

Afdeling	: R,E & V - Planologie
Naam opsteller voorstel	: Marjo Beeren-Keijers M.Beeren@weert.nl, 06-34111999
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert

B&W-voorstel:
DJ-2962064
Zaaknummer:
2962043
Publicatie:
Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek Bocholterweg 80.

Voorstel

In principe onder voorwaarden in te stemmen met de voorgestelde herontwikkeling van de agrarische bedrijfslocatie Bocholterweg 80 in verband met deelname aan de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties (Lbv) met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) tot uiterlijk 1 september 2026 en aansluitend deze ontwikkeling te regelen middels een aanpassing van het Omgevingsplan.

Inleiding

Er is een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van de agrarische bedrijfslocatie aan de Bocholterweg 80 in Weert. Op deze locatie wordt op dit moment een varkenshouderij- en akkerbouwbedrijf geëxploiteerd. Initiatiefnemer heeft zich aangemeld voor de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties (hierna Lbv). Van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) heeft de gemeente op 25 juni 2024 een mail ontvangen dat aan deze deelnemer een positieve beschikking is verzonden en deze dus in aanmerking komt voor subsidie op grond van de Lbv-regeling. In geval van deelname aan de regeling betekent dit dat de varkenshouderijtak moeten worden beëindigd, er geen landbouwhuisdieren meer gehouden mogen worden en de dierenverblijven afgebroken moeten worden.

De bebouwing die niet in gebruik is voor de varkenshouderij zoals de woning en werktuigenbergingen/opslagruimtes blijven behouden. Van de varkensstallen is het voornemen om het grootste deel daarvan te slopen. De oppervlakte aan te slopen varkensstallen bedraagt ca. 3.800 m². Van een klein deel van de varkensstallen is het voornemen om deze te behouden en deze te gaan inzetten voor de nieuwe functie ten behoeve van caravanstalling. Omdat pas tijdens het sloopproces zal blijken of deze gebouwen ook daadwerkelijk behouden blijven, wenst initiatiefnemer de optie voor vervangende nieuwbouw van die gebouwen, open te houden. Als besloten wordt om deze gebouwen te behouden, worden deze op grond van de regeling overigens ook niet vergoed. Als de gemeente hiermee instemt, is dit op grond van de regeling toegestaan (onthefving sloopverplichting artikel 5, lid 2 Lbv-regeling). Dit is afgestemd met initiatiefnemer.

Initiatiefnemer is voornemens om zich in de nieuwe situatie te focussen op drie functies. Dit zijn:

In te vullen door het B&W secretariaat:

- ☒ Akkoord
☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:

- ☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 19-8-2025

Nummer: 00

De secretaris,

1. Het voorzetten van het akkerbouwbedrijf. Het streven is om het grondgebruik uit te breiden van ca. 15 ha naar 30 ha. Hiervoor is het voornemen om 500 m² van de varkensstal die aansluit aan een bestaande werktuigenberging/opslagruimte te behouden en te gaan gebruiken als werktuigenberging.
2. Omdat het akkerbouwbedrijf slechts in een deel van de inkomensbehoefte kan voorzien en er een volwaardig inkomen gehaald zal moeten worden in de nieuwe situatie, is het voornemen om een deel van een bestaande varkensstal te behouden en in te gaan zetten als stallingsruimte voor caravans, campers, e.d. De oppervlakte van deze te behouden varkensstal is 600 m².
3. Initiatiefnemer wenst verder twee vakantieappartementen te realiseren in een nieuw op te richten gebouw.

Omgevingsplan

Ter plaatse is van toepassing het (tijdelijk deel van het) Omgevingsplan 'Buitengebied 2011' met de functies 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' en 'Waarde - Archeologie middelhoog', de bijbehorende functieaanduiding 'intensieve veehouderij' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. Binnen het bouwvlak is een bedrijfswoning toegestaan.

De huidige oppervlakte van het bouwvlak van deze agrarische bedrijfslocatie bedraagt ca. 1,3 ha. In de nieuwe situatie bedraagt dit ca. 1 ha. De hiervoor aangegeven ontwikkeling dient vanuit planologisch oogpunt geregeld te worden.

