

Locatie- onderzoek Swinnen

Eindrapport

Gemeente Weert
November 2016

Locatieonderzoek Swinnen
Eindrapport

Gemeente Weert
november 2016
Versie 4
Vastgesteld d.d. 20 december 2016



Inleiding

In de wijk Leuken bevindt zich de vleesgroothandel Jos Swinnen. Swinnen is zowel groothandel als verwerkingsbedrijf. De overlast van dit bedrijf is omvangrijk omdat dit bedrijf, met deze omvang, niet in de omgeving past. Overlast wordt vooral veroorzaakt als gevolg van aan- en afvoer (parkeren, blokkeren, draaiende koeling, transportbewegingen, etcetera) en milieuaspecten. Eigenlijk is er sprake van een fabriek in een woonwijk. In de Integrale woonvisie Leuken, welke in oktober 2013 is vastgesteld, wordt dit probleem onderschreven. In het uitvoeringsprogramma van de woonvisie is de verplaatsing van Swinnen en het ontwikkelen van de locatie met grondgebonden woningen als programma opgenomen.

Voor de oplossing van deze problematiek zijn in de loop van de tijd meerdere varianten ontwikkeld. Dit heeft nog niet geleid tot een oplossing. Uit de uitkomst bleek telkens dat de verplaatsing van Swinnen naar een meer gewenste locatie leidt tot een financieel tekort.

In overleg met het bedrijf Swinnen is afgesproken de handen ineen te slaan om te onderzoeken hoe de overlast binnen de wijk verminderd kan worden. Afgesproken is om drie opties projectmatig te onderzoeken:

1. Verplaatsing naar nieuwbouw op een andere locatie;
2. Verplaatsing naar een bestaand pand op een andere locatie;
3. Optimaliseren huidige locatie.

Het onderzoeken van de hiervoor genoemde drie opties moet uiteindelijk leiden tot het inzichtelijk krijgen van de mogelijkheden om de overlast binnen de wijk te verminderen.

In onderliggend eindrapport zijn de drie opties uitgewerkt.

1. Het bedrijf Swinnen

Vleesgroothandel Jos Swinnen is een internationaal opererende onderneming, die actief is in de verwerking van rundvlees. Zowel als groothandel als ook in de vleesverwerking. De grondstoffen worden in geheel Europa ingekocht. Wekelijks wordt hier ca. 200 ton rundvlees verwerkt. Het bedrijf biedt plaats aan 65 medewerkers.

Het bedrijf is in 1977 opgericht door Jos Swinnen. Nu bijna 40 jaar later houden zijn zoons zich bezig met de leiding van het bedrijf.

Het bedrijf is gevestigd aan het adres Beemdenstraat 36 en 38 in de woonwijk Leuken. Ook het adres Middelstestraat 46 komt als adres in een van de registraties voor. Het bedrijf is ingeklemd tussen de Middelstestraat en de Achterstestraat. Het bedrijf ligt pal tegen woningen aan.

Leuken is de meest oostelijke wijk van Weert en gebouwd in de jaren 70 van de vorige eeuw. Het pand ligt er al lang. Vroeger was hier een eiergroothandel gevestigd. Het pand kent twee eigenaren. Swinnen huurt van beide eigenaren.

Per werkdag rijden in totaal ca. 13 vrachtwagens¹ van en naar Swinnen. Op de Middelstestraat worden 10 vrachtwagens geladen (meestal tussen 12.00 uur en 19.00 uur). Vrachtwagens die vanaf de Middelstestraat komen aanrijden steken naar links (Beemdenstraat) en dan achteruit de Middelstestraat in om vervolgens voorbij het laadperron te rijden en dan achteruit te steken naar het laadstation.

Vrachtwagens die moeten wachten om geladen te kunnen worden staan te wachten op de Achterstestraat. Ook deze vrachtwagens manoeuvreren op de hoek Middelstestraat/Beemdenstraat om uiteindelijk achteruit in te kunnen steken.

