

Afdeling	: R&E - Planologie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Marjo Beeren	DJ-2383032
Portefeuillehouder	: M.Beeren@weert.nl, 06-34111999	Zaaknummer:
	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	2383003
		Publicatie:
		Openbaar

## Onderwerp

Principeverzoek Heihuisweg 5.

## Voorstel

In principe en onder voorwaarden in te stemmen met het realiseren van een manege met enkele aanvullende activiteiten met een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) tot uiterlijk 1 oktober 2024.

## Inleiding

Door Crijns Rentmeesters te Asten is een principeverzoek ingediend voor de realisering van een volwaardige manege met kleinschalige dagrecreatie en educatie binnen de bestaande bebouwing als nevenactiviteit. Tevens wordt nieuwbouw beoogd voor 2 plattelandsappartementen. Het verzorgen en trainen van paarden gebeurt onder andere door sportruiters die het eigen paard meebrengen. Eigen paarden zullen worden verzorgd en getraind door externen met een zorgbehoefte, in de vorm van dagbesteding. Dit wordt gezien als een zorgboerderij.

Op grond van de geldende regels zoals neergelegd in het (tijdelijk) deel van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) 'Buitengebied 2011' is een paardenhouderij toegestaan met paardenpension. Ook het africhten, verzorgen en trainen van paarden is rechtstreeks toegestaan. Met de beoogde evenementen (maximaal 6 per jaar) en nevenactiviteiten in de vorm van bijvoorbeeld kinderfeestjes, neigt de beoogde situatie meer naar 'manege', waarbij de functie tevens gericht is op de publieke recreatieve- en sportfunctie. Deze publieke recreatieve- en sportfunctie is niet rechtstreeks mogelijk binnen de geldende regels.

Bij besluit d.d. 16 januari 2018 heeft uw college reeds eerder ingestemd met de realisering van een manege. Het advies hierbij was om dit te regelen via een herziening van het bestemmingsplan. In het huidige principeverzoek geeft initiatiefnemer aan dat deze

Weert, 21 februari 2024	S		B	W	W	W	W	W
	AV		RV	MvdH	TvG	SW	LS	MF
		akkoord						
		bespreken						

Soort besluit: Besluit college

### In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord  
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder  
 Anders, nl.:
- Niet akkoord  
 Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 26 maart 2024

Nummer: 4

De secretaris,

procedure om verschillende redenen niet is doorgezet. Met initiatiefnemer is in de tussentijdse periode wel herhaaldelijk contact geweest, waarbij door hem is gevraagd naar de mogelijkheden om de beoogde nevenactiviteiten te regelen. Van een daadwerkelijke manegefunctie was volgens initiatiefnemer geen sprake.

Door de bewoners van de locatie Heihuisweg 3 is in juli 2023 een handhavingsverzoek ingediend betrekking hebbende op de locatie Heihuisweg 5. In dit handhavingsverzoek wordt onder meer melding gemaakt van een manege die zich op de locatie Heihuisweg 5 zou bevinden. Bij besluit d.d. 21 november 2023 heeft uw college het handhavingsverzoek toegewezen voor wat betreft het gebruik als manege. Het onderhavige verzoek betreft derhalve tevens de legalisering van het gebruik als manege.

Inmiddels is op 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking getreden. De wet biedt de mogelijkheid om deze ontwikkeling met een zogenaamde vergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteitvergunning (Bopa) te regelen. Initiatiefnemer heeft aangegeven hiermee in te stemmen.

### **Doel(en)**

Het toestaan van een manegefunctie met enkele aanvullende activiteiten zoals hiervoor omschreven.

### **Resultaten**

Met deze ontwikkeling wordt het gewenste gebruik in overeenstemming gebracht met het feitelijke gebruik. Tevens worden enkele aanvullende activiteiten geregeld.

### **Activiteiten**

Doorlopen van de ruimtelijke procedure met een vergunning voor een Bopa.

### **Argumenten**

*De ontwikkeling past binnen ons beleid.*

De locatie heeft ingevolge het geldende (tijdelijk deel van het) omgevingsplan 'Buitengebied 2011' de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog'. Het gebruik als manege is op grond van deze bestemming niet toegestaan.

Het huidig beleid, zoals neergelegd in de Structuurvisie Weert 2025, de ontwerp-omgevingsvisie en het bestemmingsplan, staat deze ontwikkeling toe.

Nevenactiviteiten in de vorm van plattelandskamers (opp. max. 55 m<sup>2</sup> per stuk) of plattelandappartementen (opp. max. 75 m<sup>2</sup> per stuk) met een totale oppervlakte van maximaal 300 m<sup>2</sup> en maximaal 10 slaapplekken zijn op grond van het geldende (tijdelijk deel van het) omgevingsplan tevens mogelijk met een binnenplanse afwijkingmogelijkheid. Ook voor kleinschalige dagrecreatie, educatie en een zorgboerderij is een binnenplanse afwijkingmogelijkheid opgenomen in het geldende (tijdelijk deel van het) omgevingsplan. Kinderfeestjes worden vanwege het kleinschalige karakter onder kleinschalige dagrecreatie begrepen.

