

Maatschap [REDACTED] - [REDACTED]

Bocholterweg 80

Weert



Toelichting bedrijfsontwikkelplan

Samenvatting

In dit plan geven we een toelichting op de gewenste ontwikkeling van ons bedrijf voor de komende jaren. Deels is dit gebaseerd op de principe-aanvraag die door onze adviseur (vanBuiten B.V.) is ingediend bij de gemeente Weert.

Naar we van de gemeente Weert begrijpen is het vooral voor de provincie Limburg van belang om daarbij meer in te zoomen op het plan en inzicht te geven in het ondernemerschap, de fasering en de marktruimte voor met name de kleinschalige vakantieverblijven die we beogen.

We geven daarom een beeld van de bestaande en beoogde situatie.

2

We leggen de relatie met het natuurgebied Het Kempen~Broek en beschrijven de marktruimte die in onze optiek aanwezig is voor met name de twee kleinschalige vakantieverblijven.

Niet door te concurreren met andere aanbieders, maar juist door het opzoeken van een niche voor twee kleinschalige vakantieverblijven met B&B functie.

Het plan zoals dit nu is geschreven is ook de eindversie. Het is niet de bedoeling dat het bedrijf recreatief zich verder ontwikkeld.

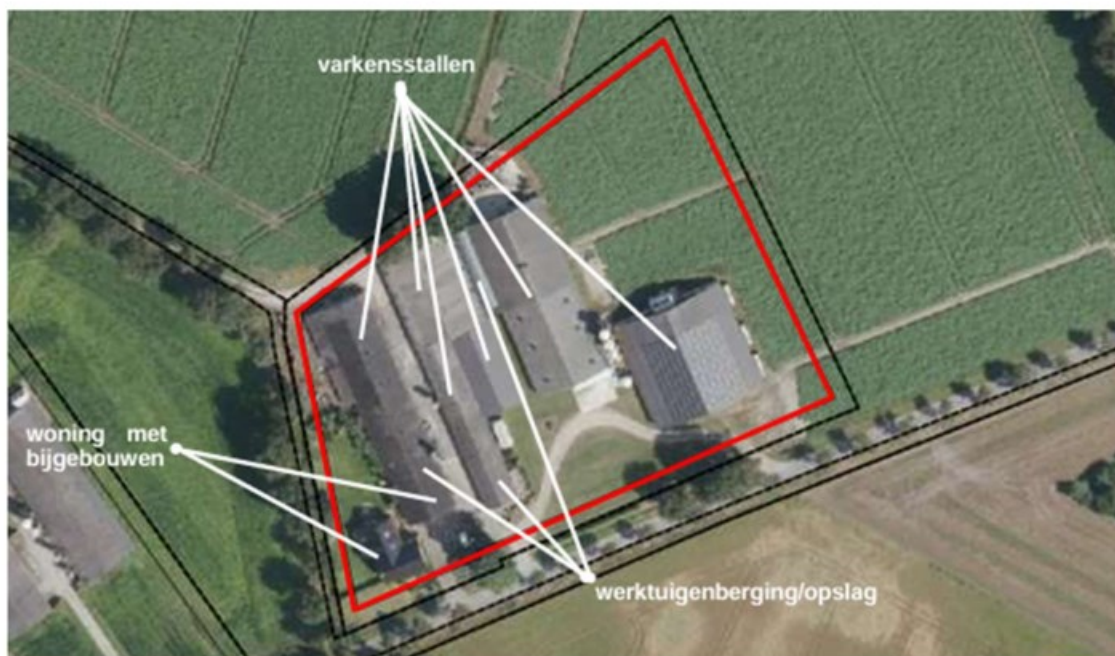
Inhoud

Samenvatting	2
1. Inleiding	4
2. Beoogde situatie.....	6
3. Integrale bedrijfsvoering	11
4. De directe omgeving Kempen~Broek	13
5. Marktonderbouwing vakantieverblijven	14
6. De potentie van plattelandsvakanties in Nederland	15
7. Lokaal gastheerschap	18

1. Inleiding

Onder de naam Maatschap [REDACTED] - [REDACTED] runnen wij momenteel een varkenshouderij- en akkerbouwbedrijf op de Bocholterweg 80 in Weert.

