

PRINCIPEVERZOEK

Behandeld door [REDACTED]
E-mail [REDACTED]@rentmeesters.nl
Datum 26 januari 2024
Kenmerk [REDACTED]
Onderwerp Principeverzoek Heihuisweg 5 Weert

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit verzoek heeft verkrijging van principemedewerking van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Weert tot doel voor de herontwikkeling van de locatie Heihuisweg 5 te Weert, hierna ook wel 'initiatieflocatie' genoemd.

Initiatiefnemer voert ter plaatse van de initiatieflocatie een bedrijf gericht op de paardenhouderij. Ter plaatse is sprake van een africhtings-/trainingsstal waarbij de mogelijkheid wordt geboden om paarden de stallen, te trainen en te verzorgen. Ook wordt in de huidige situatie ingezet op zorg in de vorm van dagopvang gericht op de paardenhouderij, waarmee de stal tevens gezien kan worden als zorgboerderij.

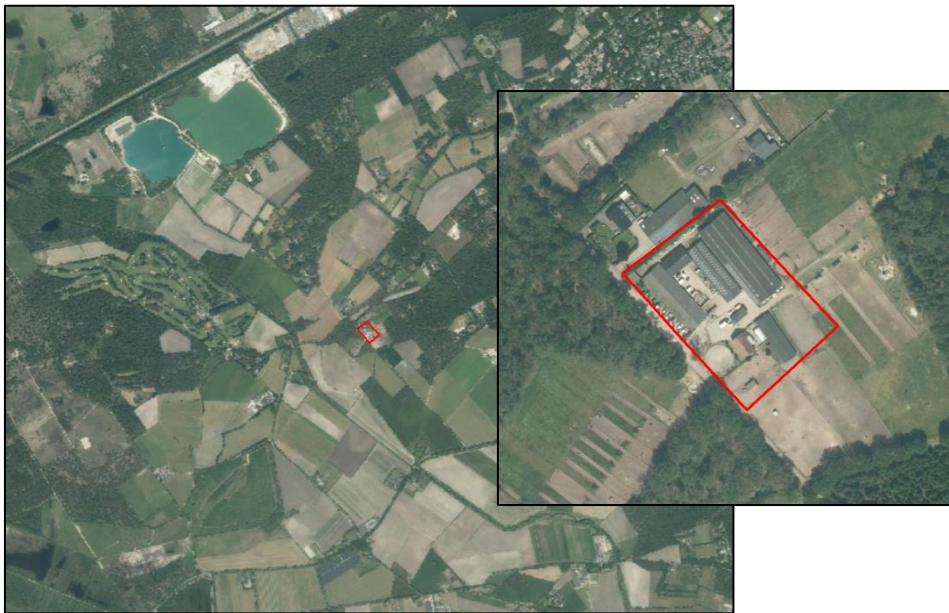
Beoogd wordt de paardenhouderij te wijzigen naar volwaardige manege met kleinschalige dagrecreatie en educatie binnen de bestaande bebouwing als nevenactiviteit. Tevens wordt nieuwbouw beoogd voor 2 plattelands-appartementen.

In dit verzoek is gemotiveerd dat dit plan in beginsel past binnen een evenwichtige toedeling van de functies aan deze locatie.

Deze ontwikkeling is binnen de regels van het omgevingsplan (van rechtswege) niet rechtstreeks mogelijk onder één noemer. Daarvoor dient dit plan voor de initiatieflocatie te worden gewijzigd. Na verkrijging van principemedewerking van het college van burgemeester en wethouders wordt de ruimtelijke procedure opgestart in de vorm van een TAM Omgevingsplan.

1.2 Ligging initiatieflocatie

De initiatieflocatie is gelegen ten zuidwesten van de kern Weert, in het buitengebied van de gelijknamige gemeente. De initiatieflocatie omvat dat gedeelte van de agrarische bedrijfsbestemming welke in eigendom is van initiatiefnemer. Op navolgende figuur is de ligging van de initiatieflocatie weergegeven op luchtfoto. De initiatieflocatie is hierop rood omkaderd.



