



TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22b Keenterstraat 2-4

Motivering

Gemeente Weert

Motivering

TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22b Keenterstraat 2-4

Gemeente Weert

Plangebied:	Keenterstraat 2, Weert Keenterstraat 4, Weert
Datum:	29 april 2025
Status:	motivering TAM-omgevingsplan
IMRO-code:	NL.IMRO.0988.TAMKeenterstraat2-ON01

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1. Inleiding en aanleiding	5
1.2. Ligging en plangrenzen	7
2. Huidige situatie en toekomstige situatie	8
2.1. Huidige situatie	8
2.2. Beschrijving toekomstige situatie	17
3. Toetsing aan omgevingsplan	21
3.1. Bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden	21
3.2. Strijdigheden met het omgevingsplan	24
4. Toetsing aan beleid	25
4.1. Rijksbeleid	25
4.1.1. Nationale Omgevingsvisie	25
4.2. Rijksinstructieregels	26
4.3. Provinciaal en regionaal beleid	29
4.3.1. Provinciale Omgevingsvisie (POVI)	29
4.3.2. Omgevingsverordening Limburg	31
4.4. Gemeentelijk beleid	32
4.4.1. Omgevingsvisie Weert	32
4.4.2. Compensatieregeling kwaliteitsverbetering Gemeente Weert	36
5. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	38
5.1. Verkeer en parkeren	38
5.2. Bodem	40
5.3. Geluid	41
5.4. Bedrijven en milieuzonering	42
5.5. Luchtkwaliteit	48
5.6. Gezondheid	51
5.6.1. Geitenhouderij	52
5.6.2. Endotoxinen	52
5.6.3. Spuitzones	53
5.7. Externe veiligheid/ omgevingsveiligheid	58
5.8. Waterhuishouding en watertoets	59

5.9.	Duurzaamheid	62
5.10.	Archeologie en cultuurhistorie	64
5.11.	Natuur.....	66
5.12.	Milieueffectrapportage	70
5.13.	Trillingen	70
5.14.	Geur	71
5.15.	Windhinder.....	72
5.16.	Lichthinder.....	73
5.17.	Bezonning	74
6.	Juridisch kader TAM-omgevingsplan	75
6.1.	Gedeeltelijke herziening omgevingsplan.....	75
6.1.1.	TAM-omgevingsplan/ TAM-IMRO.....	75
6.2.	Werkingsgebied	75
6.3.	Regels.....	75
6.3.1.	Algemene bepalingen	75
6.3.2.	Functies en activiteiten	76
6.3.3.	Algemene regels	76
6.3.4.	Overgangsrecht.....	76
6.3.5.	Bijlagen bij de regels	76
7.	Haalbaarheid	77
7.1.	Financiële haalbaarheid.....	77
7.1.1.	Kostenverhaal	77
7.1.2.	Nadeelcompensatie	77
7.2.	Maatschappelijke haalbaarheid	77
7.2.1.	Participatie.....	77
7.2.2.	Afstemming ketenpartners	78
Bijlagen		
1.	Verkennd bodemonderzoek Keenterstraat 2 te Weert. BodemInzicht, 3 oktober 2023	
2.	Onderzoek geurhinder veehouderijen Keenterstraat 2 Weert. De Roever Omgevingsadvies, 1 april 2025	
3.	Toelichtende memo behorende bij Aerius-berekening Hof van Keent te Weert, incl. bijlagen. NOx Advies, 25 oktober 2023	
4.	Tekening gewenste toekomstige situatie Keenterstraat 2. R. Heijmans, 11 november 2024	

1. Inleiding

1.1. Inleiding en aanleiding

Op de locatie Keenterstraat 2 in Weert was in het verleden een paardenhouderij gevestigd. Ten behoeve van het agrarisch bedrijf zijn een stal/ loods en rijhal toegestaan, evenals het gebruik van de onbebouwde gronden. De stal/ loods is gebouwd omstreeks 1999, de rijhal is door de voormalig eigenaar en exploitant niet gerealiseerd.

In 2019 is als nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf een restaurant gerealiseerd. Deze horecavoorziening, Hof van Keent, is inmiddels uitgegroeid tot een begrip in de gemeente en regio. Het bedrijf streeft er naar zoveel mogelijk producten op locatie, in eigen beheer en biologisch te produceren. De voormalige weilanden van de paardenhouderij zijn daarvoor de afgelopen jaren omgevormd tot groente-, moes- en kruidentuinen met verspreid over het terrein eveneens fruit- en notenbomen. De werkzaamheden op het buitenterrein worden verricht in samenwerking met deelnemers van dagbesteding van een pedagogisch sociale werk-organisatie. Deze maatschappelijke functie is naast de horeca en duurzame voedselproductie de derde belangrijke pijler van het bedrijf.

Beoogd wordt de bebouwing beperkt uit te breiden en juridisch-planologische regeling af te stemmen op de ontstane situatie. Dit betreft een recreatiefunctie met duurzame agrarische tak en maatschappelijke pijler.

Het naastgelegen perceel 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.



Afbeelding 1. Luchtfoto Keenterstraat 2 en 4 en directe omgeving (bron: pdok.nl)

Voor de locatie Keenterstraat 2 geldt, aansluitend bij het voormalig gebruik, de functie (vml. Bestemming) 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Deels zijn deze gronden ook aangeduid als bouwvlak. De omliggende gronden, voormalige weilanden van de paardenhouderij, zijn bestemd als 'Agrarisch'. Binnen het bouwvlak is geen bedrijfswoning toegestaan of aanwezig.

Voor de locatie Keenterstraat 4 geldt de functie 'Wonen'. Een deel van het perceel is aangeduid als 'bouwvlak' en een deel als 'bijgebouwenvlak'. Verwezen wordt naar hoofdstuk 3, voor de uitgebreide omschrijving van de regeling in het omgevingsplan.

Initiatiefnemers van het plangedeelte Keenterstraat 2 hebben de wens om de in 2019 als nevenactiviteit gestarte functies uit te breiden tot hoofdactiviteit en hiervoor een beperkte uitbreiding van de bebouwing te realiseren. Deze ontwikkeling past niet rechtstreeks binnen het vigerend omgevingsplan. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 24 augustus 2023 echter besloten principemedewerking te verlenen aan herbestemming van de locatie.

Voor initiatiefnemers van het plangedeelte Keenterstraat 4 is de beoogde situatie dat het bouwvlak wordt aangepast aan de feitelijke situatie.

De toetsing van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties is uitgewerkt in voorliggend TAM-omgevingsplan.



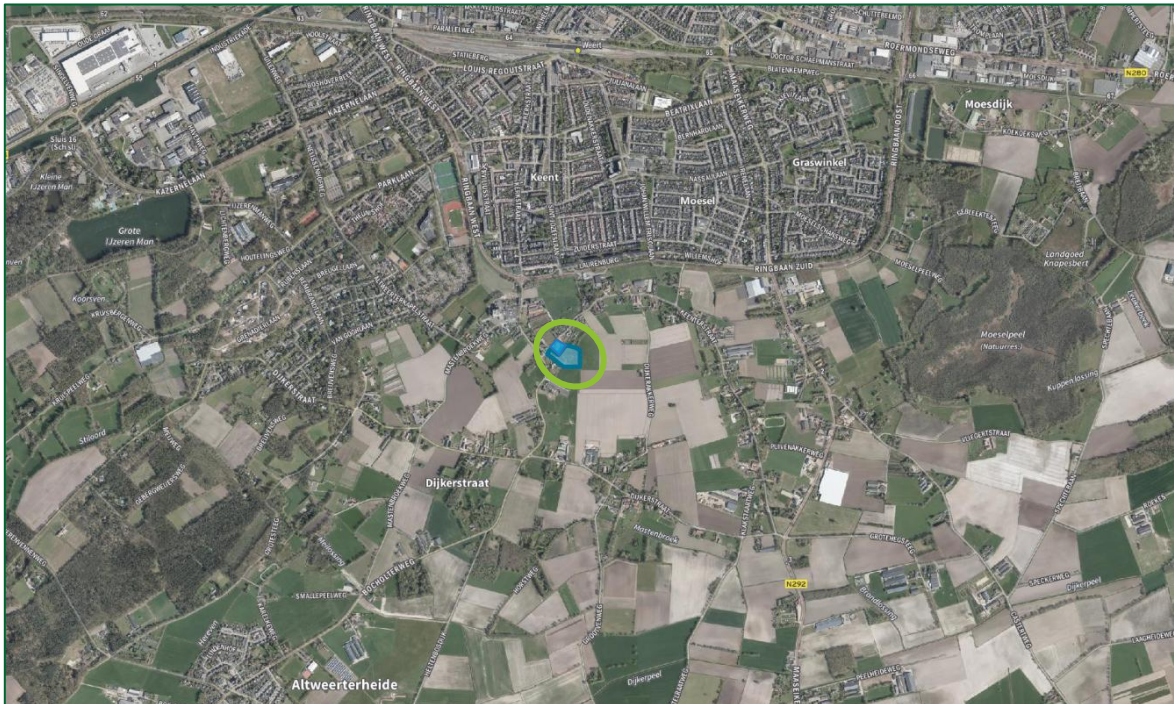
Afbeelding 2. Hof van Keent, Keenterstraat 2, blik over een deel van het terrein op het terras en bedrijfsgebouw

1.2. Ligging en plangrenzen

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Weert, net buiten de ringbaan op ca. 400 meter van de bebouwde kom van Weert (Keent). De locatie wordt ontsloten door de Keenterstraat en ligt in directe nabijheid van de Bocholterweg.

De locatie Keenterstraat 2 bestaat uit het perceel, kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie AE, nummer 329, met een omvang van 11.476 m².

Keenterstraat 4 bestaat uit het perceel, kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie AE, nummer 328, met een omvang van 2.462 m².



Afbeelding 3. Ligging plangebied Keenterstraat 2-4 in het buitengebied ten zuiden van Weert (bron:

Het gebied kan worden gekarakteriseerd als kernrandgebied op de overgang van het stedelijk gebied naar het open buitengebied. De locatie ligt aan een bebouwingslint. De in het gebied aanwezige bebouwing is in gebruik voor diverse functies, zoals (agrarische) bedrijvigheid, recreatie en wonen. De bebouwing wordt omgeven door (sier)tuinen, agrarische percelen en natuur- en landschapselementen.

De historische kransakkerstructuur met bolle akkers is nog herkenbaar aanwezig. De locatie ligt in het beschermd stads- en dorpsgezicht Dijkersakker.

2. Huidige situatie en toekomstige situatie

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bestaande en toekomstige situatie in het plangebied. Onderstaand wordt allereerst ingegaan op de locaties waarop voorliggend verzoek betrekking heeft en de omgeving. Daarna worden de voormalige en huidige bedrijfsvoering beschreven.

2.1. Huidige situatie

Keenterstraat 2

Keenterstraat 2 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 4 en 5. Entree Hof van Keent met links van de inrit jonge aanplant van wijnranken

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. Het bedrijfsgebouw was ten dienste van deze functie

ingericht met paardenstallen en als stallings- en opslagruimte. De paardenhouderij was met name gericht op de opfok van jonge paarden.



Afbeelding 6-11. Luchtfoto's ontwikkeling Keenterstraat 2 periode 2007 – 2022 (bron: topotijdreis.nl)

Keenterstraat 4

Keenterstraat 4 ligt direct ten noorden van Keenterstraat 2 en betreft een royaal woonperceel met veel groen. Op het perceel is een vrijstaande woning aanwezig, gerealiseerd in 1929 (opgave BAG). Daarnaast is er sprake van een vrijstaand bijgebouw. Het hoofdgebouw bestaat uit twee delen; er is sprake van een deel van anderhalve bouwlaag met kap, evenwijdig aan de Keenterstraat en een deel van één bouwlaag met kap haaks daarachter. De nokhoogte van beide bouwdelen/ -segmenten is nagenoeg gelijk. Het gebouw heeft door onder meer de luiken en het siermetselwerk een landelijke en karakteristieke uitstraling.



Afbeelding 12. Vooraanzicht Keenterstraat 4 (bron: maps.google.nl)

Omgeving Keenterstraat

De omgeving van het plangebied 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 en beleefbaar wordt gemaakt. Ook is er aandacht voor natuur en biodiversiteit, onder andere door de aanwezigheid van bijentuinen.



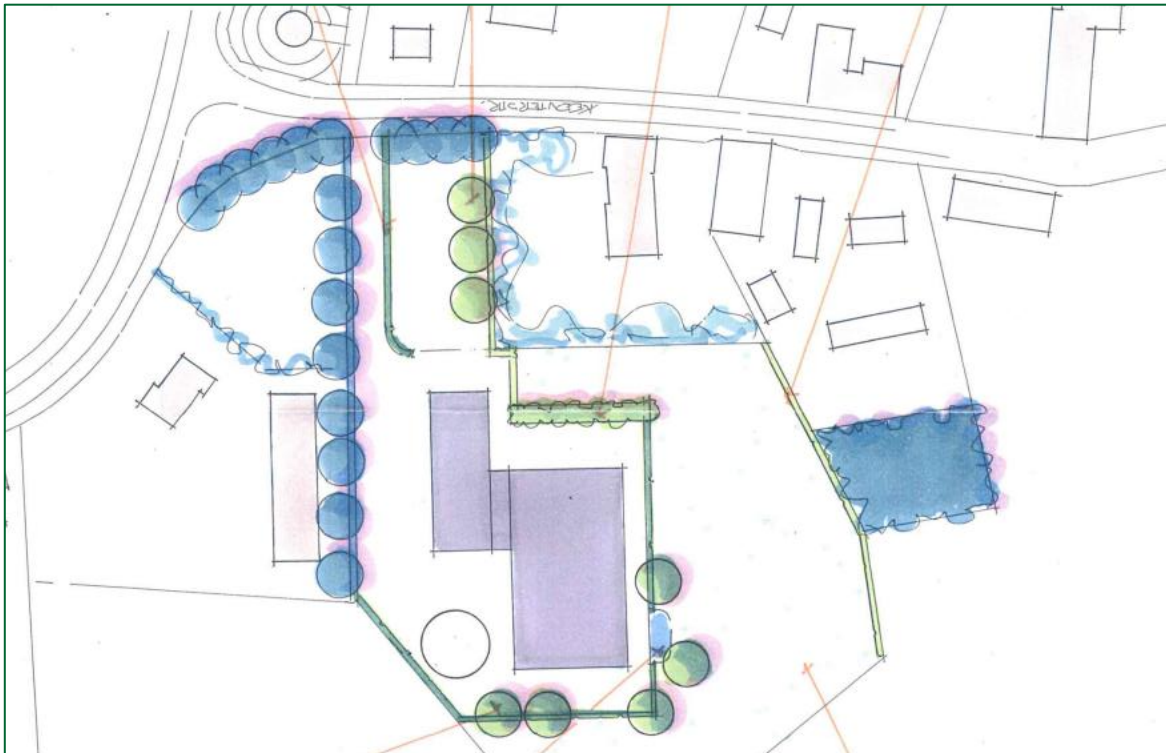
Afbeelding 13. Bebouwingsstructuur Keenterstraat – Bochoalterweg – Ringbaan en omgeving (bron: pdok.nl)

De stedelijke bebouwing ten noorden van de locatie is in verschillende fases in zuidelijke richting, dus richting Keenterstraat 2 en 4, uitgebreid. Het betreft met name midden jaren '60 tot midden jaren '70. In deze periode is ook de Ringbaan-Zuid 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.



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 omgevingsplan is het bouwvlak wel nog afgestemd op de oorspronkelijke bedrijfsopzet (zie paragraaf 3.1).

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

De ontwikkeling van de buitenruimte van dit deel van het plangebied 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 18 - 20. Aanzicht voorkant/ kopse kant bedrijfsgebouw | zicht over de groentetuin | aanzicht buitenruimte met o.a. pizza-oven

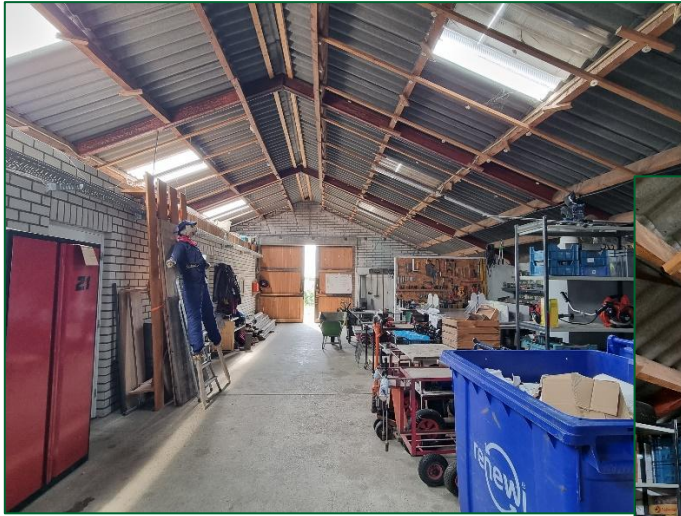


Afbeelding 21. Aanzicht teeltondersteunende voorzieningen

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



Afbeelding 23 - 24. Bedrijfsgebouw met stalling en opslag, werkplaats en ruimte voor het drogen van eigen kruiden en specerijen



2.2. Beschrijving toekomstige situatie

De beoogde ontwikkeling wordt beschreven voor de twee plandelen; Keenterstraat 2 en Keenterstraat 4.

Keenterstraat 2

Voor het zuidelijk deel van het plangebied bestaat de ontwikkeling 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 juridisch-planologische regeling afgestemd te worden op de voorgenomen hoofdactiviteiten van het perceel. Naast de horeca en dagbesteding betreft dit de duurzame voedselproductie.

Uitgangspunt is een bedrijfsvoering waarin de drie pijlers functioneel onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn en elkaar versterken.

In onderstaande afbeelding zijn de verschillende gebruiksfuncties toegelicht en vervolgens worden ze tekstueel omschreven. De tekening van de toekomstige situatie is tevens opgenomen als bijlage 4 bij deze motivering.



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

1. Dagbesteding

Beoogd wordt 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.

Om voor de deelnemers aan de dagbesteding de benodigde rust en privacy te creëren wordt ingezet op het realiseren van een nieuw vrijstaand bouwwerk, ten oosten van de bestaande

bebouwing. De situering is zodanig, dat de deelnemers de mogelijkheid hebben om 'achterom' te komen en niet perse langs het restaurant en terras hoeven.

Bij de bouw zal aandacht worden besteed aan duurzaamheid en een uitstraling die past bij het totale concept. Gedacht wordt aan houtskeletbouw met een zeer beperkte fundering en groen dak. De beoogde omvang is ca. 96 m².

2. Horeca

Voor de horecatak wordt ingezet op 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 bepaalt immers de benodigde personeelsinzet in de keuken en bediening. Om dit evenwicht te optimaliseren is het gewenst de restaurantruimte met ca. 48 m² uit te breiden. Voorzien is een uitbouw aan de oostzijde van het bestaande restaurant. Deze uitbreiding kan plaatsvinden zonder de opzet van de bebouwing of uitstraling van de buitenruimte significant te beïnvloeden.



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 zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd;

- Gemotoriseerd verkeer zoveel mogelijk gescheiden van het verblijfsdeel, door het parkeren geheel achter de bebouwing te situeren;
- '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.



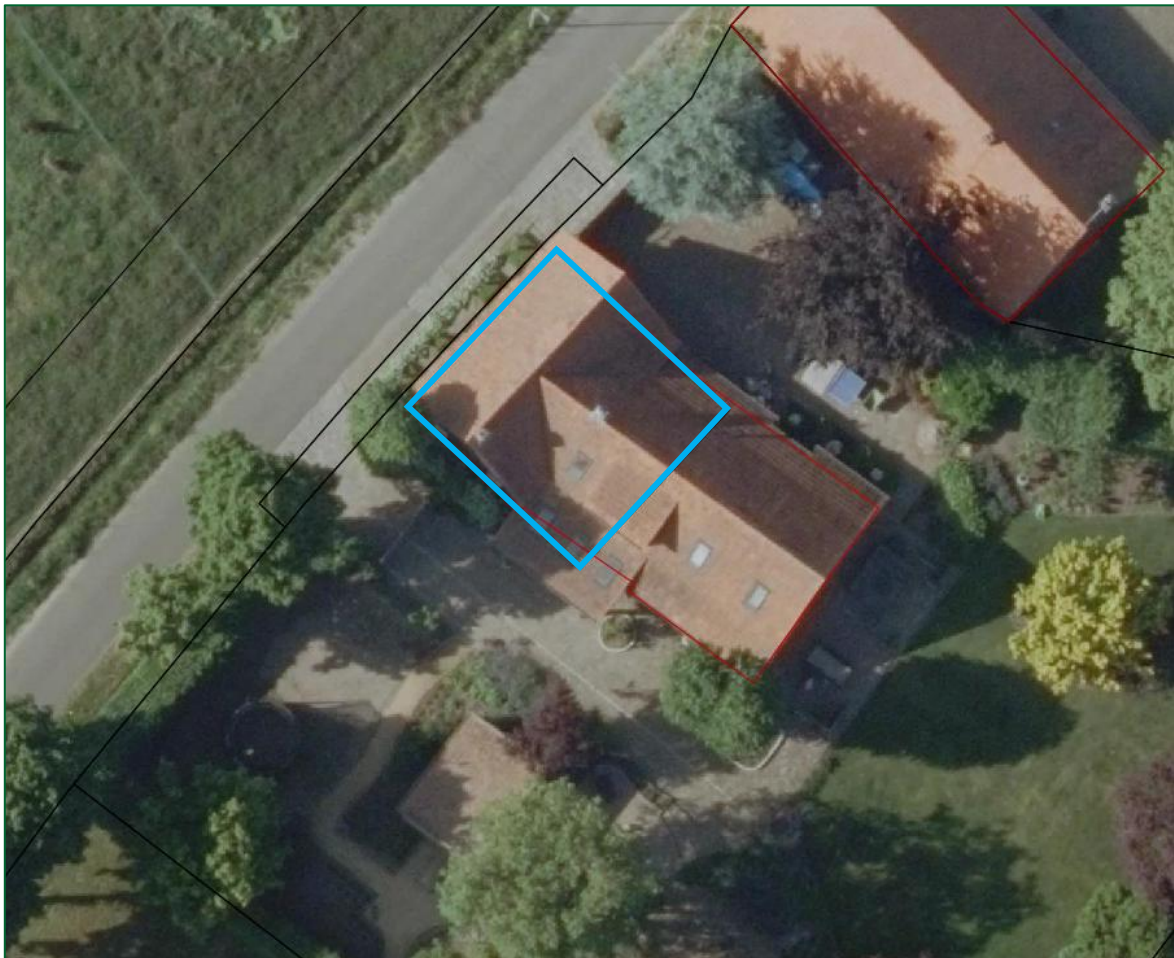
Afbeelding 27 en 28. Zicht op het parkeerterrein met halfverharding en groene inpassing en op de fietsenstalling

Met voorliggend plan worden aan Keenterstraat 2 de functies 'Recreatie' en 'Agrarisch' toegekend, in plaats van 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' en 'Agrarisch'.

