

**Ruimtelijke onderbouwing
Hoeve De Middelt
Ondersteweg 8
Kessel**

Afwijkingsbesluit artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3
van de Wabo
t.b.v. de uitbouw van een
agrarisch-toeristisch bedrijf



Opdrachtgever:
Hoeve de Middelt
Ondersteweg 8
5995 PS Kessel

Status:
Ontwerpversie definitief 26 maart 2018
NL.IMRO.1894.OMG0102-ON01

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	1
1.1.	Algemeen	1
1.2.	Plangebied	2
1.3.	Doel	3
1.4.	Geldend bestemmingsplan	3
2.	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	6
2.1.	Ontstaansgeschiedenis	6
2.2.	Bestaande situatie	6
2.3.	Gebiedsprofiel	8
3.	BELEIDSKADER	10
3.1.	Inleiding	10
3.2.	Europees beleid	10
3.3.	Rijksbeleid	10
3.4.	Provinciaal beleid	13
3.5.	Regionaal beleid	16
3.6.	Gemeentelijk beleid	16
4.	PLANBESCHRIJVING	20
4.1.	Doelstelling	20
4.2.	Uitgangspunten	21
5.	RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN	23
5.1.	Inleiding	23
5.2.	Milieu	23
5.3.	Kabels, leidingen en straalpaden	32
5.4.	Natuur en landschap met flora- en faunatoets	32
5.5.	Waterhuishouding	33
5.6.	Archeologie en cultuurhistorie	35
5.7.	Verkeer en parkeren	36
6.	UITVOERBAARHEID	37
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	37
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
6.3.	Conclusie belangenafweging	38
7.	PROCEDURE EN OVERLEG	39
7.1.	Procedure	39
7.2.	Vooroverleg	39
7.3.	Zienswijzenprocedure	40
	BIJLAGEN	41

1. INLEIDING

1.1. Algemeen

Op verzoek van Hoeve de Middelt, Ondersteweg 8, 5995 PS te Kessel, is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld ten behoeve van het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een bedrijfsgebouw naar een Bed & Breakfast voorziening op de verdieping in een bestaand gebouw, de realisatie van een lobby met receptie op de begane grond en het gedeeltelijk verleggen van een bestaand boerengolfparcours op het adres Ondersteweg 8 te Kessel op de percelen kadastraal bekend gemeente Kessel, sectie F nrs. 129, 160, 417 en 455 (gedeeltelijk). Op de plek van de voormalige varkensstal wordt een spreekkamer en ruimte voor de opslag van inventaris gerealiseerd.

Door realisatie van dit plan wordt de in het bestemmingsplan toegestane oppervlakte van 432 m² voor nevenactiviteiten overschreden. Hiervoor wordt een afwijkingsprocedure doorlopen.

Op 22 oktober 2013 is bij de gemeente Peel en Maas door de initiatiefnemers een principeverzoek ingediend voor het project ten behoeve van het realiseren van een 4-tal Bed & Breakfast kamers, de lobby met receptie en het verleggen van een boerengolfparcours. Hoeve de Middelt is een bestaand agrarisch bedrijf, waar recreatief medegebruik plaatsvindt. Op bovengenoemde locatie worden onder andere rundvee en vleesvarkens gehouden. De uitbouw van het bedrijf is gericht op de nevenactiviteit recreatie op het agrarisch bedrijf. Naast het bestaande agrarisch gebruik van de locatie vindt hier al vele jaren recreatief medegebruik plaats.

Per brief van 16 december 2013 heeft de gemeente Peel en Maas de initiatiefnemers laten weten dat aan het initiatief medewerking kan worden verleend. De uitbreiding van het agrarisch-toeristisch bedrijf betreft de realisering van een Bed & Breakfast voorziening op de verdieping van gebouw 3, dat onderdeel uitmaakt van de bestaande carré-boerderij, de realisatie van een lobby met receptie op de begane grond en de realisatie van een boerengolfparcours aan de achterzijde van de bestaande boerderij.

De locatie zal landschappelijk ingepast worden conform het kwaliteitskader Buitengebied van de gemeente Peel en Maas.

Met de voorliggende ruimtelijke onderbouwing worden de planologische en stedenbouwkundige gevolgen van het plan op de omgeving onderzocht en afgewogen. Het plan zal met een afwijkingsbesluit (buitenplanse ontheffing van het bestemmingsplan) als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wabo afgewikkeld worden. Het wettelijk kader kan als volgt toegelicht worden.

Artikel 2.1. eerste lid sub c van de Wabo geeft aan dat het verboden is zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te bouwen in strijd met het bestemmingsplan.

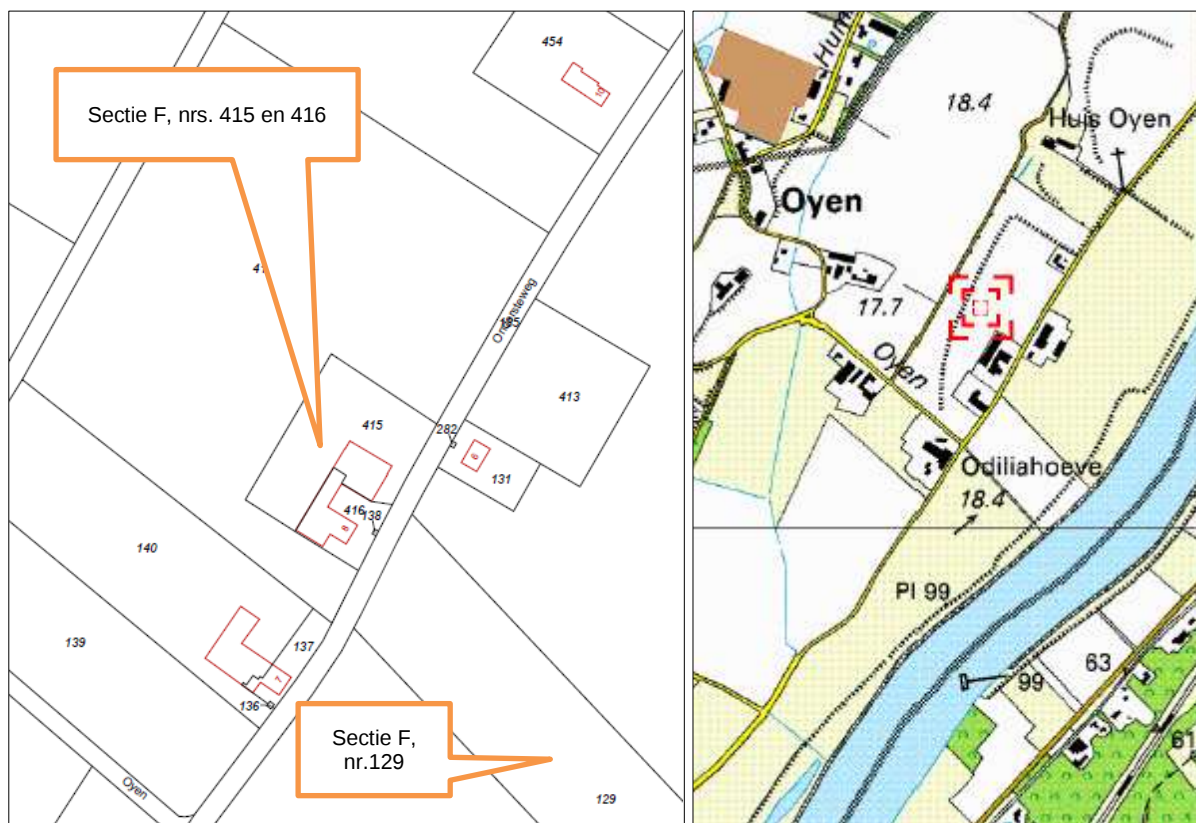
Vervolgens bepaalt artikel 2.10 van de Wabo dat de omgevingsvergunning slechts wordt geweigerd, wanneer vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo niet mogelijk is. In artikel 2.12 van de Wabo staat een opsomming aan mogelijkheden om te mogen afwijken van het bestemmingsplan.

Als het gaat om een activiteit (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, sub c) in strijd met het bestemmingsplan, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend *“indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat”*.