Aan de Beemdenstraat worden iedere werkdag 3 vrachtwagens gelost (gedurende de gehele dag). Dit lossen vindt plaats met behulp van een "mobiel dok". Ook deze vrachtwagens manoeuvreren op de hoek Middelstestraat/Beemdenstraat om uiteindelijk achteruit de Beemdenstraat of Middelstestraat in te kunnen rijden.



Laden en lossen



Plattegrond met manoeuvreer-bewegingen

¹ Opgave Vleesgroothandel Jos Swinnen

2. Kengetallen

2.1 Aantal verkeersbewegingen

Uit verkeersmetingen blijkt dat per etmaal 1300 voertuigen (incl. vrachtwagens) op de Middelstestraat rijden.

2.2 Aantal klachten en meldingen

In het kader van het activiteitenbesluit² worden de meldingen van omwonenden behandeld door de afdeling Vergunningen Toezicht en Handhaving (VTH). Vóór 2013 werd ook nog preventief gecontroleerd.

Stadstoezicht ziet toe op het parkeren van vrachtwagens. Dit jaar (2016) wordt 1 á 2 keer per week regulier gecontroleerd. Stadstoezicht gaat ook op afroep ter plekke de situatie controleren. Om de overlast voor omwonenden zo veel mogelijk te beperken heeft de gemeente een parkeer- en stopverbod op de Middelstestraat ingesteld. Stadstoezicht ziet toe op de handhaving hiervan.

Vanaf 2012 worden het aantal klachten en meldingen met betrekking tot Swinnen bijgehouden. Onderstaande tabel laat een overzicht zien.

Jaar	Milieu	Stadstoezicht
2012	47 preventief 2 overtredingen	176 preventief 3 keer proces verbaal
2013	6 meldingen (5 personen)	76 preventief
2014	10 meldingen (7 personen)	6 preventief
2015	14 meldingen (6 personen)	29 preventief 7 meldingen
2016 tot 10-6	12 meldingen (5 personen)	36 preventief 3 meldingen 1 bekeuring
<i>Soort klacht/melding</i>	<i>Lucht, geluid en het niet naleven van voorschriften (tijdstip laden en lossen)</i>	<i>Overlast geparkeerde vrachtwagens en overlast vrachtwagens in het algemeen</i>

2.3 Wetgeving

Er kan een onderscheid gemaakt worden tussen de tijdstippen dat het mobiele laadstation in gebruik is en niet in gebruik is. Als het laadstation in gebruik is dan staat het op de rijbaan tegen een vrachtwagen aan die aan het lossen is. Lossen van een vrachtwagen mag. Daarom kan niet tegen het laadstation opgetreden worden.

3. Bewonersoverleg

Op 20 juni heeft een overleg met omwonenden plaatsgevonden. Het overleg is door 10 omwonenden en 1 persoon van de wijkraad bijgewoond.

Tijdens het overleg is plenair over Swinnen gesproken. Door de omwonenden zijn verschillende misstanden/ergernissen aangegeven:

Verkeersveiligheid

- Verkeersveiligheid voor met name kinderen is in gevaar.

Gezondheid

- Er is overlast van vliegen, kraaien en ratten. Restanten vlees blijven liggen nadat het mobiele dok is schoongespoten.

² Op 1 januari 2008 is het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer, ofwel het Activiteitenbesluit in werking getreden. Bij het Activiteitenbesluit hoort een ministeriële regeling, de Regeling algemene regels voor inrichtingen milieubeheer. Dit informatieblad gaat in op de eisen die gelden op het gebied van het voorkomen van geluidhinder.

- Aan het eind van iedere werkdag wordt het mobiele dok schoongespoten. Dit vindt plaats op de stoep en op de openbare weg. Resten liggen op de weg.
- Stankoverlast door botresten.

Personeel

- Personeel komt 's morgens vroeg aan en veroorzaakt daarbij overlast in de vorm van harde muziek, roepen, zingen e.d.
- Personeel parkeert langs de weg. Door uitbreiding van het bedrijf neemt de parkeerdruk toe.
- Personeel blokkeert na werktijd regelmatig de weg, gooit peuken en andere rommel op de grond en in de tuinen en staat met regelmaat op opritten en/of in tuinen van omwonenden.
- Personeel pauzeert buiten met werkkleding aan.