*Het initiatief past in deze omgeving.*

In het gebied zijn meerdere ruitpaden gelegen, waarvan er één direct aansluit op het plangebied. Dit biedt mogelijkheden voor het geven van lessen in de bossen in de directe omgeving. Tevens sluit deze locatie aan op de recreatieve ambities en ontwikkelingen in dit gebied.

In de afgelopen jaren zijn er in Weert twee maneges gesloten, te weten de Manege Keent aan de Keenterstraat en Stal 'Oppe Stiene' aan de Rietbroek in Stramproy. Initiatiefnemer is reeds eerder verzocht om het klantenbestand van deze maneges over te nemen. De gesloten maneges zijn eveneens gelegen in Weert-Zuid, waarmee met het voorliggende initiatief de behoefte in dit gebied wordt ingevuld.

Het perceel dient landschappelijk ingepast te worden, waarbij ook aandacht wordt gevraagd voor de inrichting van het perceel om de beoogde kwaliteitswinst te behalen.

*De principetoestemming wordt in tijd beperkt.*

Om te voorkomen dat er een slapende principetoestemming ontstaat wordt geadviseerd hieraan een termijn tot 1 oktober 2024 te verbinden.

## **Kanttekeningen en risico's**

*1.1. Het initiatief dient nader onderbouwd te worden in het kader van de vergunning voor een Bopa.*

In het principeverzoek wordt (summier) op diverse sectorale aspecten ingegaan, maar deze zijn onvoldoende onderbouwd. In een nader uit te werken evenwichtige toedeling van functies aan locaties dienen deze aspecten nader uitgewerkt en beoordeeld te worden. Mogelijk dat dit nog leidt tot nadere aanpassingen.

Bij het gebruik als manege vinden in de regel ook wedstrijden/evenementen plaats. Dit brengt een incidentele extra parkeerbehoefte mee en een incidentele toename van verkeersbewegingen. In de nadere motivering dient initiatiefnemer aan te geven hoeveel bezoekers bij deze evenementen worden verwacht en waar eventueel aanvullende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Tevens dient nader te worden onderbouwd hoe de parkeerbehoefte voor de aanvullende functies wordt ingevuld.

*1.2 De aanwezige schuilgelegenheden op het aangrenzende perceel dienen te worden verwijderd.*

In het perceel grenzend aan de agrarische bedrijfslocatie zijn 4 schuilgelegenheden/voederplaatsen gerealiseerd. Op grond van het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan is dit alleen mogelijk ten behoeve van hobbymatig gebruik. Hiervan is geen sprake in het onderhavige geval. Deze bouwwerken dienen derhalve te worden verwijderd. Initiatiefnemer wordt hierop gewezen. Schuilgelegenheid kan in voorliggende situatie binnen het agrarisch bouwblok worden gerealiseerd.

*1.3 Het initiatief dient te worden gerealiseerd binnen de eigendomsgrenzen.*

Door initiatiefnemer is eerder een strook grond aan de zijde van de Heihuisweg in gebruik genomen. Initiatiefnemer dient aan te tonen dat in de nieuwe situatie geen sprake meer is van illegaal grondgebruik.

*1.4 Het initiatief is voor ambtelijk advies voorgelegd aan de provincie Limburg.*

Vanuit de provincie zijn de volgende opmerkingen gemaakt:

- Een bedrijfsontwikkelingsplan is nodig voor het gehele bedrijf, waaronder verblijfsrecreatie.
- Het begrip plattelandsappartementen dient duidelijk te worden gedefinieerd, inclusief aantal slaapplekken.
- Om lichtoverlast te beperken is het beter meerdere lichtpunten met minder intensiteit te plaatsen, dan één groot lichtpunt bij de diverse voorzieningen. Wanneer activiteiten lichthinder veroorzaken op N2000 gebieden dan is mogelijk een vergunning activiteit flora en fauna (voormalige Wet natuurbescherming) aan de orde. (Dit laatste is hier niet aan de orde.)

## **Financiële, personele en juridische gevolgen**

Voor een Bopa geldt een bedrag aan legeskosten van € 515,-- (prijspeil 2024). Deze legeskosten dienen te worden vermeerderd met de legeskosten voor de beoordeling van de onderzoeksrapporten (€ 758,- per onderzoek, prijspeil 2024). Zie voor alle tarieven de legesverordening op onze website.

Er wordt een overeenkomst nadeelcompensatie met initiatiefnemer aangegaan.

## **Overleg gevoerd met**

*Intern:*

Peggy Caris (afdeling VTH)

Werner Mentens (afdeling R&E)

Ebru Yüksel (afdeling VTH)

*Extern:*

Initiatiefnemer

Crijns Rentmeesters

## **Participatie**

Initiatiefnemer wordt verzocht met de omwonenden overleg te voeren. Voor meer informatie en tips wordt verwezen naar de site: [www.weert.nl/handreiking-participatie-externe-initiatiefnemers](http://www.weert.nl/handreiking-participatie-externe-initiatiefnemers).

## **Communicatie**

Indiener wordt geïnformeerd door middel van bijgaande brief. Verder wordt dit advies op de TILS-lijst geplaatst.

## **Planning**

Initiatiefnemer zal erop worden gewezen dat dit een principetoestemming is, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Als hij van deze toestemming gebruik wil maken, dient uiterlijk 1 oktober 2024 een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning voor een Bopa te zijn ontvangen.