Voor deze omgevingsvergunning geldt de uitgebreide procedure van de Wabo (artikelen 3.10 t/m 3.14 Wabo). Die houdt in dat met toepassing daarvan gelegenheid wordt geboden een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbesluit van het college, met vervolgens beroep bij de rechtbank en daarna hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

1.2. Plangebied

Het project is gelegen aan de Ondersteweg 8 in het buitengebied, ten zuidwesten van de kern Baarlo, met een ligging nabij de Maas op het perceel kadastraal bekend gemeente Kessel sectie F nrs. 129, 160, 415, 416, 417 en 455 (gedeeltelijk), zoals aangegeven op de tekening. Het perceelsgedeelte ten noorden van het adres Ondersteweg 10 behoort niet tot het plangebied. De exacte begrenzing van het volledige plangebied is eveneens aangegeven op de tekening "overzichtstekening behorende bij activiteitenbestemming", met een totale oppervlakte van ca. 84.000 m². De bestaande bebouwing is aanwezig op de percelen nrs. 415 en 416.



Figuur 1: Kadastrale kaart met locatie-aanduiding en omgevingskaart

1.3. Doel

Het plandoel is het oprichten van een 4-tal Bed & Breakfast kamers, de lobby met receptie ter plaatse van de bestaande horecaruimte en de verplaatsing van een boerengolfparcours ten behoeve van het bestaand agrarisch-toeristisch bedrijf.

De vraagstelling voor de op te stellen ruimtelijke onderbouwing is als volgt:

1. Betrek in de ruimtelijke onderbouwing alle planologisch relevante aspecten van het project, zodat voor de gemeentelijke besluitvorming inzicht bestaat in de relevante ruimtelijke en functionele aspecten.
2. Toets het project aan het vigerend en toekomstig gemeentelijk beleid en aan mogelijke belemmeringen.

Voor het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing zijn de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- overleg met de gemeente Peel en Maas en de initiatiefnemers;
- het toetsen van de verschillende relevante aspecten van het plan op de omgeving;
- het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing conform de gemeentelijke Handreiking Ruimtelijke Plannen, versie juli 2011;
- overleg met omwonenden.

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1. Inleiding.

Hoofdstuk 2. Beschrijving van de bestaande situatie.

Hoofdstuk 3. Beschrijving van de relevante beleidskaders.

Hoofdstuk 4. Planbeschrijving.

Hoofdstuk 5. Randvoorwaarden / resultaten onderzoeken.

Hoofdstuk 6. Procedure en overleg.

Bijlagen.

1.4. Geldend bestemmingsplan

Het plan past niet binnen het vigerend bestemmingsplan. Voor de locatie geldt het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas” met de bestemming “Agrarisch- intensieve veehouderij” met een functieaanduiding “specifieke vorm van recreatie -12”, zijnde solexverhuur, boerengolf en -spellen, verhuur van vergaderruimte, ondergeschikte horeca van categorie 1 en 2 van maximaal 432 m². Dit plan is door de gemeenteraad van Peel en Maas vastgesteld op 5 februari 2013 en op onderdelen opnieuw vastgesteld op 5 november 2013.

De bestemming volgens het vigerende plan is te vinden onder artikel 6.1 met de bestemming “Agrarisch - Intensieve veehouderij”. De aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor:

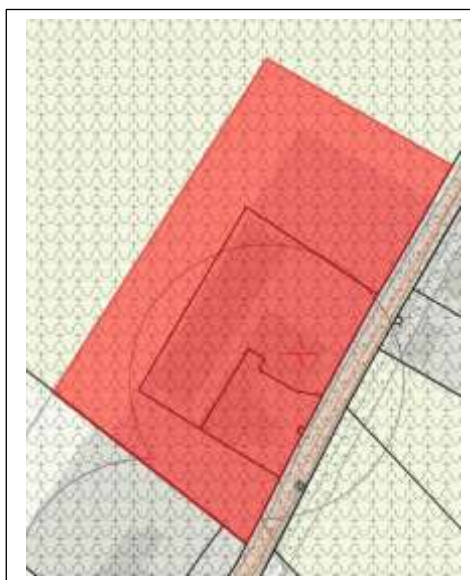
a. agrarisch bedrijfsmatig gebruik, in de vorm van een intensieve veehouderij, al dan niet met als nevenactiviteit: 1. een grondgebonden bedrijfstak.

Tevens geldt de aanduiding:

“solexverhuur, boerengolf en -spellen, verhuur van vergaderruimte, ondergeschikte horeca van categorie 1 en 2 van maximaal 432 m², uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – 12’.

De realisering van de 4 Bed & Breakfast kamers, de lobby met receptie en de verplaatsing van een boerengolfparcours is op basis van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas” niet mogelijk, omdat bij de gebruikswijziging binnen het bestaande hoofdgebouw recreatieve overnachtingsmogelijkheden worden toegevoegd.

Onderstaand is de verbeelding met de bestemming “Agrarisch - Intensieve veehouderij” en de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 12' in rood weergegeven voor de locatie met bouwvlak en functieaanduiding.



Bouwvlak in rood

Figuur 2: Fragment verbeelding vigerend bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas”

In het vigerend bestemmingsplan zijn verder de volgende aanduidingen van toepassing:

- Dubbelbestemming artikel 49 “Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed”: de aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van riviergebonden activiteiten en voor het waarborgen van een veilige afvoer en berging van het rivierwater onder normale en maatgevende hoogwaterstanden.

De bepalingen uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Baro) en de Beleidsregels grote rivieren omtrent het stroomvoerend rivierbed zijn rechtstreeks doorvertaald in de dubbelbestemming “Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed”. In de dubbelbestemming is een bouwverbod opgenomen, met een daaraan gekoppelde afwijkingsbevoegdheid. Tevens bevat de dubbelbestemming een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

- Dubbelbestemming artikel 40 “Waarde - Archeologie 4”: de aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:
 - a. de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde is een dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 4” opgenomen ten behoeve van de instandhouding daarvan. Dit volgt uit het gemeentelijk archeologiebeleid, als opgenomen in de Structuurvisie buitengebied.

Voor gebieden aangewezen met deze dubbelbestemming geldt een bouwverbod, met uitzondering van het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken waarbij de bestaande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van minder dan 250 m² en minder diep reikt dan 40 cm, voor bouwwerken ten behoeve van archeologisch onderzoek en bouwwerken waarvoor reeds een vergunning is verleend. Onder voorwaarden is het mogelijk om af te wijken van de bouwregels.

De overige gronden, buiten het bouwvlak ten noorden en ten westen van de Ondersteweg 8, zijn als “Agrarisch” bestemd. De gronden ten zuid-oosten van de Ondersteweg 8 hebben in het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas” de bestemming “Agrarisch-intensieve veehouderij” met de “specifieke vorm van recreatie –12”, zonder bouwmogelijkheden.

Ook de verplaatsing van het boerengolfparcours is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Voor alle percelen is het gebruik als boerengolf/spellenconcours niet mogelijk behalve, het perceel kadastraal bekend als Kessel sectie F nr. 129, waar reeds sprake is van de hierboven genoemde functieaanduiding.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1. Ontstaansgeschiedenis

Hoeve de Middelt is gesitueerd in het Limburgse Maasdal, tussen de kernen Baarlo en Kessel, in het buurtschap Oyen. Het gehucht valt onder de gemeente Peel en Maas (voormalige gemeente Kessel) en telt ongeveer 100 inwoners.

In 1823 is de boerderij op deze locatie herbouwd. Voor die tijd stond de boerderij in een oude Maasarm. De naam verwijst naar de hoge ligging. De boerderij is in gebruik als varkenshouderij (Ondersteweg 8) en melkveebedrijf (Ondersteweg 9). In 2004 is gestart met een boerderijterras en de boerengolfbaan. De recreatieve functie werd verder uitgebouwd met solexverhuur, horeca en boerenspelen. De omgeving van het project, met het uitzicht op de Maas, is bijzonder.



Figuur 3: Ligging locatie in omgeving met enkele afbeeldingen

2.2. Bestaande situatie

Op de projectlocatie is een boerderij met woonhuis gelegen (huisnr. 8). Ten westen zijn een (machine)berging met werkplaats en een varkens- en rundveeststal aanwezig. In een gedeelte van de varkensstal zal in de toekomst een calamiteitenafdeling en een ziekenhok worden ingericht. Het resterend gedeelte blijft in gebruik als varkensstal. Ten noordoosten van deze stal is een nieuwe vleesvarkensstal vergund. De milieuvergunning daarvoor is op 14 mei 2009 verleend (zie **bijlage 1**). In deze vergunde stal kunnen 1.152 vleesvarkens worden gehuisvest. Hiernaast is er capaciteit voor het houden van ca. 25 stuks rundvee en is ten behoeve van de eigen voerproductie ca. 10 hectare grond in gebruik.

