

Afdeling	: Ruimte, Economie & Vastgoed	B&W-voorstel: DJ-2914194
Naam opsteller voorstel	: Anouk Beurskens A.Beurskens@weert.nl, 0495-575236	Zaaknummer: 2730294
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek Kemperveldweg 29.

Voorstel

In principe in te stemmen met het verzoek om de agrarische bedrijfswoning aan de Kemperveldweg 29 in Tungelroy om te zetten naar burgerwoning en twee extra woningen te realiseren met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) tot uiterlijk 1 juni 2026.

Inleiding

Initiatiefnemer heeft een principeverzoek ingediend om het agrarische bedrijf aan de Kemperveldweg 29 in Tungelroy te beëindigen, de bedrijfswoning om te zetten naar burgerwoning en twee nieuwe woningen te realiseren. Het principeverzoek is als bijlage aan dit advies toegevoegd.

In de huidige situatie zijn op het perceel drie agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig die zijn gebruikt voor het houden van pluimvee. Deze hebben een totale oppervlakte van 3.100 m². Deze gebouwen worden gesloopt en ten westen van de bestaande bedrijfswoning zijn de twee nieuwe woningen geprojecteerd.

Ter plaatse is van toepassing het (tijdelijke) deel van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan 'Buitengebied 2011') met de functies 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en 'Waarde – Archeologie hoog', de functieaanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'bedrijfswoning' en de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en 'vrijwaringzone – molenbiotoop'.

Het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning en het realiseren van twee nieuwe woningen is conform het omgevingsplan niet toegestaan.

Doel(en)

Deze ontwikkeling draagt bij aan de volgende doelen uit de kadernota:

- de krapte op de woningmarkt verminderen;
- versterken van een divers woningaanbod.

Resultaten

De nieuwe bebouwing en het gewenste gebruik worden geregeld.

Activiteiten

In te vullen door het B&W secretariaat:

- ☒ Akkoord
☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:
Beslissing d.d.: 05-06-2025

- ☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

Nummer: 5

De secretaris, 

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

Argumenten

Het verzoek past binnen de Omgevingsvisie.

De Omgevingsvisie Weert is op 12 juni 2024 vastgesteld. De Compensatieregeling Kwaliteitsverbetering is als bijlage in deze visie opgenomen. In deze regeling worden onder voorwaarden mogelijkheden geboden voor het toevoegen van één of twee woningen.

In hoofdstuk 3 van de regeling zijn de voorwaarden opgenomen voor het buitengebied. De regeling is enkel van toepassing op locaties in het buitengebied (zone A) voor zover gelegen in de kernrandzone met de functies 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf', 'Bedrijf', 'Agrarisch' en 'Wonen' in een lint of cluster van burgerwoningen en niet gelegen in een beschermd stads- en dorpsgezicht.

Het perceel is gelegen binnen de kernrandzone en heeft zoals al vermeld conform het omgevingsplan de functie 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'. Het agrarische bedrijf ligt aansluitend aan de kern van Tungelroy. Het is een positieve ontwikkeling dat de mogelijkheid voor het vestigen van een intensieve veehouderij op deze locatie tegen de woonkern van Tungelroy komt te vervallen dat er ruimte komt voor nieuwe woningen. Het betreft bovendien een locatie met kwaliteitsarme bebouwing. De sloopt zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het gebied. Voor deze locatie geldt bovendien nog een milieuvergunning die door initiatiefnemer moet worden ingetrokken.

In de compensatieregeling zijn de volgende voorwaarden opgenomen over de situering en uitstraling van de woning. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 5 meter te bedragen. Het hoofdgebouw mag maximaal 12 m diep zijn. Vóór het hoofdgebouw dient een ruimte van tenminste 5 m te zijn (voortuin). Achter het hoofdgebouw dient een vrije ruimte van minimaal 20 m te zijn (achtertuin, met mogelijkheid voor bijgebouwen). Verder dient aangesloten te worden bij de standaardregels voor 'Wonen' in het buitengebied. Dit betekent onder andere voor het hoofdgebouw een goothoogte van maximaal 5,5 m, een bouwhoogte van maximaal 8,0 m en een inhoud van maximaal 750 m³.

