

Afdeling	: R,E & V - Planologie	B&W-voorstel: DJ-2924694
Naam opsteller voorstel	: Lex Giesen l.giesen@weert.nl, 0495-575433	Zaaknummer: 2924691
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Keenterstraat 2 en 4.

Voorstel

1. Geen mer-procedure te doorlopen voor de ontwikkeling aan de Keenterstraat 2 en 4.
2. Met het ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Keenterstraat 2 en 4' en het ontwerp raadsbesluit in te stemmen.
3. Met het in procedure brengen van het ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Keenterstraat 2 en 4' in te stemmen.

Inleiding*Principebesluit*

Op 24 augustus 2023 heeft uw college in principe ingestemd met de herbestemming van Hof van Keent op de locatie aan Keenterstraat 2 op perceel, sectie AE, nr. 329 naar een recreatieve bestemming met de mogelijkheid voor dagbesteding met een herziening van het bestemmingsplan. Hiertoe is een verzoek tot herziening van het bestemmingsplan ingediend op 30 oktober 2023. Dit plan is echter niet verder in behandeling genomen en in procedure gebracht onder de Wro.

Op het naastgelegen perceel Keenterstraat 4 is een woonfunctie toegekend. Hier is in het geldend tijdelijk deel van het omgevingsplan echter een onjuiste begrenzing van het (hoofd) bouwvlak opgenomen. Deze begrenzing wordt met het voorliggende plan hersteld.

Omgevingsplan (tijdelijk)

Ter plaatse van Keenterstraat 2 is van toepassing het tijdelijk deel van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) 'Buitengebied 2011' met de functie 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' (deels) en de functie 'Agrarisch' (deels). Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoog' van toepassing. Verder zijn de aanduidingen 'bedrijfswoning uitgesloten', 'overige – gemeentelijk stads- en dorpsgezicht', 'reconstructiewetzone – verweingsgebied' en 'vrijwaringszone – molenbiotoop' van toepassing.

De huidige functies 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' en 'Agrarisch' op het perceel, sectie AE, nr. 329, worden omgezet in de functie 'Recreatie'.

Ter plaatse van Keenterstraat 4 is van toepassing het tijdelijk deel van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) 'Buitengebied 2011' met de functie 'Wonen'. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoog' van toepassing. Verder zijn de aanduidingen 'bouwvlak' en 'bijgebouwen', 'overige – gemeentelijk stads- en dorpsgezicht', 'reconstructiewetzone – verweingsgebied' en 'vrijwaringszone – molenbiotoop' van toepassing.

De woning aan de Keenterstraat 4 is al jarenlang in gebruik als burgerwoning. In het omgevingsplan is een onjuiste begrenzing van het (hoofd)bouwvlak opgenomen. Deze

In te vullen door het B&W secretariaat:☒ Akkoord☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder☐ Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 24-06-2025

☐ Niet akkoord☐ Gewijzigde versie

Nummer: 2

De secretaris,

begrenzing wordt met voorliggend plan hersteld. De regeling hoofdgebouw-bijgebouwenvlak wordt aangepast overeenkomstig de feitelijke en vergunde situatie.

Het geldende tijdelijk deel van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) 'Buitengebied 2011' voorziet niet in de mogelijkheid om deze situatie planologisch te regelen. Het omgevingsplan dient hiervoor te worden gewijzigd. In dit geval wordt gekozen om met een TAM-omgevingsplan medewerking te verlenen aan het initiatief.

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

Activiteiten

Faciliteren initiatief en het doorlopen van de planologische procedure om het omgevingsplan te wijzigen.

Argumenten

1.1. Er is geen sprake van een MER of mer-beoordelingsplicht

De ontwikkeling is niet opgenomen in bijlage V van het Omgevingsbesluit en daarmee samenhangend de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Uit de toetsing blijkt dat er geen sprake is van significante negatieve gevolgen van de ontwikkeling voor het milieu. Het is daarom overbodig om een mer-procedure te doorlopen.

2.1. Vanuit planologisch oogpunt betekent deze ontwikkeling een verbetering op de locatie Keenterstraat 2.

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. Vanwege de volgende argumenten is medewerking aan het plan wenselijk.

2.1.1. 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.

2.1.2. 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.

2.1.3. De gerealiseerde teeltondersteunende voorzieningen worden in het omgevingsplan 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 omgevingsplan. In het geldend tijdelijk deel van het

omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) 'Buitengebied 2011' is de mogelijkheid met een binnenplanse afwijking geregeld. Beleidsmatig past deze ontwikkeling.