## **Evaluatie**

Niet van toepassing.

## **Bijlage(n)**

Principeverzoek

Afdruk luchtfoto

Antwoordbrief met bijlage

## PRINCIPEVERZOEK

Behandeld door [REDACTED]  
E-mail [REDACTED]@rentmeesters.nl  
Datum 26 januari 2024  
Kenmerk [REDACTED]  
Onderwerp Principeverzoek Heihuisweg 5 Weert

### 1. INLEIDING

#### 1.1 Aanleiding

Dit verzoek heeft verkrijging van principemedewerking van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Weert tot doel voor de herontwikkeling van de locatie Heihuisweg 5 te Weert, hierna ook wel 'initiatieflocatie' genoemd.

Initiatiefnemer voert ter plaatse van de initiatieflocatie een bedrijf gericht op de paardenhouderij. Ter plaatse is sprake van een africhtings-/trainingsstal waarbij de mogelijkheid wordt geboden om paarden de stallen, te trainen en te verzorgen. Ook wordt in de huidige situatie ingezet op zorg in de vorm van dagopvang gericht op de paardenhouderij, waarmee de stal tevens gezien kan worden als zorgboerderij.

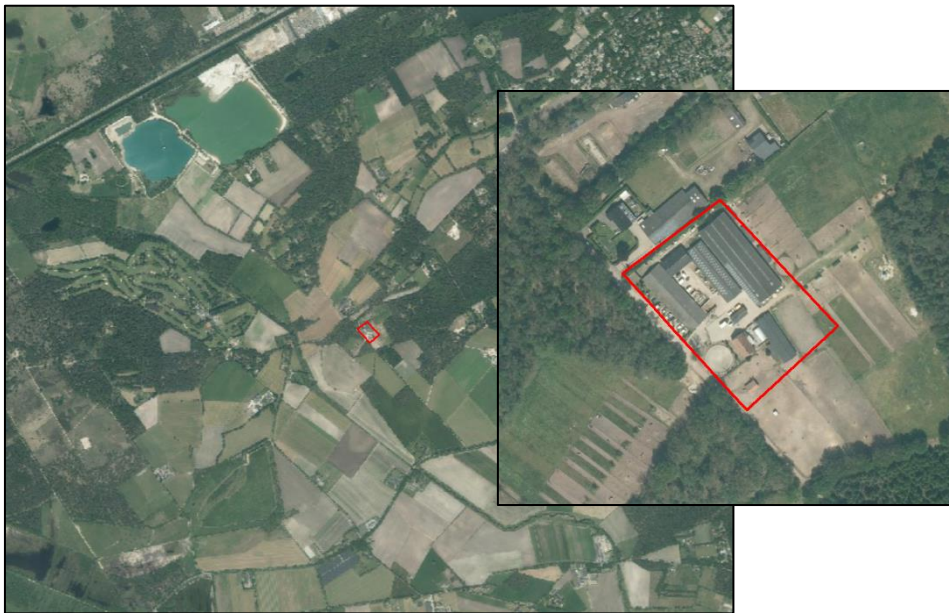
Beoogd wordt de paardenhouderij te wijzigen naar volwaardige manege met kleinschalige dagrecreatie en educatie binnen de bestaande bebouwing als nevenactiviteit. Tevens wordt nieuwbouw beoogd voor 2 plattelands-appartementen.

In dit verzoek is gemotiveerd dat dit plan in beginsel past binnen een evenwichtige toedeling van de functies aan deze locatie.

Deze ontwikkeling is binnen de regels van het omgevingsplan (van rechtswege) niet rechtstreeks mogelijk onder één noemer. Daarvoor dient dit plan voor de initiatieflocatie te worden gewijzigd. Na verkrijging van principemedewerking van het college van burgemeester en wethouders wordt de ruimtelijke procedure opgestart in de vorm van een TAM Omgevingsplan.

## 1.2 Ligging initiatieflocatie

De initiatieflocatie is gelegen ten zuidwesten van de kern Weert, in het buitengebied van de gelijknamige gemeente. De initiatieflocatie omvat dat gedeelte van de agrarische bedrijfsbestemming welke in eigendom is van initiatiefnemer. Op navolgende figuur is de ligging van de initiatieflocatie weergegeven op luchtfoto. De initiatieflocatie is hierop rood omkaderd.



Figuur 1: Ligging initiatieflocatie

## 1.3 Geldend planregime

### 1.3.1 Omgevingsplan gemeente Weert

Voor de initiatieflocatie geldt sinds 1 januari 2024 het 'Omgevingsplan gemeente Weert' van rechtswege. Dit plan wordt door de gemeente Weert nog nader ingevuld. De initiatieflocatie is eerder in diverse bestemmingsplannen bestemd, die van rechtswege gelden als planregime als onderdeel van het omgevingsplan van rechtswege. Deze plannen worden hierna toegelicht.



### 1.3.2 Buitengebied 2011

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' is door de gemeenteraad van Weert vastgesteld op 26 juni 2013 en onherroepelijk geworden bij uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 18 februari 2015. Navolgend is een uitsnede weergegeven van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011', waarop de initiatieflocatie is aangegeven met blauwe bolletjeslijn.



**Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'**

De initiatieflocatie kent hierin de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met een 'bouwvlak' en de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Dit tezamen met het buurperceel, alwaar later een eigen omgevingsvergunningtraject is doorlopen. De initiatieflocatie kent tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.

Naar aanleiding van de uitspraak d.d. 26 juni 2013 heeft de gemeenteraad op 27 mei 2015 het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011, 1e herziening' vastgesteld. In november 2023 is nog het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011, 2e herziening' als ontwerp in procedure gebracht. Deze bestemmingsplannen bevatten

Datum 26 januari 2024  
Kenmerk [REDACTED]  
Blad Pagina 4 van 8

aanpassingen van de regels van het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan maar hebben inhoudelijk voor de initiatieflocatie geen wijzigingen tot gevolg (gehad).

Ter plaatse is dan ook een agrarisch bedrijf toegestaan met daar bij behorende voorzieningen. Binnen deze agrarische bedrijfsbestemming wordt een agrarisch bedrijf toegestaan in de vorm van bijvoorbeeld paardenhouderij. Een paardenhouderij betreft *“een agrarisch bedrijf waarbij de productie geheel of overwegend gericht is op het fokken van paarden (inclusief opfokken en kunstmatige inseminatie), het africhten, verzorgen en trainen van paarden, het bieden van verblijf aan paarden (bijvoorbeeld paardenstalling en paardenpension) dan wel de handel in paarden.”*

### **1.3.3 Conclusie vigerend regime ten opzichte van huidige situatie**

Grotendeels passen de huidige en beoogde functies binnen de geldende regels. Een paardenhouderij is toegestaan met paardenpension. Ook het africhten, verzorgen en trainen van paarden is rechtstreeks toegestaan. Het verzorgen en trainen van paarden gebeurt voornamelijk door sportruiters en zorgbehoevenden in de vorm van dagbesteding en niet door initiatiefnemer zelf.

Met daarnaast de beoogde evenementen, plattelandskamers en nevenactiviteiten in de vorm van bijvoorbeeld kinderfeestjes, neigt de beoogde situatie meer naar ‘manege’, waarbij de functie tevens gericht is op de publieke recreatieve- en sportfunctie. Deze publieke recreatieve- en sportfunctie is niet rechtstreeks mogelijk binnen de geldende regels.



## 2. BEOOGDE SITUATIE

### 2.1 Inleiding

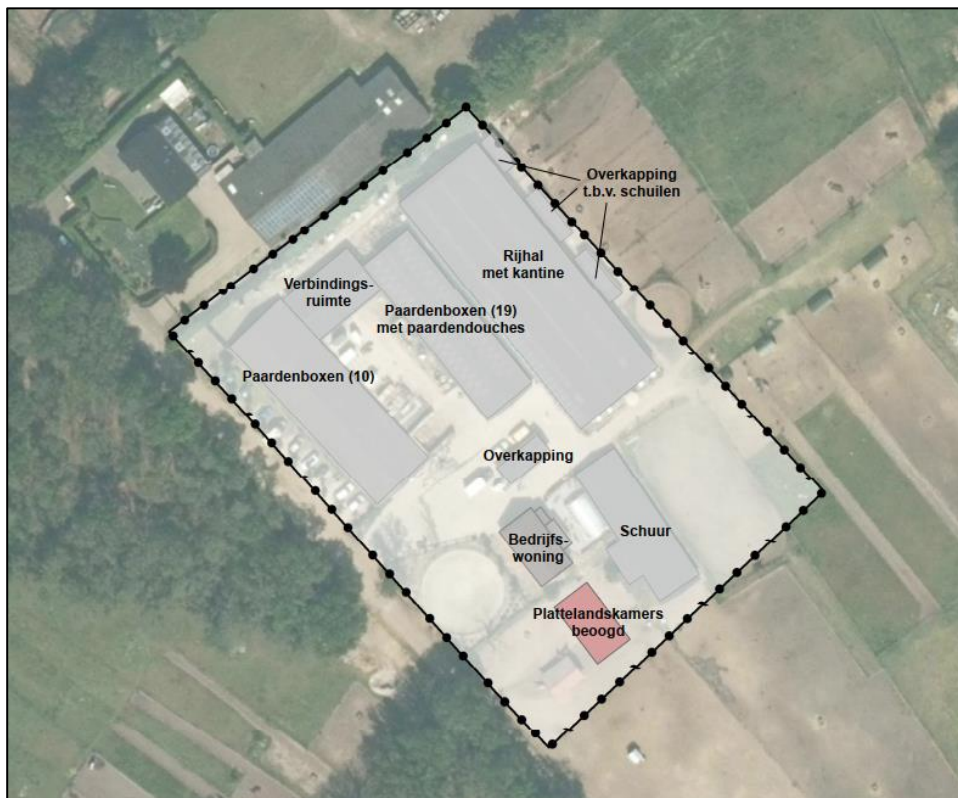
Beoogd wordt de agrarische bedrijfsfunctie om te zetten naar een volwaardig manegefunctie ten behoeve van onder anderen:

