

Afdeling	: Ruimte, Economie & Vastgoed	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Yorick van Houts	DJ-3055961
Portefeuillehouder	: y.van.houts@weert.nl, 0495-575581	Zaaknummer:
		2873833
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek Kazernelaan 120.

Voorstel

In principe in te stemmen met het verzoek voor de bouw van een appartementencomplex van tien woningen op het perceel naast de Kazernelaan 122 te Weert, met een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) en de aanvraagtermijn hiervan te stellen op 1 oktober 2026.

Inleiding

In oktober 2024 is door de gemeente een verzoek ontvangen tot het mogelijk maken van de bouw van een appartementencomplex op een perceel aan de Kazernelaan, kadastraal bekend als sectie R nummer 3831 te Weert. Het betreft een ruim perceel, gelegen tussen de bestaande woningen Kazernelaan 122 en Kazernelaan 118. Het perceel heeft een woonbestemming en bouwvlak maar het betreffende verzoek past niet binnen de regels van het omgevingsplan.

Het verzoek is in november 2024 ter behandeling voorgelegd aan de intaketafel. De opmerkingen vanuit de intaketafel hebben onder meer geleid tot een aangepast plan waarbij het planvoornemen is gewijzigd van één bouwmassa naar twee. Met deze wijziging past het ontwerp stedenbouwkundig beter bij de directe omgeving die bestaat uit voornamelijk villawoningen. De bestaande regels maken een bescheiden appartementengebouw mogelijk, maar deze zou gezien zijn omvang en de noodzaak tot optimalisatie leiden tot een bouwmassa die ongeschikt is voor de omgeving.

Het initiatief betreft tien levensloopbestendige woningen die zorg aan huis mogelijk maken en met een gezamenlijke ontmoetingsruimte. Er wordt actief ingezet op een woon- en leefomgeving die langer thuis blijven wonen en gezond en actief oud worden stimuleert.

Omdat de bestaande wijk en dus ook het nieuwe initiatief direct grenzen aan een bedrijventerrein, zal er in de vergunningaanvraag aangetoond moeten worden dat er sprake zal zijn van een voldoende woon- en leefklimaat voor een gemengd gebied. Vergunningsvrije voor bewoning bedoelde bebouwing wordt in een zone van 30 meter tot het bedrijventerrein planologisch uitgesloten voor dit initiatief.

Doel(en)

Het toestaan van de bouw van een appartementengebouw voor maximaal 10 woningen aan de Kazernelaan.

In te vullen door het B&W secretariaat:

☒ Akkoord

☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder

☐ Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 23-9-2025

☐ Niet akkoord

☐ Gewijzigde versie

Nummer: 12

De secretaris,

Totaal aantal pagina's: 3
Pagina 1

Resultaten

Met de Bopa worden de bouwmogelijkheden zodanig aangepast dat er een ontwerp met twee losstaande maar samenhangende bouwmassa's kan worden gerealiseerd

Activiteiten

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

Argumenten

Het verzoek draagt bij aan de woningbouwambities van de gemeente.

Er worden met dit verzoek tien nieuwe appartementen toegevoegd aan de woningvoorraad van de gemeente Weert. Er wordt voorzien in een programma gericht op ouderen die in deze appartementen langer thuis kunnen blijven wonen en daardoor niet afhankelijk zijn van een zorginstelling. De betreffende woningen, gericht op de doelgroep ouderen, brengen bovendien de doorstroom op gang. Er is namelijk veel vraag naar zorggeschikte woningen in Weert.

Het ontwerp is passend binnen de wijk en omgeving.

Er wordt afgeweken van de bestaande bouwmogelijkheden om een massa neer te kunnen zetten die beter aansluit bij de grote landhuizen die de wijk karakteriseren. Er is gekozen om de bouwmassa in twee delen op te knippen (en één daarvan te herpositioneren) zodat zij de uitstraling van een riante villa krijgen.

De principetoestemming wordt in tijd beperkt.

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

Kanttekeningen en risico's

Er kan niet conform de Woondeal worden voorzien in een aandeel sociale huurwoningen.

Het initiatief voorziet enkel in appartementen binnen het dure segment. Bij zeer kleine ontwikkelingen zoals deze is het ruimtelijk en stedenbouwkundig lastig om een goede verdeling te maken van verschillende woningtypen en prijsklassen. Bovendien wijkt de woningbehoefte in de betreffende wijk sterk af van de regionale norm. Er is bijvoorbeeld meer vraag naar luxe levensloopbestendige koopwoningen, om de ouderen uit de wijk een geschikte woning te kunnen bieden.

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 ruimtelijke aspecten nader uitgewerkt en beoordeeld te worden. Hiertoe zullen eventuele onderzoeken moeten worden uitgevoerd.

Initiatiefnemer wordt in het kader van de planologisch 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

Leges

Voor het in behandeling nemen van het principeverzoek is de aanvrager leges verschuldigd op basis van de legesverordening Weert 2025.

Kostenverhaal

Het verzoek betreft een kostenverhaalsplichtige activiteit. Indien initiatiefnemer gevolg geeft aan het principebesluit zal er een plankostenscan worden uitgevoerd waarin de gemeentelijke plan- en apparaatskosten worden berekend en vastgesteld. De uitkomst van deze plankostenscan maakt deel uit van de anterieure overeenkomst.

In het kader van het programma kostenverhaal van de gemeente Weert is de initiatiefnemer ook verplicht een bijdrage te leveren ter verbetering van de fysieke leefomgeving. De bijdrage per woning voor woningen in het dure koopsegment bedraagt € 3.990 per woning. Voor 10 woningen levert dit een bijdrage van € 39.900,- op. Dit is een inschatting, bij het opstellen van de anterieure overeenkomst zal het exacte bedrag worden berekend gelijktijdig met de andere kosten.

Overeenkomst nadeelcompensatie

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

Overleg gevoerd met

Intern: Shahrzad Hassaian, Lex Giesen, Paul Cuppen, Karin van de Water, Paul Maas

Extern:

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

Initiatiefnemer wordt geïnformeerd door middel van een antwoordbrief. 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 er uiterlijk op 1 oktober 2026 een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning voor een Bopa te zijn ontvangen.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlage(n)

