

## Alleen via OLO ingediend

Afz. Kerkstraat 2, 6095 BE Baexem

Gemeente Weert  
T.a.v. College van Burgemeester en Wethouders  
Postbus 950  
6000 AZ WEERT

**Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V.**

Vestigingen te Voerendaal,  
Baexem en Vught

Kerkstraat 2  
6095 BE Baexem  
(0475) 459 260

info@aelmans.com  
www.aelmans.com

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] 2 44

Datum 15 juni 2022

Betreft Nadere motivering omgevingsvergunning gebruikswijziging Koenderstraat 9 te Weert

Ons kenmerk [REDACTED]

Geacht College,

Namens cliënte, Lemmers Food Group B.V., Koenderstraat 9 te (6003PR) Weert, in dezen vertegenwoordigd door [REDACTED], richt ik mij tot u met de volgende aanvraag omgevingsvergunning voor de locatie Koenderstraat 9 te Weert.

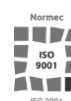
### Algemeen

Cliënte is voornemens om haar agrarische bedrijfslocatie Koenderstraat 9 te Weert in de toekomst op een andere wijze te gaan gebruiken. De agrarische bedrijfslocatie Koenderstraat 9 te Weert betreft een intensieve veehouderijlocatie waar cliënte in het verleden een pluimveehouderij heeft geëxploiteerd met bijbehorende activiteiten.

Om uiteenlopende redenen is de exploitatie van de intensieve veehouderij een aantal jaar geleden gestopt. Sindsdien is cliënte op zoek naar een nieuwe (andere) invulling van deze bedrijfslocatie.

### Gegevens locatie Koenderstraat 9 Weert

Deze agrarische bedrijfslocatie is gelegen aan de Koenderstraat 9 te Weert. Dit betreft een ligging in het buitengebied van Weert (ca. 500 meter ten noorden van de noordzijde van de kern van Weert (500m tot het Laarveld/Boshoven). Daarmee is sprake van een ligging in de nabijheid van de stad/ligging in de kernrandzone. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie Z, nummers 481, 480,



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. van toepassing die u vindt op [www.aelmans.com](http://www.aelmans.com).

168 en 170. De oppervlakte van deze percelen bedraagt in totaal 64.097m<sup>2</sup>.

De locatie is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' en 'Buitengebied 2011, 1<sup>e</sup> herziening' van de gemeente Weert.

De vigerende bestemming van de locatie betreft: 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf'. Daarnaast geldt een bouwvlak, de aanduiding bedrijfswoning en de aanduiding 'intensieve veehouderij'. De omliggende bestemming betreft 'Agrarisch'. Tevens zijn er nog algemene gebiedsaanduidingen en archeologische dubbelbestemmingen van toepassing.

De oppervlakte van het bouwvlak betreft ca. 30.500m<sup>2</sup>.

De totaaloppervlakte van de aanwezige bedrijfsgebouwen bedraagt ca. 13.500m<sup>2</sup>.

### **Historie**

In het verleden is op de pluimveelocatie een pluimveehouderij geëxploiteerd met ca. 180.000 leghennen. Tevens werden de eieren van het bedrijf opgeslagen en verwerkt op de locatie.

Vanaf medio 2020 is cliënte in overleg met de gemeente Weert gegaan om een stadsboerderij te vestigen op deze locatie in plaats van de aanwezige pluimveehouderij. Het planvoornemen voorzag in het op een andere wijze gebruiken van de bestaande bedrijfsgebouwen. Hierover zijn ook veelvuldig overlegmomenten met de (directe) omgeving geweest om deze plannen ook met hen af te stemmen.

De stadsboerderij voorzag samengevat in de volgende functies:

- Reguliere agrarische bedrijfsactiviteiten (houden van vee (legghennen, vleeskuikens, vleesvarkens en runderen op een milieu en dier vriendelijke wijze) in de stallen, kweken van plantaardige producten in de volle grond (fruitbomen, etc.));
- Houden van een streekmarkt en een boerderijwinkel binnen de bestaande bedrijfruimtes.
- Educatieruimte;
- Zorgboerderij.

Voor dit planvoornemen heeft het College van B&W van de gemeente Weert op 14 juli 2020 ingestemd. Vervolgens zijn er met de gemeente en omgeving gesprekken gevoerd over de nadere uitwerking van het planvoornemen.

Een van de aandachtspunten betrof de verkeersbewegingen die het planvoornemen voorzag. Voor de omgeving is het verkeer als gevolg van het hierboven beschreven planvoornemen een punt van zorg/aandacht.

