

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

Weert, 17 december 2024

Onderwerp: principeverzoek Keenterstraat 69
Uw kenmerk: BO-2023-007376
Ons kenmerk: 2424905 / 2722677

Beste [REDACTED]

Op 29 oktober 2024 hebben wij van u een principeverzoek ontvangen namens Pluimveebedrijf [REDACTED] B.V, gevestigd aan de Keenterstraat 69 te Weert voor de herontwikkeling van de agrarische bedrijfslocatie Keenterstraat 69. 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 december 2025. Wij hebben hierbij het volgende overwogen.

Motivering

Vanuit planologisch oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen de ontwikkeling.

Op grond van de LBV+ regeling is het een vereiste dat er in de nieuwe situatie geen bedrijfsmatige veehouderijactiviteiten meer plaatsvinden en dat alle dierenverblijven worden gesloopt. De functie 'intensieve veehouderij' komt te vervallen. Initiatiefnemer heeft voor het overige geen agrarische gronden meer in eigendom. Met het vervallen van het pluimveebedrijf is er dan in zijn geheel geen sprake meer van agrarische bedrijfsactiviteiten. De agrarische bedrijfsbestemming komt dan ook te vervallen in de nieuwe situatie.

De huidige bedrijfswoning met bijgebouwen wordt in de nieuwe situatie omgezet naar een burgerwoning. De loods, waarin het aannemersbedrijf (maximaal milieucategorie 2) is voorzien krijgt een niet-agrarische bedrijfsbestemming, waarbij de kanttekening wordt gemaakt dat uitsluitend een maximale oppervlakte van 650 m² mag worden gebruikt ten behoeve van het aannemersbedrijf. Aangezien in de gevraagde situatie een loods van 750 m² is gevraagd, waarvan 100 m² in gebruik wordt genomen voor privédoeleinden als garage, wordt de aanvullende voorwaarde opgelegd dat er geen verbinding mag zijn tussen deze garage en het gedeelte dat wordt gebruikt als aannemersbedrijf.

Op grond van (tijdelijk deel van het) Omgevingsplan 'Buitengebied 2011', zijn bijgebouwen rechtstreeks toegestaan tot een oppervlakte van 150 m². De gezamenlijke oppervlakte van het nieuw te realiseren bijgebouw met een oppervlakte van 100 m² en de bestaande bijgebouwen (hobbyruimte met een oppervlakte van 140 m² en de technische ruimte met een oppervlakte van 46 m²) bedraagt 286 m². Dit overschrijdt de maximale oppervlaktemaat van 150 m².

Om dit toch te realiseren is aansluiting gezocht bij de sloop/bonusregeling zoals beschreven in de Compensatieregeling Kwaliteitsverbetering als onderdeel van de Omgevingsvisie Weert. Hiermee kan een uitbreiding van het aantal m² bijgebouwen onder voorwaarden mogelijk worden gemaakt, tot een maximale 300 m². De voorwaarden van de sloop/bonusregeling zijn als volgt: sloop van 4 m² bijgebouwen op eigen perceel per m² uitbreiding van bijgebouwen.

Op de locatie staan een aantal gebouwen die niet voor de LBV-regeling gesloopt hoeven te worden. Deze breekt initiatiefnemer vrijwillig af, wat gezien kan worden als structurele ontstening van het buitengebied. Het gaat hier om een oppervlakte van 757 m² aan te slopen gebouwen. Aan bestaande bijgebouwen blijft een oppervlakte van 186 m² (eiersorteerruimte en technische ruimte) gehandhaafd. Doordat de huidige hobbyruimte en technische ruimte behouden blijven, wordt de maximale oppervlaktemaat van 150 m² reeds overschreden met 36 m². Om deze 36 m² te behouden, dienen 144 m² (36 x 4) sloopmeters te worden ingeleverd. Van de 757 m² blijven dan 613 m² aan sloopmeters over. Voor de overige 100 m² (nieuw te realiseren bijgebouw) dienen 400 m² aan sloopmeters te worden ingeleverd. Geconcludeerd kan worden dat initiatiefnemer ruim genoeg sloopmeters ter beschikking heeft, om te kunnen voldoen aan de voorwaarden van de sloop/bonusregeling. In de nieuwe situatie is een oppervlakte van 286 m² aan bijgebouwen bij de woning aanwezig. Dit wordt met een maatvoeringsaanduiding in het toekomstige omgevingsplan geregeld en als voorschrift opgenomen in de omgevingsvergunning.

