

Van Dun Advies B.V.
t.a.v. [REDACTED]
Postel 8
5711 ET SOMEREN

Weert, 25 maart 2025

Onderwerp: principeverzoek Sint Sebastiaanskapelstraat 28
Uw kenmerk: NL / 19243.005
Ons kenmerk: 2742144 / 2829791

Beste [REDACTED]

Op 19 december 2024, aangepast d.d. 10 februari 2025 hebben wij van u een principeverzoek ontvangen namens [REDACTED], gevestigd aan de Sint Sebastiaanskapelstraat 28 voor het realiseren van een hondenpension op de locatie Sint Sebastiaanskapelstraat 28. 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 maart 2026. Wij hebben hierbij het volgende overwogen.

Motivering

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.

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.

U heeft hierop een reactie gegeven in een mail d.d. 27 februari 2025. In de eerste plaats geeft u 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.

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.

Aandachtspunten

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.

Initiatiefnemer zal 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.

Tevens wordt gevraagd om in de motivering ook de regionale behoefte op te nemen conform advies van de provincie Limburg.

Het initiatief dient landschappelijk ingepast te worden.

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

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.

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. Via de vergunningcheck (<https://omgevingswet.overheid.nl/checken>) kan worden gecheckt welke activiteiten aangevraagd moeten worden. Vervolgens kunnen zij de activiteiten aanvragen in het omgevingsloket. Bij maatregelen op maat kunnen zij de regels vinden die voor hen van toepassing zijn.

Overeenkomst

In verband met kostenverhaal en het voorkomen van risico's voor de gemeente zullen wij een overeenkomst nadeelcompensatie met initiatiefnemers 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 maart 2026 te zijn ontvangen.

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

Initiatiefnemers hebben reeds participatie met de omgeving gevoerd.

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.

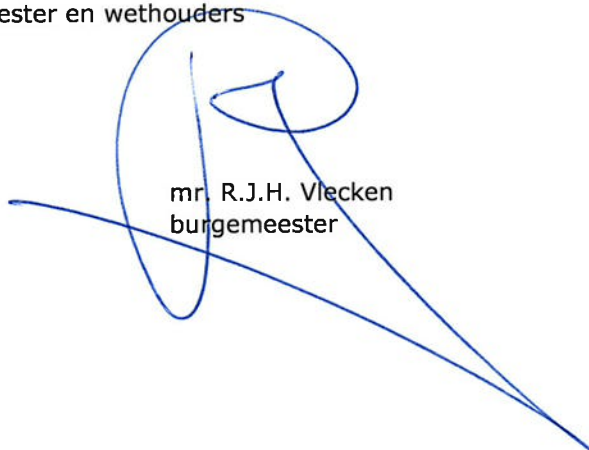
Tot slot

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 Paul Corpelijn (m.b.t. de omgevingsvergunning en het conceptverzoek). Ze zijn per e-mail bereikbaar via m.beeren@weert.nl en p.corpelijn@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders



A.M.A Vrijenhoek
gemeentesecretaris



mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester

Bijlage: 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.