Vrachtwagens

- Het voeren van de administratie kan niet op locatie zelf, de vrachtwagens rijden, met open laaddeuren, een stukje om vervolgens de administratie aan de kant van de weg te doen, hierbij blijft de motor aan en dit zorgt voor overlast (roet, geluid).
- Draaiende koelmotoren zorgen voor overlast (geluid).
- Chauffeurs komen te vroeg omdat ze niet weten dat het bijvoorbeeld Tweede Pinksterdag is. Daardoor staan vrachtwagens 24 uur te wachten.
- Vrachtwagens parkeren/wachten op de Achterstestraat op de openbare weg.
- Vrachtwagens parkeren ook in de Beemdenstraat en in de Middelstestraat.
- Wachtende vrachtwagens: dagelijks langer dan 1 uur.
- Opritten worden geblokkeerd.
- Dagelijks vindt het laden en lossen plaats buiten de afgesproken tijden (tussen 7.00 en 19.00).
- Bij stopverbod wordt geparkeerd.
- Vrachtwagens rijden met open laaddeuren van en naar het laad/losstation.

Chauffeurs

- Chauffeurs plassen "wild".
- Chauffeurs doen hun behoefte in het veld aan de overzijde van de Achterstestraat.
- Chauffeurs rijden hard.
- 7 van de 10 chauffeurs zijn buitenlanders en zijn niet op de hoogte van de geldende regels.
- Het aantal vrachtwagens neemt toe onder andere door productieverhoging.

Wegen

- Paaltjes verdwijnen.
- Weg wordt kapot gereden.

Overig

- Met een rolcontainer wordt een pers geladen. Met deze rolcontainer wordt een paar keer per dag op en neer gelopen over de weg.

Door de omwonenden zijn foto's gemaakt. Hiervan is een aantal als bijlage bij dit rapport gevoegd.

Tijdens het overleg met omwonenden ontstond de indruk dat het bedrijf Swinnen zich niet op alle fronten aan de regels houdt.

In het overleg is afgesproken dat een milieu-inspecteur met de omwonenden contact opneemt om de huidige situatie in beeld te brengen.

4. Uitwerking te onderzoeken opties

Onderstaande uitwerking is een uitwerking welke in grote lijnen is omschreven. De reden hiervoor is dat in een meer gedetailleerde uitwerking bedrijfseconomisch gevoelige informatie zichtbaar wordt, hetgeen niet wenselijk is.

4.1 Verplaatsing naar nieuwbouw op een andere locatie

Door de gemeente is Swinnen een perceel aangeboden waarop een nieuwe vestiging gerealiseerd kan worden. Swinnen heeft een exploitatie opgesteld. Hieruit blijkt dat het bedrijf een jaarlijks tekort in haar exploitatie heeft. Rekening moet gehouden worden met een forse bijdrage dat als tegemoetkoming in het exploitatietekort vergoed zou moeten worden. Het tekort is de afkoopwaarde van de nieuwe huur die hoger is dan de huidige huur.

1. De nieuwe huur is berekend aan de hand van de bouw- en grondkosten van de nieuwe locatie, vermenigvuldigd met het verwachte rendement dat de eigenaar zal vragen als huur.
2. De nieuwe huur is hoger dan de oude huur. Dit is het nadeel.
3. Er is ook een voordeel, het nieuwe gebouw is efficiënter. Dit voordeel is in mindering gebracht op het nadeel onder 2.
4. Het resterende nadeel wordt vermenigvuldigd met een afkoopfactor. Dit levert een fors tekort op.