Voor de bepalingen van de functie 'Recreatie' wordt aangesloten bij de (voormalige) bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' van de gemeente Weert, aangevuld met enkele specifieke bepalingen ten behoeve van de maatschappelijke tak en voedselproductie. Voor de toe te kennen functie 'Agrarisch' geldt dat de oorspronkelijke bestemming op hoofdlijnen in stand blijft, waarbij bepalingen in verband met intensieve agrarische bedrijfsvoering worden verwijderd en bepalingen voor de specifieke teelt op de locatie worden toegevoegd. Er is voor het plangebied dan ook sprake van een maatwerkregeling.

Keenterstraat 4

Het noordelijk deel van het plangebied is bestemd als 'Wonen', waarbij een bouwvlak en bijgebouwenvlak aangeduid zijn. De woning op dit adres bestaat uit twee bouwdelen/ -segmenten. Slechts één van deze twee bouwdelen is opgenomen in het geldend bouwvlak. Het andere deel valt in het bijgebouwenvlak, terwijl een deel van de primaire woonfuncties hier gevestigd is en het betreffende bouwdeel in massa niet ondergeschikt is aan het voorste deel. Voorliggend plan ziet op herbegrenzing van het bouwvlak, waarbij dit wordt uitgebreid van ca. 11 x 12 meter naar ca. 11 x 21 meter.



Afbeelding 29 . Luchtfoto Keenterstraat 4 met in blauw de grens van het huidig bouwvlak (bron: pdok.nl)

3. Toetsing aan omgevingsplan

In dit hoofdstuk wordt aangegeven wat het huidige planologisch kader volgens het (tijdelijke) 'Omgevingsplan gemeente Weert' is en welke strijdigheden er zijn.

3.1. Bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden

Voor de functiewijziging, aanpassing van bouw mogelijkheden en verruiming van het hoofdbouwvlak zijn sinds 1 januari 2024 met name de kaders uit het 'van rechtswege ontstane' omgevingsplan van belang. De regels uit de op 31 december 2023 geldende bestemmingsplannen en diverse rijksregels vormen de basis voor het omgevingsplan.

De bestemmingen, aanduidingen en regels uit de bestemmingsplannen zijn overgegaan in het Omgevingsplan gemeente Weert. Voor het plangebied betreft het:

- Bestemmingsplan "Buitengebied 2011" - vastgesteld op 26 juni 2013;
- Bestemmingsplan "Buitengebied 2011, 1e herziening" - vastgesteld op 27 mei 2015;
- Bestemmingsplan "Buitengebied 2011, 2e herziening" - vastgesteld op 25 maart 2024.

Om de mogelijkheden en beperkingen voor het plangebied inzichtelijk te krijgen, moeten de genoemde plannen in samenhang worden gezien/ gelezen.

De gronden van het plangebied hebben in het omgevingsplan deels de functie 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', deels 'Agrarisch' en deels 'Wonen'. Daarnaast gelden een aantal dubbelbestemmingen en aanduidingen:

- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoog';
- Bouwvlak (ter plaatse van bestaand gebouw en voormalig beoogde rijhal voor Keenterstraat 2 en ter plaatse van het voorste bouwdeel van het hoofdgebouw Keenterstraat 4);
- Bouwaanduiding bijgebouwen (voor een gedeelte van Keenterstraat 4);
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' (gedeeltelijk - gronden met de functie 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf');
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – open gebied/akkercomplex' (gedeeltelijk);
- Functieaanduiding 'waardevolle boom' (voor twee plekken op het perceel Keenterstraat 4);
- Gebiedsaanduiding 'gemeentelijk stads- en dorpsgezicht';
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'.



Bestemmingsvlakken (2)

☐ Waarde - Archeologie hoog >

☐ Agrarisch >

☐ Agrarisch - Agrarisch bedrijf >

☐ Wonen >

Bouwvlakken

☐ bouwvlak >

Bouwaanduidingen

☐ bijgebouwen >

Functieaanduidingen

☐ bedrijfswoning uitgesloten >

☐ specifieke vorm van agrarisch - open gebied/akkercomplexen

☐ waardevolle boom

Gebiedsaanduidingen

☐ other: gemeentelijk stads- en dorpsgezicht >

☐ reconstructiewetzone - verwevingsgebied >

☐ vrijwaringszone - molenbiotop >

Afbeelding 30 . Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2011', zoals inmiddels opgenomen in het Omgevingsplan gemeente Weert (bron: omgevingswet.overheid.nl)

Binnen de functie 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' is de belangrijkste activiteit 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 functie 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' toegestaan binnen een bouwvlak. Binnen het bouwvlak zijn bedrijfsgebouwen toegestaan tot een maximale hoogte van 10 meter (goothoogte 5,50 meter). Het gehele bouwvlak mag bebouwd worden. 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. Voor Keenterstraat 2 gelden twee bouwvlakken, één rond de aanwezige bebouwing en één ter plaatse van de in het verleden geprojecteerde rijhal. Voor de locatie is de aanduiding opgenomen, dat geen bedrijfswoning is toegestaan.

Binnen de functie waren in het voormalig bestemmingsplan afwijkingsbevoegdheden opgenomen ten behoeve van het bouwen ten behoeve van recreatief medegebruik en afwijkend gebruik in de vorm van nevenfuncties. Hiervan is in het verleden gebruik gemaakt.

De functie 'Agrarisch' is toegekend aan de agrarische onbebouwde gronden. Ook hier vormt agrarisch grondgebruik de belangrijkste gebruiksfunctie. Daarnaast is deze functie 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', zijnde de noord- en oostzijde van het plangebied, 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 grond met de functie 'Wonen' met bouwvlak, die geldt voor Keenterstraat 4, is één burgerwoning toegestaan. Bebouwing mag, zover het het hoofdgebouw betreft, binnen dit bouwvlak worden opgericht. Bijgebouwen mogen zowel binnen het bouwvlak als binnen de functieaanduiding 'bijgebouwen' worden gerealiseerd tot een maximummaat van, in principe, 150 m². Voor woningen, hoofdgebouwen, is in het omgevingsplan een maximale inhoudsmaat opgenomen van 750 m³. Bestaande woningen hebben rechtstreeks de mogelijkheid om tot deze maat uit te breiden, mits voldaan wordt aan de overige regels en bepalingen.

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. In paragraaf 5.10 is een toets opgenomen van de beoogde bebouwing aan de zonering vanuit de molenbiotoop.

3.2. Strijdigheden met het omgevingsplan

De geldende functies laten op Keenterstraat 2 gebruik voor dagbesteding en horeca niet toe. Zowel het gebruik als het oprichten van de benodigde bebouwing passen niet binnen de functie.

Het gebruik van de agrarische gronden voor het telen en kweken van groente, fruit en overige producten past wel binnen de functiebepalingen, maar hierbij zijn niet alle benodigde teeltondersteunende voorzieningen toegelaten.

Voor Keenterstraat 4 geldt dat het gebruik als burgerwoning wel past binnen de woonfunctie (vanuit bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'), maar dat de regeling hoofdgebouw – bijgebouwenvlak niet passend is bij de aanwezige situatie.

Bij de ontwikkeling worden de zones ter bescherming van de molenbiotoop, het stads- en dorpsgezicht en de potentiële archeologische waarden gerespecteerd.

Doordat de wijziging van de gebruiks- en bouwmogelijkheden niet binnen het omgevingsplan past, ontstaat juridisch-planologisch de noodzaak om het omgevingsplan aan te passen. Dit is mogelijk met een TAM-omgevingsplan, waarvan voorliggende rapportage de benodigde onderbouwing vormt.

Aan de hand van het TAM-omgevingsplan kan vervolgens een 'omgevingsplanactiviteit-vergunning' worden verleend voor de beoogde bebouwing.

4. Toetsing aan beleid

In dit hoofdstuk wordt voor zover relevant het ruimtelijke beleid voor het plangebied beschreven en getoetst.

4.1. Rijksbeleid

4.1.1. Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving voor Nederland. Het toekomstperspectief is 2050. De NOVI geldt als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van de Omgevingswet.

Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal; alle plannen moeten met oog voor natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt worden. Bij het maken van keuzes wordt gebruik gemaakt van drie afwegingsprincipes:

1. combinatie van functies gaat voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal en;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk wil daarbij sturen en richting geven op vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De beoogde ontwikkeling van Keenterstraat 2 scoort positief op de drie afwegingsprincipes van het Rijk. Door de combinatie van horeca, zorg en landbouw is er sprake van meervoudig ruimtegebruik. De locatie ligt op een passend plek op de overgang van het stedelijk gebied naar het omliggend landelijk, primair agrarisch, gebied. Tenslotte scoort het initiatief goed op duurzaamheid en sustainability. Van afwikkeling naar de omgeving is geen sprake.

Gezien deze aard van het project, is het geheel ook in lijn met de Rijksprioriteiten. De ontwikkeling kan worden beschouwd als pionier van het toekomstbestendig landelijk gebied, waar naast het financieel groeipotentieel met name het natuurlijk en menselijk groeipotentieel tot z'n recht mag komen en ontwikkeld wordt. Aandacht voor duurzaamheid en ecologische waarden wordt daarbij als een vanzelfsprekendheid beschouwd.

De herbestemming van het voormalig agrarisch bedrijf Keenterstraat 2 sluit aan bij de doelstellingen van het rijk. Daarbij is de omvang dermate gering dat er geen wezenlijk impact is op nationale belangen.

De aanpassing van Keenterstraat 4 vindt geheel plaats binnen de geldende woonbestemming en zorgt niet voor een toename van het aantal woningen, waardoor deze dermate ondergeschikt is, dat toetsing aan de Rijksbelangen niet aan de orde is.

Zo lang er geen sprake is van een nationaal belang laat het rijk de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen aan de provincies en gemeenten over. In de NOVI is een tabel opgenomen die weergeeft hoe de relatie is tussen de in de NOVI opgenomen nationale belangen, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

De primaire verantwoordelijkheid voor de fysieke leefomgeving, de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt bij gemeenten en provincies. Het Rijk is systeemverantwoordelijk. Het is de rol van het Rijk om de kaders te stellen, te stimuleren, eventueel te sanctioneren, waar nodig middelen ter beschikking te stellen en met gemeenten en provincies samen te werken om knelpunten op te lossen en realisatie van de nationale belangen te waarborgen.

Overweging

De ontwikkeling zorgt voor omvorming van een (voormalig) agrarisch bedrijf in de kernrandzone naar een gecombineerde zorg-horeca-productie functie. Daarmee draagt het plan bij aan de vitaliteit van het landelijk gebied en de groene uitlooptmogelijkheden van het stedelijk gebied. De oppervlakte bebouwing neemt slechts zeer beperkt toe, de oppervlakte bouwvlak neemt af.

De ontwikkeling is kleinschalig van aard, waardoor geen nationale belangen in het geding zijn. Het rijksbeleid legt geen specifieke kaders of voorwaarden op aan de beoogde wijzigingen voor Keenterstraat 2 – 4.

4.2. Rijksinstructieregels

Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

De instructieregels voor een omgevingsplan zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het belangrijkste uitgangspunt is een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, waar ook het grootste deel van de instructieregels betrekking op heeft (afdeling 5.1 Bkl). De instructieregels zijn van toepassing op het stellen van regels in het omgevingsplan als bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, van de Omgevingswet.

Het Bkl bevat instructieregels voor de volgende hoofdonderwerpen:

- Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- Beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), met onder meer instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid, geur en bodemkwaliteit;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) gericht op het beschikbaar houden van ruimte voor o.a. autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), met onder meer landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;

- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

In heel bijzondere gevallen kan het college van burgemeester en wethouders de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl. Over onderwerpen waarvoor in het Bkl geen instructieregels zijn opgenomen (onderwerpen die buiten het toepassingsbereik van de instructieregels vallen) zijn gemeenten vrij om regels te stellen, mits passend binnen overige wet- en regelgeving.

In de AMvB's is een gradatie aangebracht in het type instructieregels, met meer of minder afwegingsruimte:

- a. Betrekken bij: de gemeente moet aandacht schenken aan thema's/ onderwerpen of de verwachtingen hierover, maar heeft daarbij veel keuzevrijheid;
- b. Rekening houden met: als de gemeente daar goede redenen voor heeft, is afwijken gemotiveerd toegestaan. Er is dus sprake van een inhoudelijke belangenafweging;
- c. In acht nemen of een vergelijkbare dwingende formulering: de gemeente moet zich bij de uitoefening van de bevoegdheid aan de betreffende norm houden.

Een belangrijke verbeterdoelstelling van de Omgevingswet is dat decentrale overheden (provincies en gemeenten) meer bestuurlijke afwegingsruimte krijgen. Deze afwegingsruimte is in de instructieregels van het Bkl vormgegeven door voor een aantal thema's (geluid, geur en trillingen) standaardwaarden en grenswaarden op te nemen. Overname van de standaardwaarde kan in beginsel zonder aanvullende motivering. Gebruikmaking van de ruimte tussen standaard- en grenswaarde vergt wel een aanvullende motivering.

Bij de functie- en bebouwingwijziging van Keenterstraat 2 en aanpassen van het hoofdbouwvlak van Keenterstraat 4 worden de hoofdonderwerpen van het Bkl gevolgd en wordt uitgegaan van de standaardwaarden. De gemeente Weert heeft (nog) geen beleid vastgesteld om hiervan af te wijken.

Bij de ontwikkeling is enerzijds sprake van een verbrede plattelandsfunctie met zorg (dagbesteding), horeca en duurzame voedselproductie. Daarnaast is sprake van een ondergeschikte wijziging bij een bestaande woonfunctie. De toets aan het merendeel van de hoofdonderwerpen is opgenomen in hoofdstuk 5.

Vanwege het afwijkend karakter, is de toets aan de Ladder duurzame verstedelijking hier opgenomen:

In het geval van stedelijke ontwikkeling dient getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (paragraaf 5.1.5.4 Bkl). In het verleden was deze verplichting vastgelegd in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De ladder heeft als doel te komen tot een zorgvuldig ruimtegebruik waarbij goede afwegingen worden gemaakt waar gebouwd mag worden. Daarnaast is de ladder erop gericht om ontwikkelingen die een ruimtelijke impact hebben zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied op te vangen, waardoor versterking van het buitengebied wordt tegengegaan.

Toepassing van de ladder is verplicht voor initiatieven die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is. Indien sprake is van een voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan dient op grond van de Ladder gemotiveerd te worden wat de behoefte is aan die ontwikkeling en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Voordat de inhoudelijke toetsing aan de Ladder plaatsvindt, moet worden vastgesteld of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 5.129g Bkl.

Overweging

De beoogde ontwikkeling aan de Keenterstraat 2 bestaat uit herbestemming van een agrarische bedrijfslocatie in het buitengebied tot recreatievoorziening met daarbinnen de functies lichte horeca, zorg en voedselproductie. Er wordt gebruik gemaakt van het bestaand (agrarisch) bedrijfsgebouw, dat zeer beperkt wordt uitgebreid. Daarnaast wordt een solitair gebouw geplaatst om voldoende rust en privacy te bieden voor de cliënten van de dagbesteding.

In de afgelopen jaren zijn onder de oude wetgeving (Wro en Bro) diverse uitspraken gedaan door de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State met betrekking tot de ladder voor duurzame verstedelijking gedaan. Aangezien de ladder beleidsneutraal is overgenomen in de Omgevingswet, kan de beschikbare jurisprudentie op dit thema ook in de huidige situatie worden toegepast. Uit de uitspraken van de ABRvS is te herleiden dat een ontwikkeling voldoende substantieel dient te zijn, om aangemerkt te kunnen worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Is sprake van een kleinschalige ontwikkeling, dan kan weliswaar sprake zijn van een stedelijke functie, maar kan de ontwikkeling als te kleinschalig worden beoordeeld om te worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5.129g Bkl. Uit jurisprudentie ten aanzien van woningen blijkt dat een aantal van niet meer dan 11 woningen niet kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Voor bedrijvigheid gaat het hoofdzakelijk om het mogelijk maken van nieuwe bebouwing ten behoeve van bedrijfsfuncties met een omvang van 500 m² (bvo) of meer. De beoogde uitbreiding van bedrijfsbebouwing aan de Keenterstraat 2 heeft een omvang van ca. 145 m² bvo. De ondergrens voor de Ladder wordt dan ook niet overschreden.

Voor Keenterstraat 4 geldt dat zowel in de huidige als in de toekomstige situatie sprake is van één woning, waardoor de Ladder duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de ruimtelijke uitstraling kan worden geconstateerd dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling binnen het plangebied. De ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet van toepassing.

Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Als het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) of het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) voor een bepaalde activiteit geen regels stellen, heeft de gemeente in principe beleidsvrijheid om daar in het omgevingsplan zelf regels over te stellen. Daarbij gelden uiteraard grenzen:

- het moet de fysieke leefomgeving betreffen;

- als het al uitputtend geregeld is in wetgeving die niet opgaat in de Omgevingswet, kan het niet in het omgevingsplan geregeld worden, tenzij het met een ander oogmerk gebeurt;
- de instructieregels van het Bkl kunnen bepalen dat voor een bepaald onderwerp regels moeten worden gesteld in het omgevingsplan en daarbij ook hoe - denk aan het hiervoor genoemde onderwerp geluid.

In situaties dat het Bal of Bbl voor bepaalde activiteiten of bouwwerken wel regels stellen, kunnen in het omgevingsplan maatwerkregels worden opgenomen.

Maatwerkregels zijn gebiedsgerichte algemene regels in het omgevingsplan waarmee wordt afgeweken van Bal- of Bbl-regels of waarmee een nadere invulling of concretisering wordt gegeven van Bal- of Bbl-regels. Bij de regels uit het Bal is generiek maatwerk mogelijk, tenzij er specifieke uitzonderingen worden aangegeven. Bij de regels in het Bbl is dat andersom: maatwerkregels zijn alleen mogelijk als dat specifiek wordt toegestaan, zoals bij de eisen aan Bijna Energie Neutraal Bouwen (BENG).

Als maatwerkregels mogelijk zijn, geven het Bal en Bbl aan binnen welke grenzen daarmee kan worden afgeweken of nader worden ingevuld.

Tevens heeft de gemeente op grond van het Bal en Bbl vaak ook de bevoegdheid om maatwerkvoorschriften te stellen. Deze voorschriften landen niet in het omgevingsplan, maar zijn afzonderlijke besluiten die gekoppeld zijn aan één initiatief. Eventueel verleende maatwerkvoorschriften zijn ook van belang bij het opstellen van het omgevingsplan. Indien maatwerkvoorschriften verleend zijn, kunnen deze mogelijk worden geïntegreerd in de maatwerkregels. De maatwerkvoorschriften kunnen dan na inwerkingtreding van de wijziging van het omgevingsplan worden ingetrokken.

Voorliggende TAM-omgevingsplan is opgesteld om de herontwikkeling van het agrarisch bouwvlak naar de gecombineerde functie met zorg, lichte horeca en agrarisch mogelijk te maken. Ook wordt het hoofdbouwvlak van het aangrenzend perceel beperkt aangepast. Er is sprake van een kleinschalig plan, waarbij voor de uitgangspunten wordt aangesloten bij de geldende wet- en regelgeving en recent vastgestelde plannen binnen het ambtsgebied van de gemeente Weert.

Bij voorliggend plan is geen sprake van maatwerkregels als bedoeld in het Bal en Bbl. Wel wordt in de regels maatwerk toegepast om de beoogde situatie zorgvuldig te regelen.

4.3. Provinciaal en regionaal beleid

4.3.1. Provinciale Omgevingsvisie (POVI)

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten van Limburg Omgevingsvisie Limburg (POVI) vastgesteld. Deze is op 25 oktober 2021 in werking getreden. 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. Op andere onderdelen zijn nieuwe keuzes gemaakt.

In de omgevingsvisie staan drie hoofdopgaven centraal:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
 - a. in stedelijk c.q. bebouwd gebied
 - b. in landelijk gebied
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 van het zuidelijk deel van het plangebied ziet op een kwalitatieve en duurzame herbestemming voor een voormalig agrarisch bouwvlak. Er wordt een positieve bijdrage geleverd aan de drie provinciale hoofdopgaven. Uit de reeds opgedane ervaring kan worden geconcludeerd dat er in de markt behoefte is aan de bedrijfsfilosofie en -opzet.

In de omgevingsvisie is geen beleid opgenomen dat zich specifiek richt op de omvorming van een agrarisch bedrijf naar een bedrijf met lichte horeca, eigen, duurzame voedselproductie en dagbesteding. In algemeenheid past de ontwikkeling binnen de transitie die op de verschillende overheidsniveaus beoogd wordt het omvormen van voormalige agrarische bedrijven.

