

Afdeling	: R&E - Planologie	Raadsvoorstel: DJ-3022836
Naam opsteller voorstel	: Lex Giesen (0495-575433)	Zaaknummer: 2540993
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Wensen en bedenkingen principeverzoek Breijbaan 30.

Voorstel

Wensen en/of bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van het principeverzoek voor de locatie Breijbaan 30 in Weert.

Inleiding

Op dit moment ligt er op basis van het geldende tijdelijk deel van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) 'Buitengebied 2011' de functie 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' en gedeeltelijk de functie 'Agrarisch met waarden-Natuur en landschapswaarden' op de locatie Breijbaan 30 (Hoeve Lieshout) in Weert.

In 2014 is een stal gebouwd voor melkvee. Deze ontwikkeling is gepaard gegaan met kwaliteitsverbetering in de vorm van het ter beschikking stellen van gronden ten behoeve van de herinrichting van de Leukerbeek en de realisatie van een amfibieënpool.

Door wijzigingen in de mestwetgeving kon vanaf 2018 de stal niet meer voldoende benut worden en zijn de veehouderij activiteiten volledig beëindigd omdat het voeren van een rendabel agrarisch bedrijf niet meer mogelijk was. De nieuwe stal is zodoende nog geen 4 jaar volledig in bedrijf geweest. Vervolgens is initiatiefnemer in overleg getreden met de gemeente en zijn de volgende vergunningen afgegeven:

- Fiets- en wandelcafé, geopend tijdens winkelopeningstijden (2018), tijdelijk vergund tot 2030;
- Terras ten behoeve van de horeca-activiteiten, tijdelijk vergund tot 2030;
- Twee plattelandsappartementen (3-persoons) en 2 plattelandskamers (2-persoons), dus in totaal 10 slaapplaatsen;
- 25 camperplaatsen (2020), tijdelijk vergund tot 2031;
- Zorgactiviteiten in de vorm van dagbesteding, tijdelijk vergund tot 2033.

Al geruime tijd is initiatiefnemer in overleg met de gemeente over het volledig omschakelen van agrarisch bedrijf naar recreatiebedrijf. Dit heeft geleid tot een principeverzoek dat in juli 2023 is ingediend, dit is geactualiseerd in maart 2024. Dit principeverzoek ziet op het omzetten van de functie 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' in de functie 'Recreatie-verblijfsrecreatie' en daaraan ondergeschikt de functies horeca en zorg. Daarnaast is sprake van een uitbreiding ten behoeve van een kampeerterrein op de locatie 'Agrarisch met waarden-Natuur en landschapswaarden'.

Concreet zijn de volgende activiteiten beoogd:

- Het omzetten in een permanente horecavoorziening ter ondersteuning van de verblijfsrecreatie in de vorm van een fiets/wandelcafé van circa 486 m² (daghoreca en lichte horeca), deze is nu tijdelijk vergund;
- Permanent toestaan 30 camperplaatsen (uitbreiding met 5 plaatsen). 25 camperplaatsen zijn met een tijdelijke vergunning geregeld, de 30 camperplaatsen zijn feitelijk al aanwezig;
- Realiseren van een nieuw kampeerterrein met 29 kampeerplaatsen met natuurlijk karakter;
- De bestaande plattelandskamers en -appartementen met in totaal 10 slaapplekken omzetten naar 4 plattelandappartementen met 12 slaapplekken in combinatie met aanvullend sanitair (36 m²);
- Het realiseren van twee 'trekkershutten' van maximaal 55 m² per eenheid op het nieuwe kampeerterrein;
- De bestaande b(agrarische) bedrijfsbebouwing omzetten in een recreatiehal/kleinschalige wellness t.b.v. verblijfsgasten (o.a. t.b.v. activiteiten bij slecht weer) met een oppervlakte van 400 m² en een overkapping van 80 m² die bij het terras wordt getrokken. Deze overkapping wordt nu gebruikt voor opslag;
- Realiseren werkplaats (330 m²) in de bestaande bebouwing tussen de voormalige koeienstal en het hoofdgebouw ten behoeve van het beheer en onderhoud van recreatiebedrijf en bijbehorende landschappelijke inpassing;
- Het omzetten in een permanente ondergeschikte zorgfunctie, dagbesteding over het gehele terrein. Dit is nu tijdelijk vergund;
- Het gebruik van de voormalige stal voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 en 2 met een oppervlakte van maximaal 650 m²;
- Tenslotte het gebruik voor het stallen in de voormalige stal van voertuigen (maximaal de resterende 1.350 m²) zoals caravans, campers, etc., boten, antieke auto's en tractoren (oldtimers) en oude landbouwwerktuigen. De voormalige stal kan ook benut worden voor opslag ten behoeve van de recreatieve functie.