2.1.4. Het bouwvlak voor een rijhal komt te vervallen.

De oppervlakte van het bouwvlak voor de rijhal bedraagt ca. 1.400 m². Deze rijhal was voorzien voor de paardenhouderij die in het verleden op deze locatie was gevestigd. De rijhal is niet gerealiseerd. Het bouwvlak komt om deze reden te vervallen. Er is zodoende sprake van een flinke reductie van de bouwmogelijkheden. De monumenten- en bouwvergunning voor de bouw van een rijhal dienen te worden ingetrokken. De monumentenvergunning was nodig in verband met het beschermde stads- en dorpsgezicht, dat ter plaatse geldt. Ook dient aangegeven te worden dat er geen gebruik meer gemaakt wordt van de melding Activiteitenbesluit voor het houden van dieren.

2.1.5. De functies worden specifiek aangeduid in het omgevingsplan.

De horeca wordt geregeld met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – lichte horeca' en de dagbesteding wordt geregeld met de aanduiding 'maatschappelijk'. 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 functie wordt 'Recreatie'. De oppervlakte van deze functie en het bouwvlak worden 'op maat' gemaakt. Dat betekent dat de bebouwing, verhardingen, buitenfaciliteiten zoals terras binnen deze functie worden ondergebracht. De overige gronden behouden/krijgen de functie 'Agrarisch'. De oppervlakte met de functie 'Recreatie' wordt, weliswaar beperkt, kleiner dan de oppervlakte van het huidige agrarisch bouwvlak.

2.1.6. 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 omgevingsvisie van de gemeente Weert. De educatieve functie die Hof van Keent heeft draagt daaraan bij.

2.2. Planologische situatie bij Keenterstraat 4 wordt in overeenstemming gebracht met feitelijke situatie.

Het naastgelegen perceel Keenterstraat 4 is al jarenlang in gebruik als burgerwoning. In het geldend tijdelijk omgevingsplan is een onjuiste begrenzing van het (hoofd)bouwvlak opgenomen. Deze begrenzing wordt met voorliggend plan hersteld. Het gaat om een correctie op een bestaande situatie.

2.3. De ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Uit de toelichting van het TAM omgevingsplan en bijbehorende onderzoeken blijkt dat voldaan wordt aan wetgeving en beleid en dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

2.4. De provincie heeft ingestemd met het plan.

In augustus 2024 heeft afstemming met de provincie plaatsgevonden. Ze hebben per email laten weten akkoord te kunnen gaan met het plan en stemmen in. Ze vinden het een mooi en goed onderbouwd plan met betekenis voor de omgeving.

3. Ter inzage legging maakt deel uit van de procedure.

In de Omgevingswet is vastgelegd dat een ontwerp-omgevingsplan gedurende 6 weken ter inzage wordt gelegd. Er bestaat voor eenieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Kanttekeningen en risico's

2. Een afweging of sprake is van een geurgevoelig object betreft een discretionaire bevoegdheid

Op dit moment is er reeds sprake van horeca functie als nevenfunctie bij een agrarisch bedrijf. Dit wordt een horeca functie binnen een recreatiefunctie met een beperkte uitbreiding. Om na te gaan of deze horeca functie als geurgevoelig object gezien moet worden is het bepalend of (meerdere) mensen langdurig en vaak op de locatie verblijven. Volgens de Bkl wordt onder een geurgevoelig gebouw verstaan in ieder geval een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een: woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan, onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan, gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan of bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

De dagbesteding wordt gezien als een geurgevoelig object. Dat is de reden dat het bijbehorend gebouwtje is verplaatst ten opzichte van de oorspronkelijk bedachte locatie. Op deze manier is de geurbelasting minder en wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat. De wet doet geen uitspraken of horeca geurgevoelig is. De jurisprudentie is aan verandering onderhevig door de nieuwe wet.

