

Afdeling	: Ruimte, Economie & Vastgoed	B&W-voorstel: DJ-2914194
Naam opsteller voorstel	: Anouk Beurskens A.Beurskens@weert.nl, 0495-575236	Zaaknummer: 2730294
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek Kemperveldweg 29.

Voorstel

In principe in te stemmen met het verzoek om de agrarische bedrijfswoning aan de Kemperveldweg 29 in Tungelroy om te zetten naar burgerwoning en twee extra woningen te realiseren met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) tot uiterlijk 1 juni 2026.

Inleiding

Initiatiefnemer heeft een principeverzoek ingediend om het agrarische bedrijf aan de Kemperveldweg 29 in Tungelroy te beëindigen, de bedrijfswoning om te zetten naar burgerwoning en twee nieuwe woningen te realiseren. Het principeverzoek is als bijlage aan dit advies toegevoegd.

In de huidige situatie zijn op het perceel drie agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig die zijn gebruikt voor het houden van pluimvee. Deze hebben een totale oppervlakte van 3.100 m². Deze gebouwen worden gesloopt en ten westen van de bestaande bedrijfswoning zijn de twee nieuwe woningen geprojecteerd.

Ter plaatse is van toepassing het (tijdelijke) deel van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan 'Buitengebied 2011') met de functies 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en 'Waarde – Archeologie hoog', de functieaanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'bedrijfswoning' en de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en 'vrijwaringzone – molenbiotoop'.

Het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning en het realiseren van twee nieuwe woningen is conform het omgevingsplan niet toegestaan.

Doel(en)

Deze ontwikkeling draagt bij aan de volgende doelen uit de kadernota:

- de krapte op de woningmarkt verminderen;
- versterken van een divers woningaanbod.

Resultaten

De nieuwe bebouwing en het gewenste gebruik worden geregeld.

Activiteiten

In te vullen door het B&W secretariaat:

- ☒ Akkoord
☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:
Beslissing d.d.: 05-06-2025

- ☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

Nummer: 5

De secretaris, 

Doorlopen van de ruimtelijke procedure met een vergunning voor een Bopa (reguliere procedure).

Argumenten

Het verzoek past binnen de Omgevingsvisie.

De Omgevingsvisie Weert is op 12 juni 2024 vastgesteld. De Compensatieregeling Kwaliteitsverbetering is als bijlage in deze visie opgenomen. In deze regeling worden onder voorwaarden mogelijkheden geboden voor het toevoegen van één of twee woningen.

In hoofdstuk 3 van de regeling zijn de voorwaarden opgenomen voor het buitengebied. De regeling is enkel van toepassing op locaties in het buitengebied (zone A) voor zover gelegen in de kernrandzone met de functies 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf', 'Bedrijf', 'Agrarisch' en 'Wonen' in een lint of cluster van burgerwoningen en niet gelegen in een beschermd stads- en dorpsgezicht.

Het perceel is gelegen binnen de kernrandzone en heeft zoals al vermeld conform het omgevingsplan de functie 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'. Het agrarische bedrijf ligt aansluitend aan de kern van Tungelroy. Het is een positieve ontwikkeling dat de mogelijkheid voor het vestigen van een intensieve veehouderij op deze locatie tegen de woonkern van Tungelroy komt te vervallen dat er ruimte komt voor nieuwe woningen. Het betreft bovendien een locatie met kwaliteitsarme bebouwing. De sloopt zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het gebied. Voor deze locatie geldt bovendien nog een milieuvergunning die door initiatiefnemer moet worden ingetrokken.

In de compensatieregeling zijn de volgende voorwaarden opgenomen over de situering en uitstraling van de woning. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 5 meter te bedragen. Het hoofdgebouw mag maximaal 12 m diep zijn. Vóór het hoofdgebouw dient een ruimte van tenminste 5 m te zijn (voortuin). Achter het hoofdgebouw dient een vrije ruimte van minimaal 20 m te zijn (achtertuin, met mogelijkheid voor bijgebouwen). Verder dient aangesloten te worden bij de standaardregels voor 'Wonen' in het buitengebied. Dit betekent onder andere voor het hoofdgebouw een goothoogte van maximaal 5,5 m, een bouwhoogte van maximaal 8,0 m en een inhoud van maximaal 750 m³.

De provincie Limburg heeft ambtelijk ingestemd met het initiatief.

De provincie heeft per mail (d.d. 16 mei 2025) aangegeven met de omzetting van de agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning en de realisering van de twee nieuwe woningen in te kunnen stemmen. Deze mail is als bijlage aan dit advies toegevoegd.

De principetoestemming wordt in tijd beperkt.

Om te voorkomen dat er een slapende principetoestemming ontstaat wordt geadviseerd hieraan een termijn tot 1 juni 2026 te verbinden.

Kanttekeningen en risico's

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 nog onvoldoende onderbouwd. In een uit te werken evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) dienen deze aspecten nader uitgewerkt en beoordeeld te worden.

Initiatiefnemer wordt in het kader van de planologische onderbouwing bij de Bopa verzocht om een verbeelding aan te leveren die te zijner tijd kan worden opgenomen in het aan te passen Omgevingsplan. Hiermee wordt de planologische eindsituatie duidelijk en kan de Bopa op een correcte wijze planologisch worden vertaald bij de wijziging van het Omgevingsplan.

Er dient rekening te worden gehouden met de spuitzones van naburig gelegen agrarische percelen.

Voorkomen moet worden dat gewasbeschermingsmiddelen in de nabijheid van gevoelige functies worden gespoten en dat nieuwe gevoelige functies beperkingen opleggen aan de agrarische bedrijfsvoering. Gevoelige functies zijn functies waar mensen over het algemeen langdurig verblijven (b.v. woningen en tuinen). Er dient rekening gehouden te worden met de spuitzone (hoofregel is 50 meter vanaf de functie 'Agrarisch') bij de realisering van de woningen. Dit is één van de te onderzoeken en te beoordelen sectorale aspecten in de Bopa procedure. Met een locatiespecifiek onderzoek moet worden gemotiveerd dat door het nemen van maatregelen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierbij dienen de maatregelen die reeds genoemd zijn in het principeverzoek (spuitzone van 50 meter op eigen grond, plaatsen windhaag en het overleg met eigenaar naastliggend perceel aan de westzijde om geen schadelijke gewasbeschermingsmiddelen toe te passen) en/of eventueel andere maatregelen meegenomen en uitgewerkt te worden. Deze maatregelen moeten bovendien juridisch worden verankerd.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Leges

Voor een Bopa zijn leges verschuldigd, de legesverordening is raadpleegbaar op de gemeentelijke website.

Compensatieregeling kwaliteitsverbetering

Op basis van de Compensatieregeling Kwaliteitsverbetering is initiatiefnemer een bijdrage verschuldigd ter waarde van € 150,- per m² nieuw bouwperceel. Uitgaande van twee woonpercelen van 1.000 m² is dit een bijdrage van € 300.000,-. Bij het definitief maken van de begrenzing van het nieuwe bouwperceel wordt de bijdrage definitief bepaald. Dit wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De sloopkosten van de drie agrarische bedrijfsgebouwen mogen van deze compensatiebijdrage worden afgetrokken. Op basis van een offerte moeten deze sloopkosten worden onderbouwd. In de Bopa vergunning wordt de sloop van de bedrijfsgebouwen als voorwaarde opgenomen. Deze ontwikkeling wordt meegenomen bij de wijziging van het omgevingsplan, de agrarische bedrijfsbestemming komt dan te vervallen.

Overeenkomst nadeelcompensatie

Er wordt een overeenkomst nadeelcompensatie met initiatiefnemer aangegaan. Deze vormt een onderdeel van de anterieure overeenkomst.