De locatie is kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie AE, nummers 362 en 431. Hieronder is een luchtfoto opgenomen met de huidige situatie en met een rode omranding van het bouwvlak.



(Weergave huidige functie)

Naar de toekomst toe is het de bedoeling om het omgevingsplan op deze locatie zodanig aan te passen, zodat er in de toekomst geen veehouderij-activiteiten meer ontplooid kunnen worden.

Hiervoor is een principeverzoek ingediend bij de gemeente Weert.

Dit verzoek is gedaan in relatie tot deelname aan de een beëindigingsregeling en het feit dat het in dat kader niet langer is toegestaan om op de locatie bedrijfsmatig landbouwhuisdieren te houden.

De aanpassing van het omgevingsplan gaat gepaard met een verzoek aan de gemeente Weert om mee te werken aan het mogelijk maken van alternatieve functies op deze locatie. Een en ander is verder uitgewerkt in dit plan.

De gemeente Weert heeft het eerste verzoek ambtelijk voorgelegd bij de provincie Limburg voor wat betreft de plattelandsappartementen die zijn voorzien op deze locatie. De provincie Limburg vraagt om een bedrijfsontwikkelingsplan en een marktonderbouwing. Er is behoefte aan inzicht dat ons initiatief kleinschalig blijft en men wil inzicht in welke rol dit initiatief vervult in het verdere voortbestaan van het gehele bedrijf.

Een zorgpunt van de provincie Limburg bij dit soort casussen is het voorkomen dat dergelijke vakantiewoningen gebruikt gaan worden voor permanente bewoning als de ondernemer na enige tijd

geen trek meer heeft in het verhuren als vakantiewoning. In het gemeentelijk beleid van de gemeente Weert is dit overigens ook niet toegestaan.

Met dit bedrijfsontwikkelingsplan en marktonderbouwing hopen we de zorgen van de provincie Limburg weg te nemen.

2. Beoogde situatie

Het is ons voornemen om de varkenshouderijtak te beëindigen en deel te nemen aan een beëindigingsregeling.

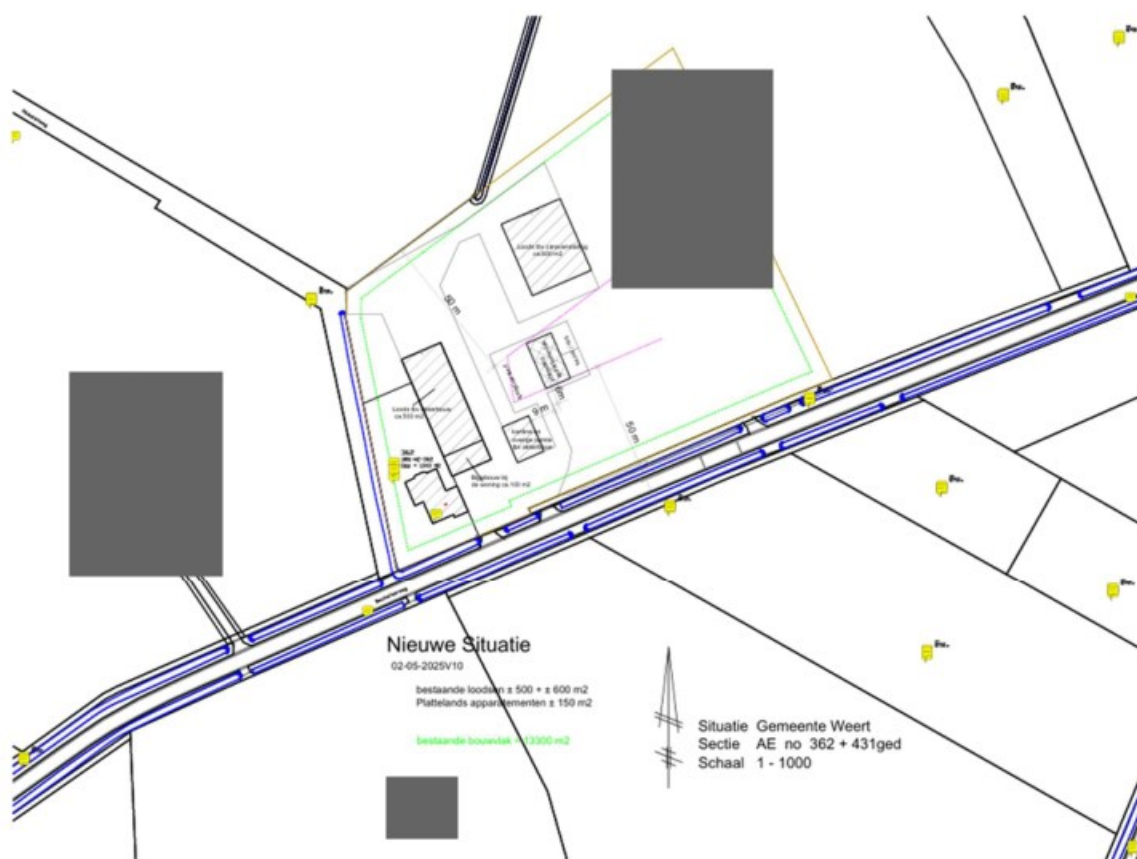
We zijn vervolgens gaan denken over een alternatieve, passende invulling van de locatie in de toekomst.

