

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Weert
Postbus 950
6000 AZ Weert

Per e-mail: gemeente@weert.nl
vergunningen@weert.nl

Kopie aan: Hof van Keent t.a.v. [REDACTED]
Gemeente Weert t.a.v. mevr. M. Arts

Onderwerp: Principeverzoek Hof van Keent – Keenterstraat 2, Weert

Datum: 29 juni 2023

Bijlage(n): 1. Beleidstoets Hof van Keent
2. Situatietekening/ overzichtstekening principeverzoek Hof van Keent

Geachte leden van het college van burgemeester en wethouders,

In 2019 is het horeca-aanbod binnen de gemeente uitgebreid met restaurant Hof van Keent, gevestigd aan de Keenterstraat 2, schuin tegenover de Sint Annamolen. Hoewel het restaurant binnen een jaar te maken kreeg met de impact van de COVID-epidemie en alle bijbehorende restricties en gevolgen, is nu, net 4 jaar later, sprake van een begrip, binnen en buiten de gemeentegrenzen.



Afbeelding 1. Hof van Keent, blik over een deel van het terrein op het terras en bedrijfsgebouw

Hof van Keent heeft als basisprincipes kwaliteit, duurzaamheid en rust. De locatie Keenterstraat 2 vormt hiervoor op verschillende manieren het uitgangspunt;

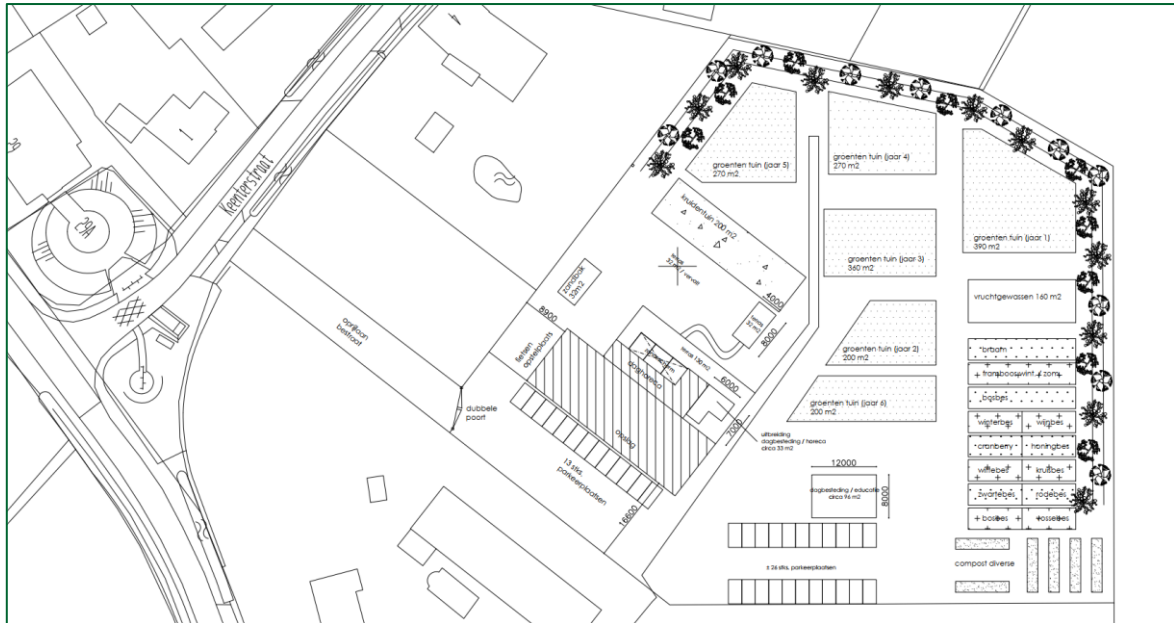
- Er is sprake van een voormalige agrarische bedrijfslocatie, die wordt omgevormd tot dagrecreatie in combinatie met een maatschappelijke functie en duurzame voedselproductie. Hiermee is sprake van een duurzame, toekomstbestendige vervolfunctie, die een kansrijk perspectief biedt voor het bestaande bouwvlak;
- Zoveel mogelijk van de gebruikte biologische producten worden op de locatie zelf geteeld. Het areaal van, op dit moment, ca. 1,15 ha biedt hiervoor ruime mogelijkheden;
- De locatie ligt met de voorkant als het ware in het stedelijk gebied van Weert, net buiten de randweg, en met de achterkant in het open, merendeels onbebouwd, buitengebied. Dit zorgt voor een uniek karakter van de locatie; beleving van rust en ruimte in de directe omgeving van het stedelijk gebied;
- Binnen het bedrijf is sprake van een belangrijke maatschappelijke pijler; de werkzaamheden ten behoeve van de duurzame voedselproductie worden uitgevoerd in samenwerking met deelnemers van de dagbesteding van PSW Weert.



Afbeelding 2. Luchtfoto Hof van Keent, Keenterstraat 2 en directe omgeving (bron: pdok.nl)

De ervaringen in de afgelopen jaren maken dat initiatiefnemers de wens hebben het restaurant beperkt uit te breiden en meer jongeren een dagbestedingsplek te geven door uitbreiding van de maatschappelijke functie.

Deze ontwikkeling past niet binnen de geldende agrarische bestemming.



Afbeelding 3. Situatietekening gewenste ontwikkeling Hof van Keent (bron: Rik Heijmans)

Namens initiatiefnemers verzoek ik u principemedewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de locatie Keenterstraat 2 tot dagrecreatieve functie met horeca en maatschappelijke dienstverlening.

Naar aanleiding van een verzoek van initiatiefnemers is het plan eind 2022 besproken in het intake team en met de portefeuillehouder. Vanuit de positieve grondhouding die daaruit werd teruggekoppeld is dit principeverzoek uitgewerkt.

In het vervolg van dit verzoek wordt ingegaan op de huidige en gewenste situatie en worden de beleidstoets en overige relevante (ruimtelijke) aspecten beschreven. Aan het einde van dit document is een samenvatting en het verzoek opgenomen.



Afbeelding 4. Welkom bij Hof van Keent

Historie en huidige situatie Keenterstraat 2

Onderstaand wordt allereerst ingegaan op de locatie waarop voorliggend verzoek betrekking heeft en omgeving. Daarna worden de voormalige en huidige bedrijfsvoering beschreven.

Beoogde herontwikkelingslocatie Hof van Keent

Hof van Keent ligt in het buitengebied van de gemeente Weert ten zuiden/ zuidwesten van het bestaand stedelijk gebied. De locatie wordt aan de noordzijde via een inrit/ oprijlaan ontsloten vanaf de Keenterstraat. Direct ten westen van de entree sluit deze weg aan op de doorgaande Bocholterweg.