Overleg gevoerd met

Intern:

Marjo Beeren, Karin van de Water en Nikki van der Plas (afdeling Ruimte, Economie & Vastgoed)
Roy Ritzen (afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving)
Mia Aerdt (afdeling Financiën)

Extern:

Provincie Limburg

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.

Communicatie

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

Planning

Initiatiefnemer wordt erop gewezen dat dit een principetoestemming is, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Als hij van deze toestemming gebruik wil maken, dient uiterlijk 1 juni 2026 een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning voor een Bopa te zijn ontvangen.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. Principeverzoek Kemperveldweg 29
2. Verkaveling Kemperveldweg 29
3. Beantwoording aanvullende vragen principeverzoek
4. 20250516 advies provincie Limburg Kemperveldweg 29
5. Antwoordbrief Kemperveldweg 29

Principeverzoek

Kemperveldweg 29 te Weert

Ruimte-voor-ruimte project

Status: concept

Datum: 9 december 2024

Gemeente: Weert

Aanleiding

Aan de Kemperveldweg 29 te Weert net buiten het dorp Tungelroy staat een voormalige pluimveehouderij met meerdere stallen en een bedrijfswoning. De initiatiefnemer is voornemens om de stallen te slopen hier twee vrijstaande compensatiewoningen voor terug te bouwen. Deze ontwikkeling past niet binnen de huidige agrarische bestemming. Daarom wordt de gemeente Weert in dit verzoek verzocht om in principe medewerking te verlenen aan de realisatie van twee compensatiewoningen onder ruimte-voor-ruimte regeling aan de Kemperveldweg 29 te Weert. In figuur 1 is de locatie weergegeven.

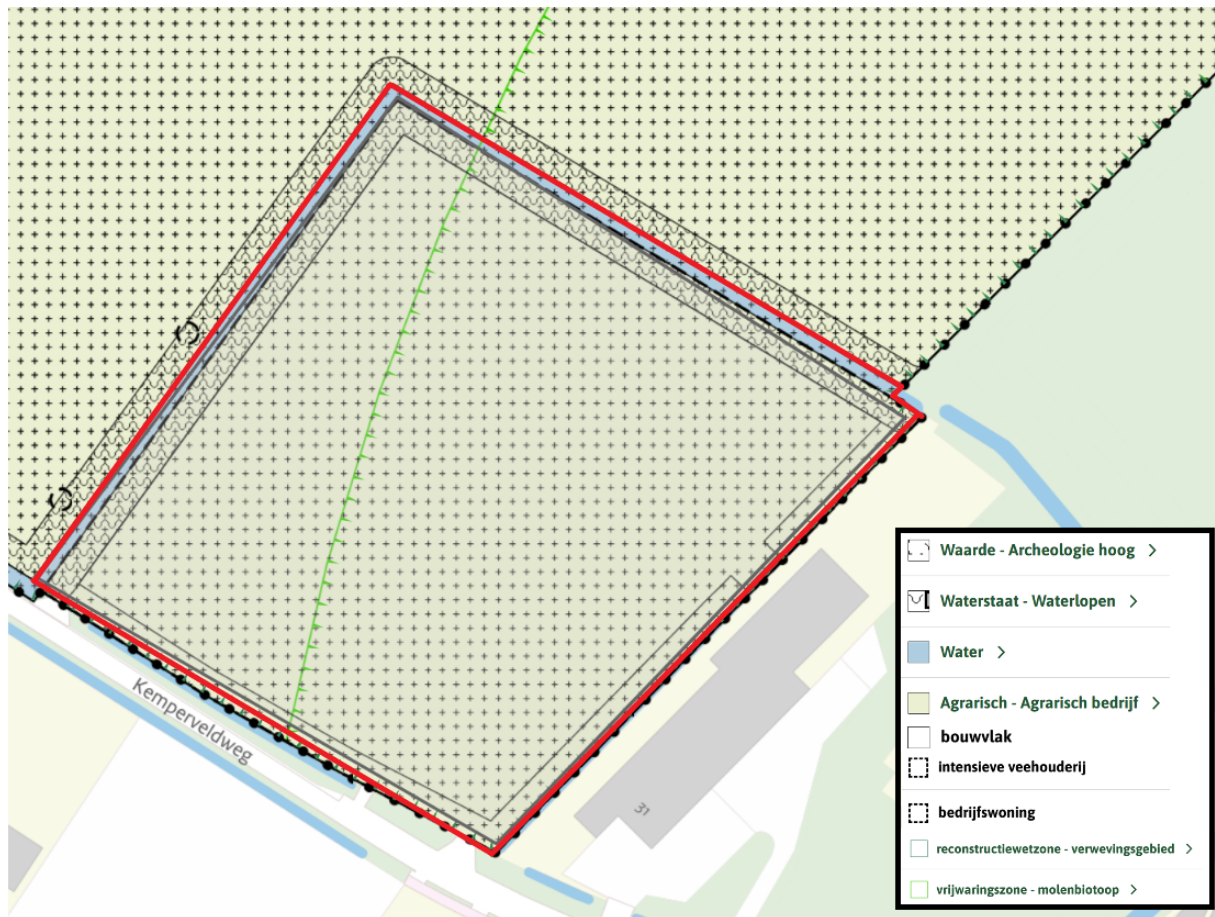


Figuur 1: Globale ligging van het initiatief.

Huidige planologische situatie

Het planologisch-juridisch regiem van de gronden van de Kemperveldweg 29 te Weert wordt bepaald door het (tijdelijke) Omgevingsplan gemeente Weert. Hieronder gelden de ruimtelijke regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' en de 1^e en 2^e partiële herzieningen hiervan. Binnen dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf', met de dubbelbestemmingen, 'Waarde - Archeologie hoog', 'Water' en 'Waterstaat - Waterlopen' en de aanduidingen 'intensieve veehouderij', 'bedrijfswoning', 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' en 'vrijwaringzone - molenbiotoop'.

Dit betekent dat de gronden voornamelijk voor een intensieve veehouderij, zoals een pluimveehouderij gebruikt mogen worden. Daarnaast geldt er een hoge archeologische verwachtingswaarde waarbij er een onderzoeksplicht is voor ingrepen boven de 250m² en dient er rekening gehouden te worden met de molenbiotoop van de Sint Annamolen vanwege mogelijke effecten op de windvang. Ook dient er rekening gehouden te worden met de onderhoudsstrook van het waterschap rondom de watergang in het projectgebied. Tot slot zijn binnen het binnen het verwevingsgebied geen nieuwe intensieve veehouderijen toegestaan. Een uitsnede van het geldende bestemmingsplan is bijgevoegd in figuur 2.



Figuur 2: Uitsnede omgevingsplan.

Huidige en toekomstige situatie

Huidige situatie

De huidige situatie bestaat uit een voormalig agrarisch bedrijf met 3 oude pluimveeschuren en een bedrijfswoning. De pluimveeschuren op het perceel hebben een oppervlakte van 1080m², 1060m² en 990m² en beslaan daarmee een totale oppervlakte van ca. 3.100m². De locatie ligt aan de noordostrand van het dorp Tungalroy en grenst ten zuiden aan de Kemperveldweg. Aan de oost- en noordkant grenst het aan agrarische percelen. De westgrens wordt gevormd door het perceel van de handboogschutterij aan de Kemperveldweg 31. De locatie wordt ontsloten met 2 inritten op de Kemperveldweg, één bij de bedrijfswoning en één oostelijker gelegen die de schuren ontsluit. Functioneel ligt de locatie tussen verschillende functies als agrarisch, wonen (aan de zuidkant en de verdere Kemperveldweg) en recreatie/sport aan de Kemperveldweg 31 en het sportcomplex aan de Bokkenrijdersstraat 1. In figuren 3, 4 en 5 is de huidige inrichting van het perceel te zien.



Figuur 3: Huidige inrichting perceel.



Figuur 4: Aanzicht bedrijfswoning Kemperveldweg 29.



