

Afdeling	: R,E & V - Planologie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Marjo Beeren-Keijers	DJ-2962064
Portefeuillehouder	: M.Beeren@weert.nl, 06-34111999	Zaaknummer:
		2962043
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek Bocholterweg 80.

Voorstel

In principe onder voorwaarden in te stemmen met de voorgestelde herontwikkeling van de agrarische bedrijfslocatie Bocholterweg 80 in verband met deelname aan de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties (Lbv) met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) tot uiterlijk 1 september 2026 en aansluitend deze ontwikkeling te regelen middels een aanpassing van het Omgevingsplan.

Inleiding

Er is een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van de agrarische bedrijfslocatie aan de Bocholterweg 80 in Weert. Op deze locatie wordt op dit moment een varkenshouderij- en akkerbouwbedrijf geëxploiteerd. Initiatiefnemer heeft zich aangemeld voor de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties (hierna Lbv). Van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) heeft de gemeente op 25 juni 2024 een mail ontvangen dat aan deze deelnemer een positieve beschikking is verzonden en deze dus in aanmerking komt voor subsidie op grond van de Lbv-regeling. In geval van deelname aan de regeling betekent dit dat de varkenshouderijtak moeten worden beëindigd, er geen landbouwhuisdieren meer gehouden mogen worden en de dierenverblijven afgebroken moeten worden.

De bebouwing die niet in gebruik is voor de varkenshouderij zoals de woning en werktuigenbergingen/opslagruimtes blijven behouden. Van de varkensstallen is het voornemen om het grootste deel daarvan te slopen. De oppervlakte aan te slopen varkensstallen bedraagt ca. 3.800 m². Van een klein deel van de varkensstallen is het voornemen om deze te behouden en deze te gaan inzetten voor de nieuwe functie ten behoeve van caravanstalling. Omdat pas tijdens het sloopproces zal blijken of deze gebouwen ook daadwerkelijk behouden blijven, wenst initiatiefnemer de optie voor vervangende nieuwbouw van die gebouwen, open te houden. Als besloten wordt om deze gebouwen te behouden, worden deze op grond van de regeling overigens ook niet vergoed. Als de gemeente hiermee instemt, is dit op grond van de regeling toegestaan (onthefving sloopverplichting artikel 5, lid 2 Lbv-regeling). Dit is afgestemd met initiatiefnemer.

Initiatiefnemer is voornemens om zich in de nieuwe situatie te focussen op drie functies. Dit zijn:

In te vullen door het B&W secretariaat:

- ☒ Akkoord
☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:

- ☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 19-8-2025

Nummer: 00

De secretaris,

1. Het voorzetten van het akkerbouwbedrijf. Het streven is om het grondgebruik uit te breiden van ca. 15 ha naar 30 ha. Hiervoor is het voornemen om 500 m² van de varkensstal die aansluit aan een bestaande werktuigenberging/opslagruimte te behouden en te gaan gebruiken als werktuigenberging.
2. Omdat het akkerbouwbedrijf slechts in een deel van de inkomensbehoefte kan voorzien en er een volwaardig inkomen gehaald zal moeten worden in de nieuwe situatie, is het voornemen om een deel van een bestaande varkensstal te behouden en in te gaan zetten als stallingsruimte voor caravans, campers, e.d. De oppervlakte van deze te behouden varkensstal is 600 m².
3. Initiatiefnemer wenst verder twee vakantieappartementen te realiseren in een nieuw op te richten gebouw.

Omgevingsplan

Ter plaatse is van toepassing het (tijdelijk deel van het) Omgevingsplan 'Buitengebied 2011' met de functies 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' en 'Waarde - Archeologie middelhoog', de bijbehorende functieaanduiding 'intensieve veehouderij' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. Binnen het bouwvlak is een bedrijfswoning toegestaan.

De huidige oppervlakte van het bouwvlak van deze agrarische bedrijfslocatie bedraagt ca. 1,3 ha. In de nieuwe situatie bedraagt dit ca. 1 ha. De hiervoor aangegeven ontwikkeling dient vanuit planologisch oogpunt geregeld te worden.

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 omgevingsplanactiviteit (BOPA) te regelen. Aansluitend kan dan het omgevingsplan worden gewijzigd, zodat niet alleen de toestemming voor het houden van landbouwhuisdieren wordt opgeheven, maar tevens de andere gevraagde toestemmingen worden geregeld. Initiatiefnemer heeft verzocht de voorgaande procedure te volgen. Omdat het op grond van de Lbv-regeling noodzakelijk is dat het Omgevingsplan wordt herzien, wordt initiatiefnemer hierover in een afzonderlijke brief geïnformeerd. Deze werkwijze is met andere gemeenten (onder meer Venray en Nederweert) die ook te maken hebben met deelnemers aan de Lbv/Lbv+ regeling afgestemd.

Doel(en)

Het toestaan van het beoogde gebruik en het schrappen van de mogelijkheid om landbouwhuisdieren te houden.

Resultaten

Met deze ontwikkeling wordt de nieuwe bebouwing en het gewenste toekomstige gebruik geregeld en wordt een invulling gegeven aan een locatie waar met toepassing van de Lbv-regeling dierenverblijven worden gesloopt.

Activiteiten

Doorlopen van de ruimtelijke procedure met een vergunning voor een BOPA (reguliere procedure). Dit wordt vervolgens meegenomen bij de wijziging van het Omgevingsplan.

Argumenten

Het verzoek past onder voorwaarden binnen de Omgevingsvisie Weert.

In juni 2024 is de Omgevingsvisie Weert door de gemeenteraad vastgesteld. In bijlage 17 van deze visie is de Compensatieregeling kwaliteitsverbetering opgenomen, waarin beleid is opgenomen voor hergebruik van Vrijkomende Agrarische bebouwing (VAB), hoofdstuk

10 van de regeling. Het gebruik van VAB's voor stalling van bv. caravans, campers, boten, oude auto's en landbouwwerktuigen is rechtstreeks toegelaten. Ten behoeve van deze caravanstalling is een loods met een oppervlakte van ca. 600 m² voorzien. Kleinschalige recreatieve bedrijven, waartoe de vakantieappartementen worden gerekend, zijn op grond van de Compensatieregeling toegestaan.

Een bedrijf in een VAB mag een oppervlakte van maximaal 650 m² of inhoud van maximaal 1.500 m³ hebben, binnen de bestaande bebouwing dan wel binnen de (onder voorwaarden) nieuw op te richten bebouwing.

In de compensatieregeling worden verder de volgende voorwaarden gesteld:

- Er moet sprake zijn van substantiële kwaliteitswinst, die bestaat uit het verminderen van verstening en het slopen van oude vervallen bebouwing.
- Er mag maximaal 2/3 van inhoud van de te slopen bebouwing worden teruggebouwd met een maximale inhoud van 1.500 m³.
- Het gebouw mag niet plat worden afgedekt.
- Overtollige bebouwing moet worden gesloopt. Het bepalen van wat overtollige bebouwing is, gebeurt in overleg met de gemeente. Hierbij staat het behalen van substantiële kwaliteitswinst centraal. Er wordt maatwerk geleverd.
- Het nieuwe gebouw moet architectonisch een goede uitstraling hebben. Het gebouw is van baksteen of een ander kwalitatief hoogwaardig materiaal en wordt afgedekt met dakpannen of een ander hoogwaardig materiaal.
- Het nieuwe gebouw hoeft niet op dezelfde plaats als het te slopen gebouw opgericht te worden maar moet wel binnen het bestaande bouwvlak worden opgericht.
- Het onbenutte bouwvlak van de agrarische bedrijfskavel vervalt, dus het bouwvlak moet worden verkleind.

Zoals al vermeld wordt een gedeelte van de varkensstallen gesloopt, dit is een oppervlakte van circa 3.800 m². Zoals hiervoor reeds is aangegeven en ook in het principeverzoek nader is aangeduid is het voornemen om de gebouwen (varkensstallen) ten behoeve van de caravanstalling en de akkerbouw mogelijk te handhaven. Omdat pas tijdens het sloopproces zal blijken of deze gebouwen ook daadwerkelijk behouden blijven, wenst initiatiefnemer de optie voor vervangende nieuwbouw van die gebouwen, open te houden. Geadviseerd wordt hiermee in te stemmen. Vanuit de Lbv-regeling dient de gemeente ermee in te stemmen dat deze varkensstallen worden behouden en een andere functie krijgen.

De vakantieappartementen zijn ingevolge het geldende omgevingsplan met een omgevingsplanactiviteit (voorheen: binnenplanse afwijkingsmogelijkheid) toegestaan als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf binnen de bestaande bebouwing(smogelijkheden) met een totale oppervlakte van maximaal 300 m² en mits het totale aantal slaapplekken niet meer bedraagt dan 10. De ligging van de locatie wordt gezien als geschikt door enerzijds de relatief korte afstand tot voorzieningen in de stad Weert en anderzijds de ligging op relatief korte afstand van wandel- en fietsroutes in de gebieden Kemperbroek/Laurabossen en Weerter- en Budelerbergen. Tevens liggen andere recreatieve voorzieningen zoals de IJzeren Man en het Blauwe Meertje op een korte afstand. De twee vakantieappartementen worden ingericht voor maximaal 4 personen per appartement, ofwel maximaal 8 personen in totaal. Ten behoeve van deze ontwikkeling heeft initiatiefnemer een bedrijfsontwikkelplan opgesteld. Dit plan is evenals het principeverzoek als bijlage bij dit advies gevoegd.

Het perceel dient verder landschappelijk te worden ingepast. Hiertoe heeft initiatiefnemer een inpassingsplan opgesteld.

Het initiatief zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het perceel en de leefomgeving.

Er wordt een groot gedeelte van de bedrijfsbebouwing gesloopt. Dit is ook een voorwaarde in het kader van de Lbv-regeling. Er wordt daarbij een intensieve veehouderij beëindigd, hetgeen bijdraagt aan de stikstofproblematiek. Met het realiseren van de

vakantieappartementen wordt ook kleinschalige verblijfsrecreatie aangeboden in het buitengebied. De ligging van de twee vakantieappartementen op de agrarische bedrijfskavel zijn overigens dusdanig gepositioneerd dat rekening is gehouden met zogenaamde spuitzones van aangrenzende agrarische percelen. Met dit initiatief wordt een nieuw verdienmodel voor initiatiefnemer gecreëerd en draagt het initiatief ook bij aan een leefbaar buitengebied.

De principetoestemming wordt in tijd beperkt.

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

Kanttekeningen en risico's

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

In een nader uit te werken evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal) dienen de in de bijlage bij de uitgaande brief nader aangegeven sectorale aspecten onderbouwd 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.

De niet-agrarische activiteiten moeten worden afgestemd op de regionale behoefte.

