



Principeverzoek

Herontwikkeling Breijbaan 30 te Weert

Gemeente Weert



Colofon

Principeverzoek: Breijbaan 30 te Weert

Rapportnummer: 2023.2451

Status: Definitief

Eerste principeverzoek: juli 2023

Datum aangepast principeverzoek: maart 2024

Actualisaties: meerdere keren in 2024 en 2025

Projectlocatie

Breijbaan 30

6005 NE Weert

Opdrachtnemer

Reland

Bezoekadres:

Burg. Verdijkplein 1

5835 AR Beugen

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

Projectleiding

Reland

085 043 1949

info@reland.nl

© maart 2024 Reland

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Reland. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Reland verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving.

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 Inleiding	1
HOOFDSTUK 2 Gebiedsprofiel.....	2
Ligging plangebied	2
Huidige situatie plangebied	2
HOOFDSTUK 3 Toekomstige situatie	3
Recreatieve activiteiten incl. ondergeschikte activiteiten	3
(Niet-agrarische) bedrijfsactiviteiten	4
HOOFDSTUK 4 Beleid.....	6
Bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'	6
Omgevingsverordening Limburg 2014	7
Omgevingsvisie Weert/ Compensatieregeling kwaliteitsverbetering	7
HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten	10
HOOFDSTUK 6 Samenvatting en conclusie	11
BIJLAGEN	
Bijlage I - Bedrijfsplan Leisure Brains	
Bijlage II - Landschappelijk inpassingsplan	
Bijlage III - Beoogde planologische opzet	
Bijlage IV – Achtergrondinformatie en sfeerbeelden	
Bijlage V – Lijst Staat van bedrijfsactiviteiten behorende bij de Compensatieregeling kwaliteitsverbetering	

HOOFDSTUK 1 Inleiding

Initiatiefnemers zijn woonachtig aan Breijbaan 30 te Weert, dat ook het plangebied van dit principeverzoek vormt. De locatie heeft op dit moment nog een agrarische bestemming, echter zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten inmiddels beëindigd. Op dit moment zijn er binnen het plangebied 25 camperplaatsen, een horecagelegenheid, dagbesteding, twee plattelandsappartementen en twee plattelandskamer met in totaal 10 slaapplekken, een berging en een centrale sanitaire ruimte die deels doorloopt in de berging vergund. Initiatiefnemers zijn voornemens de recreatieve activiteiten binnen het plangebied uit te breiden tot een volwaardig recreatief bedrijf met daaraan onderschikt zorgactiviteiten; ook wel 'Hoeve Lieshout' genoemd. Binnen 'Hoeve Lieshout' worden verschillende faciliteiten beoogd, zie ook hoofdstuk 3. Daarnaast is de wens om binnen de voormalige melkveestal (niet-agrarische) bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1/2 en stalling van bijvoorbeeld voertuigen en werktuigen te voorzien.

Voor een nadere uitwerking van de beoogde recreatieve bedrijfsactiviteiten wordt verwezen naar het al opgestelde bedrijfsplan van Leisure Brains, zie bijlage I. Een impressie van de landschappelijke inpassing is toegevoegd in bijlage II.