Figuur 5: Aanzicht zuidoostkant.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wil de initiatiefnemer de voormalige pluimveeschuren slopen en hier twee woningen voor terugbouwen onder de zgn. ruimte-voor-ruimte regeling. De bestaande bedrijfswoning blijft hierbij behouden en de nieuwe woningen volgende de rooilijn van deze woning. De kavels worden ruim omgezet en gemaatvoerd volgens het beleid 'Compensatieregeling Kwaliteitsverbetering' van de gemeente Weert. Zo krijgen de woningen een maximale inhoud van 750m³ blijven de woonpercelen onder de 1000m². Om de woningen goed te laten inpassen worden de huidige landschapselementen versterkt en wordt er tussen de toekomstige woningen nieuwe beplanting aangebracht. In figuur 6 is de nieuwe inrichting van het perceel weergegeven.

Relevant beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Limburg

In de Omgevingsvisie geeft de provincie haar visie op de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Deze visie en de provinciale belangen zijn uitgewerkt in regels voor de fysieke leefomgeving in de Omgevingsverordening Limburg. Voor deze locatie spelen de volgende provinciale belangen:

- Buitengebied en landschap
- Overstromingsrisico's
- Ecologie

Buitengebied en landschap

De provincie heeft voor zogenaamde ruimte-voor-ruimte ontwikkelingen geen regels opgesteld, maar in haar Omgevingsvisie geeft de provincie wel aan de herbestemming van voormalige agrarische bebouwing (ook bij sloop) te willen stimuleren. Algemeen zijn er voor woningbouwontwikkelingen in het buitengebied wel regels opgenomen in de omgevingsverordening:

- a. Er dient rekening gehouden te worden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie. De principes luiden als volgt:
 - We streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving;
 - De kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal;
 - Meer stad, meer land;
 - We gaan zorgvuldig om met onze ruimte en voorraden.
- b. Er moet sprake zijn van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- c. Er is overeenstemming over de behoefte aan realisatie van deze woningen binnen de regio Midden-Limburg.
- d. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in afdeling 14.5;
- e. de realisatie van de woningen beoogd is beoogd binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Motivatie

- a. De transformatie van het agrarische bedrijf naar drie reguliere woningen sluit aan bij de principes van de provincie omdat het zorgt voor de sanering van een bestemming met een grote milieupact welke wordt ingepast binnen de gebiedseigen structuur. Daarbij is er sprake van een herbestemming en gaat er daarmee geen onbebouwd buitengebied verloren.
- b. en c: Uit de Ruimtelijke Ontwikkelstrategie Weert blijkt dat er nog behoefte is voor 1.500 woningen tot in 2030. Er wordt ingezet dat 33% van deze capaciteit wordt gebruikt voor duurdere koopwoningen en/of duurdere huurwoningen in de vrije sector.
- d. en e: Aan beide voorwaarden zal in het kader van de juridische procedure worden voldaan.

Overstromingsrisico's

Voor de locatie geldt een overstromingskansgebied C wat betekent dat er een overstromingskans 1:25 per jaar. Deze verhoogde overstromingskans zal worden gecommuniceerd met de eigenaren en zij worden verwezen naar de site <https://www.risicokaart.nl/kaarten/risicosituaties/overstroming> voor het nemen van voorzorgsmaatregelen.

Ecologie

Op dit aspect wordt in paragraaf 'Ecologie' verder ingegaan.

Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Weert

De Omgevingsvisie Weert biedt een inhoudelijk, procesmatig en samenhangend kader voor de ontwikkeling van onze gemeente. In de visie wordt het vraagstuk 'wonen' als uitdaging aangedragen waarbij gemeente Weert wil bijdragen om aan de regionale behoefte voor woningen te voldoen. Voor het buitengebied ziet de gemeente als uitdaging dat er veel agrarische bebouwing vrijkomt. Dit biedt aan de ene kant kansen voor kwaliteitsverbetering en herbestemming maar vormt ook een risico voor ondermijning. Bij nieuwe ontwikkelingen heeft de gemeente de volgende ontwikkelprincipes opgesteld

1. Afwentelen wordt voorkomen
2. Meervoudig ruimtegebruik
3. De identiteit van een gebied staat centraal

Daarbij is het belangrijk dat bij deze ontwikkelingen ook een gezonde en veilige leefomgeving wordt gecreëerd en behouden blijft.

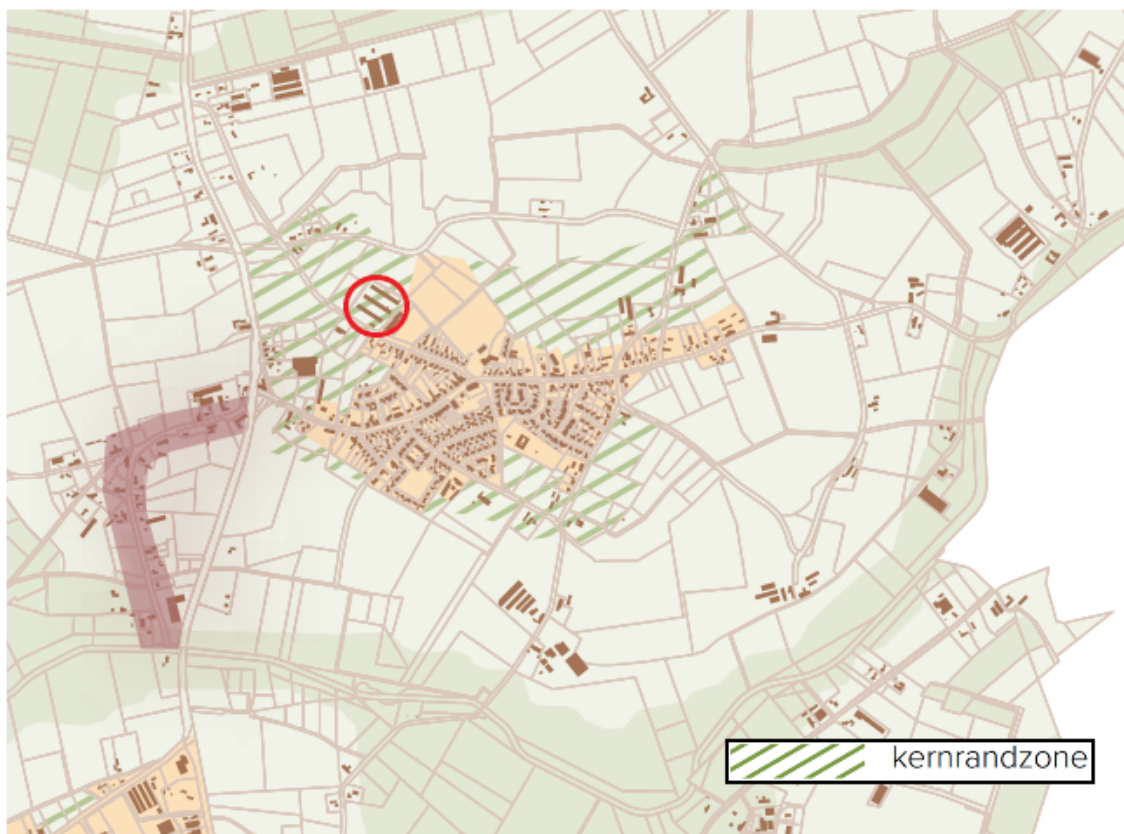
Specifiek voor het dorp Tungelroy benoemt de gemeente in haar visie dat vrijkomende agrarische bebouwing geschikt is voor herontwikkeling naar kleinschalige woningbouw.

