

Afdeling	: R&E - Planologie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Marjo Beeren-Keijers	DJ-2569350
Portefeuillehouder	: M.Beeren@weert.nl, 0495-575232	Zaaknummer:
		2569348
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek Neelenweg 5.

Voorstel

In principe en onder voorwaarden in te stemmen met de herontwikkeling van de agrarische bedrijfslocatie Neelenweg 5 naar een locatie ten behoeve van een burgerwoning met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) tot uiterlijk 1 september 2025.

Inleiding

Bij de gemeente is op 26 september 2023 een verzoek ingediend voor de herontwikkeling van de agrarische bedrijfslocatie Neelenweg 5 naar een locatie ten behoeve van een burgerwoning. De huidige eigenaar van dit (voormalige) agrarische bedrijf is op hoge leeftijd en reeds geruime tijd met pensioen. Er is geen bedrijfsopvolger. De eigenaar wil de locatie thans gaan verkopen met een woonfunctie ten behoeve van een burgerwoning. De reden dat het principeverzoek 'al' van september 2023 is, is dat initiatiefnemer achteraf eerst wilde wachten tot duidelijk was wat de concrete wensen van een potentiële koper zouden zijn, voordat uw college een principebesluit zou nemen.

De oppervlakte van het bouwvlak van deze agrarische bedrijfslocatie bedraagt ca. 6.000 m².

Ter plaatse is van toepassing het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan 'Buitengebied 2011' met de functie 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' en de bijbehorende aanduiding 'bedrijfswoning', de functie 'Waarde - Archeologie hoog' en de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' en 'vrijwaringszone - molenbiotop'. Binnen de functie 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' is een functie ten behoeve van een burgerwoning niet toegestaan.

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. Initiatiefnemer heeft aangegeven hiermee in te stemmen.

Doel(en)

Het toestaan van het gebruik als burgerwoning met bijgebouwen.

In te vullen door het B&W secretariaat:

- ☒ Akkoord ☐ Niet akkoord
☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder ☐ Gewijzigde versie
☐ Anders, nl.:
Beslissing d.d.: 20-08-2024 Nummer: 7

De secretaris,

Resultaten

Met deze ontwikkeling wordt het gewenste gebruik geregeld.

Activiteiten

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

Argumenten

1.1 Vanuit planologisch oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen de ontwikkeling.

Dit is een van de locaties waar wel nog een agrarische bedrijfsbestemming op rust maar waar geen agrarisch bedrijf meer actief is. Herontwikkeling naar wonen voldoet aan ons beleid. In het geldende omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de functie te wijzigen naar wonen. De wijzigingsbevoegdheid is onder de Omgevingswet vervallen. Met een woonfunctie wordt de planologische situatie in overeenstemming gebracht met het feitelijk gebruik. Dit gebruik wordt voortsnog geregeld met een Bopa, maar zal te zijner tijd worden geregeld in het Omgevingsplan. De functie 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' komt te vervallen en de overige gronden van de agrarische bedrijfslocatie, die niet worden bestemd als 'Wonen' dienen dan een agrarische functie te krijgen dan wel de functie 'Tuin' (het gedeelte tussen de locatie Neelenweg 3/3a en 5).

1.2 Er wordt een gedeelte van de bedrijfsbebouwing gesloopt.

Op dit perceel zijn twee loods en aanwezig met een oppervlakte van 160 m² en 540 m². Gevraagd wordt om de loods van 540 m² te handhaven. De loods van 160 m² wordt gesloopt. Verder is er geen bedrijfsbebouwing aanwezig en is er sprake van een gedeeltelijk onbenut agrarisch bouwblock van ca. 2.000 m². De te behouden loods mag uitsluitend worden gebruikt voor hobbydoeleinden.

Geadviseerd wordt om in te stemmen met het handhaven van deze loods en hiervoor te zijner tijd een maatvoeringsaanwijzing op te nemen in het Omgevingsplan. Initiatiefnemer dient een sloopverklaring te tekenen voor de te slopen loods. Ten aanzien van de te slopen bebouwing zal in de Bopa een voorschrift worden opgenomen.

