

Afdeling	: R&E - Planologie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Marjo Beeren	DJ-2383032
Portefeuillehouder	: M.Beeren@weert.nl, 06-34111999	Zaaknummer:
	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	2383003
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek Heihuisweg 5.

Voorstel

In principe en onder voorwaarden in te stemmen met het realiseren van een manege met enkele aanvullende activiteiten met een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) tot uiterlijk 1 oktober 2024.

Inleiding

Door Crijns Rentmeesters te Asten is een principeverzoek ingediend voor de realisering van een volwaardige manege met kleinschalige dagrecreatie en educatie binnen de bestaande bebouwing als nevenactiviteit. Tevens wordt nieuwbouw beoogd voor 2 plattelandsappartementen. Het verzorgen en trainen van paarden gebeurt onder andere door sportruiters die het eigen paard meebrengen. Eigen paarden zullen worden verzorgd en getraind door externen met een zorgbehoefte, in de vorm van dagbesteding. Dit wordt gezien als een zorgboerderij.

Op grond van de geldende regels zoals neergelegd in het (tijdelijk) deel van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) 'Buitengebied 2011' is een paardenhouderij toegestaan met paardenpension. Ook het africhten, verzorgen en trainen van paarden is rechtstreeks toegestaan. Met de beoogde evenementen (maximaal 6 per jaar) en nevenactiviteiten in de vorm van bijvoorbeeld kinderfeestjes, neigt de beoogde situatie meer naar 'manege', waarbij de functie tevens gericht is op de publieke recreatieve- en sportfunctie. Deze publieke recreatieve- en sportfunctie is niet rechtstreeks mogelijk binnen de geldende regels.

Bij besluit d.d. 16 januari 2018 heeft uw college reeds eerder ingestemd met de realisering van een manege. Het advies hierbij was om dit te regelen via een herziening van het bestemmingsplan. In het huidige principeverzoek geeft initiatiefnemer aan dat deze

Weert, 21 februari 2024	S		B	W	W	W	W	W
	AV		RV	MvdH	TvG	SW	LS	MF
		akkoord						
		bespreken						

Soort besluit: Besluit college

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:
- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 26 maart 2024

Nummer: 4

De secretaris,

procedure om verschillende redenen niet is doorgezet. Met initiatiefnemer is in de tussenliggende periode wel herhaaldelijk contact geweest, waarbij door hem is gevraagd naar de mogelijkheden om de beoogde nevenactiviteiten te regelen. Van een daadwerkelijke manegefunctie was volgens initiatiefnemer geen sprake.

Door de bewoners van de locatie Heihuisweg 3 is in juli 2023 een handhavingsverzoek ingediend betrekking hebbende op de locatie Heihuisweg 5. In dit handhavingsverzoek wordt onder meer melding gemaakt van een manege die zich op de locatie Heihuisweg 5 zou bevinden. Bij besluit d.d. 21 november 2023 heeft uw college het handhavingsverzoek toegewezen voor wat betreft het gebruik als manege. Het onderhavige verzoek betreft derhalve tevens de legalisering van het gebruik als manege.

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 omgevingsplanactiviteitvergunning (Bopa) te regelen. Initiatiefnemer heeft aangegeven hiermee in te stemmen.

Doel(en)

Het toestaan van een manegefunctie met enkele aanvullende activiteiten zoals hiervoor omschreven.

Resultaten

Met deze ontwikkeling wordt het gewenste gebruik in overeenstemming gebracht met het feitelijke gebruik. Tevens worden enkele aanvullende activiteiten geregeld.

Activiteiten

Doorlopen van de ruimtelijke procedure met een vergunning voor een Bopa.

Argumenten

De ontwikkeling past binnen ons beleid.

De locatie heeft ingevolge het geldende (tijdelijk deel van het) omgevingsplan 'Buitengebied 2011' de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog'. Het gebruik als manege is op grond van deze bestemming niet toegestaan.

Het huidig beleid, zoals neergelegd in de Structuurvisie Weert 2025, de ontwerp-omgevingsvisie en het bestemmingsplan, staat deze ontwikkeling toe.

Nevenactiviteiten in de vorm van plattelandskamers (opp. max. 55 m² per stuk) of plattelandsappartementen (opp. max. 75 m² per stuk) met een totale oppervlakte van maximaal 300 m² en maximaal 10 slaapplekken zijn op grond van het geldende (tijdelijk deel van het) omgevingsplan tevens mogelijk met een binnenplanse afwijkingmogelijkheid. Ook voor kleinschalige dagrecreatie, educatie en een zorgboerderij is een binnenplanse afwijkingmogelijkheid opgenomen in het geldende (tijdelijk deel van het) omgevingsplan. Kinderfeestjes worden vanwege het kleinschalige karakter onder kleinschalige dagrecreatie begrepen.

