

| | | |
|-------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| Afdeling | : Ruimte & Economie | B&W-voorstel: DJ-2147758 |
| Naam opsteller voorstel | : Marian Arts (0495-575221) | Zaaknummer: 2147686 |
| Portefeuillehouder | : drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk | Publicatie: Openbaar |

Onderwerp

Principeverzoek Hof van Keent, Keenterstraat 2.

Voorstel

In principe in te stemmen met de wijziging van het bestemmingsplan ter plaatse van de locatie Keenterstraat 2 van 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar 'Recreatie' met de aanduidingen 'specifieke vorm van recreatie – daghoreca' en 'specifieke vorm van maatschappelijk – dagbesteding' door middel van de herziening van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wro tot uiterlijk 1 september 2023 dan wel tot 1 april 2024 indien dit niet mogelijk blijkt en het plan onder de Omgevingswet in procedure wordt gebracht.

Inleiding

Door BuRo Ester Buitengebied en Ruimtelijke Ordening is een principeverzoek ingediend voor de wijziging van het bestemmingsplan ter plaatse van de Keenterstraat 2. In 2019 is Hof van Keent gevestigd op deze locatie als ondergeschikte nevenactiviteit van het agrarisch bedrijf. De bedoeling was een agrarisch bedrijf (biologisch dynamisch kweken van groenten) met 350 m² nevenactiviteiten ten behoeve van dagbesteding, educatie en fietscafé. Inmiddels is er geen sprake meer van een ondergeschikte nevenactiviteit maar van een hoofdactiviteit. De huidige bestemming doet zodoende geen recht meer aan de situatie en belemmert de verdere ontwikkeling. Concreet speelt de voorgenomen uitbreiding met 97 m² ten behoeve van dagbesteding en de voorgenomen uitbreiding met 33 m² ten behoeve van het restaurant. Dit is niet mogelijk op grond van de huidige bestemming.

Het betreft perceel sectie AE nummer 329 met een oppervlakte van 11.476 m². De agrarische bedrijfsbestemming heeft een oppervlakte van ca. 5.000 m². Er zijn twee bouwvlakken, een van ca. 400 m² en een van ca. 1.400 m² binnen de bedrijfsbestemming aanwezig. De aanwezige bebouwing heeft een oppervlakte van 560 m². Op deze locatie

| | | | | | | | | |
|------------------------|------|-----------|----|------|-----|----|----|----|
| Weert, 10 juli 2023 | S | | B | W | W | W | W | W |
| | HvdB | | RV | MvdH | WvE | SW | LS | MF |
| | | akkoord | | | | | | |
| | | bespreken | | | | | | |

Soort besluit: Besluit college

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:
- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 22 augustus 2023

Nummer: 8

De secretaris,

was eerder een paardenhouderij gevestigd. De in het bestemmingsplan geregelde mogelijkheid voor een rijhal is wel vergund maar niet gebouwd.

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' (deels) en de bestemming 'Agrarisch' (deels). Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoog' van toepassing. Verder zijn de aanduidingen 'bedrijfswoning uitgesloten', 'overige – gemeentelijk stads- en dorpsgezicht', 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en 'vrijwaringszone – molenbiotoop' van toepassing'.

Doel(en)

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de waarden 'Iedereen doet mee' en 'Natuurlijke en landschappelijke kwaliteit' uit de Strategische visie

Resultaten

Het resultaat is een bestemmingsplan waarbij de maatschappelijke functie versterkt is, het restaurant is uitgebreid en waarbij de feitelijke situatie in overeenstemming is gebracht met het planologisch regime.

Activiteiten

Faciliteren initiatief en het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure.

Argumenten

Hof van Keent is een begrip in Weert en omgeving.

De maatschappelijk toegevoegde waarde van Hof van Keent is evident. Dit geldt voor zowel de dagrecreatieve functie met restaurant als voor de duurzame voedselproductie ter plaatse in combinatie met dagbesteding. De dagbesteding wordt uitgevoerd in samenwerking met PSW.

Er is extra bebouwing ten behoeve van de dagbesteding nodig.

De bestaande bebouwing is deels in gebruik als keuken- en zitgedeelte van het restaurant en deels ten behoeve van de aanleg en het beheer van de buitenruimte (stallingsruimte voor machines en werktuigen) en algemene opslag. Er is daarnaast een kleinschalige werkplaats aanwezig waar onder andere nestkastjes en insectenhôtels worden gemaakt. Een ontvangst- en verblijfsruimte voor de deelnemers van de dagbesteding is ook in de bestaande bebouwing ondergebracht. De wens is om de ruimte voor dagbesteding in een afzonderlijk gebouw van 96 m² onder te brengen, zodat er meer rust en privacy geboden wordt voor de deelnemers aan de dagbesteding.