Het initiatief is voor ambtelijk advies voorgelegd aan de provincie Limburg. Via de mail is op 20 juni 2025 het advies ontvangen. De provincie heeft hierin als voorwaarde meegegeven dat een nadere onderbouwing moet worden verstrekt waarom dit initiatief de juiste functie op de juiste plek is en waarom dit vanuit de toeristisch-recreatieve structuur wenselijk is. Dit moet worden onderbouwd in de etfal.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Zie voor alle tarieven de legesverordening op onze website.

Er wordt een overeenkomst nadeelcompensatie met initiatiefnemer aangegaan.

Overleg gevoerd met

Intern:

Anouk Beurskens, Werner Mentens, Caroline Schrurs (afdeling Ruimte, Economie & Vastgoed)

Sjuul Metsemakers (afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving)

Extern:

Initiatiefnemer

Adviesbureau Van Buiten

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 brieven. 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 september 2026 een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning voor een Bopa te zijn ontvangen.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. Principeverzoek Bocholterweg 80 d.d. 28 mei 2025
2. Landschappelijke inpassing Bocholterweg 80
3. Bedrijfsontwikkelplan Bocholterweg 80
4. Formulier aanpassing Omgevingsplan
5. Antwoordbrief Bocholterweg 80
6. Antwoordbrief aanpassing Omgevingsplan ten behoeve van Lbv-regeling
7. Advies provincie Limburg d.d. 20 juni 2025

vanBuiten b.v.
Leveroyseweg 9a
6093 NE Heythuysen

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

info@bijvanbuiten.nl
www.bijvanbuiten.nl

Aan het college van Burgemeester en
wethouders van de gemeente Weert
Postbus 950
6000 AZ Weert

Datum: 28 mei 2025
Betreft: Principeverzoek herbestemmen locatie
Bocholterweg 80, Weert

Contactpersoon: [REDACTED]
Ons kenmerk: BO-2024-008199

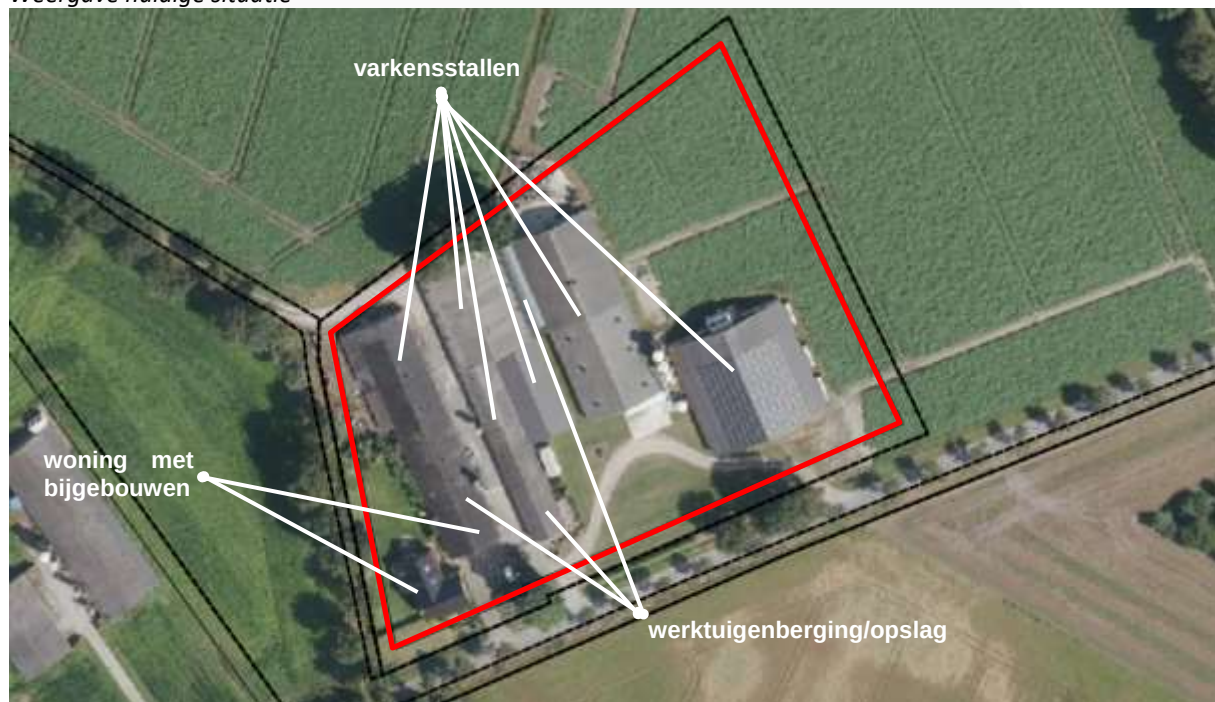
Geacht College,

Hierbij ontvangt u namens [REDACTED] (hierna: initiatiefnemer), gevestigd aan de Bocholterweg 80 in Weert, het principeverzoek om het omgevingsplan op deze locatie zodanig aan te passen, zodat er in de toekomst geen veehouderij-activiteiten meer ontplooid kunnen worden. Dit verzoek wordt gedaan in relatie tot deelname aan de een beëindigingsregeling en het feit dat het in dat kader niet langer is toegestaan om op de locatie bedrijfsmatig landbouwhuiskinderen te houden. Tevens verzoeken wij u om mee te werken aan de hierna beschreven alternatieve functies op deze locatie.

Huidige situatie

Op de locatie wordt op dit moment een varkenshouderij- en akkerbouwbedrijf geëxploiteerd. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie AE, nummers 362 en 431. Hierna is een luchtfoto opgenomen met de huidige situatie en met een rode omranding van het bouwvlak.

Weergave huidige situatie



Beoogde situatie

Het voornemen van de initiatiefnemer is om de varkenshouderijak te beëindigen en deel te nemen aan een beëindigingsregeling. Hierin speelt leeftijd van de initiatiefnemer een rol, maar ook het feit dat er geen bedrijfsopvolging in beeld is. Vervolgens is initiatiefnemer gaan nadenken over een alternatieve, passende invulling van de locatie in de toekomst.

Bebouwing

De bebouwing die niet in gebruik is voor de varkenshouderij zoals de woning en werktuigen-bergingen/opslagruimtes blijven behouden. Van de varkensstallen is het voornemen om het grootste deel daarvan te slopen. Van een klein deel van de varkensstallen is het voornemen om deze te behouden in de nieuwe situatie en te gaan inzetten voor de nieuwe functie. De varkensstallen waar dit betrekking op heeft zijn duidelijk aangegeven in de weergave van de nieuwe situatie. Omdat pas tijdens het sloopproces zal blijken of deze gebouwen ook daadwerkelijk behouden blijven, wensen we de optie voor vervangende nieuwbouw van die gebouwen, open te houden.

De oppervlakte aan te slopen varkensstallen bedraagt ca. 3.800 m². De te behouden delen van de varkensstallen zijn in het volgende plaatje met rode kleuring begrensd:



Dit is een uitsnede uit een apart bijgevoegde, volledige technische tekening.

Initiatief

Initiatiefnemer is voornemens om zich in de nieuwe situatie te focussen op drie functies. Dit zijn:

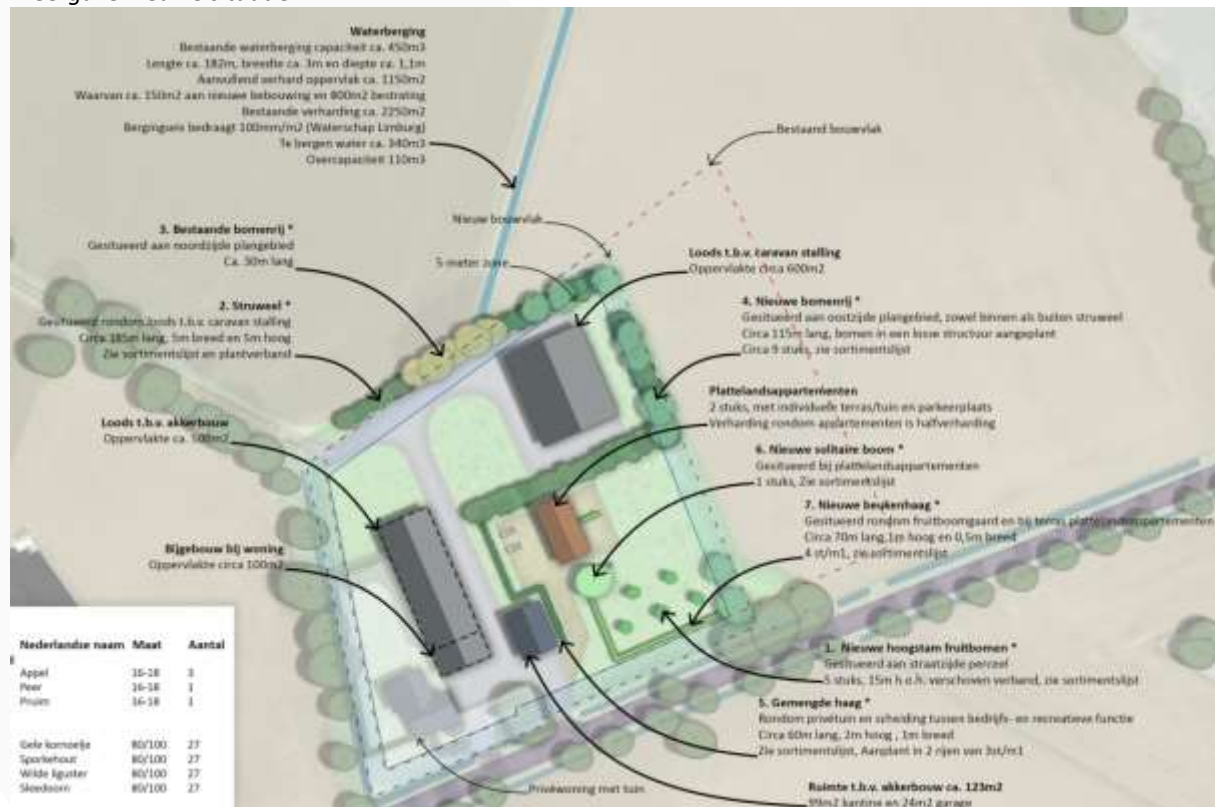
1. Het akkerbouwbedrijf wordt voorgezet en het streven is om het grondgebruik uit te breiden van de huidige omvang van ca. 15 ha naar ca. 30 ha. Hiervoor is het nodig om de huidige ruimtes die in gebruik zijn als werktuigenberging/opslag in ieder geval te behouden. Omdat overkappingen die nu ook in gebruik zijn voor het stallen van machines, worden gesloopt is het voornemen om 500 m² van de varkensstal die aansluit aan een bestaande werktuigenberging/opslagruimte te behouden en te gaan gebruiken als werktuigenberging. Dit maakt onderdeel uit van het gebouw dat het dichtst bij de woning ligt.
2. Omdat het akkerbouwbedrijf slechts in een deel van de inkomensbehoefte kan voorzien en er een volwaardig inkomen gehaald zal moeten worden is de nieuwe situatie, is het voornemen om een deel van een bestaande varkensstal te behouden en in te gaan zetten als stallingsruimte voor caravans/campers/boten/etc. De betreffende varkensstal is voldoende hoog voor dit gebruik en tevens nog in een goede staat. De oppervlakte van deze te behouden varkensstal is 600 m². Dit gebouw is weergegeven op de hierna ingevoegde tekening.
3. De initiatiefnemer heeft gemerkt dat er steeds meer behoefte is aan recreëren en overnachten op het platteland. Dit is de reden dat hij de mogelijkheden heeft beoordeeld om een twee vakantieappartementen te realiseren in een nieuw op te richten gebouw. De ligging van de locatie wordt gezien als geschikt door enerzijds de relatief korte afstand tot voorzieningen in de stad Weert en anderzijds de ligging op relatief korte afstand van wandel- en fietsroutes in de gebieden Kemperbroek/Laurabossen en Weerter- en Budelerbergen. Tevens liggen andere recreatieve voorzieningen zoals de IJzeren Man en het Blauwe Meertje op een korte afstand. De twee vakantieappartementen worden ingericht voor maximaal 4 personen per appartement, ofwel maximaal 8 personen in totaal. In een nader door de initiatiefnemer op te stellen bedrijfsontwikkelplan zal verder worden ingegaan op het uiteindelijke concept.