Figuur 1: Ligging initiatieflocatie

1.3 Geldend planregime

1.3.1 Omgevingsplan gemeente Weert

Voor de initiatieflocatie geldt sinds 1 januari 2024 het 'Omgevingsplan gemeente Weert' van rechtswege. Dit plan wordt door de gemeente Weert nog nader ingevuld. De initiatieflocatie is eerder in diverse bestemmingsplannen bestemd, die van rechtswege gelden als planregime als onderdeel van het omgevingsplan van rechtswege. Deze plannen worden hierna toegelicht.

1.3.2 Buitengebied 2011

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' is door de gemeenteraad van Weert vastgesteld op 26 juni 2013 en onherroepelijk geworden bij uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 18 februari 2015. Navolgend is een uitsnede weergegeven van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011', waarop de initiatieflocatie is aangegeven met blauwe bolletjeslijn.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'

De initiatieflocatie kent hierin de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met een 'bouwvlak' en de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Dit tezamen met het buurperceel, alwaar later een eigen omgevingsvergunningtraject is doorlopen. De initiatieflocatie kent tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.

Naar aanleiding van de uitspraak d.d. 26 juni 2013 heeft de gemeenteraad op 27 mei 2015 het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011, 1e herziening' vastgesteld. In november 2023 is nog het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011, 2e herziening' als ontwerp in procedure gebracht. Deze bestemmingsplannen bevatten

aanpassingen van de regels van het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan maar hebben inhoudelijk voor de initiatieflocatie geen wijzigingen tot gevolg (gehad).

Ter plaatse is dan ook een agrarisch bedrijf toegestaan met daar bij behorende voorzieningen. Binnen deze agrarische bedrijfsbestemming wordt een agrarisch bedrijf toegestaan in de vorm van bijvoorbeeld paardenhouderij. Een paardenhouderij betreft *“een agrarisch bedrijf waarbij de productie geheel of overwegend gericht is op het fokken van paarden (inclusief opfokken en kunstmatige inseminatie), het africhten, verzorgen en trainen van paarden, het bieden van verblijf aan paarden (bijvoorbeeld paardenstalling en paardenpension) dan wel de handel in paarden.”*

1.3.3 Conclusie vigerend regime ten opzichte van huidige situatie

Grotendeels passen de huidige en beoogde functies binnen de geldende regels. Een paardenhouderij is toegestaan met paardenpension. Ook het africhten, verzorgen en trainen van paarden is rechtstreeks toegestaan. Het verzorgen en trainen van paarden gebeurt voornamelijk door sportruiters en zorgbehoevenden in de vorm van dagbesteding en niet door initiatiefnemer zelf.

Met daarnaast de beoogde evenementen, plattelandskamers 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.

2. BEOOGDE SITUATIE

2.1 Inleiding

Beoogd wordt de agrarische bedrijfsfunctie om te zetten naar een volwaardig manegefunctie ten behoeve van onder anderen:

- Het verzorgen en trainen van paarden. Dit gebeurt onder anderen door sportruiters die het eigen paard mee brengen. Eigen paarden zullen worden verzorgd en getraind door externen met een zorgbehoefte, in de vorm van dagbesteding. Dit gedeelte wordt gezien als zorgboerderij.
- Groepslessen en privélessen.
- Wedstrijden en clinics.
- Paardenpension voor het bieden van onderdak van paarden van derden met in totaal 29 paardenboxen.
- Evenementen zoals ruiters-/trainingskampen en ponykampen voor maximaal 6 keer per jaar.
- Kleinschalige dagrecreatie en daghoreca voor het organiseren van bijvoorbeeld kinderfeestjes. Dit zal plaatsvinden binnen de bestaande kantine.
- Plattelandskamers. Twee plattelandsappartementen worden gerealiseerd met in totaal zes plattelandskamers. Dit betreft nieuwbouw, naast de bestaande bedrijfswoning.
- Uitbreiden aangebouwd bijgebouw ten behoeve van een mantelzorgwoning. Deze mantelzorgwoning is vergunningsvrij.