Met de gefaseerde ontwikkeling voor ogen bouwen we aan een bedrijf dat integraal ook op termijn levensvatbaar is voor anderen.

6

Bebouwing

De bebouwing die niet in gebruik is voor de varkenshouderij zoals de woning en werktuigen bergingen/opslagruimtes blijven behouden. Van de varkensstallen is het voornemen om het grootste deel daarvan te slopen. Van een klein deel van de varkensstallen is het voornemen om deze te behouden in de nieuwe situatie en te gaan inzetten voor de nieuwe functie. De varkensstallen waar dit betrekking op heeft zijn duidelijk aangegeven in de weergave van de nieuwe situatie. De oppervlakte aan te slopen varkensstallen bedraagt ca. 3.800 m².



(Nieuwe situatie)



(Uitsnede uit de vorige technische tekening)

De te behouden delen van de varkenstallen zijn in dit plaatje met rode kleuring begrensd.

We zijn voornemens om ons in de nieuwe situatie te focussen op drie functies.

Akkerbouw

Het akkerbouwbedrijf wordt voortgezet en het streven is om het grondgebruik uit te breiden van de huidige omvang van ca. 15 ha naar ca. 30 ha. Hiervoor is het nodig om de huidige ruimtes die in gebruik zijn als werktuigenberging/opslag in ieder geval te behouden. Omdat overkappingen die nu ook in gebruik zijn voor het stallen van machines, worden gesloopt is het voornemen om 500 m² van de varkensstal die aansluit aan een bestaande werktuigenberging/opslagruimte te behouden en te gaan gebruiken als werktuigenberging. Dit maakt onderdeel uit van het gebouw dat het dichtst bij de woning ligt.

9

Stallingsruimte voor caravans/campers/boten/etc.

Omdat het akkerbouwbedrijf slechts voor een beperkt deel van de inkomensbehoefte kan voorzien en er een volwaardig inkomen gehaald zal moeten worden is de nieuwe situatie, is het voornemen om een deel van een bestaande varkensstal te behouden en in te gaan zetten als stallingsruimte voor caravans/campers/boten/etc.

De betreffende varkensstal is voldoende hoog voor dit gebruik en tevens nog in een goede staat. De oppervlakte van deze te behouden varkensstal is 600 m². Dit gebouw is weergegeven op de hierna ingevoegde tekening.