In **bijlage 2** (Bedrijfsomvang en -type volgens NSO-typing) bij deze ruimtelijke onderbouwing is de omvang van deze agrarische tak van het bedrijf berekend volgens standaard normen. Hieruit volgt dat de agrarische tak van het bedrijf getypeerd kan worden als een "klein bedrijf", waarbij een standaard-verdien capaciteit tussen de € 25.000,- en € 60.000,- wordt toegekend en een arbeidsinzet tussen de 0,75 en 1,5 arbeidsjaareenheden. De neventak, zoals die nu wordt aangevraagd, blijft daaraan ondergeschikt. Bijgevoegd is in **bijlage 3** tevens een inschrijving van de Kamer van Koophandel, waaruit de bedrijfsactiviteiten blijken.

De indeling van de bestaande boerderij is als volgt:

Begane grond

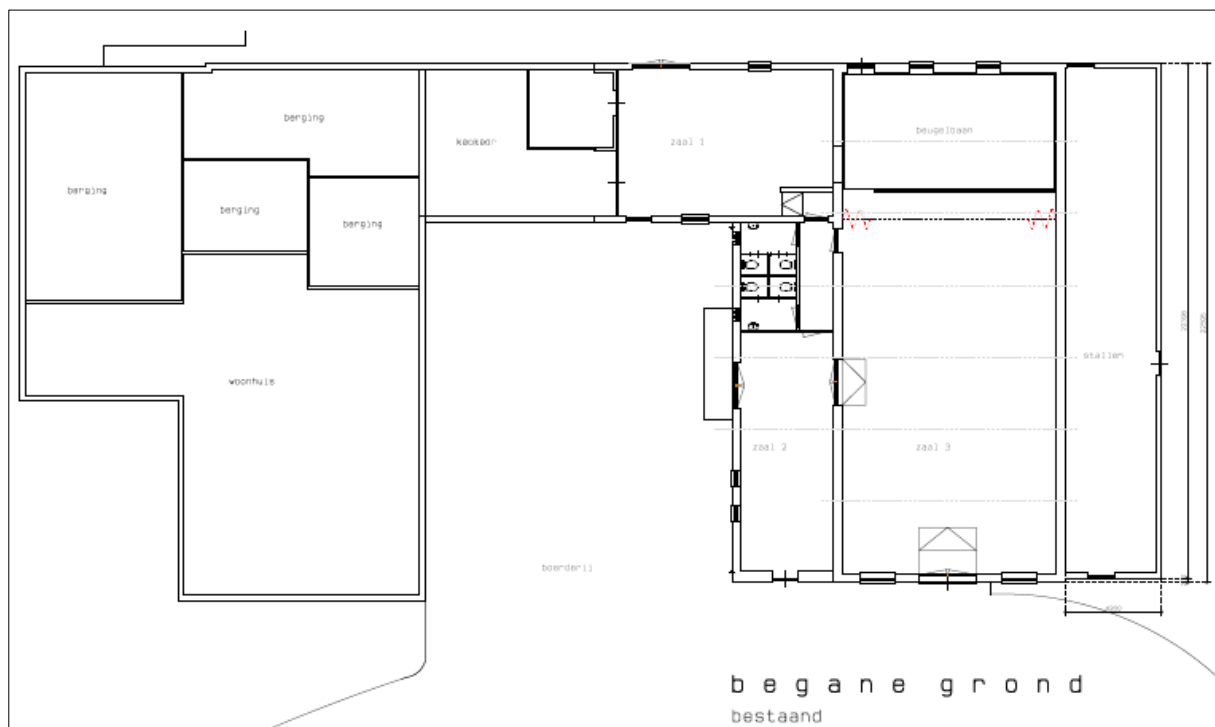
- Woonhuis (privé) met bergingen aan de linkervoorzijde.
- Keuken, zaal 1 en het boerenterras in het middendeel.
- Zaal 2 en zaal 3 en de voormalige stallen aan de rechtervoorzijde.

Verdieping

- Zolder boven de voormalige stallen aan de rechtervoorzijde.



Figuur 4, 5 en 6



Figuur 7: Bestaande toestand begane grond



Figuur 8: Voorzijde richting Kessel



Figuur 9: Achterzijde bestaande stal

Het bestaande boerengolfparcours bevindt zich in de huidige situatie aan de overzijde van de Ondersteweg/Hoeve in de weilanden richting de Maas, met een oppervlakte van circa 14,4 ha. op perceel sectie F nr. 129. Het bestaande boerengolfparcours zal gedeeltelijk worden verplaatst. In figuur 17 wordt aangegeven wat de oude plek van het boerengolfparcours is, dat niet meer wordt gebruikt.



Figuur 10: Voorzijde bestaande boerengolfparcours



2.3. Gebiedsprofiel

Begrenzing

De projectlocatie is gelegen in het Limburgse Maasdal, tussen de kernen Baarlo en Kessel, in het buurtschap Oyen. De bestaande bebouwing is gesitueerd in een bouwvlak.

Huidig grondgebruik in omgeving van het initiatief

De hoofdfunctie in de directe omgeving van de projectlocatie is primair agrarisch. De omgeving van de projectlocatie bestaat uit akkers, weilanden, de Maas en bebouwing in de vorm van boerderijen en een solitaire bedrijfswoning op de Ondersteweg nummer 9. Vanwege de ligging in een extensiveringsgebied kan de huidige varkenshouderij van De Hoeve als intensieve veehouderij op de locatie niet meer uitbreiden.

Aan de overzijde van het project bevindt zich een rundveebedrijf met een bedrijfswoning, die qua eigendom afgesplitst is van het agrarisch-toeristisch bedrijf. Het aanwezige boerengolfparcours zal gedeeltelijk verplaatst worden naar de weilanden achter huisnummer 8.



Figuur 11: Luchtfoto omgeving met projectlocatie (bron: Google)

3. BELEIDSKADER

3.1. Inleiding

Voor een beoordeling van het initiatief is het noodzakelijk in te gaan op het vigerend beleid. Hierbij zal aansluiting worden gezocht bij het Europees en Rijksbeleid, het provinciale beleid (Provinciaal Omgevingsplan Limburg), het regionale beleid en het gemeentelijk beleid van de gemeente Peel en Maas.

3.2. Europees beleid

Voor het Europees beleid wordt ingegaan op de Vogel- en habitatrichtlijn.

Vogel- en habitatrichtlijn

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht om speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'.

Het Natura 2000 netwerk bevat de gebieden die zijn aangewezen onder de Vogel- en Habitatrichtlijn en zijn daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingsdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ten opzichte van het voorliggende project is "Swalmdal" op ca. 8 kilometer ten zuiden van het plangebied. Gelet op deze afstand wordt de realisatie van het project niet belemmerd door het Europees beleid.

3.3. Rijksbeleid

Voor het Rijksbeleid wordt ingegaan op de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de Beleidslijn grote rivieren.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Op 13 maart 2012 is de SVIR vastgesteld door de minister van Infrastructuur en Ruimte. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid, zoals uiteengezet in de SVIR, van kracht geworden.

De SVIR vervangt verschillende nota's, waaronder ook de Nota Ruimte (2006) en geeft de ambitie aan voor Nederland. De SVIR geeft invulling aan het streven naar deregulering en decentralisatie van de ruimtelijke ordening. Het Rijk heeft gekozen voor een selectievere inzet van het rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat er vanuit dat de nationale belangen, die via wet- en regelgeving opgedragen worden aan de andere overheden, goed door hen worden behartigd.

Het Rijk heeft drie doelen gekozen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Dit gebeurt aan de hand van drie deeldoelen:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland;
2. het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het initiatief heeft betrekking op het inpandig realiseren van een Bed & Breakfast voorziening, een lobby met receptie binnen de voormalige stallen, zonder uitbreiding van het volume, met daarnaast de realisatie van een (buiten) boerengolfterrein achter de bestaande hoeve. Als gevolg van realisering van het plan zal ter plaatse de agrarisch-toeristisch economische structuur versterkt worden.

De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de mogelijkheid de kaders te stellen via o.a. het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Het Barro geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen, met daarin opgenomen de 13 nationale belangen. Daarbuiten ligt de verantwoordelijkheid bij de lokale overheden. In het Barro staat aan welke regels de gemeenten en provincies zich moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De nationale belangen zijn:

1. een goed vestigingsklimaat in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
2. de hoofdnetwerken voor (duurzame) energie en de energietransitie (overgang van grijze naar groene energie);
3. ruimte voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's en achterlandverbindingen;
6. de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem (weg, spoor en vaarwegen) beter benutten;
7. de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen in stand houden, zodat de netwerken blijven functioneren;
8. de milieukwaliteit (lucht, bodem en water) verbeteren en mensen beschermen tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en bescherming tegen (ingrijpende) klimaatveranderingen;
10. behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten (zoals de werelderfgoederen);
11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor de biodiversiteit;
12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Voor de doorwerking in het plangebied is in dit geval sprake van vier van deze dertien nationale belangen, namelijk:

- Verbeteren van de milieukwaliteit (nationaal belang 8), omdat een intensieve varkenshouderij verdwijnt uit een kwetsbaar gebied;
- ruimte voor waterveiligheid (nationaal belang 9);
- behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten (nationaal belang 10);

- zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten (nationaal belang 13).