1. Principeverzoek Kazernelaan 120;
2. (Concept) Antwoordbrief Kazernelaan 120.



Nieuwbouw Appartementen
Kazernelaan 120, Weert

Principe Verzoek
9 april 2025

Spitters Vastgoed Projectontwikkeling B.V.
Kazernelaan 122, 6006 SP Weert



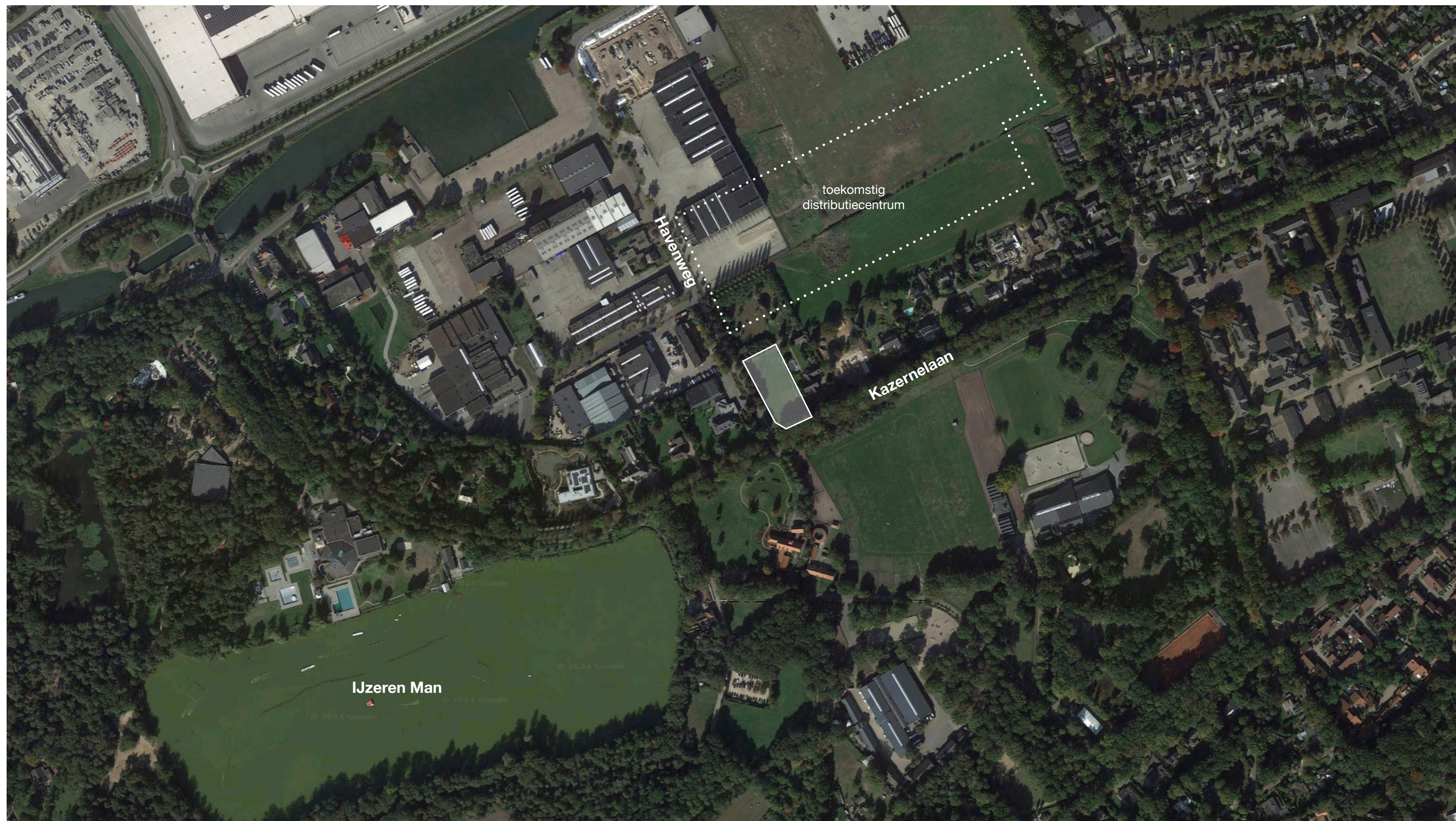
- 1-4 het perceel aan Kazernelaan 120
- 5, 6 de Havenweg
- 8 het woonhuis op Kazernelaan 122
- 7, 9 de bedrijfsbebouwing aan de Havenweg

Bestaande situatie

Het perceel aan de Kazernelaan 120 is gelegen op de hoek van de Kazernelaan en de Havenweg. Lange tijd heeft dit braakliggend perceel dienst gedaan als weide. Recent is het aangekocht door Spitters Vastgoed Projectontwikkeling

De locatie vormt het toneel van een confrontatie tussen het groene en landelijke karakter aan de Zuid-zijde en het industriële karakter ten Noorden van het perceel. In de nabije toekomst wordt deze confrontatie nog meer voelbaar door de bouw van een groot distributiecentrum.

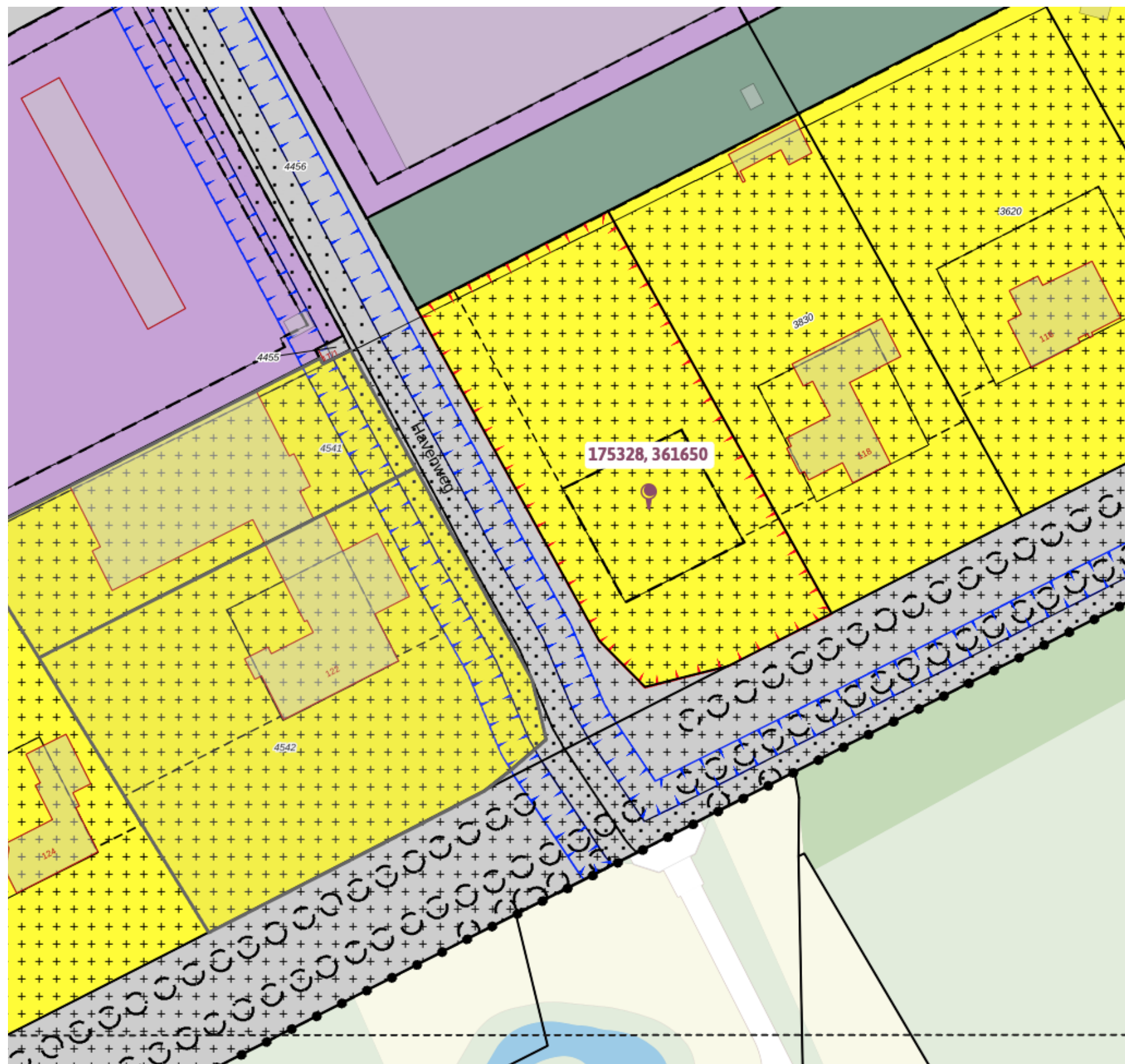
De Kazernelaan zelf staat daarmee in groot contrast door de hoogwaardige groene structuur die de laan begeleid. Dit is het unieke karakter van de plek die we met ons plan verder willen versterken. Het nieuw te bouwen distributiecentrum willen we aan het zicht onttrekken.