Voor al deze functies wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Volledigheidshalve wordt verwezen naar het principeverzoek met bijlagen waarin uitgebreid wordt ingegaan op de beoogde ontwikkeling. In de bijlage zit een bedrijfsplan waarin ingegaan wordt op de keuze voor de invulling van het recreatiebedrijf zoals de beoogde doelgroep en de onderbouwing daarvan. Hiermee wil initiatiefnemer komen tot een eindsituatie van de ontwikkeling aan de Breijbaan 30. Verdere uitbreiding in de toekomst wordt dan ook niet beoogd. Het doel vanuit de initiatiefnemer is om te komen tot een volwaardig recreatiebedrijf.

Omdat deze ontwikkeling niet past binnen de omgevingsvisie, zie argument 1, wordt voordat wij als college tot besluitvorming overgaan, dit principeverzoek eerst aan u voorgelegd voor wensen en bedenkingen.

Relatie tot de strategische visie

In de strategische visie wordt onder meer aangegeven dat:

- Weert in 2030 mede vorm wordt gegeven door burgerkracht en ook door samenwerking met inwoners, maatschappelijke organisaties, kennisinstellingen en het bedrijfsleven. De gemeente betreft inwoners proactief bij het zoeken naar oplossingen voor uitdagingen.
- De gemeentelijke overheid initiatieven vanuit de samenleving faciliteert en nieuwe vormen van burgerparticipatie inzet.
- Het vertrouwen in de overheid afneemt en er werk aan de winkel is om dat terug te winnen of te versterken.
- Iedereen meedoet of zich tenminste uitgenodigd voelt om een bijdrage te leveren.

Het gaat hier om een initiatief vanuit de samenleving en er wordt nu nagegaan in hoeverre dit gefaciliteerd kan worden. We willen energie en betrokkenheid in de samenleving ondersteunen en aanjagen.

Effect

De gemeente Weert is een betrouwbare, toegankelijke, integere en professionele gemeente.

De gemeente Weert heeft een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.
De gemeente Weert vervult een centrumfunctie voor de omgeving.

Te meten als volgt:

Het principeverzoek kan afgedaan worden op een manier zodat initiatiefnemer zicht krijgt op de haalbaarheid van een door hem beoogd plan middels een principebesluit door het college van burgemeester en wethouders.

Doel(en)

Het verkrijgen van wensen en bedenkingen over het principeverzoek Breijbaan 30 in Weert. Met deze procedure wordt de raad in de positie gebracht om wensen en bedenkingen omtrent dit initiatief uit te kunnen spreken. Doelen die we in dit kader vanuit de strategische visie nastreven zijn het versterken van het profiel en richting waar we als gemeente voor staan en voor gaan. Daarnaast zien we toerisme en recreatie graag duurzamer, meer divers, groener en rijker aan cultuurhistorie.

Argumenten

1. De ontwikkeling past niet in de omgevingsvisie maar speelt al langer

Dit initiatief sluit niet aan bij de gekozen richting in de vastgestelde Omgevingsvisie Weert. De Omgevingsvisie Weert biedt buiten het IJzeren Man gebied geen ruimte voor grootschalige recreatie. Deze ontwikkeling ligt aan de oostzijde van Weert en is geen kleinschalig initiatief. Een kleinschalig initiatief kent maximaal 25 kampeerplaatsen, daar wordt in de huidige situatie al overheen gegaan. Dit is echter een initiatief dat al langer loopt, waarvoor al diverse (tijdelijke) vergunningen zijn verleend waarmee de ontwikkeling al in gang is gezet. Er is namelijk al sprake van een recreatiebedrijf in de vorm van een agrarisch bedrijf met recreatieve nevenfuncties. Omdat het om een reeds bestaand recreatief bedrijf gaat is een uitbreiding in de groenblauwe mantel mogelijk mits dit onderbouwd is. Dit was al voor de start van het proces van de Omgevingsvisie Weert. Initiatiefnemer wil nu geheel omschakelen van een agrarische functie naar recreatie om zo tot een eindsituatie te komen. Vanwege de strijdigheid met de Omgevingsvisie Weert wordt deze ontwikkeling voorgelegd aan de gemeenteraad voor wensen en bedenkingen.