Motivatie

De herbestemming van de vrijkomende agrarische bebouwing aan de Kemperveldweg 29 te Weert sluit aan bij de omgevingsvisie van de gemeente omdat het bijdraagt aan de woningbouwopgave van de gemeente en de bredere regio. Ook ontstaat er een kwaliteitsverbetering aan de randzone van het dorp Tungelroy. Van afwenteling is geen sprake mede omdat de milieusituatie en omgevingskwaliteit op de locatie verbeterd mede doordat de nieuwe woningen landschappelijke worden ingepast met respect voor de identiteit van het gebied.

Compensatieregeling kwaliteitsverbetering Gemeente Weert

Dit beleidsstuk is een uitwerking van de Omgevingsvisie van de gemeente Weert en biedt kaders voor onder andere ruimte-voor-ruimte projecten in de gemeente. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand stedelijk gebied en buitengebied. Voor het buitengebied geldt dat dergelijke ontwikkelingen binnen de 'kernrandzones' moeten plaatsvinden. De locatie aan de Kemperveldweg 29 maakt hier onderdeel van uit (zie figuur 7).



Figuur 7: Ligging projectgebied t.o.v. de kernrandzone van Tungelroy. Bron: compensatieregeling kwaliteitsverbetering Gemeente Weert

Voor ruimte-voor-ruimte projecten heeft de gemeente enkele afwegingsprincipes opgesteld:

- Er dienen 2 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden op eigen terrein;
- De nieuwe woning(en) moet georiënteerd worden op de openbare ruimte;
- Negatieve gevolgen voor de omliggende percelen zoals ten aanzien van privacy, schaduw en inkijk dient voorkomen te worden;
- De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 5 m te bedragen;
- Het hoofdgebouw mag maximaal 12 m diep zijn;
- Vóór het hoofdgebouw dient een ruimte van tenminste 5 m te zijn (voortuin);
- Achter het hoofdgebouw dient een vrije ruimte van minimaal 20 m te zijn (achtertuin, met mogelijkheid voor bijgebouwen);
- De oppervlakte van het bouwperceel dient minimaal 500 m² te zijn, doch dient qua maat en schaal bij de omgeving te passen;
- Er dient aangesloten te worden bij de standaardregels voor 'Wonen' in het buitengebied. Dat betekent een goothoogte van maximaal 5,5 m, een bouwhoogte van maximaal 8,0 m en een inhoud van maximaal 750 m³;
- Het hemelwater afkomstig van verharding en daken volledig op eigen terrein opvangen, geborgen en geïnfiltreerd te worden (norm is 100 mm per m² bebouwing en verharding);
- De oppervlakte van de nieuwe woonbestemming mag maximaal 1.000 m² per woning bedragen.

Aan alle voorwaarden wordt voldaan in het ontwerp van de woningen en de inpassing hiervan in het omliggende landschap.

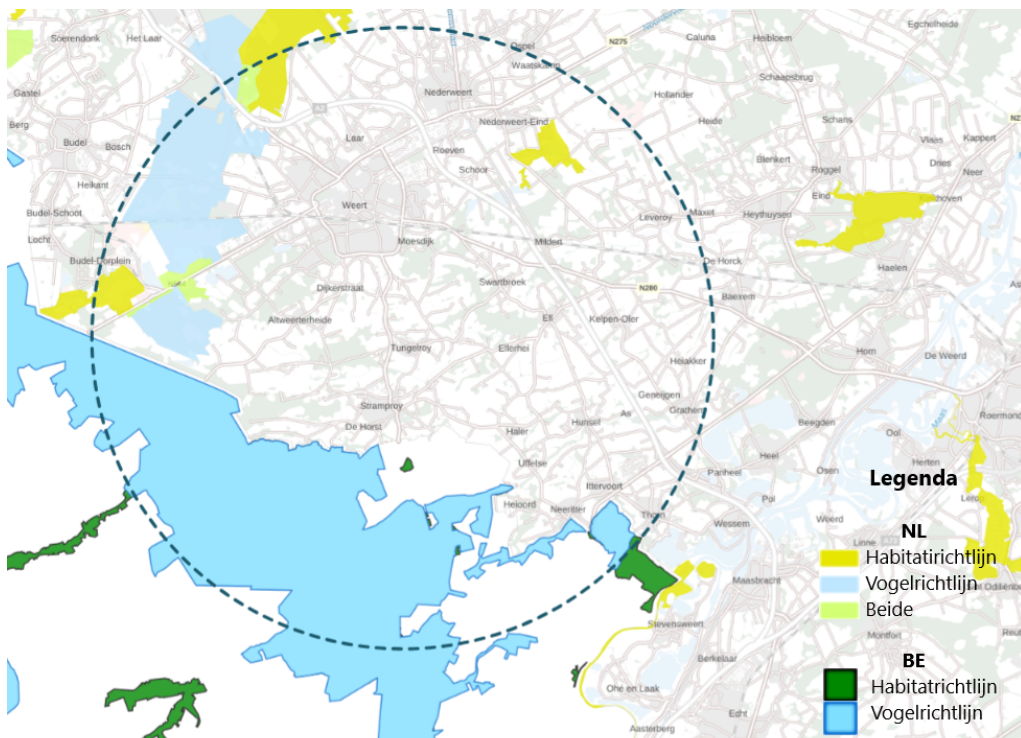
Omgevingsaspecten

Bedrijven en milieuzonering

De milieusituatie van het projectgebied verbeterd aanzienlijk omdat de planologische mogelijkheid van een intensief agrarisch bedrijf omgezet naar een woonfunctie. Vanuit deze woonfunctie is er geen hinder richting de omgeving. In de omgeving van de Kemperveldweg 29 liggen twee mogelijk hinder gevende activiteiten, namelijk de handboogschietvereniging aan de Kemperveldweg 31 en de voetbalvereniging aan de Bokkenrijderstraat 1. Voor de handboogschietvereniging geldt een richtafstand van 30m. Deze afstand wordt niet overschreden tot de huidige bedrijfswoning van de Kemperveldweg die op ca. 25m van het terrein ligt. Echter betreft dit de buitengrenzen van de bestemming en grenst de bedrijfswoning aan een deel van het handboogschietterrein waar geen activiteiten plaatsvinden. Vanaf het gedeelte waar de handboogschietactiviteiten daadwerkelijk wordt ruim voldaan aan de richtafstand. Voor de voetbalvelden geldt een richtafstand van 50m voor het aspect geluid. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de functies in de omgeving niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd door het de activiteitenwijziging van agrarisch naar wonen en dat de nieuwe woningen geen onevenredige hinder ondervinden van activiteiten in de omgeving.

Ecologie

Op de locatie kunnen mogelijk beschermde of waardevolle flora of fauna aanwezig zijn. Daarom zal in het kader van de planologisch-juridische procedure er een quickscan ecologie uitgevoerd worden. Der locatie ligt wel ver van Natura 2000 en NNN-natuurgebieden, namelijk 3,4 km van het natuurgebied Hamonterheide, Hageven, Buitenheide, Stamprooierbroek en Mariahof en het gebied Abeek met aangrenzende moerasgebieden gelegen in België. Het dichtbijzijnde Nederlandse natura 2000-gebied ligt op ca. 5,5 kilometer, namelijk de Weerter- en Budelerbergen & Ringselven. De natura 2000 gebieden binnen een straal van 10km zijn weergegeven in figuur 8.