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

De provincie heeft per mail (d.d. 4 juli 2024) aangegeven met dit initiatief in te kunnen stemmen.

1.4 De principetoestemming wordt in tijd beperkt.

Om te voorkomen dat er een slapende principetoestemming ontstaat wordt geadviseerd hieraan een termijn tot 1 september 2025 te verbinden.

Kanttelingen 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 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.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Voor een Bopa geldt een bedrag aan legeskosten van € 515,-- (prijspeil 2024). Deze legeskosten dienen te worden vermeerderd met de legeskosten voor de beoordeling van de onderzoeksrapporten (€ 286,- per onderzoek, prijspeil 2024). Zie voor alle tarieven de legesverordening op onze website.

Er wordt een overeenkomst nadeelcompensatie met initiatiefnemer aangegaan.

Overleg gevoerd met

Intern:

Anouk Beurskens, Irma Schmitz, Karin van de Water (afdeling R&E).
Paul Corpelijn (afdeling VTH)

Extern:

Adviesbureau Aelmans
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 zal erop worden gewezen dat dit een principetoestemming is, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Als hij van deze toestemming gebruik wil maken, dient uiterlijk 1 september 2025 een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning voor een Bopa te zijn ontvangen.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

Principeverzoek
Antwoordbrief met bijlage
Mail provincie d.d. 4 juli 2024



WRT-036642

27 SEP 2023

College van B&W van de gemeente Weert

T.a.v. afdeling Ruimtelijke Ordening

Postbus 950

6000 AZ WEERT

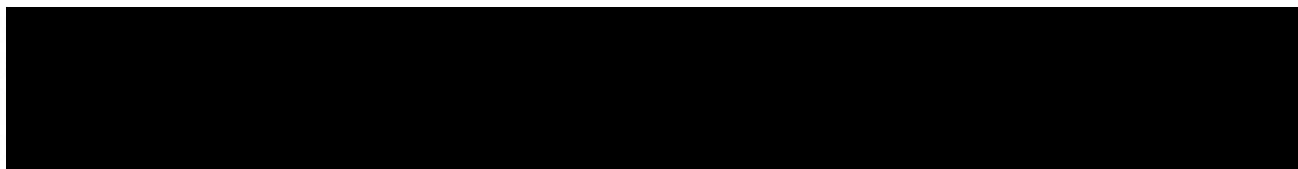
Onderwerp: Principeverzoek omvorming agrarische bedrijfsbestemming tot woonbestemming
Neelenweg 5 te Weert

Datum: 26 september 2023

Geacht College,

Middels deze brief wil ik bij u het verzoek indienen om mijn agrarische bedrijfsbestemming van mijn locatie, Neelenweg 5 te Weert, om te zetten in een woonbestemming.

Historie



Luchtfoto Neelenweg 5

Naast de bedrijfswoning is sprake van een oude kippenstal aan de westzijde en een oude stal/loods aan de oostzijde waar het akkerbouwmaterieel wordt gestald.



De conclusie hiervan is dat er in agrarisch bedrijfsmatig opzicht geen sprake is van een duurzame agrarische locatie. Hoewel er binnen het vigerende bouwvlak nog ruimte is om aanvullende bedrijfsbebouwing op te richten, ligt het niet in de lijn der verwachting dat een nieuwe eigenaar dit zal uitvoeren op deze locatie.

In dat kader is het naar onze mening van belang om de agrarische bedrijfsbestemming te wijzigen in een woonbestemming zodat er een verkoopbare locatie ontstaat (gesprekken met een makelaar hebben uitgewezen dat verkoop als agrarisch object lastig zal zijn).

Daar komt bij dat aan de zuidzijde aan de overzijde van de locatie van mij enkele jaren geleden meerdere ruimte-voor-ruimte kavels zijn ontwikkeld. Ook om die reden is omvorming naar een woonbestemming logisch.

