

Spitters Vastgoed B.V.
T.a.v. [REDACTED]
Kazernelaan 122
6006 SP WEERT

Weert, 23 september 2025

Onderwerp: Kazernelaan 120
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 2873833 / 3053326

Beste [REDACTED]

Besluit

Het college heeft besloten in principe medewerking te verlenen aan uw verzoek. U kunt voor de uitvoer van dit besluit een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) aanvragen. Deze principemedewerking geldt tot uiterlijk 1 oktober 2026. Hierbij is het volgende overwogen.

Omgevingsplan

Ter plaatse is van toepassing het (tijdelijke) deel van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) 'Bedrijventerrein 2013' met de functies 'Wonen' en 'Waarde - Archeologie hoog'. Binnen de functie 'Wonen' is op grond van het omgevingsplan binnen het bouwvlak de bouw van één woning toegestaan. Het ontwerp met appartementen zoals door u is ingediend, valt tenminste ten dele buiten het bouwvlak en betreft meerdere wooneenheden en is daarom niet rechtstreeks mogelijk binnen het omgevingsplan. Ook de toegestane bouw- en goothoogte wijken af van wat in het plan is voorzien.

Motivering

Het initiatief is ruimtelijk voorstelbaar op deze specifieke locatie.

Er wordt afgeweken van de bestaande bouwmogelijkheden om een massa neer te kunnen zetten die beter aansluit bij de grote landhuizen die de wijk karakteriseren. Door de bouwmassa in twee delen op te knippen verkrijgen zij beide de uitstraling van een riante villa en lijken zij minder op het typische appartementengebouw.

Aandachtspunten

Het initiatief dient nog 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 sectorale aspecten nader uitgewerkt en beoordeeld te worden. De voorgestelde beeldkwaliteit uit het principeverzoek is maatgevend voor de nadere uitwerking en de vergunning, hiervan kan niet zonder meer worden afgeweken.

Procedure

Het besluit 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 oktober 2026 te zijn ontvangen. Het verzoek is om de documenten eerst in concept aan te leveren, 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 stukken 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 principe instemming, 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.

Overeenkomst

Uw initiatief betreft een kostenverhaalsplichtige activiteit. Indien u gevolg wilt geven aan het principebesluit zal er een plankostenscan worden uitgevoerd waarin de gemeentelijke plan- en apparaatskosten worden berekend en vastgesteld. De uitkomst van deze plankostenscan maakt deel uit van de anterieure overeenkomst. Het is voor een efficiënt verloop van de uiteindelijke vergunningaanvraag aan te raden om de gesprekken met de gemeente over de anterieure overeenkomst vroegtijdig op te starten, voor het indienen van de vergunningsaanvraag.

In het kader van het programma kostenverhaal van de gemeente Weert bent u als initiatiefnemer ook verplicht een bijdrage te leveren ter verbetering van de fysieke leefomgeving. De bijdrage per woning voor woningen in het dure koopsegment bedraagt € 3.990 per woning. Voor 10 woningen levert dit een bijdrage van € 39.900,- op. Dit is – zij het zeer precies – een inschatting, bij het opstellen van de anterieure overeenkomst zal het exacte bedrag worden berekend gelijktijdig met de andere kosten.

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

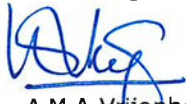
Participatie

U 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.

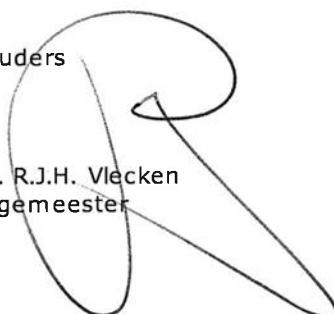
Tot slot

Wij gaan ervan uit dat u tevreden bent met dit antwoord. Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Yorick van Houts. Hij is telefonisch bereikbaar onder nummer (0495) 575581 (maandag-woensdag-donderdag) en per e-mail y.van.houts@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders



A.M.A Vrienhoek
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 2025 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 ervoor 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 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), 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.

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.

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.