2. Sloop van de stal is geen realistisch scenario en hier dient een herinvulling voor gevonden te worden

Om tot een optimale kwaliteitsverbetering te komen is onderzocht of het haalbaar is om de bestaande melkveestal te slopen en de ontwikkeling binnen het bestaande bouwvlak te laten plaatsvinden. De stal is relatief nieuw en zeer kort operationeel geweest. De bouw- en sloopkosten kunnen daarom niet worden terugverdiend en dit vormt bedrijfseconomisch geen haalbaar scenario voor de initiatiefnemer.

Gekeken is om de stal te handhaven en te gebruiken ten behoeve van recreatieve doeleinden zoals een recreatiehal of groepsaccommodatie. Een recreatiehal sluit niet aan bij de huidige en beoogde doelgroep zoals in het bedrijfsplan is omschreven. Het ombouwen van de stal naar verblijfsrecreatie vergt een grote financiële investering aangezien de stal nooit gebouwd is voor menselijk verblijf. Het ombouwen van de stal is derhalve financieel economisch niet realistisch. Verder is het de vraag of de verblijfseenheden binnen deze stal op het gebied van sfeer en beleving aansluiten bij de beoogde ervaring van de locatie en of er vanuit de markt voldoende vraag is voor een dergelijke voorziening.

De bestaande stal wordt daarom nu enerzijds beoogd voor het gebruik van niet-agrarische (en aan het buitengebied gebonden) bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 (maximaal 650 m²), zoals aangeduid in de staat van bedrijfsactiviteiten horende bij de compensatieregeling kwaliteitsverbetering omdat het hier gaat om Voormalige Agrarische Bedrijfsbebouwing (VAB). Op deze manier wordt een nieuwe functie aan een VAB gegeven om leegstand tegen te gaan. Bij het planologisch regelen moet duidelijk zijn welke bedrijven hier komen, dus welk soort milieucategorie 1 of 2 bedrijf. Dit is ook in lijn met hoe we omgaan met de herinvulling bij alle deelnemers aan de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties (Lbv).

Anderzijds wordt de stal beoogd als stalling voor voertuigen (max. 1.350 m²). zoals caravans, campers, etc., boten, antieke auto's en tractoren (oldtimers) en oude landbouwwerktuigen. Daarnaast wil ondernemer de stal ook kunnen gebruiken voor de opslag ten behoeve van de recreatiefunctie.

Deze invulling van de stal past binnen de beoogde bedrijfsvoering van de ondernemer. Gezien de bedrijfsactiviteiten elkaar kunnen afwisselen, is het niet noodzakelijk om extra personeel aan te nemen. Omdat ze naar verwachting zelf de activiteiten kunnen uitvoeren, blijft het kleinschalige karakter dat de initiatiefnemer wil uitstralen geborgd.

3. Een brede integrale afweging maken op de totale ontwikkeling en duidelijkheid bieden door nu tot een planologische eindsituatie te komen

Diverse vergunningen zijn tijdelijk van aard en zo is de huidige situatie gefaseerd tot stand gekomen. Op dit moment maken al verschillende verenigingen (zoals Pétanque Club Weert, de zonnebloem, muziekkapellen en diverse andere verenigingen) gebruik van de locatie, is er sprake van dagbesteding en is de hoeve daarmee al sterk maatschappelijk verankerd.

We willen nu naar een definitieve invulling op de locatie waarbij de agrarische bedrijfsfunctie met ondergeschikte recreatieve functies omgezet wordt naar de functie van een volwaardig recreatiebedrijf. Hierbij maken we een brede integrale afweging op de totaalontwikkeling die ook leidt tot duidelijkheid voor de ondernemer en de omgeving over de planologische eindsituatie. Om hier een goed planologisch-juridisch te scheppen is een wijziging van het omgevingsplan de geëigende procedure om zo de functie van agrarisch bedrijf om te zetten in een recreatiebedrijf met enkele ondergeschikte functies.

4. Er wordt gekomen tot een voorstelbare ruimtelijke invulling die leidt tot een duurzaam recreatiebedrijf dat goed in zijn omgeving past en maatschappelijke meerwaarde heeft

Om te komen tot een duurzaam toekomstig bestendig recreatiebedrijf is een uitbreiding van het kampeerterrein nodig en vormt op deze locatie nabij de stad een welkome aanvulling op het recreatieaanbod in Weert door de combinatie van verblijfsmogelijkheden en andere faciliteiten. Een zelfstandig en economisch levensvatbaar recreatief bedrijf heeft een minimale omvang van 55 tot 60 verblijfsplekken omdat het hier niet langer om een ondergeschikte activiteit van een agrarisch bedrijf gaat. Dit aantal is vergelijkbaar met het aantal verblijfsplekken bij Natuurkampeerterrein Wega aan de Kruisbergenweg 2 in Weert.

