VOORSTEL AAN B&W: Collegevergadering B&W d.d. 22 april 2025

NR.: BW-25-05523

Onderwerp: Principeverzoek Wetering 1 en 2 Nederweert	Openbaar volgens WOO **ja**

Voorstel:

1. Principemedewerking te verlenen om de intensieve veehouderij op deze locatie te beëindigen;
2. Principemedewerking te verlenen aan het voortzetten van de akkerbouwtak op het adres Wetering 2 Nederweert;
3. Principemedewerking te verlenen aan het behoud van een gedeelte van de sleufsilo's voor organisch composteren en opslagactiviteiten, indien dit milieukundig passend is ten opzichte van de beoogde burgerwoning aan Wetering 1;
4. Principemedewerking te verlenen aan het realiseren van een woning met grotere inhoudsmaat op het adres Wetering 1 Nederweert.

Portefeuillehouder(s)	: Wethouder Meessen	Datum	: 7 april 2025
		Kopie aan	:
Afdeling	: REO	Overlegd met	:
Auteur	: Jordy de Leeuw		

Vervolgbehandeling:

☐ Raadsvergadering	: Nee	d.d.	: Datum raadsvergadering

Externe boodschap:

Het college verleent in het kader van de LBV-plus regeling principemedewerking voor het saneren van een melkveehouderij-locatie. Op het perceel worden de akkerbouwactiviteiten voortgezet en wordt een van de twee bedrijfswoningen afgesplitst van het bedrijf.

Met het principeverzoek neemt het college een voorlopig standpunt in over de wenselijkheid van het initiatief. Een formele procedure is nodig om het plan mogelijk te maken.

Voorstel

1. Principemedewerking te verlenen om de intensieve veehouderij op deze locatie te beëindigen;
2. Principemedewerking te verlenen aan het voortzetten van de akkerbouwtak op het adres Wetering 2 Nederweert;
3. Principemedewerking te verlenen aan het behoud van een gedeelte van de sleufsilo's voor organisch composteren en opslagactiviteiten, indien dit milieukundig passend is ten opzichte van de beoogde burgerwoning aan Wetering 1;
4. Principemedewerking te verlenen aan het realiseren van een woning met grotere inhoudsmaat op het adres Wetering 1 Nederweert.

Inleiding

Op de locatie Wetering 2 wordt een melkveehouderij geëxploiteerd. Het perceel ligt ten noorden van Nederweert langs de N279. Op de locatie zijn twee bedrijfswoningen (wetering 1 en 2), vier koeienstallen, enkele kleine loodsen en meerdere sleufsilo's aanwezig. De initiatiefnemer is voornemens om deel te nemen aan de LBV-plus regeling en heeft het voornemen om de huidige bedrijfsbebouwing te saneren of her te gebruiken voor akkerbouwactiviteiten.

Door het verwijderen van deze stallen zal het aantal dieren dat op deze locatie wordt gehouden afnemen. Waardoor een positief effect ontstaat voor de milieuaspecten: fijnstof, geur en stikstof. Dit geeft een positief effect op de fysieke leefomgeving rondom deze locatie. Bij deelname zullen er +/- 1.430 minder dieren worden gehouden op deze locatie. Door de afname van het aantal dieren ontstaat er ook een afname voor de (milieu)aspecten.

- 149.054 g/j fijnstof;
- 106,8 ouE/s geur;
- 9.992,7 kg/j NH3.