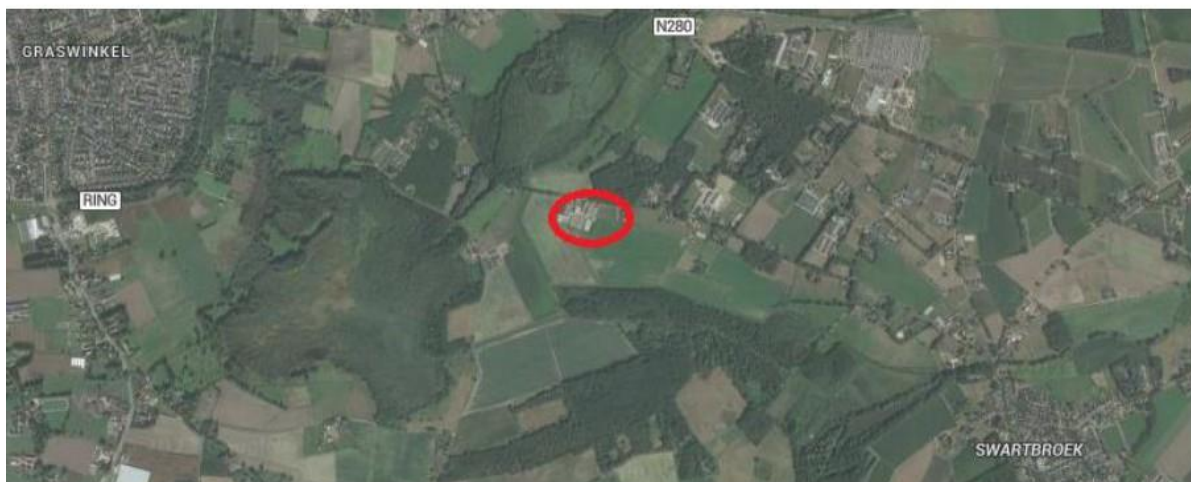
Op basis van het vigerende bestemmingsplan is de beoogde situatie niet rechtstreeks toegestaan. Het is namelijk noodzakelijk om onder andere de agrarische bestemming te wijzigen naar een recreatieve bestemming. Om dit mogelijk te maken, dient een planologische procedure te worden doorlopen. Met onderhavig principeverzoek wordt aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Weert gevraagd om medewerking te verlenen aan dit planvoornemen.

In dit principeverzoek is nader ingegaan op de huidige situatie, in zowel feitelijke als juridische zin (bestemmingsplan). Vervolgens wordt ingegaan op de kenmerken in de omgeving en de beoogde ontwikkeling. Daarnaast wordt het beoogde initiatief op hoofdlijnen getoetst aan beleid en verschillende omgevings- en milieuaspecten. Ten slotte wordt aangegeven op welke manier het initiatief passend is binnen het beleid en welke regelingen hierbij van belang zijn.

HOOFDSTUK 2 Gebiedsprofiel

Ligging plangebied

Het plangebied is gesitueerd ten zuidoosten van Weert. De kern van Weert is op ca. 1,4 kilometer gelegen van het plangebied. De kern van Swartbroek is op 1,7 kilometer van het plangebied gelegen. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich als een gemengd gebied, zo wisselen agrarische percelen, bos en wonen elkaar af. Tevens zijn er verschillende grensoverschrijdende routenetwerken aansluitend op Zuidoost-Brabant, Belgisch Limburg en Midden-Limburg aanwezig.



Figuur 1 Ligging plangebied, plangebied met rood omcirkeld

Huidige situatie plangebied

Het plangebied is gelegen aan Breijbaan 30 te Weert. De locatie is gelegen binnen de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Weert, sectie AB, nummers 160, 913, 1097. Binnen het plangebied zijn een bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen gesitueerd. Daarnaast is een loods en melkveeststal aanwezig. De horecavoorziening is gesitueerd in een gebouw ten oosten van de bedrijfswoning, dichtbij de doorgaande weg t.b.v. de zichtbaarheid voor fietsers en wandelaars. De al bestaande camperplaatsen zijn in het zuiden van het plangebied gesitueerd. Het oostelijke deel van het plangebied bestaat op dit moment uit agrarische gronden.



Figuur 2 Luchtfoto van plangebied, plangebied met rood omkaderd

HOOFDSTUK 3 Toekomstige situatie

In de beoogde situatie wordt binnen het plangebied een recreatief bedrijf voorzien ('Hoeve Lieshout') met ondergeschikte activiteiten. Daarnaast wensen de initiatiefnemers in de voormalige melkveestal (niet-agrarische) bedrijvigheid te voorzien in de vorm van bedrijfsactiviteiten milieu 1/2 en stalling van bijvoorbeeld voertuigen en werktuigen. Hieronder wordt per activiteit een nadere toelichting gegeven.

