

Afdeling	: R,E & V - Planologie	B&W-voorstel: DJ-2792106
Naam opsteller voorstel	: Marjo Beeren-Keijers M.Beeren@weert.nl, 06-034111999	Zaaknummer: 2742144
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek Sint Sebastiaanskapelstraat 28.

Voorstel

In principe in te stemmen met het realiseren van een hondenpension op de locatie Sint Sebastiaanskapelstraat 28 met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) tot uiterlijk 1 maart 2026.

Inleiding

Bij de gemeente is een verzoek ingediend om bij de paardenhouderij aan de Sint Sebastiaanskapelstraat 28 een nevenactiviteit te beginnen in de vorm van een hondenpension. Initiatiefnemers zijn voornemens het bedrijf van de (schoon)ouders over te nemen. Om de paardenhouderij toekomstbestendiger en rendabeler te maken, willen ze de bedrijfsactiviteiten verbreden en een andere inkomstenbron in de vorm van een hondenpension op deze locatie toevoegen. Er zullen maximaal 40 honden met uitloop achter het gebouw worden gehouden.

Ter plaatse is van toepassing het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan 'Buitengebied 2011' met de functies 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met bijbehorende functieaanduiding 'bedrijfswoning', 'Waarde – Archeologie hoog' en de gebiedsaanduidingen 'veiligheidszone – risicovolle inrichting (ged.)', 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en 'vrijwaringzone molenbiotoop' (ged.). Op grond van deze functies is het realiseren van een hondenpension niet toegestaan.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De wet biedt de mogelijkheid om deze ontwikkeling met een zogenaamde vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteitvergunning (Bopa) te regelen. Initiatiefnemers hebben aangegeven hiermee in te stemmen.

Doel(en)

Het realiseren van een hondenpension.

Resultaten

Met deze ontwikkeling wordt het gewenste gebruik geregeld.

Activiteiten

Doorlopen van de ruimtelijke procedure met een vergunning voor een Bopa (reguliere procedure).

In te vullen door het B&W secretariaat:

- ☒ Akkoord
☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:
Beslissing d.d.: 25-03-2025
- ☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie
Nummer: 2

De secretaris,

Argumenten

1.1 Het initiatief is vanuit planologisch oogpunt aanvaardbaar.

De ontwikkeling is zowel op grond van gemeentelijk als provinciaal beleid mogelijk. Ten behoeve van deze nieuwe ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de effecten van het hondenpension op de omgeving te meten. Dit onderzoek is beoordeeld door de gemeente Weert. De conclusie van dit onderzoek is dat een hondenpension op de beoogde locatie aan de Sint Sebastiaanskapelstraat 28 vanuit akoestisch oogpunt aanvaardbaar is.

1.2 Het initiatief is voor ambtelijk advies voorgelegd aan de provincie Limburg.

De provincie heeft in een mail d.d. 24 februari 2025 gereageerd en vraagt in deze mail bij de verdere uitvoering aandacht voor een aantal aspecten. Zo wordt onder meer verwezen naar de POVI, waarbij bij ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor niet-agrarische activiteiten regionale afstemming dient plaats te vinden ten aanzien van de behoefte in de regio. Verder wordt aandacht gevraagd voor mogelijke overlast.

Initiatiefnemers hebben hierop een reactie gegeven in een mail d.d. 27 februari 2025. In de eerste plaats geven zij aan dat de beoogde kleinschalige nevenactiviteit in bestaande bebouwing wordt ontwikkeld, derhalve is er geen sprake van nieuwbouw. In het gebouw waar de ontwikkeling gewenst is, zijn van oudsher compartimenten aanwezig. Er zijn dan ook geen grote verbouwingen nodig om tot het gewenste resultaat te komen. Initiatiefnemers hebben een voorliefde voor kleine hondenrassen. Hierdoor, in combinatie met de wens om de paardenhouderij toekomstbestendiger en rendabeler te maken, is het idee ontstaan om een hondenpension op te richten. Bij de paardenhouderij komen regelmatig bezoekers op locatie. De reacties om een hondenpension op te richten zijn uitsluitend positief. Dit geldt ook voor dorpsgenoten, die van de toekomstplannen van initiatiefnemers vernemen. Hieruit kan worden opgemaakt dat er een behoefte aanwezig is. Ook de direct omwonenden hebben laten weten dat ze achter de plannen staan. Juist om zich te richten op kleine hondenrassen wordt er onderscheid gemaakt met andere hondenpensions in de omgeving van Weert.

