VanBuiten b.v.
Leveroyseweg 9a
6093 NE Heythuysen

Tel: +31 (0)475 - 49 44 07

info@bijvanbuiten.nl
www.bijvanbuiten.nl

IBAN: NL86 ABNA 0128 3056 65
KVK 91612144
btw: NL865711732B01

Burgemeester en wethouders
van de gemeente Nederweert
Postbus 2728
6030 AA Nederweert

Datum: 13 september 2024
Betreft: Principeverzoek herbestemming
locatie

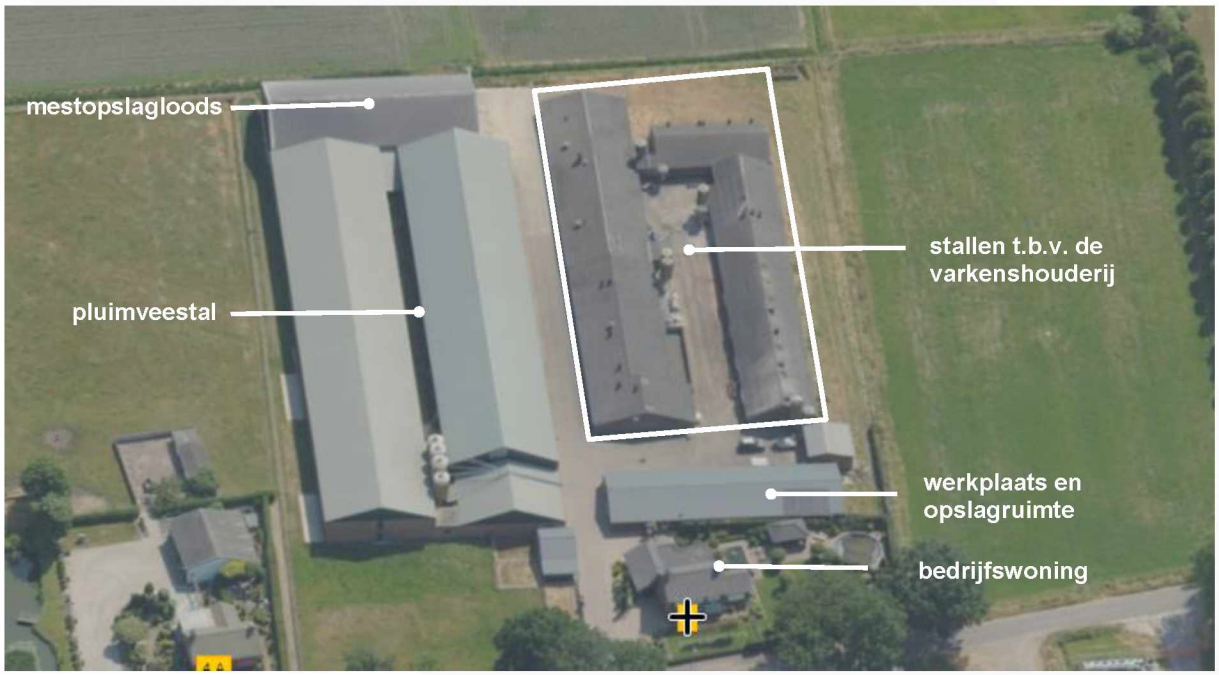
Contactpersoon:
Ons kenmerk: BO-2024-007948

Geacht College,

Hierbij ontvangt u, mede namens Maatschap (hierna te noemen 'initiatiefnemers'), gevestigd aan te Nederweert een verzoek aangaande hun bedrijfslocatie aan de De aanleiding voor dit verzoek is een voorgenomen deelname aan de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijen voor piekbelasters. Zij hebben inmiddels een aanbod van de overheid ontvangen. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Nederweert, sectie M, perceel nr. 220 (grootte 15.620 m^2).

Huidige situatie

De locatie ligt in het buitengebied van de gemeente Nederweert, ten oosten van bedrijventerrein 'Aan Veertien' en ten noorden van de kern van Nederweert. Op de locatie is een pluimvee- en varkenshouderij gevestigd, welke bestaat uit een vijftal stallen. Vier oudere bedrijfsgebouwen, ten behoeve van de varkenshouderij, staan al enkele jaren leeg. Twee stallen worden gebruikt voor de huisvesting van 43.900 leghennen. Tevens is er een bedrijfswoning, een mestopslagloods en een bedrijfsgebouw waarin een werkplaats en opslagruimte voor auto's is gerealiseerd, aanwezig. Op de onderstaande luchtfoto is de huidige situatie zichtbaar.



