

Afdeling	: R&E - Planologie	Raadsvoorstel: DJ-1520928
Naam opsteller voorstel	: Marjo Beeren en Ralph van den Waardenberg : m.beeren@weert.nl / 0495-575 232 : <a href="mailto:r.vandenwaardenberg@weert.nl">r.vandenwaardenberg@weert.nl</a> / 0495 575 683	Zaaknummer: 1471642
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	

## Onderwerp

Principeverzoek Stadsboerderij Hushoven, Koenderstraat 9.

## Voorstel

1. Wensen en bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van het principeverzoek Stadsboerderij Hushoven;
2. Kennis te nemen van de brief van de klankbordgroep van 18 juni 2021.

## Inleiding

Op 28 oktober 2021 is door agrarisch adviesbureau Arvalis namens [REDACTED] Koenderstraat 9 te Weert een principeverzoek ingediend om medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van het realiseren van de Stadsboerderij Hushoven aan de Koenderstraat 9.

De Stadsboerderij Hushoven komt te liggen op de locatie van Lemmers Food Group aan de Koenderstraat 9 in Weert op de bestaande agrarische bedrijfsbestemming. De beoogde nieuwe bedrijfsactiviteiten vinden plaats in de stallen die er nu al staan. Er vindt geen uitbreiding of uitbouw plaats. Het betreft een bestaande (traditionele) grootschalige intensieve veehouderij die wordt getransformeerd naar een gemengd bedrijf. De boerderij wordt een ontmoetingsplaats waar de verbinding tussen consument en agrariër samen komt. Transparantie en herkomst van gezonde voeding en de verbinding boer – burger vormen de rode draad. Binnen de reeds bestaande gebouwen worden legkippen (8000), vleeskuikens (18.500), haantjes (18.500), vleesvarkens (100) en vleesvee (maximaal 15 runderen) op een kleinschalige en diervriendelijke manier gehuisvest. De dieren worden elders geslacht, maar de verwerking van het vlees (uitbenen en verpakken) vindt plaats op het bedrijf. Daarnaast wordt er op het naastgelegen agrarisch gebied een fruitboomgaard aangelegd van circa 3.000 fruitbomen en wordt een streekmarkt en boerderijwinkel opgezet met streekproducten voor consumenten. Verder is het voornemen om ruimte te bieden aan educatie (kookworkshops) en wordt een zorgboerderij opgestart.

De boerderijwinkel met een oppervlakte van 600 m<sup>2</sup> en de streekmarkt zijn op grond van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' niet toegestaan.

Waar initiatiefnemer in een eerder verzoek nog aangaf dat het exploiteren van de aanwezige koelcellen voor de opslag van eieren van derden noodzakelijk is voor het verdienmodel van de Stadsboerderij is in het huidige principeverzoek hiervan afgezien. In het principeverzoek geeft initiatiefnemer aan dat de koelcellen buiten gebruik worden gesteld als opslag van eieren. De koelcellen krijgen een gebruik wat passend is bij de stadsboerderij. Desgevraagd is aangegeven dat dit in het verlengde ligt van de reeds benoemde functies in het principeverzoek.

Het laten vervallen van de eieropslag was overigens bij de omgevingstafel op 17 juni 2021 nog niet bekend en is dus een aanpassing van het initiatief zoals dit eerder voorlag en is besproken met de klankbordgroep. Het gevolgde communicatietraject zal hierna nog worden toegelicht.

#### Experiment Omgevingswet

Het principeverzoek is in oorspronkelijke vorm ingediend door de initiatiefnemer op 29 mei 2020. Het voornemen was om met dit initiatief te experimenteren in het kader van de Omgevingswet en hiervoor een Omgevingsplan op te stellen. Omdat het opstellen van een Omgevingsplan nog niet mogelijk is, omdat de Omgevingswet nog niet in werking is getreden, is er destijds voor gekozen om het initiatief te regelen met een bestemmingsplan met een verbrede reikwijdte in het kader van de Crisis- en Herstelwet. Ons college heeft hiertoe besloten in de vergadering van 29 juni 2020. Aangezien in het thans ingediende principeverzoek geen sprake meer is van eieropslag, er minder varkens worden gehouden, het verkeer zoveel mogelijk gespreid wordt over de dag en er slechts enkele streekmarkten per jaar zullen worden gehouden, is ook de noodzaak om het initiatief te regelen met een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte niet meer aan de orde en kan dit ook met een (reguliere) herziening van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening worden geregeld.

