

vanBuiten b.v.
Leveroyseweg 9a
6093 NE Heythuysen

Tel: +31 (0)475 - 49 44 07

info@bijvanbuiten.nl
www.bijvanbuiten.nl

vanbuiten.
een frisse blik op advies

Aan het college van Burgemeester en
wethouders van de gemeente Weert
Postbus 950
6000 AZ Weert

Datum: 28 mei 2025
Betreft: Principeverzoek herbestemmen locatie
Bocholterweg 80, Weert

Contactpersoon: [REDACTED]
Ons kenmerk: BO-2024-008199

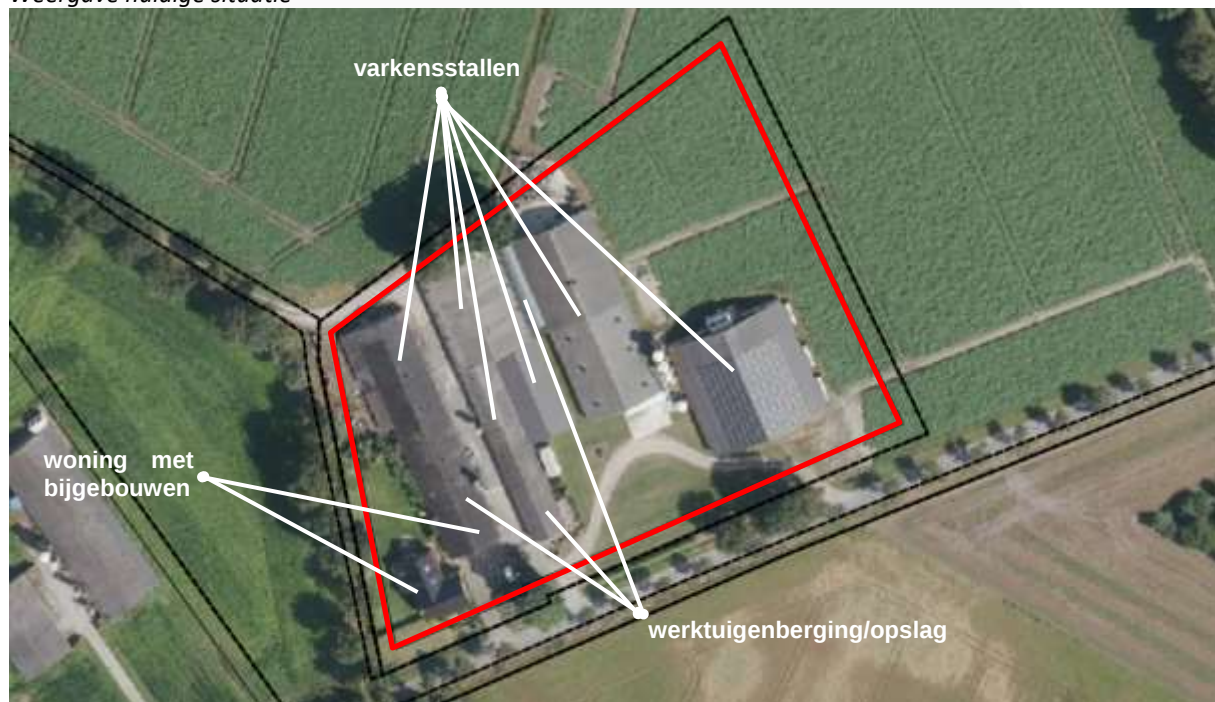
Geacht College,

Hierbij ontvangt u namens [REDACTED] (hierna: initiatiefnemer), gevestigd aan de Bocholterweg 80 in Weert, het principeverzoek om het omgevingsplan op deze locatie zodanig aan te passen, zodat er in de toekomst geen veehouderij-activiteiten meer ontplooid kunnen worden. Dit verzoek wordt gedaan in relatie tot deelname aan de een beëindigingsregeling en het feit dat het in dat kader niet langer is toegestaan om op de locatie bedrijfsmatig landbouwhuisdieren te houden. Tevens verzoeken wij u om mee te werken aan de hierna beschreven alternatieve functies op deze locatie.

Huidige situatie

Op de locatie wordt op dit moment een varkenshouderij- en akkerbouwbedrijf geëxploiteerd. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie AE, nummers 362 en 431. Hierna is een luchtfoto opgenomen met de huidige situatie en met een rode omranding van het bouwvlak.

Weergave huidige situatie



Beoogde situatie

Het voornemen van de initiatiefnemer is om de varkenshouderijak te beëindigen en deel te nemen aan een beëindigingsregeling. Hierin speelt leeftijd van de initiatiefnemer een rol, maar ook het feit dat er geen bedrijfsopvolging in beeld is. Vervolgens is initiatiefnemer gaan nadenken over een alternatieve, passende invulling van de locatie in de toekomst.