### **Plan**

Cliënte heeft mede op basis van deze opmerkingen uit de omgeving besloten om het planvoornemen te verkleinen. De streekmarkt zal niet worden uitgevoerd en ook de overige voorziene activiteiten zullen in verkleinde omvang worden opgestart. Hiermee kan cliënte voldoen aan de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid die in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen voor het opstarten van nevenactiviteiten. Deze afwijkingsbevoegdheid geldt voor alle agrarische bedrijfslocaties in het buitengebied van de gemeente Weert en derhalve ook voor onderhavige locatie Koenderstraat 9 te Weert.

Door binnen de kaders van deze afwijkingsbevoegdheid te blijven is er sprake van een klein plan met aanzienlijk minder impact op de omgeving dan de stadsboerderij die voorheen was voorzien. Met name het aantal bezoekers richting de bedrijfslocatie zal fors lager zijn dan voorheen voorzien.

Hieronder zal nader op de voorwaarden uit de afwijkingsbevoegdheid worden ingegaan.

#### **4.6.5 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van het toestaan van nevenactiviteiten**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.5.1 ten behoeve van:

- a. het gebruik als bed and breakfast, plattelandsappartementen en/of plattelandskamers en/of trekkershutten gelegen binnen de bestaande bebouwing(smogelijkheden) met een totale oppervlakte van niet meer dan 300 m<sup>2</sup>, inclusief een kleinschalige horecavoorziening. In totaal zijn per agrarisch bedrijf niet meer dan 10 slaappleaatsen in de vorm van plattelandsappartementen en/of plattelandskamers en/of trekkershutten toegestaan en maximaal 4 slaappleaatsen in de vorm van bed and breakfast; met dien verstande dat:
  1. er een woning aangeduid is middels de aanduiding 'bedrijfswoning'.
  2. er binnen de bestemmingen 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf', 'Bedrijf' en 'Wonen' tesamen maximaal 90 slaappleaatsen ten behoeve van dit gebruik zijn toegestaan.
- b. een groepsaccommodatie voor een groep van maximaal 30 personen;
- c. kleinschalige dagrecreatie en daghoreca ten dienste van de extensieve recreatie in het buitengebied c.q. ondersteunend aan wandel- en fietsroutes;
- d. expositie-, educatie- en culturele doeleinden alsmede doeleinden voor natuur- en landschapsbeheer;
- e. een zorgboerderij, zoals dagopvang van gehandicapten en kinderopvang, gerelateerd aan de agrarische bedrijfsvoering;
- f. in totaal zijn per agrarisch bedrijf nevenactiviteiten, zoals bedoeld onder c, d en e toegestaan binnen bestaande bebouwing tot een maximale vloeroppervlakte van 350 m<sup>2</sup>, dit is inclusief de verkoopvloeroppervlakte van detailhandel, indien aanwezig;

Wanneer deze afwijkingsbevoegdheid wordt getoetst aan het planvoornemen kan het volgende worden geconcludeerd.

Ad. a:

Niet van toepassing.

Ad. b:

Niet van toepassing.

Ad. c:

Niet van toepassing

Ad. d:

Het planvoornemen voorziet in een expositie- / educatieruimte (multifunctioneleruimte /proeflokaal)

Het bevorderen van ontmoeten en verbinden, het versterken van de band tussen stad en buitengebied en het faciliteren en stimuleren van bewustwording rondom gezond en duurzaam voedsel. Door educatie wordt dit nader ingevuld en hoopt cliënte om bezoekers (veelal afkomstig van buiten de agrarisch sector en vaak met weinig kennis van de agrarische sector) kennis bij te brengen. Er zullen workshops gegeven worden in het proeflokaal. Daarnaast biedt de locatie mogelijkheden voor vergaderingen en presentaties. Er wordt aansluiting gezocht bij scholen en onderwijsinstellingen om de locatie te gebruiken voor educatie. Door de stallen als zichtstallen in te richten kan het mooi gebruikt worden om zowel consumenten als leerlingen te leren over landbouw. De multifunctionele ruimte kan dan gebruikt worden voor het ontvangen van de groepen.

Ad. e:

Het planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van een zorgboerderij. Hiervoor wordt een ruimte in pandig verbouwd (keukenvoorziening om te koken met (eigen) agrarische producten, een eetruimte en een activiteitenruimte.

