

Crijns Rentmeesters B.V.

t.a.v. [REDACTED]

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN SOMEREN

Weert,

27 MAART 2024

Onderwerp: principeverzoek Heihuisweg 5

Uw kenmerk: [REDACTED]

Ons kenmerk: 2383003 / 2395061

Beste [REDACTED]

Op 26 januari 2024 hebben wij namens uw cliënt een principeverzoek ontvangen. Het verzoek ziet op de herontwikkeling van de locatie Heihuisweg 5 van een agrarische bedrijfslocatie tot een volwaardige manege met kleinschalige dagrecreatie en educatie binnen de bestaande bebouwing als nevenactiviteit. Tevens wordt nieuwbouw beoogd voor 2 plattelandappartementen. Hieronder ontvangt u een reactie.

Besluit

Wij hebben besloten in principe in te stemmen met de herontwikkeling van de locatie Heihuisweg 5 zoals hiervoor is omschreven. Dit middels een zogenaamde vergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). De principetoestemming geldt tot 1 oktober 2024. Dit betekent dat uiterlijk 1 oktober 2024 een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning voor een Bopa dient te zijn ontvangen.

Omgevingsplan

Op grond van 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. De herontwikkeling kan worden geregeld met een zogenaamde Bopa, zoals hiervoor is aangegeven.

Motivering

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 huidige 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 slaappleaatsen 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.

Het initiatief past in deze omgeving.

In het gebied zijn meerdere ruiterpaden 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.

Aandachtspunten

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 aangegeven te worden 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.

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. Schuilgelegenheid kan binnen het agrarisch bouwblok worden gerealiseerd.

Het initiatief dient te worden gerealiseerd binnen de eigendomsgrenzen.

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

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.)

Overeenkomst

Er wordt een overeenkomst nadeelcompensatie met initiatiefnemer aangegaan.

Participatie

U dient met de omwonenden van de omliggende percelen overleg te plegen over dit initiatief. Zie voor meer informatie en tips: www.weert.nl/handreiking-participatie-externe-initiatiefnemers

Procedure

De te volgen procedure voor een vergunning voor een Bopa is geregeld in de Omgevingswet. Alle bescheiden hiervoor dienen door en voor rekening van initiatiefnemer 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. In de bijgevoegde bijlage indieningsvereisten Bopa is aangegeven hoe de procedure voor een Bopa er globaal uitziet, aan welke wettelijke en technische eisen deze dient te voldoen. De aanvraag omgevingsvergunning voor een Bopa dient uiterlijk 1 oktober 2024 te zijn ontvangen.

Een onderzoek op grond van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) kan deel uitmaken van de procedure.

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 buitenplanse omgevingsplanactiviteitvergunning. Wanneer mocht blijken dat er op het

moment van de procedure wettelijke of bekendgemaakte beleidsmatige beletselen zijn om de omgevingsvergunning te verlenen of wanneer mocht blijken dat gerechtvaardigde belangen van derden de gemeente ertoe nopen de vergunning niet te verlenen, dan kan de ontwikkeling niet door gaan. Verder dient hierbij het voorbehoud gemaakt te worden dat een omgevingsvergunning open staat voor bezwaar en beroep en dat dit in het uiterste geval zou kunnen leiden tot het vernietigen van de vergunning.

Leges

Voor een vergunning 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 (€ 758,- per onderzoek, prijspeil 2024). Zie voor alle tarieven de legesverordening op onze website.

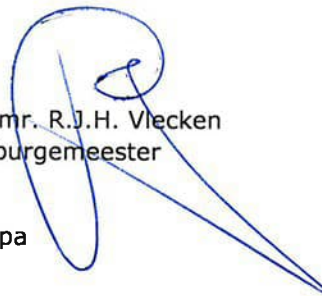
Tot slot

Wij gaan ervan uit u dat u tevreden bent met dit antwoord. Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Marjo Beeren. 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

Bijlage: bijlage indieningsvereisten 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;

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.