Recreatieve activiteiten incl. ondergeschikte activiteiten

In de beoogde situatie worden de reeds vergunde recreatieve functies vastgelegd in het bestemmingsplan en daarnaast wordt het recreatieve product uitgebreid. Hierdoor worden de mogelijkheden gecreëerd om te groeien tot volwaardig recreatief bedrijf. De volgende faciliteiten en voorzieningen worden beoogd:

- Natuurlijk ingericht kampeerterrein op een overwegend onverharde ondergrond (met 29 plaatsen) in aanvulling op de campervoorziening (uit te breiden tot 30 plaatsen op verhard terrein, meer 'basic'). In totaal worden 59 staanplaatsen voorzien. De exploitatie van de staanplaatsen wordt jaarrond beoogd, zodat ingespeeld kan worden op verschillende trends en doelgroepen;
- Vier plattelandsappartementen met in totaal 12 slaapplekken in combinatie met een sanitaire ruimte en een berging conform omgevingsvergunning (d.d. 21 maart 2023), tezamen ca. 226,75 m² in combinatie met 36 m² uitbreiding sanitaire ruimte aan zuidzijde van de appartementen;
- Twee bijzondere tweepersoons-verhuureenheden van ca. 55 m² met een 'basic' karakter (een soort 'trekkershut+');
- Recreatiehal/ kleinschalige wellness ten behoeve van de verblijfsgasten: o.a. het aanbieden van recreatieve activiteiten bij slecht weer.

Dit wordt gerealiseerd binnen reeds bestaande bebouwing. De ruimte waar de initiatiefnemer dit wil realiseren heeft een afmeting van (20*24=) 480 m² waarvan de overkapping (20*4=) 80 m² bij het terras hoort. Deze ruimte is momenteel in gebruik als (statische) opslag voor eigen gebruik.

- Horecavoorziening ter ondersteuning van de verblijfsrecreatie en als kleinschalige voorziening in de vorm van een fiets-/wandelcafé, van ca. 486 m² (horeca categorie 1 'daghoreca', 2 'lichte horeca' en 4 'verblijfhoreca').
- Werkplaats ca. 330 m² t.b.v. onderhoud recreatiebedrijf en bijbehorende landschappelijke inpassing.

Dit wordt gerealiseerd binnen bestaande bebouwing wat momenteel in gebruik is als opslag t.b.v. machines en materialen voor het onderhoud van het recreatiebedrijf inclusief groenvoorziening en landschaps- en natuurbeheer.
- Het ontwikkelen van een zorgfunctie voor (jong)volwassenen al dan niet met een verstandelijke beperking en mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. De zorgfunctie zal ondergeschikt zijn aan de recreatieve functie. Het betreft enkel dagbesteding er zal geen sprake zijn van overnachting in relatie tot de zorgfunctie.
- Ondergeschikt aan de recreatieve functie is het wenselijk om stalling te voorzien, met een oppervlakte van ca. 1.350 m² te voorzien in de voormalige melkveestal. Dit betreft het stallen van voertuigen zoals caravans, campers, etc., boten, antieke auto's en tractoren (oldtimers) en oude landbouwwerktuigen. Dit biedt onder andere een extra faciliteit aan de campinggasten die

hun spullen direct op de camping willen stallen waar zij ook recreëren.

- Daarnaast zal er, binnen de voormalige melkveestal, sprake zijn van stalling ten behoeve van de recreatie bedrijfsactiviteiten ter plaatse. Dit zal binnen de 1.350 m² plaatsvinden die in het vorige punt is genoemd. Wanneer er sprake is van stalling ten behoeve van de recreatieve bedrijfsactiviteiten zal de ruimte ten behoeve van de overige stalling zoals hiervoor genoemd, afnemen.

Voor een impressie van zowel de bestaande als beoogde situatie zie figuur 3, bijlage II en bijlage IV. Een nadere uitwerking en onderbouwing van het recreatieve product is toegevoegd in bijlage I. Wat betreft de inrichting van het terrein, zie bijlage II. Op deze manier kunnen zij een ruimtelijk-visuele verbinding creëren met natuurgebied de Krang. Initiatiefnemers wensen geen bebouwing op te richten binnen het natuurlijk ingerichte kampeerterrein.