Figuur 1: Luchtfoto huidige situatie (bron: streetsmart.cyclomedia.com)

Initiatiefnemers hebben inmiddels een aanbod ontvangen van RVO voor deelname een de LBV-regeling. Door dit aanbod overwegen ze om ook daadwerkelijk deel te gaan nemen aan de regeling. De keuze hiervoor is nog niet definitief gemaakt en hangt deels ook samen met de medewerking die wordt gegeven aan het herbestemmen van deze locatie. Bij deelname aan de regeling is het een verplichting om de pluimveestal af te breken. Voor de overige gebouwen geldt die sloopverplichting niet, en wordt er ook geen vergoeding ontvangen.

Een andere voorwaarde van de beëindigingsregeling is dat de bestemming van de locatie zodanig wordt aangepast dat er in ieder geval geen veehouderij-activiteiten meer zijn toegestaan.

Hiernaast is het bedrijf aangemerkt als een fijnstofknelgeval. Om deze knelsituatie op te lossen, is een emissiereductie van minimaal 50% nodig. In geval van volledige bedrijfsbeëindiging, daalt de emissie met 100%. De varkensstallen zijn namelijk te oud om nog te kunnen gebruiken ten behoeve van huisvesting van dieren.

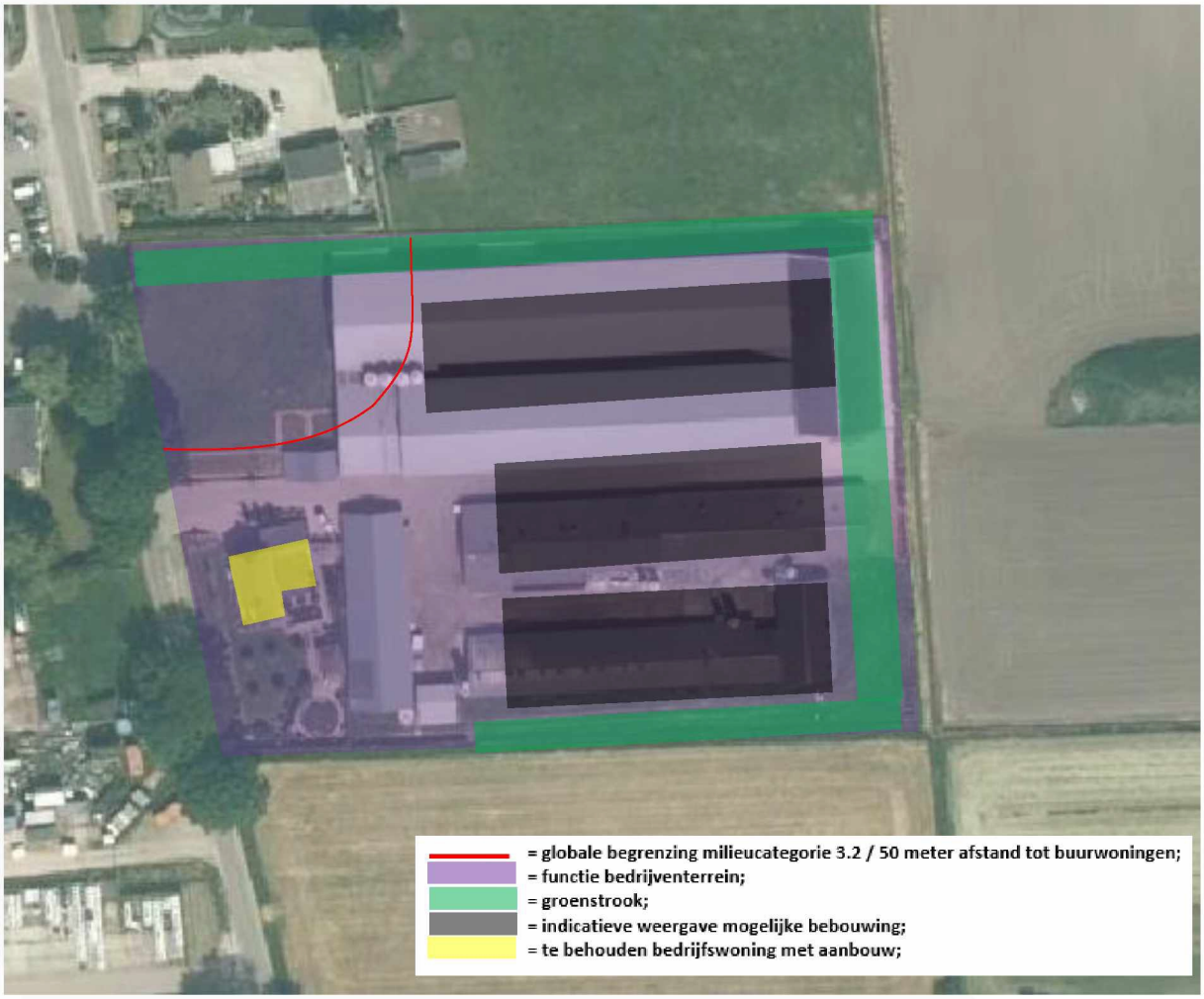
Gezien de leeftijd van initiatiefnemers is er nog een behoorlijke periode tot hun pensioen om te overbruggen en om te voorzien in hun inkomensbehoefte. Om die reden hebben ze een plan voor ogen voor invulling op de locatie, na beëindiging van de pluimveehouderijtak.