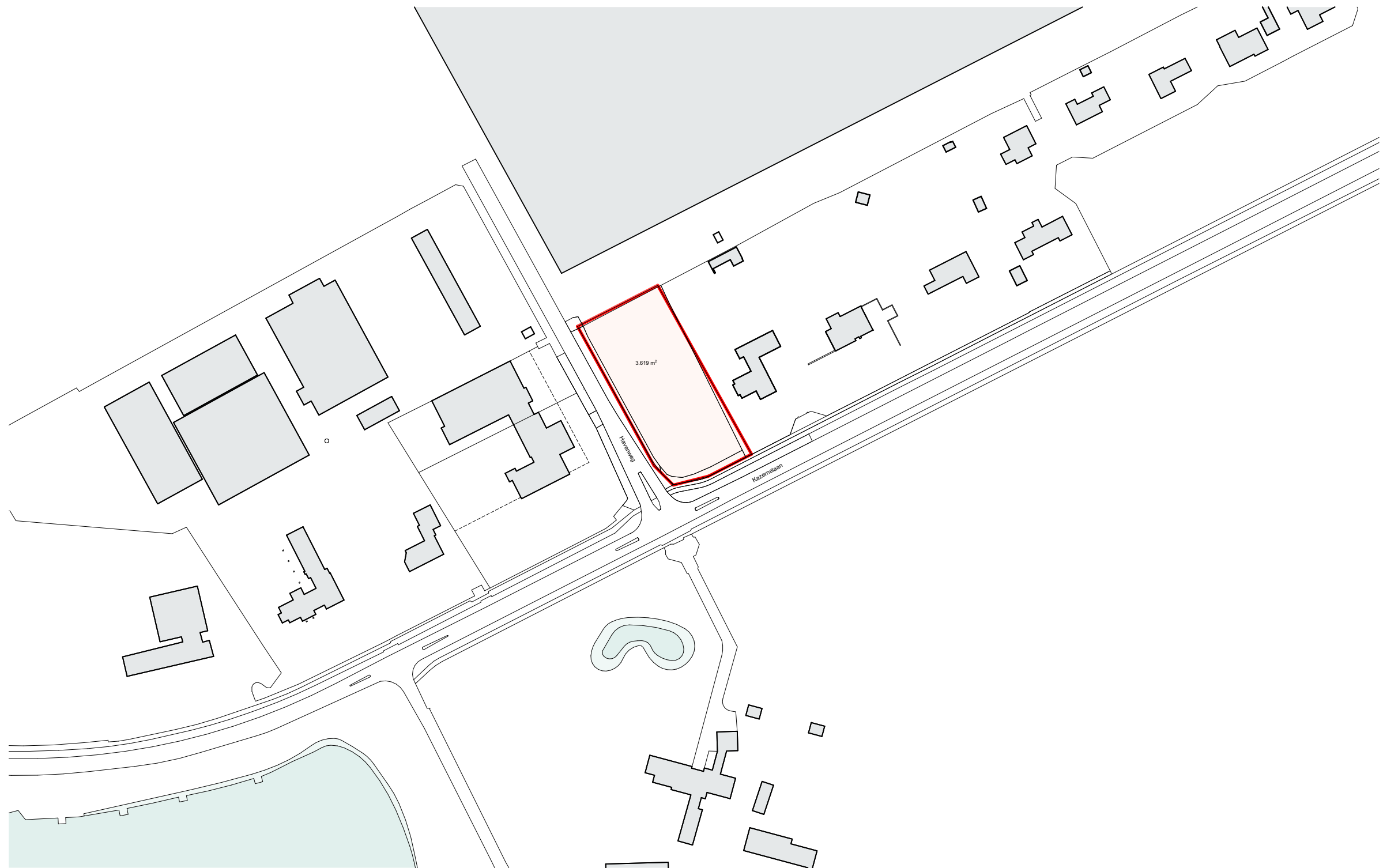
Locatie



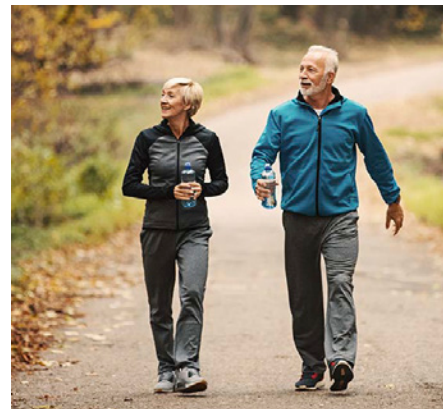
Locatie



Verbeelding Bestaand Omgevingsplan



Situatie 1:2000



- 1 de IJzeren Man: natuurgebied en wembad in de directe nabijheid van het plan
- 2 de KMS Van Horne Kazerne ten oosten van het plangebied; hier worden nieuwe woningen en voorzieningen gepland waar het hier voorliggende plan naadloos op aansluit