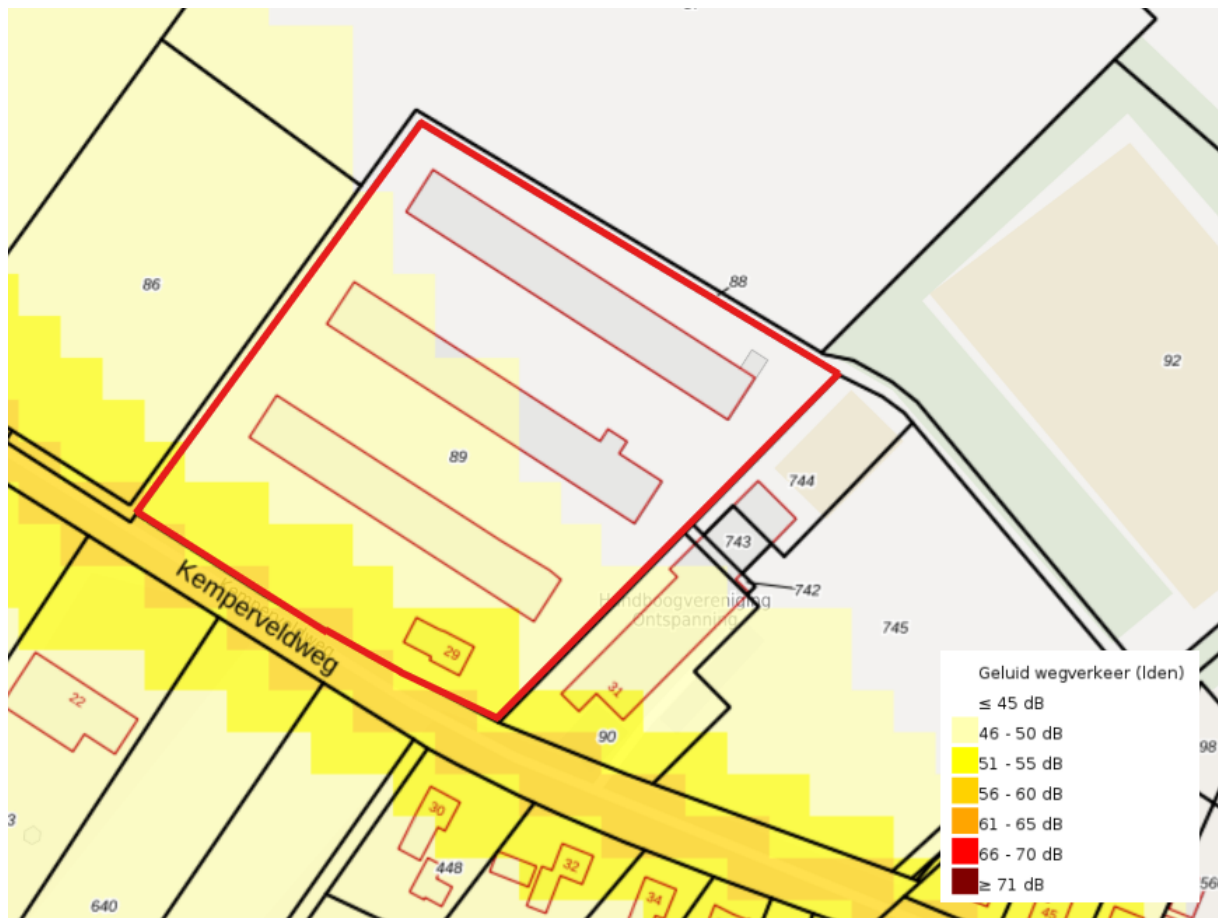


Figuur 8: Natura 2000 gebieden binnen een straal van 10km. Bron: Atlas van de Leefomgeving.

Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op ca. 900m. Omdat er planologisch sprake is van een afname in stikstofruimte en milieuhinder lijken nadelige effecten op natuurgebieden niet aan de orde, maar om hier zeker van te zijn zal een stikstofberekening worden uitgevoerd in het kader van de planologisch-juridische procedure.

Geluid

Op de locatie kan er mogelijk geluidshinder zijn vanaf de Kemperveldweg. Uit wegverkeersgegevens (figuur 9) blijkt namelijk dat de geluidsuitstoot op de toekomstige gevels hoger ligt dan 45dB. Daarom zal ik het kader van de planologisch-juridische procedure een onderzoek naar het wegverkeerslawaai gedaan moeten worden om vast te stellen wat de geluidbelasting om de toekomstige gevels daadwerkelijk is en of er hogere waarden vastgesteld moeten worden en/of ingrepen gedaan moeten worden om de vereiste geluidwaarden binnen in de woningen te garanderen.



Figuur 9: Verwacht wegverkeerslawaai vanaf de Kemperveldweg Bron: RIVM 2021.

Bodem

Omdat er meerdere personen gedurende langere tijd op het terrein zullen verblijven moet de bodem voldoen aan hoge kwaliteitseisen en mag deze niet verontreinigd zijn. Omdat het voormalige agrarische gebruik een historische verdachte activiteit is, zal in het kader van de eventuele vergunningsaanvraag danwel wijziging van het omgevingsplan een bodemonderzoek gedaan moeten worden.

Externe veiligheid

In de omgeving van Kemperveldweg 29 zijn geen risicobronnen aanwezig die mogelijk de functiewijziging van agrarisch naar wonen en bouw van twee woningen belemmeren.

Water

De ontwikkeling zal leiden tot minder verharding en daarmee een positief effect hebben op de waterhuishouding in het gebied. Aan de rand van het projectgebied loopt een waterloop van het waterschap Peel en Maasvallei. Deze waterloop en de onderhoudsstrook hiervan zullen niet worden verstoord door de ontwikkeling.

Molenbiotoop

De locatie ligt voor een deel binnen de molenbiotoop van de Sint Annamolen in Tungalroy (zie figuur 10). Dit betekent dat rekening gehouden moet worden met voldoende windvang voor de molen. Hier is een maximale hoogte voor gebouwen en begroeiing vastgesteld met de volgende formule $H(\max) = (x/n) + c \cdot z + \text{NAP}(\text{maaiveld molen})$. Ingevuld komt dat neer op $H(\max) = (500/50) + 0,2 \cdot 16,10 + 31,1 = 44,22\text{m}$ ten opzichte van het maaiveld van de molen. Aan deze hoogte wordt ruimschoots voldaan.

H(max):	maximale hoogte bebouwing t.o.v. NAP (nok, dak, groen, etc.)
x:	afstand tot hart molen
n:	invloedsfactor terreingesteldheid (waarden: zie tabel hieronder)
c:	constante voor windbeperking (waarden: zie tabel hieronder)
z:	askophoogte t.o.v. maaiveld molen
NAP (maaiveld molen)	hoogte maaiveld molen t.o.v. NAP

Figuur 10: Uitleg formule bouwhoogte binnen Molenbiotoop.



Figuur 11: Ligging binnen Molenbiotoop.

Archeologie

Op basis van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoog' dient er onderzoek plaats te vinden naar mogelijk archeologische resten in de grond van het plangebied. Dit zal in het kader van de danwel wijziging van het omgevingsplan een bodemonderzoek uitgevoerd worden.

Lichthinder

De beoogde ontwikkeling brengt geen lichthinder met zich mee. Echter kunnen de toekomstige woningen wel lichthinder ondervinden bijvoorbeeld in de vorm van lichtmasten bij voetbalvelden. Dit is voor deze locatie niet aan de orde omdat het dichtstbijzijnde veld geen lichtmasten heeft en omdat de andere lichtmasten op meer dan 200m liggen en het zicht hierop door bebouwing en beplanting grotendeels wordt weggenomen.

Participatie

De initiatiefnemer wil graag de omgeving betrekken in zijn plannen. Bij medewerking vanuit de gemeente zal de initiatiefnemer de directe omgeving informeren over zijn initiatief.