Bij de ruimtelijke invulling van het plan hebben de volgende factoren een rol gespeeld:

- Realisatie binnen het huidige bouwvlak;
- Zo veel mogelijk scheiding tussen bedrijfsmatige activiteiten en recreatieve activiteiten;
- Positionering van de vakantieappartementen op een plek en in een richting zodat de vakantiebeleving maximaal is;
- Positionering van de vakantieappartementen buiten een afstand van 50 meter tot landbouwgronden van derden in verband met actualiteit rondom spuitzones;
- Ligging ten opzichte van omliggende agrarische bedrijven en woningen;
- Een goede ruimtelijke inpassing;

Visueel ziet een weergave van het nieuwe plan er als volgt uit:

Weergave nieuwe situatie:



Een vollediger uitwerking is als aparte bijlage bijgevoegd, evenals een meer technische tekening van de nieuwe situatie.

Omgevingsplan

Het plan is niet volledig passend in het ter plekke geldende omgevingsplan. Procedureel zal aanpassing nodig zijn op de volgende punten:

1. Mogelijk maken van de realisatie van twee vakantieappartementen voor 8 personen;
2. Verwijderen van de mogelijkheden om een veehouderijbedrijf uit te oefenen op deze locatie;
3. Een passende begrenzing van de bouwmogelijkheden/gebruiksmogelijkheden c.q. functies zoals die voorgenomen zijn in de nieuwe situatie;

Evenwichtige toedeling van functies

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

1. Milieuaspecten

Op de locatie Bocholterweg 80 wordt een intensieve veehouderij (varkenshouderij) gesaneerd. De emissies van fijnstof, geur en endotoxinen wordt daarmee volledig weggenomen waardoor ook de geurbelasting afkomstig van dit bedrijf, op in de omgeving gelegen gevoelige objecten, daalt tot nul. Door te regelen dat er geen veehouderij meer mag worden gevestigd, worden deze emissies permanent voorkomen.

2. Gezondheid

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

3. Verkeer

Met het verdwijnen van de intensieve veehouderij verdwijnen ook de dagelijkse c.q. wekelijkse transportbewegingen met zwaar verkeer als gevolg van transport met dieren, voer en mest. Bij het mede toekennen van een niet-agrarische functie aan deze locatie, is er op dit aspect een verbetering van de omgevingskwaliteit te verwachten, omdat het aantal verkeersbewegingen met zwaar verkeer zal afnemen in de nieuwe situatie.

4. Stikstof

De emissie van ammoniak vanwege de veehouderijactiviteiten wordt volledig weggenomen. Daarmee verdwijnt ook de stikstofbelasting op natuurgebieden in de directe omgeving. De emissie van NOx, vanwege verkeer, zal naar verwachting geen significant negatief effect hebben op de natuurgebieden in de directe omgeving. Dit is een positief effect van het initiatief.

5. Recreatie

Door het realiseren van de twee vakantieappartementen wordt invulling gegeven aan een groeiende behoefte om te recreëren op het platteland. Ook naar stallingsruimte van caravans en campers is grote vraag in dit gebied. Door deze binnen in een gebouw te stallen, wordt voorkomen dat deze elders op buitenterreinen of in woonwijken worden gestald.

6. Economische drager

Door dit initiatief wordt een (agrarische) economische drager vervangen door een andere economische drager. Op die manier is er een verdienmodel voor de initiatiefnemer.

Verzoek

Namens initiatiefnemer verzoeken wij u om principestandpunt in te nemen over de omvorming van de locatie Bocholterweg 80 in Weert naar de situatie zoals hiervoor is omschreven. Tevens verzoeken wij u om een proceduresuggestie te doen waarbij onze voorkeur uitgaat naar het doorlopen van een BOPA procedure met wellicht een aanvullende regeling in een omgevings"veeg"plan van de gemeente.

Met vriendelijke groet,

Team bedrijfsontwikkeling
vanBuiten B.V.

Deze brief is digitaal aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Bijlagen:

- Weergave nieuwe situatie
- Technische tekening nieuwe situatie

Waterberging
Bestaande waterberging capaciteit ca. 450m3
Lengte ca. 182m, breedte ca. 3m en diepte ca. 1,1m
Aanvullend verhard oppervlak ca. 1150m2
Waarvan ca. 150m2 aan nieuwe bebouwing en 800m2 bestrating
Bestaande verharding ca. 2250m2
Bergingseis bedraagt 100mm/m2 (Waterschap Limburg)
Te bergen water ca. 340m3
Overcapaciteit 110m3

3. Bestaande bomenrij *
Gesitueerd aan noordzijde plangebied
Ca. 30m lang

2. Struweel *
Gesitueerd rondom loods t.b.v. caravan stalling
Circa 185m lang, 5m breed en 5m hoog
Zie sortimentslijst en plantverband

Loods t.b.v. akkerbouw
Oppervlakte ca. 500m2

Bijgebouw bij woning
Oppervlakte circa 100m2

Nieuw bouwvlak

5-meter zone

Loods t.b.v. caravan stalling
Oppervlakte circa 600m2

4. Nieuwe bomenrij *
Gesitueerd aan oostzijde plangebied, zowel binnen als buiten struweel
Circa 115m lang, bomen in een losse structuur aangeplant
Circa 9 stuks, zie sortimentslijst

Plattelandsappartementen
2 stuks, met individuele terras/tuin en parkeerplaats
Verharding rondom appartementen is halfverharding

6. Nieuwe solitaire boom *
Gesitueerd bij plattelandsappartementen
1 stuks, Zie sortimentslijst

7. Nieuwe beukenhaag *
Gesitueerd rondom fruitboomgaard en bij terras plattelandsappartementen
Circa 70m lang, 1m hoog en 0,5m breed
4 st/m1, zie sortimentslijst

1. Nieuwe hoogstam fruitbomen *
Gesitueerd aan straatzijde perceel
5 stuks, 15m h.o.h. verschoven verband, zie sortimentslijst

5. Gemengde haag *
Rondom privétuin en scheiding tussen bedrijfs- en recreatieve functie
Circa 60m lang, 2m hoog, 1m breed
Zie sortimentslijst, Aanplant in 2 rijen van 3st/m1

Ruimte t.b.v. akkerbouw ca. 123m2
99m2 kantine en 24m2 garage

Privéwoning met tuin

Sortiment

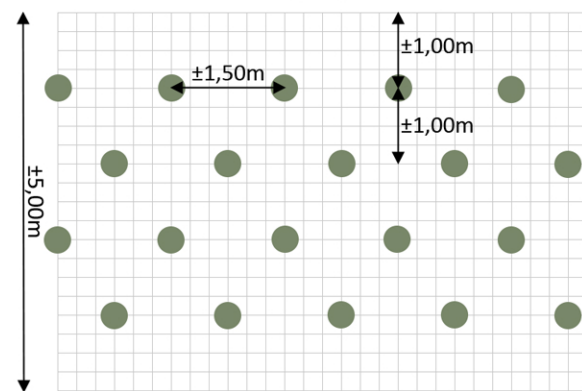
Latijnse naam	Nederlandse naam	Maat	Aantal
1. Hoogstam fruitbomen en beukenhaag			
Malus domestica 'Elstar' **	Appel	16-18	3
Pyrus communis 'Conferance' **	Peer	16-18	1
Prunus cerasifera 'Trailblazer' **	Pruim	16-18	1
2. Struweel			
Cornus mas	Gele kornoelje	80/100	27
Frangula alnus	Sporkehout	80/100	27
Ligustrum vulgare	Wilde liguster	80/100	27
Prunus spinosa	Sleedoorn	80/100	27
4. Bomenrij			
Alnus glutinosa	Zwarte els	16-18	9
5. Gemengde haag			
Acer campestre	Veld esdoorn	80/100	90
Frangula alnus	Sporkehout	80/100	90
Ilex aquifolium	Hulst	80/100	90
Prunus spinosa	Sleedoorn	80/100	90
6. Solitaire boom			
Carpinus betulus	Haagbeuk	16-18	1
7. Beukenhaag			
Fagus sylvatica	Gewone beuk	80/100	320

* Beplanting wordt meegenomen in de landschappelijke inpassing

** Of vergelijkbare plantensoort

Plantschema struweel

Verschoven plantverband, 4 rijen



- Aanplant in groepen van 3 tot 5 van de zelfde soort.

- Groepen willekeurig door elkaar aanplanten.

vanbuiten. 
een frisse blik op advies

Inpassingsplan
Bocholterweg 80, Weert

0 10 20 30 40 50m
Schaal 1:1000 (A3-formaat)

Maatschap [REDACTED] - [REDACTED]

Bocholterweg 80

Weert



Toelichting bedrijfsontwikkelplan

Samenvatting

In dit plan geven we een toelichting op de gewenste ontwikkeling van ons bedrijf voor de komende jaren. Deels is dit gebaseerd op de principe-aanvraag die door onze adviseur (vanBuiten B.V.) is ingediend bij de gemeente Weert.

Naar we van de gemeente Weert begrijpen is het vooral voor de provincie Limburg van belang om daarbij meer in te zoomen op het plan en inzicht te geven in het ondernemerschap, de fasering en de marktruimte voor met name de kleinschalige vakantieverblijven die we beogen.