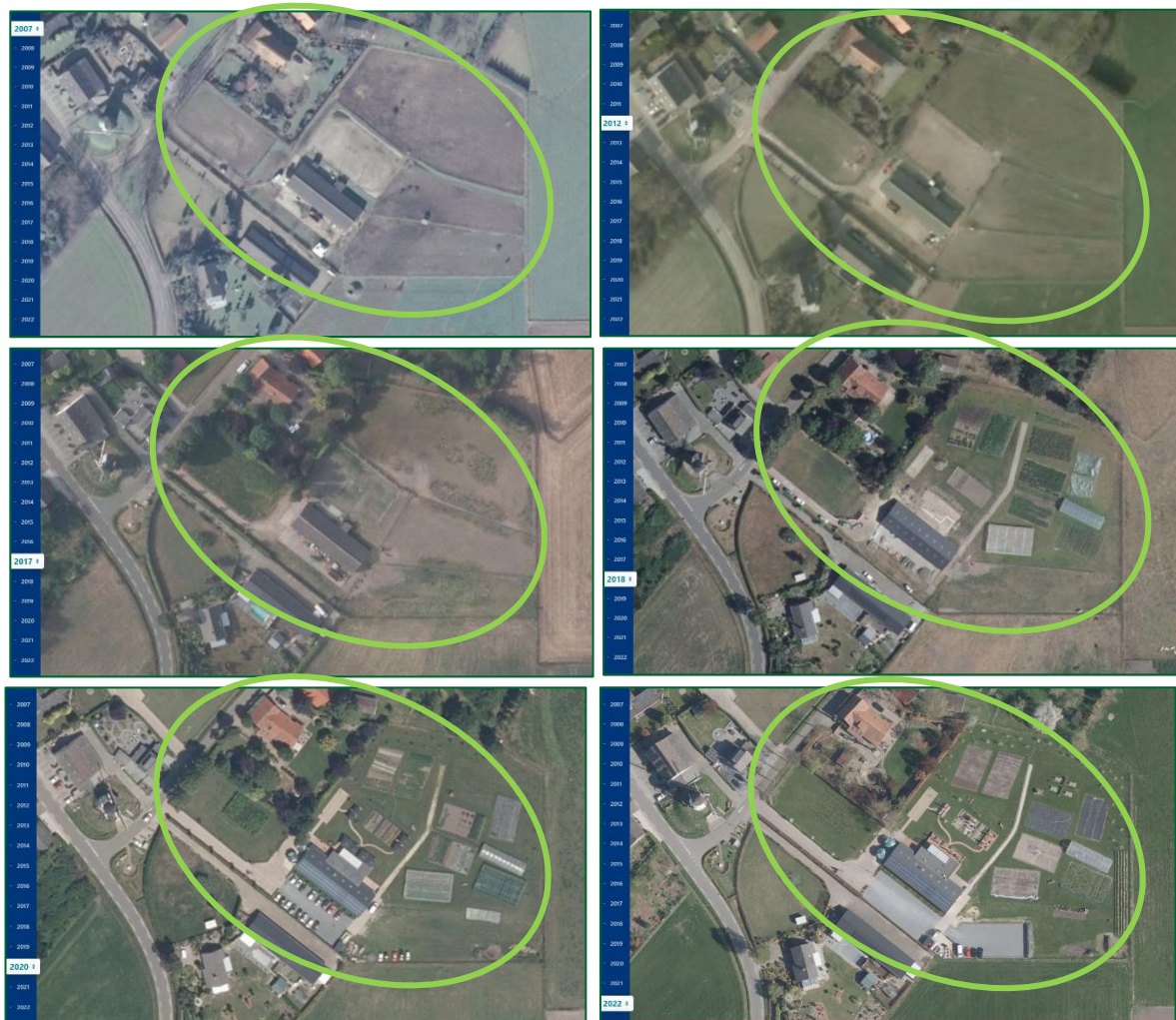


Afbeelding 5 en 6. Entree Hof van Keent met links van de inrit jonge aanplant van wijnranken

De beoogde projectlocatie bestaat uit het kadastrale perceel gemeente Weert, sectie AE, nummer 329 met een omvang van 11.476 m².

Op het perceel is één gebouw aanwezig, met een oppervlakte van ca. 560 m². Een deel van het onbebouwde terrein is verhard ten behoeve van ontsluiting, parkeren en terras. Dit betreft deels halfverharding in de vorm van kiezels.

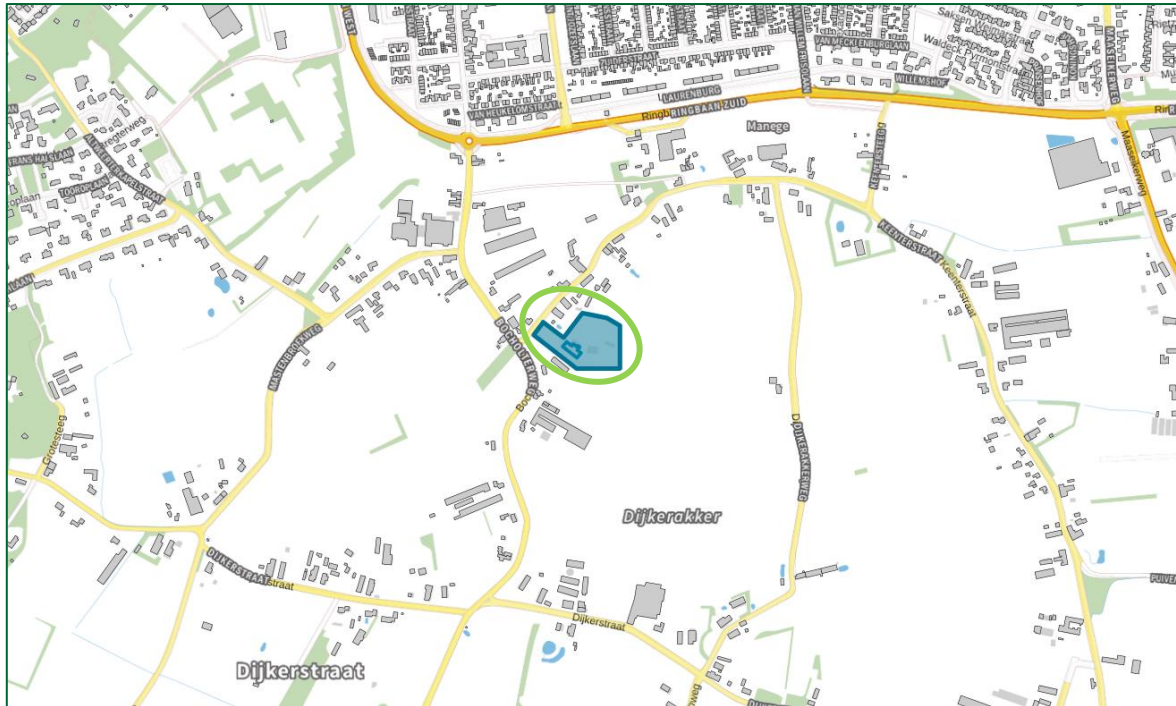
Op luchtfoto's van de afgelopen 15 jaar is de ontwikkeling van de locatie zichtbaar vanuit de oorspronkelijke functie als paardenhouderij.



Afbeelding 7-12. Luchtfoto's ontwikkeling Keenterstraat 2 periode 2007 – 2022 (bron: topotijdreis.nl)

Omgeving Keenterstraat

De omgeving van de beoogde projectlocatie Keenterstraat 2 is afgelopen decennia veranderd. De Keenterstraat kan al van voor de Tweede Wereldoorlog worden gekarakteriseerd als bebouwingslint, in het verleden met merendeels gemengde agrarische bedrijfjes. In de daarop volgende periode werd de bebouwing geïntensiveerd, ook langs de Bocholterweg. Eén van de meest kenmerkende gebouwen in de omgeving is de Sint Annamolen, gelegen direct ten noordwesten van Keenterstraat 2. Deze korenmolen is gebouwd in de periode 1911 – 1912. De molen is anno 2023 een toeristische trekpleister en monument waar cultuurhistorie inzichtelijk wordt gemaakt. Ook is er aandacht voor natuur en biodiversiteit, onder andere door de aanwezigheid van bijentuinen.