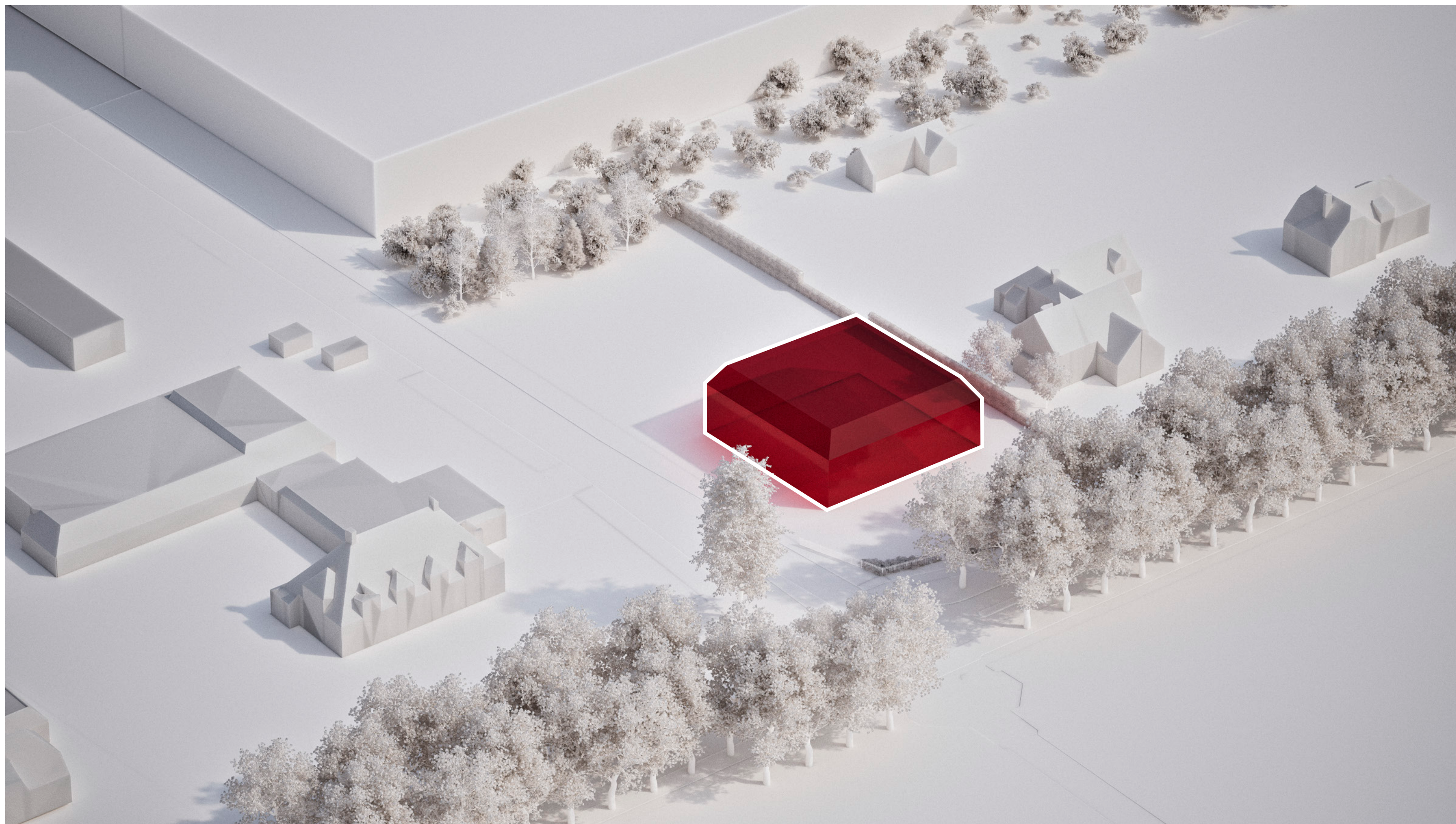
Het idee

In deze prachtige natuurlijke omgeving worden tien levensloop-bestendige woningen voorgesteld die op maat gemaakt zijn voor mensen die op een gezonde en actieve manier oud willen worden. Een plek waar samen wonen een nieuwe invulling krijgt.

De bewoners worden uitgedaagd om te bewegen en elkaar te ontmoeten. Het gemeenschapsgevoel staat daarbij centraal.

Bovendien zal het plan zorg aan huis mogelijk maken, waardoor de bewoners veel langer thuis kunnen blijven wonen zonder afhankelijk te worden van zorginstellingen.

Behalve dat dit plan op die manier bijdraagt aan de zelfredzaamheid van de bewoners zal het ook een positief effect hebben op de doorstroming in de woningmarkt in Weert. Er is grote behoefte aan de woningen die op deze manier elders in Weert vrij komen.



Bouwmassa binnen het huidige Omgevingsplan
bouwvlak circa 25,5x25,0 m, bouwhoogte maximaal 10,5 m, goothoogte maximaal 7,5 m



De mogelijkheden binnen de huidige bouwmassa

Het huidige Omgevingsplan maakt het mogelijk om op deze locatie een gebouw te plaatsen met een bouwvlak van ongeveer 25,5 bij 25,0 meter en een bouwhoogte van 10,5 meter waarvan de goot op 7,5 meter dient te liggen.

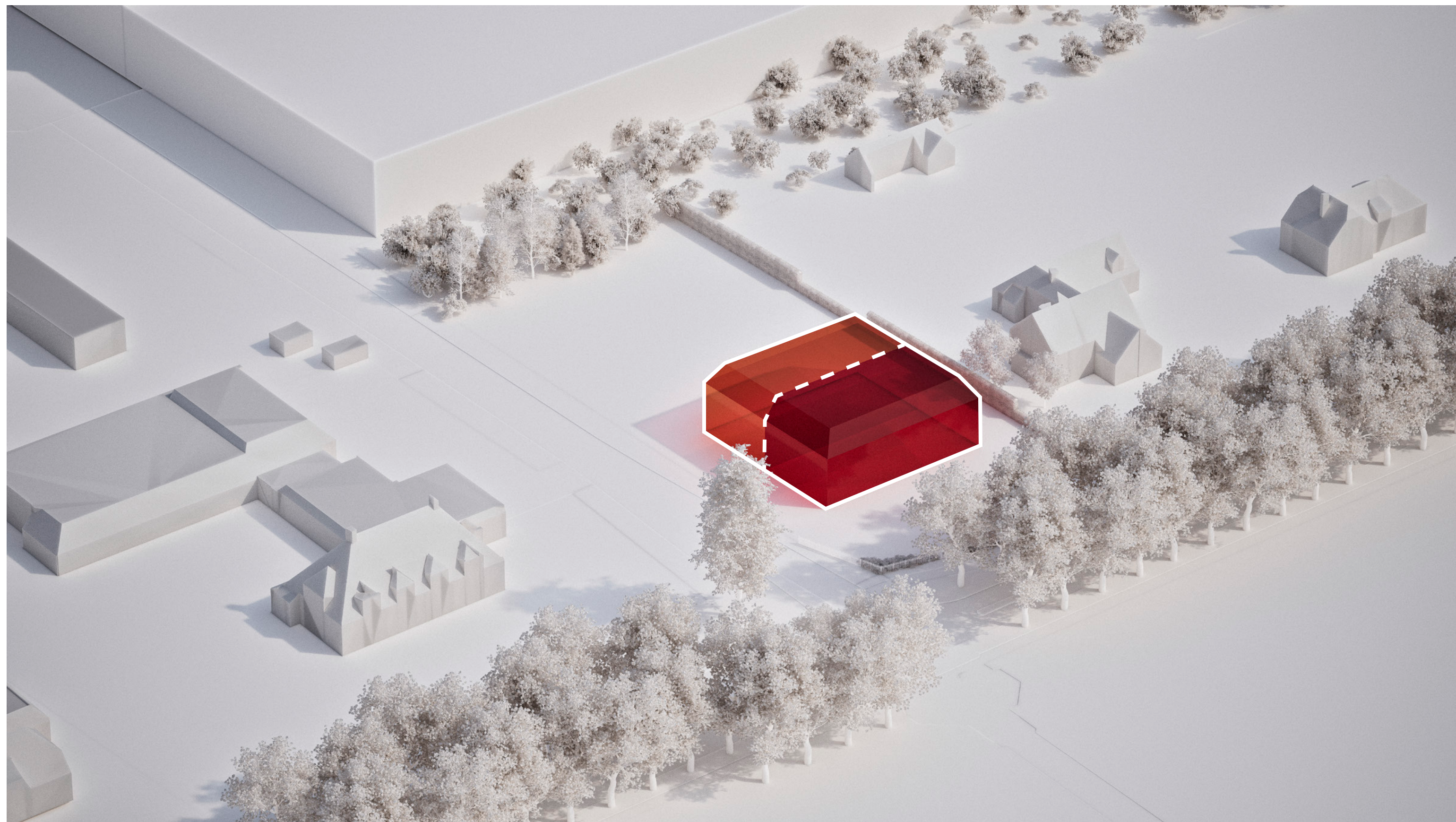
Om de potentie van dit gebouwwolume te verkennen hebben we vooraleerst een concept studie gemaakt binnen die afmetingen.

Bij de kritische beoordeling van dit plan moeten we echter tot de conclusie komen dat dit moeilijk te verenigen lijkt met de structuur en korrelgrootte van de omgeving, met name die aan de Kazernelaan.

We zien hier een noodzaak om in te grijpen in de bouwmassa zoals die voorzien is in het omgevingsplan. Het opknippen van het volume en her-positioneren ervan op het kavel garandeert een betere inpassing van de nieuwe woningen in de wijk eromheen.

Die wijk wordt namelijk gekarakteriseerd door grote landhuizen op een groen perceel. Iets waar we met deze ontwikkeling graag op aan willen sluiten.