Bebouwing

De bebouwing die niet in gebruik is voor de varkenshouderij zoals de woning en werktuigen-bergingen/opslagruimtes blijven behouden. Van de varkensstallen is het voornemen om het grootste deel daarvan te slopen. Van een klein deel van de varkensstallen is het voornemen om deze te behouden in de nieuwe situatie en te gaan inzetten voor de nieuwe functie. De varkensstallen waar dit betrekking op heeft zijn duidelijk aangegeven in de weergave van de nieuwe situatie. Omdat pas tijdens het sloopproces zal blijken of deze gebouwen ook daadwerkelijk behouden blijven, wensen we de optie voor vervangende nieuwbouw van die gebouwen, open te houden.

De oppervlakte aan te slopen varkensstallen bedraagt ca. 3.800 m². De te behouden delen van de varkensstallen zijn in het volgende plaatje met rode kleuring begrensd:



Dit is een uitsnede uit een apart bijgevoegde, volledige technische tekening.

Initiatief

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

1. Het akkerbouwbedrijf wordt voorgezet en het streven is om het grondgebruik uit te breiden van de huidige omvang van ca. 15 ha naar ca. 30 ha. Hiervoor is het nodig om de huidige ruimtes die in gebruik zijn als werktuigenberging/opslag in ieder geval te behouden. Omdat overkappingen die nu ook in gebruik zijn voor het stallen van machines, worden gesloopt is het voornemen om 500 m² van de varkensstal die aansluit aan een bestaande werktuigenberging/opslagruimte te behouden en te gaan gebruiken als werktuigenberging. Dit maakt onderdeel uit van het gebouw dat het dichtst bij de woning ligt.
2. Omdat het akkerbouwbedrijf slechts in een deel van de inkomensbehoefte kan voorzien en er een volwaardig inkomen gehaald zal moeten worden is 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/boten/etc. De betreffende varkensstal is voldoende hoog voor dit gebruik en tevens nog in een goede staat. De oppervlakte van deze te behouden varkensstal is 600 m². Dit gebouw is weergegeven op de hierna ingevoegde tekening.
3. De initiatiefnemer heeft gemerkt dat er steeds meer behoefte is aan recreëren en overnachten op het platteland. Dit is de reden dat hij de mogelijkheden heeft beoordeeld om een twee vakantieappartementen te realiseren in een nieuw op te richten gebouw. 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. In een nader door de initiatiefnemer op te stellen bedrijfsontwikkelplan zal verder worden ingegaan op het uiteindelijke concept.

Bij de ruimtelijke invulling van het plan hebben de volgende factoren een rol gespeeld:

- Realisatie binnen het huidige bouwvlak;
- Zo veel mogelijk scheiding tussen bedrijfsmatige activiteiten en recreatieve activiteiten;
- Positionering van de vakantieappartementen op een plek en in een richting zodat de vakantiebeleving maximaal is;
- Positionering van de vakantieappartementen buiten een afstand van 50 meter tot landbouwgronden van derden in verband met actualiteit rondom spuitzones;
- Ligging ten opzichte van omliggende agrarische bedrijven en woningen;
- Een goede ruimtelijke inpassing;

Visueel ziet een weergave van het nieuwe plan er als volgt uit:

Waterberging
Bestaande waterberging opcapiteit ca. 450m³
Lengte ca. 182m, breedte ca. 3m en diepte ca. 1,1m
Aanvullend verhard oppervlak ca. 1150m²
Waarvan ca. 150m² aan nieuwe bebouwing en 800m² bestrating
Bestaande verharding ca. 2250m²
Bergingsgraad bedraagt 100mm/m² (Waterschap Limburg)
Te leveren water ca. 340m³
Oversch capaciteit 110m³

3. Bestaande bomenrij *
Gesitueerd aan noordzijde plangebied
Ca. 30m lang

2. Struiseel *
Gesitueerd rondom loods t.b.v. caravans stalling
Circa 185m lang, 5m breed en 5m hoog
Zie sortimentslijst en plantverband

Loods t.b.v. akkerbouw
Oppervlakte ca. 1000m²

Nieuwbouw bij woning
Oppervlakte circa 100m²

5 meter zone

Nieuw bouwvlak

Bestaand bouwvlak

Loods t.b.v. caravans stalling
Oppervlakte circa 600m²

4. Nieuwe bomenrij *
Gesitueerd aan oostzijde plangebied, zowel binnen als buiten struiseel
Circa 115m lang, bomen in een losse structuur aangeplant
Circa 9 stuks, zie sortimentslijst

Plattelandappartementen
2 stuks, met individuele terras/tuin en parkeerplaats
Verharding rondom appartementen is halfverharding

