

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V.
t.a.v. [REDACTED]
Kerkstraat 2
6095 BE Baexem

Weert, **22 JULI 2022**

Onderwerp: aangepast verzoek gebruikswijziging Koenderstraat 9
Uw kenmerk: [REDACTED]
Ons kenmerk: 1471642 / 1745027

Beste [REDACTED]

Op 15 juni 2022 hebben wij van u namens [REDACTED] Koenderstraat 9 een aangepast verzoek ontvangen betreffende het gebruik van de locatie Koenderstraat 9. Hieronder ontvangt u een reactie.

Besluit

Wij hebben besloten in principe medewerking te verlenen aan uw verzoek met toepassing van de zogenaamde binnenplanse afwijking zoals opgenomen in artikel 4.6.5 van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'. U kunt hiertoe een aanvraag omgevingsvergunning indienen. Deze zal dan op de gebruikelijke wijze worden afgehandeld en beoordeeld.

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 zogenaamde Stadsboerderij Hushoven aan de Koenderstraat 9. Initiatiefnemer is gestopt met de exploitatie van een pluimveehouderij met bijbehorende activiteiten en wil de bestaande agrarische bedrijfslocatie aan de Koenderstraat 9 in de toekomst op een andere wijze gaan gebruiken.

Ten aanzien van dit principeverzoek heeft een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden, waarbij initiatiefnemer in een vroegtijdig stadium de omgeving betrokken

heeft bij het initiatief. Het ingediende principeverzoek is op 9 februari 2022 voor wensen en bedenkingen aan de raad voorgelegd.

Mede gezien de reacties uit de omgeving heeft initiatiefnemer inmiddels besloten om de beoogde activiteiten te verkleinen. Hiertoe is op 15 juni 2022 een aangepast verzoek ingediend door u namens initiatiefnemer. Ervan uitgaande dat de nog in te dienen aanvraag omgevingsvergunning kan worden vergund kan het eerder ingediende principeverzoek als ingetrokken worden beschouwd volgens initiatiefnemer.

In artikel 4.6.5 van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' is een zogenaamde binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen, waarmee binnen de reikwijdte van het bestemmingsplan kan worden afgeweken van de gebruiksregels van het bestemmingsplan ten behoeve van het toestaan van nevenactiviteiten. Door binnen de kaders van deze afwijkingsbevoegdheid te blijven is er 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. Tijdens het gevoerde participatietraject bleek het verkeersaspect een belangrijk onderdeel.

In voornoemd artikel 4.6.5 is bepaald dat per agrarisch bedrijf nevenactiviteiten zoals nader omschreven in de leden c, d en e van dit artikel zijn toegestaan binnen bestaande bebouwing tot een maximale vloeroppervlakte van 350 m², dit is inclusief de verkoopvloeroppervlakte voor detailhandel. Concreet worden als nevenactiviteiten gevraagd een boerderijwinkel van 100 m² toe te staan, een multifunctionele ruimte van 100 m² (expositie-, educatie- en culturele doeleinden) en een zorgboerderij van 150 m².

Argumenten

De gevraagde activiteiten passen binnen de reikwijdte van het geldende bestemmingsplan en mogen niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Het exploiteren van een boerderijwinkel met een oppervlakte van 100 m² is rechtstreeks toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan. Hierbij is bepaald dat 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 is toegestaan, 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 m². In het verzoek is aangegeven dat de doelgroep bestaat uit bewoners uit de directe omgeving.

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 vormt de achterliggende gedachte bij de uitoefening van het agrarisch bedrijf. Door educatie wordt dit nader ingevuld en hoopt initiatiefnemer om bezoekers kennis bij te brengen. Naast het geven van workshops biedt de locatie mogelijkheden voor vergaderingen en presentaties. Er wordt aansluiting gezocht bij scholen en onderwijsinstellingen.

Verder zal op de locatie een zorgboerderij, voor het aanbieden van begeleide dagopvang, worden gestart. Op de zorgboerderij 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 individuele behoeften. Bij de zorgboerderij ligt de focus op geestelijke gezondheidszorg en re-integratie. De leeftijd van de cliënten zal 18 jaar of ouder zijn. Mogelijke activiteiten kunnen variëren van boerderij-werkzaamheden (bijvoorbeeld dieren verzorgen, eieren rapen, fruit plukken) tot meehelpen in de

boerderijwinkel of in de moestuin). De zorgboerderij zal in eigen beheer zijn. De gevraagde activiteiten passen binnen de reikwijdte van het bestemmingsplan. Wel dient in het kader van de afhandeling van de aanvraag omgevingsvergunning met name het verkeersaspect nader te worden onderbouwd en dient aangetoond te worden dat er geen sprake is van strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening.

Met de beoogde activiteiten wordt een duurzame invulling gegeven aan deze agrarische bedrijfslocatie.

Naast de beoogde nevenactiviteiten worden er agrarische activiteiten uitgeoefend. Dit betreft het houden van vee (kippen, varkens en runderen) in de bestaande stallen en op de aangrenzende gronden fruitbomen en eventuele andere gewassen. Deze agrarische activiteiten blijven hiermee een groot onderdeel vormen van het bedrijf en de bedrijfslocatie. Hiermee wordt een nieuwe duurzame, rendabele invulling gegeven aan deze bedrijfslocatie, die ook past binnen de landbouwvisie van de gemeente Weert.

Aandachtspunt

Tijdens het participatietraject is het onderdeel verkeer een belangrijk aspect gebleken. Bij de afhandeling van de nog in te dienen aanvraag omgevingsvergunning zal hier zorgvuldig naar worden gekeken. Hierbij dient inzicht te worden verschaft in de verkeersbewegingen van deze van deze nieuwe ontwikkeling afgezet tegen de bestaande vergunning en de huidige verkeerssituatie.

Participatie

Ten aanzien van het eerder ingediende principeverzoek heeft een uitvoerig participatietraject plaatsgevonden. Dit is bij de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning voor de hiervoor benoemde activiteiten niet meer aan de orde. Een omgevingsvergunning waarbij een binnenplanse afwijking is verleend is een zogeheten reguliere omgevingsvergunning, waarbij de normale bezwaar- en beroepsprocedures van toepassing zijn.

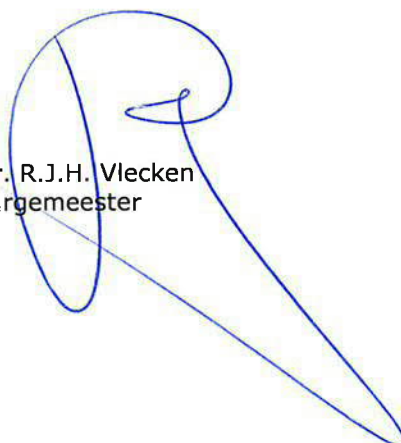
Tot slot

Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Ralph van den Waardenberg of Marjo Beeren. Ze zijn telefonisch bereikbaar onder nummer (0495) 575 683 of [REDACTED] en per e-mail via r.vanden.waardenberg@weert.nl en (0495) 575 232 of [REDACTED] en per e-mail via m.beeren@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



drs. M.J.M. Meertens
gemeentesecretaris,



mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester

Bijlagen: -