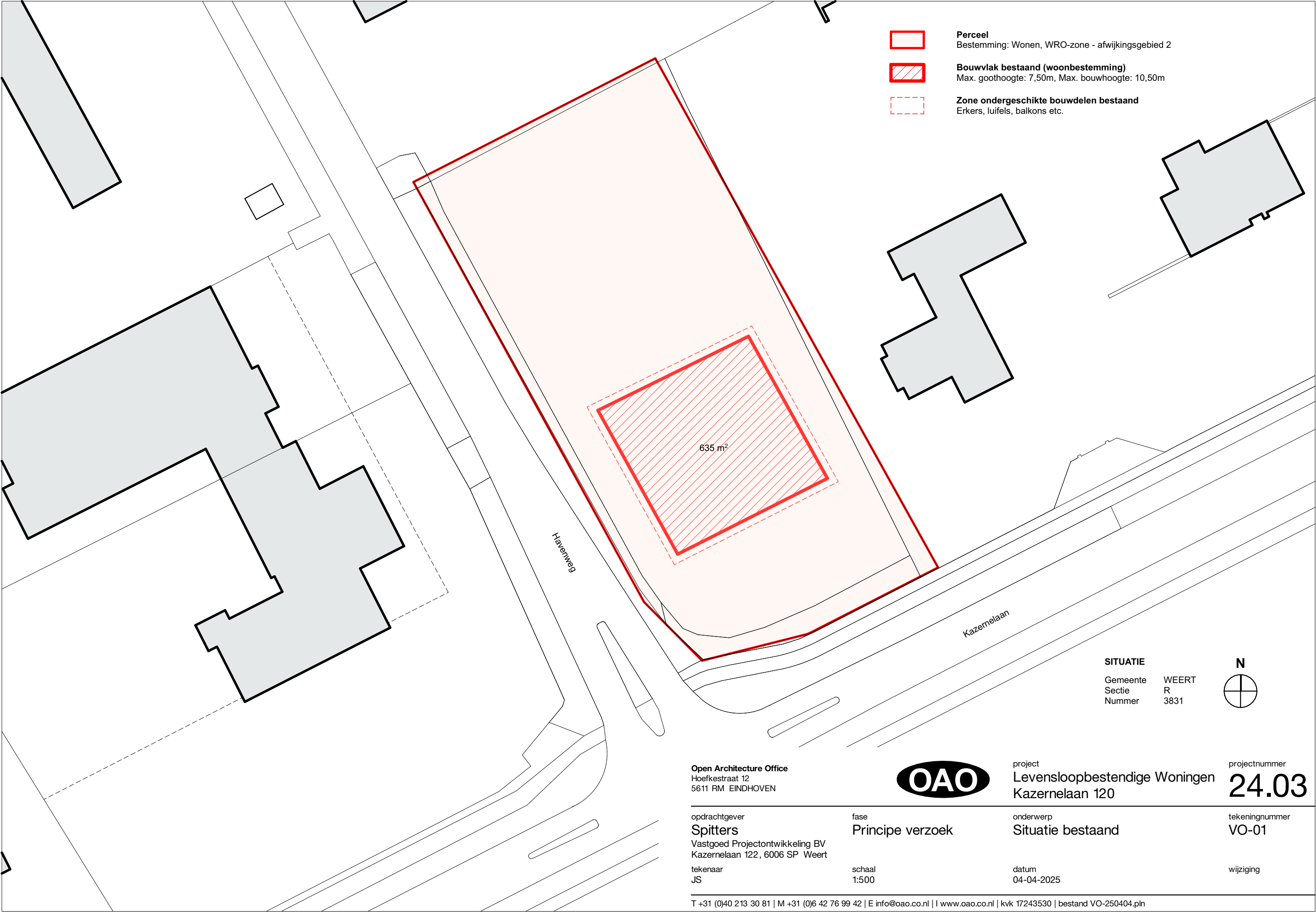
Deze stappen van opdelen en herpositioneren van de bouwmassa illustreren we graag op de volgende pagina's.

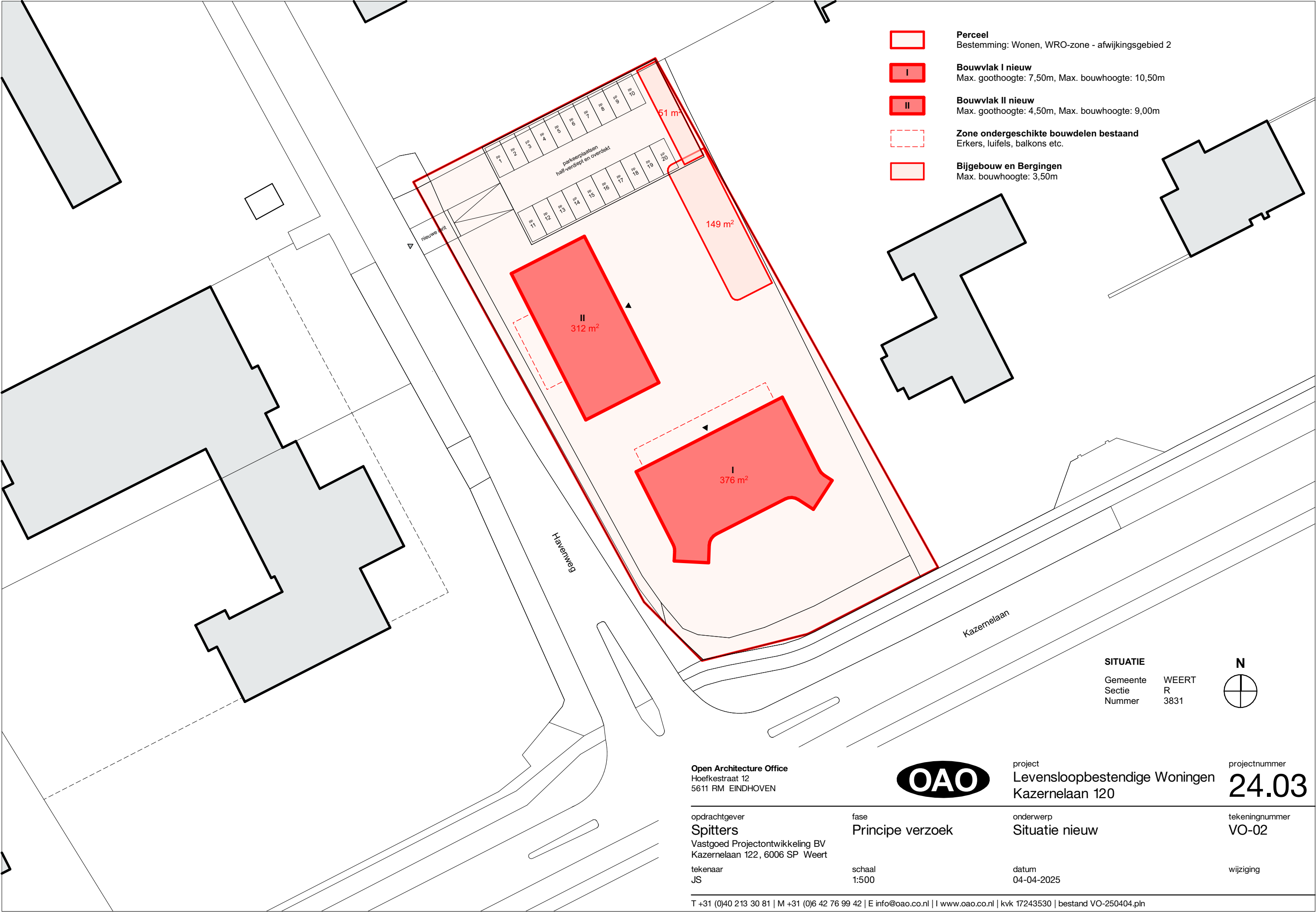


Bouwmassa 'opgeknipt'