Het initiatief
De locatie ligt tegen het bedrijventerrein "Aan Veertien" en er is in Nederweert een vraag naar ruimte voor de vestiging van niet-agrarische bedrijven. Op dit moment is er nauwelijks tot geen aanbod van kavels en er is nog geen grotere ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein in gang gezet.

Gezien deze kenmerken is een plan ontwikkeld om de locatie om te vormen naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming die ruimte kan bieden aan niet-agrarische bedrijven om zich te vestigen. De bestaande woning kan hierbij behouden blijven en kan de functie krijgen van bedrijfswoning bij één of meer van deze bedrijven. Het toevoegen van nieuwe woningen wordt hierbij niet als wenselijk beschouwd vanuit de initiatiefnemers. Een extra verwevenheid van minder bij elkaar passende functies kan op die manier worden voorkomen.

Bij de verdere uitwerking van het initiatief kan er rekening mee worden gehouden met de ligging in een overgangszone tussen het huidige bedrijventerrein en het achterliggend agrarisch gebied. Dit kan bijvoorbeeld middels groeninpassing, maximering van de toe te stane milieucategorie en een passende begrenzing van maximale bouwhoogtes. Voor wat betreft de milieucategorie wordt gedacht aan het maximaal toestaan van milieucategorie 3.2 waarbij een afstand van minimaal 50 meter tot omliggende woningen in een gemengd gebied, in acht kan worden genomen.

Een mogelijke invulling van het initiatief, weergegeven op een meer abstractie manier, kan er als volgt uitzien:



Figuur 2: Luchtfoto met abstracte weergave nieuwe situatie

Vigerende planologisch-juridische situatie

Per 1 januari 2024 geldt voor de gemeente Nederweert een omgevingsplan van rechtswege: Omgevingsplan gemeente Nederweert met identificatienummer "/akn/nl/act/gm0946/2020/omgevingsplan". Het omgevingsplan bestaat uit een tijdelijk en een nieuw deel. Het tijdelijk deel bestaat uit