In het Barro is de Maas aangewezen als Rivierbed. Het voorliggende plan omvat geen wijzigingen ten opzichte van de vigerende bestemmingen die zullen leiden tot ingrepen of ruimtelijke ontwikkelingen die het treffen van rivierverruimende maatregelen kunnen belemmeren. De toeristische gebruikswijzigingen op de begane grond en de verdieping binnen het bestaande gebouw 3 en de realisering van een boerengolfparcours vinden plaats buiten het rivierbed. Het veilig en doelmatig gebruik van het rivierbed, de afvoercapaciteit van de rivier, het bergend vermogen en de ecologische toestand van de rivier blijven gehandhaafd. Op grond daarvan gelden vanuit het Barro geen beperkingen voor het plan met een omgevingsvergunning vanuit ruimte voor waterveiligheid (nationaal belang 9).

Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit moet met behulp van de “ladder van duurzame verstedelijking” worden onderbouwd, conform artikel 3.1.6. lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder is wettelijk verankerd in het Bro. De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de drie treden van de Ladder.

Dat betekent voor alle ruimtelijke plannen:

1. eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
2. vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt;
3. mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

De beoogde ontwikkeling is zodanig kleinschalig dat een raakvlak met de Structuurvisie ontbreekt. Het initiatief voorziet in het aanbieden van een overnachtingsmogelijkheid in de vorm van 4 Bed & Breakfast kamers in een landelijke omgeving langs een fietsknooppunten-netwerk. De boerengolf betreft een bestaande activiteit.

Het initiatief sluit ook aan bij het gemeentelijke beleid, zie paragraaf 3.6. Hiermee wordt aangetoond dat er vraag is naar de beoogde functie. De bestaande bebouwing wordt hergebruikt dus er wordt conform stap 2 van de ladder duurzame verstedelijking gehandeld. Stap 3 van de ladder komt daarmee te vervallen.

Bij het plan wordt een bestaande agrarisch-toeristische bedrijfslocatie in het buitengebied duurzaam getransformeerd naar een volwassen agrarisch-toeristisch bedrijf, met renovatie van een deel van de bestaande bebouwing en handhaving van de natuurlijke kwaliteiten van de omgeving.

Bij de voorbereiding van het voorliggende plan is de wettelijk voorgeschreven procedure gevolgd. Daarmee is een zorgvuldige afweging van belangen en transparante besluitvorming geborgd.

Geconcludeerd wordt dat het project passend is binnen Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Beleidslijn grote rivieren.

In 2006 is de Beleidslijn grote rivieren in werking getreden, als opvolger van de Beleidslijn ruimte voor de rivier (1997). Deze beleidslijn is een afwegingskader waaraan activiteiten in het rivierbed moeten voldoen, zodat de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van de rivier behouden blijft en ontwikkelingen worden tegengegaan die verruiming van de rivier door verlaging of verbreding nu of in de toekomst onmogelijk maken.

In de Beleidslijn grote rivieren is het afwegingskader voor ruimtelijke initiatieven in het rivierbed hernieuwd vastgelegd. De basis van het afwegingskader voor ruimtelijke initiatieven in het rivierbed wordt gevormd door in het rivierbed onderscheid te maken in het stroomvoerend regime en bergend regime.

Ter hoogte van Kessel maakt het rivierbed van de Maas grotendeels onderdeel uit van het stroomvoerend regime. Ter hoogte van Baarlo is naast het stroomvoerend regime eveneens een groot gedeelte aangewezen als bergend regime.

Het project is geheel gesitueerd in het stroomvoerend rivierbed van de Maas, waarbij o.a. geldt dat er uitsluitend gebouwd mag worden ten behoeve niet-riviergebonden activiteiten onder een zogenaamde „nee, tenzij“-toets. Voor zowel de riviergebonden als de niet-riviergebonden activiteiten geldt dat bepaalde ingrepen alleen zijn toegestaan, mits daar duurzame compensatie tegen over staat. Nu de functieverandering uitsluitend plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing (volume), uitgezonderd het gebruik van het boerengolfterrein, is het project passend binnen de beleidslijn grote rivieren na afweging van de betrokken belangen in de omgevingsvergunning.

Een verdere toetsing van het initiatief aan het overig Rijksbeleid is gezien de omvang van het project niet aan de orde, er zijn verder geen nationale belangen in het geding.

3.4. Provinciaal beleid

Voor het provinciale beleid zal achtereenvolgens ingegaan worden op:

- Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL);
- Handreiking Ruimtelijke ontwikkeling 2007.
- Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM).

POL 2014

Voor de provinciale beleidskaders wordt ingegaan op het POL 2014, dat het POL 2006 vervangt. Op 12 december 2014 is het POL 2014 door Provinciale Staten vastgesteld. Het provinciaal ruimtelijk beleid, zoals verwoord in het Ontwerp POL 2014, is een integraal plan met een visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Limburg en de provinciale rolopvatting.

Het POL 2014 kent acht globaal afgebakende gebiedstypen. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Binnen het bebouwd gebied worden de volgende zones onderscheiden:

- stedelijk centrum
- stedelijk gebied
- landelijke kern en
- bedrijventerrein

Binnen het landelijk gebied worden de volgende zones onderscheiden:

- goudgroene natuurzone
- zilvergroene natuurzone
- brongroene landschapszone en
- buitengebied

Voor het aan de orde zijnde plangebied gelden conform het POL 2014 de volgende zones binnen het landelijk gebied:

- *Brongroene landschapszone*

Beekdalen én gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, in hoge mate bepalend voor het beeld van het Limburgs landschap. Deze zone omvat ook het winterbed van de Maas. De brongroene landschapszone is een samenvoeging, aanpassing en verkleining van de voormalige POL perspectieven P2 (provinciale ontwikkelingszone groen) en P3 (ruimte voor veerkrachtige watersystemen).

- *Zilvergroene natuurzone*

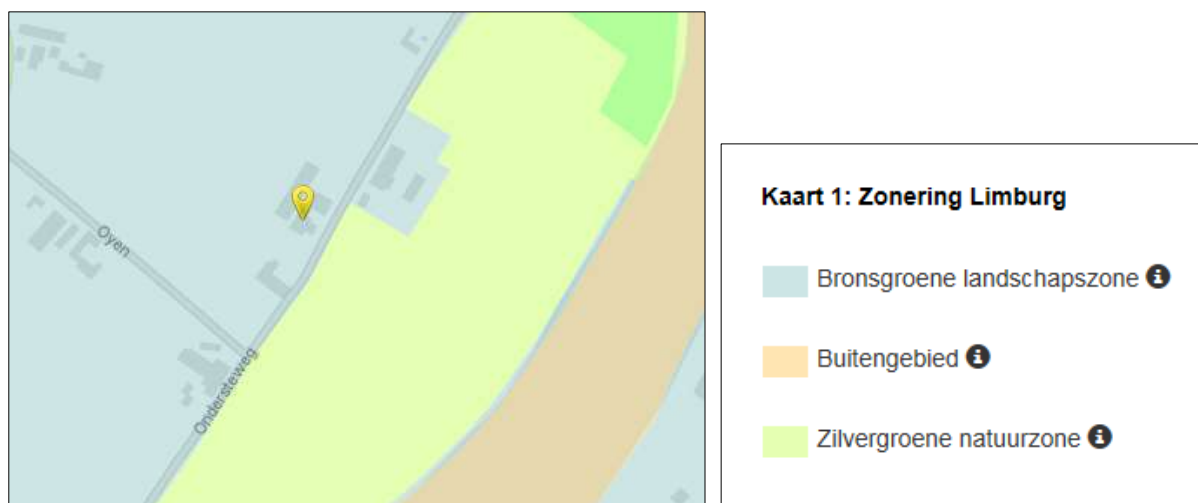
Landbouwgebieden waar grote kansen liggen voor ontwikkeling van natuurwaarden.