Afbeelding 13. Bebouwingsstructuur Keenterstraat – Bocholterweg – Ringbaan en omgeving (bron: pdok.nl)

De stedelijke bebouwing ten noorden van de locatie is in verschillende fases in zuidelijke richting, dus richting Keenterstraat 2, uitgebreid. Het betreft met name midden jaren '60 tot midden jaren '70. In deze periode is ook de Ringbaan aangelegd.

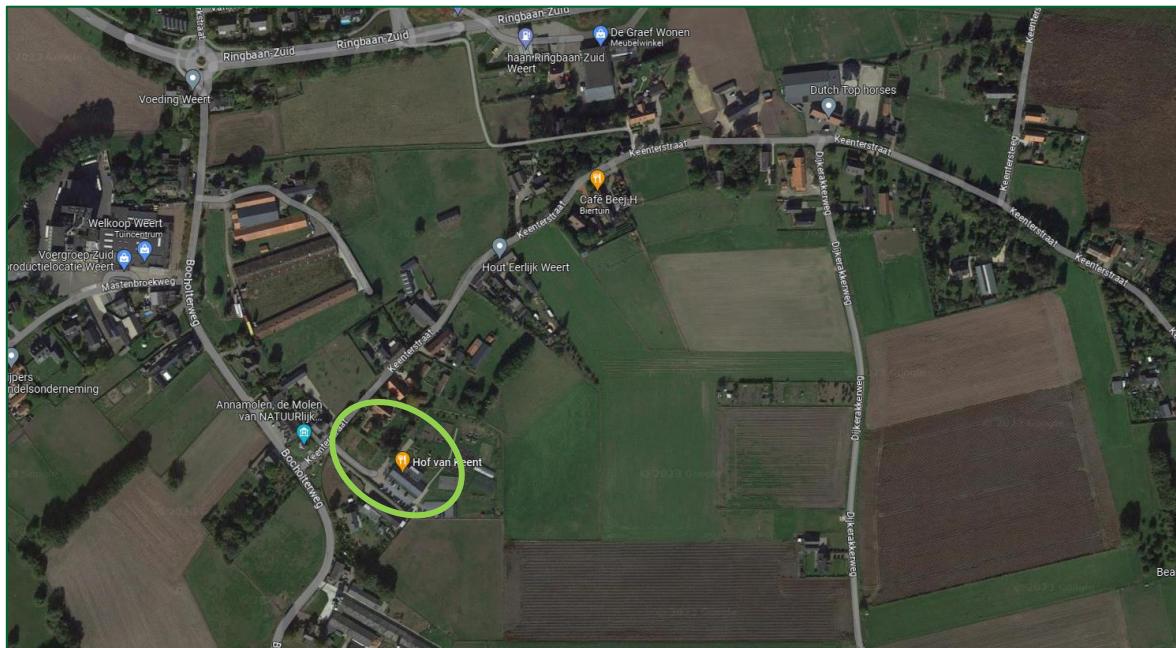


Afbeelding 14 en 15. Zicht op de Keenterstraat in zuidwestelijke en noordoostelijke richting ter hoogte van de inrit Keenterstraat 2

Inmiddels is een groot deel van de traditionele kleinschalige gemengde agrarische bedrijven langs de Keenterstraat beëindigd en omgevormd naar burgerwoningen. Daarnaast zijn een aantal percelen herontwikkeld tot paardenhouderij. Dit was ook het geval voor Keenterstraat 2.

De onbebouwde gronden langs de Keenterstraat zijn in de huidige situatie met name in gebruik als siertuin of weiland, waardoor het gebied een groene uitstraling heeft.

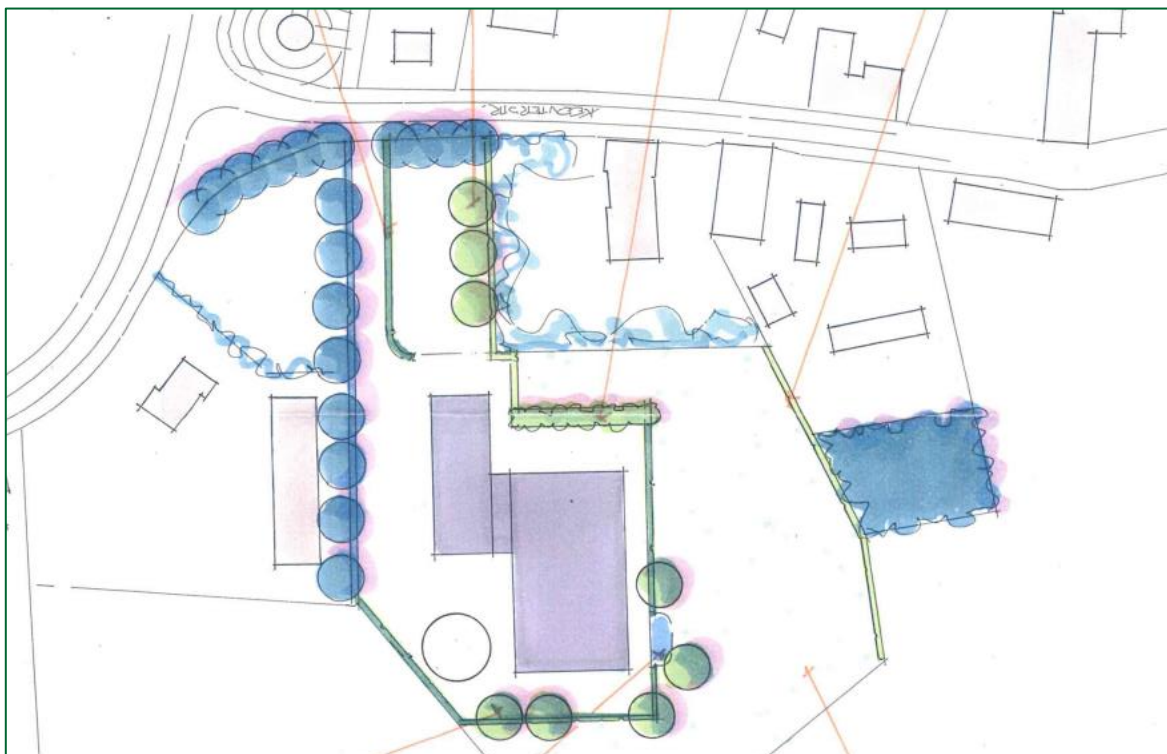
De gronden ten zuiden en oosten van de beoogde projectlocatie zijn in gebruik als agrarische productiegrond (akkerbouw en grasland) en hebben daardoor ook een groene, en eveneens open uitstraling.



Afbeelding 16. Weergave van bedrijvigheid in de omgeving van Keenterstraat 2 (bron: maps.google.nl)

Bedrijvigheid Keenterstraat 2

Uit oude topografische kaarten blijkt dat de locatie Keenterstraat 2 lang in gebruik is geweest als agrarische productiegrond (onbebouwd). In de periode vanaf 2005 is een procedure in gang gezet om Keenterstraat 2 te ontwikkelen, oorspronkelijk als uitbreiding van het naastgelegen agrarisch bedrijf met huidig adres Bocholterweg 33. De uitbreiding was gericht op het oprichten van een stoeterij. Als gevolg van reacties uit de omgeving is het betreffende plan in de periode 2009 – 2010 aangepast, waarna het bestaande gebouw Keenterstraat 2 is gebouwd in 2010.