We geven daarom een beeld van de bestaande en beoogde situatie.

2

We leggen de relatie met het natuurgebied Het Kempen~Broek en beschrijven de marktruimte die in onze optiek aanwezig is voor met name de twee kleinschalige vakantieverblijven.

Niet door te concurreren met andere aanbieders, maar juist door het opzoeken van een niche voor twee kleinschalige vakantieverblijven met B&B functie.

Het plan zoals dit nu is geschreven is ook de eindversie. Het is niet de bedoeling dat het bedrijf recreatief zich verder ontwikkeld.

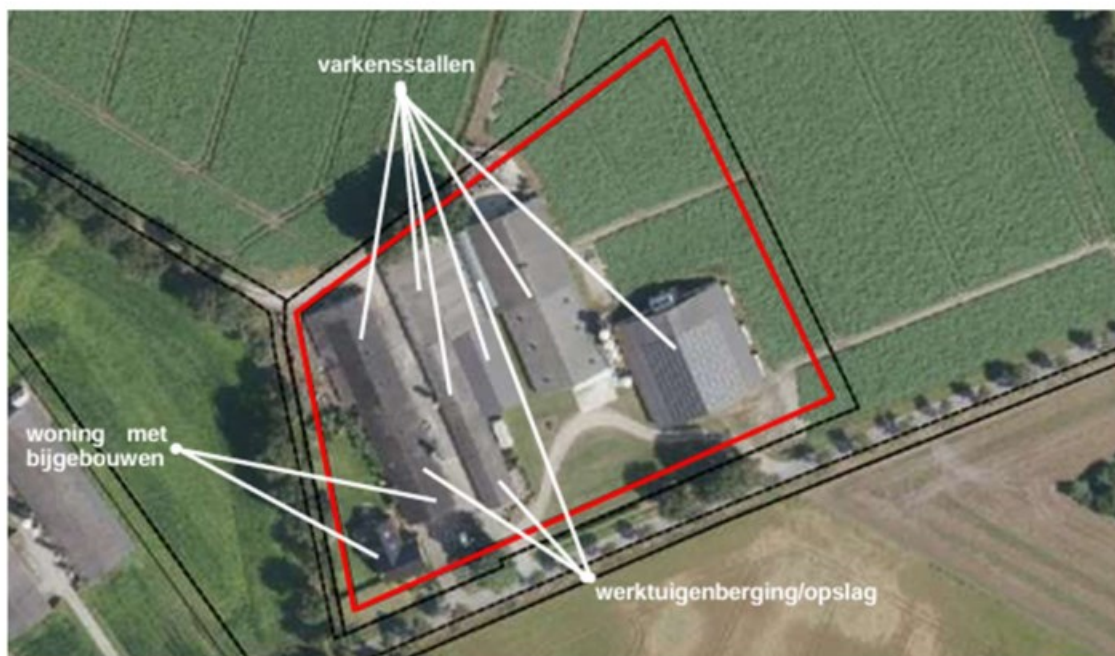
Inhoud

Samenvatting	2
1. Inleiding	4
2. Beoogde situatie.....	6
3. Integrale bedrijfsvoering	11
4. De directe omgeving Kempen~Broek	13
5. Marktonderbouwing vakantieverblijven	14
6. De potentie van plattelandsvakanties in Nederland	15
7. Lokaal gastheerschap	18

1. Inleiding

Onder de naam Maatschap [REDACTED] - [REDACTED] runnen wij momenteel een varkenshouderij- en akkerbouwbedrijf op de Bocholterweg 80 in Weert.

De locatie is kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie AE, nummers 362 en 431. Hieronder is een luchtfoto opgenomen met de huidige situatie en met een rode omranding van het bouwvlak.



(Weergave huidige functie)

Naar de toekomst toe is het de bedoeling om het omgevingsplan op deze locatie zodanig aan te passen, zodat er in de toekomst geen veehouderij-activiteiten meer ontplooid kunnen worden.

Hiervoor is een principeverzoek ingediend bij de gemeente Weert.

Dit verzoek is gedaan in relatie tot deelname aan de een beëindigingsregeling en het feit dat het in dat kader niet langer is toegestaan om op de locatie bedrijfsmatig landbouwhuisdieren te houden.

De aanpassing van het omgevingsplan gaat gepaard met een verzoek aan de gemeente Weert om mee te werken aan het mogelijk maken van alternatieve functies op deze locatie. Een en ander is verder uitgewerkt in dit plan.

De gemeente Weert heeft het eerste verzoek ambtelijk voorgelegd bij de provincie Limburg voor wat betreft de plattelandsappartementen die zijn voorzien op deze locatie. De provincie Limburg vraagt om een bedrijfsontwikkelingsplan en een marktonderbouwing. Er is behoefte aan inzicht dat ons initiatief kleinschalig blijft en men wil inzicht in welke rol dit initiatief vervult in het verdere voortbestaan van het gehele bedrijf.

Een zorgpunt van de provincie Limburg bij dit soort casussen is het voorkomen dat dergelijke vakantiewoningen gebruikt gaan worden voor permanente bewoning als de ondernemer na enige tijd

geen trek meer heeft in het verhuren als vakantiewoning. In het gemeentelijk beleid van de gemeente Weert is dit overigens ook niet toegestaan.

Met dit bedrijfsontwikkelingsplan en marktonderbouwing hopen we de zorgen van de provincie Limburg weg te nemen.

2. Beoogde situatie

Het is ons voornemen om de varkenshouderijtak te beëindigen en deel te nemen aan een beëindigingsregeling.

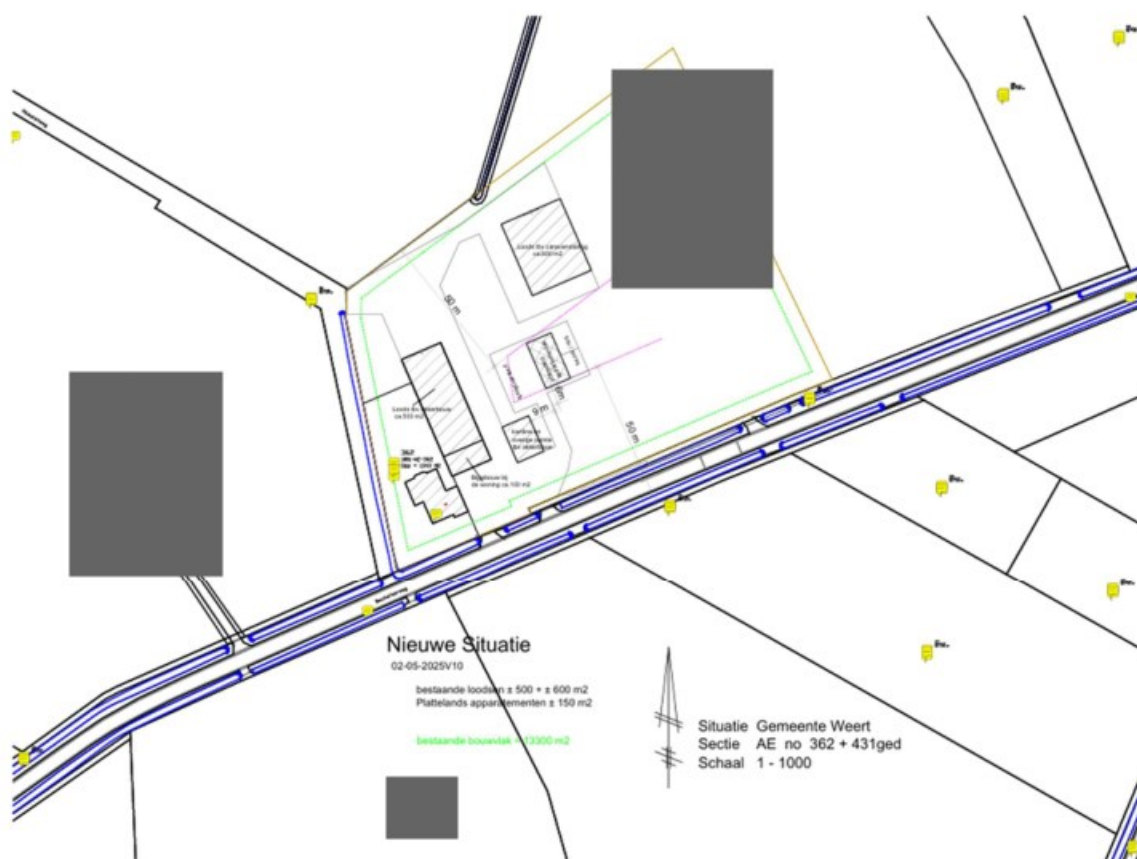
We zijn vervolgens gaan denken over een alternatieve, passende invulling van de locatie in de toekomst.

Met de gefaseerde ontwikkeling voor ogen bouwen we aan een bedrijf dat integraal ook op termijn levensvatbaar is voor anderen.

6

Bebouwing

De bebouwing die niet in gebruik is voor de varkenshouderij zoals de woning en werktuigen bergingen/opslagruimtes blijven behouden. Van de varkensstallen is het voornemen om het grootste deel daarvan te slopen. Van een klein deel van de varkensstallen is het voornemen om deze te behouden in de nieuwe situatie en te gaan inzetten voor de nieuwe functie. De varkensstallen waar dit betrekking op heeft zijn duidelijk aangegeven in de weergave van de nieuwe situatie. De oppervlakte aan te slopen varkensstallen bedraagt ca. 3.800 m².



(Nieuwe situatie)



(Uitsnede uit de vorige technische tekening)

De te behouden delen van de varkenstallen zijn in dit plaatje met rode kleuring begrensd.

We zijn voornemens om ons in de nieuwe situatie te focussen op drie functies.

Akkerbouw

Het akkerbouwbedrijf wordt voortgezet en het streven is om het grondgebruik uit te breiden van de huidige omvang van ca. 15 ha naar ca. 30 ha. Hiervoor is het nodig om de huidige ruimtes die in gebruik zijn als werktuigenberging/opslag in ieder geval te behouden. Omdat overkappingen die nu ook in gebruik zijn voor het stallen van machines, worden gesloopt is het voornemen om 500 m² van de varkensstal die aansluit aan een bestaande werktuigenberging/opslagruimte te behouden en te gaan gebruiken als werktuigenberging. Dit maakt onderdeel uit van het gebouw dat het dichtst bij de woning ligt.

9

Stallingsruimte voor caravans/campers/boten/etc.

Omdat het akkerbouwbedrijf slechts voor een beperkt deel van de inkomensbehoefte kan voorzien en er een volwaardig inkomen gehaald zal moeten worden is de nieuwe situatie, is het voornemen om een deel van een bestaande varkensstal te behouden en in te gaan zetten als stallingsruimte voor caravans/campers/boten/etc.