6. Nieuwe solitaire boom *
Gesitueerd bij plattelandappartementen
1 stuks, zie sortimentslijst

7. Nieuwe beukenhaag *
Gesitueerd rondom fruitboomgaard en bij tennis, plattelandappartementen
Circa 70m lang, 1m hoog en 0,5m breed
4 st/m², zie sortimentslijst

1. Nieuwe hoogstam fruitbomen *
Gesitueerd aan straatzijde perceel
5 stuks, 15m h o h, verscheiden verband, zie sortimentslijst

5. Gemengde haag *
Rondom privetuin en scheiding tussen bedrijfs- en recreatieve functie
Circa 60m lang, 2m hoog, 1m breed
Zie sortimentslijst, Aangeplant in 2 rijen van 3st/m²

Ruimte t.b.v. akkerbouw ca. 123m²
93m² karkas en 30m² garage

Proefkweeking fruit tuin

Nederlandse naam	Maat	Aantal
Appel	15-18	3
Peer	16-18	1
Pruim	16-18	1
Grote kornoelje	80/100	27
Tuynhout	80/100	27
Veldje Iguiter	80/100	27
Sleedoorn	80/100	27

Omgevingsplan

1. Mogelijk maken van de realisatie van twee vakantieappartementen voor 8 personen;
2. Verwijderen van de mogelijkheden om een veehouderijbedrijf uit te oefenen op deze locatie;
3. Een passende begrenzing van de bouwmogelijkheden/gebruiksmogelijkheden c.q. functies zoals die voorgenomen zijn in de nieuwe situatie;

Door dit initiatief wijzigen de activiteiten de locatie. Dit kan invloed hebben op de omgeving. De wijziging van de functies die in dit principeverzoek worden voorgesteld zijn naar onze mening evenwichtig in deze situatie. Voor deze beoordeling spelen in ieder geval de volgende aspecten een rol.

Op de locatie Bocholterweg 80 wordt een intensieve veehouderij (varkenshouderij) gesaneerd. De emissies van fijnstof, geur en endotoxinen wordt daarmee volledig weggenomen waardoor ook de geurbelasting afkomstig van dit bedrijf, op in de omgeving gelegen gevoelige objecten, daalt tot nul. Door te regelen dat er geen veehouderij meer mag worden gevestigd, worden deze emissies permanent voorkomen.

2. Gezondheid

In de beoogde situatie worden er bedrijfsmatig geen dieren meer gehouden. De emissies van stoffen vanwege die activiteiten die mogelijk invloed hebben op de gezondheid, zoals bijvoorbeeld fijnstof en endotoxinen, vinden niet meer plaats in de beoogde situatie. Daarmee draagt dit initiatief bij aan een verbetering van de gezondheidsaspecten in de omgeving.

3. Verkeer

Met het verdwijnen van de intensieve veehouderij verdwijnen ook de dagelijkse c.q. wekelijkse transportbewegingen met zwaar verkeer als gevolg van transport met dieren, voer en mest. Bij het mede toekennen van een niet-agrarische functie aan deze locatie, is er op dit aspect een verbetering van de omgevingskwaliteit te verwachten, omdat het aantal verkeersbewegingen met zwaar verkeer zal afnemen in de nieuwe situatie.

4. Stikstof

De emissie van ammoniak vanwege de veehouderijactiviteiten wordt volledig weggenomen. Daarmee verdwijnt ook de stikstofbelasting op natuurgebieden in de directe omgeving. De emissie van NOx, vanwege verkeer, zal naar verwachting geen significant negatief effect hebben op de natuurgebieden in de directe omgeving. Dit is een positief effect van het initiatief.

5. Recreatie

Door het realiseren van de twee vakantieappartementen wordt invulling gegeven aan een groeiende behoefte om te recreëren op het platteland. Ook naar stallingsruimte van caravans en campers is grote vraag in dit gebied. Door deze binnen in een gebouw te stallen, wordt voorkomen dat deze elders op buitenterreinen of in woonwijken worden gestald.

6. Economische drager

Door dit initiatief wordt een (agrarische) economische drager vervangen door een andere economische drager. Op die manier is er een verdienmodel voor de initiatiefnemer.

Verzoek

Namens initiatiefnemer verzoeken wij u om principestandpunt in te nemen over de omvorming van de locatie Bocholterweg 80 in Weert naar de situatie zoals hiervoor is omschreven. Tevens verzoeken wij u om een proceduresuggestie te doen waarbij onze voorkeur uitgaat naar het doorlopen van een BOPA procedure met wellicht een aanvullende regeling in een omgevings"veeg"plan van de gemeente.

Met vriendelijke groet,

Team bedrijfsontwikkeling
vanBuiten B.V.

Deze brief is digitaal aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Bijlagen:

- Weergave nieuwe situatie
- Technische tekening nieuwe situatie