De provincie streeft binnen haar grondgebied ook naar gezondheid, leefbaarheid, een goed voorzieningenniveau, bereikbaarheid en een veilige omgeving. Leegstand van voormalige agrarische locaties kan leiden tot criminele activiteiten, ondermijning of verloedering. Door het mogelijk maken van duurzame, toekomstbestendige toekomstfuncties wordt dit voorkomen. Daarbij levert de specifieke ontwikkeling aan Keenterstraat 2 rechtstreeks een bijdrage aan gezondheid en leefbaarheid door het bieden van dagbesteding.

Het landelijk gebied in Limburg is heel aantrekkelijk. Het provinciaal beleid is er op gericht om dit zo te houden. Met nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het buitengebied wordt dan ook zeer terughoudend omgegaan.

Het plan is niet gericht op een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De versterking neemt op de locatie ten opzichte van de feitelijke situatie zeer beperkt toe, terwijl de planologisch toegestane bebouwing sterk afneemt. Op grond van de geldende planologisch-juridische regeling kan op de locatie nog een rijhal (of ander agrarisch bedrijfsgebouw) van 1.420 m² gerealiseerd worden. Met

voorliggende herziening wordt dit bouwvlak verwijderd en deze bouwmogelijkheid opgeheven. Op grond van de maximale mogelijkheden is dan ook sprake van ontstening.

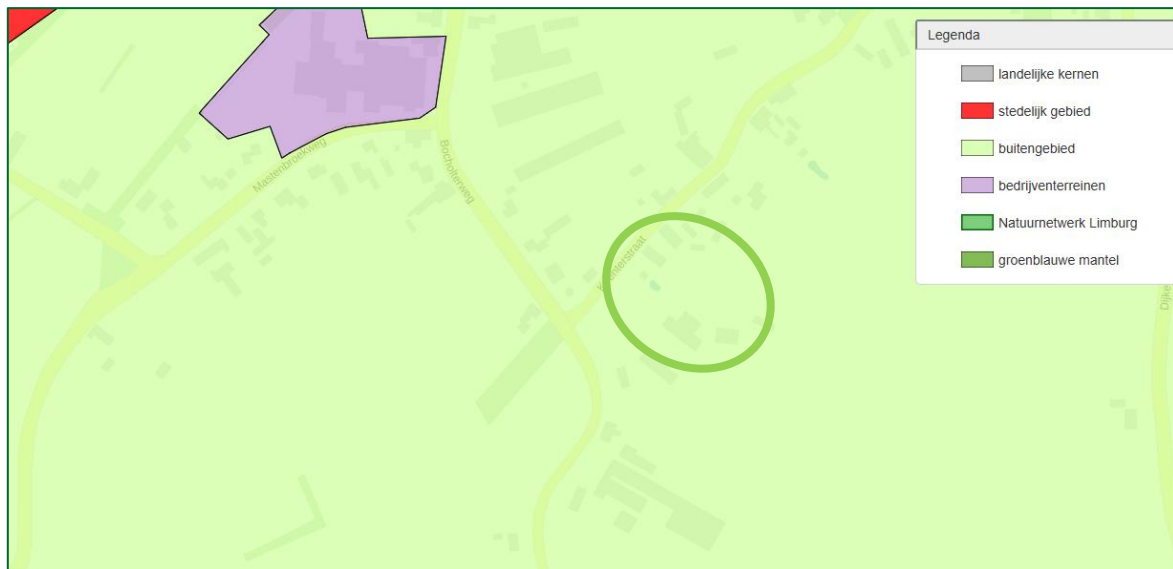
De beoogde herbestemming van Keenterstraat 2 is het gevolg van een succesvolle nevenactiviteit die is uitgegroeid tot hoofdactiviteit. De in het plan opgenomen functiewijziging sluit aan bij de behoefte en locatie, herbestemming vindt plaats op initiatief van de eigenaren. Voor Keenterstraat 4 is uitsluitend sprake van aanpassing van het bouwvlak van de woning.

De beoogde ontwikkeling doet geen afbreuk aan de beleidslijnen uit de Provinciale Omgevingsvisie.

4.3.2. Omgevingsverordening Limburg

De Omgevingsverordening Limburg is op 1 januari 2024 in werking getreden. In de Omgevingsverordening legt de provincie regels vast voor onder meer natuur, milieu, (grond-)water, ontgronding, wegen, ruimte (verstedelijking, woon- en werklocaties, agrarische bedrijven). Met de regels in de verordening borgt de provincie de beleidskeuzen die in de Omgevingsvisie gemaakt zijn.

Uit de interactieve Omgevingswet planviewer blijkt dat het plangebied is aangewezen als 'Buitengebied' en er verder de aanduidingen Overstromingskansgebied C 1 : 25 en Boringsvrije zone – Roerdalslenk III gelden.



Afbeelding 31. Uitsnede Omgevingsverordening Limburg (bron: polviewer.nl)

Hoofdstuk 12 van de verordening richt zich op de bepalingen over wonen, werken en recreëren.

Het onderdeel 'wonen', paragraaf 12.1.1, legt geen regels op aan voorliggend plan aangezien er geen nieuwe woningen worden toegevoegd en geen sprake is van een onbenutte bouwkvavel. Binnen het plangebied blijft de bestaande burgerwoning Keenterstraat 4 gehandhaafd.

Paragraaf 12.1.2 van de verordening richt zich op de functie detailhandel. Deze komt binnen het plangebied Keenterstraat 2 – 4 niet voor. Ook kantoren, waarvoor regels zijn opgenomen in 12.1.3 komen binnen het plangebied niet voor, evenmin als bedrijventerreinen (12.1.4).

In het plan is wel een component opgenomen, die verwant is met de functiegroep 'vrijtijdseconomie'. De lichte horecafunctie kan worden beschouwd als onderdeel van de vrijtijdseconomie. Het betreft een functiegroep met een brede variëteit aan functies, en daarmee ook een brede variëteit aan impact op de fysieke leefomgeving. De regels stellen dat toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor voorzieningen voor vrijtijdseconomie aan de bestaande voorraad of planvoorraad vrijtijdseconomie alleen toegelaten zijn, als dat in overeenstemming is met de Limburgse principes en hoofdstukken 3 (Algemene zonering), 8 (Economie) en 15 (Landschap) van de POVI en de regionale bestuursafspraken (Midden-Limburg).

Voor het zuidelijk deel van het plangebied geldt dat in 2019 een voorziening voor vrijtijdseconomie tot ontwikkeling is gekomen als nevenactiviteit van een agrarisch bedrijf. Daarbij zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten omgevormd van het houden van dieren naar het telen van gewassen, meer specifiek groente, fruit en andere producten die bruikbaar zijn binnen de lichte horecatak. Er is hiermee een uniek concept ontstaan, dat door de toevoeging van de dagbestedingsfunctie nog verder versterkt wordt in z'n maatschappelijke meerwaarde.

De verordening bevat geen specifieke regels voor lichte horeca of dagbesteding/ zorg. Deze functies zijn bovendien reeds aanwezig, er is dan ook geen sprake van een toevoeging. Ook zijn er in de verordening geen bepalingen opgenomen over (de bouwvlakken van) bestaande burgerwoningen.

Op grond van de aanduiding 'overstromingskansgebied' geldt een inspanningsverplichting voor het waterschap om de overstromingskansen tot het niveau van maximaal eens per 25 jaar te handhaven/ beperken.

De zone 'roerdalslenk' verbiedt grondverstoring dieper dan 80 meter ter bescherming van het grondwatersysteem. Dergelijke diepe grondboringen of overige -verstoringen zijn niet aan de orde binnen het plangebied.

Het beleid leidt dan ook niet tot aanvullende voorwaarden voor de planontwikkeling Keenterstraat 2 en 4.

4.4. Gemeentelijk beleid

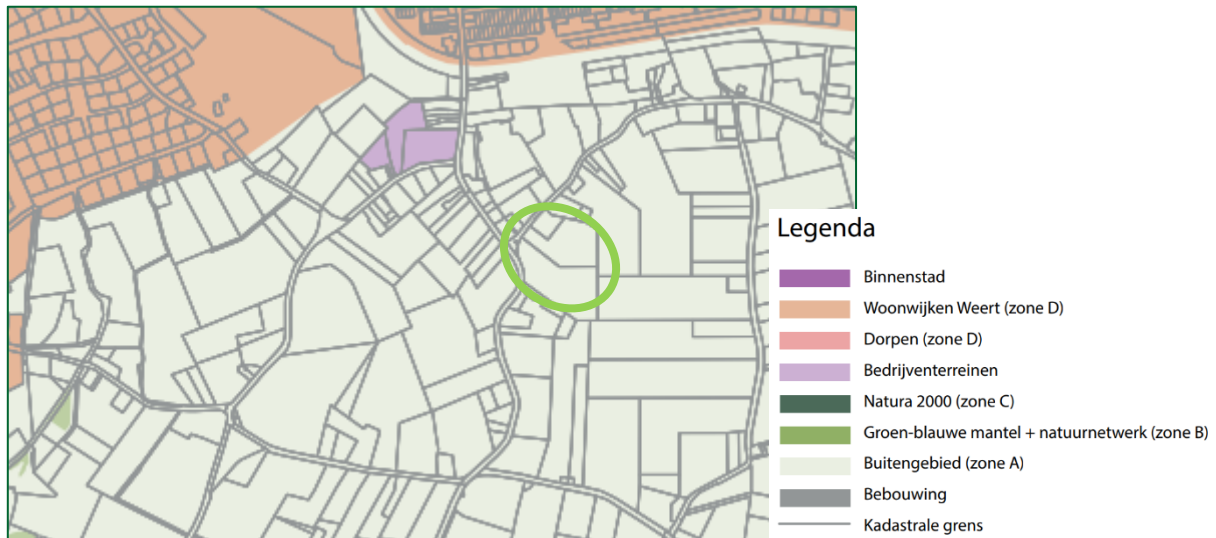
4.4.1. Omgevingsvisie Weert

De gemeenteraad van de gemeente Weert heeft op 12 juni 2024 de 'Omgevingsvisie Weert' vastgesteld. De visie op hoofdlijnen is opgebouwd rond de thema's:

- Beheerste groei vanuit eigenheid
- Weert: stad in het groen
- Positief gezond Weert
- Ruimte voor creatief en innovatief ondernemerschap
- Sterk verbonden met de regio

In de visie worden verschillende deelgebieden onderscheiden, die hun eigen beleidsdoelstellingen hebben. In algemeenheid wordt ingezet op een compacte stad met een goed voorzieningenniveau én goed bereikbaar. Uitgangspunt is gezond, duurzaam en veilig wonen, werken en leven in Weert, met groen altijd dichtbij. Gekozen is voor een beheerste groei vanuit eigenheid. De eigenheid wordt beschreven als hoogwaardig, groen en dichtbij.

Keenterstraat 2 – 4 maakt onderdeel uit van de zones ‘Buitengebied A’ en kernrandzone Weert-Zuid en is daarin aangewezen als randzone: landschap – versterkend.



Afbeelding 32. Uitsnede kaartbeeld ‘Zoneringen’, behorende bij Omgevingsvisie Weert (bron: weert.nl)



Afbeelding 33. Uitsnede kaartbeeld ‘Kernrandzone Weert-Zuid’, behorende bij Omgevingsvisie Weert (bron: weert.nl)

De waarden uit de strategische visie hebben het uitgangspunt gevormd voor de uitwerking van de omgevingsvisie. Vier van de vijf waarden zijn toepasbaar voor de ontwikkeling in het plangebied:

1. Goed wonen voor elke doelgroep:

Keenterstraat 4 vormt een kwalitatief hoogwaardige woonplek in het groen én in de directe nabijheid van de stad. De aanpassing van het bouwvlak doet recht aan de feitelijke situatie waarbij kwaliteit voorop staat en sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Door de aanpassing voor Keenterstraat 4 wordt de regeling afgestemd op de bestaande situatie.

2. Iedereen doet mee:

De dagbesteding die wordt geboden binnen Keenterstraat 2 is er op gericht om jongeren mee te laten doen in de maatschappij en, indien mogelijk, weer terug te keren naar een betaalde baan. Voor de dagbesteding wordt samengewerkt met welzijnsorganisaties, die in overleg met initiatiefnemers bekijken welke jongeren geschikt zijn voor welke activiteiten. Het bieden van structuur, een zinvolle tijdbesteding en de kans om mee te doen vormt een belangrijke pijler van het bedrijf.

3. Natuurlijke en landschappelijke kwaliteit:

Door de ontwikkeling van de gecombineerde zorg-, lichte horecafunctie met duurzame voedselproductie heeft binnen het plangebied een omslag plaatsgevonden van monotoon weiland/ grasland naar bio-diverse groente-, fruit- en kruidentuin met verschillende bloei- en oogstseizoenen. Er is een aantrekkelijke biotoop ontstaan voor onder andere insecten en vogels en wilde planten krijgen tot op bepaalde hoogte een kans binnen het plangebied. De natuur- en landschapskwaliteit is dan ook versterkt door de omvorming.

4. Duurzaam en innovatief ondernemen en leven:

Op de locatie Keenterstraat 2 is sprake van een duurzaam plattelandsbedrijf, bestaande uit verschillende componenten. Zonder innovatief ondernemerschap komen dergelijke nieuwe concepten niet van de grond. Het aspect duurzaamheid is op verschillende manieren in het plan verankerd; de nieuwe functie voor Keenterstraat 2 biedt een duurzaam toekomstperspectief voor deze locatie ten opzichte van de oorspronkelijke traditionele agrarische functie. Duurzaamheid staat binnen de bedrijfsvoering hoog in het vaandel en wordt ook benut als één van de onderscheidende kwaliteiten van het bedrijf. Door veel van het voedsel zelf te produceren is sprake van een extreem korte keten en wordt optimaal recht gedaan aan 'weet wat je eet'. Keenterstraat 4 vormt een vrijstaande woning in het buitengebied, gebouwd in 1929. De woning is door de jaren verduurzaamd en aangepast aan de eisen en wensen van deze tijd.

In de visie is over de kernrandzones omschreven dat dit de overgangsgebieden tussen dorp/stad en land zijn, aangrenzend aan het bebouwd gebied. Door deze zones aan te duiden wordt beoogd de woonomgeving en het omliggende landschap beter met elkaar te verbinden en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren vanuit de aanwezige landschappelijke kwaliteiten. Iedere zone kent zijn eigenheid en is bepaald op basis van de kenmerken van het gebied en de stedelijke omgeving. De kernrandzones staan niet op zichzelf, maar sluiten aan op de hoofdgroenstructuren en recreatieve structuren en vormen zo een belangrijke schakel tussen stad en het buitengebied. In de stadsrandzone Weert-Zuid is experimenteerruimte voor groene en lokale landbouw en kleinschaligheid en stadslandbouw.

Het duurzaam plattelandsbedrijf past binnen de doelstellingen voor de kernrandzone, te meer de kernrandzone Weert-Zuid aansluit bij het stedelijk gebied dat ten noorden van de Ringbaan is gelegen.

Voor het buitengebied is de belangrijkste doelstelling een vitaal buitengebied. Het buitengebied wordt gezien als een omgeving die ruimte biedt voor natuur, landbouw, wonen en recreatie. Ook wordt het buitengebied gezien als een ruimte waarin agrarische cultuur en natuur elkaar aanvullen en in elkaar overlopen.

Het plangebied ligt in de zone buitengebied A, landbouwgebieden. Deze gebieden hebben een perspectief als landbouwgebied, waarbij ingezet wordt op duurzame, emissiearme kringlooplandbouw.

In de visie is tevens specifiek aandacht voor leefbaarheid in het buitengebied. Hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen wordt in het merendeel van de gevallen toegejuicht. Als alternatieve functies worden onder andere (dag)recreatie, dagbesteding en ontwikkelingen die voortborduren op de karakteristiek van de omgeving genoemd. Het gebruik van Keenterstraat 2 voor een gecombineerde zorg-, horeca-, agrarische functie en Keenterstraat 4 voor een bestaande woonfunctie is in lijn met de doelstellingen voor het buitengebied in het algemeen en de kernrandzone in het bijzonder.

Met het voorgenomen initiatief wordt een bijdrage geleverd aan de kwalitatieve verbetering van het buitengebied, waarbij voor het plandeel Keenterstraat 2 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; voor Keenterstraat 2 betreft het 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. Voor het plandeel Keenterstraat 4 is geen sprake van toevoeging van bebouwing, functiewijziging of wijziging van het bestemmingsvlak.
- Er is sprake van kwaliteit voor kwantiteit; initiatiefnemers voor het plandeel Keenterstraat 2 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. Ook initiatiefnemers voor het plandeel Keenterstraat 4 zetten in op kwaliteit en inpasbaarheid in het landelijk bebouwingslint. Deze locatie is reeds zorgvuldig aangeplant.
- 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.

- Verder is sprake van het voorkomen van verrommeling in het buitengebied; Met de voorgenomen ontwikkeling wordt juist voorkomen dat de voormalige agrarische bedrijfslocatie Keenterstraat 2 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;
- Tenslotte is, zoals eerder aangegeven, sprake van een bestaande functie, die initieel als nevenfunctie is begonnen. Deze wordt met voorliggend plan als zelfstandige functie geregeld. Er worden dus geen nieuwe functies toegevoegd.

Geconcludeerd wordt dan ook dat de verdere ontwikkeling van Keenterstraat 2 tot lichte horeca met eigen voedselproductie en dagbesteding en de aanpassing van het bouwvlak Keenterstraat 4 past in de doelstellingen van de gemeentelijke omgevingsvisie.

4.4.2. Compensatieregeling kwaliteitsverbetering Gemeente Weert

De Compensatieregeling kwaliteitsverbetering gemeente Weert is opgenomen als bijlage bij de gemeentelijke Omgevingsvisie. De regeling biedt het kader voor het toevoegen van woningen binnen en buiten de bebouwde kom en vervangt het voormalig Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert (GKW).

De compensatieregeling is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. Voor woningbouw zijn aparte normen gesteld voor locaties binnen bebouwd gebied of in het buitengebied. Voor overige ontwikkelingen is het beleid van toepassing op ontwikkelingen in het buitengebied. De regels uit het GKW zijn geëvalueerd en geactualiseerd binnen de compensatieregeling.

Het initiatief heeft zowel voor de Keenterstraat 2 als voor Keenterstraat 4 een bijzonder karakter. Voor Keenterstraat 4 is geen sprake van uitbreiding van de woonbestemming of uitbreiding van bebouwing. Er is hier dan ook geen sprake van nieuw ruimtebeslag. De bestaande woning (hoofgebouw, inhoud 1.278 m³) wordt door aanpassing van het bouwvlak correct geregeld.

De ontwikkeling van Keenterstraat 2 past niet exact in één van de modules uit de compensatieregeling. In het voormalig GKW was de categorie 'niet gebiedseigen recreatie en toerisme' opgenomen, waarmee de herontwikkeling van Keenterstraat 2 nog de meeste overeenkomsten vertoonde. Uit de evaluatie, opgenomen in bijlage 1 van de Compensatieregeling, blijkt echter dat in de periode van het GKW slechts één maal gebruik is gemaakt van deze regeling, en dat deze is komen te vervallen. In de regeling is vermeld dat "Eventuele toekomstige ontwikkelingen in dit kader worden separaat beoordeeld".

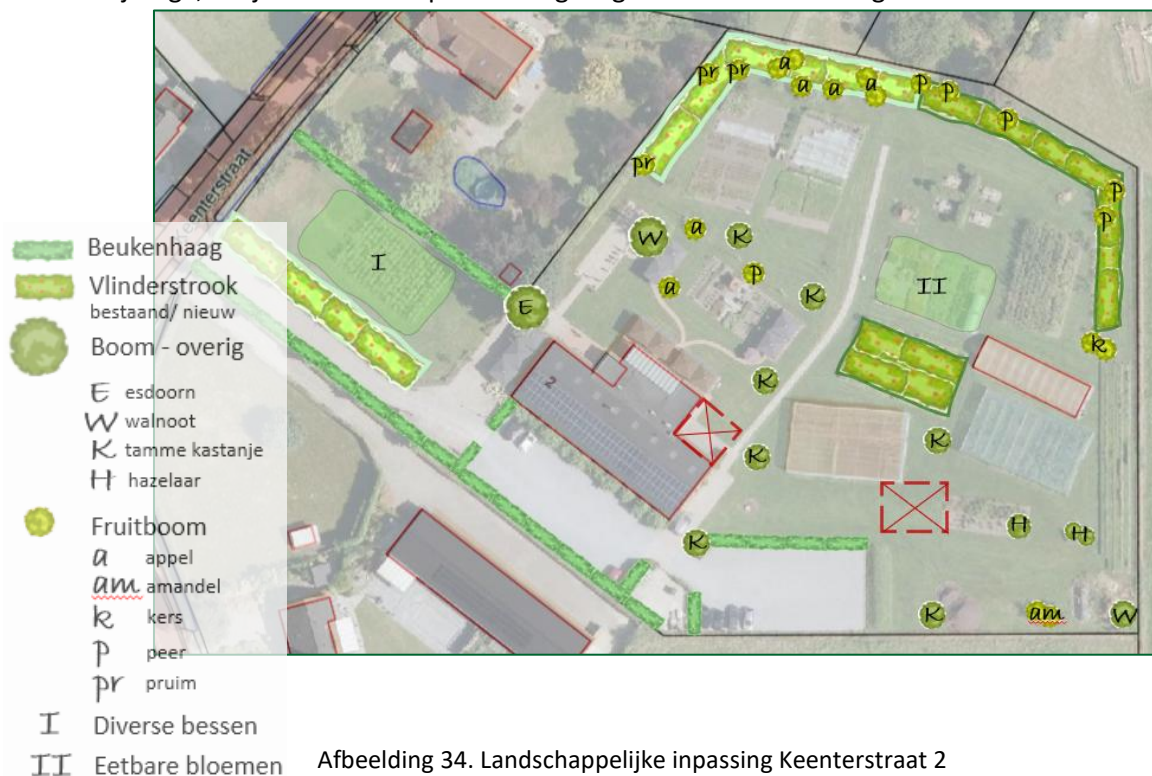
Aangezien de gecombineerde zorg-, lichte horeca- en agrarische functie op Keenterstraat 2 niet in te passen is in één van de overige categorieën, wordt uitgegaan van een maatwerkbeoordeling. Hierbij is het beleid uit het voormalig GKW als richtlijn gehanteerd, hoewel dit eveneens niet geheel passend is, onder andere omdat sprake is van bestaande bedrijfsactiviteiten in het dagrecreatief segment.