In het kader van het experimenteren met de Omgevingswet heeft een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden, waarbij initiatiefnemer in een vroegtijdig stadium de omgeving betrokken heeft bij het initiatief.

#### **Beoogd effect/doel**

Het doel is om het initiatief voor de Stadsboerderij Hushoven planologisch te regelen.

#### **Argumenten**

*1.1 Op deze wijze kan uw raad kennis nemen van dit initiatief en de onderstaande argumenten in overweging nemen.*

*1.1.1 Het initiatief past binnen de landbouwvisie van de gemeente.*

Er liggen kansen op het gebied van korte ketens voor de agrarische sector. Door schaalvergroting, toenemende concurrentie en prijs- en margedruk is er voor diverse agrariërs behoefte om over te stappen naar nieuwe verdienmodellen. De huidige manier van grote volumes tegen zo laag mogelijke kosten, is niet langer houdbaar. Het nastreven van een verkorting van de voedselketen, ook wel korte keten, is een mogelijk interessant model. Een keten wordt korter naarmate er minder schakels zijn tussen producent en consument. De korte keten is geen doel op zich; het gaat om het aantal voedsel kilometers, hogere marges voor de boer, kwaliteit (verser) en transparantie en rechtstreeks contact met de consument. Initiatiefnemer wil de bezoekers laten ervaren hoe een toekomstig kleinschalig boerenbedrijf er uit kan zien. Door het veel kleiner aantal dieren en de overdekte uitloop wordt winst geboekt op het terrein van volksgezondheid en dierenwelzijn. De verkoop vanaf het bedrijf, de educatieve activiteiten en het opstarten van een zorgboerderij brengt de consument van voedsel weer in aanraking met de producent. Dit past binnen de uitgangspunten van de landbouwvisie die op 8 juli 2020 door uw raad is vastgesteld.

*1.1.2 Met het realiseren van de Stadsboerderij Hushoven wordt een duurzame invulling gegeven aan deze agrarische bedrijfslocatie.*

Het betreft een agrarische bedrijfslocatie, waar in de oude situatie een grootschalig pluimveebedrijf (intensieve veehouderij) was gevestigd, tevens eigendom van Lemmers Food Group. In de huidige situatie is voor deze locatie een milieuvergunning verleend voor ca. 180.000 legkippen. Met de herziening van het bestemmingsplan wordt het initiatief

planologisch mogelijk gemaakt. In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan zullen de diverse activiteiten verder worden beoordeeld op haalbaarheid. Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden, zal er ook een nieuwe Omgevingsvergunning voor de activiteit Milieu aangevraagd moeten worden, waarbij de verwachting is dat er sprake is van een sterke reductie in milieubelasting. Wel zal een aantal functies begrensd dienen te worden, waarvan het niet gewenst is dat deze worden uitgebreid, zoals onder meer de oppervlakte van de boerderijwinkel van 600 m<sup>2</sup> en de aantal malen dat de streekmarkt per jaar wordt gehouden. Verder wordt ten aanzien van de boerderijwinkel gevraagd om een assortimentslijst.

#### *1.1.3 Initiatiefnemer heeft een communicatietraject doorlopen om draagvlak in de omgeving te creëren.*

Op 3 februari 2020 is de buurt geïnformeerd over dit plan. Het plan is door de buurtbewoners tijdens deze bijeenkomst, waarbij ca. 30 omwonenden aanwezig waren, positief ontvangen. Ook de wijkraad Laarveld Hushoven was hierbij aanwezig. De aandachtspunten die tijdens deze informatieavond zijn geuit betroffen met name de aspecten verkeer en geur.

Na deze informatiebijeenkomst op 3 februari 2020 is een klankbordgroep door initiatiefnemer in het leven geroepen. In de klankbordgroep hebben 3 buurtbewoners zitting genomen, die hebben aangegeven over het initiatief te willen meedenken. Met de klankbordgroep heeft initiatiefnemer laten zien de wensen en belangen serieus te nemen en meningen, ideeën en belangen van de buurt op te halen. Om het communicatietraject zorgvuldig te doorlopen heeft initiatiefnemer het bureau Viduro in de arm genomen. Gedurende dit traject heeft initiatiefnemer het plan op diverse punten aangepast aan de wensen van de omgeving (onder meer gebruik koelcellen, streekmarkt (maximum aantal per jaar), onderdeel educatie (maximeren aantal bijeenkomsten)). In totaal zijn er vijf bijeenkomsten met de klankbordgroep geweest.