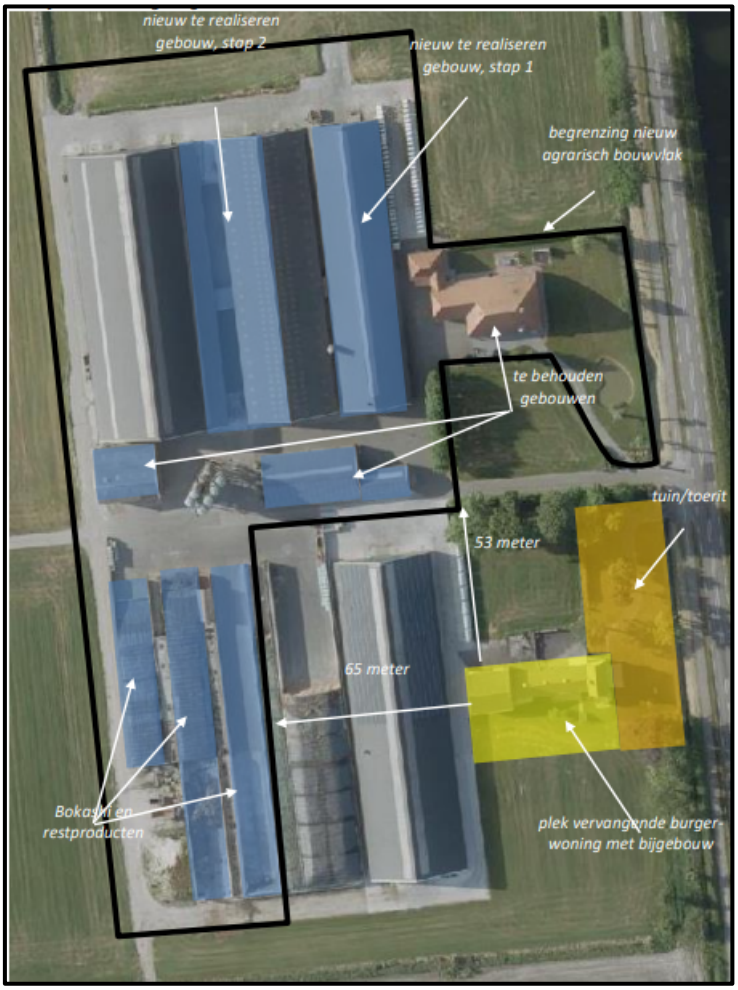


Afbeelding 1: Luchtfoto locatie Wetering 1 en 2 Nederweert

De initiatiefnemer heeft het voornemen om na de bedrijfsbeëindiging aan de Wetering 2 de akkerbouwactiviteiten voort te zetten. Hiervoor is ca. 190 ha grond beschikbaar. Het voornemen is om hier onder meer aardappelen, bieten, uien en granen te gaan telen. Tevens zullen teelten zoals Miscanthus en Paulownia bomen serieus overwogen worden omdat dit als een groeimarkt wordt gezien en bijdraagt aan de toepassing van duurzame bouwmaterialen die tevens zorgen voor vastlegging van CO2. Omdat er na de sloop van de dierenverblijven slechts één kleiner bedrijfsgebouw behouden blijft, is het voornemen om ter plaatse als eerste stap een nieuwe loods/bewaarplaats te bouwen. Daarnaast blijft ruimte over voor een volgende stap in de bedrijfsontwikkeling

Een ander onderdeel van de bedrijfsvoering zal het composteren met bokashi zijn. Dit is een composteermethode op basis van fermentatie waarbij micro-organismen worden gebruikt om organisch afval af te breken. Het voornemen is om de rest- en bijproducten van geoogste en opgeslagen akkerbouwgewassen van eigen teelten op deze organische manier af te gaan breken. De geproduceerde compost wordt vervolgens gebruikt op de eigen gronden. Tevens zal een deel van deze sleufsilo's worden gebruikt voor de tijdelijke opslag van restproducten en uit gesorteerde producten van geteelde en opgeslagen gewassen van eigen teelten.

De woning Wetering 2 blijft bedrijfswoning en het is het meest logisch om de woning Wetering 1 af te splitsen als burgerwoning. In de nieuwe situatie kan een minimale afstand van 50 meter worden gewaarborgd. De begrenzing van het agrarisch bouwvlak c.q. de functie-aanduiding zal hierop worden aangepast. De initiatiefnemer wenst de oude bedrijfswoning te vervangen met een nieuwe woning met ruimere inhoudsmaat (bijlage 1).



Afbeelding 2: Beoogde nieuwe invulling Wetering 1 en 2 Nederweert

Het bouwen van een burgerwoning is op basis van het omgevingsplan niet toegestaan. Het voortzetten van het akkerbouwbedrijf daarentegen wel, echter moet in het kader van de LBV-regeling

de aanduiding ‘Intensieve veehouderij’ uit het omgevingsplan worden verwijderd. Zodoende kan de gewenste ontwikkeling alleen worden gerealiseerd door een wijziging van het omgevingsplan.

Beoogd effect
Het beëindigen van een melkveehouderij aan wetering 2 en het voortzetten van de akkerbouwtak als volwaardig agrarisch bedrijf. Daarnaast wordt de bedrijfswoning aan Wetering 1 afgesplitst van het bedrijf.

Argumenten
1.1 Het beëindigen van de veehouderij zorgt voor een verbetering van de omgevingskwaliteit
Met de beëindiging van de veehouderij verdwijnen de fijnstof-, geur- en ammoniakemissies afkomstig van deze veehouderij. Specifiek voor wat betreft het aspect geur zorgt het beëindigen van de intensieve veehouderij voor een positief effect op de voorgrond- en achtergrondgeurbelasting. Het initiatief draagt daarmee bij aan een verbetering van de omgevingskwaliteit ter plaatse. De emissiereducties hebben een positief effect op nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

De beëindiging van de veehouderij zal via een wijziging van het omgevingsplan juridisch-planologisch worden geborgd (momenteel beschikt de locatie over de functieaanduiding ‘melkveehouderij’). Ook zullen de eerder verleende (milieu)vergunningen moeten worden ingetrokken (als voorwaarde van de LBV-plus regeling).