(Niet-agrarische) bedrijfsactiviteiten

In 2014 is de melkveestal in het westen van het plangebied opgericht. De omvang van de stal is ca. 2.000 m². Door veranderende wetgeving hebben de initiatiefnemers enkel voor een beperkte periode melkvee kunnen houden in deze stal (zie bijlage IV). Aangezien de bebouwing recentelijk is gebouwd en nog in zeer goede staat is, is het niet wenselijk om de bebouwing te saneren. Daarnaast is dit niet mogelijk aangezien de totale businesscase gebaseerd is op behoud van deze bebouwing. De (niet-agrarische) bedrijfsactiviteiten zullen namelijk een basis zijn voor de ontwikkeling en professionalisering van de recreatieve activiteiten binnen het plangebied. De beoogde activiteiten binnen de voormalige melkveestal zijn:

- Max. twee bedrijven in milieucategorie 1 of 2 met een gezamenlijk oppervlak van max. 650 m² conform de lijst Staat van bedrijfsactiviteiten behorende bij de Compensatieregeling kwaliteitsverbetering (bijlage V).
- Zoals reeds in de voorgaande paragraaf genoemd:
 - Stalling (opp. 1.350 m²), zijnde het stallen van voertuigen zoals caravans, campers, etc., boten, antieke auto's en tractoren (oldtimers) en oude landbouwwerktuigen.
 - Stalling ten behoeve van de recreatieve bedrijfsactiviteiten ter plaatse. Dit zal binnen de 1.350 m² plaatsvinden die in het vorige punt is genoemd. Wanneer er sprake is van stalling ten behoeve van de recreatieve bedrijfsactiviteiten zal de ruimte ten behoeve van de overige stalling zoals hiervoor genoemd, afnemen.

Het is wenselijk om ter plaatse enkel bedrijven in milieucategorie 1 of 2 te vestigen aangezien dit beter aansluit bij de recreatieve activiteiten ter plaatse. Zo wordt gewaarborgd dat de beleving van de omgeving centraal staat, zonder dat de bedrijfsactiviteiten tot overlast kunnen leiden voor de aanwezige recreatiegasten. Initiatiefnemers zijn dan ook voornemens om enkel bedrijven in milieucategorie 1 of 2 te laten vestigen (aansluitend op de lijst behorende bij de Compensatieregeling kwaliteitsverbetering en) waarbij de ruimtelijke impact beperkt blijft. De lijst behorende bij de Compensatieregeling kwaliteitsverbetering is reeds begrensd qua oppervlakte, hoeveelheid product en/of vermogen waardoor de mogelijkheden worden beperkt. Binnen de ruimtelijke procedure zal dan ook aangetoond dienen te worden dat er sprake is van een milieukundig aanvaardbare situatie welke de recreatieve activiteiten (tevens) niet belemmert.

Anderzijds is het wenselijk om stalling van verschillende voertuigen en werktuigen te voorzien binnen

Aan de noordzijde en oostzijde van de loods kunnen de parkeervoorzieningen t.b.v. de (niet-agrarische) bedrijfsactiviteiten worden gerealiseerd. Er is al een aparte inrit aanwezig waardoor de recreatieve voorzieningen niet worden belemmerd door eventuele bedrijfsactiviteiten in de voormalige melkveestal. Daarnaast zal het aantal parkeerplaatsen wat tegelijkertijd wordt gebruikt beperkt zijn, aangezien t.b.v. de functie men niet lang verblijft binnen het plangebied.



Figuur 3 Situatieschets beoogde ontwikkeling

HOOFDSTUK 4 Beleid

Bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'

Update augustus 2025: Deze paragraaf is opgesteld in de eerste versie van het principeverzoek in 2023/2024. Inmiddels is de Omgevingswet in werking getreden. Onveranderd blijft het voormalige bestemmingsplan het grootste uitgangspunt in het tijdelijk omgevingsplan. De uitgangspunten zijn dan ook beleidsneutraal gewijzigd in het omgevingsplan. Een actualisatie van deze paragraaf wordt in de ruimtelijke procedure voorzien.