In eerste instantie vormden deze een nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf, inmiddels is de verhouding tussen de verschillende delen anders komen te liggen. De agrarische functie blijft echter onlosmakelijk verbonden met het totale concept. De toe te voegen bebouwing is marginaal en een bouwvlak met een omvang van ruim 1.400 m² vervalt. De aanwezige halfverharding t.b.v. parkeren is op basis van de geldende functie (bestemming) reeds mogelijk.

Het bepalen van de benodigde kwaliteitsbijdrage is maatwerk. Voor de herbestemming van Keenterstraat 2 geldt dat het gebruik reeds aanwezig is en de bouwmogelijkheden beperkt worden in plaats van uitgebreid. De kwaliteit en aantrekkingskracht van het bedrijf worden bepaald door het unieke karakter, waarvan de groene omgeving en eigen duurzame voedselproductie belangrijke pijlers zijn. Het groen en de beplanting zijn dan ook onlosmakelijk deel van het gebruik. Daarbij zijn de gronden die op dit moment buiten de functie 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' vallen, aangewezen als open gebied/ akkercomplexen. Ook ligt het geheel in de vrijwaringszone molenbiotoop en in het gemeentelijk stads- en dorpsgezicht.

Behoud van de huidige terreininrichting krijgt prioriteit boven een verandering van de uitstraling door bijvoorbeeld extra aanplant. Het authentieke aanzicht van het geheel, in een rustige, kleinschalige context omzoomd door agrarische gronden en gesloten en half-open erfranden dient behouden te blijven. De erfrand aan de noordzijde en de strook langs de inrit worden wel versterkt door het uitbreiden/ verlengen van de vlinderstroken die reeds op de locatie aanwezig zijn. Ten behoeve van de ontwikkeling is een Landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarin de uitgangspunten van het bedrijfsconcept en de terreininrichting beschreven zijn. Op deze manier is sprake van een toets- en handhaafbaar kader, waarbinnen tevens ruimte blijft voor natuurlijke doorontwikkeling van het buitenterrein binnen de filosofie en kwaliteit van het bedrijf.

Voor het plangebied Keenterstraat 2-4 wordt op deze manier invulling gegeven aan de kwaliteitsbijdrage, in lijn met de Compensatieregeling kwaliteitsverbetering Gemeente Weert.



Afbeelding 34. Landschappelijke inpassing Keenterstraat 2

5. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

5.1. Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen en/ of de parkeerbehoefte. Het is daarom van belang om te beschouwen welke veranderingen optreden en welk effect dit heeft op verkeer en parkeren.

Verkeer

Het plangebied wordt aan de noordzijde ontsloten door de Keenterstraat, die een kleine 30 meter ten westen van de inrit van Keenterstraat 2 aansluit op de doorgaande Bocholterweg. De Keenterstraat vormt een bebouwingslint met een diversiteit aan functies. De woningen en verschillende agrarische en niet-agrarische bedrijven worden via deze weg ontsloten. De maximaal toegestane snelheid in de straat bedraagt 60 km/u en verspreid zijn voorzieningen/ obstakels aanwezig om de snelheid te beperken. De weg is niet voorzien van specifieke voorzieningen voor langzaamverkeer (trottoirs, fietspaden o.i.d.). Ook zijn er langs de weg geen openbare parkeerplaatsen aanwezig.

Vanuit de Keenterstraat is er een toegang tot het restaurant en de dagbesteding in het zuidelijk plandeel in de vorm van een inrit op eigen terrein. De bebouwing van Keenterstraat 2, Hof van Keent, ligt op ca. 60 meter van de openbare weg. De woning Keenterstraat 4 ligt op korte afstand van de weg en heeft een inrit ten zuidwesten van de woning.

Het Kennisplatform CROW heeft kencijfers opgesteld voor de verkeersgeneratie van diverse functies. Deze kencijfers zijn opgenomen in publicatie 381, december 2018 'Toekomstbestendig parkeren – Van parkeerkencijfers naar parkeernormen'. De verkeersgeneratie betreft de som van de verkeersproductie en verkeersattractie, of wel het totaal aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal (zowel komend, als vertrekkend). In basis wordt gebruik gemaakt van deze publicatie voor het bepalen van de verkeersgeneratie (en parkeerbehoefte) bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

Voor de analyse wordt uitsluitend gekeken naar Keenterstraat 2, aangezien binnen het plandeel Keenterstraat 4 ongewijzigd één woning aanwezig blijft.

Voor de ontwikkeling aan de Keenterstraat 2 blijken de categorieën in de CROW-publicatie te gelimiteerd. De verkeersgeneratie is uitsluitend genormeerd voor fastfoodrestaurants, hetgeen onvergelijkbaar is met Hof van Keent. De functiegroep 'dagbesteding' is in de publicatie geheel niet opgenomen.

De verkeersgeneratie wordt dan ook ingeschat op basis van het feitelijk gebruik.

Lichte horecafunctie

Het restaurant biedt in de nieuwe situatie ruimte aan 75 gasten. Daarvan worden met de uitbreiding 20 plekken nieuw gerealiseerd. Gezien het concept van de horecaonderneming, mag er van worden uitgegaan dat een deel van de bezoekers met de fiets of te voet de locatie bezoekt. Uitgegaan wordt van gemiddeld 70% van de gasten per gemotoriseerd verkeer. Daarnaast wordt uitgegaan van een bezettingsgraad van 1,7 personen/ auto. Dit resulteert in 31 enkele verkeersbewegingen voor de gasten. Uitgaande van een volledige bezetting met de lunch en een

volledige bezetting met het diner betreft het $4 \times 31 = 124$ verkeersbewegingen per etmaal voor de gasten.

In het restaurant zijn gemiddeld 8 personen werkzaam. Uitgaande dat 70% met gemotoriseerd vervoer komt, betreft het $5,6 \times 2 = 12$ verkeersbewegingen.

Daarnaast is voor de horecafunctie sprake van toeleveranciers. Aangezien Hof van Keent een groot deel van haar producten zelf verbouwd, ligt dit lager dan gemiddeld. Uitgegaan wordt van gemiddeld 6 verkeersbewegingen per etmaal.

Maatschappelijke functie

In de dagbesteding wordt uitgegaan van ca. 10 cliënten met een begeleider. Bij de dagbesteding zullen meer dan bij een regulier bedrijf mensen uit de directe omgeving werkzaam zijn, waardoor het aantal verkeersbewegingen met gemotoriseerd verkeer lager zal liggen en met langzaam verkeer hoger. Ook is er in een aantal gevallen sprake van gezamenlijk vervoer.

Uitgegaan wordt van in totaal 7 motorvoertuigen per etmaal, zijnde 14 verkeersbewegingen.

Op grond van de huidige maximale planologische mogelijkheden bestond het aantal verkeersbewegingen uit het agrarisch bedrijf met lichte horeca en dagbesteding als nevenfunctie. De bestaande ontsluitingsstructuur krijgt (theoretisch) een aantal extra motorvoertuigen per dag te verwerken. De bestaande ontsluitingsweg en aangrenzende wegen zijn tezamen met de verkeersruimte op eigen terrein echter voldoende gedimensioneerd voor de toevoeging van de verkeersbewegingen. Het verkeer zal op de aangrenzende wegen al snel worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld. Dit komt mede door de ligging in de nabijheid van de doorgaande Bocholterweg en Ringbaan-Zuid – Ringbaan -West.

Parkeren

Voor het aspect 'parkeren' wordt eveneens uitsluitend Keenterstraat 2 getoetst aangezien Keenterstraat 4 ongewijzigd blijft en wordt uitgegaan van de feitelijke situatie, nu de eerder genoemde CROW-publicatie voor dit initiatief niet toepasbaar is.

Horecafunctie

Het restaurant biedt in de nieuwe situatie ruimte aan 75 gasten. Gezien het concept van de horecaonderneming, mag er van worden uitgegaan dat een deel van de bezoekers met de fiets of te voet de locatie bezoekt. Uitgegaan wordt van gemiddeld 70% van de gasten per gemotoriseerd verkeer. Daarnaast wordt uitgegaan van een bezettingsgraad van 1,7 personen/auto. Dit resulteert in 31 personenauto's. Uitgaande van een volledige bezetting betreft het 31 benodigde parkeerplaatsen voor gasten.

In het restaurant zijn gemiddeld 8 personen werkzaam. Uitgaande dat 70% met gemotoriseerd vervoer komt, betreft het afgerond 6 benodigde parkeerplaatsen voor personeel.

Daarnaast is voor de horecafunctie sprake van toeleveranciers. Aangezien Hof van Keent een groot deel van haar producten zelf verbouwd, ligt dit lager dan gemiddeld. Tevens komen leveranciers veelal buiten openingstijden en zijn zij maar kort aanwezig op het bedrijf. Uitgegaan wordt dan ook dat dit dubbelgebruik is van de reeds aanwezige parkeerplaatsen.

Maatschappelijke functie

In de dagbesteding wordt uitgegaan van ca. 10 cliënten met een begeleider. Bij de dagbesteding zullen meer dan bij een regulier bedrijf mensen uit de directe omgeving werkzaam zijn, waardoor

het aantal verkeersbewegingen met gemotoriseerd verkeer lager zal liggen en met langzaam verkeer hoger. Ook is er in een aantal gevallen sprake van gezamenlijk vervoer.

Uitgegaan wordt van in totaal 7 motorvoertuigen per etmaal, zijnde 7 benodigde parkeerplekken.

In totaal komt de parkeerbehoefte hiermee op 44 parkeerplaatsen.

Op eigen terrein zijn 50 parkeerplaatsen aanwezig. Deze parkeergelegenheid bevindt zich aan de zuidzijde van de bebouwing, uit het zicht van de openbare weg en uit het zicht vanuit de horeca en dagbesteding. De parkeerplaats is ruim opgezet, waardoor alle bewegingen voor het keren en insteken van voertuigen op eigen terrein kunnen plaatsvinden. Hinder in het openbaar gebied wordt hiermee voorkomen. Aan de westzijde van de parkeervoorziening zijn 2 gehandicaptenparkeerplaatsen aanwezig.

Met de aanwezige 50 parkeerplaatsen wordt voldaan aan de behoefte.

Het parkeerterrein is aangelegd met halfverharding, waardoor het mogelijk blijft dat hemelwater ter plaatse infiltreert.

Voor fietsers bevindt de stalling zich direct achter de poort, waardoor zij niet hoeven kruisen met manoeuvrerende auto's t.b.v. parkeren. Er zijn enkele oplaadpunten voor elektrische fietsen aanwezig.

Conclusie

Het initiatief zal geen negatieve consequenties met zich meebrengen voor de verkeerssituatie ter plaatse.

5.2. Bodem

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet (AbO) opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het AbO bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding.

Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders die de Omgevingswet voor deze vormen van gebruik stelt, zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem. In artikel 5.89i Bkl is bepaald dat waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie, opgenomen worden in het definitieve omgevingsplan. Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 AbO).

Bij een functiewijziging dient gemotiveerd te worden dat de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied voldoende is ten opzichte van de in het plan toegelaten bestemming/ functie.

In het kader van voorliggende bestemmingswijziging is door BodemInzicht een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. De resultaten zijn vastgelegd in de rapportage 'Verkennd bodemonderzoek Keenterstraat 2 te Weert' (BodemInzicht, 3 oktober 2023). Het rapport is opgenomen als bijlage 1. bij deze motivering.

Uit het verrichte onderzoek blijkt dat ter plaatse van de onderzoekslocatie geen verontreinigingen zijn aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De resultaten van het onderzoek stemmen overeen met de gestelde hypothese. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde planologische wijziging.

Voor Keenterstraat 4 is geen sprake van een functiewijziging, waardoor een toets van de bodemkwaliteit niet aan de orde is.

Conclusie

De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde planologische wijziging.

5.3. Geluid

Het aspect 'geluid' is sinds 1 januari 2024 geregeld in het omgevingsplan (OP) en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In paragraaf 22.3.4 OP zijn regels opgenomen over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw, dat op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Ook zijn de toegestane geluidwaarden bepaald. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- Activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2);
- Geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3);
- Geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4).

Daarnaast zijn de instructieregels uit afdeling 3.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). Er wordt onderscheid gemaakt tussen geluidsbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (conform artikel 3.20 Bkl). Daarnaast zijn in dit artikel instructieregels voor geluid op aangewezen geluidgevoelige gebouwen opgenomen. Gebouwen met de functie 'wonen' worden beschouwd als geluidgevoelig.

Wegverkeerslawaaï

Nieuwe geluidgevoelige objecten dienen getoetst te worden, indien ze zijn gelegen binnen een geluidsaandachtsgebied van een weg. Woningen en bedrijfswoningen worden beschouwd als geluidgevoelige functies.

Binnen het plangebied is sprake van één bestaande geluidgevoelige functie, zijnde de woning Keenterstraat 4. Deze blijft in de toekomst ongewijzigd behouden en er worden geen geluidgevoelige functies toegevoegd. Een nadere toets aan dit aspect is dan ook niet noodzakelijk.

Industrielawaai

Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van een (geluid)gezoneerd bedrijventerrein. Tevens is binnen het plangebied geen sprake van nieuwvestiging van geluidgevoelige functies.

Daarnaast blijkt uit de toets in paragraaf 5.4 dat aan de, op grond van de VNG-brochure aanbevolen afstanden in verband met de eventuele geluidsinvloed van omliggende bedrijven en inrichtingen wordt voldaan met uitzondering van de aangrenzende inrichting Bocholterweg 33. Aangezien de functies binnen het plandeel Keenterstraat 2 niet geluidgevoelig zijn, gaat van deze ligging geen beperking uit. Voor Keenterstraat 4 is sprake van een bestaand object.

Conclusie

Het aspect geluid legt, zowel voor het onderdeel 'wegverkeer' als voor het onderdeel 'industrielawaai', geen beperkingen op aan de beoogde planologische wijziging van Keenterstraat 2 en 4.

5.4. Bedrijven en milieuzonering

Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen).

Binnen het plangebied wordt een agrarische bedrijf met nevenfuncties omgevormd naar een recreatiefunctie met duurzame agrarische tak en maatschappelijke pijler (Keenterstraat 2). Hierbij is sprake van een maatwerkbestemming. Daarnaast worden de regels voor de bijbehorende agrarische gronden beperkt gewijzigd. De verschillende bedrijfsactiviteiten zijn op dit moment reeds mogelijk als nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf. Wel dient de wijziging te worden getoetst, om te zien of sprake is van milieu-invloed op de omgeving. Daarnaast kunnen delen van het gebruik van het plangebied worden beschouwd als milieugevoelig. Er dient dan ook beoordeeld te worden of er in de omgeving functies aanwezig zijn, die een negatieve milieu-invloed hebben op het plangebied.

Als tweede ontwikkeling wordt het bouwvlak van een geldende functie 'Wonen' aangepast (Keenterstraat 4). Dit betreft reeds een gevoelige functie.

Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies in de omgeving en het plangebied voldoende afstand in acht wordt genomen is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie zijn voor een scala aan typen

bedrijvigheid richtafstanden opgenomen voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie) die volgens het omgevingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

Bij het bepalen van de richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het betreft ‘gemiddeld’ moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen.
- De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen ‘rustige woonwijk’. Wanneer sprake is van ‘gemengd gebied’ kan de richtafstand met één trede worden verlaagd.
- De richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.
- Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Dit betekent dat gemotiveerd afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.

De richtafstanden zijn weergegeven in afstandsklassen. De richtafstanden voor de te onderscheiden bedrijfstypen zijn afgeleid van:

- in Nederland aanvaarde normen voor de emissies door milieubelastende activiteiten;
- in Nederland voorgeschreven of aanvaarde grens- en richtwaarden voor de immissies bij woningen en andere milieugevoelige bestemmingen;
- ervaringen en waarnemingen met betrekking tot de omvang en schadelijkheid van emissies door activiteiten.

De grootste afstand voor geur, stof, geluid en gevaar is bepalend voor de indeling in de milieucategorie. De volgende tabel geeft inzicht in het verband tussen de afstand en de milieucategorie.

Tabel: Milieucategorieën met bijbehorende richtafstanden

Milieucategorie	Richtafstand
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m

Milieucategorie	Richtafstand
5.3	1.000 m
6	1.500 m

Het plangebied Keenterstraat 2 – 4 is gelegen in de kernrandzone van Weert binnen een bebouwingslint met in de omgeving diverse bedrijven en functies. Het gebied kan dan ook aangemerkt worden als ‘gemengd gebied’, waarvoor de milieucategorie één trede verlaagd mag worden ten opzichte van een ‘rustige woonwijk’.

In onderstaande tabel zijn de richtafstanden behorende bij de functies in het plangebied weergegeven:

SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE
561		Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10	C		10		10		1
8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10			0		10		1
011, 012, 013, 016	0	Tuinbouw:										
011, 012, 013	2	- kassen zonder verwarming	10	10	30	C		10		30		2

De aanbevolen afstand voor een de verschillende functies binnen het plangebied, uitgaande van de gebiedscategorie ‘rustige woonwijk’, bedraagt dan ook maximaal 30 meter. Voor ‘gemengd gebied’ betreft dit maximaal 10 meter.

De beoogde bebouwing binnen het plangebied is uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak. De uiterste noordpunt van het bestaande bedrijfsgebouw ligt op een afstand van minder dan 10 meter van de bestemmingsgrens. Dit bedrijfsgebouw is in gebruik voor de horecafunctie, waarvoor in gemengd gebied een afstand van 0 meter geldt. Hierbij is geen sprake van een wijziging van de huidige situatie. In het verleden werd het gebouw benut voor de agrarische bedrijvigheid. Ten

behoefte van de nevenactiviteiten wordt het inmiddels al enkele jaren gebruik voor de horecafunctie.



Afbeelding 35. Afstand bouwvlak – woonbestemming Keenterstraat 4 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Omliggende gronden worden wel benut voor parkeren, groen en de agrarische productiefunctie. Op dit moment is een terras aanwezig op ca. 13 meter van de erfgrans van de burgerwoning Keenterstraat 4. In praktijk blijkt dit soms voor ongemak of overlast te zorgen. Uitgangspunt is dan ook het betreffende terras te verplaatsen en te koppelen aan het bestaande terras. Dit ligt op een afstand van tenminste 36 meter van gronden van derden. Daarnaast is een terras aanwezig aansluitend aan de bedrijfsbebouwing, dit bevindt zich op minimaal 18 meter van gronden van derden. De afstand tussen de omliggende woningen (hoofdgebouwen) Keenterstraat 4 en Bocholterweg 33 en het plangebied bedraagt na de voorgenomen wijziging van Keenterstraat 4 respectievelijk ruim 23 en ruim 31 meter. Hoewel het geldend omgevingsplan beperkt mogelijkheden biedt voor verplaatsing van woningen (los van de wijziging, zoals opgenomen in dit plan), is dat in deze situatie niet aannemelijk vanwege de ligging in het beschermd dorpsgezicht en binnen de molenbiotoop. Er is dan ook sprake van voldoende afstand tussen de bedrijfsbebouwing binnen het plangebied en omliggende hoofdgebouwen.

Naast het hoofdgebouw wensen initiatiefnemers van Keenterstraat 2 ook rekening te houden met het overig gebruik van omliggende percelen. Voor Keenterstraat 4 betreft dit een siertuin bij een woonfunctie, voor Bocholterweg 33 betreft het bedrijfsgebouw en -erf bij een agrarisch bedrijf. De gronden van laatstgenoemde locatie, grenzend aan het plangebied zijn volledig verhard en in gebruik als inrit. Deze gebruiksvorm sluit aan bij het gebruik binnen het plangebied. Daarbij geldt

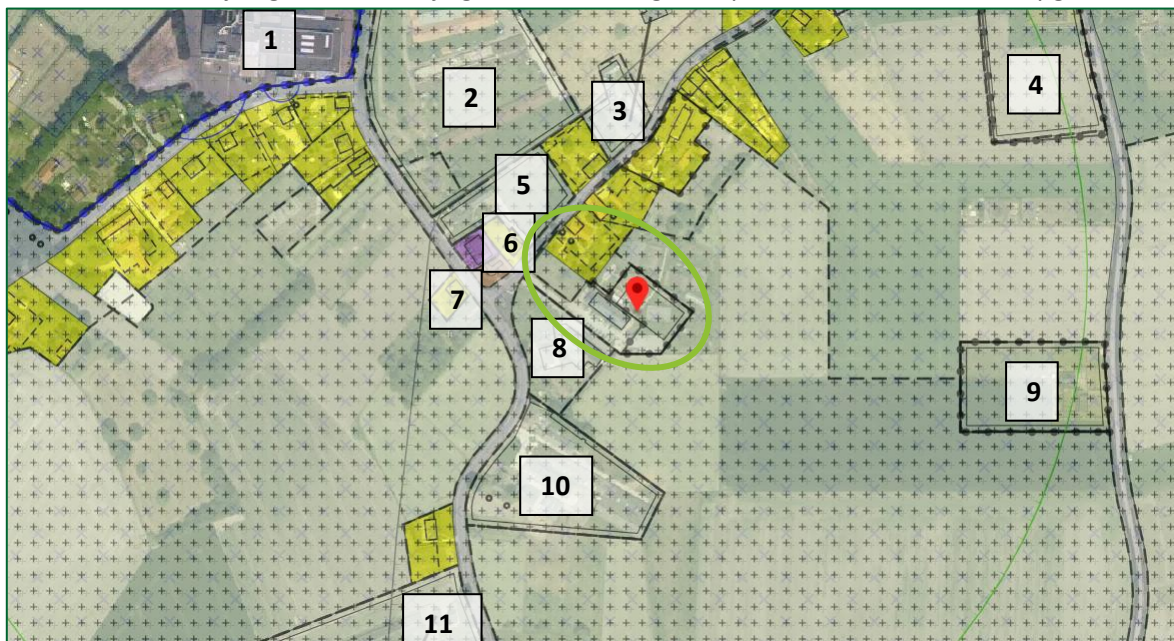
dat de eigen loods van Bocholterweg 33 een afschermende werking heeft voor de bedrijfswoning, waardoor eventuele geluidseffecten worden geminimaliseerd. De invloed op de aangrenzende gronden van Keenterstraat 4 wordt beperkt door het verplaatsen van het terras, zoals hiervoor omschreven. Omdat initiatiefnemer van Keenterstraat 2 het van belang vindt dat de buurt zo min mogelijk overlast ondervindt, vinden er nog gesprekken plaats om te bepalen op welke wijze eventuele hinder kan worden beperkt/ voorkomen.