1.3 De principetoestemming wordt in tijd beperkt.

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

Kantttekeningen en risico's

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

Initiatiefnemers zullen in het kader van de planologische onderbouwing bij de Bopa worden 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.

1.2 Het initiatief dient landschappelijk ingepast te worden.

Het bedrijf dient tevens landschappelijk ingepast te worden. Deze landschappelijke inpassing wordt als voorwaarde opgenomen in de omgevingsvergunning. Geadviseerd wordt hierbij om de inpassing niet alleen een kwaliteitsverbetering te laten zijn, maar ook moet worden getracht overlast voor de omgeving zoveel mogelijk te beperken. Dit is ook een aandachtspunt dat is meegegeven door de provincie.

Geconstateerd is dat de uitloopweides doorlopen tot in de erfgrens. Hiermee is geen ruimte meer voor een deugdelijke landschappelijke inpassing. Verzocht wordt om in het inpassingsplan hiermee rekening te houden en een zodanige afstand tot de erfgrens aan te houden dat deze uitloopweides op een behoorlijke wijze ingepast kunnen worden.

1.3 Voor een hondenpension moet op grond van het omgevingsplan een informatieplicht worden ingediend:

Dit is neergelegd in hoofdstuk 22 Activiteiten van het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan:

§ 22.3.25 Het fokken, houden of trainen van landbouwhuisdieren, andere zoogdieren of vogels

Artikel 22.252 Toepassingsbereik

- 1. Deze paragraaf is van toepassing op het fokken, houden of trainen van meer dan 25 vogels of meer dan 5 zoogdieren.

In artikel 22.253 Gegevens en bescheiden staat beschreven wat er ingediend moet worden.

Ten minste vier weken voordat de activiteit start of wijzigt moet een informatieplicht worden ingediend.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Voor een Bopa geldt een bedrag aan legeskosten van € 515,-- (prijspeil 2024). Deze legeskosten dienen te worden vermeerderd met de legeskosten voor de beoordeling van de onderzoeksrapporten (€ 758,- per onderzoek, prijspeil 2024). Zie voor alle tarieven de legesverordening op onze website.

Er wordt een overeenkomst nadeelcompensatie met initiatiefnemers aangegaan.

Overleg gevoerd met

Intern:

Karin van de Water, Anouk Beurskens (afd. R,E & V)
Paul Corpelijn (afd. VTH)

Extern:

██████████ (extern adviseur geluidsonderzoek)

██████████ Advies

Provincie Limburg

Participatie

Initiatiefnemers hebben reeds met de omgeving participatie gevoerd. Het participatieverslag is bij dit advies gevoegd.

Communicatie

Indiener wordt geïnformeerd door middel van bijgaande brief. Verder wordt dit advies op de TILS-lijst geplaatst.

Planning

Initiatiefnemers zullen erop worden gewezen dat dit een principetoestemming is, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Als zij van deze toestemming gebruik willen maken, dient uiterlijk 1 maart 2026 een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning voor een Bopa te zijn ontvangen.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

Uitgaande brief principeverzoek Sint Sebastiaanskapelstraat 28

Conceptverzoek nevenactiviteit hondenpension

Bijlage 1 Situatieschets 28 januari 2025

Bijlage 2 AO Sint Sebastiaanskapelstraat 28

Bijlage 3 Participatieverslag met bijlage

Akoestisch onderzoek 21 augustus 2024

Mail provincie d.d. 24 februari 2025

Mail initiatiefnemer d.d. 27 februari 2025