Afbeelding 17. Landschappelijk inpassingsplan behorende bij ruimtelijke procedure tot ontwikkeling stoeterij – 2010 (bron: Guido Paumen landschapsarchitect)

De verdere uitbreiding met een tussenbouw en rijhal is nooit gerealiseerd. De betreffende gronden zijn in gebruik gebleven als weilanden bij de paardenhouderij. In het geldende bestemmingsplan is het bouwvlak wel nog afgestemd op de oorspronkelijke bedrijfsopzet (zie Bijlage 1, onder 'Bestemmingsplan').

Initiatiefnemers hebben de locatie Keenterstraat 2 in 2018 aangekocht en zijn gestart met de aanleg van de groente- en fruitvelden op het terrein en ombouw van een deel van de bebouwing tot horecavoorziening. Restaurant Hof van Keent is geopend in 2019.



Afbeelding 18 en 19. Aanzicht voorkant/ kopse kant bedrijfsgebouw en zicht over de groentetuin

De ontwikkeling van de buitenruimte is sinds 2018 een continu proces, waarbij initiatiefnemers streven naar kwalitatieve en diverse biologische producten voor de eigen keuken in een natuurlijke omgeving die een bijdrage levert aan biodiversiteit en positieve beleving. Op dit moment wordt gewerkt aan het omvormen van een deel van de gronden tot permacultuurtuin en de opkweek van wijnranken en fruitbomen om die op termijn uit te planten over een groter oppervlak. De permacultuurtuin zal tevens ruimte gaan bieden voor bessenstruiken, die op dit moment nog door gedeeltelijk schaduwdoek worden beschermd. Tevens zijn teeltondersteunende voorzieningen

aanwezig in de vorm van teelt van aardbeien op stellingen en insectenwerend gaas over het teeltvlak van onder meer aardappels en tomaten.



Afbeelding 20 en 21. Aanzichten buitenruimte met o.a. pizza-oven, groentetuin en teeltondersteunende voorzieningen

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. Concreet betreft dit laatste onder meer een stallingsruimte voor machines en werktuigen, een kleinschalige werkplaats -waar onder andere ook nestkastjes en insectenhôtels worden gemaakt-, algemene opslag en een ontvangst- en verblijfsruimte voor de deelnemers van de dagbesteding.



Afbeelding 22 - 24. Bedrijfsgebouw met stalling en opslag, werkplaats en ruimte voor het drogen van eigen kruiden en specerijen

Beoogde situatie

De beoogde ontwikkeling bestaat uit het beperkt uitbouwen van de horeca- en maatschappelijke functie die onder de noemer van het agrarisch bedrijf tot stand zijn gekomen. Met de gewenste uitbreiding dient de functie afgestemd te worden op de nieuwe hoofdactiviteiten van het perceel. Naast de horeca en dagbesteding betreft dit de duurzame voedselproductie. In bijlage 2 bij dit verzoek is een situatietekening/ overzichtstekening van de beoogde situatie opgenomen.

Uitgangspunt is een bedrijfsvoering waarin de drie pijlers functioneel onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn en elkaar versterken. Organisatorisch worden de onderdelen door verschillende personen geleid, waardoor ieder zijn/ haar eigen interesse kan volgen en talenten kan inzetten.



Afbeelding 25. Gewenste toekomstige situatie Hof van Keent (bron: Rik Heijmans, bewerkt Bu-RO Ester)

1. Dagbesteding

Gewenst is de mogelijkheden voor dagbesteding uit te breiden om zo steeds meer jongeren een kans te geven om aan te sluiten bij betaalde werkplaatsen. Een deel van de huidige bebouwing is in gebruik voor de dagbesteding, waarbij ook een ontvangst- en verblijfsruimte is ingericht, maar dit vormt geen ideale situatie. Beoogd wordt ten zuidoosten van de bestaande bebouwing een vrijstaand bouwwerk te realiseren dat de deelnemers aan de dagbesteding de benodigde rust en privacy biedt. De gewenste situering is zodanig, dat de deelnemers de mogelijkheid hebben om ‘achterom’ te komen en niet perse langs het restaurant en terras hoeven. Het heeft de voorkeur van initiatiefnemers te kiezen voor houtskeletbouw met een zeer beperkte fundering en groen dak. De beoogde omvang is ca. 96 m².

2. Horeca

Voor de horecatak wordt gestreefd naar een vast en betrokken personeelsbestand, dat jaarrond voldoende kan worden ingepland. Daarvoor is het van belang dat de omvang van de binnenruimte en buitenruimte qua zitplaatsen voor gasten nagenoeg gelijk is. Het aantal gasten bepaald immers de benodigde personeelsinzet in de keuken en bediening. Om dit evenwicht te optimaliseren is het gewenst de restaurantruimte met ca. 33 m² uit te breiden. Voorzien is een uitbouw aan de oostzijde van het bestaande restaurant.



Afbeelding 26. Zicht op de hoek waar uitbreiding van het restaurant beoogd wordt

3. Duurzame voedselproductie

De duurzame voedselproductie vormt letterlijk en figuurlijk de verbindende factor binnen het bedrijf. Het is de basis voor de inzet van de personen van de dagbesteding en een belangrijke basis voor ingrediënten in het restaurant. De voedselproductie is voor het buitenterrein de onderlegger voor de inrichting. De verschillende teelten zijn zorgvuldig op het terrein en ten opzichte van elkaar gesitueerd.

In de toekomstvisie van initiatiefnemers wordt de buitenruimte meer en meer uitgebreid en toegankelijk voor zowel deelnemers van de dagbesteding als bezoekers van de horeca. Beoogd wordt hiermee nog een extra impuls te geven aan de aspecten 'kwaliteit en rust' voor de bezoekers van de locatie.

Bij de planopzet worden de volgende uitgangspunten gehanteerd;

- Gemotoriseerd verkeer zoveel mogelijk gescheiden van het verblijfsdeel, door het parkeren geheel achter de bebouwing te situeren. Aantal parkeerplaatsen af te stemmen op parkeernorm;
- 'Achterom' toegang voor deelnemers van de dagbesteding, zodat zij indien gewenst het publieke deel kunnen mijden;
- Duurzame inrichting met natuurlijke materialen, halfverharding en hergebruik van regenwater;
- Beleving en beleefbaarheid voor bezoekers van de horeca;
- Gebruik van een deel van de bestaande bebouwing voor stalling van werktuigen en machines die nodig zijn, evenals opslag van oogst;
- Behouden en verbeteren van de werkplaats ten behoeve van de dagbesteding;

- Aanleggen van een robuuste groenstructuur met gebiedseigen soorten die een bijdrage levert aan de biodiversiteit en landschappelijke kwaliteit.



Afbeelding 27 en 28. Zicht op het parkeerterrein met halfverharding en groene inpassing en op de fietsenstalling

Kaders uit het gemeentelijk en provinciaal beleid

Bij het bepalen van de aanvaardbaarheid van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het onder andere van belang of een initiatief in de geldende beleidskaders past. Voor de beoogde ontwikkeling van Hof van Keent is een eerste toets uitgevoerd. De inhoudelijke toetsing van het verzoek is opgenomen in bijlage 1.

Conclusie beleid en regelgeving

De ontwikkeling is niet rechtstreeks mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Wel past de ontwikkeling onder voorwaarden in de gemeentelijke structuurvisie en provinciale omgevingsvisie en -verordening.

