

Afdeling	: R&E - Planologie	Raadsvoorstel: DJ-3012058
Naam opsteller voorstel	: Lex Giesen (0495-575433)	Zaaknummer: 3012052
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Keenterstraat 2 en 4

Voorstel

Het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Keenterstraat 2 en 4' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.TAMKeenterstr2-VA01 ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Principebesluit

Op 24 augustus 2023 heeft het 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 – verwevingsgebied' 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 – verwevingsgebied' 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 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.

Ontwerp TAM-omgevingsplan

Het college heeft op 24 juni 2025 ingestemd met het ontwerp TAM-omgevingsplan en het opstarten van de zienswijzeprocedure.

Relatie tot de strategische visie

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

Effect

Het plan heeft een positieve kwaliteitsimpuls naar de omliggende omgeving.

Doel(en)

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.

Argumenten

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.

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.

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.

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.

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 bouw mogelijkheden. 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.

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.

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. 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.

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.

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.

Kanttekeningen en risico's

1. 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 bedgebed en nevengebruiksfuncties daarvan of bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebed 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 geurige 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 geurige object.

Financiële gevolgen

Leges

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

Juridische gevolgen

In verband met kostenverhaal en het voorkomen van risico's voor de gemeente is een nadeelcompensatieovereenkomst met initiatiefnemers aangegaan.

Personele gevolgen

Niet van toepassing.

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

Wij hebben op 2 juli 2025 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 3 juli 2025 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 13 augustus 2025 digitaal raadpleegbaar is het ontwerp TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22b Keenterstraat 2 en 4', met bijbehorende toelichting en planstukken en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad. Het ontwerp TAM-omgevingsplan is digitaal raadpleegbaar via de website <https://www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>. Het identificatienummer van het ontwerp bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.TAMKeenterstr2-ON01. De bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeenteblad (via www.officielebekendmakingen.nl). Ten aanzien van dit TAM-omgevingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg.

Planning

Het TAM-omgevingsplan kan naar verwachting begin november 2025 in werking treden, zulks onder voorbehoud van een schorsingsverzoek.

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

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

College van Burgemeester en wethouders van Weert,

secretaris,	de burgemeester,
A.M.A. Vrijenhoek	mr. R.J.H. Vlecken

Advies raadscommissie

De commissie acht het voorstel rijp voor behandeling in de raad als hamerstuk.

RAADSBSLUIT

De raad der gemeente Weert overweegt het volgende:

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 2 juli 2025 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 3 juli 2025 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen het ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Keenterstraat 2 en 4', met bijbehorende toelichting en planstukken en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad. Het ontwerp TAM-omgevingsplan is digitaal raadpleegbaar via de website <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/locatie>

Tegen het onderhavige ontwerp TAM-omgevingsplan zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

De wijziging van het TAM-omgevingsplan beoogt op de locatie Keenterstraat 2 de functie agrarisch bedrijf om te zetten naar de functie recreatie met daghoreca en dagbesteding, met een beperkte uitbreiding van de bebouwing ten behoeve van deze functies. Binnen de bestaande agrarische functie wordt duurzame voedsel- productie beoogd. Op de locatie Keenterstraat 4 wordt het bouwvlak van de functie wonen herbegrensd.

Het identificatienummer van het ontwerp TAM-omgevingsplan is NL.IMRO.0988.TAMKeenterstr2-ON01.

Het ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Keenterstraat 2 en 4' is een digitaal ruimtelijke plan en dit wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Voorts overwegende dat het ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Keenterstraat 2 en 4' met bijbehorende toelichting en planstukken op grond van het collegebesluit van 24 juni 2025 op 2 juli 2025 bekend is gemaakt in het Gemeenteblad.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Keenterstraat 2 en 4' vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Gelet op het bepaalde in artikel 2.4 en 20.21 van de Omgevingswet;

b e s l u i t :

1. het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Keenterstraat 2 en 4' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.TAMKeenterstr2-VA01 vast te stellen;

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Weert op 24 september 2025,

De griffier,	De voorzitter,
mr. M.H.R.M. Wolfs-Corten	mr. R.J.H. Vlecken