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' (vastgesteld op 26 juni 2013) vigerend. Ter plaatse van het plangebied geldt de enkelbestemming 'Agrarisch– Agrarisch bedrijf' (figuur 3). Daarnaast zijn de volgende aanduidingen binnen het plangebied gelegen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding: bedrijfswoning;
- Maatvoering: maximum bouwhoogte: 12m;
- Gebiedsaanduiding: reconstructiewetzone – extensiveringsgebied.



Figuur 4 Uitsnede plangebied uit bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'

Volgens, in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan is het realiseren van een recreatief bedrijf niet rechtstreeks toegestaan. Daarnaast zijn er geen afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarvan gebruik kan worden gemaakt om het initiatief te realiseren. In het verleden zijn wel de aanwezige camperplaatsen en het fietscafé vergund. Een herziening of afwijking van het

bestemmingsplan is noodzakelijk om de volledige beoogde situatie te kunnen realiseren. Hierbij wordt zoveel mogelijk aangesloten bij relevant beleid.

Omgevingsverordening Limburg 2014

Binnen de Omgevingsverordening Limburg 2014 (POL2014) wordt op het gebied van toerisme en recreatie gestuurd op kwaliteit én kwantiteit. Men wil het bestaande aanbod verbeteren en bij overaanbod zelfs uit de markt halen. Afstemming over nieuwe initiatieven dient in de regio's plaats te vinden. Het plangebied is gelegen in de regio Midden-Limburg. Voor deze regio is het 'Midden-Limburgse Visie en Actieprogramma Recreatie en Toerisme Midden-Limburg' opgesteld (Maart 2019). Binnen deze visie staan beleving en aansluiting op leefstijl van gasten centraal. Het bedrijfsplan van de initiatiefnemers laat zien dat hun concept aan kan sluiten op deze uitgangspunten, zie bijlage I. Gezien de omvang zal naar verwachting regionale afstemming noodzakelijk zijn.

Omgevingsvisie Weert/ Compensatieregeling kwaliteitsverbetering

De compensatieregeling kwaliteitsverbetering is onderdeel van de Omgevingsvisie Weert die is vastgesteld op 17 juni 2024. De compensatieregeling kan worden gezien als een evaluatie en actualisatie van het gemeentelijk kwaliteitsmenu dat onderdeel was van de Structuurvisie Weert 2025 (welke inmiddels is vervangen door de omgevingsvisie). In de compensatieregeling kwaliteitsverbetering is ook een module opgenomen voor gebiedseigen recreatie en Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB).

- Gebiedseigen recreatie

De regeling voor gebiedseigen recreatie heeft betrekking op vakantie-/bungalowparken en kleinschalige kampeerterreinen. In deze regeling is opgenomen dat recreatieve bedrijven in beginsel worden geconcentreerd in het gebied rond de Ijzeren Man. Voor bestaande bedrijven buiten dit gebied bestaan echter mogelijkheden voor uitbreiding, voor zover deze plaatsvindt binnen de zonering 'Buitengebied'. De locatie grenst zowel aan de zonering 'Buitengebied' als de zonering 'Groenblauwe mantel'. Een gedeelte van de nieuwe en bestaande camper-/kampeerplaatsen zijn dan ook gelegen in de groenblauwe mantel. Van belang is dat de omgevingsvisie geen beperkingen, verboden en verplichtingen oplegt aan het nu toegestane gebruik van gronden en gebouwen. Verder zijn de grenzen van de zoneringen op de kaarten globaal en niet op perceelniveau bepaald. Het huidige gebruik (o.a. agrarische bedrijfsactiviteiten en camperplaatsen) vindt ook gedeeltelijk plaats binnen de groenblauwe mantel. Op basis van het provinciaal beleid is uitbreiding in de groenblauwe mantel mogelijk mits het groene en visueel-ruimtelijke karakter niet wordt geschaad.



Figuur 5 Zonering afkomstig uit de Omgevingsvisie Weert met plangebied rood omcirkeld (indicatief).