Aanvullend op bovenbeschreven aanpassing van het terras wordt tevens de jeu de boules baan die aanwezig is in het noordelijk deel van Keenterstraat 2 verwijderd. Middels een aanduiding op de verbeelding en regeling in de regels is gewaarborgd dat in de zone achter de woonbestemming Keenterstraat 4 geen speel- en spelvoorzieningen zijn toegestaan. Deze zone heeft een breedte van ruim 15 meter. Initiatiefnemers/ exploitanten van Hof van Keent zijn niet van plan speeltoestellen of dergelijke te plaatsen op hun terrein. Met de opgenomen regeling is zeker gesteld dat dit, mochten inzichten in de loop der tijd wijzigen, niet mogelijk is. De verspringsing in het bouwvlak, ter plaatse van de ingang van het restaurant is als begrenzing aangehouden voor de zone waar speel- en spelvoorzieningen zijn uitgesloten.

De dagbesteding binnen het plangebied-deel Keenterstraat 2 vormt onderdeel van het totaalconcept en is niet milieugevoelig voor de activiteiten die binnen de eigen inrichting plaatsvinden.

Op de locatie Keenterstraat 2 worden horeca en dagbesteding toegestaan. Op grond van de Omgevingswet worden deze functies niet beschouwd als geluidgevoelig. Wel geldt de dagbesteding als geurigevoelig. In de omgeving van het plangebied liggen enkele agrarische bedrijven, waaronder veehouderijen.

In onderstaande afbeelding zijn de bedrijfsfuncties in de omgeving aangeduid. In de navolgende tabel is de omschrijving van de bedrijvigheid en toetsing ten opzichte van het initiatief opgenomen.



Afbeelding 36. Ligging plangebied ten opzichte van omliggende inrichtingen

	Toegestane bedrijvigheid o.g.v. omgevingsplan	Milieucategorie VNG-lijst	Minimale aanbevolen afstand VNG- lijst in gemengd gebied (meter)	Daadwerkelijke afstand bestemmingsgrens/ bouwvlak inrichting - plangebied (meter)	Voldoet ja/ nee
1.	Bedrijf - mengvoederbedrijf	4.1	100	220	ja
2.	Agrarisch bedrijf – intensieve veehouderij (pluimvee)*	4.1	100	89	nee
3.	Agrarisch bedrijf - grondgebonden	3.1	30	50	ja
4.	Voormalig agrarisch bedrijf – reeds omgevormd naar Wonen	---	---	---	nvt
5.	Agrarisch bedrijf – intensieve veehouderij**	4.1	100	18	nee
6.	Bedrijf – handelsonderneming (kantoor thuiszorg)	1	0	35	ja
7.	Maatschappelijk (molen)	2	10	12	ja
8.	Agrarisch bedrijf - grondgebonden	3.1	30	0	nee
9.	Voormalig agrarisch bedrijf – reeds omgevormd naar Wonen	---	---	---	nvt
10.	Agrarisch bedrijf – intensieve veehouderij (vleeskalveren)	3.2	50	75	ja
11.	Agrarisch bedrijf – intensieve veehouderij (pluimvee)	4.1	100	230	ja

* Het betreffende bedrijf is niet actief. Naar verwachting zal de veehouderij op deze locatie ook niet meer opgestart worden. De milieutoestemmingen voor het bedrijf zijn recent gedeeltelijk ingetrokken. Voor de toetsing is uitgegaan van de (maximale) juridisch-planologische mogelijkheden

** Het betreffende bedrijf is niet actief. Voor de locatie gelden al langere tijd geen milieutoestemmingen meer voor het houden van dieren. Er zijn gevoelige functies op kortere afstand van het bouwvlak gelegen, die bepalend zullen zijn voor een eventuele nieuwe ontwikkeling

Voor drie van de omliggende bedrijven wordt niet voldaan aan de vaste afstand uit de VNG-lijst. Voor de pluimveehouderij (nr. 2), die overigens niet in bedrijf is, is het maatgevend aspect 'geur'. Hierop wordt in paragraaf 5.14 verder ingegaan.

Voor het aangrenzend agrarisch bedrijf (nr. 8) wordt de afstand logischerwijs niet behaald, omdat sprake is van twee aan elkaar grenzende bouwvlakken. Het bouwvlak ligt in de oksel Bocholterweg – Keenterstraat, waarbij de bedrijfswoning op de Bocholterweg is georiënteerd en het bedrijfsgebouw wordt ontsloten vanaf de Keenterstraat. Deze laatstbedoelde inrit loopt direct langs de inrit van Hof van Keent. Het bedrijf betreft geen veehouderij en ter plaatse vindt geen verwerking van agrarische producten plaats. Nu het bedrijfsgebouw uitsluitend wordt gebruikt voor stalling en opslag is de milieu-impact feitelijk kleiner dan het uitgangspunt uit de VNG-lijst. Daarbij geldt dat eventuele invloed met name bestaat uit geluid en de nieuwe functie binnen het plangebied hiervoor niet gevoelig is. Ook is de afstand van de nieuw geprojecteerde bebouwing in het plangebied tot het betreffende bedrijfsgebouw groter dan de afstand tot de reeds aanwezige nevenfuncties. De situering van beide functies grenzend aan elkaar zorgt dan ook niet voor belemmeringen.

Het derde bedrijf (nr. 5) betreft een reeds langere tijd beëindigd agrarisch bedrijf met aanduiding intensieve veehouderij. De locatie is feitelijk in gebruik als burgerwoning en beschikt niet (meer) over milieutoestemmingen. De aangrenzende gevoelige functies zijn voor deze locatie meest beperkend bij een eventuele nieuwe ontwikkeling.

Conclusie

In het plangebied (deel Keenterstraat 2) worden functies toegevoegd die potentieel milieu-impact hebben op gevoelige functies in de omgeving. Uit de toets aan de richtafstanden uit de VNG-brochure blijkt dat voldaan wordt aan de aanbevolen afstanden.

Daarnaast wordt voor het merendeel van de omliggende inrichtingen voldaan aan de richtafstanden tot het plangebied. Op het aspect geur wordt later in dit hoofdstuk specifiek ingegaan. Op basis van deze analyse kan redelijkerwijs worden gesteld dat een goed verblijfsklimaat zal worden geboden in het plangebied.

Gezien de aard van het initiatief, de reeds aanwezige nevenfunctie en bestaande gevoelige functies in het gebied, heeft de planontwikkeling binnen het plangebied geen beperkende werking voor het functioneren en de mogelijkheden van de omliggende bedrijvigheid.

Het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' zorgt dan ook niet voor beperkingen voor de beoogde ontwikkeling.

5.5. Luchtkwaliteit

De instructieregels voor luchtkwaliteit zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De regels hebben tot doel de gezondheid te beschermen. In paragraaf 5.1.4.1 Bkl zijn zogenaamde omgevingswaarden voor onder andere stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) opgenomen.

Een activiteit/ ontwikkeling is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

'Niet in betekende mate (NIBM)'

Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen, dan is het mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Soms kan de zogeheten NIBM-tool gebruikt worden, eventueel aangevuld met detailberekeningen.

Met voorliggend plan wordt een primair agrarisch bedrijf beëindigd en wordt een gecombineerd bedrijf met horeca, duurzame voedselproductie en dagbesteding mogelijk gemaakt. Dit alles vindt plaats binnen een bebouwde oppervlakte van iets minder dan 900 m² (toevoeging ca. 150 m²). Daarnaast wordt het bouwvlak van een bestaande burgerwoning aangepast, zonder dat sprake is van wijziging van bebouwing. Gezien bovenstaande ondergrenzen valt de herbestemming binnen de NIBM-grens. Het plan geldt als een NIBM-project.

Aandachtsgebieden luchtkwaliteit

In artikel 5.51 lid 2 Bkl zijn aandachtsgebieden voor luchtkwaliteit aangewezen. Dit zijn locaties met hoge concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀). De gemeente Weert is niet aangewezen als aandachtsgebied voor fijnstof.

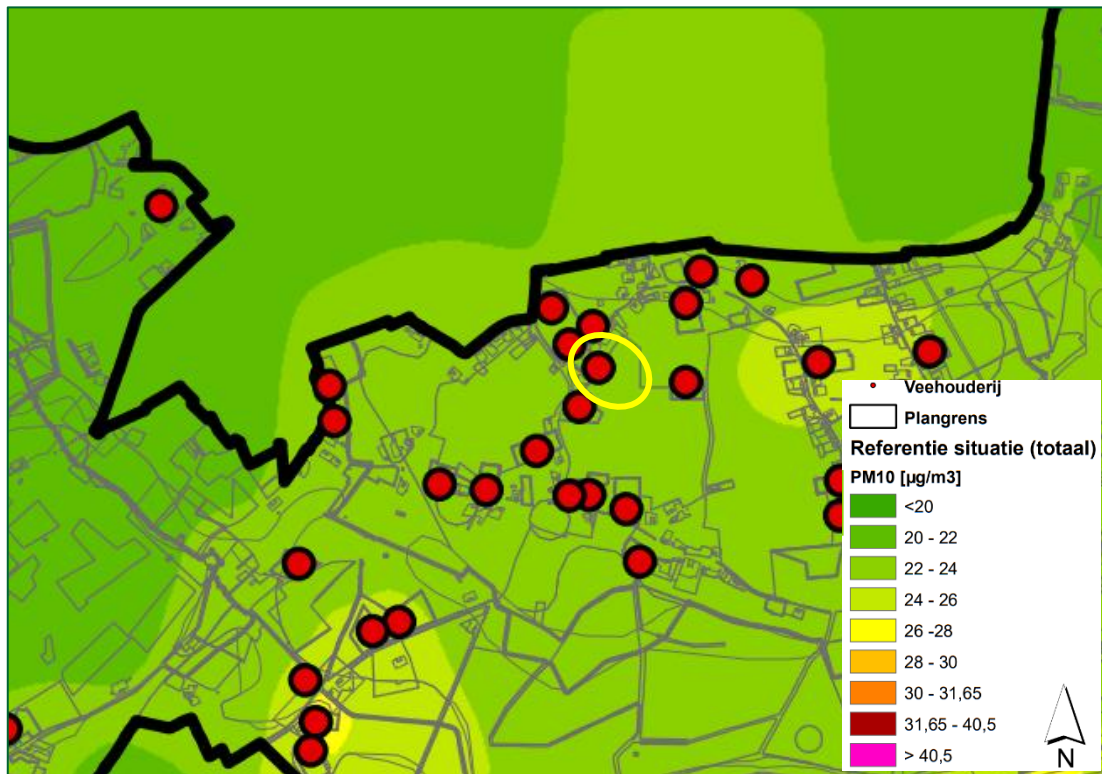
Huidige achtergrondconcentratie

Naast het effect dat het plan heeft op de luchtkwaliteit dient ook gekeken te worden naar de luchtkwaliteit in het plangebied zelf wanneer in de nieuwe situatie sprake is van een nieuw gevoelig object. Het woon- en leefklimaat ter plaatse wordt deels bepaald door de luchtkwaliteit. Voor de volledigheid is de situatie dan ook getoetst aan de hand van de beschikbare gegevens uit de verspreidingskaarten (Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland, Rijksdienst voor Volksgezondheid en Milieu). Sinds een aantal jaren wordt de achtergrondconcentratie van de luchtkwaliteit gemonitord door de (landelijke) overheid. Zowel de totale situatie, als de invloed van verschillende stoffen en componenten, worden hierbij in de gaten gehouden. Ter hoogte van het plangebied is sprake van de volgende waarden:

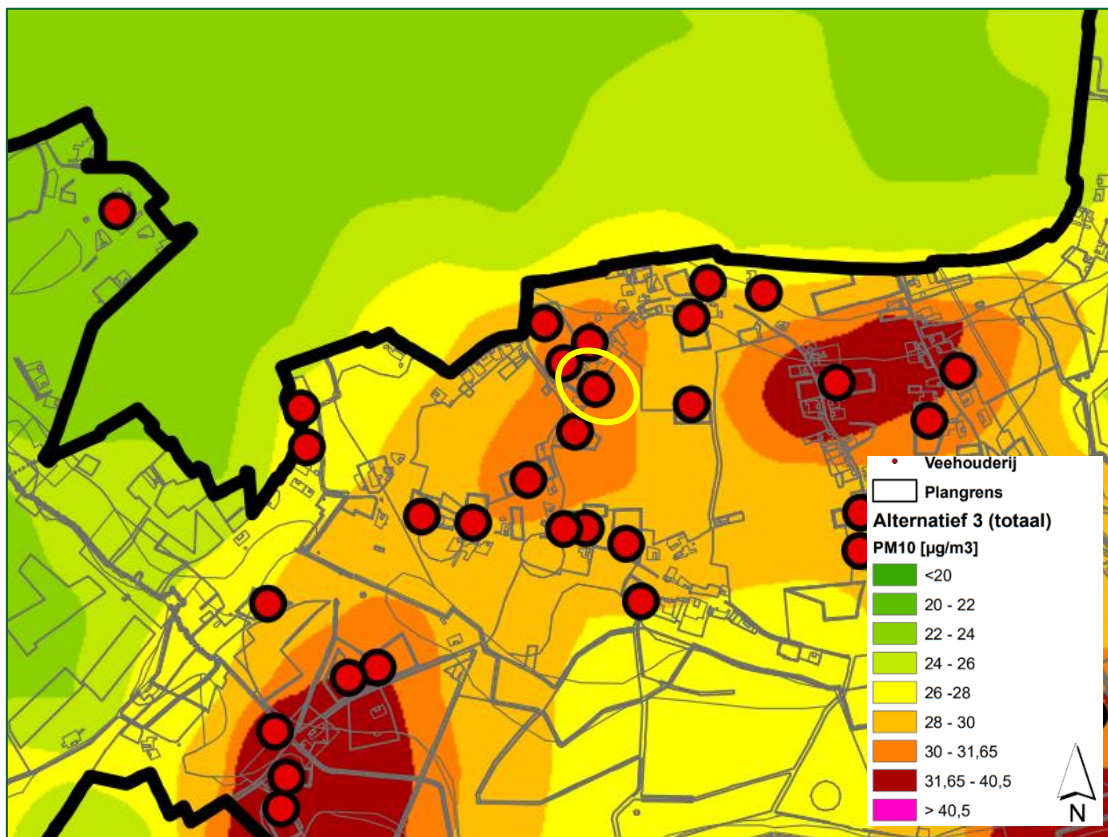
	Waarde plangebied (µg/m ³) - 2025 (gegevens 2023)	Grenswaarde (µg/m ³)
PM ₁₀	16	40
PM _{2,5}	8	25
NO ₂	9	40

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel wordt voor de belangrijkste luchtkwaliteitscomponenten binnen het plangebied ruimschoots voldaan aan de grenswaarden.

De luchtkwaliteit wordt beïnvloed door onder meer (weg-)verkeer, industrie, veehouderij en overige (externe) factoren. De invloed van de veehouderij is specifiek beschouwd aan de hand van de thematische informatie uit de Plan-MER bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' Weert (kaartbeelden d.d. 13 februari 2013). Ten behoeve van het voormalig bestemmingsplan zijn de huidige (referentie)situatie en toekomstalternatieven inzichtelijk gemaakt. Voor de toekomstalternatieven is uitgegaan van 3 varianten, variërend van 'respecteren van de planologische rechten zonder verdere uitbreiding' tot 'maximale uitbreidingsruimte voor veehouderijen, inclusief dubbellaags stallen'. Uit het onderzoek blijkt dat PM10-concentratie in de referentiesituatie 22 – 24 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ bedroeg ter plaatse van het plangebied Keenterstraat 2 – 4. In de maximale variant neemt de concentratie toe naar 30 – 31,65 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Beide waarden blijven onder de grenswaarde. In praktijk kan gesteld worden dat in de afgelopen 10 jaar de veehouderij rond het plangebied, net als in het algemeen in de gemeente, is afgenomen. De maximale variant is niet tot ontwikkeling gekomen. Er is eerder sprake van een afname ten opzichte van de referentiesituatie aangezien verschillende veehouderijen in de directe omgeving van het plangebied zijn beëindigd.



Afbeelding 37. Referentie situatie luchtkwaliteit in Plan-MER omgeving Keenterstraat 2 – 4 (bron: gemeente Weert)



Afbeelding 38. Alternatief 3 (worst case scenario) luchtkwaliteit in Plan-MER omgeving Keenterstraat 2 – 4 (bron: gemeente Weert)

Conclusie

Door het feit dat de ontwikkeling 'NIBM' is, kan geconcludeerd worden dat er geen negatieve gevolgen zullen zijn voor het aspect luchtkwaliteit. Daarnaast blijkt dat de grenswaarden voor achtergrondconcentraties niet overschreden worden. Geconcludeerd wordt dan ook dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen herbestemming van het plangebied.

5.6. Gezondheid

Eén van de doelen van de Ow is een gezonde fysieke leefomgeving (artikel 1:3 Ow). In artikel 2.1 lid 4 Ow is bepaald dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid. Voorzorg kan daarbij een rol spelen. Naast de gezondheidsbescherming kan het bevoegd gezag het belang van gezondheidsbevordering meewegen. Zo heeft de fysieke leefomgeving positieve gezondheidseffecten als deze uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten. De GGD kan hierbij adviseren. Veel van de in dit hoofdstuk opgenomen milieuaspecten hebben een directe of indirecte relatie met gezondheid. Het Rijk heeft voor een aantal daarvan ondergrenzen vastgesteld, ter bescherming van de gezondheid.

In deze paragraaf worden enkele overige thema's getoetst, die een directe relatie hebben met het aspect gezondheid.

5.6.1. Geitenhouderij

Uit VGO-onderzoeken is gebleken dat tot 2 km rond geitenhouderijen een verhoogde kans op longontsteking bestaat. Als gevolg daarvan wordt bij ontwikkeling van nieuwe gevoelige functies beoordeeld of sprake is van een geitenhouderij binnen 2 km van het plangebied.

Geadviseerd wordt hiermee terughoudend om te gaan. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming het risico op longontsteking mee te wegen.

Op basis van de onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. Tot een afstand tot 2 kilometer blijft het risico vergroot. De gemeente Weert mag een eigen afweging maken over de mogelijkheid tot het planologisch toestaan van nieuwe gevoelige objecten binnen de invloedsfeer van geitenhouderijen.

Uit een inventarisatie op basis van Atlas Limburg en KRD blijkt dat binnen 2 kilometer van het plangebied geen geitenhouderijen aanwezig zijn. Vanuit dit aspect is er dan ook geen sprake van gezondheidsrisico's in het plangebied voor gevoelige of niet-gevoelige functies.

5.6.2. Endotoxinen

Intensieve veehouderijbedrijven dragen bij aan de emissies van fijn stof PM10 in Nederland. Endotoxinen kunnen onderdeel uitmaken van dit uitgestoten fijnstof. De uitstoot van fijnstof en endotoxinen kunnen negatieve effecten op de gezondheid van omwonenden van veehouderijen hebben.

In paragraaf 7.7 is reeds omschreven dat de Achtergrondbelasting fijnstof zich onder de advieswaarde en Europese norm bevindt.

Op basis van de indicatieve rekentabel van ErbrinkStacks volgt dat bij afstanden van meer dan 200 meter, overschrijdingen van de advieswaardes voor endotoxinen bij varkenshouderijen (tot circa 1.400 kg PM10/jaar, dus bedrijven met een zeer hoge fijnstof-uitstoot), niet meer voorkomen.

Binnen 200 meter rondom het plangebied is geen varkenshouderij aanwezig.

Bij grootschalige pluimveehouderijen is de afstand afhankelijk van de bedrijfsomvang, het type pluimvee en de uitstoot. De meest nabijgelegen pluimveehouderij op grond van de opgave van de provincie Limburg betreft het vleeskuikenbedrijf Bocholterweg 15a te Weert, op zo'n 100 meter ten noorden van het plangebied. Zoals ook omschreven in paragraaf 5.4 is dit bedrijf niet actief. De milieutoestemmingen zijn medio 2023 gedeeltelijk ingetrokken en ook is een deel van de locatie reeds gesloopt. Op basis van de nog vergunde fijnstofuitstoot van 374 kg/ jaar bedraagt de berekende aanbevolen afstand 119 meter. Hieraan wordt vanaf de rand van de bebouwing van Keenterstraat 2 ruimschoots voldaan. Keenterstraat 4 ligt op (iets) kortere afstand van de stallen van Bocholterweg 15a. Tussen het agrarisch bedrijf en het plangebied zijn echter diverse andere gevoelige objecten gelegen, waardoor het bedrijf geen belemmeringen ondervindt van de wijzigingen in het plangebied en de uitstoot bij eventuele re-activering van het bedrijf afgestemd dient te worden op deze woningen. De volgende meest-nabijgelegen pluimveehouderij bevindt zich aan de Keenterstraat 69, op zo'n 800 meter ten oosten van het plangebied. Gezien deze grote afstand, kunnen gezondheidseffecten vanwege endotoxinen vanuit dit bedrijf op het plangebied worden uitgesloten.