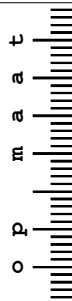
Resumé en verzoek

Wij verzoeken de gemeente Weert om medewerking te verlenen aan de realisatie van twee compensatiewoningen en het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning op het voormalige agrarische bouwblok aan de Kemperveldweg 29 te Weert.



maatvoering
indicatief

onderwerp: Kemperveldweg 29 Weert
nummer: P24167-OV.1.11
tekening: Bestaande situatie
schaal/formaat: 1:100/A3
datum: 27 - 11 - 2024

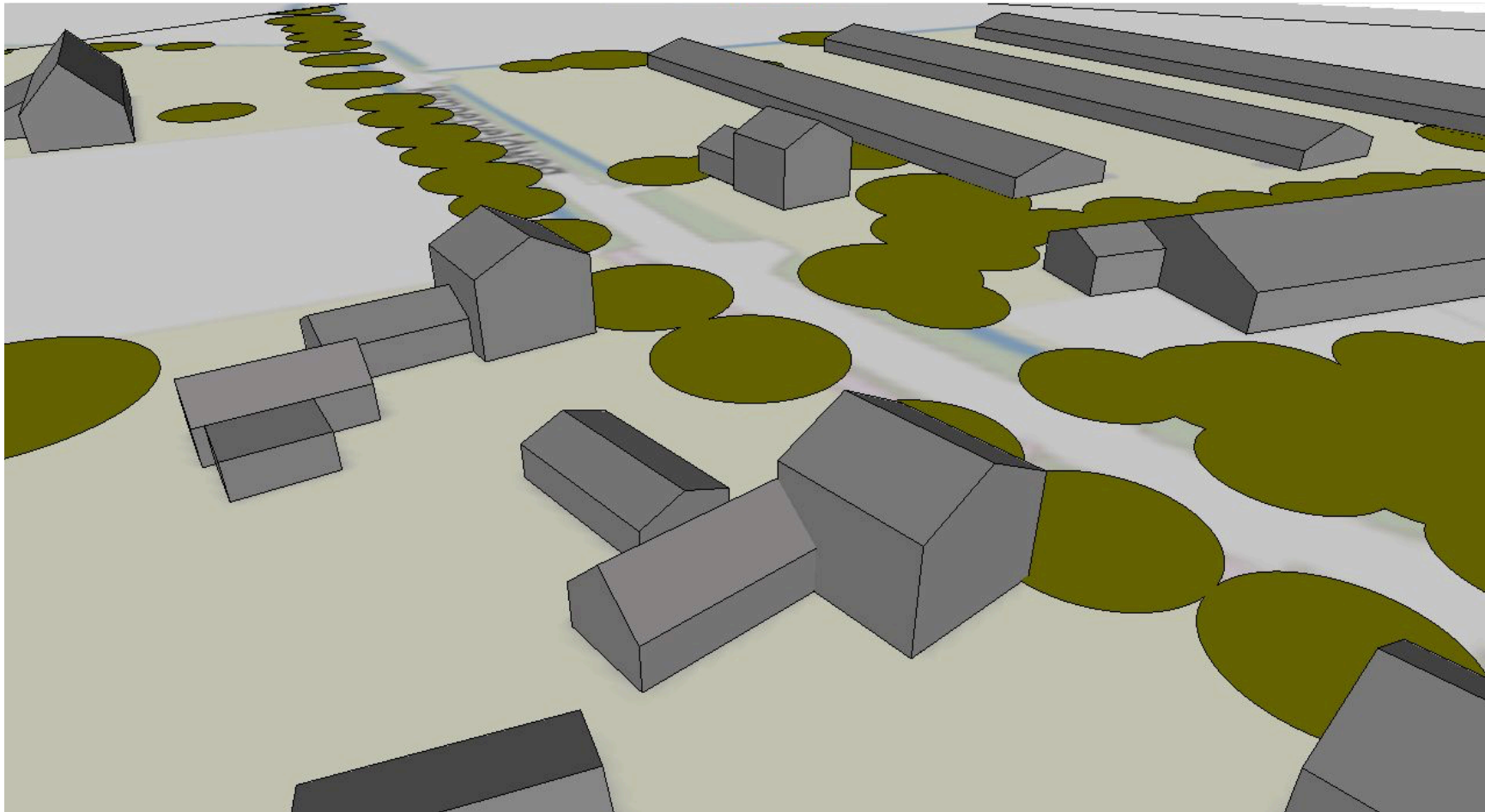


ruimte

ruimte



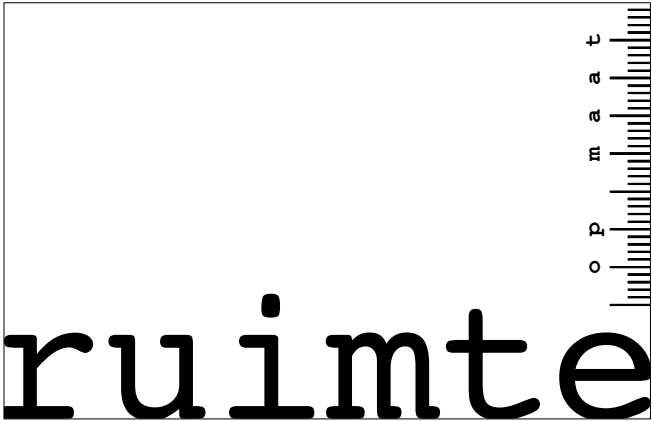
Vogelvlucht vanuit zuidelijke richting

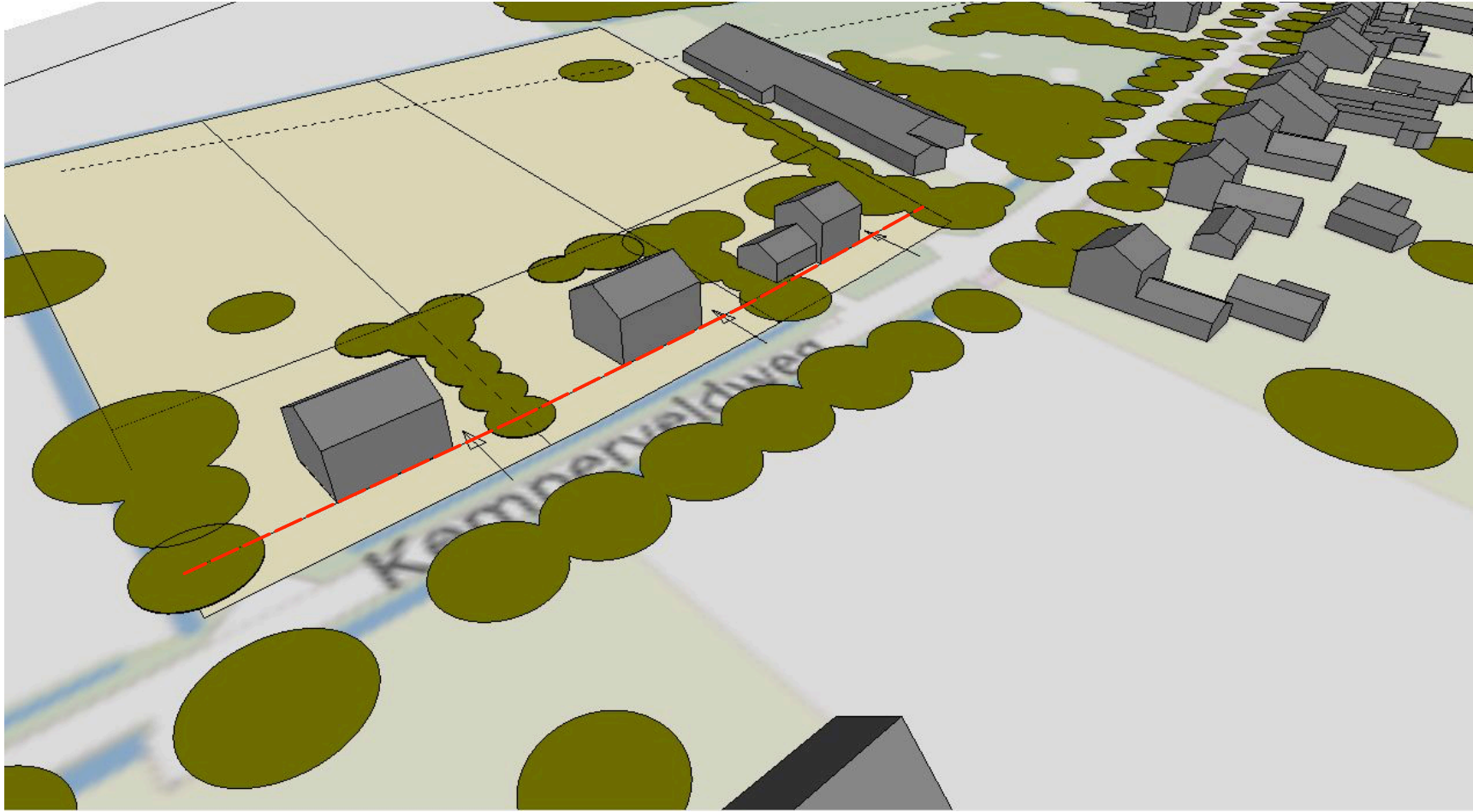


Vogelvlucht vanuit oostelijke richting

maatvoering
indicatief

onderwerp:	Kemperveldweg 29 Weert
nummer:	P24167-OV.1.11
tekening:	Bestaand 3d impressies
schaal/formaat:	1:100/A3
datum:	27 - 11 - 2024