De betreffende varkensstal is voldoende hoog voor dit gebruik en tevens nog in een goede staat. De oppervlakte van deze te behouden varkensstal is 600 m². Dit gebouw is weergegeven op de hierna ingevoegde tekening.

Kleinschalige vakantieverblijven

We merken dat er steeds meer behoefte is aan het recreëren en overnachten op het platteland. Dit is de reden dat we twee kleinschalige vakantieverblijven voor elk 2 personen (met mogelijkheid incidenteel 4 te herbergen) willen realiseren in twee nieuw op te richten gebouwen. Het gaat daarbij om B&B achtige concepten. Dit is verder uitgewerkt in dit plan.

Ruimtelijke invulling plan

Bij de ruimtelijke invulling van het plan hebben de volgende factoren een rol gespeeld:

- Realisatie binnen het huidige bouwvlak;
- Zo veel mogelijk scheiding tussen bedrijfsmatige activiteiten en recreatieve activiteiten;
- Positionering van de vakantieappartementen op een plek en in een richting zodat de vakantiebeleving maximaal is;
- Positionering van de vakantieappartementen buiten een afstand van 50 meter tot landbouwgronden van derden in verband met actualiteit rondom spuitzones;
- Ligging ten opzichte van omliggende agrarische bedrijven en woningen;
- Een goede ruimtelijke inpassing;

Visueel ziet een weergave van het nieuwe plan er als volgt uit:



Omgevingsplan

Het plan is niet volledig passend in het ter plekke geldende omgevingsplan. Procedureel zal aanpassing nodig zijn op de volgende punten:

- Mogelijk maken van de realisatie van twee vakantieappartementen voor opgeteld maximaal 4 (incidenteel 8) personen;
- Verwijderen van de mogelijkheden om een veehouderijbedrijf uit te oefenen op deze locatie;
- Een passende begrenzing van de bouwmogelijkheden/gebruiksmogelijkheden c.q. functies zoals die voorgenoemen zijn in de nieuwe situatie;

Evenwichtige toedeling van functies

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

Milieuaspecten: Op de locatie Bocholterweg 80 wordt een intensieve veehouderij (varkenshouderij) gesaneerd. De emissies van fijnstof, geur en endotoxinen wordt daarmee volledig weggenomen waardoor ook de geurbelasting afkomstig van dit bedrijf, op in de omgeving gelegen gevoelige objecten, daalt tot nul. Door te regelen dat er geen veehouderij meer mag worden gevestigd, worden deze emissies permanent voorkomen.

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

Verkeer: Met het verdwijnen van de intensieve veehouderij verdwijnen ook de dagelijkse c.q. wekelijkse transportbewegingen met zwaar verkeer als gevolg van transport met dieren, voer en mest. Bij het mede toekennen van een niet-agrarische functie aan deze locatie, is er op dit aspect een verbetering van de omgevingskwaliteit te verwachten, omdat het aantal verkeersbewegingen met zwaar verkeer zal afnemen in de nieuwe situatie.

Stikstof: De emissie van ammoniak vanwege de veehouderijactiviteiten wordt volledig weggenomen. Daarmee verdwijnt ook de stikstofbelasting op natuurgebieden in de directe omgeving. De emissie van NOx, vanwege verkeer, zal naar verwachting geen significant negatief effect hebben op de natuurgebieden in de directe omgeving. Dit is een positief effect van het initiatief.

Recreatie: Door het realiseren van de twee kleinschalige vakantieverblijven wordt invulling gegeven aan een groeiende behoefte om te recreëren op het platteland. Ook naar stallingsruimte van caravans en campers is grote vraag in dit gebied. Door deze binnen in een gebouw te stallen, wordt voorkomen dat deze elders op buitenterreinen of in woonwijken worden gestald.

Economische drager: Door dit initiatief wordt een (agrarische) economische drager vervangen door een andere economische drager. Op die manier is er een verdienmodel voor de initiatiefnemer.

3. Integrale bedrijfsvoering

We zijn momenteel actief in de akkerbouw op ca. 15 hectare landbouwgrond.

We streven naar verbreding en versterking van het verdienmodel door enerzijds uitbreiding van de landbouwactiviteiten en anderzijds toevoeging van nevenactiviteiten: caravanstalling en kleinschalige verblijfsrecreatie.

De ligging nabij het natuurgebied Kempen~Broek biedt unieke kansen voor toerisme en natuurbeleving.

Bedrijfsontwikkelplan Maatschap [] - []

De ontwikkeling vindt gefaseerd plaats.

Fase 1: Optimalisatie en uitbreiding akkerbouwbedrijf

Doelstelling

- Uitbreiding van 15 ha naar 30 ha grond voor akkerbouw
- Efficiëntieverhoging in teelt en bedrijfsvoering
- Versterken van de afzet en duurzaamheid

Acties

- Gericht zoeken naar beschikbare landbouwgrond in de regio (bij voorkeur aaneengesloten).
- Investeren in efficiënte machines.
- Optimaliseren van bouwplan met o.a. marktgerichte gewassen en bodembehoudende rotatie.
- Mogelijkheden benutten voor biologische teelt, strokenteelt of agrarisch natuurbeheer.
- Versterken van verkoop via lokale markt, korte ketens, of samenwerking met coöperaties.

Tijdspad

2025

Resultaat

Vergroting en creëren toekomstbestendig akkerbouwbedrijf met verhoogde marge en schaalvoordelen.

Fase 2: Realisatie stallingsruimte (600 m²) voor caravans, campers en boten

Doelstelling

- Realisatie van een stallingsruimte voor caravans, campers en boten
- Nieuwe inkomstenbron buiten het teeltseizoen
- Lage personeelsintensiteit, hoge bezettingsgraad

Acties

- Realiseren van een overdekte, afsluitbare en goed bereikbare loods (geïsoleerd, brandveilig).
- Jaarlijkse en seizoensstalling aanbieden, eventueel met haal- en brengservice.
- Promotie via regionale platforms, Google Business, en folders bij campings in de buurt.

Tijdspad

Start realisatie: 2026

Operationeel:

2027

Beoogd resultaat

600 m² met capaciteit voor ± 25-30 objecten, opbrengstbron die deels passief is.

Fase 3: Ontwikkeling 2 kleinschalige vakantieverblijven (B&B-concept)

Doelstelling

Bedrijfsontwikkelplan Maatschap [] - []

Realiseren van twee exclusieve verblijven voor natuurliefhebbers, koppels en rustzoekers

Aansluiten op het toeristisch profiel van natuurgebied Kempen~Broek

Verhogen van seizoens- en jaaromzet

Concept

Stijlvol en kleinschalig: 2 verblijfseenheden met hoogwaardige inrichting, elk voor 2 (incidenteel 4) personen.

B&B-model: Ontbijtoptie met streekproducten van uit de regio.

Er wordt voorzien in een eenvoudige keukenopstelling.

Inpassing in het landschap (bijv. schuurarchitectuur, natuurlijke materialen)

Eigen terrassen, uitzicht op akker of bosrand

Fiets- en wandelnetwerk direct toegankelijk (aansluiting op Kempen~Broek)

Tijdspad

Vorbereiding & vergunningen: 2025 en 2026

Bouw & inrichting: 2027

Openstelling: 2027/ 2028

4. De directe omgeving Kempen~Broek

“Wie zin heeft in een avontuurlijke zwerftocht door een geheimzinnige grensstreek, kan zijn hart ophalen in Kempen-Broek. Dit is het land van de vroegere smokkelaars, dat lange tijd uit ontoegankelijk moeras bestond. Nu vind je hier heerlijke natuur om doorheen te struinen. Natuur die me blijft verrassen. Laatst spotte ik hier een verschrikt everzwijn dat het oude smokkelaarspad overstak. Ik ben een ontdekkingsreiziger in mijn eigen achtertuin”
(Bron: website natuurmonumenten).

Het Kempen~Broek is een uitgestrekt en gevarieerd grensoverschrijdend natuurgebied op de grens van België (Limburg) en Nederland (Midden-Limburg en Noord-Brabant). Het beslaat zo'n 25.000 hectare en bestaat uit een mozaïek van landschappen met een grote ecologische en historische waarde. Het gebied is bijzonder door zijn grote verscheidenheid aan natuurtypes. Je vindt er:

- Bossen en heidevelden
- Moerassen, vennen en beekdalen
- Zandruggen, weidegebieden en oude landbouwgronden

Deze afwisseling is zeldzaam in West-Europa en maakt het Kempen~Broek tot een belangrijk leefgebied voor tal van zeldzame planten- en diersoorten. In het gebied leven zeldzame dieren zoals:

- de boomkikker
 - de bever
 - de nachtzwaluw
 - vlindersoorten zoals de gentiaanblauwtjes
- Daarnaast is het een belangrijk broed- en overwinteringsgebied voor talloze vogelsoorten.

Het Kempen~Broek is uitstekend ontsloten voor natuurrecreatie. Er zijn:

- Uitgestrekte wandel- en fietsroutes (zoals knooppuntennetwerken)
- Ruiterpaden
- Bezoekerscentra zoals De IJzeren Man in Weert en het bezoekerscentrum in Bocholt
- Vogeluitkijkposten, picknickplekken en natuureducatieve voorzieningen

Het gebied is ook rijk aan cultuurhistorie, met sporen van vroegere turfwinning, oude smokkelroutes, watermolens en karakteristieke boerderijen. Dit maakt het gebied aantrekkelijk voor zowel natuurliefhebbers als cultuurozoekers.

Kempen~Broek is een grensoverschrijdend samenwerkingsproject tussen Vlaamse en Nederlandse partners. Het wordt beheerd door o.a. Natuurpunt, Staatsbosbeheer en regionale overheden, die zich inzetten voor natuurbeheer, recreatie en duurzame ontwikkeling.

5. Marktonderbouwing vakantieverblijven

Er is volgens ons ruimte voor twee kleinschalige vakantieverblijven in de omgeving van het Kempen~Broek om de volgende redenen:

Het Kempen~Broek is een uniek grensoverschrijdend natuurgebied dat steeds populairder wordt bij wandelaars, fietsers en natuurliefhebbers. De combinatie van bossen, moerassen en historische landschappen trekt jaarlijks duizenden bezoekers. Deze groeiende belangstelling zorgt voor een toenemende vraag naar overnachtingsmogelijkheden in de buurt.

In de directe omgeving van het Kempen~Broek is het aantal kleinschalige verblijfsaccommodaties echter beperkt. Twee extra kleinschalige vakantieverblijven met B&B functie zouden dus voorzien in een bestaande behoefte, zonder meteen een overaanbod te creëren. Uit ons eigen onderzoek zijn er slechts 3 B&B 's in Weert gevestigd.