Kleinschalige vakantieverblijven

We merken dat er steeds meer behoefte is aan het recreëren en overnachten op het platteland. Dit is de reden dat we twee kleinschalige vakantieverblijven voor elk 2 personen (met mogelijkheid incidenteel 4 te herbergen) willen realiseren in twee nieuw op te richten gebouwen. Het gaat daarbij om B&B achtige concepten. Dit is verder uitgewerkt in dit plan.

Ruimtelijke invulling plan

Bij de ruimtelijke invulling van het plan hebben de volgende factoren een rol gespeeld:

- Realisatie binnen het huidige bouwvlak;
- Zo veel mogelijk scheiding tussen bedrijfsmatige activiteiten en recreatieve activiteiten;
- Positionering van de vakantieappartementen op een plek en in een richting zodat de vakantiebeleving maximaal is;
- Positionering van de vakantieappartementen buiten een afstand van 50 meter tot landbouwgronden van derden in verband met actualiteit rondom spuitzones;
- Ligging ten opzichte van omliggende agrarische bedrijven en woningen;
- Een goede ruimtelijke inpassing;

10



Het plan is niet volledig passend in het ter plekke geldende omgevingsplan. Procedureel zal aanpassing nodig zijn op de volgende punten:

- Mogelijk maken van de realisatie van twee vakantieappartementen voor opgeteld maximaal 4 (incidenteel 8) personen;
- Verwijderen van de mogelijkheden om een veehouderijbedrijf uit te oefenen op deze locatie;
- Een passende begrenzing van de bouwmogelijkheden/gebruiksmogelijkheden c.q. functies zoals die voorgenomen zijn in de nieuwe situatie;

Door dit initiatief wijzigen de activiteiten de locatie. Dit kan invloed hebben op de omgeving. De wijziging van de functies die in dit plan worden voorgesteld zijn naar onze mening evenwichtig in deze situatie. Voor deze beoordeling spelen in ieder geval de volgende aspecten een rol.

Gezondheid: In de beoogde situatie worden er bedrijfsmatig geen dieren meer gehouden. De emissies van stoffen vanwege die activiteiten die mogelijk invloed hebben op de gezondheid, zoals bijvoorbeeld fijnstof en endotoxinen, vinden niet meer plaats in de beoogde situatie.

Bedrijfsontwikkelplan Maatschap [] - []

Verkeer: Met het verdwijnen van de intensieve veehouderij verdwijnen ook de dagelijkse c.q. wekelijkse transportbewegingen met zwaar verkeer als gevolg van transport met dieren, voer en mest. Bij het mede toekennen van een niet-agrarische functie aan deze locatie, is er op dit aspect een verbetering van de omgevingskwaliteit te verwachten, omdat het aantal verkeersbewegingen met zwaar verkeer zal afnemen in de nieuwe situatie.

Stikstof: De emissie van ammoniak vanwege de veehouderijactiviteiten wordt volledig weggenomen. Daarmee verdwijnt ook de stikstofbelasting op natuurgebieden in de directe omgeving. De emissie van NOx, vanwege verkeer, zal naar verwachting geen significant negatief effect hebben op de natuurgebieden in de directe omgeving. Dit is een positief effect van het initiatief.

Recreatie: Door het realiseren van de twee kleinschalige vakantieverblijven wordt invulling gegeven aan een groeiende behoefte om te recreëren op het platteland. Ook naar stallingsruimte van caravans en campers is grote vraag in dit gebied. Door deze binnen in een gebouw te stallen, wordt voorkomen dat deze elders op buitenterreinen of in woonwijken worden gestald.

Economische drager: Door dit initiatief wordt een (agrarische) economische drager vervangen door een andere economische drager. Op die manier is er een verdienmodel voor de initiatiefnemer.

3. Integrale bedrijfsvoering

We zijn momenteel actief in de akkerbouw op ca. 15 hectare landbouwgrond.

We streven naar verbreding en versterking van het verdienmodel door enerzijds uitbreiding van de landbouwactiviteiten en anderzijds toevoeging van nevenactiviteiten: caravanstalling en kleinschalige verblijfsrecreatie.

De ligging nabij het natuurgebied Kempen~Broek biedt unieke kansen voor toerisme en natuurbeleving.