De ontwikkeling zorgt voor een toekomstbestendige vervolgfunctie van een voormalig agrarische bedrijfslocatie en komt de ontwikkeling van het stedelijk uitloopgebied ten goede. Ook draagt het initiatief bij aan het toevoegen van kwalitatief hoogwaardige functies in het buitengebied.

Relevante aspecten

Milieutoets

Bij de toekenning van een nieuwe functie en/of nieuwe bouw mogelijkheden dient onder andere aandacht besteed te worden aan milieuhygiënische aspecten. Bij het toekennen van nieuwe bedrijfsfuncties dient voldoende aandacht te worden gegeven aan gevoelige functies, zoals woningen, in de omgeving.

Daarnaast dient zorg gedragen te worden voor eventuele waarden in en rond een plangebied, bijvoorbeeld op het gebied van flora en fauna.

Keenterstraat 2 is momenteel bestemd als agrarisch bedrijf, waarbij de bedrijfsvoering afgelopen jaren feitelijk is omgevormd naar duurzame voedselproductie, horeca en dagbesteding. Beoogd wordt deze laatstgenoemde activiteiten beperkt uit te breiden en het geheel te voorzien van een passende juridisch-planologische regeling.

Voor de agrarische activiteiten (paardenhouderij) geldt op basis van de VNG-lijst Bedrijven en milieuzonering een aanbevolen minimale afstand van 50 meter. Voor zowel restaurants als 'dagverblijven' geldt een aanbevolen afstand van 10 meter (categorie 1).

Het bestemmingsvlak van Keenterstraat 2 ligt in de directe omgeving van de woonbestemmingen Keenterstraat 1 en 4 en het perceel Bocholterweg 33 met agrarische bedrijfswoning. Het bouwvlak van Keenterstraat ligt het meest nabij, op ruim 50 meter van de bestaande bebouwing van Hof van Keent. Een deel van het perceel Keenterstraat 4 is aangewezen als bouwvlak voor bijgebouwen. De onbebouwde gronden zijn in gebruik als tuin bij de woning. Een eerste toets wijst dan ook uit dat voldaan kan worden aan de toets Bedrijven en milieuzonering, mits er sprake is van een zorgvuldige terrein inrichting en mogelijk het aspect 'geluid' nader wordt geanalyseerd. Dit aspect zal, evenals de overige milieuthema's, in het kader van de voorbereiding van de formele procedure worden uitgewerkt.

Duurzaamheid

Bij de ontwikkeling speelt duurzaamheid op verschillende manieren een rol. Bij de reeds uitgevoerde verbouwingen is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame bouwmaterialen en is het pand geïsoleerd en voorzien van 102 zonnepanelen. Voor de uitbreiding van het restaurant wordt in dezelfde bouwwijze voorzien.

Voor de dagbestedingsruimte wordt gekozen voor prefab houtbouw met een zeer lage ecologische footprint.

Het hemelwater dat zowel in de huidige als in de nieuwe situatie terecht komt op bebouwing en verharding wordt opgevangen en deels benut als water voor de eigen aanplant en voor het overige geïnfiltreerd.

De aanplant van de groente-, fruit en kruidentuinen en de inpassing zorgt voor meerwaarde voor het landschap en de natuur. Eén van de doelstellingen van initiatiefnemers is een positieve bijdrage te leveren aan de biodiversiteit. In dit kader participeren zij in meerdere trajecten, al dan niet samen met de gemeente Weert.



Afbeelding 29 en 30. Voorterrein met jonge wijnranken en zicht op de Sint Annamolen en overzichtsbeeld bij de toegang tot het restaurant

Contact met de omgeving

Initiatiefnemers hebben geregeld contact met omwonenden en hebben in het verleden enkele aanpassingen verricht in de bedrijfsvoering op verzoek van buurtbewoners. Er wordt door initiatiefnemers veel waarde gehecht aan goed contact met de omgeving te hebben en te houden. In het lopende contact zijn buurtbewoners reeds op de hoogte gebracht van voorliggend voornemen. In het vervoltraject zal een ‘omgevingsdialoog’ worden uitgevoerd.

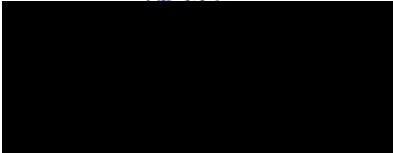
Samenvatting en verzoek

Op basis van de uitgevoerde analyse wordt geconstateerd dat de beperkte uitbreiding van Hof van Keent aan de Keenterstraat 2 en herbestemming tot (dag-)recreatie met horeca, dagbesteding en duurzame voedselproductie beleidsmatig, ruimtelijk en milieukundig mogelijk is en leidt tot een passend toekomstperspectief voor de locatie.

Namens de initiatiefnemers, exploitanten van Hof van Keent, verzoeken wij u dan ook een principestandpunt in te nemen over de ontwikkeling zoals in dit verzoek beschreven.

Uiteraard zijn wij bereid de stukken in het vervolgtraject verder uit te werken. Indien u behoefte heeft aan een mondelinge toelichting op dit verzoek, zijn wij daar uiteraard ook graag toe bereid.

Met vriendelijke groet,

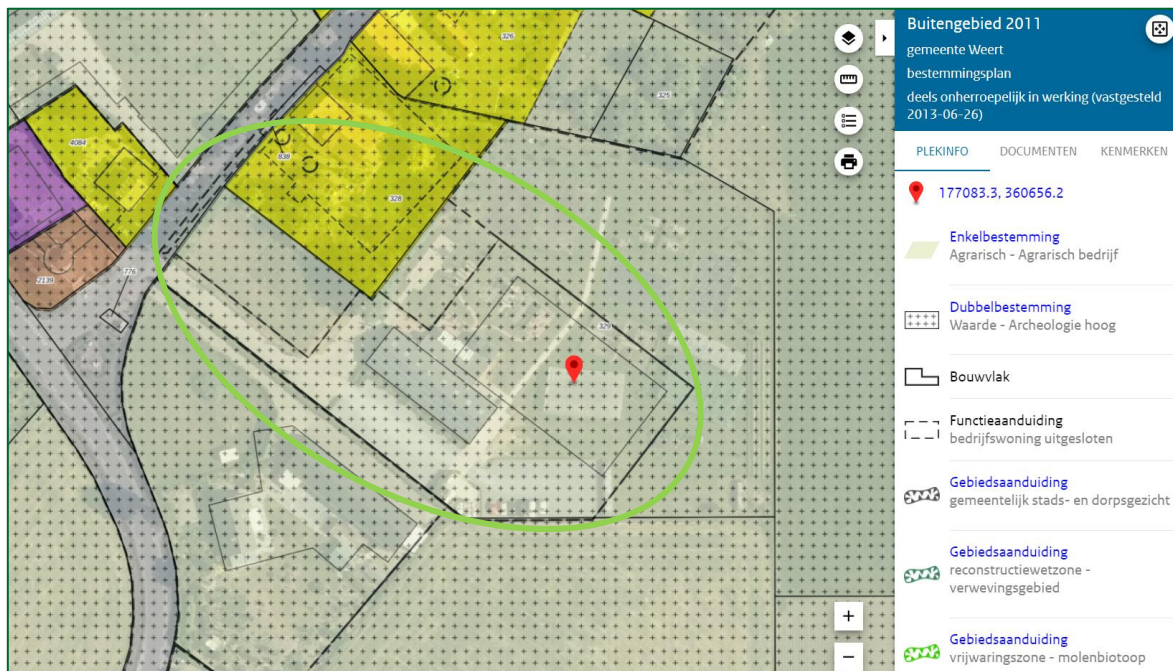


Bijlage 1. Beleidsstoets Hof van Keent – Keenterstraat 2, Weert

Bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' (vastgesteld 26 juni 2013) en de daarop volgende eerste herziening (vastgesteld 27 mei 2015). De gronden van de projectlocatie zijn in dit bestemmingsplan deels bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en deels als 'Agrarisch'. Daarnaast gelden een aantal dubbelbestemmingen en aanduidingen:

- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoog';
- Bouwvlak (ter plaatse van bestaand gebouw en voormalig beoogde rijhal);
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' (gedeeltelijk - gronden die zijn bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf');
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – open gebied/akkercomplex' (gedeeltelijk);
- Gebiedsaanduiding 'gemeentelijk stads- en dorpsgezicht';
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'

Binnen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' is de belangrijkste functie de uitoefening van een agrarisch bedrijf met de daarbij behorende voorzieningen, met een geheel of in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Ook agrarisch grondgebruik en behoud en ontwikkeling van de bestaande landschappelijke karakteristiek behoort tot de primaire doelstellingen. Ondergeschikt zijn onder andere groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en elementen ten behoeve van kleinschalig recreatief medegebruik toegestaan.

Het oprichten van gebouwen en bouwwerken is binnen de bestemming toegestaan binnen een bouwvlak. Buiten het bouwvlak zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Per bouwvlak is in principe één bedrijfswoning toegestaan, tenzij dit door een aanduiding wordt uitgesloten.

Binnen de bestemming zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen ten behoeve van het bouwen ten behoeve van recreatief medegebruik en afwijkend gebruik in de vorm van nevenfuncties. De bestemming bevat geen wijzigingsbevoegdheden gericht op omvorming naar recreatieve en/ of maatschappelijke functies.

De bestemming 'Agrarisch' is toegekend aan de agrarische onbebouwde gronden. Ook hier vormt agrarisch grondgebruik de belangrijkste gebruiksfunctie. Daarnaast is de bestemming gericht op behoud en ontwikkeling van bestaande landschappelijke karakteristiek, cultuurhistorische en archeologische waarden en recreatieve (mede-)gebruiksmogelijkheden. In beperkte mate worden bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Voor gronden, aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch – open gebied/akkercomplexen', zoals geldt voor een deel van de beoogde projectlocatie, is een uitgangspunt tevens het behoud en/of herstel van de door bebouwing en beplanting omkaderde open ruimten. Voor deze gronden gelden ook aanvullende regels voor het aanplanten van bomen en struiken.

Op basis van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoog' is archeologisch onderzoek nodig bij het roeren van gronden, dieper dan 40 cm en over een oppervlak groter dan 250 m².

Aan de aanduiding 'gemeentelijk stads- en dorpsgezicht' is de regeling gekoppeld dat deze gronden bedoeld zijn voor behoud, herstel en ontwikkeling van het gemeentelijk stads- en dorpsgezicht en het college bevoegd is nadere regels te stellen aan (ver)nieuwbouwplannen in dit gebied.

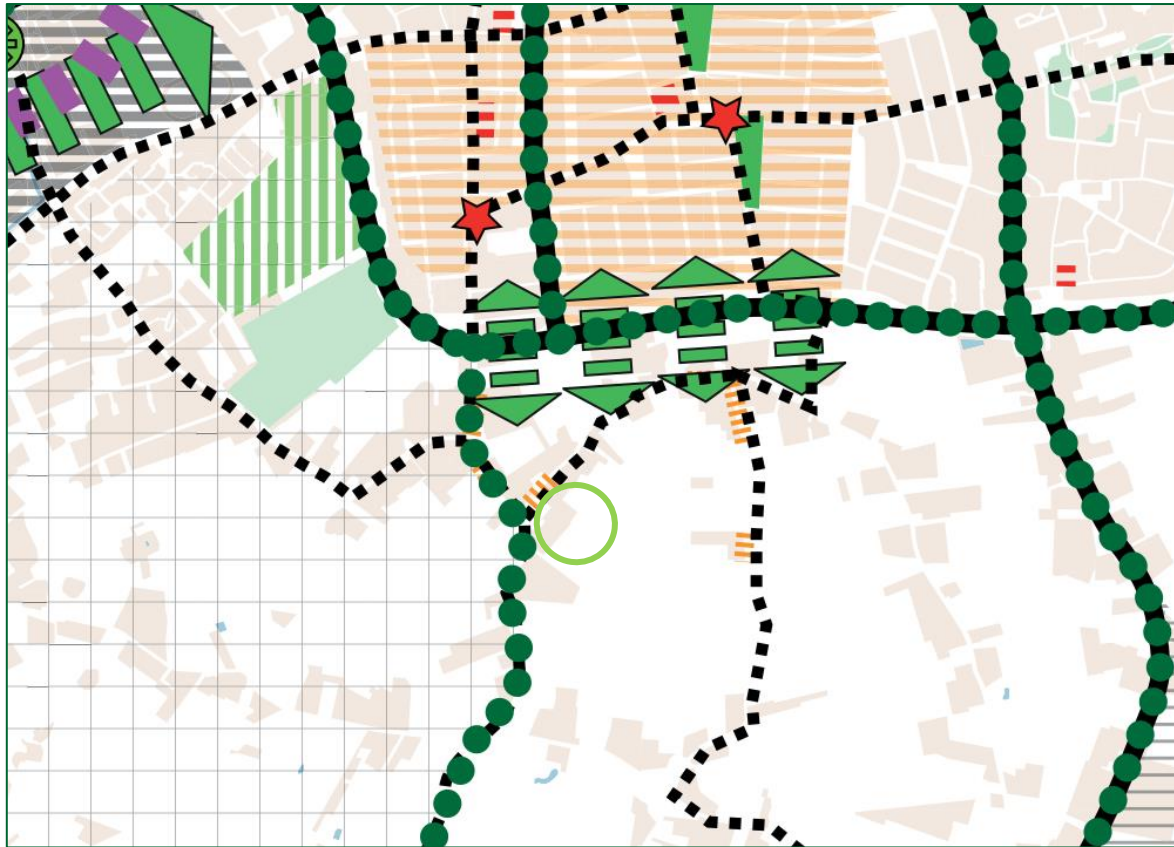
De vrijwaringszone – molenbiotop is opgenomen ter bescherming van de windvang van de Sint Annamolen. In het belang hiervan gelden beperkingen voor het planten van hoog opgaand groen/ bomen en het bouwen van gebouwen en bouwwerken.

De gewenste ontwikkeling en exploitatie van Hof van Keent is op grond van de geldende bestemmingen 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en 'Agrarisch' niet rechtstreeks of door toepassing van afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden mogelijk. De toegekende dubbelbestemming en aanduidingen leveren enkele aandachtspunten op voor de ontwikkeling. Wanneer hiermee onder andere qua vormgeving en bouwhoogte voldoende rekening wordt gehouden, zal er geen sprake zijn van onoverkomelijke belemmeringen.