Op de locatie zal een zorgboerderij, voor het aanbieden van begeleide dagopvang, starten. Een zorgboerderij is een (agrarisch) bedrijf waar landbouw en zorg hand in hand gaan. Een zorgboerderij heeft een eigen karakter en kwaliteit, welke gekenmerkt wordt door het bieden van zorg en ondersteuning aan cliënten in een groene en natuurlijke omgeving en een niet-zorg context, de persoonlijke en betrokken houding van de zorgboer, het heilzame contact met de natuur en dieren, een aanbod van zinvolle en gevarieerde activiteiten en door een veilige sociale gemeenschap. Vaak vinden de activiteiten op verschillende plekken binnen het bedrijf plaats waardoor iedereen zijn eigen plek heeft en de ruimte krijgt om zijn of haar talenten te ontwikkelen. De zorgboer(in) zorgt vaak (eventueel samen met vrijwilligers of collega's) voor de begeleiding. Dit betekent dat de bezoeker elke dag dezelfde gezichten ziet wat zorgt voor herkenbaarheid en een vertrouwde basis. Op de zorgboerderijen wordt ook met vrijwilligers en stagiaires gewerkt. Hierdoor is het mogelijk dat er in kleinere groepjes activiteiten worden aangeboden en heel specifiek wordt ingespeeld op de behoeftes van elke individuele bezoeker afzonderlijk. De zorgboerderij zal open staan voor verschillende doelgroepen, waarbij de focus ligt op geestelijke gezondheidszorg en re-integratie. De leeftijd van de cliënten zal 18 jaar of ouder zijn. Mogelijke activiteiten kunnen variëren van boerderij-werkzaamheden (bv. Dieren verzorgen, eieren rapen, fruitplukken) tot meehelpen in de boerderijwinkel of in de moestuin. De zorgboerderij zal in eigen beheer zijn.

Ad. f:

Het totaaloppervlak van de functies onder d en e betreft 350m<sup>2</sup>. De boerderijwinkel van 100m<sup>2</sup>, de multifunctionele ruimte van 100m<sup>2</sup> en de zorgruimte van 150m<sup>2</sup>. Kortom, aan deze voorwaarden wordt voldaan.

### **Boerderijwinkel**

Het exploiteren van een boerderijwinkel is rechtstreeks mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Weert. Hierin is de volgende voorwaarde/regeling opgenomen:

1. *detailhandel als ondergeschikte activiteit van op het eigen bedrijf of in de directe omgeving geproduceerde agrarische producten, alsmede van op het eigen bedrijf of in de directe*

*omgeving op andere agrarische bedrijven bewerkte eigen agrarische producten, met dien verstande dat de verkoopruimte binnen de bestaande agrarische bebouwing is gelegen en de maximale maat van het verkoopvloeroppervlak niet meer bedraagt dan 100 m<sup>2</sup>;*

Aan deze voorwaarde wordt bij onderhavig planvoornemen voldaan. Er worden eigen agrarische producten verkocht alsmede agrarische producten van andere agrarische bedrijven uit de directe omgeving.

Het vloeroppervlak van de boerderijwinkel is maximaal 100m<sup>2</sup>. Het doel van cliënte is om naast verkoop van (eigen) agrarische producten ook bezoekers op een andere wijze kennis te laten nemen van de agrarische producten en agrarische sector. De boerderijwinkel vormt een belangrijk onderdeel in het totaalconcept. Het idee daarbij is dat het een verbindende factor is om het concept tot uiting te brengen. Men kan hier kijken, proeven, ervaren en genieten, zowel op locatie als uiteindelijk thuis. Door de producten op eigen terrein te verkopen wordt de consument een mogelijkheid geboden om eten bij de bron (de boer) te kopen. Doelgroep hierbij is bewoners uit de directe omgeving .

#### **Agrarische activiteiten**

Naast bovenstaande nevenactiviteiten worden er agrarische activiteiten geëxploiteerd. Dit betreft het houden van vee (kippen, varkens en runderen) in de bestaande stallen en op de gronden buiten het bouwvlak fruitbomen en eventueel andere gewassen. Deze agrarische activiteiten blijven hiermee een groot onderdeel vormen van het bedrijf en de bedrijfslocatie.

#### **Conclusie**

Cliënte verzoekt u om de gevraagde binnenplanse afwijking te vergunnen zodat cliënte haar planvoornemen kan gaan uitvoeren. Hiermee wordt op deze intensieve veehouderijlocatie een nieuwe duurzame, rendabele invulling gegeven die tegemoet komt aan de wensen van cliënte, wensen van de gemeente Weert alsmede passend is voor de omgeving qua activiteiten en daarmee gepaard gaan (milieu-)belasting vanuit de bedrijfslocatie richting de omgeving.

Met vriendelijke groet,

**Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V.**

c.c: [REDACTED]

[REDACTED]

Adviseur Ruimtelijke Ontwikkeling

Bijlagen: 1) Tekening