5.6.3. Spuitzones

Achtergrond

Ook het (mogelijk) gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de omgeving van een ontwikkellocatie voor gevoelige functies dient getoetst te worden met het oog op het aspect volksgezondheid. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) een zone van 50 meter als aandachtsgebied hanteert tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt.

Wat wordt verstaan onder 'gevoelige functies' is eveneens niet wettelijk vastgelegd.

Relevante wet- en regelgeving

De zone van 50 meter als aandachtsgebied die wordt gehanteerd door de ABRvS¹ is gebaseerd op voormalig beleid van de provincie Gelderland. Destijds waren andere gewasbeschermingsmiddelen toegelaten en bedroeg de voorgeschreven driftreductie 50% in plaats van de huidige 75% (zie volgende alinea). Verder is met betrekking tot het aandachtsgebied relevant dat de 50 meter ooit bedoeld was voor boomgaarden en boomteelt, niet voor laagblijvende gewassen die neerwaarts worden gespoten. Bij een lagere spuihoogte en neerwaarts spuiten is er minder kans op verwaaiing en dus minder driffrisico.

Daarbij geldt dat voor alle in Nederland toe te passen gewasbeschermingsmiddelen voor de goedkeuring en toelating getoetst wordt of er geen schadelijke effecten voor mens en dier en geen onaanvaardbare effecten voor het milieu zijn. Hierbij is sprake van geldend Europees en landelijk beleid en regelgeving. Nederland heeft zich gecommitteerd aan de Europese Richtlijn 2009/128/EG 'Duurzaam gebruik pesticiden'². Hierin is het voorzorgsbeginsel opgenomen. Deze Europese richtlijn verplicht Nederland elke vijf jaar een nationaal actieplan voor het duurzaam gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op te stellen. Het actieplan bevat doelen, indicatoren en acties om de risico's en effecten van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen te verminderen en het gebruik van geïntegreerde gewasbescherming en alternatieve benaderingswijzen te bevorderen. Eén van de meest recente implementaties bestaat uit het opnemen van de verplichting tot extra driftreductie in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

In het Bal (artikel 4.723c) is vastgelegd dat bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen techniek dient te worden toegepast die een driftreductie bereikt van ten minste 75% ten opzichte van een referentietechniek. Ook bepaalt het Bal (artikel 4.723e) dat geen gewasbeschermingsmiddelen gebruikt mogen worden als de windsnelheid meer is dan 5 m/s, gemeten op 2 meter boven de grond bij neerwaarts bespuiten.

Vanuit het geldende omgevingsplan is nog relevant dat een voorbehoud is opgenomen voor het aanleggen van boomgaarden binnen de eerste 50 meter van de functies 'Wonen' en 'Recreatie' (middels artikel 3.7.1 sub j, 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden' (aanlegvergunning)).

¹ ABRvS 15 februari 2006, nr. 200504921/1

² Richtlijn 2009/128/EG van het Europees Parlement en de Raad van 21 oktober 2009 tot vaststelling van een kader voor communautaire actie ter verwezenlijking van een duurzaam gebruik van pesticiden, 21 oktober 2009, [Richtlijn - 2009/128 - EN - EUR-Lex](#)

Op basis van het omgevingsplan is het dan ook niet rechtstreeks mogelijk in de omgeving van het plangebied andere teeltvormen zoals fruitteelt toe te passen, waarbij gebruik wordt gemaakt van op- en zijwaartse bespuiting.

Relevante gebiedskenmerken en kenmerken functioneel gebruik

In de omgeving van het plangebied zijn agrarische gronden gelegen en ook een deel van het plangebied is bestemd als 'Agrarisch'. De agrarische gronden binnen het plangebied wordt benut voor de eigen voedselproductie. Ten behoeve van dit eigen gebruik wordt geen gebruik gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. Er is dan ook geen sprake van enig (negatief) effect op het woon- en leefklimaat of gezondheidsrisico's door toepassing van gewasbeschermingsmiddelen op het eigen terrein. In de planregels van de agrarische functie is een bepaling opgenomen om het niet inzetten van gewasbeschermingsmiddelen te waarborgen.

Voor de omliggende agrarische gronden geldt dat deze op basis van de agrarische bestemming voor een grote verscheidenheid aan teelten ingezet mogen worden.

Uit de Basisregistratie Gewaspercelen blijkt dat de agrarische percelen direct grenzend aan het plangebied niet worden opgegeven. Dit betreft grasland dat wordt gehooïd of gebruikt als weide voor paarden. De daaraan grenzende gronden zijn wel opgenomen in de BRP en liggen deels binnen 50 meter van het plangebied. Uit de gewasregistratie blijkt dat afgelopen jaren teelten als granen (tarwe en gerst), mais, bieten en aardappelen hebben plaatsgevonden. Laagblijvende teelt mag als representatief worden gezien voor het gebied, gezien het historisch gebruik.

In de reguliere akkerbouw worden voor deze teelten gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Bij deze gewassen is sprake van neerwaartse spuittechnieken met beperkte drift. Het aantal momenten, de hoeveelheden en toegepaste stoffen zijn afhankelijk van het gewas dat op dat moment ter plaatse geteeld wordt.



Afbeelding 39. Ligging plangebied en agrarische gronden met gewastype zoals opgenomen in BRP (bron: pdok.nl)

Afwegingsaspecten

Voor de toetsing zijn twee aspecten van belang:

1. Primair: een nieuwe ontwikkeling mag niet tot gevolg hebben dat de gebruiksmogelijkheden van omliggende (agrarische) gronden worden ingeperkt ten opzichte van de geldende situatie;
2. Secundair: voor de nieuwe ontwikkeling dient aangetoond te worden dat sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)', waarbij het aspect gezondheid door het bevoegd gezag afgewogen dient te worden.

Onderstaand wordt op beide aspecten ingegaan in relatie tot het plangebied en de beoogde ontwikkeling.

1. Gebruiksmogelijkheden omliggende gronden

Zoals eerder in deze motivering uitvoerig is beschreven, bestaat de huidige situatie uit:

- a. De agrarische bedrijfslocatie Keenterstraat 2, waar middels een vergunning (2019, binnenplanse afwijkingsbevoegdheid) reeds horeca en dagbesteding zijn toegestaan;
- b. De burgerwoning Keenterstraat 4, met daarbij behorende bebouwing en terreininrichting.

Op grond van de geldende bestemmingen en vergunning is het gebruik van het gehele plangebied voor de functies horeca, dagbesteding (zorg) en wonen reeds mogelijk. Er is dan ook reeds sprake van gevoelige functies.

Nu de ontwikkeling niet zorgt voor een wijziging van beschermde objecten/ gronden, legt de ontwikkeling geen extra beperkingen op aan het gebruik van de omliggende agrarische gronden. De belangen van omliggende grondeigenaren (en/ of gebruikers) worden dan ook niet aangetast.

2. ETFAL

Het functioneel gebruik dat met voorliggend plan wordt toegestaan, horeca en dagbesteding voor het plandeel Keenterstraat 2 en wonen voor het plandeel Keenterstraat 4, is ook in de huidige situatie reeds toegestaan. Daarbij voorziet het plan voor een beperkt deel van het plangebied in een wijziging van onbebouwd naar bebouwd. Aangezien in een binnenruimte sprake is van een lagere blootstelling dan in de buitenruimte, worden de gezondheidsrisico's door de ontwikkeling verlaagd.

Vanuit het voorzorgsbeginsel dient evenwel gezien te worden in hoeverre maatregelen noodzakelijk zijn en/ of getroffen kunnen worden om de eventuele impact voor het plangebied van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op aangrenzende gronden te beperken. Het gebruik van de omliggende onbebouwde gronden is in kaart gebracht.

Grondgebruik

Noordwestzijde

De agrarische grond aan de overzijde van de Keenterstraat maken onderdeel uit van het agrarisch bestemmings- en bouwvlak Bocholterweg 27. De gronden zijn in de historische gewaspercelenregistratie (BRP) opgenomen met gewastype blijvend grasland (2009, 2015, 2017). Op basis van de maximale planologische mogelijkheden zijn ook andere teelten/ gewastypen mogelijk.

Feitelijk is sprake van een hobbyweide met een omvang van ca. 3.250 m², ingesloten tussen woningen van derden. Gezien de omvang en ligging is sprake van een hobbymatig/ restperceel en is agrarische exploitatie hier niet te beschouwen als representatief gebruik.

Noordoost- en zuidoostzijde

De direct aan het plangebied grenzende gronden zijn niet opgenomen in het BRP, maar op basis van de geldende bestemming kan toekomstig gebruik voor akkerbouw niet worden uitgesloten. Er is sprake van agrarische exploitatie.

Zuidzijde

Ten zuiden is sprake van een bestemmings- en bouwvlak van het agrarische bedrijf Bocholterweg 33. De gronden zijn niet opgenomen in het BRP. Op basis van de maximale planologische mogelijkheden zijn diverse typen agrarisch grondgebruik mogelijk.

Feitelijk is sprake van erf, tuin en hobbyweide bij de bedrijfswoning. De omvang van de onbebouwde gronden bedraagt ca. 1.250 m². Gezien de omvang en ligging is sprake van een hobbymatig/ restperceel en is agrarische exploitatie hier niet te beschouwen als representatief gebruik.

Wanneer gekeken wordt naar de percelen in de omgeving kan dan ook geconcludeerd worden dat binnen een afstand van 50 meter agrarische gronden gelegen zijn, die op verschillende manieren gebruikt worden.

Waar sprake is van bedrijfsmatige agrarische exploitatie betreft het teelten waar, in geval van inzet van gewasbeschermingsmiddelen, neerwaarts gespoten wordt.

Voorgenomen ontwikkeling

Daarnaast is relevant welke ontwikkeling met het plan mogelijk gemaakt wordt. Voor de toetsing van dit onderdeel kan onderscheid worden gemaakt tussen de 2 delen van het plangebied.

Keenterstraat 2

Op Keenterstraat 2 vindt een feitelijke ontwikkeling plaats door beperkte uitbreiding van het restaurant en realisatie van een ruimte voor dagbesteding. Op basis van de in 2019 verleende vergunning is dit gebruik reeds voor het gehele perceel toegestaan.

De horecafunctie is bestaand en wordt uitsluitend beperkt uitgebreid met zitplaatsen voor bezoekers. Deze bezoekers van de horeca zijn slechts incidenteel en gedurende een korte tijdsspanne op de locatie aanwezig. Medewerkers van de horeca zijn langere tijd aanwezig, maar bevinden zich hoofdzakelijk inpandig, waar sprake is van een lagere blootstelling.

De dagbesteding wordt in de huidige situatie uitgevoerd vanuit een deel van het bestaande bedrijfsgebouw. De deelnemers van de dagbesteding zijn jongvolwassenen met op mentaal vlak een afstand tot de arbeidsmarkt. Er is geen sprake van specifiek verblijf van personen met fysiek een bijzondere kwetsbaarheid, zoals kinderen, ouderen of personen met luchtwegaandoeningen. Om meer privacy te creëren, wordt een apart gebouw gerealiseerd. Het uitgangspunt van de dagbesteding is activiteiten in de tuin ten behoeve van de duurzame voedselproductie voor het restaurant. Deelnemers zijn gedurende hun aanwezigheid (in de meeste gevallen een dagdeel of

3/4^e dag) dan ook verspreid over het terrein actief. Dit is ongewijzigd ten opzichte van de huidige situatie.

Het te realiseren gebouw dient als 'uitvalsbasis' met een gecombineerde functie als o.a. kantine en bijeenkomstruimte voor de deelnemers voor bijvoorbeeld het bespreken van de werkplanning. De nieuwbouw ligt op kortere afstand van de omliggende agrarische gronden dan de bestaande dagbestedingsruimte. Ter plaatse van het nieuwe gebouw wordt nu reeds in de buitenlucht gewerkt. Het nieuwe gebouw zal door de dichte wanden meer afscherming bieden. Tevens worden de gronden achter het gebouw afgeschermd.

Keenterstraat 4

Op Keenterstraat 4 is sprake van een bestaande woning met buitenruimte, zijnde een bestaand gevoelig object. De uitbreiding bestaat uit aanpassing van het (hoofd-)bouwvlak, overeenkomstig de bestaande woning (hoofdgebouw). Ook in dit deel van het plangebied heeft de wijziging dan ook betrekking op binnenruimte, waar sprake is van een lagere blootstelling dan buiten. Daarbij is het perceel Keenterstraat 4 aan de achterzijde afgeschermd door een robuuste haag en opgaande beplanting. Voor een belangrijk deel grenst dit deel van het plangebied aan de agrarische gronden van Keenterstraat 2, waarvoor in voorliggend plan een beperking is opgenomen ten aanzien van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

Afweging en conclusie

Europese wet- en regelgeving biedt een goede basisveiligheid bij toelating en herbeoordeling van gewasbeschermingsmiddelen. Daarbij stelt de Europese Richtlijn 'Duurzaam Gebruik Gewasbeschermingsmiddelen' het treffen van extra voorzorgmaatregelen verplicht. Nederland heeft gekozen voor 75% driftreductie in plaats van een extra voorzorgafstand (verankerd in het Bal). Zover bekend zijn er geen aantoonbare gezondheidseffecten van gewasbescherming binnen het EU toelatingskader. Er kan echter sprake zijn van leemte in kennis.

De ontwikkeling die met voorliggend plan wordt mogelijk gemaakt zorgt niet voor een (verdere) beperking van de gebruiksmogelijkheden van agrarische gronden rond het plangebied.

Het beoogd gebruik binnen het plangebied is in de huidige situatie reeds toegestaan. Het toevoegen van binnenruimte, zorgt voor meer afscherming (lagere blootstelling). Als onderdeel van de werkinstructies voor de deelnemers aan de dagbesteding wordt opgenomen dat indien op aangrenzende gronden gewasbeschermingsmiddelen worden ingezet, men inpandig gaat/ blijft.

Vanuit het voorzorgsprincipe is overwogen om het plangebied af te schermen ten opzichte van omliggende gronden door het plaatsen van dichte erfafscheiding of dichte beplanting. De gronden maken echter deel uit van een beschermd dorpsgezicht, gekenmerkt door een bolle kransakker. Het is ongewenst de cultuurhistorisch waardevolle karakteristiek van dit open akkercomplex met de bijbehorende zichtlijnen permanent aan te tasten om een mogelijk incidenteel voorkomende situatie, drift naar het plangebied als gevolg van toepassing van gewasbeschermingsmiddelen op aangrenzende gronden, uit te sluiten.

Geconcludeerd wordt dan ook dat behoudens de werkinstructie aan deelnemers van de dagbesteding geen aanvullende maatregelen nodig zijn.

5.7. Externe veiligheid/ omgevingsveiligheid

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze zijn vastgelegd in het Register Externe Veiligheid. Binnen deze aandachtsgebieden moet rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen met behulp van voorschriftengebieden.

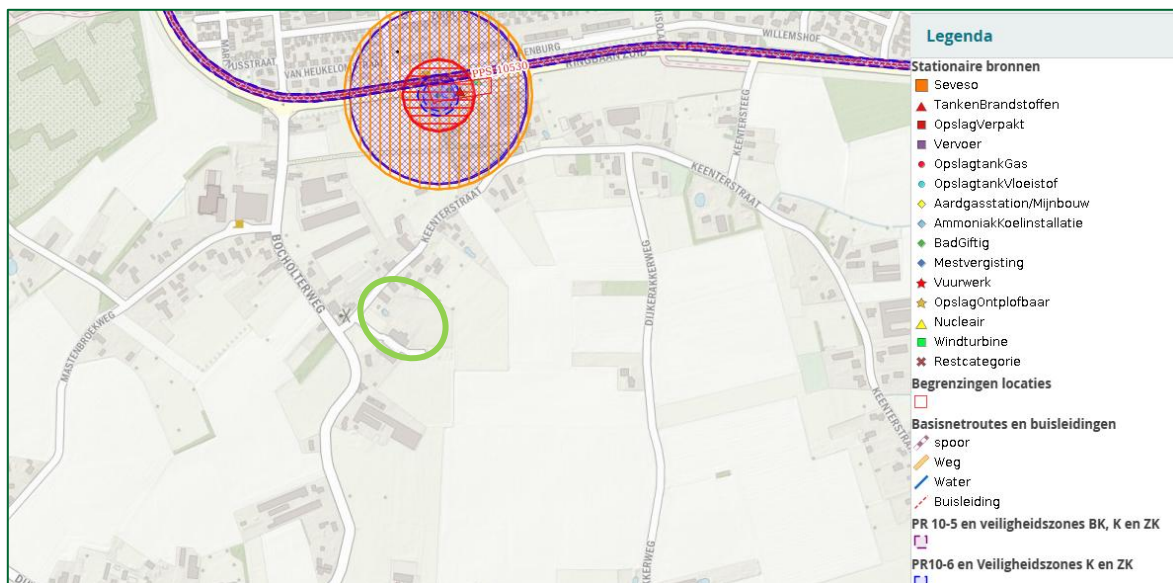
In een voorschriftengebied gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl). Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal):

- opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

Plangebied

Uit de Signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat in en direct rond het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. De meest nabijgelegen risicocontour bevindt zich zo'n 220 meter ten noordoosten van het plangebied. De contour behoort bij het LPG-tankstation de Haas aan de Ringbaan-Zuid. Gezien de afstand is er geen sprake van externe veiligheidsrisico's vanuit de betreffende inrichting op het plangebied.

Alle overige risicobronnen zijn op grotere afstand gelegen, zodat risico's voor het plangebied kunnen worden uitgesloten.



Afbeelding 40. Uitsnede Signaleringskaart externe veiligheid

Conclusie

Gezien het ontbreken van risicobronnen is een verder onderzoek naar het aspect externe veiligheid niet noodzakelijk.

5.8. Waterhuishouding en watertoets

Wet- en regelgeving

Artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Hierbij is ook bepaald dat voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken wordt. Daarbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld de (instructie)regels uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl regels met betrekking tot:

- het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
- het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied; en
- het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Limburg. In het kader van het beleid van zowel de gemeente Weert als het waterschap wordt gestreefd naar een duurzaam waterhuishoudkundig systeem, waarbij o.a. schoon- en vuilwaterstromen gescheiden verwerkt worden.

Vanuit het Waterschap Limburg gelden daarbij de volgende uitgangspunten:

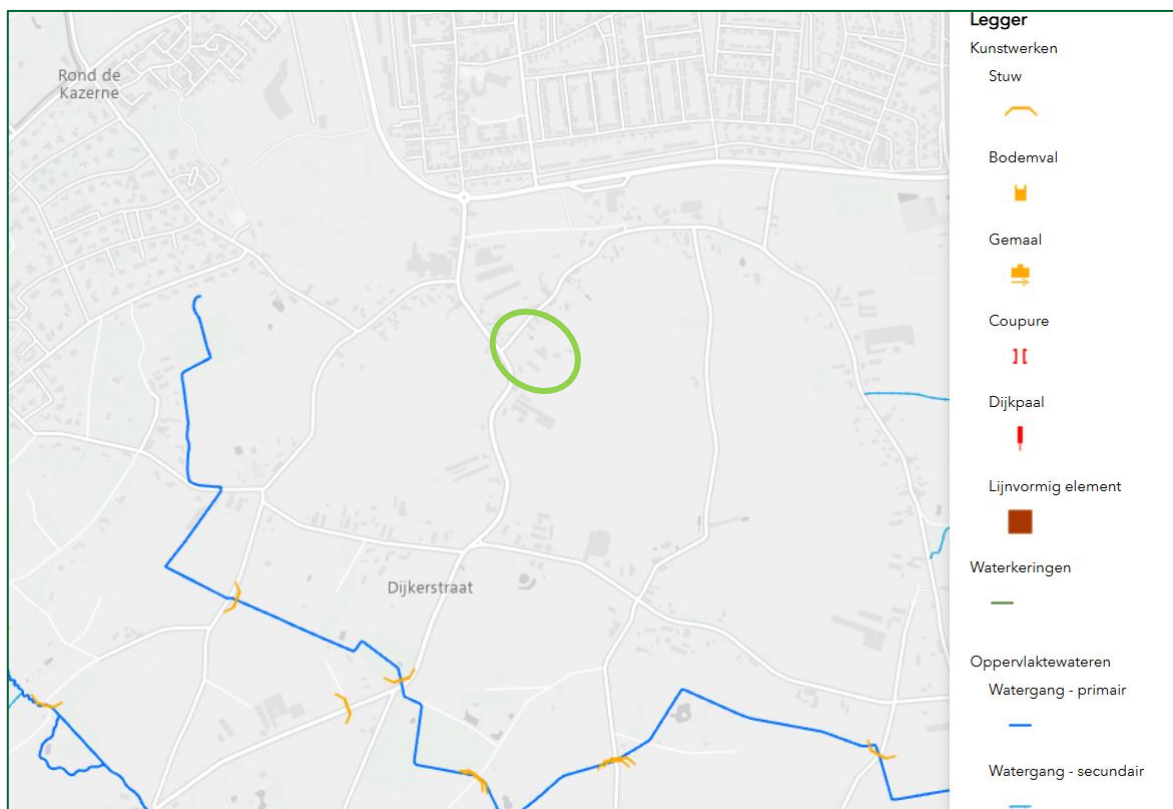
1. afkoppelen van 100% van het verhard oppervlak, waarbij de beslisboom verantwoord afkoppelen van toepassing is;
2. de trits infiltratie-bergen-afvoeren is van toepassing, waarbij hergebruik dan wel infiltratie van schoon regenwater de voorkeur heeft;
3. verontreiniging van het water dient door bronmaatregelen voorkomen te worden;
4. grondwateroverlast dient voorkomen te worden;
5. een gelimiteerde afvoer naar het oppervlaktewatersysteem is toegestaan.

Het waterkwaliteits- en -kwantiteitsbeheer is in handen van het waterschap. Elke zes jaar legt het waterschap vast welke aanpak en welke maatregelen op hoofdlijnen nodig zijn om het watersysteem en de waterkeringen op orde te brengen en te houden. Met het waterbeheerprogramma voor de periode 2022-2027 geeft Waterschap Limburg richting aan het waterbeheer in deze periode.