Het initiatief past in deze omgeving.

In het gebied zijn meerdere ruitpaden gelegen, waarvan er één direct aansluit op het plangebied. Dit biedt mogelijkheden voor het geven van lessen in de bossen in de directe omgeving. Tevens sluit deze locatie aan op de recreatieve ambities en ontwikkelingen in dit gebied.

In de afgelopen jaren zijn er in Weert twee maneges gesloten, te weten de Manege Keent aan de Keenterstraat en Stal 'Oppe Stiene' aan de Rietbroek in Stramproy. Initiatiefnemer is reeds eerder verzocht om het klantenbestand van deze maneges over te nemen. De gesloten maneges zijn eveneens gelegen in Weert-Zuid, waarmee met het voorliggende initiatief de behoefte in dit gebied wordt ingevuld.

Het perceel dient landschappelijk ingepast te worden, waarbij ook aandacht wordt gevraagd voor de inrichting van het perceel om de beoogde kwaliteitswinst te behalen.

De principetoestemming wordt in tijd beperkt.

Om te voorkomen dat er een slapende principetoestemming ontstaat wordt geadviseerd hieraan een termijn tot 1 oktober 2024 te verbinden.

Kanttekeningen en risico's

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

In het principeverzoek wordt (summier) op diverse sectorale aspecten ingegaan, maar deze zijn onvoldoende onderbouwd. In een nader uit te werken evenwichtige toedeling van functies aan locaties dienen deze aspecten nader uitgewerkt en beoordeeld te worden. Mogelijk dat dit nog leidt tot nadere aanpassingen.

Bij het gebruik als manege vinden in de regel ook wedstrijden/evenementen plaats. Dit brengt een incidentele extra parkeerbehoefte mee en een incidentele toename van verkeersbewegingen. In de nadere motivering dient initiatiefnemer aan te geven hoeveel bezoekers bij deze evenementen worden verwacht en waar eventueel aanvullende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Tevens dient nader te worden onderbouwd hoe de parkeerbehoefte voor de aanvullende functies wordt ingevuld.

1.2 De aanwezige schuilgelegenheden op het aangrenzende perceel dienen te worden verwijderd.

In het perceel grenzend aan de agrarische bedrijfslocatie zijn 4 schuilgelegenheden/voederplaatsen gerealiseerd. Op grond van het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan is dit alleen mogelijk ten behoeve van hobbymatig gebruik. Hiervan is geen sprake in het onderhavige geval. Deze bouwwerken dienen derhalve te worden verwijderd. Initiatiefnemer wordt hierop gewezen. Schuilgelegenheid kan in voorliggende situatie binnen het agrarisch bouwblok worden gerealiseerd.

1.3 Het initiatief dient te worden gerealiseerd binnen de eigendomsgrenzen.

Door initiatiefnemer is eerder een strook grond aan de zijde van de Heihuisweg in gebruik genomen. Initiatiefnemer dient aan te tonen dat in de nieuwe situatie geen sprake meer is van illegaal grondgebruik.

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

Vanuit de provincie zijn de volgende opmerkingen gemaakt:

- Een bedrijfsontwikkelingsplan is nodig voor het gehele bedrijf, waaronder verblijfsrecreatie.
- Het begrip plattelandsappartementen dient duidelijk te worden gedefinieerd, inclusief aantal slaapplekken.
- Om lichtoverlast te beperken is het beter meerdere lichtpunten met minder intensiteit te plaatsen, dan één groot lichtpunt bij de diverse voorzieningen. Wanneer activiteiten lichthinder veroorzaken op N2000 gebieden dan is mogelijk een vergunning activiteit flora en fauna (voormalige Wet natuurbescherming) aan de orde. (Dit laatste is hier niet aan de orde.)

Financiële, personele en juridische gevolgen

Voor een Bopa geldt een bedrag aan legeskosten van € 515,-- (prijsspeil 2024). Deze legeskosten dienen te worden vermeerderd met de legeskosten voor de beoordeling van de onderzoeksrapporten (€ 758,- 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:

Peggy Caris (afdeling VTH)

Werner Mentens (afdeling R&E)

Ebru Yüksel (afdeling VTH)

Extern:

Initiatiefnemer

Crijns Rentmeesters

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 oktober 2024 een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning voor een Bopa te zijn ontvangen.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

Principeverzoek

Afdruk luchtfoto

Antwoordbrief met bijlage