Tevens weten we niet of een potentiële koper de woning wil kopen en verbouwen dan wel wil herbouwen. Deze mogelijkheid willen we daarom graag open houden.

Conclusie

Kortom, om bovenstaande redenen wens ik graag zowel voor mij en mijn kinderen, de agrarische bedrijfsbestemming om te zetten naar een woonbestemming.

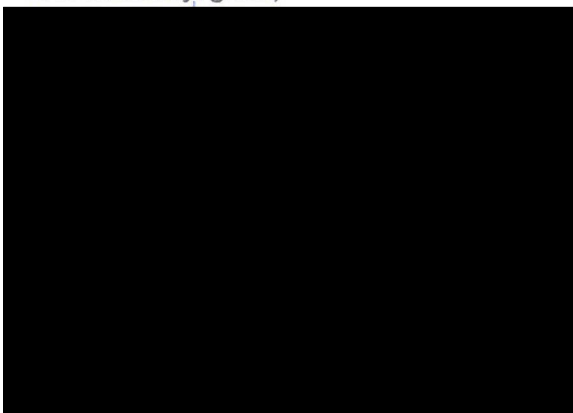
Ik hoop dat jullie als gemeente hier aan mee willen werken en wat dit procedureel zal betekenen.

Bij een positieve reactie zal ik hiervoor de stukken (laten) uitwerken die ervoor nodig zijn om de bestemming hiervoor te wijzigen.

Mocht het nodig zijn dat ik (mijn kinderen) het plan mondeling komen toelichten ben ik/we hier graag toe bereid.

Alvast hartelijk dank voor jullie reactie.

Met vriendelijk groet,





Duurzaam
bezorgd



College van B & W Gemeente Weert

E.a.v. Afd. Ruimtelijke Ordening

Postbus 950

6000 AZ WEERT

HS1CC - #X910X0X#00#0000#



6003 NR 5

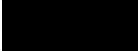
Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V.

Kerkstraat 2
6095 BE BAEXEM

Weert,

22 AUG. 2024

Onderwerp: principeverzoek Neelenweg 5
Ons kenmerk: 2569348 / 2570315

Beste 

Op 23 september 2023 is door  een principeverzoek ingediend met betrekking tot de herontwikkeling van de agrarische bedrijfslocatie Neelenweg 5 naar een locatie ten behoeve van een burgerwoning. Hieronder ontvangt u een reactie.

Besluit

Wij hebben besloten in principe medewerking te verlenen aan dit verzoek. Ons advies is dit te regelen via een zogenaamde vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). Deze principemedewerking geldt tot uiterlijk 1 september 2025. Wij hebben hierbij het volgende overwogen.

Omgevingsplan

Ter plaatse is van toepassing het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan 'Buitengebied 2011' met de functie 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' en de bijbehorende aanduiding 'bedrijfswoning', de functie 'Waarde - Archeologie hoog' en de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' en 'vrijwaringszone - molenbiotoop'. Binnen de functie 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' is een functie ten behoeve van een burgerwoning niet toegestaan.

Motivering

Vanuit planologisch oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen de ontwikkeling.

Dit is een van de locaties waar wel nog een agrarische bedrijfsbestemming op rust maar

waar geen agrarisch bedrijf meer actief is. Herontwikkeling naar wonen voldoet aan ons beleid. In het geldende omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de functie te wijzigen naar wonen. De wijzigingsbevoegdheid is onder de Omgevingswet vervallen. Met een woonfunctie wordt de planologische situatie in overeenstemming gebracht met het feitelijk gebruik. Dit gebruik wordt vooralsnog geregeld met een Bopa, maar zal te zijner tijd worden geregeld in het Omgevingsplan. De functie 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' komt te vervallen en de overige gronden van de agrarische bedrijfslocatie, die niet worden bestemd als 'Wonen' dienen dan een agrarische functie te krijgen dan wel de functie 'Tuin' (het gedeelte tussen de locatie Neelenweg 3/3a en 5).