De gebruikswijziging met lobby/receptie (begane grond) en de Bed & Breakfast voorziening (op verdieping) is passend binnen de doelstellingen van de brongroene landschapszone door het recreatief medegebruik van de bestaande bebouwing. De landschappelijke inpassing van het totale plan zal later aan de orde komen bij het herontwikkelingsplan voor Hoeve De Middelt, met de realisering van een hoogstamboomgaard en de aanleg van kwelputten aan de Maaszijde. De landschappelijke inpassing kan niet in deze fase van het plan gerealiseerd worden, omdat de bouwkundige ingrepen de uit te voeren inpassing te niet zouden doen. Er is derhalve gekozen om de landschappelijke inpassing vast te leggen in een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer en storting van een geldelijke bijdrage in het daarvoor bestemde fonds.

Het verleggen van het bestaande boerengolfparcours naar de achterzijde van de bestaande bebouwing is als extensief recreatief gebruik van een weiland eveneens passend binnen brongroene landschapszone.

De toeristische gebruikswijzigingen op de verdieping binnen het bestaande gebouw 3 en de realisering van een boerengolfparcours vinden plaats buiten het rivierbed.

Onderstaand is het kaartfragment van het vastgestelde POL 2014 weergegeven.



Figuur 12: Uitsnede POL-viewer 2014 met locatie Ondersteweg 8 Kessel binnen de zones.

Als gevolg van het handhaven van een smalle strook van circa 1,4 ha van het bestaande boerengolfparcours (huidige oppervlakte circa 14,4 ha) aan de Maaszijde is het project tevens gedeeltelijk gelegen in de zilvergroeene natuurzone. Het bestaande volume van het parcours op de locatie vermindert als gevolg van de verplaatsing achter de hoeve met ca. 90%. De boerengolf op de huidige locatie is positief bestemd in het vigerende bestemmingsplan. De nieuwe locatie van het boerengolfparcours achter de Hoeve met circa 7,2 ha is gesitueerd buiten de goudgroene zone (voormalige EHS). Een landbouwfunctie met een extensief recreatief medegebruik is passend in het provinciale beleid.

Als onderdeel van een aantrekkelijke woon- en leefomgeving heeft de provincie beleid ontwikkeld voor een gezonde vrijetijdseconomie die het imago van Limburg behoudt, versterkt en benut. Dit wordt mogelijk gemaakt door:

- een uitgebreid, aantrekkelijk en gevarieerd aanbod aan verblijfsaccommodatie, voorzieningen, een samenhangende recreatieve infrastructuur, evenementen en recreatief-toeristische concepten;
- een voor beleving toegankelijke natuur en landschap.

Voor het plangebied gebied zijn de provinciale regels ten aanzien van vrijetijdseconomie van toepassing volgens artikel 2.4.6 Vrijetijdseconomie van de Omgevingsverordening Limburg 2014:

Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor voorzieningen voor vrijetijdseconomie aan de bestaande voorraad vrijetijdseconomie alsmede aan de bestaande planvoorraad vrijetijdseconomie anders dan in overeenstemming met de thematische principes zoals beschreven in paragraaf 6.4 van het POL2014 en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Noord-Limburg.

Het plan betreft een kleinschalige uitbreiding van het aanbod van overnachtingsmogelijkheden in de vorm van 4 Bed & Breakfast kamers. Het initiatief is op 20 maart 2018 besproken in het regionale overleg verblijfsrecreatie Noord-Limburg met een positieve beoordeling. Aangezien het een kleinschalige ontwikkeling betreft is verdere regionale afstemming of instemming niet noodzakelijk.

Oude POL-aanvulling nieuwe Wet ruimtelijke ordening

Door de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 is de rol van de provincie bij gemeentelijke ruimtelijke plannen veranderd. De provincie is voortaan alleen nog betrokken bij die gemeentelijke bestemmingsplannen en Wabo-vergunningen op grond van een "Interim-belangenstaat 2012-2013" d.d. 1 juni 2012, welke gehanteerd zal worden tot het moment dat het nieuwe POL 2014 in werking is getreden. Door de ligging van het plan in de voormalige P3 (veerkrachtige watersystemen) is het noodzakelijk dat de gemeente vooroverleg voert met de provincie Limburg.

Geconcludeerd moet worden dat er een provinciaal belang bestaat bij het voorliggende plan.

Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg 2007

De handreiking bevat aanvullende regels voor het beoordelen van initiatieven in de verschillende perspectieven van het oude POL. Voor nieuwe economische dragers in het buitengebied gelden volgens de handreiking in 2.2.8. aanvullende regels. Benutting van vrijkomende agrarische bebouwing is toegestaan, mits hierbij sprake is van kwaliteitsverbetering bijvoorbeeld door landschappelijke verbetering en afname van het bouwvolume. Het bestaande volume vermindert per saldo met -2 m³. De ontwikkeling binnen de bestaande stallen is gericht op een verbouw en passend recreatief gebruik, waarbij met investeringen de gebouwde kwaliteit een sterke impuls krijgt. Getoetst aan de Handreiking kan geconcludeerd worden dat de gebruikswijziging naar recreatief passend is binnen de bovengenoemde Handreiking.

Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM)

De POL-aanvulling “Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering”, met het daarbij behorende Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM), geeft extra condities en voorwaarden aan, waaronder bepaalde ontwikkelingen mogelijk zijn. Het LKM is per 1 januari 2010 in werking getreden en bij ontwikkeling van functies die in beginsel niet thuishoren in het buitengebied kan een tegenprestatie verlangd worden voor de mogelijke compensatie van de omgevingskwaliteit. Op basis van het oude POL is een aantal mogelijke ontwikkelingen buiten de contouren in modules uitgewerkt. De uitbreiding van het agrarisch-toeristisch bedrijf in het LKM valt onder module “gebiedseigen recreatie en toerisme”. Voor de uitbreiding van bestaande en de vestiging van nieuwe recreatieve & toeristische bedrijven geldt een kwaliteitsbeleid. Dit houdt in dat ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

De uitwerking van het LKM wordt aan de gemeenten gedelegeerd. Het LKM zal in de paragraaf van het gemeentelijk beleid nader worden uitgewerkt.

Geconcludeerd moet worden dat het initiatief niet belemmerd wordt door de beleidskaders van de provincie Limburg.

3.5. Regionaal beleid

Voor het realiseren van de gebruikswijziging zijn geen relevante regionale beleidskaders van toepassing.

3.6. Gemeentelijk beleid

Achtereenvolgens zal ingegaan worden op de Structuurvisie Buitengebied gemeente Peel en Maas, het kwaliteitskader gemeente Peel en Maas en het overig relevant gemeentelijk beleid.

Structuurvisie Buitengebied gemeente Peel en Maas

Dit in december 2011 door de gemeenteraad vastgestelde plan omvat een visie op het gehele buitengebied van de voormalige gemeenten Kessel, Helden, Maasbree en Meijel, om samen tot één beleid voor het buitengebied te komen. De Structuurvisie kent een grote mate van gedetailleerdheid en is tevens de basis voor het nieuwe bestemmingsplan “Buitengebied” in de gemeente Peel en Maas.

In de Structuurvisie Buitengebied wordt het beleid met betrekking tot het buitengebied van de gemeente Peel en Maas gebundeld. Een groot gedeelte van het beleid is al vastgesteld. Door middel van deze Structuurvisie Buitengebied worden zaken in een integrale context geplaatst. Dit beleid vormt de basis voor het bestemmingsplan “Buitengebied”, waarin het beleid juridisch wordt vastgelegd.

De Structuurvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

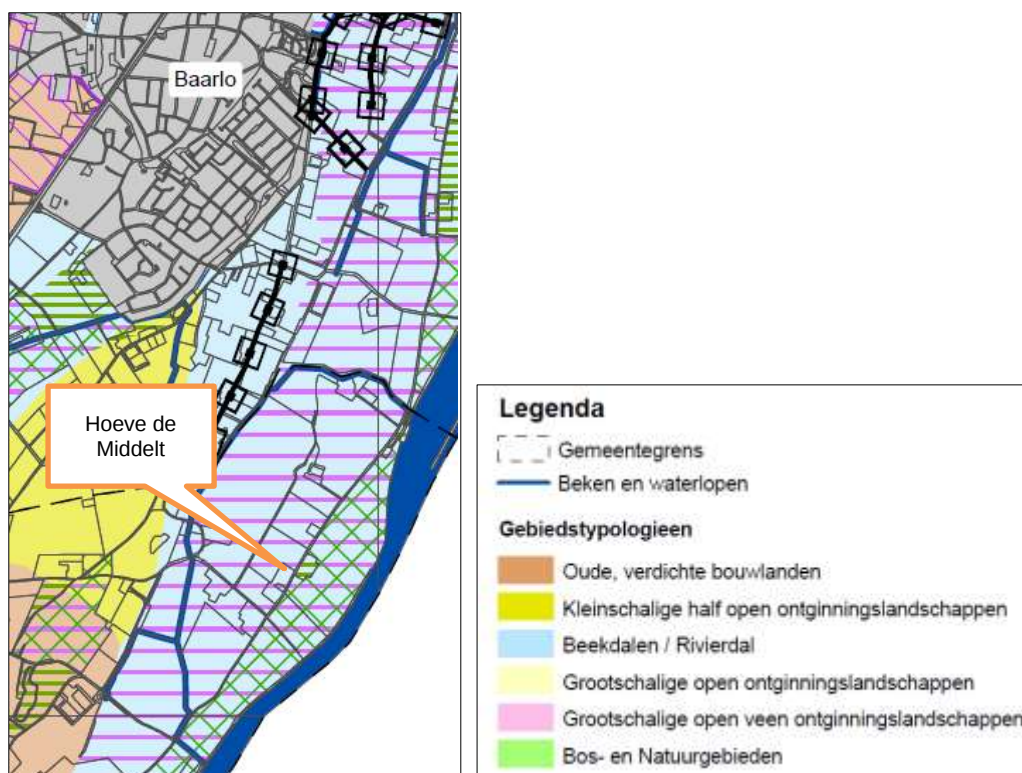
- Algemene beleidsuitgangspunten voor het buitengebied.
- Het Structuurplan Buitengebied Peel en Maas 2008.
- Aanvullingen op het Structuurplan Buitengebied Peel en Maas 2008.
- Structuurvisie Intensieve Veehouderij en Glastuinbouw.
- Het kwaliteitskader (uitwerking LKM).
- Het archeologiebeleid.

Hoeve De Middelt aan de Ondersteweg 8 te Kessel is volgens de Structuurvisie gesitueerd in de gebiedstypologie “Beekdal-Rivierdal”, dit is één van de zes deelgebieden in het kader van een gebiedstypologie. Dit landschap wordt gekenmerkt door een beperkt rivierdal met een strook gronden langs de Maas. Het rivierterrassenlandschap kent langgerekte laagtes met veelal een onregelmatig verkavelingspatroon.

Als ruimtelijk-landschappelijk doel voor dit gebiedstype wordt onder meer genoemd de versterking van de landschappelijke openheid. De ruimtelijk-functionele ontwikkelingsrichting zet in op extensief beheer van graslanden, natuur- en landschapsontwikkeling en het toestaan van nieuwe economische dragers aan de randen.

De gebruikswijziging binnen het bestaande gebouw met een Bed & Breakfast voorziening is een nieuwe economische drager en is passend binnen deze typologie van de structuurvisie. Recreatie, toerisme en landbouw moeten zich naast elkaar kunnen ontwikkelen, waarbij de verschillende functies de leefbaarheid van het buitengebied versterken.

De gebruikswijziging naar “verblijfsrecreatie” in de vorm van 4 B&B kamers kan gelijkgesteld worden met het gemeentelijk beleid voor het toestaan van logeren, waarbij maximaal 5 appartementen met een oppervlak van 50 m² per appartement toegestaan zijn. De 4 nieuwe B&B kamers op de verdieping voldoen qua aantal en afmetingen (<50m²) aan het gemeentelijk beleid.



Figuur 13: Uitsnede kaart Structuurvisie Buitengebied december 2011 met locatie

De Structuurvisie behandelt verder een aantal thematische onderwerpen, zoals toerisme en recreatie. Ten aanzien van deze bedrijvigheid wordt een onderscheid gemaakt naar dagrecreatie en verblijfsrecreatie. Bij het bestaande agrarisch-toeristische bedrijf is de economische drager “dagrecreatie” reeds aanwezig en positief bestemd voor diverse functies, zoals het boerenterras, solexverhuur en boerengolf.

Voor de realisering van de nieuwe verblijfsvoorziening gelden de volgende criteria:

- Het initiatief mag geen aantasting betekenen van bestaande natuur, landschappelijke, cultuurhistorische, abiotische en archeologische waarden.
- Er mag geen sprake zijn van onevenredige verkeerskundige effecten.
- Geen milieuhygiënische belemmeringen opleveren voor omliggende functies.
- Het initiatief moet een tegenprestatie leveren gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit welke gebaseerd wordt op het ter plaatse geldend gebiedstype.
- De nieuwe toeristisch-recreatieve functie moet een duidelijke meerwaarde hebben ten opzichte van de bestaande toeristisch-recreatieve structuur in de regio. Het initiatief is op 20 maart 2018 besproken in het regionale overleg verblijfsrecreatie Noord-Limburg met een positieve beoordeling.
- 'Meer van hetzelfde' moet vermeden worden.

Geconcludeerd kan worden dat de realisering van de kleinschalige verblijfsrecreatie binnen de bestaande bebouwing past binnen de gemeentelijke beleidsdoelstellingen.

Kwaliteitskader gemeente Peel en Maas.

Het kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas bevat het instrumentarium om ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met een gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied. Door het kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas wordt het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) vastgelegd in het gemeentelijke beleid. Het kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas is onderdeel van de Structuurvisie Buitengebied.

In paragraaf 3.1 van het kwaliteitskader is het LKM beschreven. Doel van het LKM is om gemeenten en Provincie een instrumentarium in handen te geven om noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied. Om dit doel te bereiken dienen gemeenten het kwaliteitsmenu op gemeentelijk niveau uit te werken en in het gemeentelijke beleid, de structuurvisie, vast te leggen. De toepassing van het LKM komt daarmee, met uitzondering van (provinciale) inpassingplannen, in handen van de gemeenten.

Het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas is vastgesteld in de raadsvergadering 20 december 2011 (gelijktijdig met de Structuurvisie Buitengebied). Vooruitlopend hierop heeft de raad op 28 juni 2011 de uitgangspunten voor het kwaliteitskader vastgesteld. Per gebiedstypologie is bepaald of en hoeveel aanvullende kwaliteit er gevraagd wordt. Ten aanzien van het aspect tegenprestatie kan het volgende gesteld worden. De Structuurvisie hanteert het principe van een kwaliteitsbijdrage bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Hierin wordt een onderscheid gemaakt tussen het basispakket met basiskwaliteiten (B), het pluspakket (B+) en een aanvullende kwaliteitsverbetering.

Voor de realisering van kleinschalige logeerinrichtingen bij agrarische bedrijven binnen de bestaande bebouwing, geldt op grond van het kwaliteitskader "basiskwaliteit". De oppervlakte aan landschappelijke inpassing dient overeen te komen met 10% van de oppervlakte waar de nieuwe functie komt, of de oppervlakte van de (in pandige) functiewijziging.

Nu de inpassing voor de realisatie praktisch niet uitvoerbaar is, is tussen initiatiefnemer en de gemeente afgesproken om de compensatie vast te leggen op basis van 10% van de functiewijziging x €6,- per m². De oppervlakte van de gebruikswijziging bedraagt in totaal ca. 256 m² voor de Bed & Breakfast voorziening.

De beoogde landschappelijke inpassing kan nog niet gerealiseerd worden, omdat de voorgenomen bouwkundige ingrepen de uit te voeren landschappelijke inpassing te niet zouden doen. Derhalve is gekozen voor een storting in het gemeentelijk kwaliteitsfonds.

Deze afwijking van het reguliere proces zal in een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer vastgelegd worden.

De kwaliteitsverbetering van het volledige project dient verder afgestemd te worden met de Kwaliteitscommissie Buitengebied Peel en Maas, waarbij de mogelijke verbeteringen als nadrukkelijke wens van de opdrachtgever er globaal als volgt uitzien:

- Aanleg van een kwelpoel aan de Maaszijde.
- Aanleg van een waterelement met rietvelden aan de bovenzijde richting huize Oyen.
- Aanleg van een hoogstamboomgaard binnen het bestaande bouwvlak.
- Aanleg parkeervoorziening in het groen.

De gewenste totale kwaliteitsverbetering, zoals hierboven geschetst, kan uiteraard anders uitpakken, mede naar aanleiding van overleg met Rijkswaterstaat. Voor de onderhavige onderbouwing is daarmee de compensatie met storting van een overeengekomen bedrag voldoende onderbouwd.

Overig relevant gemeentelijk beleid

Voor de beoordeling van het voorliggende initiatief is de “Toekomstvisie recreatie en Toerisme Peel en Maas en Leudal” relevant. Deze visie is opgesteld in december 2008.