- Het verzorgen en trainen van paarden. Dit gebeurt onder anderen door sportruiters die het eigen paard mee brengen. Eigen paarden zullen worden verzorgd en getraind door externen met een zorgbehoefte, in de vorm van dagbesteding. Dit gedeelte wordt gezien als zorgboerderij.
- Groepslessen en privélessen.
- Wedstrijden en clinics.
- Paardenpension voor het bieden van onderdak van paarden van derden met in totaal 29 paardenboxen.
- Evenementen zoals ruiters-/trainingskampen en ponykampen voor maximaal 6 keer per jaar.
- Kleinschalige dagrecreatie en daghoreca voor het organiseren van bijvoorbeeld kinderfeestjes. Dit zal plaatsvinden binnen de bestaande kantine.
- Plattelandskamers. Twee plattelandsappartementen worden gerealiseerd met in totaal zes plattelandskamers. Dit betreft nieuwbouw, naast de bestaande bedrijfswoning.
- Uitbreiden aangebouwd bijgebouw ten behoeve van een mantelzorgwoning. Deze mantelzorgwoning is vergunningsvrij.

Alle activiteiten zijn gericht op de paardenbranche.

### 2.2 Beoogde inrichting

Op navolgende figuur is de beoogde inrichting van de initiatieflocatie weergegeven, geprojecteerd op luchtfoto.



**Figuur 3: Inrichting beoogde situatie**

Alle activiteiten vinden, met uitzondering van de plattelandskamers, plaats binnen de bestaande bebouwing, dan wel ter plaatse van de bestaande rijbak, paddocks en paardenwei rondom het bouwvlak.

## 2.3 Inpasbaar in de omgeving

De manegefunctie met daar bij behorende nevenactiviteiten passen goed in de omgeving. De directe omgeving sluit ook perfect aan bij een manege. In het gebied zijn namelijk meerdere ruiterspaden gelegen, waarvan één direct aansluitend op de initiatieflocatie. Dit biedt ruimte voor trainen in de bossen in de directe omgeving. Tevens sluit de locatie aan op de recreatieve ambities en ontwikkelingen in het gebied, in het bijzonder het Ijzeren Man gebied en de Laurabossen. Er blijkt ook een toenemende vraag naar maneges in Weert en haar directe omgeving. De

afgelopen jaren is een aantal maneges gestaakt. Er is ook veel vraag naar zorgboerderijen, waarbij dagbesteding wordt aangeboden aan onder anderen jongeren die graag werken met paarden en 'handen uit de mouwen kunnen steken'. De beoogde functie is zeer goed inpasbaar in de omgeving.

## 2.4 Beleidskader

De beoogde herontwikkeling is in het eerder opgestelde bestemmingsplan 'Manege Heihuisweg 5' getoetst aan het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Uit deze toetsing blijkt dat de beoogde herontwikkeling past binnen het toen geldende beleid. Met inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is het beleid deels gewijzigd, hoewel veelal niet inhoudelijk maar beleidsneutraal.

De beoogde herontwikkeling draagt niet per definitie bij aan de nationale belangen, maar verzet zich hiertegen evenmin. Op basis van provinciaal beleid is de beoogde herontwikkeling passend in het gebied. Ingespeeld wordt op het recreatief medegebruik van het aangrenzende buitengebied met behoud van de natuurwaarden in de omgeving. Op grond van gemeentelijk beleid kan eveneens worden gesteld dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Weert heeft de ambitie zich te profileren als centrum van de paardenregio en wil haar toeristisch-recreatieve potenties verzilveren. De beoogde manegefunctie zorgt voor versterking en behoud van het recreatieve karakter van de locatie en de directe omgeving.

In het op te stellen TAM Omgevingsplan wordt nader ingegaan op het op dat moment geldende Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Nader gemotiveerd wordt dat de beoogde manegefunctie past binnen het betreffende beleid en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Datum 26 januari 2024  
Kenmerk [REDACTED]  
Blad Pagina 8 van 8

### **3. VERZOEK**

Reeds in december 2017 is door initiatiefnemer een principeverzoek ingediend voor de beoogde herontwikkeling. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Weert heeft per brief d.d. 18 januari 2018 aangegeven in principe medewerking te verlenen aan het destijds gevraagde. De benodigde bestemmingsplanprocedure voor herbestemming naar 'Sport – Manege' is destijds dan ook opgestart. Deze procedure is echter om verschillende redenen niet doorgezet. Stukken zijn wel beoordeeld en grotendeels reeds akkoord bevonden.

Beoogd wordt om nu de procedure weer op te starten, waarbij wordt ingestoken op volwaardige manegefunctie met trainings- en africhtingsstal, zorgboerderij, kleinschalige dagrecreatie en educatie alsmede plattelandsappartementen. Dit tezamen onder de hoofdfunctie 'manege'.

In dit verzoek is de nu beoogde ontwikkeling uiteengezet. In het op te stellen TAM Omgevingsplan wordt nog nader uitgewerkt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Eventueel benodigde onderzoeken worden daarin eveneens aangeleverd en nader onderbouwd.