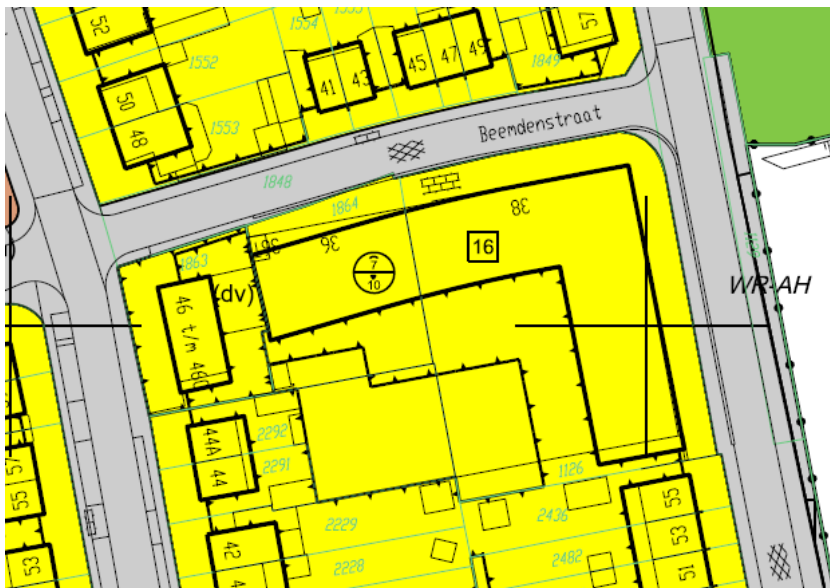
Aan de andere kant zou het bedrijf zich in dit geval kunnen ontwikkelen. In dit geval blijft het vastgoed in eigendom van de huidige eigenaren. De eigenaren moeten dan binnen een jaar een nieuwe gebruiker zien te krijgen. Lukt dit niet dan vervalt het overgangsrecht.

Een verplaatsing van Swinnen is dus geen garantie op het verdwijnen van de overlast op de huidige locatie. Het pand kan opnieuw verhuurd worden aan een vleesverwerkingsbedrijf. Om dit te voorkomen is het mogelijk om met de eigenaren een overeenkomst te sluiten na vertrek van Swinnen om het gebruik niet te hervatten of om het gebruik van de opstallen te beperken tot weinig hinder veroorzakende bedrijven in de categorieën 1 en 2 volgens het VNG-boekje. Dit brengt kosten met zich mee. De hoogte hiervan is afhankelijk van een onderhandelingsresultaat. Rekening moet gehouden worden met het verschil tussen de huidige huuropbrengsten van de eigenaren ten opzichte van de nieuwe huuropbrengsten.

4.2 Verplaatsing naar nieuwbouw op een andere locatie en mét een herontwikkeling tot woningbouw

4.2.1 Verplaatsing Swinnen met aankoop oude bedrijfspand door gemeente

Indien de gemeente wil voorkomen dat het oude gebruik wordt voortgezet dan zou de gemeente de grond kunnen aankopen en kan de gemeente de grond uitgeven voor woningbouw, conform het bestemmingsplan. Desnoods is onteigening ook mogelijk. Het geraamde gemeentelijk tekort voor deze oplossing is fors. De gemeente wenst een overwegend facilitair grondbeleid te voeren en waar nodig situationeel actief grondbeleid. Gelet op de (nog) grote grondvoorraad en het te verwachten tekort op deze locatie heeft actieve inmenging van de gemeente op dit moment niet de voorkeur.



Uitsnede bestemmingsplan

4.2.2 Verplaatsing Swinnen met herontwikkeling door eigenaar of derde partij

Uit de toelichting in 4.2.1. blijkt dat een herontwikkeling van dit gebied alleen kan worden uitgevoerd met een tekort op de grondexploitatie. Mogelijk kunnen de eigenaren dan wel een derde partij herontwikkeling goedkoper uitvoeren dan de gemeente. Zij kunnen tenslotte ook de opstalexplotatie doen. De haalbaarheid wordt daarbij mede beïnvloed door de

vraagprijs/inbrengwaarde van de eigenaren voor de opstallen. De gemeente kan de eigenaren en derden uitnodigen met oplossingen te komen voor dit gebied. Daarvoor is het nodig te beschrijven waaraan deze oplossingen zouden moeten voldoen en de gemeente zal zelf bereid moeten zijn een bedrag beschikbaar te stellen als gemeentelijke bijdrage in het tekort.