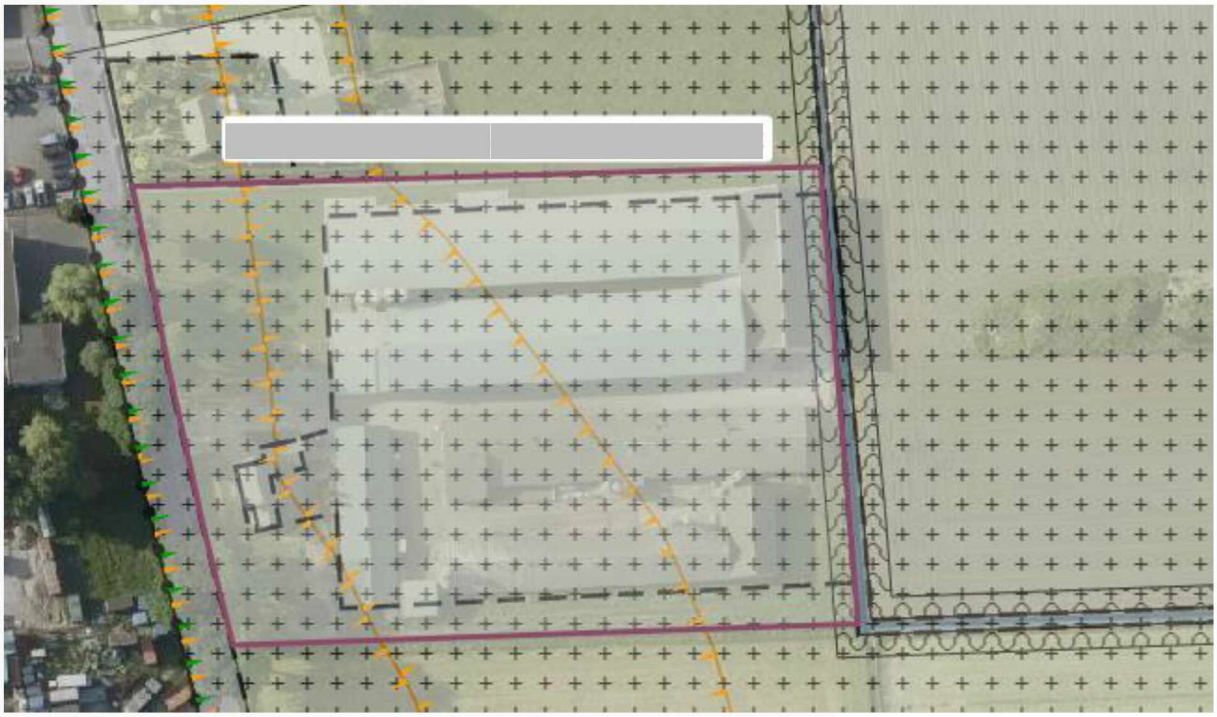
- (ruimtelijke) regels uit verschillende vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen,
- rijksregels over activiteiten (aangeduid als de bruidsschat).

Het nieuwe deel van het omgevingsplan zal gedurende de overgangsfase tot eind 2031 gevuld worden met nieuwe regels alsook door het omzetten van bestaande regels uit het tijdelijk deel naar het nieuwe deel.

Het plangebied is gelegen in het van rechtswege geldende tijdelijk deel van het omgevingsplan het bestemmingsplan "Buitengebied Nederweert", zoals is vastgesteld door de gemeenteraad op 24 november 2009. Nadien is er een eerste herziening vastgesteld op 24 april 2012, een tweede herziening op 17 december 2013, een vijfde herziening op 9 juli 2019 en een zesde herziening op 8 oktober 2019.

De gronden binnen het plangebied hebben binnen het tijdelijk omgevingsplan een agrarische functie, welke is vastgelegd in de enkelbestemming 'Agrarisch - Landbouwontwikkelingsgebied' met de functieaanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'bedrijfswoning'. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Waterstaat – Beschermingszone watergang' (oostelijk gelegen strook) van toepassing. Tevens is sprake van de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – boringsvrije zone' en 'geluidzone – industrie'.

De navolgende figuur bevat een uitsnede van de verbeelding behorende bij het tijdelijk omgevingsplan "Buitengebied Nederweert".



Figuur 3: uitsnede verbeelding "Buitengebied Nederweert" (bron: omgevingsloket)

Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Aan Veertien 2023", vastgesteld op 6 februari 2024, legt de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' over bijna de gehele locatie.

Omgevingsvisie
De gemeente Nederweert streeft naar een buitengebied waar het goed wonen, werken en recreëren is. Het buitengebied van Nederweert is afwisselend. Het bestaat uit agrarisch landschap, beekdalen en natuurgebieden. Het agrarische landschap ligt met name rondom de kernen. In het buitengebied is veel mogelijk zolang het de omgevingskwaliteit versterkt.

Er worden ruime mogelijkheden geboden aan stoppende agrariërs. Er wordt ruimte geboden aan innovatieve ideeën. Er zijn mogelijkheden voor allerlei bedrijfsfuncties zolang de omvang passend is in het buitengebied. Om de kwaliteit van het buitengebied te versterken mag het initiatief niet groter worden dan het bestaande erf. Vervangende nieuwbouw is toegestaan op voorwaarde dat er uiteindelijk sprake is van een vermindering van de hoeveelheid bebouwing.