Afdruk luchtfoto Heihuisweg 5

Crijns Rentmeesters B.V.

t.a.v. [REDACTED]

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN SOMEREN

Weert,

**27 MAART 2024**

Onderwerp: principeverzoek Heihuisweg 5

Uw kenmerk: [REDACTED]

Ons kenmerk: 2383003 / 2395061

Beste [REDACTED]

Op 26 januari 2024 hebben wij namens uw cliënt een principeverzoek ontvangen. Het verzoek ziet op de herontwikkeling van de locatie Heihuisweg 5 van een agrarische bedrijfslocatie tot een volwaardige manege met kleinschalige dagrecreatie en educatie binnen de bestaande bebouwing als nevenactiviteit. Tevens wordt nieuwbouw beoogd voor 2 plattelandappartementen. Hieronder ontvangt u een reactie.

### **Besluit**

Wij hebben besloten in principe in te stemmen met de herontwikkeling van de locatie Heihuisweg 5 zoals hiervoor is omschreven. Dit middels een zogenaamde vergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). De principetoestemming geldt tot 1 oktober 2024. Dit betekent dat uiterlijk 1 oktober 2024 een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning voor een Bopa dient te zijn ontvangen.

### **Omgevingsplan**

Op grond van geldende regels zoals neergelegd in het (tijdelijk) deel van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) 'Buitengebied 2011' is een paardenhouderij toegestaan met paardenpension. Ook het africhten, verzorgen en trainen van paarden is rechtstreeks toegestaan. Met de beoogde evenementen (maximaal 6 per jaar) en nevenactiviteiten in de vorm van bijvoorbeeld kinderfeestjes, neigt de beoogde situatie meer naar 'manege', waarbij de functie tevens gericht is op de publieke recreatieve- en sportfunctie. Deze publieke recreatieve- en sportfunctie is niet rechtstreeks mogelijk

binnen de geldende regels. De herontwikkeling kan worden geregeld met een zogenaamde Bopa, zoals hiervoor is aangegeven.

### **Motivering**

*De ontwikkeling past binnen ons beleid.*

De locatie heeft ingevolge het geldende (tijdelijk deel van het) omgevingsplan 'Buitengebied 2011' de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog'. Het gebruik als manege is op grond van deze bestemming niet toegestaan.

Het huidige beleid, zoals neergelegd in de Structuurvisie Weert 2025, de ontwerp-omgevingsvisie en het bestemmingsplan, staat deze ontwikkeling toe.

Nevenactiviteiten in de vorm van plattelandskamers (opp. max. 55 m<sup>2</sup> per stuk) of plattelandappartementen (opp. max. 75 m<sup>2</sup> per stuk) met een totale oppervlakte van maximaal 300 m<sup>2</sup> en maximaal 10 slaappleaatsen zijn op grond van het geldende (tijdelijk deel van het) omgevingsplan tevens mogelijk met een binnenplanse afwijkingmogelijkheid. Ook voor kleinschalige dagrecreatie, educatie en een zorgboerderij is een binnenplanse afwijkingmogelijkheid opgenomen in het geldende (tijdelijk deel van het) omgevingsplan.

*Het initiatief past in deze omgeving.*

In het gebied zijn meerdere ruiterpaden gelegen, waarvan er één direct aansluit op het plangebied. Dit biedt mogelijkheden voor het geven van lessen in de bossen in de directe omgeving. Tevens sluit deze locatie aan op de recreatieve ambities en ontwikkelingen in dit gebied.

In de afgelopen jaren zijn er in Weert twee maneges gesloten, te weten de Manege Keent aan de Keenterstraat en Stal 'Oppe Stiene' aan de Rietbroek in Stramproy. Initiatiefnemer is reeds eerder verzocht om het klantenbestand van deze maneges over te nemen. De gesloten maneges zijn eveneens gelegen in Weert-Zuid, waarmee met het voorliggende initiatief de behoefte in dit gebied wordt ingevuld.

Het perceel dient landschappelijk ingepast te worden, waarbij ook aandacht wordt gevraagd voor de inrichting van het perceel om de beoogde kwaliteitswinst te behalen.

### **Aandachtspunten**

*Het initiatief dient nader onderbouwd te worden in het kader van de vergunning voor een Bopa.*

In het principeverzoek wordt (summier) op diverse sectorale aspecten ingegaan, maar deze zijn onvoldoende onderbouwd. In een nader uit te werken 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' dienen deze aspecten nader uitgewerkt en beoordeeld te worden. Mogelijk dat dit nog leidt tot nadere aanpassingen.

Bij het gebruik als manege vinden in de regel ook wedstrijden/evenementen plaats. Dit brengt een incidentele extra parkeerbehoefte mee en een incidentele toename van verkeersbewegingen. In de nadere motivering dient aangegeven te worden hoeveel bezoekers bij deze evenementen worden verwacht en waar eventueel aanvullende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Tevens dient nader te worden onderbouwd hoe de parkeerbehoefte voor de aanvullende functies wordt ingevuld.



*De aanwezige schuilgelegenheden op het aangrenzende perceel dienen te worden verwijderd.*

In het perceel grenzend aan de agrarische bedrijfslocatie zijn 4 schuilgelegenheden/voederplaatsen gerealiseerd. Op grond van het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan is dit alleen mogelijk ten behoeve van hobbymatig gebruik. Hiervan is geen sprake in het onderhavige geval. Deze bouwwerken dienen derhalve te worden verwijderd. Schuilgelegenheid kan binnen het agrarisch bouwblok worden gerealiseerd.