Bedrijfsontwikkelplan Maatschap [] - []

De ontwikkeling vindt gefaseerd plaats.

Fase 1: Optimalisatie en uitbreiding akkerbouwbedrijf

Doelstelling

- Uitbreiding van 15 ha naar 30 ha grond voor akkerbouw
- Efficiëntieverhoging in teelt en bedrijfsvoering
- Versterken van de afzet en duurzaamheid

Acties

- Gericht zoeken naar beschikbare landbouwgrond in de regio (bij voorkeur aaneengesloten).
- Investeren in efficiënte machines.
- Optimaliseren van bouwplan met o.a. marktgerichte gewassen en bodembehoudende rotatie.
- Mogelijkheden benutten voor biologische teelt, strokenteelt of agrarisch natuurbeheer.
- Versterken van verkoop via lokale markt, korte ketens, of samenwerking met coöperaties.

Tijdspad

2025

Resultaat

Vergroting en creëren toekomstbestendig akkerbouwbedrijf met verhoogde marge en schaalvoordelen.

Fase 2: Realisatie stallingsruimte (600 m²) voor caravans, campers en boten

Doelstelling

- Realisatie van een stallingsruimte voor caravans, campers en boten
- Nieuwe inkomstenbron buiten het teeltseizoen
- Lage personeelsintensiteit, hoge bezettingsgraad

Acties

- Realiseren van een overdekte, afsluitbare en goed bereikbare loods (geïsoleerd, brandveilig).
- Jaarlijkse en seizoensstalling aanbieden, eventueel met haal- en brengservice.
- Promotie via regionale platforms, Google Business, en folders bij campings in de buurt.

Tijdspad

Start realisatie: 2026

Operationeel:

2027

Beoogd resultaat

600 m² met capaciteit voor ± 25-30 objecten, opbrengstbron die deels passief is.

Fase 3: Ontwikkeling 2 kleinschalige vakantieverblijven (B&B-concept)

Doelstelling

Bedrijfsontwikkelplan Maatschap [] - []

Realiseren van twee exclusieve verblijven voor natuurliefhebbers, koppels en rustzoekers

Aansluiten op het toeristisch profiel van natuurgebied Kempen~Broek

Verhogen van seizoens- en jaaromzet

Concept

Stijlvol en kleinschalig: 2 verblijfseenheden met hoogwaardige inrichting, elk voor 2 (incidenteel 4) personen.

B&B-model: Ontbijtoptie met streekproducten van uit de regio.

Er wordt voorzien in een eenvoudige keukenopstelling.

Inpassing in het landschap (bijv. schuurarchitectuur, natuurlijke materialen)

Eigen terrassen, uitzicht op akker of bosrand

Fiets- en wandelnetwerk direct toegankelijk (aansluiting op Kempen~Broek)

Tijdspad

Vorbereiding & vergunningen: 2025 en 2026

Bouw & inrichting: 2027

Openstelling: 2027/ 2028

4. De directe omgeving Kempen~Broek

“Wie zin heeft in een avontuurlijke zwerftocht door een geheimzinnige grensstreek, kan zijn hart ophalen in Kempen-Broek. Dit is het land van de vroegere smokkelaars, dat lange tijd uit ontoegankelijk moeras bestond. Nu vind je hier heerlijke natuur om doorheen te struinen. Natuur die me blijft verrassen. Laatst spotte ik hier een verschrikt everzwijn dat het oude smokkelaarspad overstak. Ik ben een ontdekkingsreiziger in mijn eigen achtertuin”
(Bron: website natuurmonumenten).