Medewerking aan het initiatief is mogelijk door herziening van het bestemmingsplan (na 1 januari 2024; omgevingsplan) of buitenplanse afwijking van de geldende regeling. Initiatiefnemer streeft naar herbestemming op korte termijn, op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Structuurvisie gemeente Weert 2025 (2013) en daarop volgende tweede partiële herziening (2017)

De gemeente Weert heeft op 11 december 2013 de Structuurvisie Weert 2025 vastgesteld. Eén van de uitgangspunten uit de Structuurvisie is dat duurzaam geïnvesteerd moet worden in de toekomst, om Weert aantrekkelijk te houden. Deels betekent dit het behouden van het goede, deels betekent dit inzetten op verandering en verbetering. De opgave richt zich niet meer volledig op kwantitatieve groei maar meer en meer op kwalitatieve groei.



Groenste stad met een grote toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht

- Bos-en mozaieklandschap
- Beekdalenlandschap en laagtes
- Vitale landbouw
- Versterken/aanleggen bomenrijen
- Langzaam verkeer
- Gewenste verbinding langzaam verkeer
- Gewenste struinroute
- Gewenste recreatieve route centrum-Weert-West en Kempen~Broek-IJzeren Man
- Gewenste ecologische verbinding (Grenspark Kempen~Broek)
- Gewenste groene verbinding
- (her)Ontwikkeling groen / vergroenen

- Ontwikkeling Weert-West als stedelijk recreatiegebied
- Vakantieparken - te versterken
- Gebiedsvisie/ontwikkeling Kempen~Broek/IJzeren Man
- Nieuwe ongelijkvloerse verbinding voor langzaam verkeer
- Bestaande recreatieve parels
- Te ontwikkelen recreatieve parels

Prettige woongemeente voor jong en oud

- Campus
- Kernvoorraad 2014-1018
- Wijkvernieuwing
- Woningbouw Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert

Uitsnede Structuurvisie gemeente Weert 2025

In de Structuurvisie is de locatie deels aangewezen als 'bebouwd gebied'. Daarnaast wordt voor de Bocholterweg ingezet op het versterken/ aanplanten van bomenrijen en geldt het gebied in de oksel Bocholterweg – Keenterstraat als 'woningbouw gemeentelijk kwaliteitsmenu Weert'. Ten noorden van de Keenterstraat is middels indicatieve pijlen de ontwikkeling van een gewenste groene verbinding aangegeven. Het betreft een verbinding tussen het bebouwd gebied binnen de randweg en het meer open gebied ten zuiden van deze weg. De aanduiding 'Gebiedsvisie/ontwikkeling Kempen-Broek/ IJzeren Man' is in de directe nabijheid van de beoogde projectlocatie gelegen, direct ten westen van de Bocholterweg.

Uit de Structuurvisie blijkt dat bij ruimtelijke (locatie)keuzes onder meer aandacht wordt gevraagd voor zorgvuldig ruimtegebruik, kwaliteit voor kwantiteit, het respecteren en versterken van landschappelijke en cultuurhistorische waarden en tegengaan van verrommeling in het buitengebied. Versterking van de identiteit en het onderscheid tussen de vier landschapstypen die in de gemeente aanwezig zijn (bos- en mozaïeklandschap, beekdalen, oude cultuurlandschappen, jonge ontginningen) wordt als uitgangspunt gehanteerd.

In de Structuurvisie Weert 2025 zijn zeven ambities voor de ontwikkeling naar de toekomst vastgelegd. Vijf hiervan zijn, in meer of mindere mate, van toepassing op voorliggend initiatief:

1. Leidende en innovatief denkende overheid in de regio: Als centrumstad ten opzichte van de omliggende gemeenten dient Weert leidend en innovatief te denken en te handelen. Dit vraagt de gemeente ook van haar inwoners, verenigingen, organisaties en bedrijven.
2. Meer lef en trots: Bij een positie als centrumstad, midden in de Brainport 2020-regio, hoort een stevige blik naar buiten. Meer lef en trots is de insteek binnen de structuurvisie zowel qua handelen, uitstraling en ruimtelijke ingrepen.
4. Natuur en recreatie: grensoverschrijdend landschapspark Kempen-Broek – IJzeren Man: Speerpunt in het beleid van Weert is het behoud en de verdere ontwikkeling van het landschapspark Kempen-Broek. Dit wordt gezien als het grensoverschrijdende landschapspark. Het IJzeren Man - gebied vormt binnen Weert het concentratiegebied voor uiteenlopende toeristisch-recreatieve activiteiten, aangevuld met het gebied Weert-West (kerngebieden De Lichtenberg en KMS en aangrenzende gebieden zoals Kanaalzone II) voor uitbreiding van de meer intensieve toeristisch-recreatieve voorzieningen.
5. Creëren van ruimtelijke voorwaarden voor een goed voorzieningenniveau en een sterke binnenstad: In tijden van vergrijzing, stabilisatie van het aantal inwoners, bezuinigingen en decentralisaties, is het een hele kunst om het niveau van voorzieningen op peil te houden. De structuurvisie dient hiervoor de ruimtelijke voorwaarden te creëren.
7. Vitale en klimaatbestendige stad: Weert sluit haar ogen niet voor mogelijke klimaatveranderingen in de wereld. Droogte, temperatuurstijgingen, wateroverlast, het opraken van fossiele brandstoffen zijn enkele mogelijke effecten. Vanuit dit perspectief zijn de volgende thema's van belang: vergroenen van wijken, infiltratie, ecologische verbindingzones, duurzame energiebronnen, recreatie in en om de stad en een goede fietsstructuur.

De omgeving van Keenterstraat 2, met uitzondering van de aanwezige bebouwing, is merendeels aangewezen als 'Vitale landbouw'. In de afgelopen 10 jaar, sinds vaststelling van de visie, heeft een sterke verschuiving plaatsgevonden in het perspectief van de agrarische sector. Met name overgangszones rond stedelijke bebouwing worden inmiddels niet meer geschikt geacht voor intensieve landbouw. Er is sprake van een sterke transformatie, enerzijds meer richting 'luxelandbouw', zoals paardenhouderijen, en anderzijds meer richting natuur- en belevingslandbouw, zoals kleinschaligheid, korte keten en voedselbossen.

Met het voorgenomen initiatief wordt een bijdrage geleverd aan de kwalitatieve verbetering van het buitengebied, waarbij met lef en trots wordt ingezet op een nieuw en hoogwaardig samenwerkingsconcept van horeca en dagbesteding. De locatie ligt in de directe nabijheid van Kempen-Broek en kan door haar unieke concept de aantrekkingskracht van dit gebied versterken. Bezoekers met interesse voor het natuurgebied zullen naar verwachting meer dan gemiddeld ook interesse hebben in een restaurant met buitenruimte en veel producten van eigen land. Daarnaast

levert het een positieve bijdrage aan het voorzieningenniveau voor de inwoners van de gemeente Weert. Gerichte, kleinschalige landbouw voor de eigen behoefte, verdwijnen van agrarisch bouwvlak en verduurzaming van gebouwen en bedrijvigheid vormen tenslotte meerwaarden voor een vitale en klimaatbestendige stad.