*Het initiatief dient te worden gerealiseerd binnen de eigendomsgrenzen.*

Door de eigenaar is eerder een strook grond aan de zijde van de Heihuisweg in gebruik genomen. Aangetoond dient te worden dat in de nieuwe situatie geen sprake meer is van illegaal grondgebruik.

*Het initiatief is voor ambtelijk advies voorgelegd aan de provincie Limburg.*

Vanuit de provincie zijn de volgende opmerkingen gemaakt:

- Een bedrijfsontwikkelingsplan is nodig voor het gehele bedrijf, waaronder verblijfsrecreatie.
- Het begrip plattelandsappartementen dient duidelijk te worden gedefinieerd, inclusief aantal slaapplekken.
- Om lichtoverlast te beperken is het beter meerdere lichtpunten met minder intensiteit te plaatsen, dan één groot lichtpunt bij de diverse voorzieningen. Wanneer activiteiten lichthinder veroorzaken op N2000 gebieden dan is mogelijk een vergunning activiteit flora en fauna (voormalige Wet natuurbescherming) aan de orde. (Dit laatste is hier niet aan de orde.)

### **Overeenkomst**

Er wordt een overeenkomst nadeelcompensatie met initiatiefnemer aangegaan.

### **Participatie**

U dient met de omwonenden van de omliggende percelen overleg te plegen over dit initiatief. Zie voor meer informatie en tips: [www.weert.nl/handreiking-participatie-externe-initiatiefnemers](http://www.weert.nl/handreiking-participatie-externe-initiatiefnemers)

### **Procedure**

De te volgen procedure voor een vergunning voor een Bopa is geregeld in de Omgevingswet. Alle bescheiden hiervoor dienen door en voor rekening van initiatiefnemer te worden aangeleverd.

De reguliere voorbereidingsprocedure is het uitgangspunt. De beslistermijn is maximaal 8 weken met de mogelijkheid om deze met 6 weken te verlengen. In de bijgevoegde bijlage indieningsvereisten Bopa is aangegeven hoe de procedure voor een Bopa er globaal uitziet, aan welke wettelijke en technische eisen deze dient te voldoen. De aanvraag omgevingsvergunning voor een Bopa dient uiterlijk 1 oktober 2024 te zijn ontvangen.

Een onderzoek op grond van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) kan deel uitmaken van de procedure.

### **Clausule**

Dit is een principetoestemming, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. U mag er in beginsel op vertrouwen dat de procedure wordt gestart om te komen tot een buitenplanse omgevingsplanactiviteitvergunning. Wanneer mocht blijken dat er op het

moment van de procedure wettelijke of bekendgemaakte beleidsmatige beletselen zijn om de omgevingsvergunning te verlenen of wanneer mocht blijken dat gerechtvaardigde belangen van derden de gemeente ertoe nopen de vergunning niet te verlenen, dan kan de ontwikkeling niet door gaan. Verder dient hierbij het voorbehoud gemaakt te worden dat een omgevingsvergunning open staat voor bezwaar en beroep en dat dit in het uiterste geval zou kunnen leiden tot het vernietigen van de vergunning.

### **Leges**

Voor een vergunning voor een Bopa geldt een bedrag aan legeskosten van € 515,-- (prijspeil 2024). Deze legeskosten dienen te worden vermeerderd met de legeskosten voor de beoordeling van de onderzoeksrapporten (€ 758,- per onderzoek, prijspeil 2024). Zie voor alle tarieven de legesverordening op onze website.

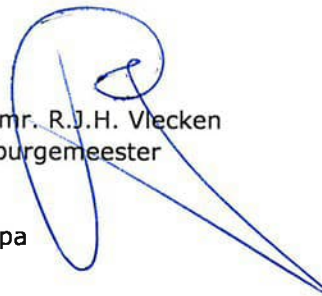
### **Tot slot**

Wij gaan ervan uit u dat u tevreden bent met dit antwoord. Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Marjo Beeren. Ze is telefonisch bereikbaar onder nummer (0495) 575 232 of [REDACTED] en per e-mail via [m.beeren@weert.nl](mailto:m.beeren@weert.nl).

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders



A.M.A Vrijenhoek  
gemeentesecretaris



mr. R.J.H. Vlecken  
burgemeester

Bijlage: bijlage indieningsvereisten Bopa

## **Bijlage**

### **Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa)**

De te volgen procedure voor een vergunning voor een Bopa is geregeld in de Omgevingswet. Alle bescheiden hiervoor dienen door en voor uw rekening te worden aangeleverd.

De reguliere voorbereidingsprocedure is het uitgangspunt. De beslistermijn is maximaal 8 weken met de mogelijkheid om deze met 6 weken te verlengen. Voor het in behandeling nemen van een Bopa zijn legeskosten verschuldigd. Afhankelijk van de activiteit wordt de hoogte van de legeskosten berekend. In de legesverordening Weert 2024 kunt u de legesbedragen opzoeken. De legesverordening is te raadplegen via: [www.weert.nl/legesverordening](http://www.weert.nl/legesverordening).