Voor de horeca-component van het plan geldt dat de bezoekers van de horeca slechts incidenteel en gedurende een korte tijdsspanne op de locatie aanwezig zijn. Voor het personeel geldt dat er geen sprake is van een continu rooster. Er is geen nachtverblijf, het restaurant is niet 24/7 geopend en binnen de openingstijden wisselt het personeel elkaar af. Deze omvang van het gebruik is planologisch-juridisch geregeld in de regels van het TAM-omgevingsplan. Het restaurant is niet permanent of daarmee vergelijkbaar in gebruik en binnen de openingstijden wisselt het personeel, waardoor er geen sprake is van permanent of daarmee vergelijkbaar verblijven op de locatie. De horeca zoals aanwezig en toegestaan binnen het plangebied vormt geen geurgevoelig object. Er bestaat in dit geval ruimte voor eigen oordeel en interpretatie bij het bevoegd gezag binnen de grens van de desbetreffende wet. Het restaurant is niet permanent of daarmee vergelijkbaar in gebruik en vormt daarmee geen geurgevoelig object.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Leges

Het TAM-omgevingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemers opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 3.626,00 (prijspeil 2024).

De kosten van dit principeverzoek bedragen € 1.256,00. Dit bedrag wordt verrekend met de leges voor het omgevingsplan, wanneer de ontwikkeling doorgang vindt.

Grootboekrekening: 58101, categorie: 83700

Juridische gevolgen

In verband met kostenverhaal en het voorkomen van risico's voor de gemeente wordt een nadeelcompensatieovereenkomst met initiatiefnemers aangegaan. Het aangaan van een dergelijke overeenkomst is gemandateerd aan het afdelingshoofd Ruimte, Economie & Vastgoed.

Personele gevolgen

Niet van toepassing.

Overleg gevoerd met

Intern:

Marjo Beeren, beleidsadviseur Ruimtelijke Ontwikkelingen (afdeling RE&V)

Suzan Govers, vergunningverlener milieu (afdeling VTH)

Rivka Klinkers, vergunningverlener milieu (afdeling VTH)

Bij de beoordeling van het TAM-omgevingsplan zijn verder betrokken geweest:

Marian Arts, Karin van de Water, Rick Martens, Martijn de Leeuw, Werner Mentens en Paul Hecker (afdeling RE&V), Team Water & Riolering Weert (afdeling OG).

Extern:

Bu-RO Ester (adviesbureau)
Initiatiefnemers

Participatie

Initiatiefnemer van het plandeel Keenterstraat 2 heeft periodiek contact met de omgeving. Dit wordt gedaan om eventuele zorgen die er leven of hinder die wordt ondervonden zo vroeg mogelijk te constateren, zodat hierop kan worden gehandeld. De beoogde verplaatsing van het terras vormt één van de resultaten hiervan. Dit wordt op grotere afstand van de (tuinen van) woningen aan de Keenterstraat gelegd, waardoor er minder sprake zal zijn van geluidsbeïnvloeding. Ook heeft initiatiefnemer besloten tot het verwijderen van de jeu de boules-baan na overleg met omwonenden. Beide initiatiefnemers zijn nog in overleg over mogelijk aanvullende voorzieningen zoals een waterpartij die zorgt voor een andere geluidbeleving en/ of aanvullende beplanting. Over het algemeen zijn de reacties op het concept Hof van Keent vanuit de omgeving goed. Uiteraard heeft eenieder in het kader van de formele procedure gelegenheid om op het plan te reageren.

Communicatie

Het TAM-Omgevingsplan wordt binnenkort gedurende 6 weken ter inzage gelegd (periode eind juni tot begin augustus).

De bekendmaking van het ontwerp-omgevingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de website

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/locatie>

Met de provincie Limburg wordt overleg gevoerd via www.ruimtelijkinzichtlimburg.nl.

Geadviseerd wordt dit advies op de TILS-lijst te zetten in het kader van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure conform afspraak met de raad.

Planning

Naar verwachting kan het TAM-omgevingsplan eind september 2025 ter vaststelling worden aangeboden aan de raad.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. Ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Keenterstraat 2 en 4' – Toelichting
2. Bijlage 1 Toelichting Verkennend bodemonderzoek
3. Bijlage 2 Toelichting Geuronderzoek
4. Bijlage 3 Toelichting Memo stikstofonderzoek
5. Bijlage 4 Toelichting situatietekening
6. Ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Keenterstraat 2 en 4' – Regels
7. Bijlage 1 Regels Landschappelijk inpassingsplan
8. Bijlage 2 Regels Inventarisatieformulier stads- en dorpsgezicht
9. Bijlage 3 Regels Molenbiotoop
10. Ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Keenterstraat 2 en 4' - Verbeelding
11. Ontwerp-raadsbesluit