De doelgroep is gevarieerd: van natuurliefhebbers tot rustzoekers en fietsers op doorreis. Dit spreidt de vraag over meerdere doelgroepen en seizoenen, waardoor er genoeg markt is voor twee kleinschalige vakantieverblijven met een eigen karakter.

Twee kleinschalige vakantieverblijven versterken niet alleen het toeristisch aanbod, maar ondersteunen ook de lokale economie. Bezoekers brengen geld in het laatje bij lokale horeca, winkels en recreatiebedrijven. Daardoor is het maatschappelijk en economisch verantwoord om twee kleinschalige vakantieverblijven toe te laten.

Gelet op de toeristische groei, het beperkte huidige aanbod en de economische voordelen is er volgens ons voldoende ruimte voor twee goed gepositioneerde kleinschalige vakantieverblijven in de omgeving van het Kempen~Broek.

6. De potentie van plattelandsvakanties in Nederland

Onderstaande artikel van het NBTC

[De potentie van plattelandsvakanties in Nederland - NBTC](#)

Plattelandsvakanties winnen aan populariteit in Nederland, Vlaanderen en Duitsland. In 2023 onderzocht NBTC de potentie hiervan. De resultaten laten grote belangstelling zien, zowel bij ervaren reizigers als nieuwkomers. In het najaar van 2024 is het onderzoek uitgebreid met data over Leefstijlen voor Vakantie en Vrije Tijd, wat extra inzicht biedt in de meest geïnteresseerde doelgroepen.

In het onderzoek is platteland gedefinieerd als 'het landelijke gebied buiten de steden, waar landbouw en natuur een rol spelen'. Het doel was om inzicht te krijgen in de potentie van Bedrijfsontwikkelplan Maatschap [REDACTED] - [REDACTED]

plattelandsvakanties in Nederland onder Nederlanders, Vlamingen en Duitsers. Hierbij zijn vragen gesteld als:

- Heeft de doelgroep weleens een plattelandsvakantie ondernomen?
- Wat zijn de redenen om dit wel of niet te doen?
- Welke associaties heeft de doelgroep met plattelandsvakanties?
- Hoe ziet de ideale plattelandsvakantie eruit?

De belangrijkste conclusie uit het onderzoek is dat de potentie voor plattelandsvakanties in Nederland groot is, zowel onder Nederlanders zelf als bij Vlamingen en Duitsers.

16

Interesse en ervaringen van vakantiegangers

Uit het onderzoek kwamen enkele opvallende resultaten naar voren:

- Bijna de helft van de Nederlanders heeft al eens een plattelandsvakantie ondernomen. Bij Vlamingen en Duitsers is dit ongeveer één op de vijf.
- Nederlanders kiezen vooral voor Gelderland en Drenthe, terwijl Vlamingen vaker naar Zeeland gaan. Duitsers geven de voorkeur aan Noord- en Zuid-Holland.
- De meest gekozen accommodatie is een vakantiehuisje of bungalow, terwijl Duitsers vaker een appartement overwegen.
- Zoekmachines zijn de meest gebruikte informatiebron bij de oriëntatie, gevolgd door tips van familie en vrienden.

Ingrediënten voor een ideale plattelandsvakantie

Voor veel vakantiegangers draait een plattelandsvakantie om ontspanning en het genieten van de natuur. Andere belangrijke kenmerken van een ideale plattelandsvakantie zijn de volgende:

Activiteiten: Nederlanders en Vlamingen geven de voorkeur aan wandelen en fietsen, terwijl Duitsers liever naar het strand gaan of streekproducten proeven.

Omgeving: Nederlanders en Vlamingen zoeken vooral gebieden met veel wandel- en fietsmogelijkheden, terwijl Duitsers de voorkeur geven aan een locatie bij water of de kust.

Accommodatievoorkeuren: Nederlanders kiezen graag voor een verblijf met kookfaciliteiten, terwijl Vlamingen en Duitsers liever horecagelegenheden in de buurt hebben.

Verblijfsduur: meestal kiest men voor een verblijf van 3 tot 5 nachten. Vlamingen overwegen vaker een korter verblijf, terwijl Duitsers vaker langer dan een week blijven.

Seizoen: de lente is het populairste seizoen, gevolgd door de zomer en de herfst.

Bijzondere belevingen op een boerenbedrijf

Een bijzonder aspect van plattelandsvakanties is natuurlijk het verblijf op of vlakbij een boerenbedrijf. Dit spreekt vooral Duitsers aan, terwijl Vlamingen hier minder interesse in hebben. Er zijn verschillende voorkeuren binnen deze doelgroep:

Boerenbeleving in de omgeving: de grootste groep kiest voor een accommodatie zonder boerenbedrijf, maar met boerderij-ervaringen in de nabije omgeving.

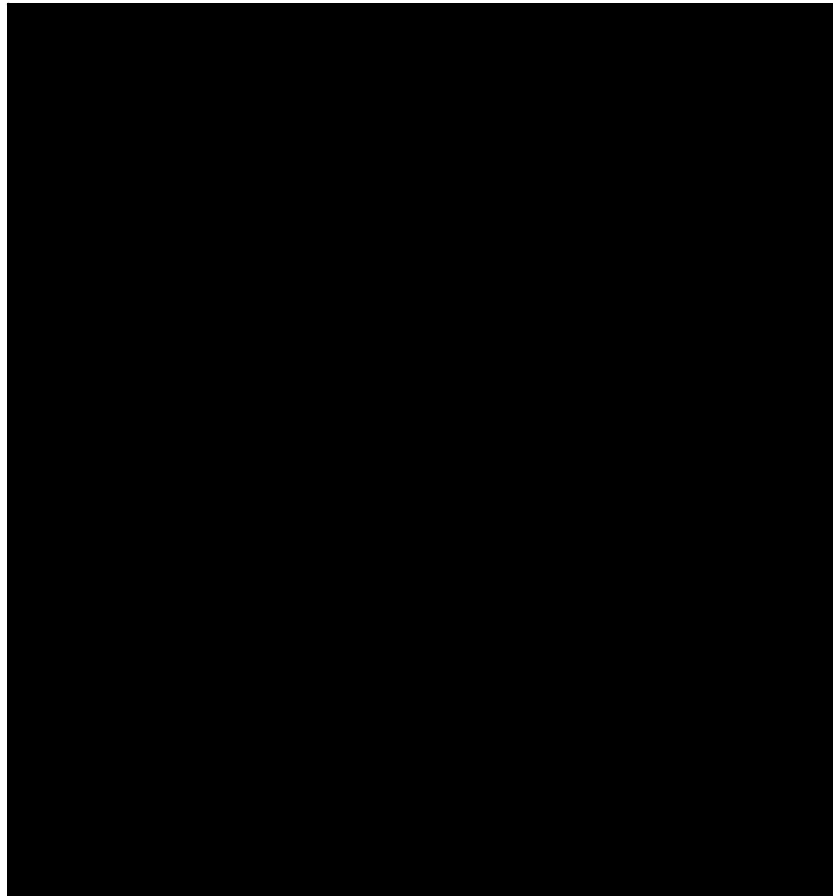
Actief boerenbedrijf: sommige vakantiegangers willen juist op een werkende boerderij verblijven en het boerenleven echt meemaken, vaak in combinatie met educatie voor kinderen.

Voormalig boerenbedrijf: voor wie wel de sfeer van een boerderij wil ervaren, maar zonder geluidsoverlast van machines, is een verblijf op een voormalig boerenbedrijf een interessante optie.

Het onderzoek toont aan dat plattelandsvakanties een groot potentieel hebben in Nederland. Zowel Nederlanders, Vlamingen als Duitsers tonen interesse, met name vanwege de rust, natuur en ruimte. Terwijl de ene groep kiest voor een klassieke vakantie op het platteland, zoekt een andere groep naar specifieke ervaringen, zoals een verblijf op een boerenbedrijf. De diversiteit in voorkeuren en behoeften biedt volop kansen voor het Nederlandse platteland als aantrekkelijke vakantiebestemming.

7. Lokaal gastheerschap

18



Volgens onze vrienden zijn we een gastvrij stel met hart voor mensen.

We staan bekend om onze open houding en oprechte interesse in mensen. Of je nu voor één nacht verblijft of een week, we zorgen ervoor dat elke gast zich direct thuis voelt. Ons motto: *“Iedereen verdient een warm welkom.”*

Wat ons typeert:

We nemen de tijd voor een praatje, geven tips over de omgeving en houden rekening met persoonlijke wensen. We zijn goed in het aanvoelen van wat gasten nodig hebben: rust, gezelligheid of juist een beetje hulp met het plannen van uitstapjes.

We besteden veel zorg aan een sfeervol vakantieverblijf en een vers ontbijt met streekproducten. Alles wordt met liefde klaargemaakt, van een knusse kamer tot een kop koffie bij aankomst.

Dankzij onze betrokkenheid bij de omgeving kunnen we gasten perfect adviseren over wandelroutes, leuke eetadresjes of verborgen plekjes in het Kempen~Broek. Ze zijn echte ambassadeurs van hun streek.

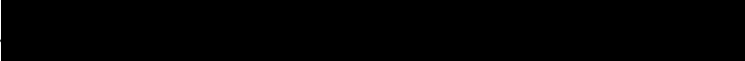
Of een gast nu laat aankomt, allergieën heeft of een fiets wil huren: Wij denken mee. We zijn behulpzaam en oplossingsgericht, zonder opdringerig te zijn.

Volgens ons draait alles om de persoonlijke beleving. Gasten komen niet alleen voor een bed, maar voor een ervaring – een gevoel van welkom zijn. Wij maken het verschil tussen “overnachten” en “thuiskomen”.

Formulier 'verzoek wijziging omgevingsplan i.k.v. LBV'

Een verplichting van de 'Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties' (LBV) is dat de gemeente een verzoek in behandeling heeft genomen om het omgevingsplan zodanig aan te passen dat op de locatie niet langer landbouwhuisdieren gehouden kunnen worden en een herbestemming van de locatie wordt geregeld.

Het verzoek tot aanpassing van het omgevingsplan kan gedaan worden door dit formulier 'verzoek wijziging omgevingsplan i.k.v. LBV' in te vullen en te ondertekenen.

