

VanBuiten B.V.
t.a.v. [REDACTED]
Leveroyseweg 9A
6093 NE Heythuysen

Weert, 19 augustus 2025

Onderwerp: principeverzoek Bocholterweg 80
Uw kenmerk: BO-2024-008199
Ons kenmerk: 2962043 / 2976372

Beste [REDACTED],

Op 28 mei 2025 hebben wij van u een principeverzoek ontvangen namens Maatschap [REDACTED] gevestigd aan de Bocholterweg 80 te Weert voor de herontwikkeling van de agrarische bedrijfslocatie Bocholterweg 80. Hieronder ontvangt u een reactie.

Besluit

Wij hebben besloten in principe 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 september 2026. Wij hebben hierbij het volgende overwogen.

Motivering

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 u de optie voor vervangende nieuwbouw van die gebouwen, open te houden. Wij hebben besloten hiermee in te stemmen.

De vakantieappartementen zijn ingevolge het geldende omgevingsplan met een omgevingsplanactiviteit (voorheen: binnenplanse afwijkmogelijkheid) 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 is een bedrijfsontwikkelplan opgesteld.

Ten aanzien van de landschappelijke inpassing is een inrichtingsplan 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.

Aandachtspunten

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.

U 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 fr toeristisch-recreatieve structuur wenselijk is. Dit moet worden onderbouwd in de etfal.

Deelname LBV+

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 vestigen van een veehouderij wordt opgeheven maar tevens de andere gevraagde toestemmingen worden geregeld. U heeft namens initiatiefnemer verzocht de voorgaande procedure te volgen. Omdat het op grond van de LBV+ regeling noodzakelijk is dat het Omgevingsplan wordt herzien, zullen wij u hierover in een afzonderlijke brief informeren.

Overeenkomst

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

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. Een ontvankelijke omgevingsvergunning dient uiterlijk 1 september 2026 te zijn ontvangen. Hierna zal een aanpassing van het Omgevingsplan plaatsvinden.

Aanvraag omgevingsvergunning

Om het onderhavige initiatief te realiseren, dient initiatiefnemer een aanvraag om een omgevingsvergunning in te dienen via het omgevingsloket. Het advies is om eerst een conceptverzoek in te dienen. U kunt een conceptverzoek digitaal indienen via: www.omgevingswet.overheid.nl.

Wij stimuleren het voeren van participatie

De gemeenteraad heeft gevallen aangewezen waarin participatie een verplichte aanvraagvereiste bij een omgevingsvergunning is. Dit kan alleen bij een verzoek om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De gevallen waarbij participatie verplicht is, zijn opgenomen in de beleidsnota 'Participatiekader binnen Omgevingswet gemeente Weert'.

Handreiking en 'quickscan' participatie

Hoe participatie wordt vormgegeven, is in de Omgevingswet bewust opengelaten. Dit is gedaan om ruimte te laten voor vormen van participatie die aansluiten bij de aard van de opgave. Gemeente Weert hecht belang aan de inzet van participatie. Wij bieden daarom initiatiefnemers op onze gemeentelijke website een handreiking aan. Hier staat onder ander hoe u de omgeving kunt betrekken bij uw initiatief. Daarnaast vindt u hier een stappenplan om te komen tot een goede participatie. Ook leidt de handreiking u naar de 'quickscan' participatie.

Hoe kunt u aan participatie doen?

De handreiking en de 'quickscan' omtrent participatie is te raadplegen via: <https://www.weert.nl/handreiking-participatie-externe-initiatiefnemers>

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 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.

Leges

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 (m.b.t. de beoordeling van dit verzoek) of Sjuul Metsemakers (m.b.t. de omgevingsvergunning en het conceptverzoek). Ze zijn per e-mail bereikbaar via m.beeren@weert.nl en s.metsemakers@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders



A.M.A. Vrijenhoek
gemeentesecretaris



mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester

Bijlagen: procedure 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;
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.

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.