De doelstellingen van het waterbeheerprogramma luiden, kort samengevat:

- Hoogwaterbescherming Maasvallei: bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas;
- Klimaatadaptatie: balans tussen water afvoeren én water vasthouden;
- Waterkwaliteit en ecologie: het water is schoon en wateren zijn natuurlijk ingericht;
- Zuiveren en waterketen: zuiveren rioolwater en grondstoffen terugwinnen en gebruiken.

Uit de Leggerkaart van Waterschap Limburg wordt duidelijk dat zich binnen of in de omgeving van het plangebied geen watergangen of waterschapswerken bevinden.



Afbeelding 41. Uitsnede Legger Waterschap Limburg

De Waterschapsverordening Waterschap Limburg is in werking getreden op 1 januari 2024, toen de Omgevingswet van kracht werd. De Waterschapsverordening vormt de vervanging van:

- Keur Waterschap Limburg 2019;
- Uitvoeringsregels inclusief algemene regels behorende bij de Keur Waterschap Limburg 2019.

De omzetting van de regels naar de waterschapsverordening heeft merendeels beleidsneutraal plaatsgevonden. Inhoudelijk is er dan ook nauwelijks iets aan de regels veranderd.

Oppervlaktewater

Binnen de projectlocatie is geen oppervlaktewater aanwezig. Het initiatief heeft hierop dan ook geen invloed.

Hemelwater

Onderdeel van het plan is een zeer beperkte toename van het bebouwd oppervlak binnen het plandeel Keenterstraat 2. Deze bebouwde terreindelen worden, net als de bestaande bebouwing en verharding, afgekoppeld en middels voorzieningen terug in de bodem geleid of hergebruikt. Zo zal worden gewerkt met regentonnen, waar water kan worden gebufferd om op droge momenten de gewassen (struiken, groenten ed.) water te geven.

De bebouwde oppervlakte neemt met ca. 145 m² toe. Voor het overige is sprake van enige aanpassing van verharding, als gevolg van het verleggen van het terras. Dit heeft echter geen consequenties voor de verharde oppervlakte.

Het Waterschap Limburg heeft in haar Keur vastgelegd dat een te realiseren hemelwatervoorziening dient te worden gedimensioneerd op een extreme bui met een neerslaghoeveelheid van 100 millimeter in 24 uur, met een noodoverlaat. Aangezien in het aangrenzend openbaar gebied drukriolering gelegen is, mag hier geen hemelwater op aangeboden worden en is uitsluitend een noodoverlaat op eigen perceel toegestaan, zonder overlast voor naastgelegen percelen.

Voor de nieuwe bebouwing binnen het plangebied is dan ook een buffer- en infiltratiecapaciteit nodig van circa 1,5 m³ (145 m² x 100 mm). Het hemelwater wordt deels opgevangen voor hergebruik en voor het overige wordt het op een natuurlijke manier, via de oppervlakte, in de bodem geïnfiltreerd. Hierdoor wordt zowel de bodemstructuur als het bodemleven aanzienlijk verbeterd. Alle hemelwater blijft op eigen terrein voor hergebruik of infiltratie.

In het plandeel Keenterstraat 4 is geen sprake van nieuwe bebouwing. Uitsluitend wordt het bouwvlak aangepast aan de bestaande bebouwing. Mocht in de toekomst nieuwe bebouwing opgericht worden op het perceel in de vorm van bijgebouwen, dan geldt hiervoor dat het hemelwater overeenkomstig het geldende beleid wordt vastgehouden en geïnfiltreerd op eigen terrein.

Afvalwater

In de huidige situatie zijn binnen het plangebied reeds rioolaansluitingen aanwezig. De extra afvoeren van afvalwater worden hierop aangesloten. Het afvalwater wordt via deze aansluiting afgevoerd naar het gemeentelijk hoofdriool.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief door de afkoppeling van het verhard oppervlak geen belemmeringen oplevert voor de waterhuishoudkundige situatie en dat de waterhuishoudkundige situatie ook geen belemmeringen oplevert voor de bestemmingswijziging.

5.9. Duurzaamheid

In de begrippenlijst bij de Omgevingswet (Ow, bijlage 1) is het begrip duurzame ontwikkeling gedefinieerd. Het gaat om "een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen." Artikel 1.3 en 2.1 Ow borgen het belang van duurzaamheid. In artikel 1.3 zijn de maatschappelijke doelen van de wet verwoord:

"Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en
- doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften."

Met de verschillende bepalingen wordt een duurzame ontwikkeling voor het gehele domein van de fysieke leefomgeving geborgd. Om dit te bereiken is een samenhangende benadering vanaf het begin van de planvorming van alle relevante belangen nodig, waaronder: ruimte, water, natuur, gezondheid en wonen.

Voorliggende plan is opgesteld om het toekomstperspectief van een (voormalig) agrarisch bedrijf aan te kunnen passen naar een duurzame functie en om het hoofdbouwvlak van een bestaande woning goed te regelen. Het plangebied is gelegen in de kernrandzone van het stedelijk gebied van Weert. Uitgangspunten van de ontwikkeling zijn hergebruik en afkoppeling van hemelwater, zoveel mogelijk gebruik van duurzame bouwmaterialen en energiepositieve maatregelen in de bouw. Er is, ook vanuit de aard van de bedrijfsvoering, veel aandacht voor groen en natuurwaarden. Het plan past qua aard en schaal op deze plek en geeft invulling aan het uitgangspunt van de Ow van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In de provinciale omgevingsverordening is in een specifiek artikel vastgelegd, hoe de Limburgse doelstellingen voor klimaatadaptatie doorvertaald dienen te worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Dit artikel is onderstaand opgenomen, aangevuld met de toetsing voor de planologische wijziging van Keenterstraat 2 en 4.

Artikel 3.5 Klimaatadaptatie

1.

De motivering bij een omgevingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving van:

- a. de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering; en*
- b. de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.*

2.

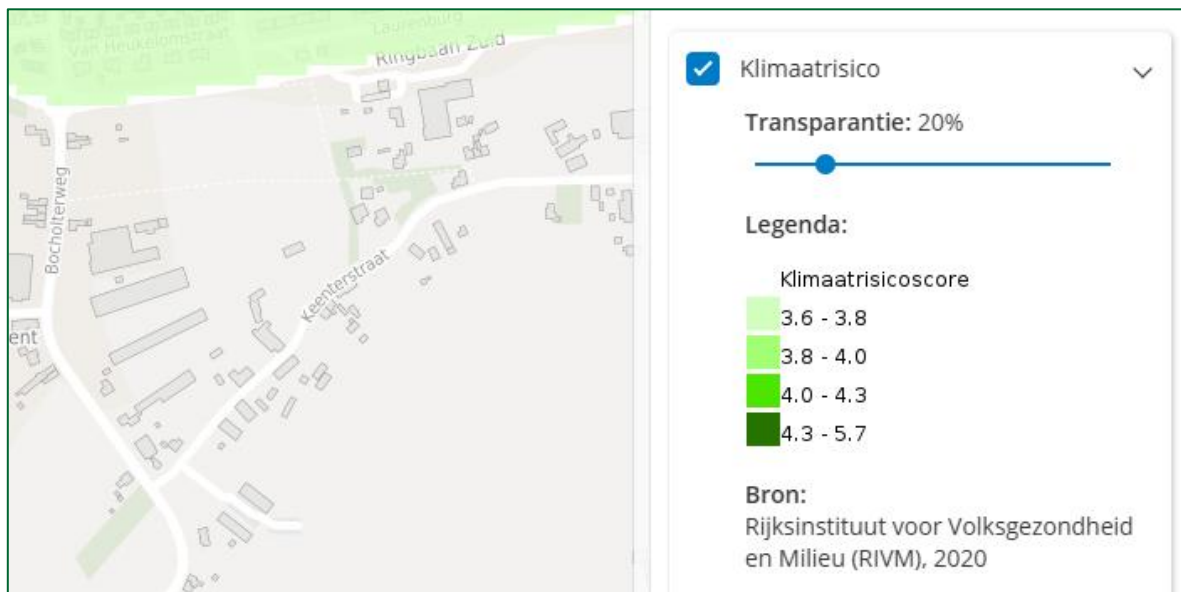
In de beschrijving worden in ieder geval de volgende risico's betrokken:

- a. wateroverlast;
- b. overstroming;
- c. droogte.

3.

Bij de beschrijving wordt gebruik gemaakt van de informatie van gemeentelijke, regionale en landelijke stresstest- en overstromingskaarten.

Op de Atlas leefomgeving is de informatie over de leefomgeving van verschillende overheden gebundeld. De Atlas bevat onder meer de kaart 'Klimaatrisico', die door het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) is gemaakt, ten behoeve van het Nationaal Kennis- en Innovatieprogramma Water en Klimaat (NKWK). Uit de kaart blijkt waar de risico's van klimaatverandering hoog zijn. Het risico op de kaart laat zien waar sprake kan zijn van een hoge gevoelstemperatuur (hittestress) én waar wateroverlast kan ontstaan na een hevige regenbui. Uit de kaart blijkt dat er ter plaatse van het plangebied geen sprake is van een klimaatrisico.

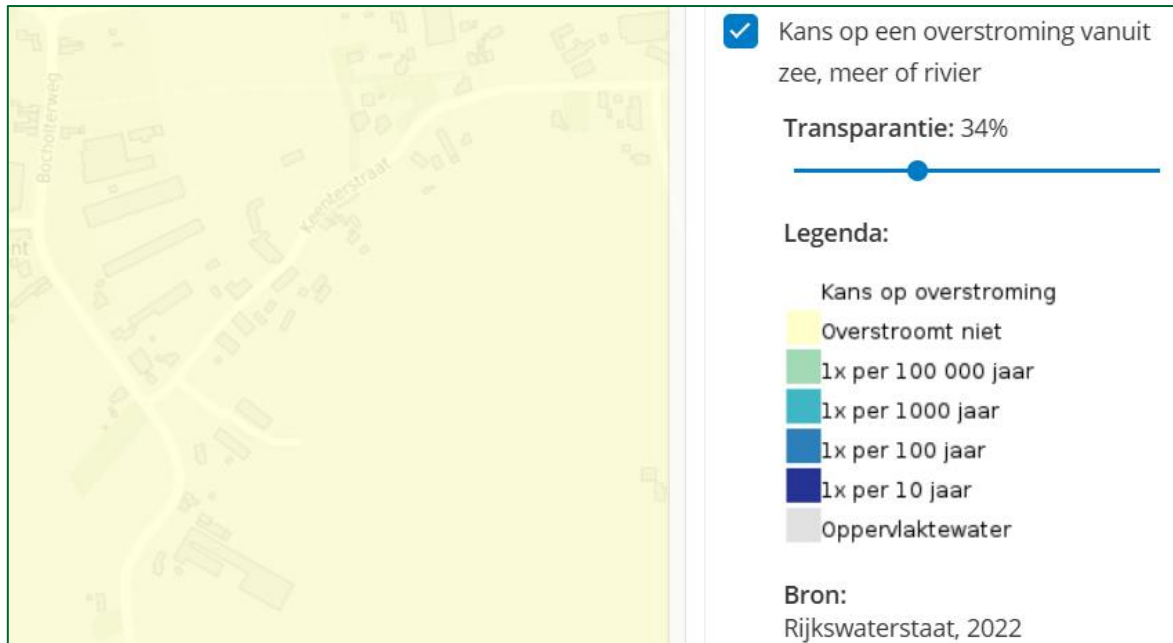


Afbeelding 42. Uitsnede Atlas Leefomgeving – kaartbeeld Klimaatrisico (bron: atlasleefomgeving.nl)

De Atlas Leefomgeving bevat daarnaast een groot aantal andere kaarten. Hieruit blijkt onder meer dat:

- er binnen de projectlocatie geen sprake is van kans op overstroming,
- er binnen de projectlocatie geen sprake is van een kwetsbare buurt voor klimaatrisico's,
- het gebied bij een dijkdoorbraak niet onder water zal lopen,
- de bodem ter plaatse 250 – 500 mm waterbergingsruimte biedt,
- binnen het plangebied geen sprake is van verkoelend effect van groen en water [gezien het vele groen binnen het plangebied, lijkt deze kaartweergave niet te stroken met de feitelijke situatie],

- er niet tot nauwelijks water op straat zal staan na een extreme bui,
- er geen sprake is van een kwetsbaar gebied voor natuurbrand en
- het stedelijk hitte-eiland effect (UHI) nihil is (0,2 – 0,4 °C).



Afbeelding 43. Uitsnede Atlas Leefomgeving – kaartbeeld Kans op overstroming (bron: atlasleefomgeving.nl)

Geconcludeerd wordt dan ook dat binnen het plangebied nauwelijks tot geen sprake is van klimaatrisico, en dat bij de ontwikkeling geen specifieke maatregelen of voorzieningen nodig zijn. Uiteraard worden voorzieningen die inmiddels als standaard mogen worden beschouwd wel toegepast, zoals voorzieningen voor waterberging en -infiltratie en het voorkomen van CO₂-uitstoot.

5.10. Archeologie en cultuurhistorie

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn ter bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Archeologie

Om de bescherming van (potentiële) archeologische waarden op gemeentelijk niveau te borgen heeft de gemeente in het verleden een archeologische waarden- en verwachtingskaart opgesteld. Aan het plangebied is een archeologische verwachting toegekend, die in het omgevingsplan is vertaald in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoog'. Op basis van deze functie is een onderzoek nodig als de ondergrens van 250 m², dieper dan 40 cm, wordt overschreden.

De nieuwe bebouwing die in het plangebied wordt gerealiseerd (Keenterstraat 2) heeft een omvang van ca. 145 m². Daarnaast worden geen grootschalige grondwerken uitgevoerd. Bij het verleggen van het terras wordt de bodem niet dieper dan 40 cm verstoord.

Aan de Keenterstraat 4 is geen sprake van nieuwe bebouwing of andere verstoring van de ondergrond.

De ondergrenzen worden dan ook niet overschreden, en archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. In voorliggend TAM-omgevingsplan blijft de archeologische dubbelbestemming behouden, waarmee eventuele toekomstige bodemingrepen ook aan dit regime getoetst dienen te worden.

Cultuurhistorie

De gemeenten Weert en Nederweert hebben gezamenlijk een cultuurhistorische waardenkaart vastgesteld. Uit deze kaart blijkt dat het plangebied en verdere omgeving zijn aangewezen als cultuurland met een weinig tot matig veranderd verkavelingspatroon. Een deel in de noordoosthoek van het plangebied is tevens aangewezen als historische kern. De Sint Annamolen is opgenomen in de categorie 'bouwhistorische elementen'. De Bocholterweg en Keenterstraat zijn aangewezen als 'weg ouder dan 1890'. Het verloop, de opzet of vormgeving van de wegen wordt met dit plan niet gewijzigd. Ook heeft het project geen invloed op de verkaveling of het gebied dat is aangewezen als historische kern.

Voor het gebied rond de Sint Annamolen geldt op basis van het omgevingsplan een beperking qua bouwmogelijkheden om de windvang te garanderen (molenbiotoop). Aan de hand van een formule, die is opgenomen als bijlage bij de regels, kan de maximale bebouwingshoogte op enige afstand binnen de molenbiotoop bepaald worden. Voor de Sint Annamolen geldt de volgende formule ten aanzien van maximale bouwhoogten t.o.v. NAP:

$$H(\max) = (x/50) + 0,2 * 15,07 + 33,75 \text{ oftewel } H(\max) = (x/50) + 36,76$$

In deze formule zijn onder andere de afstand tot de molen, de invloedsfactor terreingesteldheid en de askophoogte van de molen verwerkt.

De nieuwe bebouwing binnen het plangebied is geprojecteerd op een afstand van 120 meter (en meer) van het hart van de molen. De maximale bebouwingshoogte bedraagt dan ook 39,16 m+NAP. Uit de AHN viewer (Actueel Hoogtebestand Nederland) kan worden afgeleid dat de maaiveldhoogte ter plaatse van de beoogde nieuwbouw 34,4 m+NAP bedraagt. Dit resulteert in een maximale bouwhoogte van 4,75 m boven maaiveld.

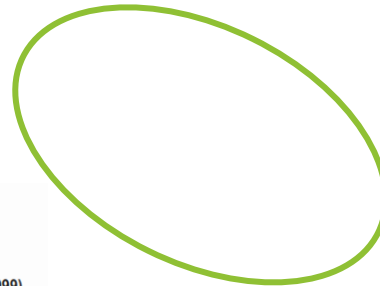
In de bouwregels van de functie 'Recreatie' wordt uitgegaan van een maximale goothoogte van 4,5 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter. Op grond van de aanvullende bouwregels die gelden voor de zone 'vrijwaringszone – molenbiotoop' is het dan ook niet mogelijk van deze volledige bouwhoogtes gebruik te maken.



Cultuurhistorische waardenkaart
 RAAP-rapport 1877, kaartbijlage II-8, sch.

legenda

bouwhistorische elementen	archeologie
gebouw	jager-verzamelaars
boerderij	landbouwers
grensafbakening	
kasteel, buitenplaats	historisch-geografische elementen (Renes, 1999)
kazemat	historische kern
kerk	cultuurland
kapel	weinig tot matig veranderd verkavelingspatroon
kruis	heide
windmolen	levend stuifzand
watermolen	weg ouder dan 1890
schans	overig
klooster	water
nutsbedrijf	uitsnede
waarnemingspost	grens onderzoeksgebied
waterkering- en doorlaat	gemeentelijk monument (MIP)
	38446 Rijksmonumentnummer
	5065 MIP-nummer
	J schansletter
	9373 schansnummer (archeologisch monument)
	10 molenummer
	LB3126 kruisen en kapellenummer



Afbeelding 44. Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Weert - Nederweert

Het plan heeft geen invloed op de verkaveling van het gebied en bij het toestaan van bebouwing gelden de beperkingen op grond van de molenbiotoop. Het initiatief heeft dan ook geen gevolgen voor cultuurhistorische waarden in het plangebied of de omgeving.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen zijn voor de planologische wijziging in het plangebied, mits de maximale bouwhoogtes vanuit de molenbiotoop worden gerespecteerd.

5.11. Natuur

De Wet natuurbescherming is zonder inhoudelijke beleidswijzigingen opgegaan in de Omgevingswet. Het onderwerp natuur dient hierdoor afgewogen te worden bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarbij is het onderscheid in gebieds- en soortenbescherming ongewijzigd gehandhaafd.

Gebiedsbescherming

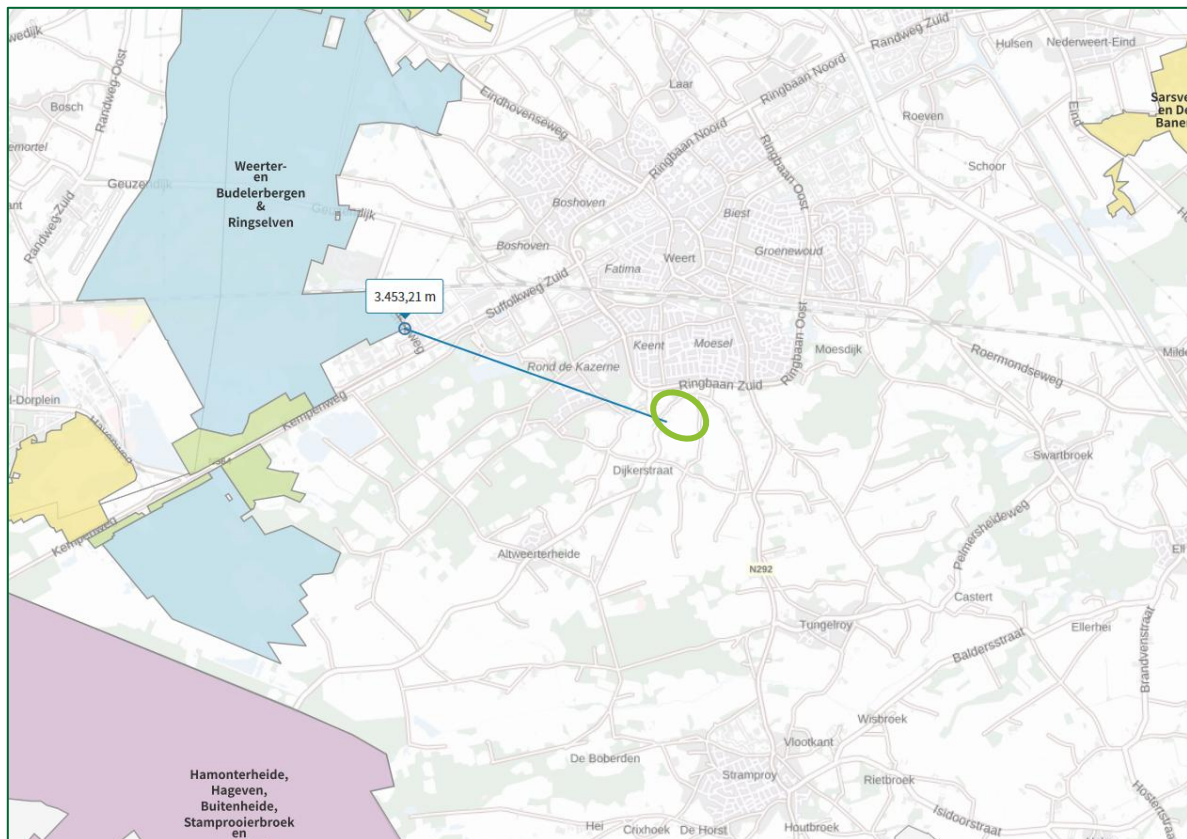
Afdeling 11.1 van het Besluit activiteiten leefomgeving geeft regels over activiteiten met mogelijke gevolgen voor Natura 2000-gebieden of bijzondere nationale natuurgebieden. Degene die een activiteit verricht die verslechterende of significant verstorende gevolgen voor een Natura 2000-gebied of een bijzonder nationaal natuurgebied kan hebben en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor het belang van de natuurbescherming is gelet op artikel 11.6 Bal verplicht:

- a. alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
- b. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en
- c. als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

Deze plicht houdt in ieder geval in dat voorafgaand aan het verrichten van activiteiten onderzoek wordt uitgevoerd op grond van artikel 11.6 lid 2 Bal.