4.3 Verplaatsing naar een bestaand pand op een andere locatie

Swinnen heeft een aantal panden bekeken. Hierbij is op verzoek van de gemeente ook een plaatselijke makelaar betrokken. Dit heeft niet geleid tot een match. Ieder pand dat is bekeken moet aangepast worden. De kosten hiervan zijn dusdanig groot dat een bestaand pand geen oplossing is. Verder onderzoek is om deze reden niet uitgevoerd.

4.4 Optimaliseren huidige locatie

4.4.1 Verplaatsing dok

Vleesgroothandel Jos Swinnen heeft aangegeven dat zij denken dat met het verplaatsen van het dok naar de Achterstestraat een verbetering optreedt voor de overlast van vrachtwagens op de Middelstestraat.

Swinnen geeft de volgende voordelen aan:

- Met de realisatie van een nieuw dok wordt de interne route veranderd. Het laden wordt dan verplaatst van de Middelstestraat naar de Achterstestraat (ca. 10 vrachtwagens per dag). Het lossen wordt verplaatst van de Beemdenstraat naar de Middelstestraat (ca. 3 vrachtwagens per dag). Het voordeel hiervan is dat het draaien en terugsteken van vrachtwagens op de hoek Middelstestraat / Beemdenstraat met ca. 7 vrachtwagens per dag afneemt. Volgens Swinnen is het draaien en terugsteken van de vrachtwagen op dit kruispunt het meest gevaarlijk.
- Aan de Beemdenstraat is dan alleen nog sprake van een personeelsingang.
- Het laden vindt plaats aan een reeds aanwezig laadperron. Dit gaat naar verwachting per vrachtwagen ca. 30 tot 40 minuten schelen ten opzichte van de huidige situatie (met heftruck). Voordeel hiervan is dat vrachtwagens korter hoeven te wachten. Volgens Swinnen staan aan de Achterstestraat nu ook vrachtwagens te wachten.

Nadelen hiervan zijn:

- Op de Achterstestraat rijden meer vrachtwagens dan in de huidige situatie.



Huidige situatie: ca. 13 vrachtwagenbewegingen per dag op 1 locatie



Nieuwe situatie: Op de Middelstestraat nog 3 vrachtwagenbewegingen en op de Achterstestraat 10

Volgens de omwonenden zorgt dit voorstel van Swinnen er niet voor dat de overlast verdwijnt. De overlast wordt enkel verplaatst. Vrachtwagens moeten nog steeds wachten, inritten worden nog steeds geblokkeerd, stoepen worden nog steeds kapot gereden, personeel zorgt nog steeds voor overlast.

4.4.2 Toezicht

De direct aanwonenden hebben tijdens het bewonersoverleg verschillende misstanden en ergernissen geuit. De indruk ontstond dat het bedrijf zich niet aan alle regels houdt.

Iedereen is het er mee eens, de huidige locatie is verre van optimaal voor een vleesverwerkingsbedrijf. Een mogelijke optimalisatie van de huidige locatie kan gevonden worden in het naleven van alle afgegeven vergunningen en geldende wet- en regelgevingen.

De geldende wet- en regelgevingen zijn het activiteitenbesluit, de wet milieubeheer en de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Voordat hierop kan worden toegezien is eerst onderzocht of overtredingen plaatsvinden voor wat betreft het lossen in de Beemdenstraat.

Mobiele dok

Het mobiele dok staat het grootste deel van de dag op de openbare weg en wordt gebruikt om vrachtwagens te kunnen lossen. Omdat laden en lossen is toegestaan op de openbare weg kan hiertegen niet opgetreden worden op het moment dat daadwerkelijk wordt gelost met behulp van het mobiele dok. Op het moment dat het mobiele dok niet wordt gebruikt om te lossen, zou strikt formeel sprake zijn van een overtreding. In feite moet, tussen de los-momenten in, het dok van de openbare weg verwijderd worden.

's Avonds en 's nachts staat het mobiele dok geparkeerd naast het kantoorgedeelte op eigen grond. In principe mag het mobiele dok hier staan, echter moet het dok over het trottoir naar de plek worden gereden. Dit mag niet.