Naam: MAATSCHAP 
Adres: BOECHOLTER WEG 80
Postcode: 6006TN
Plaats: WEERT

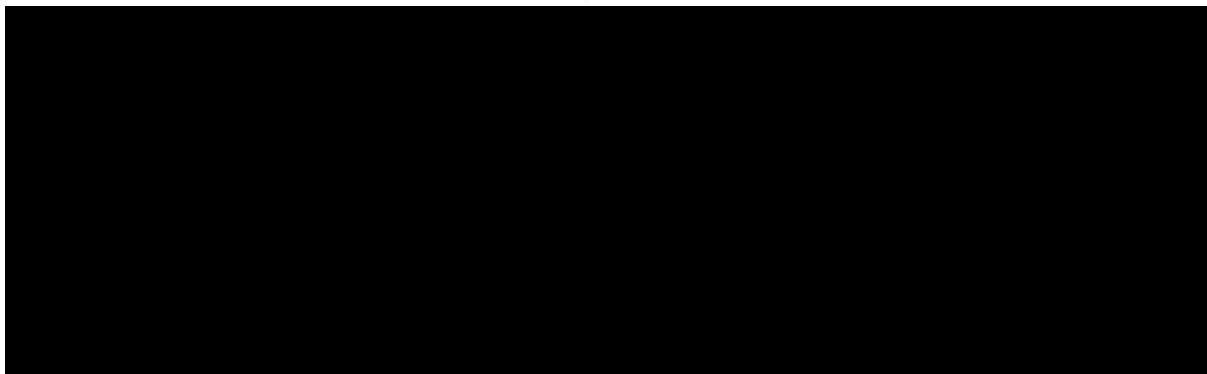
Indien de veehouderij op een andere locatie, of meerdere locaties, is gelegen kunt u hier de adresgegevens vermelden:

Adres: -
Postcode: -
Plaats: -

Hierbij verzoek ik de gemeente om het omgevingsplan zodanig aan te passen zodat op de hierboven genoemde locatie(s) niet langer een veehouderij kan worden gevestigd.

Datum: 07-07-2025
Plaats: WEERT

Handtekening:



VanBuiten B.V.
t.a.v. [REDACTED]
Leveroyseweg 9A
6093 NE Heythuysen

Weert, 19 augustus 2025

Onderwerp: principeverzoek Bocholterweg 80
Uw kenmerk: BO-2024-008199
Ons kenmerk: 2962043 / 2976372

Beste [REDACTED],

Op 28 mei 2025 hebben wij van u een principeverzoek ontvangen namens Maatschap [REDACTED] gevestigd aan de Bocholterweg 80 te Weert voor de herontwikkeling van de agrarische bedrijfslocatie Bocholterweg 80. Hieronder ontvangt u een reactie.

Besluit

Wij hebben besloten in principe 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 september 2026. Wij hebben hierbij het volgende overwogen.

Motivering

Het verzoek past onder voorwaarden binnen de Omgevingsvisie Weert.

In juni 2024 is de Omgevingsvisie Weert door de gemeenteraad vastgesteld. In bijlage 17 van deze visie is de Compensatieregeling kwaliteitsverbetering opgenomen, waarin beleid is opgenomen voor hergebruik van Vrijkomende Agrarische bebouwing (VAB), hoofdstuk 10 van de regeling. Het gebruik van VAB's voor stalling van bv. caravans, campers, boten, oude auto's en landbouwwerktuigen is rechtstreeks toegelaten. Ten behoeve van deze caravanstalling is een loods met een oppervlakte van ca. 600 m² voorzien. Kleinschalige recreatieve bedrijven, waartoe de vakantieappartementen worden gerekend, zijn op grond van de Compensatieregeling toegestaan.

Een bedrijf in een VAB mag een oppervlakte van maximaal 650 m² of inhoud van maximaal 1.500 m³ hebben, binnen de bestaande bebouwing dan wel binnen de (onder voorwaarden) nieuw op te richten bebouwing.

In de compensatieregeling worden verder de volgende voorwaarden gesteld:

- Er moet sprake zijn van substantiële kwaliteitswinst, die bestaat uit het verminderen van verstening en het slopen van oude vervallen bebouwing.

- Er mag maximaal 2/3 van inhoud van de te slopen bebouwing worden teruggebouwd met een maximale inhoud van 1.500 m³.
- Het gebouw mag niet plat worden afgedekt.
- Overtollige bebouwing moet worden gesloopt. Het bepalen van wat overtollige bebouwing is, gebeurt in overleg met de gemeente. Hierbij staat het behalen van substantiële kwaliteitswinst centraal. Er wordt maatwerk geleverd.
- Het nieuwe gebouw moet architectonisch een goede uitstraling hebben. Het gebouw is van baksteen of een ander kwalitatief hoogwaardig materiaal en wordt afgedekt met dakpannen of een ander hoogwaardig materiaal.
- Het nieuwe gebouw hoeft niet op dezelfde plaats als het te slopen gebouw opgericht te worden maar moet wel binnen het bestaande bouwvlak worden opgericht.
- Het onbenutte bouwvlak van de agrarische bedrijfskavel vervalt, dus het bouwvlak moet worden verkleind.

Zoals al vermeld wordt een gedeelte van de varkensstallen gesloopt, dit is een oppervlakte van circa 3.800 m². Zoals hiervoor reeds is aangegeven en ook in het principeverzoek nader is aangeduid is het voornemen om de gebouwen (varkensstallen) ten behoeve van de caravanstalling en de akkerbouw mogelijk te handhaven. Omdat pas tijdens het sloopproces zal blijken of deze gebouwen ook daadwerkelijk behouden blijven, wenst u de optie voor vervangende nieuwbouw van die gebouwen, open te houden. Wij hebben besloten hiermee in te stemmen.

De vakantieappartementen zijn ingevolge het geldende omgevingsplan met een omgevingsplanactiviteit (voorheen: binnenplanse afwijkmogelijkheid) toegestaan als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf binnen de bestaande bebouwing (smogelijkheden) met een totale oppervlakte van maximaal 300 m² en mits het totale aantal slaapplekken niet meer bedraagt dan 10. De ligging van de locatie wordt gezien als geschikt door enerzijds de relatief korte afstand tot voorzieningen in de stad Weert en anderzijds de ligging op relatief korte afstand van wandel- en fietsroutes in de gebieden Kemperbroek/Laurabossen en Weerter- en Budelerbergen.

Tevens liggen andere recreatieve voorzieningen zoals de IJzeren Man en het Blauwe Meertje op een korte afstand. De twee vakantieappartementen worden ingericht voor maximaal 4 personen per appartement, ofwel maximaal 8 personen in totaal. Ten behoeve van deze ontwikkeling is een bedrijfsontwikkelplan opgesteld.

Ten aanzien van de landschappelijke inpassing is een inrichtingsplan opgesteld.

Het initiatief zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het perceel en de leefomgeving.

Er wordt een groot gedeelte van de bedrijfsbebouwing gesloopt. Dit is ook een voorwaarde in het kader van de Lbv-regeling. Er wordt daarbij een intensieve veehouderij beëindigd, hetgeen bijdraagt aan de stikstofproblematiek. Met het realiseren van de vakantieappartementen wordt ook kleinschalige verblijfsrecreatie aangeboden in het buitengebied. De ligging van de twee vakantieappartementen op de agrarische bedrijfskavel zijn overigens dusdanig gepositioneerd dat rekening is gehouden met zogenaamde spuitzones van aangrenzende agrarische percelen. Met dit initiatief wordt een nieuw verdienmodel voor initiatiefnemer gecreëerd en draagt het initiatief ook bij aan een leefbaar buitengebied.

Aandachtspunten

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

In een nader uit te werken evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal) dienen de in de bijlage bij de uitgaande brief nader aangegeven sectorale aspecten onderbouwd te worden.

U 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.

De niet-agrarische activiteiten moeten worden afgestemd op de regionale behoefte.

Het initiatief is voor ambtelijk advies voorgelegd aan de provincie Limburg. Via de mail is op 20 juni 2025 het advies ontvangen. De provincie heeft hierin als voorwaarde meegegeven dat een nadere onderbouwing moet worden verstrekt waarom dit initiatief de juiste functie op de juiste

plek is en waarom dit vanuit fr toeristisch-recreatieve structuur wenselijk is. Dit moet worden onderbouwd in de etfal.

Deelname LBV+

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 omgevingsplanactiviteit (BOPA) te regelen. Aansluitend kan dan het omgevingsplan worden gewijzigd zodat niet alleen de toestemming voor het vestigen van een veehouderij wordt opgeheven maar tevens de andere gevraagde toestemmingen worden geregeld. U heeft namens initiatiefnemer verzocht de voorgaande procedure te volgen. Omdat het op grond van de LBV+ regeling noodzakelijk is dat het Omgevingsplan wordt herzien, zullen wij u hierover in een afzonderlijke brief informeren.

Overeenkomst

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

Procedure

Het principebesluit geldt voor een omgevingsvergunning met een BOPA (reguliere procedure). In de hierbij gevoegde bijlage is aangegeven hoe deze procedure er globaal uit ziet. Een ontvankelijke omgevingsvergunning dient uiterlijk 1 september 2026 te zijn ontvangen. Hierna zal een aanpassing van het Omgevingsplan plaatsvinden.

Aanvraag omgevingsvergunning

Om het onderhavige initiatief te realiseren, dient initiatiefnemer een aanvraag om een omgevingsvergunning in te dienen via het omgevingsloket. Het advies is om eerst een conceptverzoek in te dienen. U kunt een conceptverzoek digitaal indienen via: www.omgevingswet.overheid.nl.

Wij stimuleren het voeren van participatie

De gemeenteraad heeft gevallen aangewezen waarin participatie een verplichte aanvraagvereiste bij een omgevingsvergunning is. Dit kan alleen bij een verzoek om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De gevallen waarbij participatie verplicht is, zijn opgenomen in de beleidsnota 'Participatiekader binnen Omgevingswet gemeente Weert'.

Handreiking en 'quickscan' participatie

Hoe participatie wordt vormgegeven, is in de Omgevingswet bewust opengelaten. Dit is gedaan om ruimte te laten voor vormen van participatie die aansluiten bij de aard van de opgave. Gemeente Weert hecht belang aan de inzet van participatie. Wij bieden daarom initiatiefnemers op onze gemeentelijke website een handreiking aan. Hier staat onder ander hoe u de omgeving kunt betrekken bij uw initiatief. Daarnaast vindt u hier een stappenplan om te komen tot een goede participatie. Ook leidt de handreiking u naar de 'quickscan' participatie.

Hoe kunt u aan participatie doen?

De handreiking en de 'quickscan' omtrent participatie is te raadplegen via: <https://www.weert.nl/handreiking-participatie-externe-initiatiefnemers>

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 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.

Leges

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 (m.b.t. de beoordeling van dit verzoek) of Sjuul Metsemakers (m.b.t. de omgevingsvergunning en het conceptverzoek). Ze zijn per e-mail bereikbaar via m.beeren@weert.nl en s.metsemakers@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders



A.M.A. Vrijenhoek
gemeentesecretaris



mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester

Bijlagen: procedure 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.

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.

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;
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.

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 beslistermijn termijn 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.