In onze Compensatieregeling Kwaliteitsverbetering wordt de mogelijkheid geboden voor een bedrijf in een VAB (Voormalige Agrarische Bedrijfsbebouwing) binnen de bestaande bebouwing dan wel binnen de (onder voorwaarden) nieuw op te richten bebouwing. Dit bedrijf mag een oppervlakte van maximaal 650 m² hebben. In de Compensatieregeling is benoemd dat de nieuwe bebouwing een maximale inhoud van 2/3 van de inhoud van de te slopen bebouwing mag hebben met een maximale inhoud van 1.500 m³ of maximaal 650 m². Hier wordt aan voldaan. Verder staat in de Compensatieregeling dat de nieuwe functie een milieucategorie 1 of 2-bedrijf dient te betreffen, zoals opgenomen in bijlage 2. Een aannemersbedrijf met werkplaats: b.o. < 1.000 m² wordt in deze bijlage specifiek genoemd. Met het invullen van dit initiatief wordt een nieuw verdienmodel voor initiatiefnemer gecreëerd en draagt het initiatief ook bij aan een leefbaar buitengebied.

Er wordt een gedeelte van de bedrijfsbebouwing gesloopt en de agrarische bedrijfsbestemming komt te vervallen.

In totaal wordt aan bedrijfsbebouwing een oppervlakte van ca. 5.560 m² gesloopt. Dit is ook een voorwaarde in het kader van de LBV+ regeling. In de nieuwe situatie komt het agrarische bouwblok in zijn geheel te vervallen en krijgt het perceel een woonfunctie, waarbij het aannemersbedrijf een (niet-agrarische) bedrijfsfunctie krijgt met specifiek de aanduiding 'aannemersbedrijf' (milieucategorie 2). Verder wordt de voorwaarde gesteld dat alle overtollige verharding dient te worden verwijderd. Dit dient initiatiefnemer nog nader aan te geven in het kader van de Bopa procedure.

Voor deze locatie gelden de volgende milieuvergunningen:

- Revisievergunning 22 november 2011 (eerste fase milieu), 26 januari 2012 (tweede fase bouwen)
 - Veranderingsvergunning 24 maart 2014
 - Milieuneutrale wijziging 21 januari 2021
 - Ambtshalve wijziging voorschriften 4 september 2023
- Initiatiefnemer dient deze milieuvergunningen in te trekken.

De zonneweide past in het landschap.

Het restant van de aanwezige zonnepanelen, die nu nog op de agrarische bedrijfsbebouwing ligt, en niet op de nieuw te bouwen loods past, wordt op de grond geplaatst. Deze gronden liggen nu nog binnen het agrarisch bouwblok. Het gaat hierbij om een oppervlakte van ca. 1.438 m². In de nieuwe situatie zullen de gronden, waarop deze zonnepanelen zijn gelegen, een agrarische functie krijgen met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – zonnepanelen'. Initiatiefnemer dient aan te geven hoe het perceel landschappelijk wordt ingepast.

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

De provincie heeft per mail (d.d. 24 mei 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 (etfal) dienen de in de bijlage bij deze brief nader aangegeven sectorale aspecten onderbouwd te worden.

Verder verzoeken wij u in het kader van de planologische onderbouwing bij de Bopa om een verbeelding aan te leveren die te zijner tijd kan worden opgenomen in het aan te passen Omgevingsplan. Hiermee wordt bereikt dat duidelijk is wat de planologische eindsituatie is en de Bopa ook op een correcte wijze planologisch wordt vertaald in het Omgevingsplan.

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

Voorkomen moet worden dat betreffende stoffen in de nabijheid van mensen, dieren of planten worden gespoten. Het naastliggende perceel heeft de functie 'Agrarisch'. De spuitzone (50 meter vanaf de functie 'Agrarisch') dient bij deze herontwikkeling van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning in acht te worden genomen en is één van de te onderzoeken en te beoordelen sectorale aspecten in de Bopa procedure.

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 uitziet. Een ontvankelijke omgevingsvergunning dient uiterlijk 1 december 2025 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

Bijlage: 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 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.