Het Kempen~Broek is een uitgestrekt en gevarieerd grensoverschrijdend natuurgebied op de grens van België (Limburg) en Nederland (Midden-Limburg en Noord-Brabant). Het beslaat zo'n 25.000 hectare en bestaat uit een mozaïek van landschappen met een grote ecologische en historische waarde. Het gebied is bijzonder door zijn grote verscheidenheid aan natuurtypes. Je vindt er:

- Bossen en heidevelden
- Moerassen, vennen en beekdalen
- Zandruggen, weidegebieden en oude landbouwgronden

Deze afwisseling is zeldzaam in West-Europa en maakt het Kempen~Broek tot een belangrijk leefgebied voor tal van zeldzame planten- en diersoorten. In het gebied leven zeldzame dieren zoals:

- de boomkikker
 - de bever
 - de nachtzwaluw
 - vlindersoorten zoals de gentiaanblauwtjes
- Daarnaast is het een belangrijk broed- en overwinteringsgebied voor talloze vogelsoorten.

Het Kempen~Broek is uitstekend ontsloten voor natuurrecreatie. Er zijn:

- Uitgestrekte wandel- en fietsroutes (zoals knooppuntennetwerken)
- Ruiterpaden
- Bezoekerscentra zoals De IJzeren Man in Weert en het bezoekerscentrum in Bocholt
- Vogeluitkijkposten, picknickplekken en natuureducatieve voorzieningen

Het gebied is ook rijk aan cultuurhistorie, met sporen van vroegere turfwinning, oude smokkelroutes, watermolens en karakteristieke boerderijen. Dit maakt het gebied aantrekkelijk voor zowel natuurliefhebbers als cultuurozoekers.

Kempen~Broek is een grensoverschrijdend samenwerkingsproject tussen Vlaamse en Nederlandse partners. Het wordt beheerd door o.a. Natuurpunt, Staatsbosbeheer en regionale overheden, die zich inzetten voor natuurbeheer, recreatie en duurzame ontwikkeling.

5. Marktonderbouwing vakantieverblijven

Er is volgens ons ruimte voor twee kleinschalige vakantieverblijven in de omgeving van het Kempen~Broek om de volgende redenen:

Het Kempen~Broek is een uniek grensoverschrijdend natuurgebied dat steeds populairder wordt bij wandelaars, fietsers en natuurliefhebbers. De combinatie van bossen, moerassen en historische landschappen trekt jaarlijks duizenden bezoekers. Deze groeiende belangstelling zorgt voor een toenemende vraag naar overnachtingsmogelijkheden in de buurt.

In de directe omgeving van het Kempen~Broek is het aantal kleinschalige verblijfsaccommodaties echter beperkt. Twee extra kleinschalige vakantieverblijven met B&B functie zouden dus voorzien in een bestaande behoefte, zonder meteen een overaanbod te creëren. Uit ons eigen onderzoek zijn er slechts 3 B&B 's in Weert gevestigd.

De doelgroep is gevarieerd: van natuurliefhebbers tot rustzoekers en fietsers op doorreis. Dit spreidt de vraag over meerdere doelgroepen en seizoenen, waardoor er genoeg markt is voor twee kleinschalige vakantieverblijven met een eigen karakter.

Twee kleinschalige vakantieverblijven versterken niet alleen het toeristisch aanbod, maar ondersteunen ook de lokale economie. Bezoekers brengen geld in het laatje bij lokale horeca, winkels en recreatiebedrijven. Daardoor is het maatschappelijk en economisch verantwoord om twee kleinschalige vakantieverblijven toe te laten.

Gelet op de toeristische groei, het beperkte huidige aanbod en de economische voordelen is er volgens ons voldoende ruimte voor twee goed gepositioneerde kleinschalige vakantieverblijven in de omgeving van het Kempen~Broek.

6. De potentie van plattelandsvakanties in Nederland

Onderstaande artikel van het NBTC

[De potentie van plattelandsvakanties in Nederland - NBTC](#)

Plattelandsvakanties winnen aan populariteit in Nederland, Vlaanderen en Duitsland. In 2023 onderzocht NBTC de potentie hiervan. De resultaten laten grote belangstelling zien, zowel bij ervaren reizigers als nieuwkomers. In het najaar van 2024 is het onderzoek uitgebreid met data over Leefstijlen voor Vakantie en Vrije Tijd, wat extra inzicht biedt in de meest geïnteresseerde doelgroepen.