2.1 Omschakeling naar een grondgebonden agrarisch bedrijf is op basis van het omgevingsplan al toegestaan.
Op basis van het omgevingsplan is omschakeling naar een grondgebonden agrarisch bedrijf, toegestaan, mits er geen sprake is van vergroting van het bouwvlak. Als onderdeel van deelname aan de LBV-regeling moet echter wel de aanduiding ‘Intensieve veehouderij’ uit het omgevingsplan worden verwijderd, daarom moeten de initiatiefnemers een ruimtelijke procedure doorlopen.

2.2 Voortzetten agrarische bedrijfsactiviteiten is een bij het buitengebied passende functie
De omschakeling naar een grondgebonden agrarisch bedrijf is op basis van het omgevingsplan toegestaan en zelfs wenselijk. De agrarische sector is een beeldbepalende sector van belang in het buitengebied van Nederland. Boeren zijn met de grote oppervlakte aan landbouwgronden grotendeels de beheerders van het landschap. Indien boeren de landbouwtak voort willen zetten, dan heeft dat de voorkeur boven nieuwe rode functies (niet-agrarische bedrijvigheid, wonen).

Op basis van het inspiratiekader vitaal buitengebied ligt de locatie binnen het deelgebied ‘Heideontginningen’. De heideontginningen zijn van oudsher een plek van innovatie en agrarische productie. Niet-passende functies zoals grootschalige woningbouw en footloose bedrijvigheid worden zoveel mogelijk tegengegaan, zeker als landbouwactiviteiten gehinderd worden. De doorontwikkeling als akkerbouwbedrijf en de inzet van vrijkomende agrarische bebouwing ten behoeve van agrarische productie wordt als een kansrijke ontwikkeling gezien. Miscanthus en Paulowniabomen zijn bovendien, in aanvulling op aardappelen, bieten, uien en granen, nieuwe interessante teelten.

Bij de verdere uitwerking van het plan, dient het planvoornemen te voldoen aan de criteria van de Omgevingsvisie buitengebied Nederweert, het Inspiratiekader vitaal Buitengebied Nederweert en het interim VAB-beleid. Zo dient het planvoornemen gedegen landschappelijk te worden ingepast en dient de uitstraling van de planlocatie geen afbreuk te doen aan de uitstraling van het buitengebied.

3.1 De sleufsilo’s kunnen voor de bedrijfsvoering van het akkerbouwbedrijf worden gebruikt
In het kader van de LBV en LBV-plus regeling dient de deelnemer alle productiecapaciteit die wordt gebruikt voor het houden van de landbouwhuisdieren te saneren. Dit geldt voor dierenverblijven, evenals mest- en voeropslagen. Bij de RVO kan een ontheffing worden aangevraagd, wanneer de initiatiefnemer de bebouwing voor een ander doel dan het houden van dieren wil gaan gebruiken. Hiervoor dient de gemeente eerst akkoord te geven.

In voorliggend geval kunnen de sleufsilo’s hergebruikt worden voor de nieuwe bedrijfsvoering. De initiatiefnemer wenst te composteren met bokashi. Op deze manier worden de rest- en bijproducten van geoogste en opgeslagen akkerbouwgewassen van eigen teelten op een organische manier

afgebroken. De geproduceerde compost kan uiteindelijk gebruikt worden op de eigen gronden. Er is daarom geen noodzaak om de aangegeven sleufsilo's te saneren. Echter mag de gekozen functie geen milieuhinder veroorzaken voor de af te splitsen bedrijfswoning aan Wetering 1. Dit moet in de vervolgprocedure goed worden onderbouwd.

4.1 Omzetting van de bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning is voorstelbaar, indien wordt voldaan aan de 'Beleidsregel omgekeerde werking: woon- en leefklimaat'

Uit de 'Omgevingsvisie Buitengebied' volgt dat het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning tot de mogelijkheden behoort. Wel worden hieraan strenge voorwaarden verbonden om een gezonde leefomgeving te kunnen waarborgen. In dit verband wordt gewezen op de 'Beleidsregel omgekeerde werking: woon- en leefklimaat'. Voor deze locatie zal, gelet op de grondeigendommen, spuitzones geen issue zijn, maar geur en geluid dienen nader te worden onderbouwd.