Aan de oostzijde wordt een nieuw kampeerterrein natuurlijk ingericht en twee trekkershutten geplaatst. De uitbreiding vindt in oostelijke richting plaats in de richting van het bebouwingscluster aan de Breijbaan en niet richting het open gebied ten zuiden en westen. Een uitbreiding aan de westzijde is tevens niet voor de hand liggend omdat de stal dan temidden van kampeerplaatsen en camperplaatsen komt te liggen. Dit is niet logisch. Een uitbreiding van het kampeerterrein vindt niet plaats in zuidelijke richting om zo uitbreiding in de groenblauwe mantel zoveel mogelijk te voorkomen.

Het nieuwe kampeerterrein heeft een natuurlijk ingericht karakter. Voor de twee bijzondere verhuureenheden is een (financiële) compensatie op basis van de compensatieregeling kwaliteitsverbetering vereist omdat dit nieuwe bebouwing betreft. De totale ontwikkeling moet voorzien worden van een goede deugdelijke ruimtelijke en landschappelijke inpassing zodat het bedrijf goed past in zijn omgeving. Daarnaast wordt voorzien in een buffer richting de naastgelegen woonbestemming.

Kanttekeningen en risico's

1. Bij de uitwerking van de ontwikkeling moet aangetoond worden dat de ruimtelijke impact (geluid, geur en verkeersbewegingen) passend is op de locatie

Met name wat betreft de niet- agrarische bedrijvigheid zal inzichtelijk gemaakt moeten worden wat de effecten op geluid, geur en verkeersbewegingen zijn voor de specifieke bedrijven die zich hier kunnen vestigen. Gelet op de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering bij milieucategorie 2 een richtafstand van minimaal 30 meter tot een gevoelige bestemming van toepassing.

Camperplaatsen zijn niet direct een gevoelige bestemming maar er zal onderbouwd moeten worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Eenzijds moet de niet- agrarische functie de recreatiefunctie niet bijten maar anderzijds moeten ook de totale effecten van de ontwikkeling inzichtelijk worden gemaakt zodat er geen overlast kan ontstaan van met name de aspecten geluid, geur en verkeersbewegingen en zodat ontwikkeling goed inpasbaar is op deze locatie. De ruimtelijke impact van de functie moet beperkt zijn.

2. De provincie kan zich vinden in de ontwikkeling mits goed onderbouwd

Er heeft veelvuldig afstemming plaatsgevonden met provincie Limburg omdat het initiatief een uitbreiding van de verblijfsrecreatie betreft. De provincie vindt het een 'parel' maar vindt op dit moment de onderbouwing nog onvoldoende. We zijn in overleg met de provincie om deze onderbouwing af te ronden en verwachten dat deze ontwikkeling niet in strijd is met de provinciale kaders en dit daarmee geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

Financiële gevolgen

Het betreft een particuliere ontwikkeling die kostenneutraal is voor de gemeente. Aan de besluiten die nu worden voorgesteld zijn geen kosten verbonden voor de gemeente.

Participatie

Naar aanleiding van dit voorstel vindt geen participatie plaats. Vervolgens vindt naar aanleiding van het principebesluit een dialoog met de omgeving plaats. Initiatiefnemer heeft al meerdere malen contact gehad met de direct omwonenden en belanghebbenden en hen betrokken bij de beoogde plannen.

Communicatie

Indien uw raad het voorstel overneemt wordt initiatiefnemer hiervan op de hoogte gebracht en nemen wij uw input meenemen in het principebesluit.

Planning

Besluitvorming door college van burgemeester en wethouders over principeverzoek zo spoedig mogelijk (oktober- november 2025). Daadwerkelijke planologische medewerking kan met een wijziging van het omgevingsplan. De doorlooptijd van een dergelijke procedure bedraagt ongeveer een jaar, uitgaande van dat er geen beroep wordt ingediend.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

- Principeverzoek juli 2023 met actualisatie maart 2024 met bijlagen:
 - Bijlage 1 Bedrijfsplan Leisure Brains (separate bijlage);
 - Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan (separate bijlage).

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

College van Burgemeester en wethouders van Weert,

secretaris,	de burgemeester,
A.M.A. Vrijenhoek	mr. R.J.H. Vlecken

Advies raadscommissie

De commissie acht het voorstel rijp voor behandeling in de raad als hamerstuk.

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 augustus 2025.

besluit:

Wensen en/of bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van het principeverzoek voor de locatie Breijbaan 30 in Weert.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 24 september 2025.

De griffier,	De voorzitter,
mr. M.H.R.M. Wolfs-Corten	mr. R.J.H. Vlecken