gaat om een nevenactiviteit bij een onveranderde hoofdactiviteit, wordt ervan uitgegaan dat deze passend is binnen het provinciale beleid.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) is voor de volledigheid gekeken of de beoogde ontwikkeling gevolgen heeft op het woon- en leefklimaat van de omgeving. Om te toetsen of er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is, is gekeken naar het aspect 'Activiteiten en milieuzonering' om te bepalen of de omliggende (agrarische) bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Activiteiten en milieuzonering

De handreiking 'Activiteiten en Milieuzonering' (editie 2024) is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en dient als hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige objecten concreet in te vullen. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten (geur en geluid) en de bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Het plangebied ligt in gemengd gebied aangezien het in agrarisch gebied is gelegen met zowel woonfuncties als bedrijfsfuncties. Er is derhalve sterke functiemening in het gebied.

In de beoogde situatie zal de paardenhouderij niet wijzigen, enkel een hondenpension wordt toegevoegd aan de locatie. Een bedrijf met de functie voor dierenpension betreft een milieucategorie voor geluid van 3 en voor geur 1. Voor geluid geldt de "basis" zone met een richtafstand van meer dan 50 meter, voor geur geldt bij een positie 1 een afstand van meer dan 30 meter.

Het dichtstbijzijnde gevoelige object is gelegen tegenover de planlocatie aan de Sint Sebastiaanskapelstraat 26. Dit betreft een intensieve veehouderij met een bedrijfswoning. Het functiegebied van de initiatieflocatie tot het naastgelegen bedrijf betreft 0 meter. Gezien er niet voldaan kan worden aan de richtafstand en de geluidsproductie op de initiatieflocatie in een nieuwe categorie wordt ingedeeld, is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd om aan te tonen dat het initiatief geluidsnormen niet overschrijdt. Het akoestisch onderzoek is als separate bijlage bij de aanvraag toegevoegd.

Ten bate van de geur wordt er dus ook niet voldaan aan de richtafstanden in het kader van de 'Activiteiten en milieuzonering'. Voor honden is er echter geen geuremissiefactor vastgelegd. Waardoor in het kader van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties de intensieve veehouderij aan de Sebastiaanskapelstraat 26 het meest bepalend is voor de geuremissies in de omgeving. Verder wordt de mogelijke geuremissie zoveel mogelijk ingeperkt voor de uitlopen dagelijks te ontdoen van uitwerpselen en het opslaan hiervan in afgesloten containers.

Participatie

Tevens is er al een deel participatie uitgevoerd door de initiatiefnemers. Zo is er met de directe omwonenden al gesproken en om reactie gevraagd op de plannen om een hondenpension te beginnen. Hierop waren geen op- of aanmerkingen en is de directe omgeving positief gestemd tegenover de plannen op de initiatieflocatie. Een verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage toegevoegd bij dit verzoek.

Conclusie en verzoek

Initiatiefnemers zijn voornemens om de activiteiten op de locatie aan de Sint Sebastiaanskapelstraat 28 uit te breiden met een hondenpension. De reden hiertoe is differentiëren van de activiteiten om een rendabeler en toekomstbestendiger bedrijf te realiseren na overname. Naast de exploitatie van de paardenhouderij zal er een dierenpension worden geëxploiteerd op de initiatieflocatie. Gezien dit initiatief binnen bestaande bebouwing kan worden gerealiseerd is de ruimtelijke impact nihil. In het kader van de ETFAL is al reeds een akoestisch onderzoek uitgevoerd, gezien er niet voldaan kan worden aan de richtafstand vanuit de milieuzonering. Tevens is er al dialoog gevoerd met de omwonenden.

Geconcludeerd kan worden dat bij deze toetsing niet is gestuit op belemmeringen ten aanzien van het beoogde initiatief, maar ook dat er geen specifieke regels zijn opgenomen in het omgevingsplan om aan te tonen dat het initiatief passend is binnen het gemeentelijk beleid. Daarom wordt het college van de gemeente Weert verzocht om kenbaar te maken onder welke voorwaarden de gemeente bereid is medewerking te verlenen aan het initiatief.

Bijlage 1: Situatietekening beoogde situatie

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek

Bijlage 3: Verslag omgevingsdialoog