Ook de provincie Limburg noemt het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning, als sprake is van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB), expliciet in haar omgevingsvisie als een mogelijkheid.

Gelet op het voorgaande kan voor het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning onder voorwaarden principemedewerking worden verleend. Als voorwaarde wordt in ieder geval gesteld dat ter plaatse sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en mag het voort te zetten akkerbouwbedrijf aan de Wetering 2 niet in zijn bedrijfsvoering (en uitbreidingsmogelijkheden) worden beperkt.

4.2 Een grotere inhoudsmaat is op basis van het beleid mogelijk

De gemeente heeft in haar omgevingsplan per deelgebied één vaste inhoudsmaat voor woningen inclusief bijgebouwen opgenomen. Op basis van de 'Aanvullende Structuurvisie nieuwe bebouwing in het buitengebied' kan het college een grotere inhoudsmaat toe staan, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan:

- *Er moet sprake zijn van een samenhangend geheel. De aanvaardbare maximale inhoudsmaat is mede afhankelijk van de oppervlakte van de kavel;*
  Stedenbouwkundig zijn de woningen aan de Wetering forse woningen, de beoogde woning valt daarbij niet uit de toon. Met het behouden van de afstanden blijft nog een groot woonperceel over.
- *De uitbreiding moet planologisch aanvaardbaar zijn*
  Op basis van een eerste beoordeling lijkt de initiatiefnemer met het nieuwe woonperceel voldoende afstand te kunnen bewaren ten opzichte van het akkerbouwbedrijf.
- *Er moet voldoende tegenprestatie worden geleverd waarmee de kwaliteit van het gebied wordt vergroot.*
  Op basis van het omgevingsplan is een bedrijfswoning van 950 m³ toegestaan. De initiatiefnemer wenst een nieuwe woning neer te zetten met een inhoudsmaat van ca. 1.580 m³. Het bijgebouw kent een inhoud van ca. 1.080 m³. Hiervoor wordt een stal van 2826 m2 gesloopt. Samen met een goede landschappelijke inpassing wordt hier voldoende tegenprestatie geleverd voor een woning met een grotere inhoudsmaat.

Kanttekeningen

1.1 De initiatiefnemer kan besluiten om niet deel te nemen aan de LBV-regeling.

De initiatiefnemer kan besluiten om ondanks de principemedewerking, niet deel te nemen aan de LBV-regeling. Wanneer hier door veranderde omstandigheden sprake van is, kan niet de gewenste verbetering in omgevingskwaliteit worden gehaald rondom deze locatie.

2.1 Er is nog geen garantie dat er in de nieuwe situatie sprake is van evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Als de voorgestelde principemedewerking (onder voorwaarden) wordt verleend, dient initiatiefnemer het plan verder uit te werken. De initiatiefnemer moet in de vervolgprocedure aantonen dat er in de

nieuwe situatie sprake is van een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’. In een ongunstig geval kan uit de ruimtelijke onderbouwing en daarbij behorende onderzoeken blijken, dat de ontwikkeling waarover een principebesluit is genomen geen doorgang kan vinden. In dit geval is met name de verhouding tussen het voort te zetten akkerbouwbedrijf en de af te splitsen bedrijfswoning een groot punt van aandacht.

Aanvullend geldt dat beleid en de keuzes die daarin worden gemaakt gedurende de uitwerking van een plan kunnen wijzigen. Ook kan tussentijds nieuw beleid worden vastgesteld. Dit risico komt voor rekening van de initiatiefnemer.

Uitvoering
Uw standpunt en voorwaarden worden medegedeeld aan de initiatiefnemer en diens adviseur. De initiatiefnemer zal daarop het plan verder moeten uitwerken (onder andere aan de hand van voornoemde voorwaarden). Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te kunnen maken is een wijziging van het omgevingsplan vereist. Voor zover mogelijk zal het omgevingsplan via TAM-IMRO worden gewijzigd (anders via STOP/TPOD).

Uw standpunt is geen besluit zoals bedoeld in artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht en is daarom niet vatbaar voor bezwaar of beroep.

Communicatie en participatie
Geen bijzonderheden voor wat betreft het onderdeel communicatie. De initiatiefnemer wordt per brief geïnformeerd over het door u genomen principebesluit.

Ten aanzien van het onderdeel participatie geldt dat de initiatiefnemer in het principebesluit wordt gewezen op de ‘Participatienota gemeente Nederweert’ (vastgesteld d.d. 21 december 2021). Een omgevingsdialoog is daarbij ook verplicht op basis van het interim VAB-beleid.

Financiële gevolgen
n.v.t.

Bijlagen
1. Toelichting principeverzoek