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 omgevingsplanactiviteit (BOPA) te regelen. Aansluitend kan dan het omgevingsplan worden gewijzigd, zodat niet alleen de toestemming voor het houden van landbouwhuisdieren wordt opgeheven, maar tevens de andere gevraagde toestemmingen worden geregeld. Initiatiefnemer heeft verzocht de voorgaande procedure te volgen. Omdat het op grond van de Lbv-regeling noodzakelijk is dat het Omgevingsplan wordt herzien, wordt initiatiefnemer hierover in een afzonderlijke brief geïnformeerd. Deze werkwijze is met andere gemeenten (onder meer Venray en Nederweert) die ook te maken hebben met deelnemers aan de Lbv/Lbv+ regeling afgestemd.

Doel(en)

Het toestaan van het beoogde gebruik en het schrappen van de mogelijkheid om landbouwhuisdieren te houden.

Resultaten

Met deze ontwikkeling wordt de nieuwe bebouwing en het gewenste toekomstige gebruik geregeld en wordt een invulling gegeven aan een locatie waar met toepassing van de Lbv-regeling dierenverblijven worden gesloopt.

Activiteiten

Doorlopen van de ruimtelijke procedure met een vergunning voor een BOPA (reguliere procedure). Dit wordt vervolgens meegenomen bij de wijziging van het Omgevingsplan.

Argumenten

Het verzoek past onder voorwaarden binnen de Omgevingsvisie Weert.

In juni 2024 is de Omgevingsvisie Weert door de gemeenteraad vastgesteld. In bijlage 17 van deze visie is de Compensatieregeling kwaliteitsverbetering opgenomen, waarin beleid is opgenomen voor hergebruik van Vrijkomende Agrarische bebouwing (VAB), hoofdstuk

10 van de regeling. Het gebruik van VAB's voor stalling van bv. caravans, campers, boten, oude auto's en landbouwwerktuigen is rechtstreeks toegelaten. Ten behoeve van deze caravanstalling is een loods met een oppervlakte van ca. 600 m² voorzien. Kleinschalige recreatieve bedrijven, waartoe de vakantieappartementen worden gerekend, zijn op grond van de Compensatieregeling toegestaan.

Een bedrijf in een VAB mag een oppervlakte van maximaal 650 m² of inhoud van maximaal 1.500 m³ hebben, binnen de bestaande bebouwing dan wel binnen de (onder voorwaarden) nieuw op te richten bebouwing.

In de compensatieregeling worden verder de volgende voorwaarden gesteld:

- Er moet sprake zijn van substantiële kwaliteitswinst, die bestaat uit het verminderen van verstening en het slopen van oude vervallen bebouwing.
- Er mag maximaal 2/3 van inhoud van de te slopen bebouwing worden teruggebouwd met een maximale inhoud van 1.500 m³.
- Het gebouw mag niet plat worden afgedekt.
- Overtollige bebouwing moet worden gesloopt. Het bepalen van wat overtollige bebouwing is, gebeurt in overleg met de gemeente. Hierbij staat het behalen van substantiële kwaliteitswinst centraal. Er wordt maatwerk geleverd.
- Het nieuwe gebouw moet architectonisch een goede uitstraling hebben. Het gebouw is van baksteen of een ander kwalitatief hoogwaardig materiaal en wordt afgedekt met dakpannen of een ander hoogwaardig materiaal.
- Het nieuwe gebouw hoeft niet op dezelfde plaats als het te slopen gebouw opgericht te worden maar moet wel binnen het bestaande bouwvlak worden opgericht.
- Het onbenutte bouwvlak van de agrarische bedrijfskavel vervalt, dus het bouwvlak moet worden verkleind.

Zoals al vermeld wordt een gedeelte van de varkensstallen gesloopt, dit is een oppervlakte van circa 3.800 m². Zoals hiervoor reeds is aangegeven en ook in het principeverzoek nader is aangeduid is het voornemen om de gebouwen (varkensstallen) ten behoeve van de caravanstalling en de akkerbouw mogelijk te handhaven. Omdat pas tijdens het sloopproces zal blijken of deze gebouwen ook daadwerkelijk behouden blijven, wenst initiatiefnemer de optie voor vervangende nieuwbouw van die gebouwen, open te houden. Geadviseerd wordt hiermee in te stemmen. Vanuit de Lbv-regeling dient de gemeente ermee in te stemmen dat deze varkensstallen worden behouden en een andere functie krijgen.