De locatie waar de nieuwe kampeerplaatsen worden beoogd is op dit moment in gebruik als intensief land- en tuinbouwperceel ten behoeve van lelieteelt. Deze gronden zullen worden omgezet naar een natuurlijk ingericht kampeerterrein met een meer extensief karakter, waarop geen verharding en enkel twee bijzondere verhuureenheden worden geplaatst. Daarnaast wordt het kampeerterrein zorgvuldig landschappelijk ingepast (zie bijlage II), in aanvulling op de reeds gerealiseerde landschappelijke inpassing ten behoeve van de bouw van de melkveestal. Ook wordt het kampeerterrein voorzien van een bufferzone richting de naastgelegen woonbestemming. Tenslotte zal binnen het agrarisch bouwvlak naar mogelijkheden worden gezocht om verharding weg te nemen en het terrein verder te vergroenen. Hiertoe hebben de initiatiefnemers reeds de nodige inspanningen geleverd. Dat is ook te zien op de afbeeldingen in bijlage IV. Naast een zorgvuldige landschappelijke inpassing dient op basis van de module gebiedseigen recreatie een compensatie te worden geleverd per vierkante meter verharding en bebouwing.

Gezien de functiewijzing en de invulling van het kampeerterrein draagt de beoogde ontwikkeling bij aan het groene en visueel-ruimtelijke karakter van het gebied. Een uitbreiding in de groenblauwe mantel is dan ook voorstelbaar.

- **Vrijkomende agrarische bebouwing**

Het hergebruik van VAB's wordt over het algemeen toegejuicht. Door leegstaande (agrarische) bedrijfsbebouwing een nieuwe functie te geven wordt verpaupering voorkomen of wordt voorkomen dat illegale activiteiten plaatsvinden. Deze module is niet gewijzigd ten opzichte van het gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM), welke hierna wordt toegelicht.

Voormalig Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert (GKM)

Onderdeel van de voormalige Structuurvisie Weert 2025 is het gemeentelijk kwaliteitsmenu. Dit kwaliteitsmenu is van toepassing op gronden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Weert. Het plangebied is gelegen binnen deze gronden.

Hierdoor is het gemeentelijk kwaliteitsmenu van toepassing.

De beoogde ontwikkeling sluit grotendeels aan bij verschillende modules uit het gemeentelijk kwaliteitsmenu. Enerzijds wordt aansluiting gezocht bij module 2 'gebiedseigen recreatie en toerisme' en anderzijds bij het aanvullend beleid over vrijkomende agrarische bebouwing.

Zo wordt met de ontwikkeling een bijdrage geleverd aan het creëren van een recreatief bedrijf dat passend is bij de omgeving en waarbij behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden voorop staan. Daarnaast kan het recreatieve concept bijdragen aan een goede toeristisch-recreatieve structuur in de omgeving.

In de voormalige koeienstal wenst de initiatiefnemer (niet-agrarische) bedrijvigheid te ontwikkelen in combinatie met stalling van bijvoorbeeld voertuigen en werktuigen en stalling ten behoeve van de recreatieve bedrijfsactiviteiten ter plaatse. Zoals in het kwaliteitsmenu staat omschreven is dit mogelijk in het kader van het VAB-beleid.

Enerzijds wordt een recreatief bedrijf ontwikkelt anderzijds wordt binnen 650 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing maximaal twee bedrijven in milieucategorie 1 en/of 2 toegestaan. De bedrijven die zich mogen vestigen dienen opgenomen te zijn in de lijst behorende bij het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (welke tevens is overgenomen in de Compensatieregeling kwaliteitsverbetering).

Als in principe medewerking wordt verleend, wordt de aansluiting op het gemeentelijk kwaliteitsmenu nader uitgewerkt. Zo wordt onder andere een beperkte lijst aan mogelijke bedrijfsactiviteiten opgenomen, in lijn met de lijst behorende bij het GKW, binnen de planologische procedure, zie bijlage V.

Tenslotte moet worden benadrukt dat voor de bouw van de melkveestal reeds compensatie heeft plaatsgevonden door het afstaan van gronden ten behoeve van de herinrichting van de Leukerbeek en de realisatie van een amfibieënpool.

HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten

Het is ook van belang om te kijken naar de omgevingskenmerken in de omgeving van het plangebied. Of het plangebied een passende locatie is voor de beoogde ontwikkeling, is namelijk (onder andere) afhankelijk van de kenmerken van de omgeving en de omliggende functies.