De bijeenkomsten met de klankbordgroep hebben geleid tot een omgevingstafel op 17 juni 2021, waaraan naast initiatiefnemer diverse disciplines van de gemeente, de klankbordgroep en de wijkraad Laarveld Hushoven hebben deelgenomen in een gezamenlijk overleg. Hiermee is het participatietraject met de omgeving afgesloten. Initiatiefnemer heeft hiermee de omgeving de gelegenheid geboden te participeren in het initiatief.

#### *1.1.4 Het aspect verkeer is een belangrijk onderdeel gebleken tijdens het participatietraject.*

Tijdens de klankbordgroep bijeenkomsten heeft het aspect verkeer iedere keer ruimschoots de aandacht gekregen. Vanuit de gemeente is het verschil benoemd tussen het huidige gebruik van de omliggende wegen en de bestaande 'problematiek' enerzijds en het verkeer in relatie tot het plan anderzijds. Ten aanzien van het huidige gebruik heeft er een verkeersmeting plaatsgevonden. Deze telling heeft in de coronaperiode plaatsgevonden, waardoor deze niet volledig representatief is, maar het geeft wel een beeld van de hoeveelheid verkeer en de gereden snelheid. De lange rechtstand op de Koenderstraat leidt tot hogere snelheden. Daarnaast is ook een ander gebruik van wegen in het buitengebied waarneembaar. Dit wordt ook door de klankbordgroep naar voren gebracht. Immers, mensen zijn meer gaan wandelen en fietsen. Door de komst van Laarveld is in dit buitengebied een toename van wandelaars en recreanten waarneembaar. Men loopt bijvoorbeeld vanuit de wijk makkelijker met de hond richting het buitengebied. Op dergelijke wegvakken zijn geen voorzieningen voor fietsers en voetgangers vanuit het verleden gerealiseerd. Dit wordt als hinderlijk en verkeersonveilig ervaren, het gevoel van verkeersonveiligheid neemt op dergelijke wegvakken toe. De feitelijke ongevallen blijven tot nu toe uit.

Kijken we naar de verkeersbewegingen ten aanzien van het initiatief plan dan beschouwen we dit als een positieve ontwikkeling. De toegevoegde functies genereren weliswaar

verkeer, maar in beperkte mate en het concentreert zich met name op auto en fiets. Het industriële karakter met de daarbij behorende verkeersbewegingen van vrachtverkeer is uit het huidige plan. Ten behoeve van de bevoorrading in algemene zin blijft beperkt vrachtverkeer aanwezig.

Concluderend kan dus gesteld worden dat de huidige verkeerssituatie, zonder het plan, als hinderlijk en verkeersonveilig wordt ervaren, maar de cijfers en feiten dit tegenspreken. De verkeersontwikkeling ten aanzien van het plan is gering en past beter bij dit gebied omdat het meer betrekking heeft op normaal autogebruik, fietsen en wandelen dan op intensief gebruik van de vrachtauto.

### *2.1 Het is initiatiefnemer niet gelukt om draagvlak te creëren bij de klankbordgroep.*

Tijdens de omgevingstafel van 17 juni 2021 is de voorliggende brief namens de klankbordgroep aangeboden aan de gemeente.

Met deze brief wil de klankbordgroep aangeven dat met de doorgang van de Stadsboerderij Hushoven de leefbaarheid van de buurt ernstig in het geding komt en de veiligheid drastisch verslechterd.

De klankbordgroep geeft aan dat ze wel worden gehoord, maar dat er niet naar hen is geluisterd. De indruk bestaat dat ze slechts een noodzakelijk onderdeel van het participatietraject zijn.

Er worden alleen maar voordelen gezien voor initiatiefnemer, maar niet voor de buurt. Volgens de klankbordgroep is initiatiefnemer vanaf het begin niet duidelijk geweest over alle te ontplooiën activiteiten.

De klankbordgroep geeft voorts aan geen industriële activiteiten te willen op de locatie Koenderstraat 9, dat wil zeggen geen eieropslag, eierhandel en slachterij.