De locatie ligt aan de rand van bedrijventerrein 'Aan Veertien' en sluit met het planvoornemen hierbij aan door nieuwe functies mogelijk te maken binnen het bestaande erf. Er wordt een kwaliteitswinst behaald door het verwijderen van asbest en vermindering van bebouwing. Tevens wordt er een landschappelijk inpassingsplan opgesteld waarbij het landschap wordt versterkt. De omgevingskwaliteit wordt versterkt door beëindiging van de intensieve veehouderij. Er wordt een gezondheidswinst behaald door afname van ammoniak fijnstof, geur en endotoxinen. De milieubelasting neemt met dit planvoornemen fors af.

Evenwichtige toedeling van functies
Door dit initiatief wijzigen de activiteiten op deze locatie. Dit kan invloed hebben op de omgeving. De wijziging van de functies die in dit principeverzoek worden voorgesteld zijn naar onze mening evenwichtig in deze situatie. Voor deze beoordeling spelen in ieder geval de volgende aspecten een rol:

1. Milieuaspecten
Op de locatie wordt een intensieve veehouderij gesaneerd. De emissies van ammoniak, fijnstof, geur en endotoxinen wordt daarmee volledig weggenomen, waardoor ook de geurbelasting afkomstig van dit bedrijf, op in de omgeving gelegen gevoelige objecten daalt tot nul. Ook de bijdrage aan de achtergrondbelasting neemt af tot nul. Omdat het bedrijf een fijnstofknelgeval is, wordt er samen met deze ontwikkeling, een fijnstofknelpunt volledig opgelost.

2. Gezondheid
In de beoogde situatie worden er bedrijfsmatig geen dieren meer gehouden. De emissies van stoffen vanwege die activiteiten die mogelijk invloed hebben op de gezondheid, zoals bijvoorbeeld fijnstof en endotoxinen, vinden niet meer plaats in de beoogde situatie. Daarmee draagt dit initiatief bij aan een verbetering van de gezondheidsaspecten in de omgeving.

3. Verkeer
Met het verdwijnen van de intensieve veehouderij verdwijnen ook de dagelijkse c.q. wekelijkse transportbewegingen met zwaar verkeer als gevolg van transport met dieren, voer en mest. Het feit dat in de nieuwe situatie niet-agrarische bedrijfsactiviteiten worden gerealiseerd, kan betekenen dat het totaal aantal verkeerbewegingen wel toeneemt. Naar verwachting zal deze toename zodanig beperkt blijven dat dit nog steeds passend is in deze omgeving.

4. Stikstof
De emissie van ammoniak vanwege de veehouderijactiviteiten wordt volledig weggenomen. Daarmee verdwijnt ook de stikstofbelasting op natuurgebieden in de directe omgeving. De toenemende emissie van NOx, vanwege mogelijk toenemend verkeer, zal geen significant negatief effect hebben op de natuurgebieden in de directe omgeving. Dit omdat de emissie van ammoniak fors afneemt.

5. Economische drager
Door dit initiatief wordt een (agrarische) economische drager vervangen door een andere, niet agrarische economische drager. Op die manier ontstaat er een verdienmodel voor de initiatiefnemer en blijft het initiatief bijdragen aan een leefbaar buitengebied van de gemeente Nederweert. Tevens wordt invulling gegeven aan de behoefte aan bedrijfsterrein in de gemeente Nederweert.

6. Wonen
Het initiatief zorgt niet voor een toevoeging van woonfuncties. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden en er komen geen nieuw woningen bij.

7. Duurzaamheid
Zo mogelijk wordt voor de bouw van nieuwe bedrijfsgebouwen materiaal van de bestaande gebouwen hergebruikt. Dit zal in ieder geval kunnen met vrijkomende steenachtige materialen die worden gebroken en hergebruikt worden als onderlaag voor de bouw en/of terreinverharding.

vanbuiten.
een *frisse* blik op advies

Verzoek

1. Namens initiatiefnemers verzoeken wij u om principestandpunt in te nemen over deze gewenste ontwikkeling. Wanneer uw gemeente medewerking verleend aan onderhavig planvoornemen, kan het plan nader worden uitgewerkt.