Er wordt een gedeelte van de bedrijfsbebouwing gesloopt.

Op dit perceel zijn twee loodsen aanwezig met een oppervlakte van 160 m² en 540 m². Gevraagd wordt om de loods van 540 m² te handhaven. De loods van 160 m² wordt gesloopt. Verder is er geen bedrijfsbebouwing aanwezig en is er sprake van een gedeeltelijk onbenut agrarisch bouwblok van ca. 2.000 m².

De te behouden loods mag uitsluitend worden gebruikt voor hobbydoeleinden.

Wij hebben besloten om in principe in te stemmen met het handhaven van deze loods en hiervoor te zijner tijd een maatvoeringsaanduiding op te nemen in het Omgevingsplan. Initiatiefnemer dient een sloopverklaring te tekenen voor de te slopen loods. Ten aanzien van de te slopen bebouwing zal in de Bopa een voorschrift worden opgenomen.

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

De provincie heeft per mail (d.d. 4 juli 2024) aangegeven met dit initiatief in te kunnen stemmen.

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 dienen de in de bijlage nader aangegeven sectorale aspecten onderbouwd te worden.

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>.

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 uitziet. Een ontvankelijke omgevingsvergunning dient uiterlijk 1 september 2025 te zijn ontvangen.

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

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.

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.

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.

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.

Leges

Voor een Bopa geldt een bedrag aan legeskosten van € 515,-- (prijspeil 2024). Deze legeskosten dienen te worden vermeerderd met de legeskosten voor de beoordeling van de onderzoeksrapporten (€ 286,- per onderzoek, prijspeil 2024). Zie voor alle tarieven de legesverordening op onze website.

Participatie

Initiatiefnemer wordt verzocht met omwonenden (in ieder geval de bewoners van de woningen Neelenweg 3 en 3a) overleg te voeren. Voor meer informatie en tips wordt verwezen naar de site: www.weert.nl/handreiking-participatie-externe-initiatiefnemers

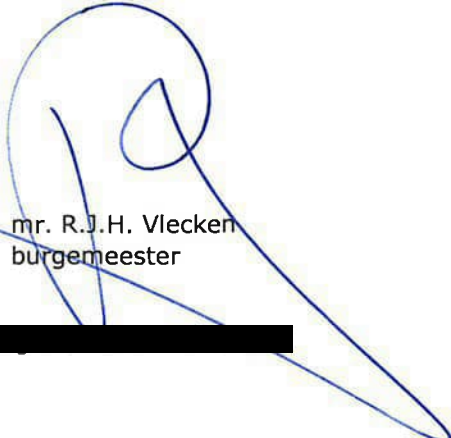
Tot slot

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

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders



A.M.A Vrijenhoek
gemeentesecretaris



mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester

i.a.a.: [REDACTED]

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 ervoor 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;
8. een onderbouwing waaruit blijkt dat de activiteit voldoet aan geldend regionaal en gemeentelijk beleid voor zover deze van toepassing is;

Van: D [REDACTED] (sb.devens@prvlimburg.nl)" <[REDACTED]@prvlimburg.nl>
Verstuurd: Thu, 4 Jul 2024 11:42:02 +0200
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Provinciale reactie casus Neelenweg 5 te Weert

Beste [REDACTED]

Dank voor het toezenden van de casus Neelenweg 5.

Gezien de ligging van deze locatie is hier sprake van een aansluiting aan een bestaand woonlint. De bestemming wonen is hier dan ook op zijn plaats.

Hiermee is de Provincie dan ook akkoord.

Hopende je hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Rayonplanoloog Midden- Noord Limburg

Cluster Ruimte

[REDACTED]
[s@prvlimburg.nl](mailto:[REDACTED]@prvlimburg.nl)

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

Werkzaam op ma, di, do, vrij