Natura 2000-gebieden en ook andere natuurgebieden kunnen schade ondervinden door diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermeting.

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft Weerter- en Budelerbergen & Ringselven, op zo'n 3,4 kilometer ten westen van het plangebied. Gezien deze afstand kunnen effecten, anders dan verzuring door stikstofdepositie, worden uitgesloten.



Afbeelding 45. Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden (bron: AERIUS.nl)

Voor het aspect stikstof is een onderzoek met berekening uitgevoerd voor het plandeel Keenterstraat 2. De resultaten zijn opgenomen in bijlage 3 bij deze motivering (Toelichtende memo behorende bij Aeries-berekening Hof van Keent te Weert, incl. bijlagen. NOx Advies, 25 oktober 2023).

In het onderzoek zijn de stikstofeffecten in beeld gebracht van de realisatie en het gebruik van horecavoorziening en maatschappelijke activiteiten op Keenterstraat 2 te Weert.

Uit het onderzoek blijkt dat de emissie die als gevolg van het plan vrijkomt in zowel de bouw- als gebruiksfase leidt tot een depositieresultaat van 0,00 mol N/ha/jaar op zowel Nederlandse als buitenlandse Natura 2000-gebieden. Ook wanneer beide fases gecombineerd worden, is er geen sprake van stikstofdepositie. Om die reden zijn significante gevolgen op Natura 2000-gebieden uit te sluiten en vormt het plan geen bedreiging voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Een passende beoordeling is derhalve niet aan de orde.

Voor Keenterstraat 4 is geen sprake van wijzigingen, aangezien de aanpassing uitsluitend ziet op aanpassing van het bouwvlak voor deze locatie.

Stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmeringen voor de voorgenomen planologische wijziging.

Soortenbescherming

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren. In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet mogen worden gedood, gevangen of

verontrust en beschermde plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

In de Omgevingswet is de soortenbescherming van beschermde flora- en fauna opgenomen en zijn de beschermingsregimes omschreven. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing en vrijstelling kan worden verleend.

Het plangebied, deel Keenterstraat 2, was in het verleden in gebruik als monotoon grasland ten behoeve van de paardenhouderij. Deze agrarische gronden worden over het algemeen intensief onderhouden en bieden geen geschikt leefgebied voor beschermde planten- en diersoorten. De afgelopen jaren, sinds de start van de nevenactiviteiten, is de inrichting van de buitenruimte sterk gewijzigd. Ten behoeve van de duurzame voedselproductie is de diversiteit van aanplant sterk gestegen en wordt ook op een hele andere manier omgegaan met soorten die zich van nature vestigen. Invasieve soorten worden geweerd en uiteraard vindt onderhoud plaats ten behoeve van de teelt van de beoogde soorten en de uitstraling van het gebied, maar wel is er meer tolerantie voor overige soorten. De toegenomen variatie in planten, struiken en bomen komt ook ten goede aan insecten, vogels en kleine zoogdieren. Enerzijds biedt de locatie meer voedselbronnen en anderzijds zijn er meer leefplekken zoals schuil- en nestgelegenheden. Op het terrein staan diverse insectenhôtels en ook hangen er nestkastjes. Deze zijn onder andere gemaakt door de deelnemers van de dagbesteding.

Voorliggend plan voorziet in een zeer beperkte uitbreiding van de bebouwing, ter plaatse van huidig gras en verharding. De aanwezigheid van beschermde soorten kan op deze plekken worden uitgesloten. Het feitelijk gebruik blijft binnen het plangebied nagenoeg ongewijzigd, nu de horeca en dagbesteding als nevenactiviteit al gerealiseerd zijn.

Gezien de aard van het initiatief en de hele opzet van het concept staat vast dat dier- of plantensoorten die Keenterstraat 2 benutten als leef- en/ of foerageergebied, dit in de toekomst ongewijzigd kunnen voortzetten.

Voor Keenterstraat 4 geldt dat uitsluitend het bouwvlak wordt aangepast op de bestaande bebouwing. Aangezien er geen sprake is van sloop of nieuwe bebouwing, kan impact op dier- of plantensoorten hier worden uitgesloten.

De wijziging heeft geen invloed op flora en fauna in het gebied en wordt dan ook niet belemmerd door het aspect 'soortenbescherming'.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het onderdeel 'natuur' geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen ontwikkeling op de locatie Keenterstraat 2 en 4 te Weert.

5.12. Milieueffectrapportage

Algemeen

In afdeling 16.4 van de Omgevingswet en hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit is de wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (mer) opgenomen. Of een besluit project-merplichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

Bijlage V heeft als ingang (1e kolom) de omschrijving van een project. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor de mer-verplichtingen gelden. Het gaan dan om besluiten waarmee toestemming voor een project wordt verleend. Of voor een besluit een mer-plicht of mer-beoordelingsplicht geldt volgt uit de tweede en derde kolom. Als de in de tabel opgenomen drempel wordt overschreden, zijn aanzienlijke milieueffecten niet uitgesloten: er volgt een mer en er moet een milieueffectrapport (MER) worden gemaakt. Indien de drempelwaarde niet wordt behaald geldt een mer-beoordelingsplicht. Aan de hand van deze notitie wordt bepaald of het wel of niet nodig is om een volledige MER uit te voeren.

Overweging

In dit geval is voorliggende motivering onderdeel van een TAM-omgevingsplan, dat het mogelijk maakt dat een agrarisch bedrijf met nevenactiviteiten horeca en zorg doorontwikkeld naar een gemengd bedrijf waarbinnen alle drie de pijlers een belangrijke pilaar vormen waarbij de horecafunctie de belangrijkste ruimtelijke uitstraling heeft. Daarnaast wordt met de herbestemming bereikt dat op de locatie in de kernrandzone geen volwaardig agrarisch bedrijf meer tot ontwikkeling kan komen. Ten derde wordt het bouwvlak van een bestaande woning aangepast.

Gezien de beperkte toevoeging van een 'stedelijke functies' is geen sprake van stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in kolom 1 van categorie J11 van bijlage V Omgevingsbesluit. Ook is geen sprake van een 'landinrichtingsproject' of één van de andere in bijlage V Ob genoemde categorieën. Aangezien de ontwikkeling niet is opgenomen in bijlage V is geen sprake van een MER of mer-beoordelingsplicht.

Opgemerkt dient te worden dat voor activiteiten die niet aan de categorieën voldoen, toch dient te worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu. Uit de toets van de diverse milieuthema's in dit onderzoekshoofdstuk blijkt dat geen sprake is van significante negatieve gevolgen. Ook over-all bezien is bij de omvorming van Keenterstraat 2 en verruiming van het hoofdbouwvlak van de bestaande woning Keenterstraat 4 geen sprake van belangrijke gevolgen voor het milieu.

5.13. Trillingen

In het Bkl zijn instructieregels over het thema 'trillingen' opgenomen om te beschermen tegen negatieve effecten door trillingen. Trillingen kunnen nadelige gevolgen hebben voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Ze kunnen effect hebben op het welzijn of schade aan gebouwen veroorzaken. De Omgevingswet beschermt (delen van) gebouwen.

Als trillinggevoelige gebouwen zijn aangewezen, gebouwen met een:

- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;

- gezondheidszorgfuncties met bedgebed en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebed en nevengebruiksfuncties daarvan.

Binnen het plangebied wordt geen nieuwe woonfunctie mogelijk gemaakt. Ook worden geen onderwijsfuncties of zorgfuncties met bedgebed toegestaan. Binnen het plangebied is dan ook geen sprake van trillinggevoelige gebouwen, waardoor aan dit aspect niet verder hoeft te worden getoetst.

5.14. Geur

Artikel 5.92 lid 1 Bkl regelt dat in het omgevingsplan rekening moet worden gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Rekening houden met geur is tweeledig:

- bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten die geur veroorzaken in de buurt van gevoelige gebouwen;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

De geur van een activiteit op een geurgevoelig gebouw moet aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat beoordeeld moet worden of waarden, afstanden en gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. De gemeente heeft beleidsvrijheid om te bepalen welke mate van geurhinder aanvaardbaar is.

Voor een aantal activiteiten moet de gemeente geurregels opnemen in het omgevingsplan. Hiervoor staan instructieregels in het Bkl. Dit geldt voor rioolwaterzuiveringsinstallaties (rwzi's), het houden van landbouwhuisdieren en andere agrarische activiteiten. Voor andere geurveroorzakende activiteiten kan de gemeente kiezen welke geurregels ze in het omgevingsplan geurregels stelt. De locatiekeuze bepaalt welke regels moeten gelden.

Zolang het tijdelijke omgevingsplan geldt, zijn voor 'geur' de regels uit de bruidsschat van toepassing. De bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur (par. 8.5.1).

Voorliggend plan voorziet voor een deel van het plangebied in herbestemming van een agrarisch bedrijf naar een recreatiefunctie. In de huidige situatie zijn bij het agrarisch bedrijf reeds horeca en dagbesteding aanwezig als nevenfunctie, in de nieuwe situatie is sprake van horeca, duurzame voedselproductie en dagbesteding.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een geuronderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn vastgelegd in de rapportage 'Onderzoek geurhinder veehouderijen Keenterstraat 2 Weert' (De Roever Omgevingsadvies, 1 april 2025) en opgenomen als bijlage 2 bij deze motivering.

Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van het plandeel Keenterstraat 2 sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de belangen van omliggende veehouderijen niet worden geschaad.

Binnen het overige deel van het plangebied, Keenterstraat 4, is een bestaande, legale burgerwoning aanwezig, die ongewijzigd gehandhaafd blijft. Binnen dit deel van het plangebied is dus geen sprake van toevoeging van een geurgevoelig object.

In de directe omgeving van het plangebied vinden geen andere activiteiten plaats, die vanuit het aspect 'geur' gevolgen hebben voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het plangebied. Er is geen sprake van mest- of compostopslag en ook niet van zuiveringstechnische werken.

Conclusie

Het aspect geur legt geen beperkingen op aan de ontwikkeling, zoals opgenomen in voorliggende TAM-omgevingsplan.

5.15. Windhinder

Windhinder is een aspect van de fysieke leefomgeving (artikel 2.1 Omgevingswet). Hierdoor is het een onderdeel van de taak van de gemeente voor het evenwichtig toedelen van functies aan locaties. De Rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld.

Naast nuttig (windenergie), kan wind ook hinder geven of zelfs gevaarlijk zijn. De mate van wind bepaalt ook of er sprake is van windhinder of niet. Windhinder is meer dan 'tegenwind' voor fietsers of voetgangers. Sociale en economische effecten van windhinder zijn vooral te merken bij activiteitengebieden zoals terrassen en looproutes.

Windhinder treedt op rond hoge gebouwen zoals kantoren, woontorens of hotels. Daarbij is dan sprake van verhoogde windsnelheden. Hierdoor kan het verblijf in de directe omgeving van deze gebouwen onaangenaam of zelfs gevaarlijk zijn.

Plangebied

Bij de ontwikkeling is geen sprake van de realisatie van hoogbouw of een ontwikkeling in de omgeving van bestaande hoogbouw. Voor initiatiefnemers van Keenterstraat 2 is het in het belang van hun bedrijfsvoering dat de oriëntatie en inrichting van de terrassen zodanig plaatsvindt dat gasten geen windhinder ervaren. Gezien de ligging van de projectlocatie en aard en omgeving, kan het optreden van onevenredige windhinder worden uitgesloten.

Conclusie

Het aspect windhinder legt geen beperkingen op aan de beoogde planwijziging voor Keenterstraat 2 en 4. Ook zorgt de ontwikkeling niet voor wijzigingen die de kans op significante windhinder in de omgeving vergroten.

5.16. Lichthinder

Er zijn veel locaties met kunstmatige verlichting. Dit kan verschillende soorten negatieve effecten veroorzaken. Rijksregels zijn er alleen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen. Andere locaties met kunstmatige verlichting zijn bijvoorbeeld:

- (autosnel)wegen;
- woonkernen;
- industrie- en bedrijventerreinen;
- glastuinbouwbedrijven;
- sportterreinen.

Kunstmatige verlichting kan 4 soorten negatieve effecten veroorzaken:

- hinder voor de mens;
- hinder langs wegen;
- verstoring van de natuur;
- horizonvervuiling.

De lichthinder die kunstmatige verlichting veroorzaakt hangt af van de aard, intensiteit, duur en plaats van de verlichting. Uitgangspunt bij het voorkomen van hinder of verstoring door kunstmatige verlichting is verlicht niet als het niet nodig is, dus alleen als er geen alternatieven zijn.

Bij gebruik van verlichting wordt ingezet op de volgende handelswijze:

- scherm de lichtbron af, zodat deze niet direct zichtbaar is;
- verlicht alleen met geringe oppervlaktehelderheid van de lichtbron;
- gebruik alleen betrekkelijk langgolvig licht;
- gebruik bij verlichting niet meer licht dan nodig is: verlicht alleen wat verlicht moet worden en slechts zo lang als het verlicht moet worden;
- vermijd de risicogebieden (zoals natuurgebieden).

De gemeente Weert heeft nog geen regels (anders dan de gelende rijksregels over kunstlicht in de tuinbouw bij kassen) over lichthinder vastgelegd in het omgevingsplan.

Plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn geen functies aanwezig met dusdanige verlichting, dat zij een verstoring veroorzaken in het plangebied.

Binnen het plangebied wordt zowel bij de horeca-, zorginrichting als bij de woonfunctie gebruik gemaakt van buitenverlichting. Deze is echter dusdanig beperkt gedimensioneerd dat er geen sprake is van significante lichtinvloed op de omgeving.

Conclusie

Het aspect lichthinder legt geen beperkingen op aan de beoogde wijziging zoals opgenomen in voorliggend plan. Ook zorgt de ontwikkeling niet voor wijzigingen die de kans op significante lichthinder in de omgeving vergroten.

5.17. **Bezonning**

Bezonning is één van de afwegingsaspecten voor de ruimtelijke kwaliteit. Voldoende zonlicht of juist voldoende schaduw op gebouwen, tuinen, terrassen en speelplekken is belangrijk. Voldoende zonlicht en schaduw zijn daarom aspecten van de fysieke leefomgeving (artikel 2.1 Omgevingswet). Hierdoor is het een onderdeel van de taak van de gemeente voor het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (artikel 2.4 en 4.2 Omgevingswet) in het omgevingsplan. De rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld.

Voldoende zon op de gevel van een gebouw kan ook belangrijk zijn. Bij bezonning gaat het echter niet om zonlicht in de woning: dat is het onderwerp daglichttoetreding. Hiervoor staan regels in het Bbl.

De gemeente Weert heeft nog geen regels over bezonning vastgelegd in het omgevingsplan.

Plangebied

Bij de ontwikkeling is sprake van een marginale toename van bebouwing, op ruime afstand van bebouwing van derden. De bezonningssituatie voor bestaande panden en gronden van derden wijzigt door de ontwikkeling niet.

Conclusie

Het aspect 'bezonning' legt geen beperkingen of specifieke voorwaarden op aan de beoogde wijziging. Ook zorgt de ontwikkeling niet voor wijzigingen die voor de omgeving een negatief effect hebben op het aspect bezonning.

6. Juridisch kader TAM-omgevingsplan

6.1. Gedeeltelijke herziening omgevingsplan

Op 1 januari 2024 is, gelijktijdig met de inwerkingtreding van de Omgevingswet, het omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Dit omgevingsplan bestaat onder andere uit alle op dat moment vigerende ruimtelijke plannen. Gemeenten hebben tot 1 januari 2032 de tijd om het omgevingsplan van rechtswege en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan.

Op grond van artikel 2.4 en 22.6 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad het omgevingsplan van rechtswege (laten) wijzigen.

6.1.1. TAM-omgevingsplan/ TAM-IMRO

De Omgevingswet integreert alle wetgeving en regels voor de fysieke leefomgeving (ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water). Het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) ondersteunt bij de uitvoering van de wet en bestaat uit systemen van lokale overheden en de landelijke voorziening (DSO-LV), zoals Regels op de kaart en het Omgevingsloket. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAM's) ontwikkeld als overbrugging, voor organisaties die nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Eén van deze TAM's is TAM-IMRO. Bij TAM-IMRO wordt het omgevingsplan gewijzigd via de, onder de Wet ruimtelijke ordening gebruikte, IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de voorziening ruimtelijkeplannen.nl. Er ontstaat een TAM-omgevingsplan.

Het toepassen van TAM-IMRO is toegestaan tot en met 31 december 2025. Als het ontwerp van een TAM-omgevingsplan uiterlijk 31 december 2025 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2026 worden afgemaakt met TAM-IMRO.

Voorliggend TAM-omgevingsplan is opgezet volgens de Basisvariant. Deze blijft qua vorm en inhoud zo dicht mogelijk bij een bestemmingsplan. Daarbij wordt uiteraard wel aan alle eisen van de Omgevingswet en bijbehorende AMvB's voldaan.

6.2. Werkingsgebied

De regels in dit TAM-omgevingsplan zijn van toepassing op de locaties Keenterstraat 2 en Keenterstraat 4 te Weert. De geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0988.TAMKeenterstraat2-ON01.

6.3. Regels

6.3.1. Algemene bepalingen

Dit TAM-omgevingsplan maakt onderdeel uit van het omgevingsplan van de gemeente Weert. Dat betekent dat alle regels uit het omgevingsplan ook van toepassing zijn op onderhavige ontwikkeling binnen het plangebied, Keenterstraat 2-4 (tenzij ze daarmee strijdig zijn). Daarom worden in de regels alleen maar bepalingen opgenomen welke specifiek relevant zijn voor onderhavige

ontwikkeling van Keenterstraat 2 en 4. Zo is er voor dit plan ook gekozen om niet de specifieke bepaling over de het afwijken van bepalingen uit de bruidsschat op te nemen, aangezien er bij dit TAM-omgevingsplan nauwelijks wordt afgeweken van de bruidsschat. Op de onderdelen waar dit wel gebeurt (bijvoorbeeld reken- en meetbepalingen) zijn specifieke voorrangsbepalingen opgenomen

6.3.2. Functies en activiteiten

Conform de eisen vanuit de Omgevingswet worden in dit hoofdstuk de toegestane functies en activiteiten beschreven voor de specifieke locatie. Voor onderhavig TAM-omgevingsplan voor de Keenterstraat 2 – 4 is beoogd zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de regels en bepalingen voor vergelijkbare functies en activiteiten uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan Weert (bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'). Deze zijn wel dusdanig omgevormd dat deze voldoen aan de regels van de Omgevingswet.

6.3.3. Algemene regels

Voor dit hoofdstuk zijn er algemene bepalingen opgenomen die alleen betrekking hebben op de artikelen uit dit TAM-omgevingsplan. Hier zitten bijvoorbeeld algemene bouw- en functieregels in die gelden voor het gehele grondgebied van de ontwikkellocatie.

6.3.4. Overgangsrecht

In TAM-omgevingsplannen hoeven geen bepalingen te worden opgenomen voor het overgangsrecht. Voorliggend plan vormt daarop geen uitzondering.

6.3.5. Bijlagen bij de regels

Conform kernvereiste 1 wordt er zo min mogelijk gebruik gemaakt van bijlagen bij regels, om het plan zo overzichtelijk mogelijk te houden. Voor dit plan zijn er 3 bijlage opgenomen bij de regels. Dit betreft het landschappelijk inpassingsplan, de beoordelingsregels voor Stads- en dorpsgezichten en de regels voor de molenbiotoop.

7. Haalbaarheid

7.1. Financiële haalbaarheid

7.1.1. Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat hier om kostenverhaalsplichtige activiteiten als genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit, (hierna: 'een aangewezen bouwactiviteit'). Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte en/of een anterieure overeenkomst, co-financiering, subsidies, gemeentelijk krediet, de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt, anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt/is verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit (Ob).

De herbestemming van de locaties Keenterstraat 2 en 4 betreft een particulier initiatief. De initiatiefnemers, tevens eigenaren van de locaties, fungeren als financiële dragers van het onderhavige plan.

De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan. Voor het overige zijn er geen gemeentelijke financiën met het project gemoeid. Met de gemeente wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarin het onderdeel kostenverhaal wordt verankerd.

7.1.2. Nadeelcompensatie

In artikel 8.15 Ob worden de kostensoorten in de tabellen A en B van bijlage IV aangewezen als verhaalbare kostensoorten. In onderdeel A11 staat "Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet". Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden (te vergelijken met het onderdeel 'planschade' onder de Wro). Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die iemand onevenredig zwaar treft. Het kan gaan om directe of indirecte schade. Directe schade is het gevolg van inperking van bestaande rechten van de eigenaar. Indirecte schade wordt veroorzaakt door activiteiten in de omgeving. In titel 4.5 Algemene wet bestuursrecht (Awb) staan de grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over toekenning van nadeelcompensatie.

In het kader van voorliggend plan worden tussen gemeente en initiatiefnemers afspraken gemaakt over verhaal bij eventuele succesvolle verzoeken om nadeelcompensatie.

7.2. Maatschappelijke haalbaarheid

7.2.1. Participatie

Initiatiefnemer van het plandeel Keenterstraat 2 heeft periodiek contact met de omgeving om in contact te blijven. Dit wordt tevens gedaan om 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 boulesbaan 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 van uit de omgeving goed. Uiteraard heeft eenieder in het kader van de formele procedure gelegenheid om op het plan te reageren.

7.2.2. Afstemming ketenpartners

Medio 2024 heeft de gemeente Weert vooroverleg gevoerd met de provincie Limburg. De provincie heeft hierbij aangegeven in te kunnen stemmen met het plan.