In het onderzoek is platteland gedefinieerd als 'het landelijke gebied buiten de steden, waar landbouw en natuur een rol spelen'. Het doel was om inzicht te krijgen in de potentie van Bedrijfsontwikkelplan Maatschap [REDACTED] - [REDACTED]

plattelandsvakanties in Nederland onder Nederlanders, Vlamingen en Duitsers. Hierbij zijn vragen gesteld als:

- Heeft de doelgroep weleens een plattelandsvakantie ondernomen?
- Wat zijn de redenen om dit wel of niet te doen?
- Welke associaties heeft de doelgroep met plattelandsvakanties?
- Hoe ziet de ideale plattelandsvakantie eruit?

De belangrijkste conclusie uit het onderzoek is dat de potentie voor plattelandsvakanties in Nederland groot is, zowel onder Nederlanders zelf als bij Vlamingen en Duitsers.

Interesse en ervaringen van vakantiegangers

Uit het onderzoek kwamen enkele opvallende resultaten naar voren:

- Bijna de helft van de Nederlanders heeft al eens een plattelandsvakantie ondernomen. Bij Vlamingen en Duitsers is dit ongeveer één op de vijf.
- Nederlanders kiezen vooral voor Gelderland en Drenthe, terwijl Vlamingen vaker naar Zeeland gaan. Duitsers geven de voorkeur aan Noord- en Zuid-Holland.
- De meest gekozen accommodatie is een vakantiehuisje of bungalow, terwijl Duitsers vaker een appartement overwegen.
- Zoekmachines zijn de meest gebruikte informatiebron bij de oriëntatie, gevolgd door tips van familie en vrienden.

Ingrediënten voor een ideale plattelandsvakantie

Voor veel vakantiegangers draait een plattelandsvakantie om ontspanning en het genieten van de natuur. Andere belangrijke kenmerken van een ideale plattelandsvakantie zijn de volgende:

Activiteiten: Nederlanders en Vlamingen geven de voorkeur aan wandelen en fietsen, terwijl Duitsers liever naar het strand gaan of streekproducten proeven.

Omgeving: Nederlanders en Vlamingen zoeken vooral gebieden met veel wandel- en fietsmogelijkheden, terwijl Duitsers de voorkeur geven aan een locatie bij water of de kust.

Accommodatievoorkeuren: Nederlanders kiezen graag voor een verblijf met kookfaciliteiten, terwijl Vlamingen en Duitsers liever horecagelegenheden in de buurt hebben.

Verblijfsduur: meestal kiest men voor een verblijf van 3 tot 5 nachten. Vlamingen overwegen vaker een korter verblijf, terwijl Duitsers vaker langer dan een week blijven.

Seizoen: de lente is het populairste seizoen, gevolgd door de zomer en de herfst.

Bijzondere belevingen op een boerenbedrijf

Een bijzonder aspect van plattelandsvakanties is natuurlijk het verblijf op of vlakbij een boerenbedrijf. Dit spreekt vooral Duitsers aan, terwijl Vlamingen hier minder interesse in hebben. Er zijn verschillende voorkeuren binnen deze doelgroep:

Boerenbeleving in de omgeving: de grootste groep kiest voor een accommodatie zonder boerenbedrijf, maar met boerderij-ervaringen in de nabije omgeving.

