

RuimteOpMaat

Kerklaan 30
9751 NN Haren

Weert, 3 juni 2025

Onderwerp: Principeverzoek Kemperveldweg 29
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 2730294 / 2914832

Beste 

Vorig jaar december hebben we, namens initiatiefnemer, een principeverzoek ontvangen om het agrarische bedrijf aan de Kemperveldweg 29 in Tungalroy te beëindigen, de bedrijfswoning om te zetten naar burgerwoning en twee nieuwe woningen te realiseren.

Besluit

Wij hebben besloten in principe en onder voorwaarden 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 juni 2026. Wij hebben hierbij het volgende overwogen.

Omgevingsplan

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.

Motivering

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 sloop 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.

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

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 (hoofddregel 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 (zoals 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.

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 en welke documenten u dient aan te leveren. Een ontvankelijke omgevingsvergunning dient uiterlijk 1 juni 2026 te zijn ontvangen. Het verzoek is om de documenten eerst middels een conceptverzoek aan te leveren ter beoordeling alvorens een definitieve aanvraag vergunning voor een Bopa in te dienen. Hoe u een conceptverzoek indient kunt u lezen op onze website <https://www.weert.nl/van-idee-tot-omgevingsvergunning>.

Aanvullend op de in de bijlage gevraagde bescheiden willen wij u op het volgende wijzen. In het kader van de planologische onderbouwing bij de Bopa wordt u verzocht om een verbeelding aan te

leveren die te zijner tijd kan worden opgenomen in het aan te passen Omgevingsplan. Hiermee is de planologische eindsituatie duidelijk en kan de Bopa op een correcte wijze planologisch worden vertaald bij de wijziging van het Omgevingsplan.

Clausule

Dit is een principetoestemming, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Initiatiefnemer 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.

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 en de milieuvergunning moet door initiatiefnemer worden ingetrokken.

Overeenkomst

In verband met kostenverhaal en het voorkomen van risico's voor de gemeente zullen wij een overeenkomst nadeelcompensatie met initiatiefnemer aangaan. Deze vormt een onderdeel van de anterieure overeenkomst.

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.

Tot slot

Wij gaan ervan uit dat u tevreden bent met dit antwoord. Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Anouk Beurskens (m.b.t. de beoordeling van dit verzoek) of Roy Ritzen (m.b.t. de omgevingsvergunning en het conceptverzoek). Anouk Beurskens is telefonisch bereikbaar onder nummer (0495) 575 236 (maandag-dinsdag-donderdag) en per e-mail a.beurskens@weert.nl. Roy Ritzen is telefonisch bereikbaar onder nummer 0495-575 260 (maandag tot en met donderdag) en per email r.ritzen@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders


H. van den Berg
loco-gemeentesecretaris

 ba
mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester

Bijlagen: Bopa procedure

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 2025 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;
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), project m.e.r. beoordelingsplicht, 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.

Het verzoek is om de bovenstaande documenten eerst middels een conceptverzoek aan te leveren ter beoordeling alvorens een definitieve aanvraag vergunning voor een Bopa in te dienen. Hoe u een conceptverzoek indient kunt u lezen op onze website <https://www.weert.nl/van-idee-tot-omgevingsvergunning>.

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.