Ten aanzien van de functie 'kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)' geldt in het kader van de VNG-richtlijn 'Bedrijven- en milieuzonering' een richtafstand van minimaal 50 meter. Voor (niet-agrarische) bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 of 2 geldt een richtafstand van minimaal 30 meter.

In de omgeving zijn enkele woonfuncties en agrarische bedrijfsfuncties gelegen. Naar verwachting zijn de agrarische bedrijven op voldoende afstand gesitueerd in de beoogde situatie. Er is één woonfunctie binnen 50 meter van het plangebied gelegen (Breijbaan 34/34a). Het belangrijkste aspect, met betrekking tot de richtafstand van 50 meter, is naar verwachting geluid.

Initiatiefnemers hebben reeds overlegd met de bewoner van Breijbaan 34/34a (dialoog). Samen hebben ze bedacht om een landschappelijke buffer van minimaal 50 meter te creëren tussen de beoogde recreatieve voorzieningen en de woning aan Breijbaan 34/34a om eventuele overlast te voorkomen, zie tevens figuur 3 en bijlage II. Dit zal dan ook in het vervolg worden verankerd in de planologische procedure. Naar verwachting zal hierdoor voldaan worden aan de richtafstanden op basis van de VNG-richtlijn 'Bedrijven en milieuzonering'. Dit zal nader uitgewerkt worden tijdens de planologische procedure.

De bedrijfsactiviteiten in de voormalige melkveestal zullen daarnaast niet belemmerend zijn voor de recreatieve functies. Planologisch wordt verankerd dat de bedrijfsbebouwing binnen de bedrijfsbestemming niet kan uitbreiden (richten het oosten (recreatiebedrijf)). Buiten het beoogde bouwvlak worden enkel verkeersbewegingen en parkeervoorzieningen beoogd, geen bedrijfsactiviteiten. Desondanks wordt via bijlage III aangetoond dat het dichtstbij gelegen gevoelige object voor de bedrijfsbestemming, de bedrijfswoning van het beoogde recreatiebedrijf wordt. Zoals aangetoond in bijlage III is de afstand ca. 30 meter, waardoor wordt voldaan aan de richtafstand voor bedrijven en milieuzonering.

Binnen een zone van 30 meter wordt wel de werkplaats en enkele staanplaatsen voorzien (kampeer/camper). Dergelijke voorzieningen worden niet gezien als gevoelig object. Deze paragraaf zal nader uitgewerkt worden in het kader van de planologische procedure.

HOOFDSTUK 6 Samenvatting en conclusie

De beoogde ontwikkeling aan Breijbaan 30 te Weert betreft het ontwikkelen van recreatieve activiteiten ('Hoeve Lieshout') met daaraan ondergeschikt zorgactiviteiten en stalling ten behoeve van de recreatieve bedrijfsactiviteiten ter plaatse. Daarnaast betreft het initiatief ook (niet-agrarische) bedrijfsactiviteiten en stalling van bijvoorbeeld voertuigen en werktuigen. Dit voornemen is niet rechtstreeks toegestaan volgens, in overeenstemming met het bestemmingsplan. Daarom is een planologische procedure in de vorm van herziening of afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk.

De beoogde ontwikkeling vindt grotendeels aansluiting bij gemeentelijk en provinciaal beleid. Hierdoor is het mogelijk om het voornemen toe te staan. Inmiddels is het plan eind november 2023 afgestemd in de regio (SML Recreatie en Toerisme). Hier was voorliggend verzoek (gedeeltelijk) een hamerstuk.

Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Uit onderhavig verzoek blijkt dat dit naar verwachting geen grote belemmeringen zal opleveren. Indien noodzakelijk, zullen in een later stadium onderzoeken voor relevante milieuaspecten worden uitgevoerd. Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan behoud en herstel van natuur- en landschapswaarden in de omgeving door het beoogde natuurlijk ingerichte kampeerterrein.

Op basis van het voorgaande kan dan ook worden geconcludeerd dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar en haalbaar is. Concreet betekent dit dat met dit principeverzoek om medewerking wordt gevraagd van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Weert, voor het mogelijk maken van de beoogde ontwikkeling. Initiatiefnemers gaan daarnaast graag in gesprek over de mogelijkheden binnen het plangebied.