De aandachtspunten voor ruimtelijke (locatie)keuzes worden allen gevolgd voor voorliggend initiatief;

- Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik; het betreft immers hergebruik van een voormalige agrarische bedrijfslocatie, waar de bebouwing beperkt wordt uitgebreid. Een groot deel van het toegekende bouwvlak is onbebouwd en wordt verwijderd.
- Er is sprake van kwaliteit voor kwantiteit; initiatiefnemers streven naar kwaliteit voor de terreininrichting, de beleving en de producten in het restaurant. De aanplant van een diversiteit aan gewassen, waaronder landschappelijke inpassing, zorgt eveneens voor een kwaliteitsimpuls.
- Er is sprake van het respecteren en versterken van landschappelijke en cultuurhistorische waarden; de situering en vormgeving is zodanig dat de aanblik vanaf het openbaar gebied wordt versterkt, dan wel ongewijzigd blijft. Met de inpassing zal worden aangesloten bij de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied. Ook wordt gezorgd dat de nieuwe bebouwing geen belemmering vormt voor de windvang van de Sint Annamolen.
- Tenslotte is sprake van het voorkomen van verrommeling in het buitengebied; Met de voorgenomen ontwikkeling wordt juist voorkomen dat de voormalige agrarische bedrijfslocatie in verval raakt. Met de herontwikkeling kan er, gezien de financiële en emotionele waarde van de locatie voor initiatiefnemers, van uit worden gegaan dat in stand houding op lange termijn gegarandeerd is.

Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert

Onderdeel van de 'Structuurvisie gemeente Weert 2025 ' is het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert (GKW). Het GKW is een gemeentelijke uitwerking van het provinciale Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Op de Kwaliteitskaart, die onderdeel vormt van het GKW, is Keenterstraat 2 en omgeving aangewezen als 'te versterken'.

Op basis van de beschrijving van de verschillende modules in het GKW behoort de ontwikkeling tot de modules 'niet gebiedseigen recreatie en toerisme' en mogelijk 'uitbreiding solitaire bedrijven in het buitengebied'. In algemeenheid wordt met beide typen in het buitengebied terughoudend omgegaan en geldt naast de landschappelijke inpassing een verplichte kwaliteitsbijdrage.

Graag treden wij na een positief principebesluit met u in overleg over de toetsing en uitwerking van dit beleidskader voor het initiatief Hof van Keent.

Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten van Limburg Omgevingsvisie Limburg (POVI) vastgesteld. In de POVI is beschreven hoe de provincie richting wil geven aan toekomstbestendige ontwikkelingen en hoe daarbij steeds de balans wordt gezocht tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving. De provincie geeft met deze visie een doorkijk voor de periode 2021 tot 2030 – 2050. De visie bouwt deels voort op eerder gemaakte beleidskeuzes.

In de omgevingsvisie staan drie hoofdpogaven centraal:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouwtransitie;
3. Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven spelen Limburg-breed, maar de accenten verschillen per gebied en per sector. Per sector is in de omgevingsvisie aangegeven wat de opgave is voor de sector, welke ambitie de provincie heeft met deze sector en welke keuzes worden gemaakt per sector.

Ook voor de sector 'recreatie' is op deze manier beschreven welke richting de provincie de komende jaren op wil. Voor de regio Midden-Limburg is voor het thema 'Toerisme en recreatie' het volgende vastgelegd:

De vele natuurparken, de Maasplassen en de unieke landschappelijke kenmerken van Midden-Limburg, gecombineerd met een grote concentratie van cultuurhistorisch waardevolle plekken met beschermde stads- en dorpsgezichten en monumenten, maken de regio een aantrekkelijke bestemming voor bezoekers. De toeristisch-recreatieve sector is een belangrijke economische motor voor de regio. De provincie zet in op bevordering van de kwalitatieve groei van toerisme boven kwantitatieve groei.

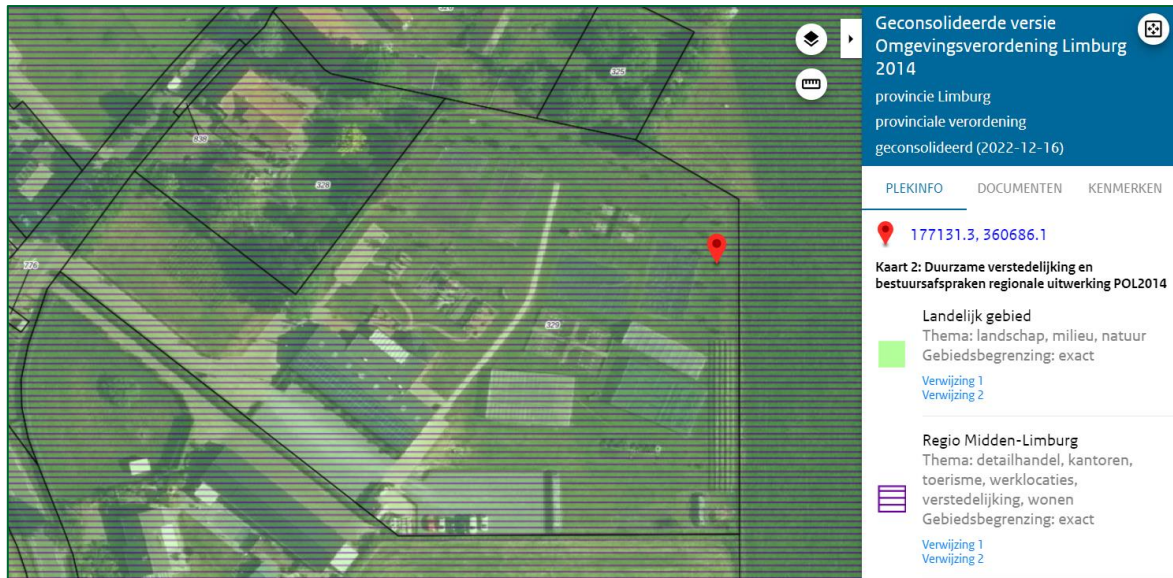
De ontwikkeling ziet op een kwalitatieve en duurzame herbestemming voor een voormalig agrarisch bouwvlak. Er wordt een positieve bijdrage geleverd aan de drie provinciale hoofdpogaven. Uit de reeds opgedane ervaring kan worden geconcludeerd dat er in de markt behoefte is aan de bedrijfsfilosofie en -opzet.

Uit een eerste toets is niet gebleken van bezwaren vanuit de Provinciale Omgevingsvisie.

Omgevingsverordening Limburg 2014

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 staan de regels die nodig zijn/ waren om het omgevingsbeleid van het POL2014 juridische binding te geven. Het POL2014 is inmiddels vervangen door de Provinciale Omgevingsvisie en als opvolger van de Omgevingsverordening Limburg 2014 heeft de Ontwerp Omgevingsverordening Limburg ter inzage gelegen. De vaststelling is echter nog niet gepubliceerd, waardoor de kaders uit de Omgevingsverordening Limburg 2014 vooralsnog van toepassing zijn. De meest recente, geconsolideerde versie dateert van 16 december 2022.

In de verordening is het plangebied aangewezen als 'Landelijk gebied – Midden-Limburg'. Op het kaartbeeld 'Beschermingszones natuur en landschap' is ter plaatse van Keenterstraat 2 geen aanduiding opgenomen.



Uitsnede Omgevingsverordening Limburg 2014 – kaart Duurzame verstedelijking en bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014

In de verordening is bepaald dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg niet voorziet in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor voorzieningen voor vrijetijdseconomie aan de bestaande voorraad vrijetijdseconomie alsmede aan de bestaande planvoorraad vrijetijdseconomie anders dan in overeenstemming met de opgaven en algemene principes van het POL2014 en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Midden-Limburg.

In het vervolg van het plan na terugkoppeling van het principebesluit wordt dit aspect nader uitgewerkt. Hierbij zal aandacht besteed worden aan de afspraken uit de regionale uitwerking Bestuursovereenkomst Regionale afspraken Midden-Limburg en de Ladder duurzame verstedelijking.