De vakantieappartementen zijn ingevolge het geldende omgevingsplan met een omgevingsplanactiviteit (voorheen: binnenplanse afwijkingsmogelijkheid) toegestaan als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf binnen de bestaande bebouwing(smogelijkheden) met een totale oppervlakte van maximaal 300 m² en mits het totale aantal slaapplekken niet meer bedraagt dan 10. De ligging van de locatie wordt gezien als geschikt door enerzijds de relatief korte afstand tot voorzieningen in de stad Weert en anderzijds de ligging op relatief korte afstand van wandel- en fietsroutes in de gebieden Kemperbroek/Laurabossen en Weerter- en Budelerbergen. Tevens liggen andere recreatieve voorzieningen zoals de IJzeren Man en het Blauwe Meertje op een korte afstand. De twee vakantieappartementen worden ingericht voor maximaal 4 personen per appartement, ofwel maximaal 8 personen in totaal. Ten behoeve van deze ontwikkeling heeft initiatiefnemer een bedrijfsontwikkelplan opgesteld. Dit plan is evenals het principeverzoek als bijlage bij dit advies gevoegd.

Het perceel dient verder landschappelijk te worden ingepast. Hiertoe heeft initiatiefnemer een inpassingsplan opgesteld.

Het initiatief zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het perceel en de leefomgeving.

Er wordt een groot gedeelte van de bedrijfsbebouwing gesloopt. Dit is ook een voorwaarde in het kader van de Lbv-regeling. Er wordt daarbij een intensieve veehouderij beëindigd, hetgeen bijdraagt aan de stikstofproblematiek. Met het realiseren van de

vakantieappartementen wordt ook kleinschalige verblijfsrecreatie aangeboden in het buitengebied. De ligging van de twee vakantieappartementen op de agrarische bedrijfskavel zijn overigens dusdanig gepositioneerd dat rekening is gehouden met zogenaamde spuitzones van aangrenzende agrarische percelen. Met dit initiatief wordt een nieuw verdienmodel voor initiatiefnemer gecreëerd en draagt het initiatief ook bij aan een leefbaar buitengebied.

De principetoestemming wordt in tijd beperkt.

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

Kanttekeningen en risico's

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

In een nader uit te werken evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal) dienen de in de bijlage bij de uitgaande brief nader aangegeven sectorale aspecten onderbouwd 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.

De niet-agrarische activiteiten moeten worden afgestemd op de regionale behoefte.

Het initiatief is voor ambtelijk advies voorgelegd aan de provincie Limburg. Via de mail is op 20 juni 2025 het advies ontvangen. De provincie heeft hierin als voorwaarde meegegeven dat een nadere onderbouwing moet worden verstrekt waarom dit initiatief de juiste functie op de juiste plek is en waarom dit vanuit de toeristisch-recreatieve structuur wenselijk is. Dit moet worden onderbouwd in de etfal.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Zie voor alle tarieven de legesverordening op onze website.

Er wordt een overeenkomst nadeelcompensatie met initiatiefnemer aangegaan.

Overleg gevoerd met

Intern:

Anouk Beurskens, Werner Mentens, Caroline Schrurs (afdeling Ruimte, Economie & Vastgoed)

Sjuul Metsemakers (afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving)

Extern:

Initiatiefnemer

Adviesbureau Van Buiten

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 brieven. 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 september 2026 een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning voor een Bopa te zijn ontvangen.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. Principeverzoek Bocholterweg 80 d.d. 28 mei 2025
2. Landschappelijke inpassing Bocholterweg 80
3. Bedrijfsontwikkelplan Bocholterweg 80
4. Formulier aanpassing Omgevingsplan
5. Antwoordbrief Bocholterweg 80
6. Antwoordbrief aanpassing Omgevingsplan ten behoeve van Lbv-regeling
7. Advies provincie Limburg d.d. 20 juni 2025

