

Bu-RO Ester
t.a.v. [REDACTED]
Princenweg 42 A
6002 AK WEERT

Weert, 24 AUG. 2023

Onderwerp: principeverzoek Hof van Keent, Keenterstraat 2
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 2147686 / 2155972

Beste
[REDACTED]

Op 30 juni 2023 hebben wij een principeverzoek van u ontvangen. Het verzoek ziet op de herbestemming van de locatie Hof van Keent, 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 ten behoeve van dagbesteding. Dit is niet mogelijk op grond van de huidige bestemming. Hieronder ontvangt u een reactie.

Besluit

Wij hebben besloten in principe met de herbestemming van Hof van Keent, Keenterstraat 2 te 6006 PX Weert op perceel sectie AE nummer 329, naar een recreatieve bestemming met de mogelijkheid voor dagbesteding in te stemmen middels een herziening van het bestemmingsplan (artikel 3.1 Wro), tot uiterlijk 1 september 2023. Mocht dit niet lukken dan dient het planvoornemen te worden verwerkt in het Omgevingsplan, in dat geval wordt de termijn met een half jaar verlengd tot uiterlijk 1 april 2024.

Bestemmingsplan

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'.

Motivering

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 dient te worden geregeld met de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – daghoreca' en de dagbesteding dient te worden 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.

Overeenkomst

In verband met kostenverhaal en het voorkomen van risico's voor de gemeente zullen wij een planschadeverhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer aangaan.

Procedure

U dient er rekening mee te houden dat inclusief het vooroverleg met diverse instanties ongeveer 26 weken proceduretijd nodig is. In de hierbij gevoegde bijlage is aangegeven hoe de procedure tot het vaststellen van een bestemmingsplan er globaal uitziet, aan welke wettelijke en technische eisen deze dient te voldoen. Een ontvankelijk ontwerp bestemmingsplan dient uiterlijk 1 september 2023 te zijn ingediend. Mocht het niet mogelijk zijn voor deze datum een ontwerp bestemmingsplan in te dienen, dan dient uitgegaan te worden van een Omgevingsplan. Over de aan te leveren stukken wordt in dat geval contact met u gehouden. De termijn wordt in dat geval met een half jaar verlengd tot 1 april 2024.

Clausule

Dit is een principetoestemming, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. U mag er in beginsel op vertrouwen dat de procedure wordt gestart om te komen tot een bestemmingsplan. Wanneer mocht blijken dat er op het moment van de procedure wettelijke of bekendgemaakte beleidsmatige beletselen zijn om het bestemmingsplan vast te laten stellen of wanneer mocht blijken dat gerechtvaardigde belangen van derden de gemeente ertoe nopen het bestemmingsplan niet vast te laten stellen, dan kan de ontwikkeling niet door gaan. Verder dient hierbij het voorbehoud gemaakt te worden dat een bestemmingsplanwijziging open staat voor zienswijzen en beroep en dat dit in het uiterste geval zou kunnen leiden tot het vernietigen van het bestemmingsplan.


Leges

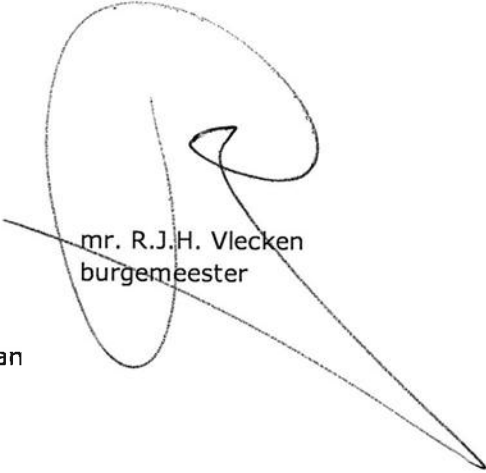
Voor een herziening van het bestemmingsplan bedragen de legeskosten € 6.559,- (prijspeil 2023). Deze leges komen boven op de bouwleges. De leges van dit principeverzoek bedragen € 1.256,-. Deze leges worden te zijner tijd in mindering gebracht op de leges, die verschuldigd zijn voor de procedure van het bestemmingsplan. De factuur voor uw principeverzoek ad. € 1.256,- wordt u separaat toegezonden.

Tot slot

Wij gaan ervan uit u dat u tevreden bent met dit antwoord. Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Marian Arts. Ze is telefonisch bereikbaar onder nummer (0495) 575 221 en per e-mail via m.arts@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders


drs. H.M.J. van den Berg
gemeentesecretaris


mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester

Bijlagen: bijlage bestemmingsplan