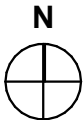
Bouwmassa 'opgeknipt' en gedraaid





SITUATIE

Gemeente WEERT
Sectie R
Nummer 3831



Open Architecture Office
Hoefkestraat 12
5611 RM EINDHOVEN



project
Levensloopbestendige Woningen
Kazernelaan 120

projectnummer
24.03

opdrachtgever
Spitters
Vastgoed Projectontwikkeling BV
Kazernelaan 122, 6006 SP Weert

fase
Principe verzoek

onderwerp
Situatie nieuw

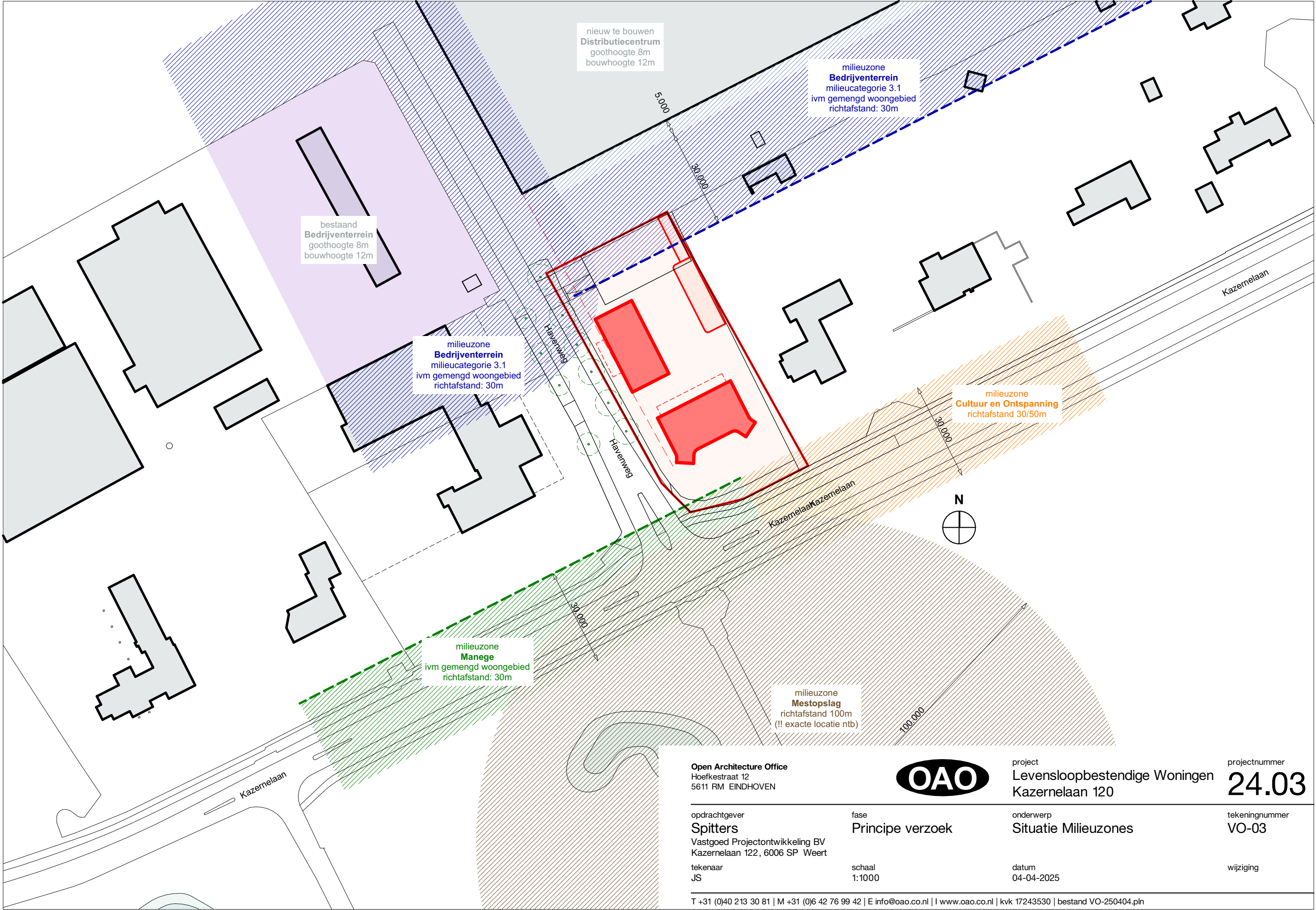
tekeningnummer
VO-02

tekenaar
JS

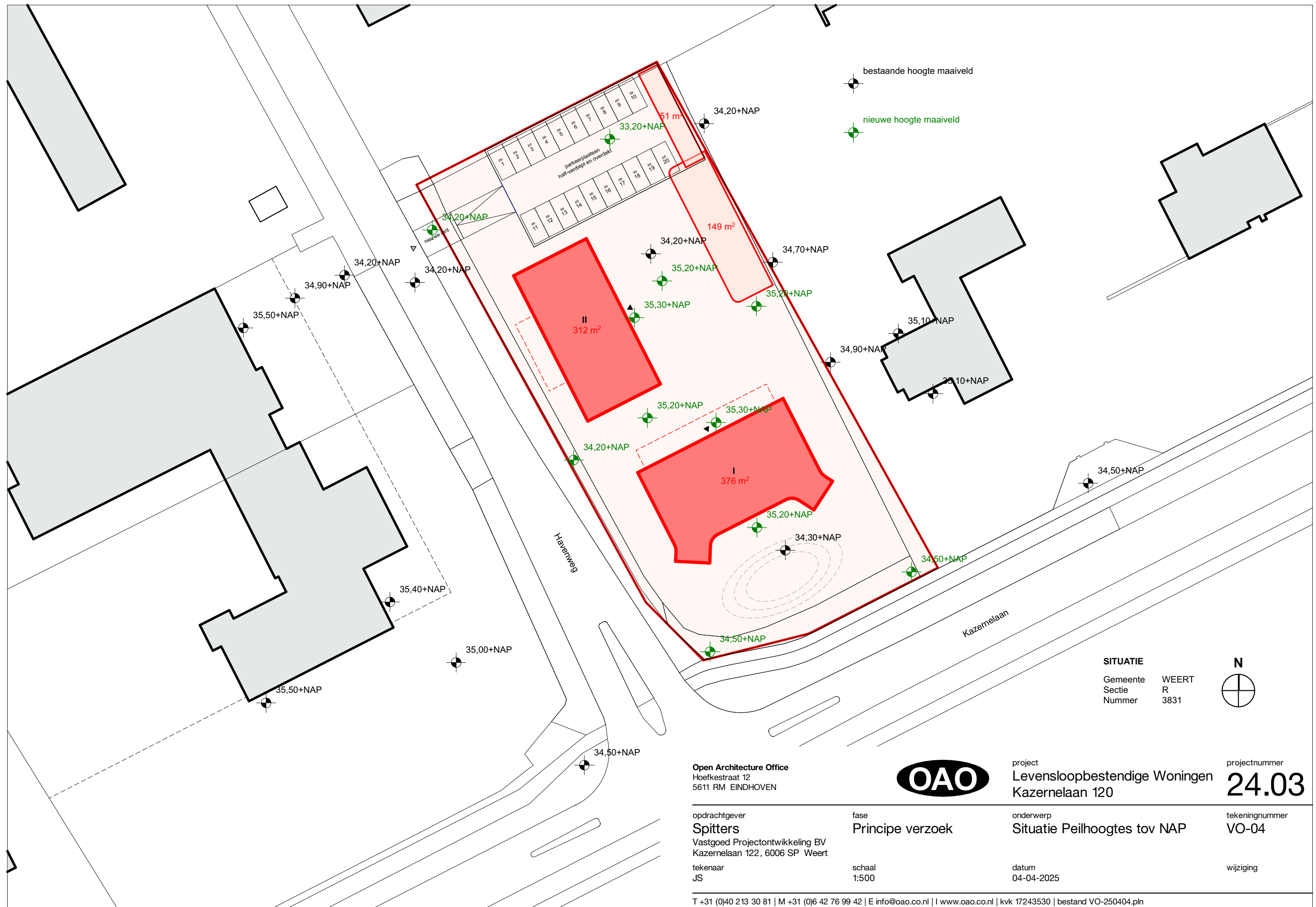
schaal
1:500

datum
04-04-2025

wijziging



Open Architecture Office Hoefkestraat 12 5611 RM EINDHOVEN			project Levensloopbestendige Woningen Kazernelaan 120	projectnummer 24.03
opdrachtgever Spitters Vastgoed Projectontwikkeling BV Kazernelaan 122, 6006 SP Weert			onderwerp Situatie Milieuzones	tekeningnummer VO-03
tekenaar JS	fase Principe verzoek	datum 04-04-2025	wijziging	
T +31 (0)40 213 30 81 M +31 (0)6 42 76 99 42 E info@oao.co.nl I www.oao.co.nl kvk 17243530 bestand VO-250404.pln				





Impressie bouwplan
Zicht vanaf de hoek Kazernelaan-Havenweg



De architectonische expressie

Om uitdrukking te geven aan de unieke ligging van het perceel op de hoek van de Kazernelaan en Havenweg, is een alzijdig gebouw voorzien met architectonische accenten op de hoeken. Niet alleen wordt zo een kenmerkend beeld geschept aan de Kazernelaan, ook ontstaat zo de mogelijkheid om het weidse landschap van binnenuit te ervaren.