BIJLAGEN

Bijlage I - Bedrijfsplan Leisure Brains

Deze bijlage wordt separaat toegevoegd.

Bijlage II - Landschappelijk inpassingsplan

Deze bijlage wordt separaat toegevoegd.

Bijlage III - Beoogde planologische opzet



Bijlage IV – Achtergrondinformatie en sfeerbeelden

De Breijbaan is van oudsher een aftakking van de doorgaande weg tussen Weert en Roermond. De Breijbaan loopt door het beekdal van de Leukerbeek. Het gevolg hiervan is dat er langs de Breijbaan van oudsher vruchtbare gronden aanwezig zijn. Op historische kaarten zien we dan ook veel verspreide bebouwing terug aan de Breijbaan. Op kaarten uit de late 19^e eeuw is ook reeds bebouwing aanwezig op de locatie Breijbaan 30. In de loop der jaren is op deze locatie een volwaardig agrarisch bedrijf ontstaan dat is meegegroeid in de tijdsgeest, met als een van de laatste stappen de bouw van een nieuwe melkveestal in 2014. De bouw van de nieuwe stal en de bijbehorende uitbreiding van het bouwvlak zijn gepaard gegaan met de realisatie van een kwalitatieve landschappelijke inpassing. Daarnaast is circa 2,8 hectare grond afgestaan ten behoeve van de herinrichting en natuurontwikkeling van de Leukerbeek.

Door wijzigingen in de Landelijke mestwetgeving in 2018, heeft de initiatiefnemer het aantal stuks vee moeten inperken. Het gevolg is dat maximaal 65% van de capaciteit kon worden benut. Een rendabele voorzetting van het agrarisch bedrijf was daardoor onmogelijk geworden.

Hieronder sfeerbeelden van de projectlocatie.

Situatie voor 2018:



Luchtfoto uit 2017, nagenoeg het gehele terrein is verhard.



Ter plaatse van de huidige camperplaatsen waren sleufsilo's aanwezig.

Situatie in 2023



Luchtfoto uit 2023, het terrein is vergroend en er is verharding weggenomen ter plaatse van het terras. Cijfers geven locatie aan van de locatie waar onderstaande foto's zijn genomen.



1: Terras gerealiseerd op houtsnippers



2: Camperplaatsen zijn verhard maar worden omgeven door inheems groen



3: Langs het terras en camperplaatsen is inheems groen gerealiseerd



4: Inrit naar de camperplaatsen met rechts de stal die verbouwd wordt tot plattelandskamers

Bijlage V – Lijst Staat van bedrijfsactiviteiten behorende bij de Compensatieregeling kwaliteitsverbetering

Update augustus 2025: Deze lijst is gelijk gebleven aan de lijst behorende bij het voormalig gemeentelijk kwaliteitsmenu Weert (GKW).

Bijlage 1 Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert Staat van Bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	nummer	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDEXEER
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES
		nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER
40	35	E2	10	0	30 C	10	30	2	1 P
41	36	-							
41	36	B0							
41	36	B1	0	0	30 C	10	30	2	1 P
45	41, 42, 43	-							
45	41, 42, 43	3	0	10	30	10	30	2	1 G
64	53	-							
642	61	A	0	0	10 C	0	10	1	1 P
642	61	B0							
642	61	B2	0	0	0 C	10	10	1	1 P
642	61	B3	0	0	0 C	10	10	1	1 P
72	62	-							
72	62	A	0	0	10	0	10	1	1 P
72	58, 63	B	0	0	30 C	0	30	2	1 P
73	72	-							
731	721		30	10	30	30 R	30	2	1 P
732	722		0	0	10	0	10	1	1 P
92	59	-							
9253.1	91041	Kinderboerderijen	30	10	30 C	0	30	2	1 P
926	931	0							
926	931	11	0	0	30	30	30	2	1 P
926	931	2	0	0	10 C	10	10	1	1 P
93	96	-							
9305	9609	B	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P