Uit het initiatief blijkt dat er een winkel van 600 m<sup>2</sup> plus vleesverwerking komt. Dit past niet in het beeld van een kleinschalige stadsboerderij. Volgens de klankbordgroep bieden de ingediende documenten de mogelijkheid om nog meer concepten te ontwikkelen (lees: meer verkeersbewegingen).

Zowel door de gemeente als door de buurtbewoners zelf zijn verkeerstellingen uitgevoerd. De eigen verkeerstellingen schetsen een zeer verontrustend beeld volgens de klankbordgroep. Vanuit het initiatief stadsboerderij wordt veel meer verkeer gerealiseerd dan in het verleden dagelijks plaatsvond. Wel minder dan de vigerende vergunning.

De klankbordgroep vraagt daarom met klem om dit initiatief goed te onderzoeken op het gebied van verkeer, aantallen dieren en diversiteit aan concepten die initiatiefnemer wil gaan uitvoeren op deze locatie.

Samenvattend concludeert de klankbordgroep dat zij als buurt dit initiatief niet kunnen steunen en dat dit meermaals kenbaar is gemaakt aan initiatiefnemer, zonder resultaat.

### **Kanttekeningen en risico's**

Er bestaat geen draagvlak voor dit initiatief bij de klankbordgroep. Niet beoordeeld kan worden in hoeverre de klankbordgroep een representatie van de buurt vormt.

### **Financiële gevolgen**

#### Leges

Het bestemmingsplan dient in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer te worden opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.229,00 (prijspeil 2020). De kosten van dit principeverzoek bedragen € 1.193,00. Dit bedrag wordt verrekend met de

leges voor het bestemmingsplan, wanneer de ontwikkeling doorgang vindt.  
Het bedrag aan leges komt ten goede aan de totale opbrengst leges herziening Bestemmingsplannen.

Personele gevolgen

Niet van toepassing.

Juridische gevolgen

Met initiatiefnemer wordt te zijner tijd een overeenkomst gesloten in verband met de afwenteling van planschade.

**Uitvoering/evaluatie**

Nadat het principeverzoek voor wensen en bedenkingen aan de raad is voorgelegd in de vergadering van 9 februari 2022 zal het college van burgemeester en wethouders een definitief besluit nemen ten aanzien van het ingediende principeverzoek. Als het besluit van het college van burgemeester en wethouders inhoudt dat er in principe aan dit initiatief medewerking kan worden verleend, kan initiatiefnemer hiervoor op eigen kosten een concept bestemmingsplan laten opstellen, dat vervolgens op haalbaarheid wordt getoetst en na instemming van gemeentewege op de gebruikelijke wijze in procedure wordt gebracht.

**Communicatie/participatie**

De brief van de klankbordgroep zal aan de raad worden voorgelegd in de vergadering van 9 februari 2022. De klankbordgroep is erop gewezen dat deze brief in deze raadsvergadering met hieraan voorafgaande commissievergadering wordt behandeld.

**Bijlagen**

1. Principeverzoek d.d. 28 oktober 2021
2. Brief klankbordgroep d.d. 18 juni 2021
3. Onderbouwing concept Stadsboerderij Hushoven
4. Situatietekening Stadsboerderij Hushoven
5. Verkeersstudie
6. Samenvatting participatietraject
7. Besluit college van b & w d.d. 29 juni 2020
8. Verslagen klankbordgroep
9. Uitgaande brief aan [REDACTED]s
10. Uitgaande brief aan [REDACTED]

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

secretaris,	de burgemeester,
drs. M.J.M. Meertens	mr. R.J.H. Vlecken

*Nummer raadsvoorstel: DJ-1520928*

**Advies raadscommissie**

-

**RAADSBESLUIT**

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 januari 2022;

gezien het ingediende verzoek d.d. 28 oktober 2021 door agrarisch adviesbureau Arvalis namens de heer en mevrouw Lemmers, Koenderstraat 9 te Weert voor het realiseren van een Stadsboerderij Hushoven op het adres Koenderstraat 9;

dat ten aanzien van dit initiatief in het kader van participatie in de omgeving een klankbordgroep door initiatiefnemer is opgesteld;

Gezien de brief van de klankbordgroep d.d. 18 juni 2021 in het kader van het gevoerde participatietraject.

besluit:

1. Wensen en bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van het principeverzoek Stadsboerderij Hushoven;
2. Kennis te nemen van de brief van de klankbordgroep van 18 juni 2021.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 9 februari 2022.

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