Door omwonenden is aangegeven dat het mobiele dok op de openbare weg wordt schoongespoten en dat vleesresten in het riool verdwijnen. Vanuit milieu-oogpunt is dit niet toegestaan.

Conclusie

Wat betreft het rijden over het trottoir bij het kantoorgedeelte is Swinnen formeel in overtreding. Ook is Swinnen in overtreding op het moment dat geen vrachtwagen is gekoppeld aan het mobiele dok. Het schoonspuiten van het mobiele dok op de openbare weg, met als gevolg het verdwijnen van het schoonmaak-water naar het riool, is niet toegestaan.

5. Financiën

Zoals uit voorgaand hoofdstuk blijkt, brengt een verplaatsing van het bedrijf hoge kosten met zich mee. Hiervoor moet diep in de buidel getast worden. Indien de gemeente bereid is verplaatsing te stimuleren zullen daarvoor middelen beschikbaar gesteld moeten worden. Deze zijn nu niet voorhanden.

Het college gaat aan de raad voorstellen hiervoor een beleidskader op te stellen. Middelen die hieraan gekoppeld kunnen worden, dienen dan in de begroting 2018 gereserveerd te worden.

6. Samenvatting

Alle partijen zijn het er over eens: het bedrijf Swinnen, met dit type bedrijfsvoering, past niet binnen een woonwijk. Het bedrijf is steeds groter geworden. Omwonenden ervaren veel overlast. Welke maatregelen ter plekke ook genomen worden, bepaalde geluiden, verkeersbewegingen etc. horen bij deze bedrijfsvoering. Deze blijven altijd aanwezig zolang het bedrijf op deze locatie blijft. De omwonenden ondervinden overlast van het bedrijf dat op verschillende manieren wordt veroorzaakt. In willekeurige volgorde zijn dit:

- vrachtwagens die moeten laden en lossen bij het bedrijf, al dan niet met draaiende motoren en draaiende koelmotoren;
- personeel dat voor overlast zorgt;
- ongedierte;
- vernielingen;
- geur/geluid.

Als er meldingen of klachten binnenkomen, worden controles uitgevoerd.

De enige echte oplossing is dat het bedrijf uit de woonwijk verdwijnt. Een bedrijf van deze omvang en met deze specifieke bedrijfsvoering hoort niet thuis in een woonwijk. Echter dit is een oplossing

die veel geld kost. Een spontane verplaatsing is alleen te verwachten, wanneer het bedrijf zo goed draait dat het zich wil doorontwikkelen waarvoor de huidige locatie te klein is.

Met een streng, regulier toezicht en aandacht voor de naleving van de regels is het mogelijk de overlast voor de omwonenden te verminderen.

Vervolgproces

Naar aanleiding van het eerste bewonersoverleg is het regulier toezicht opgevoerd teneinde de overlast voor de omwonenden te verminderen. Twee tot drie keer per week worden op verschillende tijden, verspreid over de dag controles uitgevoerd.

Dit document wordt in het eerste kwartaal ter kennisname aan de raad voorgelegd, waarbij de raad voorgesteld wordt een beleidskader voor het uitplaatsen van milieuhinderlijke bedrijven uit woonwijken op te stellen. Dit kader moet voor de behandeling van de Voorjaarsnota 2017 gereed zijn, zodat eventuele te reserveren middelen in de Voorjaarsnota 2017 opgenomen worden. Daarnaast kunnen subsidiemogelijkheden bekeken worden.

Dit laat onverlet dat het bedrijf naar verwachting nog minimaal 4 jaar op de huidige locatie aanwezig zal zijn. Wij hebben Swinnen derhalve geadviseerd om de omwonenden uit te nodigen voor een rondleiding in het bedrijf. Wellicht kan er zo meer begrip voor de situatie ontstaan.