De uitgebreide procedure is een uitzondering. Op diverse plaatsen in de Omgevingswet en in artikel 10.24 van het Omgevingsbesluit staat wanneer de uitgebreide procedure geldt. Een uitgebreide procedure is onder andere van toepassing op rijksmonumenten, milieubelastende activiteiten, lozingenactiviteit of Natura 2000 activiteiten. U kunt ook zelf verzoeken dat de uitgebreide procedure zal worden gevolgd. Het is ook mogelijk dat de gemeente er voor kiest om de uitgebreide procedure te volgen. Deze procedure duurt ongeveer 6 maanden en kan met 6 weken worden verlengd. Afhankelijk van de activiteit wordt de hoogte van de legeskosten in rekening gebracht. In de legesverordening Weert 2024 kunt u de legesbedragen opzoeken. De legesverordening is te raadplegen via: [www.weert.nl/legesverordening](http://www.weert.nl/legesverordening).

### **Onderbouwing**

Voor een Bopa is een goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving vereist. Er dient na een zorgvuldige belangenafweging sprake te zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Om dit te kunnen beoordelen dienen van alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover deze betrekking hebben op de aangevraagde activiteit) de volgende gegevens en bescheiden te worden ingediend:

1. een beschrijving van de activiteit waarvoor de Bopa wordt aangevraagd;
2. een vermelding van het geldende (tijdelijk deel van het) omgevingsplan;
3. een beschrijving waarom de activiteit niet binnen het geldende (tijdelijk deel van het) omgevingsplan past;
4. een omschrijving van het huidige projectgebied en de omgeving ervan;
5. een omschrijving of derden bij de voorbereiding van de aanvraag zijn betrokken en – als dat het geval is – hoe zij zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn;
6. een onderbouwing waaruit blijkt dat de activiteit voldoet aan de Nationale Omgevingsvisie, de Provinciale Omgevingsvisie en de rijks- en provincie instructieregels en van toepassing zijnde verordeningen. In de onderbouwing wordt op de daarin genoemde onderwerpen ingegaan. Uiteraard alleen voor zover het speelt binnen de specifieke locatie.
7. een onderbouwing waaruit blijkt dat de activiteit voldoet aan de gemeentelijke Omgevingsvisie en zolang deze nog niet in werking is getreden aan de Structuurvisie Weert 2025 en de partiële herzieningen daar van;

8. een onderbouwing waaruit blijkt dat de activiteit voldoet aan geldend regionaal en gemeentelijk beleid voor zover deze van toepassing is;
9. een beschrijving van de gevolgen van de activiteit voor de omgeving;
10. een afweging van alle relevante belangen, zoals: gezondheidsaspect, verkeer, parkeren, milieu, ruimtelijk, agrarisch, stedenbouwkundig, landschappelijk, archeologisch, cultuurhistorisch, ladder voor duurzame verstedelijking, duurzaamheid, klimaatadaptatie, economische uitvoerbaarheid (o.a. risicoanalyse nadeelcompensatie)
11. Relevante onderzoeken, zoals: verkeer en parkeren, bodem, geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit, flora- en fauna, archeologisch onderzoek, Vogel- en Habitatrichtlijn, watertoets, omgevingsveiligheid (o.a. externe veiligheid), Besluit m.e.r., stikstofberekening;
12. Overige relevante aspecten, zoals: kabels en leidingen, privaatrecht;

Alle boven genoemde punten dienen aan de orde te komen in de onderbouwing van uw aanvraag. Afhankelijk van het project is het niet noodzakelijk deze onderzoeken ook allemaal uit te voeren. U dient deze dan wel te benoemen en daarbij aan te geven waarom deze in dit geval niet noodzakelijk zijn.

### **Bevoegdheid**

Het college van burgemeester en wethouders (B en W) is bevoegd tot het verlenen van een Bopa.

### **Reguliere procedure**

De reguliere procedure ziet er globaal als volgt uit:

1. Het college van B en W beslissen binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag. De beslistermijntermijn kan wegens de ontvankelijkheidstoets worden opgeschort. Daarnaast kan de beslistermijn met 6 weken worden verlengd.
2. Tegen de beslissing op de aanvraag is bezwaar, beroep en hoger beroep mogelijk. Alleen belanghebbenden kunnen van deze rechtsmiddelen gebruik maken.

### **Uitgebreide procedure**

In het geval zich een uitzondering voordoet, kan de uitgebreide procedure van toepassing zijn. Deze procedure ziet er globaal als volgt uit:

1. De beslistermijn is maximaal 8 weken met de mogelijkheid om deze met 6 weken te verlengen.
2. Het ontwerpbesluit ligt met de daarop betrekking hebbende stukken 6 weken ter inzage waarbij door een ieder zienswijzen naar voren kunnen worden gebracht.
3. Na de ter inzage legging wordt er, mede naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen, binnen 12 weken door het college van B en W een besluit genomen over de verlening van de Bopa.
4. Indien geen zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt er door het college van B en W binnen 4 weken een besluit genomen over de verlening van de Bopa.
5. Tegen de beslissing is beroep en hoger beroep mogelijk. Alleen belanghebbenden kunnen van deze rechtsmiddelen gebruik maken.