De bouwvolumes zijn zo opgedeeld dat een duidelijke hiërarchie ontstaat: een **Landhuis** aan de Kazernelaan en een **Koetshuis** aan de Havenweg.

De ruimte ertussen wordt vormgegeven als een groen park.

Het parkeren wordt volledig op eigen terrein voorzien (2 parkeerplaatsen per woning) en wordt aan het zicht onttrokken door de parkeerplaats half in het landschap te verzinken en van een (groen) dak te voorzien.

Op deze manier ontstaat een ensemble van gebouwen wat zich voegt binnen de structuur van de omgeving en plaats biedt aan 10 grote levensloopbestendige appartementen.

Om de bewoners op sociaal vlak te verbinden wordt in de park-achtige tuin een gemeenschappelijke ruimte gerealiseerd. Ook zijn hier de bergingen geplaatst zodat bewoners elkaar informeel ontmoeten.

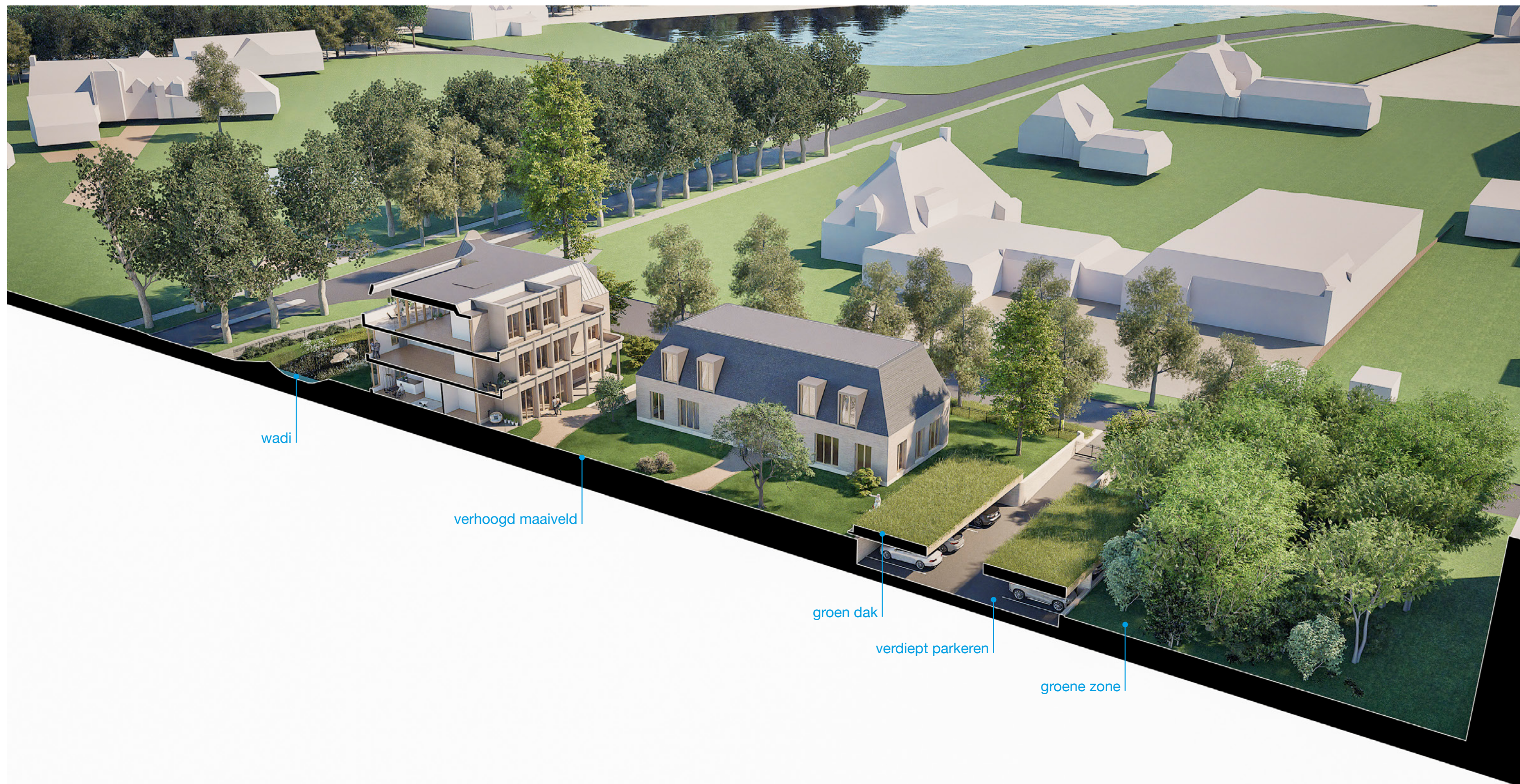


De gezamenlijke ruimte

De centraal gelegen gezamenlijke ruimte voedt de potentie van het samen-wonen: een ruimte voor sport en ontspanning. Maar ook voor zorg, zoals bijvoorbeeld een keer per week een huisbezoek of een fysiotherapeut die ter plekke een sessie kan houden.



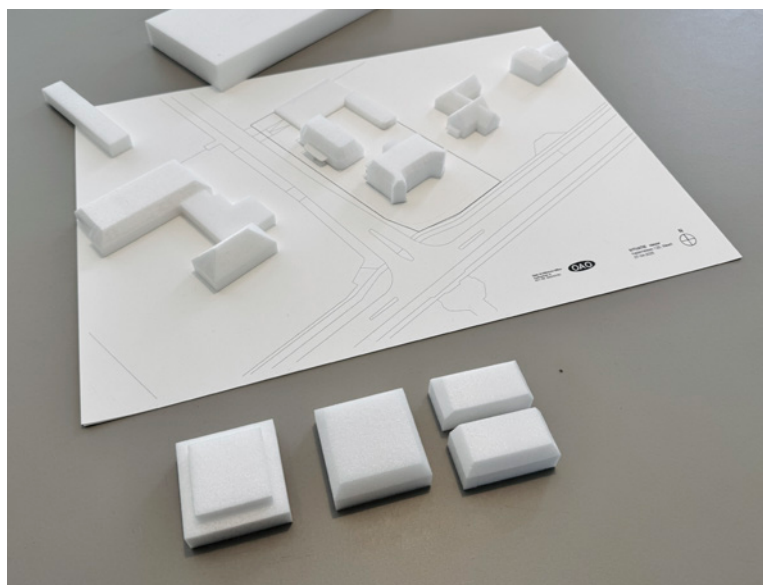
Vogelvlucht



Langsdoorsnede



Dwarsdoorsnede



Massa-maquette 1:500 tbv keukentafelgesprek

Omgevingsdialoog: Participatie-Plan

De Gemeente Weert heeft duidelijke richtlijnen opgesteld voor de invulling van het participatie-traject rondom een nieuwe ontwikkeling zoals deze. Uit de quickscan blijkt dat voor dit project een lichte participatie (niveau 1) vereist is. Dit houdt in dat direct omwonenden in een vroeg stadium worden geïnformeerd over de voorgenomen plannen en worden uitgenodigd om mee te denken.