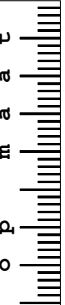
Vogelvlucht vanuit zuidelijke richting



Vogelvlucht vanuit oostelijke richting

**maatvoering
indicatief**

onderwerp: Kemperveldweg 29 Weert
nummer: P24167-OV.1.11
tekening: Nieuw 3d impressies
schaal/formaat: 1:100/A3
datum: 27 - 11 - 2024



ruimte

1. De ruimte voor ruimteregeling is inmiddels afgerond en niet meer aan de orde. We hebben nu de Compensatieregeling Kwaliteitsverbetering. *Er wordt hetzelfde mee bedoeld. De tekst van het principeverzoek is hierop aangepast.*
2. Ik zag in uw verzoek dat u verschillende milieuaspecten hebt toegelicht en kort onderbouwd. Hoe denkt u echter om te gaan met spuitzones van de omliggende agrarische percelen? Dit is momenteel een belangrijk aandachtspunt. *Hiervoor is een paragraaf toegevoegd aan het principeverzoek: 'Spuitzones'. Omdat de locatie naast agrarische gronden ligt kan er een risico zijn op gezondheidsrisico's door het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Omdat onderzoek naar de gezondheidseffecten hiervan nog lopende is, wordt er als vuistregel een afstand van 50m tot gevoelige functies gehouden. Voor de twee meest oostelijke woningen wordt hieraan voldaan. Daarbij zijn de stukken grond ten noorden van de toekomstige woning ook in eigendom van de aanvrager waardoor het gebruik van mogelijk schadelijke gewasbeschermingsmiddel voor deze gronden juridisch uitgesloten kan worden. Bij de meest westelijke woning wordt deze afstand niet gehaald. Om hier toch mogelijke negatieve gezondheidseffecten uit te sluiten worden de volgende maatregelen genomen:*
 - *Er wordt een zgn. windhaag geplaatst aan de westrand van het woonperceel om eventuele luchtstromen met daarin gewasbeschermingsmiddelen tegen te houden;*
 - *Er wordt overlegd met de eigenaar van het naastliggende perceel om geen schadelijke gewasbeschermingsmiddelen toe te passen om het betreffende agrarische perceel.**Tot slot is er recent alleen sprake van mais en grasland op het naastliggende agrarische perceel en geen gewassen waarbij intensief gebruik wordt gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen zoals de teelt van lelies.'*
3. In figuur 6 staan de achterliggende percelen benoemd als 1, 2 en 3. Wat wordt hiermee bedoeld? Wat gaat met deze stukken grond gebeuren? *1,2 en 3 betreft de nummering van het perceel met de woning. Het achterste deel is als agrarisch bestemd en dat blijft zo.*
4. Graag wil ik u ook nog wijzen op paragraaf 3.6 uit de compensatieregeling, de financiële paragraaf. *Hier zijn wij en initiatiefnemer van op de hoogte.*

Anouk Beurskens

Van: [REDACTED]@prvlimburg.nl>
Verzonden: vrijdag 16 mei 2025 11:48
Aan: Anouk Beurskens
Onderwerp: RE: Kemperveldweg 29 Tungalroy

Beste Anouk,

Het plan is bekeken en beoordeeld aan de Limburgse verordening.
Het initiatief sluit aan aan de landelijke kern en daarmee past de ontwikkeling van drie woningen binnen het beleid.
Bovendien levert de sloop van de stallen een kwaliteitswinst op.
Als het plan op deze manier wordt voortgezet zonder wijzigingen is het plan akkoord.

Hopende je hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

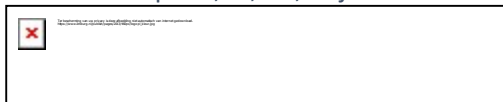
Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Rayonplanoloog Midden- Noord Limburg

Cluster Ruimte

[REDACTED]
[REDACTED]@prvlimburg.nl
Kijk ook op www.limburg.nl of abonneer op onze [nieuwsbrieven](#)

Werkzaam op ma, di, do, vrij



Van: Anouk Beurskens <A.Beurskens@weert.nl>
Verzonden: donderdag 15 mei 2025 10:05
Aan: [REDACTED]@prvlimburg.nl>
Onderwerp: Kemperveldweg 29 Tungalroy

Hoi [REDACTED],

We hebben een principeverzoek ontvangen om de agrarische bedrijfswoning aan de Kemperveldweg 29 om te zetten naar burgerwoning en twee nieuwe woningen op het perceel te realiseren. Het principeverzoek heb ik als bijlage toegevoegd.

Het agrarische bedrijf verdwijnt en de agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.
Dit verzoek past binnen de Compensatieregeling kwaliteitsverbetering van de gemeente.

Ik hoor graag wat jij hier van vindt.

Met vriendelijke groet,
Anouk Beurskens

Gemeente Weert

Dit e-mailbericht en de informatie verzonden met dit e-mailbericht is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Dit bericht kan informatie bevatten waarop intellectuele eigendomsrechten rusten of die vertrouwelijk is of om andere redenen rechtens beschermd is. Kennisname en gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde (n) is verboden. Indien u deze email abusievelijk hebt ontvangen, brengt u ons dan op de hoogte waarbij u gevraagd zal worden het originele bericht te

vernietigen. Let op: De Provincie Limburg gaat geen verplichtingen aan via e-mail van of naar individuele medewerkers. U kunt aan deze e-mail geen rechten ontleen, tenzij er een besluit bij zit.

RuimteOpMaat

Kerklaan 30
9751 NN Haren

Weert, 3 juni 2025

Onderwerp: Principeverzoek Kemperveldweg 29
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 2730294 / 2914832

Beste 

Vorig jaar december hebben we, namens initiatiefnemer, een principeverzoek ontvangen om het agrarische bedrijf aan de Kemperveldweg 29 in Tungalroy te beëindigen, de bedrijfswoning om te zetten naar burgerwoning en twee nieuwe woningen te realiseren.

Besluit

Wij hebben besloten in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan uw verzoek. Ons advies is dit te regelen via een zogenaamde vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). Deze principemedewerking geldt tot uiterlijk 1 juni 2026. Wij hebben hierbij het volgende overwogen.

Omgevingsplan

Ter plaatse is van toepassing het (tijdelijke) deel van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan 'Buitengebied 2011') met de functies 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en 'Waarde – Archeologie hoog', de functieaanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'bedrijfswoning' en de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en 'vrijwaringzone – molenbiotoop'.

Het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning en het realiseren van twee nieuwe woningen is conform het omgevingsplan niet toegestaan.

Motivering

Het verzoek past binnen de Omgevingsvisie.

