



Aan: De bewoners/ eigenaren van dit pand

Betreft: Omgevingsdialoog inzake vestiging [REDACTED] op Donk 2a te Kessel

CONTACT:



DATUM:

1 november 2021

Geachte heer/ mevrouw,

U ontvangt deze brief in het kader van de omgevingsdialoog. Het bedrijf [REDACTED] uit Kessel heeft plannen om het object Donk 2a aan te kopen en hier hun bedrijf te vestigen. Om dit te kunnen doen is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Daarvoor hebben we een principeverzoek ingediend bij de gemeente. De gemeente heeft positief ingestemd met het verzoek en we mogen de procedure om het bestemmingsplan te wijzigen op gaan starten.

Waarom deze brief?

De gemeente Peel en Maas stelt als voorwaarde voor het in behandeling nemen van een ruimtelijke procedure dat er een omgevingsdialoog wordt gevoerd. Dit is een (nieuw) instrument om de omwonenden aan de voorkant bij een project te betrekken. Eenieder mag zijn mening geven over de voorgenomen ontwikkeling. Hierbij hoeft het niet zo te zijn dat iedereen het een goed idee vindt. Het gaat erom dat eenieder gehoord wordt en dat de gemeente naar aanleiding hiervan een weloverwogen besluit kan nemen. De gemeente heeft het beleid ingevoerd dat ieder ruimtelijk verzoek of vergunningaanvraag gepaard moet gaan met een omgevingsdialoog. Bij het ontbreken hiervan wordt het verzoek of de aanvraag niet in behandeling genomen.

Wat wordt er aangevraagd?

Op dit moment wordt de locatie Donk 2a gesaneerd in het kader van de 'warme sanering varkenshouderij'. Het eigendom van de locatie is opgesplitst. De bedrijfswoning behoort niet langer bij het bedrijf. De eigenaar van de voormalige varkenshouderij is voornemens de bedrijfslocatie te verkopen. Dit gedeelte wil LHK Projects aankopen om hun bedrijf te kunnen vestigen.

Wie is [REDACTED]?

[REDACTED] richt zich op het beheer, onderhoud en aanleg van (grootschalige) groenvoorzieningen, hippische accommodaties, sportvelden en grondwerken. Het bedrijf is als allround bedrijf gestart met de focus op alle 4 deze facetten. Inmiddels is het bedrijf zich gaan specialiseren in het aanleggen, onderhouden en beheren van hippische accommodaties en bestaat 90% van haar klantenbestand uit hippische bedrijven.

De werkzaamheden die LHK uitvoert voor haar hippische klanten bestaan hoofdzakelijk uit:

- Aanleg en onderhoud van (buiten)pistes, paddocks, langeercirkels
- In- en doorzaaien van gazons en springweides
- Verticuteren van gazons en springweides
- Uitmaaïen van sloten, vijvers, wadi's etc.
- Machinaal hoveniers werkzaamheden zoals machinaal snoeien.



Figuur 1 Aan te kopen locatie waar LHK Projects zich wil gaan vestigen

De hippische bedrijven kunnen hiermee het complete beheer en onderhoud van hun onverhard buitenterrein uit handen geven aan [REDACTED] ontzorgt haar klanten compleet in de aanleg en het onderhoud.

Naast de hippische sector richt [REDACTED] zich voor circa 10% op de aanleg en het beheer en onderhoud van sportvelden, grondverzetwerkzaamheden en hovenierswerkzaamheden bij particulieren. De reden waarom er niet compleet op de hippische sector wordt gericht is enerzijds om voor afwisseling in de bedrijfsactiviteiten te zorgen en anderzijds om enig bedrijfsrisico uit te kunnen sluiten. De paardenhouderij is nu heel sterk aanwezig en de vraag naar het aanleggen van (buiten)pistes is enorm. Deze groei zal op enig moment gaan afvlakken. [REDACTED] wil zich hierop voorbereiden door nu ook al een speler in een andere markt te zijn en de machines hierop aan te passen zodat hier in de toekomst op ingespeeld kan worden mocht dat nodig zijn.

Bedrijfsactiviteiten [REDACTED]

De bedrijfsactiviteiten vinden altijd plaats bij bedrijven en particulieren op locatie. Het bedrijf bestaat nu uit 5 fte en men wil doorgroeien naar 10 fte. De activiteiten op de Donk 2a zullen bestaan uit:

- Kantoorwerkzaamheden
- Ontvangst van klanten
- Stalling van voertuigen, machines en materieel

- Kleinschalige binnenopslag van materialen
- Het mengen van de toplaag. Het zand wordt gemend met andere dempende materialen om een goede paardijbodemp te realiseren. Deze paardijbodemp wordt de toplaag genoemd. Het mengen gebeurt met een loader en kieper.
- Kleinschalige opslag van zand. Het is belangrijk om aan te geven dat het hier expliciet niet gaat om een grondverzet bedrijf. Er worden hooguit twee bodems opgeslagen van gezamenlijk circa 400m³. Deze bodems worden eerst gemend en vervolgens naar de klant gebracht.