Concreet hebben we hieraan invulling gegeven door de directe burens (Kazernelaan 122 en 118) inzicht te geven in de ideeën door middel van informele ‘keukentafel-gesprekken’. Deze gesprekken hebben plaatsgevonden op 8 april 2025 en de reacties op het plan waren positief. Als aandachtspunt voor de uitwerking van het plan werd de privacy van de achtertuin (specifiek het zwembad) van Kazernelaan 118 genoemd. In de huidige opzet van de massa-volumes en de voorgestelde doelgroep, werd het plan gezien als een aanwinst voor de straat.



Open Architecture Office

Hoefkestraat 12
5611 RM Eindhoven

040-213 30 81
info@oao.co.nl

Spitters Vastgoed B.V.
T.a.v. [REDACTED]
Kazernelaan 122
6006 SP WEERT

Weert, 23 september 2025

Onderwerp: Kazernelaan 120
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 2873833 / 3053326

Beste [REDACTED]

Besluit

Het college heeft besloten in principe medewerking te verlenen aan uw verzoek. U kunt voor de uitvoer van dit besluit een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) aanvragen. Deze principemedewerking geldt tot uiterlijk 1 oktober 2026. Hierbij is het volgende overwogen.

Omgevingsplan

Ter plaatse is van toepassing het (tijdelijke) deel van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) 'Bedrijventerrein 2013' met de functies 'Wonen' en 'Waarde – Archeologie hoog'. Binnen de functie 'Wonen' is op grond van het omgevingsplan binnen het bouwvlak de bouw van één woning toegestaan. Het ontwerp met appartementen zoals door u is ingediend, valt tenminste ten dele buiten het bouwvlak en betreft meerdere wooneenheden en is daarom niet rechtstreeks mogelijk binnen het omgevingsplan. Ook de toegestane bouw- en goothoogte wijken af van wat in het plan is voorzien.

Motivering

Het initiatief is ruimtelijk voorstelbaar op deze specifieke locatie.

Er wordt afgeweken van de bestaande bouwmogelijkheden om een massa neer te kunnen zetten die beter aansluit bij de grote landhuizen die de wijk karakteriseren. Door de bouwmassa in twee delen op te knippen verkrijgen zij beide de uitstraling van een riante villa en lijken zij minder op het typische appartementengebouw.

Aandachtspunten

Het initiatief dient nog 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 sectorale aspecten nader uitgewerkt en beoordeeld te worden. De voorgestelde beeldkwaliteit uit het principeverzoek is maatgevend voor de nadere uitwerking en de vergunning, hiervan kan niet zonder meer worden afgeweken.

Procedure

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

Aanvullend op de in de bijlage gevraagde stukken willen wij u op het volgende wijzen: in het kader van de planologische onderbouwing bij de Bopa wordt u verzocht om een verbeelding aan te leveren, die te zijner tijd kan worden opgenomen in het aan te passen Omgevingsplan. Hiermee is de planologische eindsituatie duidelijk en kan de Bopa op een correcte wijze planologisch worden vertaald bij de wijziging van het Omgevingsplan.

Clausule

Dit is een principe instemming, 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.

Overeenkomst

Uw initiatief betreft een kostenverhaalsplichtige activiteit. Indien u gevolg wilt geven aan het principebesluit zal er een plankostenscan worden uitgevoerd waarin de gemeentelijke plan- en apparaatskosten worden berekend en vastgesteld. De uitkomst van deze plankostenscan maakt deel uit van de anterieure overeenkomst. Het is voor een efficiënt verloop van de uiteindelijke vergunningaanvraag aan te raden om de gesprekken met de gemeente over de anterieure overeenkomst vroegtijdig op te starten, voor het indienen van de vergunningsaanvraag.

In het kader van het programma kostenverhaal van de gemeente Weert bent u als initiatiefnemer ook verplicht een bijdrage te leveren ter verbetering van de fysieke leefomgeving. De bijdrage per woning voor woningen in het dure koopsegment bedraagt € 3.990 per woning. Voor 10 woningen levert dit een bijdrage van € 39.900,- op. Dit is – zij het zeer precies – een inschatting, bij het opstellen van de anterieure overeenkomst zal het exacte bedrag worden berekend gelijktijdig met de andere kosten.

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

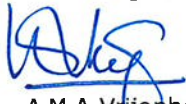
Participatie

U wordt verzocht met de omwonenden overleg te voeren. Voor meer informatie en tips wordt verwezen naar de site: www.weert.nl/handreiking-participatie-externe-initiatiefnemers.

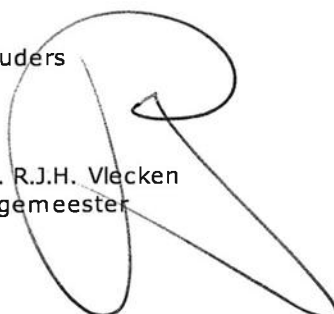
Tot slot

Wij gaan ervan uit dat u tevreden bent met dit antwoord. Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Yorick van Houts. Hij is telefonisch bereikbaar onder nummer (0495) 575581 (maandag-woensdag-donderdag) en per e-mail y.van.houts@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders



A.M.A Vrienhoek
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 2025 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 2025 kunt u de legesbedragen opzoeken. De legesverordening is te raadplegen via: www.weert.nl/legesverordening.

Onderbouwing

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

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

1. een beschrijving van de activiteit waarvoor de Bopa wordt aangevraagd;
2. een vermelding van het geldende (tijdelijk deel van het) omgevingsplan;
3. een beschrijving waarom de activiteit niet binnen het geldende (tijdelijk deel van het) omgevingsplan past;
4. een omschrijving van het huidige projectgebied en de omgeving ervan;
5. een omschrijving of derden bij de voorbereiding van de aanvraag zijn betrokken en – als dat het geval is – hoe zij zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn;
6. een onderbouwing waaruit blijkt dat de activiteit voldoet aan de Nationale Omgevingsvisie, de Provinciale Omgevingsvisie en de rijks- en provincie instructieregels en van toepassing zijnde verordeningen. In de onderbouwing wordt op de daarin genoemde onderwerpen ingegaan. Uiteraard alleen voor zover het speelt binnen de specifieke locatie.
7. een onderbouwing waaruit blijkt dat de activiteit voldoet aan de gemeentelijke Omgevingsvisie;
8. een onderbouwing waaruit blijkt dat de activiteit voldoet aan geldend regionaal en gemeentelijk beleid voor zover deze van toepassing is;
9. een beschrijving van de gevolgen van de activiteit voor de omgeving;
10. een afweging van alle relevante belangen, zoals: gezondheidsaspect, verkeer, parkeren, milieu, ruimtelijk, agrarisch, stedenbouwkundig, landschappelijk, archeologisch, cultuurhistorisch, ladder voor duurzame verstedelijking, duurzaamheid, klimaatadaptatie, economische uitvoerbaarheid (o.a. risicoanalyse nadeelcompensatie)
11. Relevante onderzoeken, zoals: verkeer en parkeren, bodem, geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit, flora- en fauna, archeologisch onderzoek, Vogel- en Habitatrichtlijn, watertoets, omgevingsveiligheid (o.a. externe veiligheid), 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.