De wens is het restaurant beperkt uit te breiden.

De gewenste uitbreiding van de binnenruimte bedraagt 33 m². Daarmee kan het aantal zitplaatsen vergroot worden, zodat er evenwicht ontstaat in het aantal zitplaatsen binnen en buiten. Hierdoor kan een vast personeelsbestand opgebouwd worden.

De gerealiseerde teeltondersteunende voorzieningen worden in het bestemmingsplan geregeld.

Een deel van de agrarische gronden wordt omgevormd tot permacultuurtuin. Hiervoor zijn teeltondersteunende voorzieningen nodig zoals stellingen ten behoeve van de aardbeienteelt en insectenwerend gaas. De mogelijkheid voor dergelijke voorzieningen wordt direct geregeld in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan 'Buitengebied

2011' is de mogelijkheid met een binnenplanse afwijking geregeld. Beleidsmatig past deze ontwikkeling.

Het bouwvlak voor een rijhal komt te vervallen.

De oppervlakte van het bouwvlak voor de rijhal bedraagt ca. 1.400 m². Er is zodoende sprake van een flinke reductie van de bouwmogelijkheden. Het bouwvlak komt te vervallen. De monumenten- en bouwvergunning voor de bouw van een rijhal dienen te worden ingetrokken. Ook dient aangegeven te worden dat er geen gebruik meer gemaakt wordt van de melding Activiteitenbesluit voor het houden van dieren.

De functies worden specifieke aangeduid in het bestemmingsplan.

De horeca wordt geregeld met de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – daghoreca' en de dagbesteding wordt geregeld met de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – dagbesteding'. De openingstijden van de horeca zijn de winkelopeningstijden, tot maximaal 22.00 uur 's avonds, overeenkomstig ons beleid voor daghoreca. Dit geldt ook voor het terras. De algemene primaire bestemming wordt 'Recreatie'. De oppervlakte van deze bestemming en het bouwvlak worden 'op maat' gemaakt. Dat betekent dat de bebouwing, verhardingen, buitenfaciliteiten zoals terras binnen deze bestemming worden ondergebracht. De overige gronden behouden/krijgen de bestemming 'Agrarisch'. De oppervlakte 'recreatie' wordt kleiner dan de oppervlakte van het agrarisch bouwvlak.

De ontwikkeling betreft een mooi alternatief voor voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

Met de ontwikkeling komt een agrarisch bouwblok te vervallen. De dagrecreatieve invulling is een mooi voorbeeld als alternatief voor voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. De combinatie met duurzame voedselproductie en een permacultuurtuin past in de landbouwvisie 'Niet meer maar beter' van de gemeente. De educatieve functie die Hof van Keent heeft draagt daaraan bij.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Het bestemmingsplan dient in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer te worden opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.559,- (prijspeil 2023). De kosten van dit principeverzoek bedragen € 1.256,-. Dit bedrag wordt verrekend met de leges voor het bestemmingsplan, wanneer de ontwikkeling doorgang vindt.

Er wordt een planschadeovereenkomst met initiatiefnemer aangegaan.

Overleg gevoerd met

Intern:

Dit planvoornemen is besproken in het Intaketeam met afvaardiging vanuit R&E, OG, VTH en Projecten.

Extern:

Initiatiefnemer

Participatie

De buurtbewoners zijn geïnformeerd over het planvoornemen. De omgevingsdialog vindt in het vervolgtraject plaats.

Communicatie

Initiatiefnemer wordt geïnformeerd door middel van bijgaande brief.

Planning

Initiatiefnemer wordt tot 1 september 2023 de tijd gegeven om een ontwerp bestemmingsplan in te dienen. Mocht dit niet lukken dan dient de ontwikkeling meegenomen te worden in het Omgevingsplan. In dat geval wordt de termijn met 6 maanden verlengd, tot 1 april 2024.

Initiatiefnemer heeft voor eigen rekening en risico het traject om te komen tot een bestemmingsplan opgestart en gaat er van uit dat de procedure vóór 1 januari 2024 kan worden opgestart.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. Principeverzoek Hof van Keent, Keenterstraat 2
2. Situatietekening en overzichtstekening Hof van Keent
3. Afbeeldingen Keenterstraat 2
4. Antwoordbrief principeverzoek
5. Bijlage bij antwoordbrief