2. Wij verzoeken u uitdrukkelijk om apart in briefvorm aan te geven dat u medewerking verleent aan het zodanig aanpassing van de bestemming en/of functie op deze locatie dat er geen veehouderijactiviteiten meer mogen plaatsvinden. Dit is nodig om tijdig te voldoen aan de voorwaarden die de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijlocaties stelt.

Mocht u naar aanleiding van dit verzoek nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met ondergetekende. Tevens vragen wij u om een spoedige afhandeling van dit verzoek, gezien de te nemen stappen in het kader van deelname aan de beëindigingsregeling.

Met vriendelijke groet,

Adviseur ruimtelijke ontwikkeling

Deze brief is digitaal aangemaakt en daarom niet ondertekend.

VanBuiten bv
Leveroyseweg 9a
6093 NE Heythuysen

Tel: +31(0)475 - 49 44 07

info@bijvanbuiten.nl
www.bijvanbuiten.nl

IBAN: NL86 ABNA 0128 3056 65
KVK 91612144
btw: NL865711732B01

Burgemeester en wethouders
van de gemeente Nederweert
Postbus 2728
6038 AA Nederweert

Datum: 25 oktober 2024
Betreft: Aanvulling principeverzoek

Contactpersoon:
Ons kenmerk: BO-2024-007948
Uw kenmerk: Z2024-00000766

Geacht College,

Hierbij ontvangt u namens Maatschap gevestigd aan de (hierna te noemen: initiatiefnemer), een aanvulling op het principeverzoek aangaande hun bedrijfslocatie aan de De aanleiding voor het principeverzoek is een voorgenomen deelname aan de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijen voor piekbelasters zoals die op dit moment is opengesteld.

Het principeverzoek is ingediend op 13 september 2024. Er is nog geen principestandpunt ingenomen. Gezien het planvoornemen in lijn is met de locatie aan hierbij het volgende verzoek als aanvulling.

Aanvulling ter overweging
Omdat er slechts een milieucategorie 3.1 wordt toegestaan in het principestandpunt van de locatie en er is verzocht om milieucategorie 3.2 toe te staan, wenst initiatiefnemer een overweging van de toegestane milieucategorie. De reden hiervan is tweeledig:

- Op de locatie wordt een intensieve veehouderij gesaneerd. De emissies van ammoniak, fijnstof, geur en endotoxinen wordt daarmee volledig weggenomen. De geurbelasting afkomstig van dit bedrijf, op in de omgeving gelegen gevoelige objecten daalt tot nul. Ook de bijdrage aan de achtergrondbelasting neemt af tot nul. Omdat het bedrijf een fijnstofknelgeval is, wordt er samen met deze ontwikkeling, een fijnstofknelpunt volledig opgelost. Daarmee wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de doelstelling van de gemeente om de luchtkwaliteit te verbeteren en om resultaat te halen van deelname door de gemeente aan het "schone lucht akkoord".

- De locatie ligt aan de rand van bedrijventerrein ‘Aan Veertien’ waar bedrijven gevestigd zijn tot en met maximaal milieucategorie 5.2.. Enige tijd geleden heeft de gemeenteraad dit omgevingsplan vastgesteld en daarmee bevestigd dat deze milieucategorie nog steeds passend is op deze plek. Om een betere aansluiting met dit bedrijventerrein te realiseren en een overgang naar het buitengebied te creëren vraagt de initiatiefnemer om milieucategorie 3.2 toe te staan. Slechts door de toekenning van een iets hogere, maar naar onze mening nog steeds passende milieucategorie, ontstaat er voor de initiatiefnemer ruimte om bedrijvigheid uit te voeren die passend is op deze plek en die tevens voldoende onderscheidend is van initiatieven op andere plekken in de gemeente.

Op al onze transacties en diensten zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.

Verzoek
Namens initiatiefnemer verzoeken wij u om een overweging en ook milieucategorie 3.2 toe te staan op deze specifieke locatie. Mocht hiervoor een standpunt van de gemeenteraad nodig zijn in verband met mogelijke afwijking van het huidig beleid, dan verzoeken wij u om dit voor te leggen aan de gemeenteraad.

Met vriendelijke groet,

Team bedrijfsontwikkeling
vanBuiten B.V.

Deze brief is digitaal aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Op al onze transacties en diensten zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.