VanBuiten B.V.
t.a.v. [REDACTED]
Leveroyseweg 9A
6093 NE Heythuysen

Weert, 19 augustus 2025

Onderwerp: wijziging Omgevingsplan Bocholterweg 80
Uw kenmerk: BO-2024-008199
Ons kenmerk: 2962043 / 2987230

Beste [REDACTED]

Op 7 juli 2025 hebben wij uw verzoek, namens Maatschap [REDACTED] gevestigd aan de Bocholterweg 80 te Weert, ontvangen voor een wijziging van het Omgevingsplan Weert. Uw verzoek ziet toe op een zodanige aanpassing van het Omgevingsplan dat op de locatie niet langer landbouwhuisdieren gehouden kunnen worden en een herbestemming van de locatie wordt geregeld.

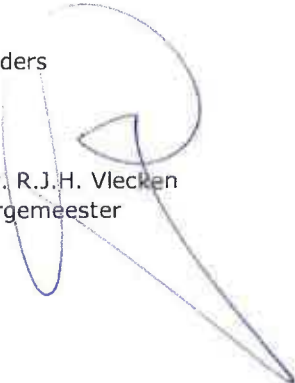
Uw verzoek tot wijziging van het Omgevingsplan wordt in behandeling genomen. U zult op een nader te bepalen moment nader worden geïnformeerd over deze procedure.

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met Marjo Beeren. Zij is bereikbaar per mail m.beeren@weert.nl of per telefoon 06-34111999.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders


A.M.A. Vrijenhoek
gemeentesecretaris


mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester

Van: [REDACTED]@prvlimburg.nl" [REDACTED]@prvlimburg.nl>
Verstuurd: Fri, 20 Jun 2025 08:56:00 +0200
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: principeverzoek Bocholterweg 80
Bijlagen: RE: principeverzoek Bocholterweg 80

Beste [REDACTED]

Het verzoek aan de Bocholterweg 80 is bekeken en we willen we het volgende advies meegeven:

Vrijetijdseconomie:

Beoordeling van dit initiatief op het provinciaal belang VTE vergt nog een gemeentelijke onderbouwing waarom dit initiatief de juiste functie op de juiste plek is. Waarom is dit wenselijk vanuit de toeristisch-recreatieve structuur? Als die onderbouwing er komt, is dit vanuit VTE gezien een kansrijk initiatief.

In de bijlage een uitgebreidere toelichting op het advies vanuit vrijetijdseconomie.

Caravanstalling:

Je geeft aan dat een caravanstalling rechtstreeks toegestaan is, maar ik kan dit niet terugvinden in het bestemmingsplan. Zou je dit willen toelichten?

Hopende je hiermee voldoende geïnformeerd te hebben en dat jullie hiermee voldoende hebben om het plan nader uit te werken voor een volgende fase met de juiste onderbouwing.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Rayonplanoloog Midden- Noord Limburg

Cluster Ruimte

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

Werkzaam op ma, di, do, vrij



Van: [REDACTED]@weert.nl>
Verzonden: donderdag 12 juni 2025 10:40
Aan: [REDACTED]@prvlimburg.nl>
Onderwerp: principeverzoek Bocholterweg 80

Hoi [REDACTED]

Bij de gemeente is een zogenaamd principeverzoek ingediend voor de locatie Bocholterweg 80. Initiatiefnemer is een deelnemer aan de LBV regeling en geeft in bijgevoegd principeverzoek aan wat de herontwikkeling van deze locatie inhoudt. Korthedshalve komt het er op neer dat hij stopt met de veehouderij-activiteiten, de akkerbouw tak voortzet, ruimtes beschikbaar stelt ten behoeve van caravanstalling (is nu al rechtstreeks toegestaan) en 2 vakantieappartementen wil gaan realiseren voor maximaal 8 personen.

Graag je advies ten aanzien van deze ontwikkeling. Mijn collega Caroline Schrurs, adviseur Toerisme en Recreatie, heeft ten aanzien van deze vakantieappartementen al overleg gevoerd met Helma Brunenberg (zie onderstaande mail).

Inmiddels heeft initiatiefnemer al een bedrijfsontwikkelplan opgesteld. Dit is eveneens bijgevoegd. Overigens wil ik hierbij benadrukken dat het van gemeentewege niet wordt toegestaan om deze vakantieappartementen permanent te gaan bewonen. Dit wordt als strijdig gebruik aangemerkt. Van permanente bewoning kan geen sprake zijn, er wordt 'enkel' toestemming verleend voor een recreatief gebruik.

Als je nog vragen hebt over deze casus, hoor ik het uiteraard graag.

Met vriendelijke groet,

Beleidsadviseur ruimtelijke ontwikkelingen
afdeling Ruimte & Economie gemeente Weert

Telefoon: [redacted]
E-mail: [redacted]@weert.nl

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdagmorgen, donderdag

Gemeente Weert

Wilhelminasingel 101, 6001 GS Weert
Website: www.weert.nl

Van: B [redacted]@prvlimburg.nl>

Verzonden: dinsdag 3 december 2024 11:49

Aan: [redacted]@weert.nl>

CC: [redacted]@prvlimburg.nl>

Onderwerp: RE: Medewerking principeverzoek voor 4 plattelandsappartementen

Hoi [redacted]

Mooi dat je de collega-gemeenten in Midden-Limburg op deze manier informeert. Daarbij geef je terecht aan dat deze casus niet regionaal hoeft te worden afgestemd.

Deze casus moet bij een BOPA-procedure wel voor advies en instemming bij de provincie worden voorgelegd.

We hebben de afgelopen maanden diverse malen gesproken over het provinciaal beleid en regelgeving voor vrijetijdseconomie: zowel in de regionale werkgroep R&T als met jullie gemeente inzake de provinciale brief herbestemming (6 aug. 2024) en de casus Breijbaan 30 (26 aug. 2024).

Ook voor deze casus zijn, al is hij niet zo omvangrijk, vanuit het VTE-beleid een bedrijfsontwikkelingsplan en een marktonderbouwing nodig evenals een visie van de gemeente op de gewenste toeristisch-recreatieve structuur en de plek van dit initiatief daarin. Heel belangrijk is of dit initiatief ook in de toekomst kleinschalig blijft en welke rol dit initiatief vervult in het verdere voortbestaan van het gehele bedrijf.

Een zorgpunt bij dit soort casussen is het voorkomen dat dergelijke vakantiewoningen gebruikt gaan worden voor permanente bewoning als de ondernemer na enige tijd geen trek meer heeft in het verhuren als vakantiewoning.

In augustus hebben wij besproken dat er in jullie gemeente een flink aantal aanmeldingen is voor LBV/LBV+. Het is dan ook belangrijk om bij deze casus een inzicht te geven of er in de komende tijd vanuit die andere aanmeldingen ook initiatieven op het gebied van VTE te verwachten zijn en hoe de gemeente daar over denkt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Senior beleidsmedewerker

Cluster Ruimte

Werkdagen maandag t/m donderdag

www.limburg.nl



Abonneer je ook op onze [nieuwsbrief](#)

Van: C [redacted] [@weert.nl](mailto:[redacted]@weert.nl)>

Verzonden: maandag 2 december 2024 15:16

Aan: [redacted] [@gemeentemaasgouw.nl](mailto:[redacted]@gemeentemaasgouw.nl)>; [redacted] [@roerdalen.nl](mailto:[redacted]@roerdalen.nl)>; [redacted] [@leudal.nl](mailto:[redacted]@leudal.nl)>; [redacted] [@nederweert.nl](mailto:[redacted]@nederweert.nl)>; L [redacted] [@roermond.nl](mailto:[redacted]@roermond.nl)>; [redacted] [@echt-susteren.nl](mailto:[redacted]@echt-susteren.nl)>; [redacted] [@prvlimburg.nl](mailto:[redacted]@prvlimburg.nl)>

CC: I [redacted] [@weert.nl](mailto:[redacted]@weert.nl)>; [redacted] [@weert.nl](mailto:[redacted]@weert.nl)>

Onderwerp: Medewerking principeverzoek voor 4 plattelandappartementen

Beste collega-ambtenaren,

Bij de gemeente Weert is een principeverzoek binnengekomen voor de realisatie van vier vakantiewoningen binnen agrarisch bouwblok aan de Bocholterweg 80 in Weert.

In het kader van dynamisch voorraadbeheer wil ik jullie hierover informeren. Het principeverzoek is ambtelijk besproken met mijn collega's [redacted], adviseur ruimtelijke ontwikkeling en [redacted] specialist buitengebied.

Inhoud principeverzoek:

- De initiatiefnemer voor de plattelandskamers kan gebruik maken van de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderij van het Rijk en stopt volledig met de veehouderij.
- De initiatiefnemer gaat wel verder in de akkerbouw.
- Er is sprake van twee type bebouwing. Het eerst type betreft een (deels nieuwe) loods van circa 1.020 m2 t.b.v. akkerbouw en overig gebruik.

Hiervan zal een oppervlakte van maximaal 650 m² worden ingezet voor een alternatief gebruik waarbij caravan-/camper-/botenstalling op dit moment de gedachte is.

- Het tweede type bebouwing betreft de realisatie van vier plattelandappartementen van 74m2 per appartement. Voor de plattelandappartementen is een principe schets mee gestuurd.

Wij staan positief tegenover dit initiatief en willen hieraan medewerking verlenen middels een BOPA-procedure en wel om de volgende redenen:

- Doordat de initiatiefnemer stopt met de veehouderij is er sprake van aanzienlijke kwaliteitsverbetering op deze plek: geen ammoniak uitstoot meer
- De vier plattelandskamers worden gebouwd binnen het bestaande bouwblok (zie ontwerp) en zijn ondergeschikt aan de akkerbouwactiviteiten van initiatiefnemer.
Het totale bouwblok zal worden verkleind.
- Ten behoeve van de vier plattelandskamers wordt de oude bestaande bebouwing (deels) gesaneerd. Er is geen sprake van uitbreiding van het aantal m2 bebouwing (inkrimping).
- De vier plattelandskamers zijn goed voor maximaal 16 slaapplekken. Dit aantal is onder het aantal van de 25 slaapplekken. Alle uitbreidingen boven de 25 slaapplekken moet afgestemd worden met de gemeenten in de regio en de provincie.
- Natuurlijke scheiding middels bomenrijen en houtwallen tussen recreatie en akkerbouw/bedrijfswoning. Er wordt voor het gehele perceel een landschappelijke inpassing gerealiseerd.
- De plattelandskamers zijn gelegen in een mooie rustige omgeving met uitzicht op de landerijen en natuur.
- De grond vóór de plattelandskamers wordt ingezaaid met bloemrijk grasland ter stimulering van de vlinders en de bijen (Let op: gebiedseigen zaaimengsel gebruiken!)

Ik vertrouw erop jullie hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Adviseur Toerisme en Recreatie
[REDACTED]
[REDACTED]

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 ontlenen, tenzij er een besluit bij zit.