De Omgevingsvisie Weert is op 12 juni 2024 vastgesteld. De Compensatieregeling Kwaliteitsverbetering is als bijlage in deze visie opgenomen. In deze regeling worden onder voorwaarden mogelijkheden geboden voor het toevoegen van één of twee woningen. In hoofdstuk 3 van de regeling zijn de voorwaarden opgenomen voor het buitengebied. De regeling is enkel van toepassing op locaties in het buitengebied (zone A) voor zover gelegen in de kernrandzone met de functies 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf', 'Bedrijf', 'Agrarisch' en 'Wonen' in een lint of cluster van burgerwoningen en niet gelegen in een beschermd stads- en dorpsgezicht. Het perceel is gelegen binnen de kernrandzone en heeft zoals al vermeld conform het omgevingsplan de functie 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'. Het agrarische bedrijf ligt aansluitend aan de kern van Tungelroy. Het is een positieve ontwikkeling dat de mogelijkheid voor het vestigen van een intensieve veehouderij op deze locatie tegen de woonkern van Tungelroy komt te vervallen dat er ruimte komt voor nieuwe woningen. Het betreft bovendien een locatie met kwaliteitsarme bebouwing. De sloop zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het gebied. Voor deze locatie geldt bovendien nog een milieuvergunning die door initiatiefnemer moet worden ingetrokken.

In de compensatieregeling zijn de volgende voorwaarden opgenomen over de situering en uitstraling van de woning. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 5 meter te bedragen. Het hoofdgebouw mag maximaal 12 m diep zijn. Vóór het hoofdgebouw dient een ruimte van tenminste 5 m te zijn (voortuin). Achter het hoofdgebouw dient een vrije ruimte van minimaal 20 m te zijn (achtertuin, met mogelijkheid voor bijgebouwen). Verder dient aangesloten te worden bij de standaardregels voor 'Wonen' in het buitengebied. Dit betekent onder andere voor het hoofdgebouw een goothoogte van maximaal 5,5 m, een bouwhoogte van maximaal 8,0 m en een inhoud van maximaal 750 m³.

De provincie Limburg heeft ambtelijk ingestemd met het initiatief.

De provincie heeft per mail (d.d. 16 mei 2025) aangegeven met de omzetting van de agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning en de realisering van de twee nieuwe woningen in te kunnen stemmen.

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 nog onvoldoende onderbouwd. In een nader uit te werken evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) dienen deze aspecten nader uitgewerkt en beoordeeld te worden.

Er dient rekening te worden gehouden met de spuitzones van naburig gelegen agrarische percelen. Voorkomen moet worden dat gewasbeschermingsmiddelen in de nabijheid van gevoelige functies worden gespoten en dat nieuwe gevoelige functies beperkingen opleggen aan de agrarische bedrijfsvoering. Gevoelige functies zijn functies waar mensen over het algemeen langdurig verblijven (b.v. woningen en tuinen). Er dient rekening gehouden te worden met de spuitzone (hoofregel is 50 meter vanaf de functie 'Agrarisch') bij de realisering van de woningen. Dit is één van de te onderzoeken en te beoordelen sectorale aspecten in de Bopa procedure. Met een locatiespecifiek onderzoek moet worden gemotiveerd dat door het nemen van maatregelen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierbij dienen de maatregelen die reeds genoemd zijn in het principeverzoek (zoals spuitzone van 50 meter op eigen grond, plaatsen windhaag en het overleg met eigenaar naastliggend perceel aan de westzijde om geen schadelijke gewasbeschermingsmiddelen toe te passen) en/of eventueel andere maatregelen meegenomen en uitgewerkt te worden. Deze maatregelen moeten bovendien juridisch worden verankerd.

Procedure

Het principebesluit geldt voor een omgevingsvergunning met een Bopa (reguliere procedure). In de hierbij gevoegde bijlage is aangegeven hoe deze procedure er globaal uitziet en welke documenten u dient aan te leveren. Een ontvankelijke omgevingsvergunning dient uiterlijk 1 juni 2026 te zijn ontvangen. Het verzoek is om de documenten eerst middels een conceptverzoek aan te leveren ter beoordeling alvorens een definitieve aanvraag vergunning voor een Bopa in te dienen. Hoe u een conceptverzoek indient kunt u lezen op onze website <https://www.weert.nl/van-idee-tot-omgevingsvergunning>.

Aanvullend op de in de bijlage gevraagde bescheiden willen wij u op het volgende wijzen. In het kader van de planologische onderbouwing bij de Bopa wordt u verzocht om een verbeelding aan te

leveren die te zijner tijd kan worden opgenomen in het aan te passen Omgevingsplan. Hiermee is de planologische eindsituatie duidelijk en kan de Bopa op een correcte wijze planologisch worden vertaald bij de wijziging van het Omgevingsplan.

Clausule

Dit is een principetoestemming, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Initiatiefnemer mag er in beginsel op vertrouwen dat de procedure wordt gestart om te komen tot een omgevingsvergunning. Wanneer mocht blijken dat er op het moment van de procedure wettelijke of bekendgemaakte beleidsmatige beletselen zijn om de omgevingsvergunning niet te verlenen of wanneer mocht blijken dat gerechtvaardigde belangen van derden de gemeente ertoe nopen de omgevingsvergunning niet te verlenen, dan kan de ontwikkeling niet doorgaan.

Compensatieregeling kwaliteitsverbetering

Op basis van de Compensatieregeling Kwaliteitsverbetering is initiatiefnemer een bijdrage verschuldigd ter waarde van € 150,- per m² nieuw bouwperceel. Uitgaande van twee woonpercelen van 1.000 m² is dit een bijdrage van € 300.000,-. Bij het definitief maken van de begrenzing van het nieuwe bouwperceel wordt de bijdrage definitief bepaald. Dit wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

De sloopkosten van de drie agrarische bedrijfsgebouwen mogen van deze compensatiebijdrage worden afgetrokken. Op basis van een offerte moeten deze sloopkosten worden onderbouwd. In de Bopa vergunning wordt de sloop van de bedrijfsgebouwen als voorwaarde opgenomen. Deze ontwikkeling wordt meegenomen bij de wijziging van het omgevingsplan, de agrarische bedrijfsbestemming komt dan te vervallen en de milieuvergunning moet door initiatiefnemer worden ingetrokken.

Overeenkomst

In verband met kostenverhaal en het voorkomen van risico's voor de gemeente zullen wij een overeenkomst nadeelcompensatie met initiatiefnemer aangaan. Deze vormt een onderdeel van de anterieure overeenkomst.

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.

Tot slot

Wij gaan ervan uit dat u tevreden bent met dit antwoord. Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Anouk Beurskens (m.b.t. de beoordeling van dit verzoek) of Roy Ritzen (m.b.t. de omgevingsvergunning en het conceptverzoek). Anouk Beurskens is telefonisch bereikbaar onder nummer (0495) 575 236 (maandag-dinsdag-donderdag) en per e-mail a.beurskens@weert.nl. Roy Ritzen is telefonisch bereikbaar onder nummer 0495-575 260 (maandag tot en met donderdag) en per email r.ritzen@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders


H. van den Berg
loco-gemeentesecretaris

 ba
mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester

Bijlagen: Bopa procedure

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 2025 kunt u de legesbedragen opzoeken. De legesverordening is te raadplegen via: 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;
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), project m.e.r. beoordelingsplicht, stikstofberekening;
12. Overige relevante aspecten, zoals: kabels en leidingen, privaatrecht;
13. Een verbeelding van de beoogde situatie.

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.

Het verzoek is om de bovenstaande documenten eerst middels een conceptverzoek aan te leveren ter beoordeling alvorens een definitieve aanvraag vergunning voor een Bopa in te dienen. Hoe u een conceptverzoek indient kunt u lezen op onze website <https://www.weert.nl/van-idee-tot-omgevingsvergunning>.

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.