De provincie Limburg heeft ambtelijk ingestemd met het initiatief.

De provincie heeft per mail (d.d. 16 mei 2025) aangegeven met de omzetting van de agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning en de realisering van de twee nieuwe woningen in te kunnen stemmen. Deze mail is als bijlage aan dit advies toegevoegd.

De principetoestemming wordt in tijd beperkt.

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

Kanttekeningen en risico's

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 nog onvoldoende onderbouwd. In een uit te werken evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) dienen deze aspecten nader uitgewerkt en beoordeeld te worden.

Initiatiefnemer wordt in het kader van de planologische 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.

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

Voorkomen moet worden dat gewasbeschermingsmiddelen in de nabijheid van gevoelige functies worden gespoten en dat nieuwe gevoelige functies beperkingen opleggen aan de agrarische bedrijfsvoering. Gevoelige functies zijn functies waar mensen over het algemeen langdurig verblijven (b.v. woningen en tuinen). Er dient rekening gehouden te worden met de spuitzone (hoofregel is 50 meter vanaf de functie 'Agrarisch') bij de realisering van de woningen. Dit is één van de te onderzoeken en te beoordelen sectorale aspecten in de Bopa procedure. Met een locatiespecifiek onderzoek moet worden gemotiveerd dat door het nemen van maatregelen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierbij dienen de maatregelen die reeds genoemd zijn in het principeverzoek (spuitzone van 50 meter op eigen grond, plaatsen windhaag en het overleg met eigenaar naastliggend perceel aan de westzijde om geen schadelijke gewasbeschermingsmiddelen toe te passen) en/of eventueel andere maatregelen meegenomen en uitgewerkt te worden. Deze maatregelen moeten bovendien juridisch worden verankerd.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Leges

Voor een Bopa zijn leges verschuldigd, de legesverordening is raadpleegbaar op de gemeentelijke website.

Compensatieregeling kwaliteitsverbetering

Op basis van de Compensatieregeling Kwaliteitsverbetering is initiatiefnemer een bijdrage verschuldigd ter waarde van € 150,- per m² nieuw bouwperceel. Uitgaande van twee woonpercelen van 1.000 m² is dit een bijdrage van € 300.000,-. Bij het definitief maken van de begrenzing van het nieuwe bouwperceel wordt de bijdrage definitief bepaald. Dit wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De sloopkosten van de drie agrarische bedrijfsgebouwen mogen van deze compensatiebijdrage worden afgetrokken. Op basis van een offerte moeten deze sloopkosten worden onderbouwd. In de Bopa vergunning wordt de sloop van de bedrijfsgebouwen als voorwaarde opgenomen. Deze ontwikkeling wordt meegenomen bij de wijziging van het omgevingsplan, de agrarische bedrijfsbestemming komt dan te vervallen.

Overeenkomst nadeelcompensatie

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

Overleg gevoerd met

Intern:

Marjo Beeren, Karin van de Water en Nikki van der Plas (afdeling Ruimte, Economie & Vastgoed)
Roy Ritzen (afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving)
Mia Aerdt (afdeling Financiën)

Extern:

Provincie Limburg

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 wordt erop gewezen dat dit een principetoestemming is, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Als hij van deze toestemming gebruik wil maken, dient uiterlijk 1 juni 2026 een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning voor een Bopa te zijn ontvangen.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. Principeverzoek Kemperveldweg 29
2. Verkaveling Kemperveldweg 29
3. Beantwoording aanvullende vragen principeverzoek
4. 20250516 advies provincie Limburg Kemperveldweg 29
5. Antwoordbrief Kemperveldweg 29