Figuur 2 schetsmatige inrichting van vestiging LHK Projects

■■■■■ werkt voornamelijk in de regio Midden Limburg en het oosten / zuid oosten van Noord Brabant. 'Equestrian Centre de Peelbergen' fungeert in deze regio als een economisch vliegwiel en zorgt voor veel directe en indirecte werkgelegenheid. Daarnaast zijn er enkele klanten in België en Duitsland.

Bedrijfsopzet op Donk 2a

Voor de locatie Donk 2a te Kessel heeft ■■■■■ de volgende wensen:

- Het bouwvlak wordt verkleind van circa 1,77 ha naar 1,40 ha.
- Bouw van twee bedrijfsloodsen met ieder een oppervlak van 1250m².
- Maximum bebouwd oppervlak van 2500m²

- De eerste loods zal deels ingedeeld worden met kantoren, kantine, ontvangstruimte, keuken, douches en toiletten, technische ruimte en archiefruimte. Daarnaast wordt deze loods gebruikt voor het stallen van de voertuigen, machines en het materieel. Dit kan aangemerkt worden als werktuigenloods
- De tweede loods wordt in een later stadium gebouwd voor de opslag en uitbreidingsmogelijkheden voor de gewenste groei.
- Voldoende rangeerterrein en parkeergelegenheid.
- Inzet in een groene kwaliteitsvolle uitstraling waarbij het bouwblok zal worden verkleind en ingezet wordt op natuurontwikkeling, welke in nader overleg met de gemeente vorm gegeven zal worden.

Verkeer en parkeren

Op dit moment heeft [REDACTED] vijf personeelsleden. De huidige maximale verkeersbewegingen per dag zien er met dit personeel als volgt uit:

- 10 vervoersbewegingen met personenauto's voor personeel;
- 6 vervoerbewegingen met personenauto's voor bezoekers;
- 4 vervoersbewegingen met vrachtverkeer;
- 4 vervoersbewegingen met middel zwaar verkeer (bus met aanhanger);
- 2 vervoersbewegingen met tractor en kieper.

Wanneer het aantal personeelsleden verdubbelt naar maximaal 10 fte zullen bovengenoemde verkeersbewegingen ook verdubbelen.

Aanpassen bestemmingsplan

De locatie Donk 2a is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' welke is vastgesteld op 24 december 2014. De locatie heeft hierin de volgende bestemmingen:

- Agrarisch – intensieve veehouderij
- Waarde – Archeologie – 2
- Waarde – Archeologie – 4

En kent de volgende aanduidingen:

- Bouwvlak
- Bedrijfswoning uitgesloten (op het deel wat LHK Project zal kopen)
- Gebiedsaanduiding – reconstructiewetzone – verwevingsgebied
- Gebiedsaanduiding – wro-zone – wijzigingsgebied 1 ob

De bedrijfsactiviteiten van [REDACTED] passen niet binnen deze bestemming. Derhalve is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. De bedrijfsactiviteiten van LHK Projects passen binnen de bestemmings- en begripsomschrijving van een 'Agrarisch verwant bedrijf'. De bestemming wordt hierin gewijzigd.

Bedrijfswoning

In de nieuwe situatie zal de bedrijfslocatie afgesplitst worden van de bedrijfswoning. De bedrijfswoning vormt geen onderdeel van het aan te kopen geheel en heeft geen relatie met het toekomstige bedrijf. De bedrijfswoning zal bestemd worden als plattelandswoning.

Vragen en opmerkingen

Concluderend: De plannen voor Donk 2a te Kessel passen niet in het vigerend bestemmingsplan. Gelet daarop is het noodzakelijk om de bestemming te wijziging naar de bestemming 'Agrarisch – verwant bedrijf' met aanduiding 'agrarisch loonbedrijf' waarbij de huidige bedrijfswoning bestemd zal worden als 'plattelandswoning'.

Middels deze weg willen wij u over de plannen informeren. Graag ontvangen wij van u een schrijven met uw bevindingen over deze plannen. Uw reactie (zowel positief als negatief) wordt voorgelegd aan het college van Burgemeester en wethouders.

Wilt u zo vriendelijke zijn om uiterlijk 16 november 2021 te reageren?

U kunt uw reactie sturen naar:

[Redacted]

Of per brief naar:

[Redacted]

Mochten er naar aanleiding van deze brief nog vragen zijn dan kunt u ook altijd even bellen:

[Redacted]

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

[Redacted]

Adviseur ruimtelijke ordening | paardenhouderij | buitengebied | milieu