Alle activiteiten zijn gericht op de paardenbranche.

2.2 Beoogde inrichting

Op navolgende figuur is de beoogde inrichting van de initiatieflocatie weergegeven, geprojecteerd op luchtfoto.



Figuur 3: Inrichting beoogde situatie

Alle activiteiten vinden, met uitzondering van de plattelandskamers, plaats binnen de bestaande bebouwing, dan wel ter plaatse van de bestaande rijbak, paddocks en paardenwei rondom het bouwvlak.

2.3 Inpasbaar in de omgeving

De manegefunctie met daar bij behorende nevenactiviteiten passen goed in de omgeving. De directe omgeving sluit ook perfect aan bij een manege. In het gebied zijn namelijk meerdere ruiterspaden gelegen, waarvan één direct aansluitend op de initiatieflocatie. Dit biedt ruimte voor trainen in de bossen in de directe omgeving. Tevens sluit de locatie aan op de recreatieve ambities en ontwikkelingen in het gebied, in het bijzonder het Ijzeren Man gebied en de Laurabossen. Er blijkt ook een toenemende vraag naar maneges in Weert en haar directe omgeving. De

afgelopen jaren is een aantal maneges gestaakt. Er is ook veel vraag naar zorgboerderijen, waarbij dagbesteding wordt aangeboden aan onder anderen jongeren die graag werken met paarden en 'handen uit de mouwen kunnen steken'. De beoogde functie is zeer goed inpasbaar in de omgeving.

2.4 Beleidskader

De beoogde herontwikkeling is in het eerder opgestelde bestemmingsplan 'Manege Heihuisweg 5' getoetst aan het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Uit deze toetsing blijkt dat de beoogde herontwikkeling past binnen het toen geldende beleid. Met inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is het beleid deels gewijzigd, hoewel veelal niet inhoudelijk maar beleidsneutraal.

De beoogde herontwikkeling draagt niet per definitie bij aan de nationale belangen, maar verzet zich hiertegen evenmin. Op basis van provinciaal beleid is de beoogde herontwikkeling passend in het gebied. Ingespeeld wordt op het recreatief medegebruik van het aangrenzende buitengebied met behoud van de natuurwaarden in de omgeving. Op grond van gemeentelijk beleid kan eveneens worden gesteld dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Weert heeft de ambitie zich te profileren als centrum van de paardenregio en wil haar toeristisch-recreatieve potenties verzilveren. De beoogde manegefunctie zorgt voor versterking en behoud van het recreatieve karakter van de locatie en de directe omgeving.

In het op te stellen TAM Omgevingsplan wordt nader ingegaan op het op dat moment geldende Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Nader gemotiveerd wordt dat de beoogde manegefunctie past binnen het betreffende beleid en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Datum 26 januari 2024
Kenmerk [REDACTED]
Blad Pagina 8 van 8

3. VERZOEK

Reeds in december 2017 is door initiatiefnemer een principeverzoek ingediend voor de beoogde herontwikkeling. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Weert heeft per brief d.d. 18 januari 2018 aangegeven in principe medewerking te verlenen aan het destijds gevraagde. De benodigde bestemmingsplanprocedure voor herbestemming naar 'Sport – Manege' is destijds dan ook opgestart. Deze procedure is echter om verschillende redenen niet doorgezet. Stukken zijn wel beoordeeld en grotendeels reeds akkoord bevonden.

Beoogd wordt om nu de procedure weer op te starten, waarbij wordt ingestoken op volwaardige manegefunctie met trainings- en africhtingsstal, zorgboerderij, kleinschalige dagrecreatie en educatie alsmede plattelandsappartementen. Dit tezamen onder de hoofdfunctie 'manege'.

In dit verzoek is de nu beoogde ontwikkeling uiteengezet. In het op te stellen TAM Omgevingsplan wordt nog nader uitgewerkt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Eventueel benodigde onderzoeken worden daarin eveneens aangeleverd en nader onderbouwd.