Bijlage 1
Enkele foto's gemaakt door omwonenden





verkenning Swinnen leuken



9-01-2013

visie in steekwoorden



1. De nieuwe woningen gelegen in de Achterstraat kijken uit op het achterliggende landschap. De herhaling van aaneengesloten woningen in reeksen van 2 à 4 woningen wordt aangehouden, en soortgelijke woontypologiën zal de integratie van de nieuwe woningen in de wijk bevorderen. Herhaling als uitgangspunt.
2. De 8 woningen in de Beemdenstraat krijgen qua architectuur meer vrijheid en zullen de sfeer in deze straat een modernere insteek geven. Voldoende voortuin zorgt voor een groene straat.
3. De nieuwe woning op de hoek van de Achterstraat met de Beemdenstraat vervult een belangrijke visuele functie. Deze is vanaf vele plaatsen zichtbaar. De architectuur van de woning en de inrichting van voor- en achtertuin moet hierop afgestemd worden.
4. De parking in de binnenruimte is met de wagen te bereiken via de Middelstestraat, via de reeds bestaande inrit. Te voet of met de fiets is er de mogelijkheid via de Beemdenstraat of via alle tuinen deze plaats te bereiken.
5. De woning op de hoek van de Beemdenstraat met de Middelstestraat krijgt een winkelfunctie, het pleintje ervoor kan als terras dienen. Parkeren op deze plek is niet toegestaan,

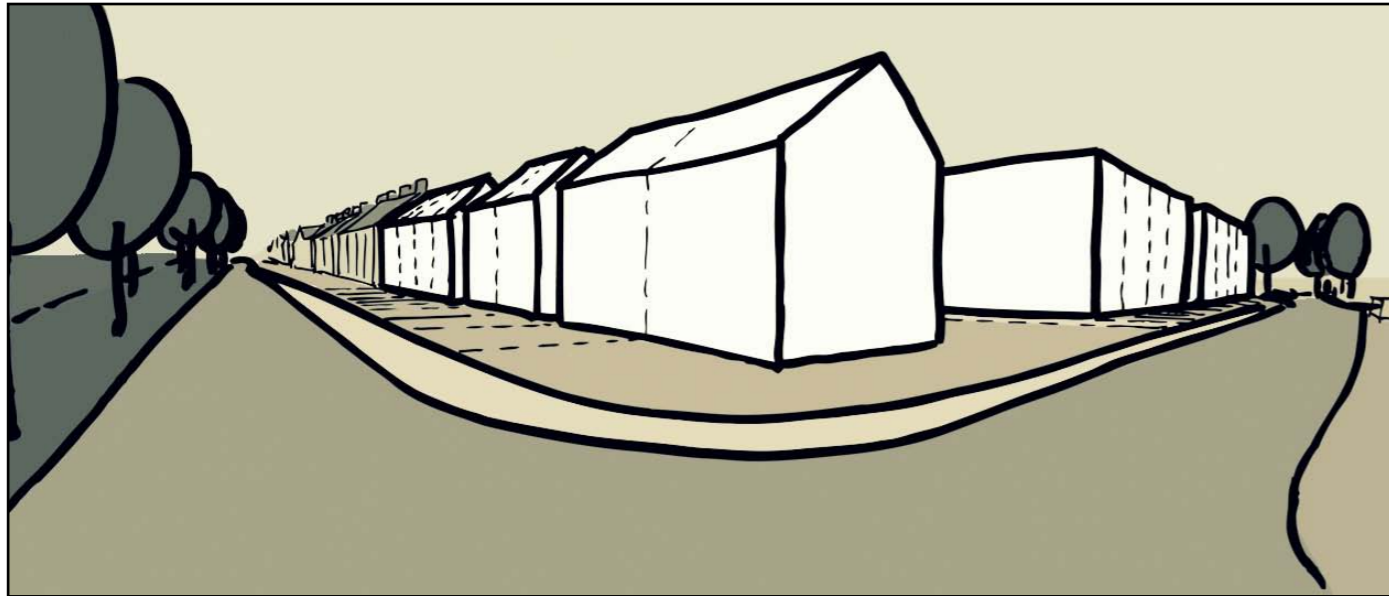
perspectief



huidige situatie: hoek van de Beemdenstraat met de Achterstraat



huidige situatie: hoek van de Beemdenstraat met de Middelstestraat



snelschets: ruimtestudie



perspectief

voorbeeldverkaveling