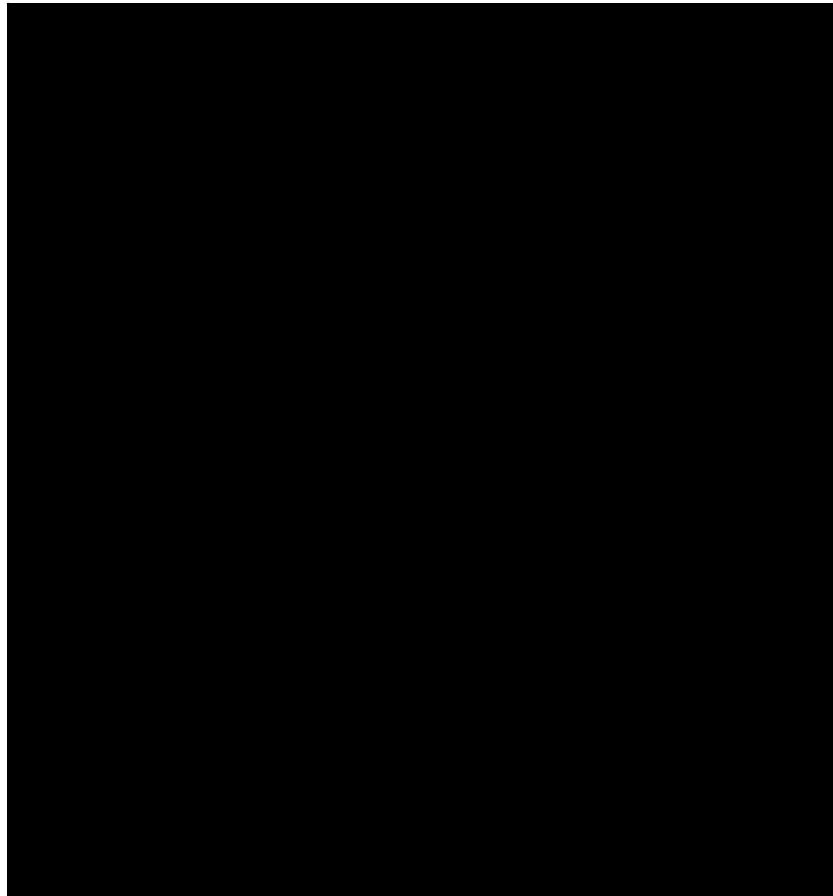
Actief boerenbedrijf: sommige vakantiegangers willen juist op een werkende boerderij verblijven en het boerenleven echt meemaken, vaak in combinatie met educatie voor kinderen.

Voormalig boerenbedrijf: voor wie wel de sfeer van een boerderij wil ervaren, maar zonder geluidsoverlast van machines, is een verblijf op een voormalig boerenbedrijf een interessante optie.

Het onderzoek toont aan dat plattelandsvakanties een groot potentieel hebben in Nederland. Zowel Nederlanders, Vlamingen als Duitsers tonen interesse, met name vanwege de rust, natuur en ruimte. Terwijl de ene groep kiest voor een klassieke vakantie op het platteland, zoekt een andere groep naar specifieke ervaringen, zoals een verblijf op een boerenbedrijf. De diversiteit in voorkeuren en behoeften biedt volop kansen voor het Nederlandse platteland als aantrekkelijke vakantiebestemming.

7. Lokaal gastheerschap

18



Volgens onze vrienden zijn we een gastvrij stel met hart voor mensen.

We staan bekend om onze open houding en oprechte interesse in mensen. Of je nu voor één nacht verblijft of een week, we zorgen ervoor dat elke gast zich direct thuis voelt. Ons motto: *“Iedereen verdient een warm welkom.”*

Wat ons typeert:

We nemen de tijd voor een praatje, geven tips over de omgeving en houden rekening met persoonlijke wensen. We zijn goed in het aanvoelen van wat gasten nodig hebben: rust, gezelligheid of juist een beetje hulp met het plannen van uitstapjes.

We besteden veel zorg aan een sfeervol vakantieverblijf en een vers ontbijt met streekproducten. Alles wordt met liefde klaargemaakt, van een knusse kamer tot een kop koffie bij aankomst.

Dankzij onze betrokkenheid bij de omgeving kunnen we gasten perfect adviseren over wandelroutes, leuke eetadresjes of verborgen plekjes in het Kempen~Broek. Ze zijn echte ambassadeurs van hun streek.

Of een gast nu laat aankomt, allergieën heeft of een fiets wil huren: Wij denken mee. We zijn behulpzaam en oplossingsgericht, zonder opdringerig te zijn.

Volgens ons draait alles om de persoonlijke beleving. Gasten komen niet alleen voor een bed, maar voor een ervaring – een gevoel van welkom zijn. Wij maken het verschil tussen “overnachten” en “thuiskomen”.