De gemeente Peel en Maas streeft samen met ondernemende burgers en het toeristische bedrijfsleven naar een aantrekkelijk, gevarieerd en gastvrij aanbod van recreatieve voorzieningen en mogelijkheden voor haar inwoners en gasten. Vanuit deze missie worden de twee hoofddoelstellingen van het toeristisch-recreatief beleid voor de regio Peel en Maas voor de komende 5 tot 10 jaar geformuleerd:

- het positioneren van de regio als een aantrekkelijke groene toeristisch-recreatieve bestemming, het daartoe scheppen en beheren van een aantrekkelijk pakket aan toeristische en recreatieve voorzieningen en het mede zorg dragen voor een goede promotie van dit geheel;
- het creëren van heldere en stimulerende voorwaarden waarbinnen de dynamiek van recreatie, het toeristisch bedrijfsleven en ondernemende burgers wordt versterkt en de kansen kunnen worden benut.

Het initiatief van de Bed & Breakfast voorziening is door de gemeente beoordeeld op de vraag of er iets toegevoegd wordt aan het bestaande aanbod van laagdrempelige overnachtingsmogelijkheid in de omgeving van Kessel-Baarlo. Het initiatief voor deze nieuwe B & B in een landelijke omgeving wordt als aanbodtype en locatie als positief beschouwd. Het initiatief is daarmee een aanvulling op het toeristisch pallet in de omgeving en levert derhalve een bijdrage aan de economie in de regio. Het initiatief is besproken in het regionaal overleg verblijfsrecreatie en is accoord bevonden.

Het onderhavige initiatief heeft betrekking op de realisering van de Bed & Breakfast voorziening op de verdieping van gebouw 3, onderdeel uitmakend van de carré-boerderij, de realisatie van een lobby met receptie en de realisatie van een boerengolfparcours aan de achterzijde van de bestaande boerderij.

Architectural drawings of the front and back elevations of a house. The drawings include a table with technical specifications and a scale bar.

TECHNISCHE SPECIFICATIES:

Opmerking	Opmerking
1. Het huis is ontworpen voor een woonoppervlakte van 100 m².	2. Het huis is ontworpen voor een woonoppervlakte van 100 m².
3. Het huis is ontworpen voor een woonoppervlakte van 100 m².	4. Het huis is ontworpen voor een woonoppervlakte van 100 m².
5. Het huis is ontworpen voor een woonoppervlakte van 100 m².	6. Het huis is ontworpen voor een woonoppervlakte van 100 m².
7. Het huis is ontworpen voor een woonoppervlakte van 100 m².	8. Het huis is ontworpen voor een woonoppervlakte van 100 m².
9. Het huis is ontworpen voor een woonoppervlakte van 100 m².	10. Het huis is ontworpen voor een woonoppervlakte van 100 m².
11. Het huis is ontworpen voor een woonoppervlakte van 100 m².	12. Het huis is ontworpen voor een woonoppervlakte van 100 m².

voorgevel

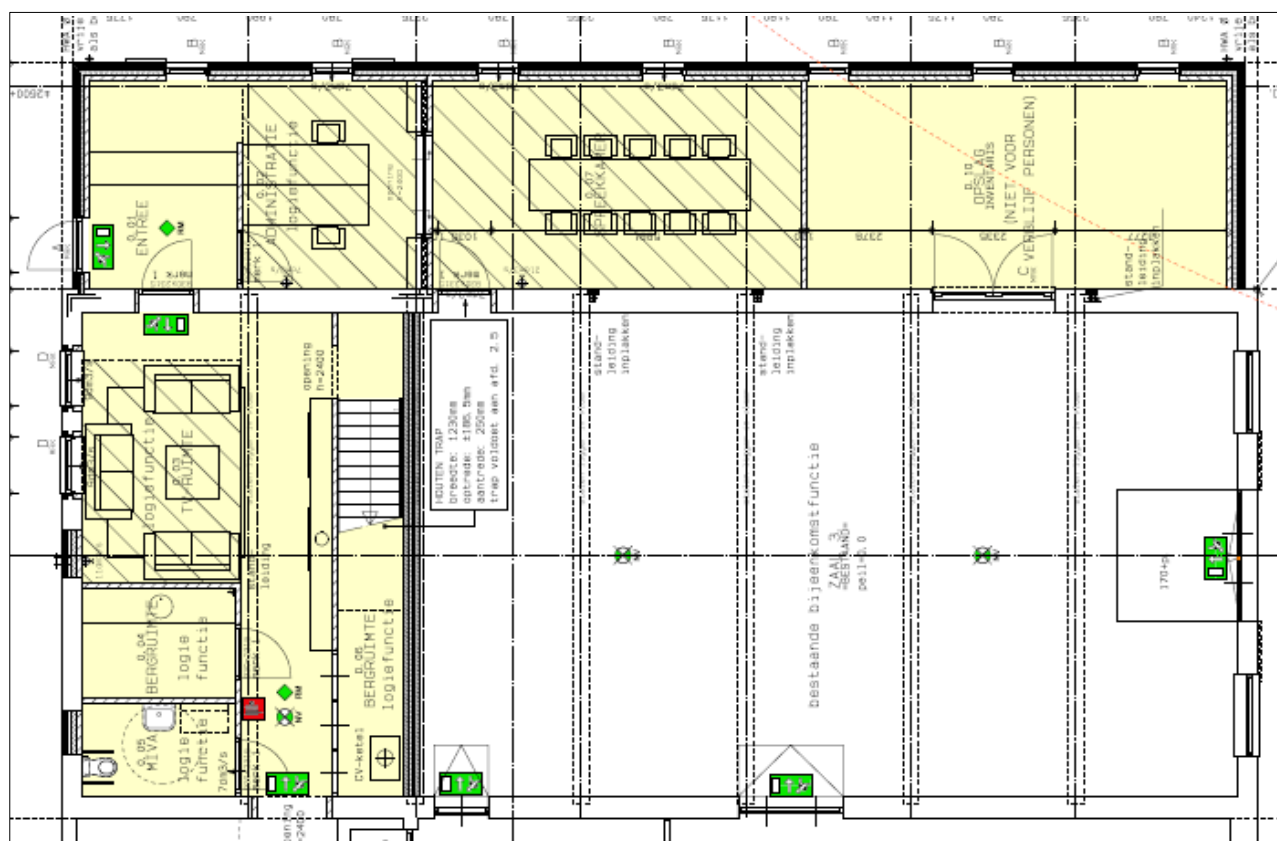
achtergevel

Adviesbureau Theelen
Ruimtelijke onderbouwing
Hoeve de Middelt
Kessel

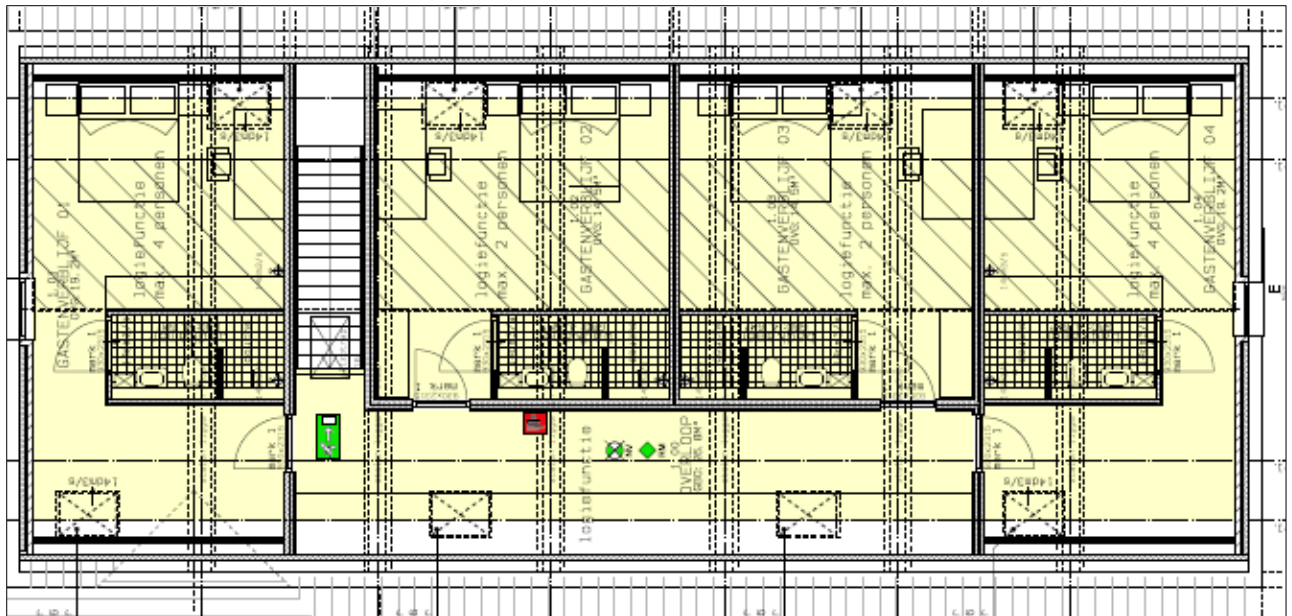
4.2 Uitgangspunten

De gebruikswijziging is onderstaand weergegeven op de tekeningen van Janssen Wuts Architecten d.d. 9 juni 2016 met de volgende kenmerken:

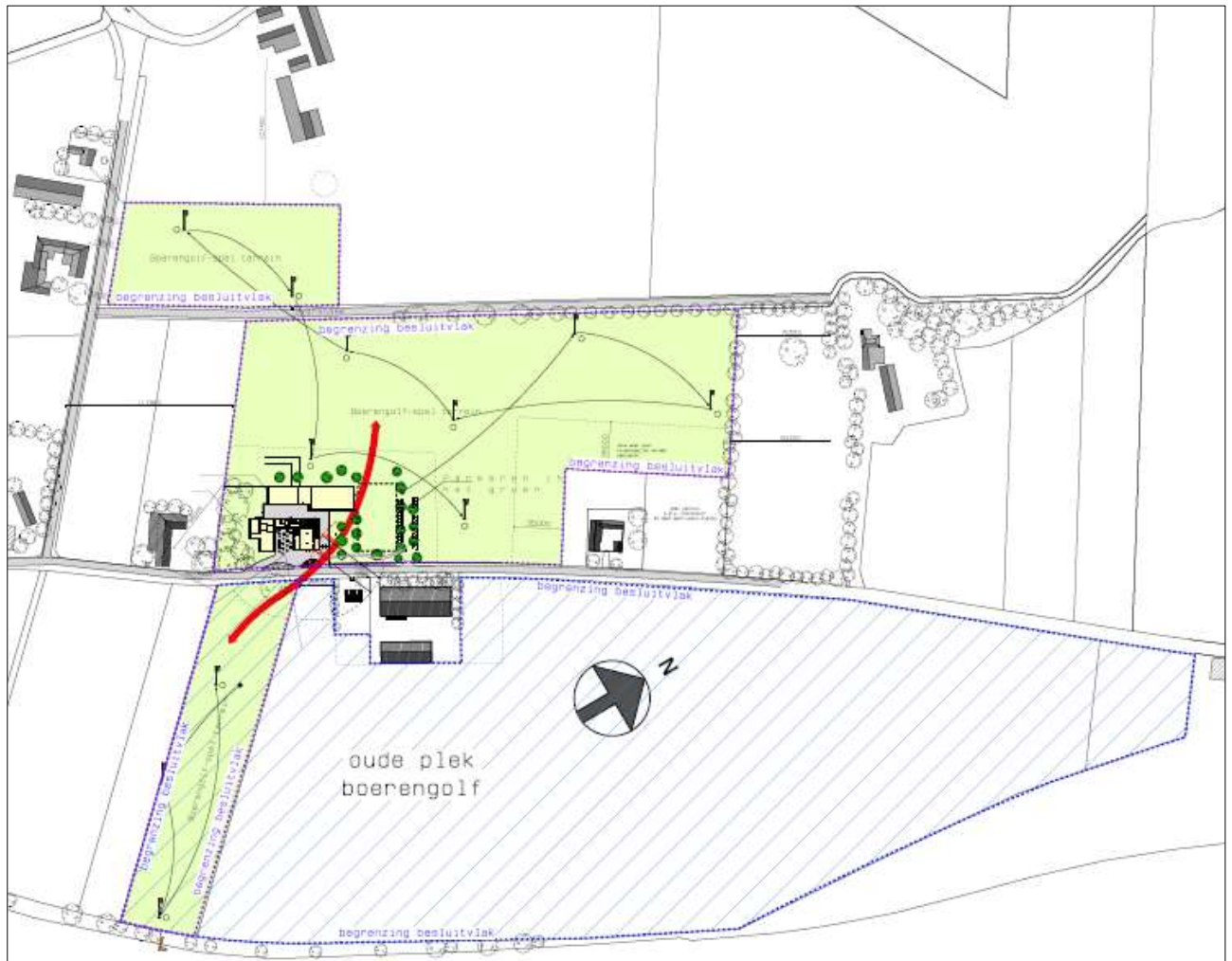
- de bestaande stallen aan de rechtervoorzijde worden op de begane grond omgebouwd naar een lobby met receptie, spreekkamer en ruimte voor opslag van inventaris, waarbij de oppervlakte nagenoeg gelijk blijft, de linker/zuidvleugel van de boerderij wordt niet gewijzigd;
- op de verdieping worden vier kamers gerealiseerd als Bed & Breakfast voorziening met een capaciteit van 8 - 12 personen;
- het huidige boerengolfterrein, gelegen aan de voorzijde, wordt verplaatst naar een nieuwe locatie achter de hoeve, behoudens een smalle strook aan de voorzijde, waarbij de totale omvang afneemt van circa 14,4 ha naar circa 7,2 ha;
- in figuur 17 is de oude en nieuwe situatie van het boerengolfterrein weergegeven, met tevens een begrenzing van het besluitgebied van het project.



Figuur 15: Nieuwe situatie entree, lobby/receptie en spreekkamer/opslag begane grond (JW 9 juni 2016)



Figuur 16: Nieuwe situatie verdieping (JW 9 juni 2016)



Figuur 17: Oude en nieuwe situatie omgeving/verbeelding boerengolfparcours (JW13 maart 2018)

5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

5.1. Inleiding

Voor het bepalen van de effecten van het initiatief is het van belang om na te gaan of het plan zal leiden tot een aantasting van de ruimtelijke structuur en van de aanwezige functies ter plaatse in de toekomst. De ruimtelijke gevolgen in de directe omgeving van het project staan centraal, met een toets van mogelijke belemmeringen.

Voor de toekomstige situatie zal achtereenvolgens ingegaan worden op de volgende aspecten:

- milieuwetgeving (bodem, geluid, milieuzonering, geur, luchtkwaliteit en externe veiligheid);
- kabels, leidingen en straalpaden
- natuur en landschap met flora- en faunatoets
- waterhuishouding en watertoets;
- archeologie en cultuurhistorie;
- verkeer en parkeren.

5.2. Milieu

Bodem

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in een ruimtelijk plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie.

Voor het project is een vooronderzoek bodem conform de NEN 5725 uitgevoerd door Aeres Milieu BV te Roermond onder rapportnummer AM14022 met rapportdatum 28 april 2014 (zie **bijlage 4**). Momenteel wordt binnen de bodembranche door onder andere bevoegde gezagen een maximale geldigheidsduur van 5 jaar gehanteerd voor reeds uitgevoerde bodemonderzoeken. Het rapport uit 2014 is derhalve bruikbaar, omdat de situatie ter plaatse aantoonbaar niet is gewijzigd.

Het rapport is door de gemeente beoordeeld naar aanleiding van deze procedure en tevens vooruitlopend op de te verwachten omgevingsvergunningaanvraag. De doelstelling van dit onderzoek is om na te gaan of op deze locatie sprake is van een verontreiniging van de bodem en/of grondwater. In het onderzoek is de mogelijke aanwezigheid van asbest tevens onderzocht conform de NEN 5725.

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek en de uitgevoerde terreininspectie kan de onderzoekslocatie als 'onverdacht' worden beschouwd op het voorkomen van bodemverontreiniging. Ter plaatse van de machineberging vinden potentieel bodembedreigende activiteiten plaats (opslag van olie en dieselolie). Door de aanwezigheid van een dubbelwandige tank, de aanwezige lekbak en een deugdelijke betonvloer wordt niet verwacht dat ter plaatse bodemverontreiniging is ontstaan.

Voor de toekomstige ontwikkeling wordt geadviseerd om ter plaatse van de herinrichting/uitbreiding een verkennend bodemonderzoek te laten uitvoeren. De gemeente Peel en Maas heeft het vooronderzoek beoordeeld en stemt in met de conclusies.

Geconcludeerd kan worden dat de ruimtelijke procedure voor de gebruikswijziging doorlopen kan worden, aangezien het aspect bodem hiervoor geen belemmering vormt en er geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd.

Geluid

Het toekomstige gebruik als Bed & Breakfast voorziening is geen geluidgevoelige bestemming. In de Wet geluidhinder (Wgh) worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- andere geluidgevoelige gebouwen;
- geluidgevoelige terreinen.

Geconcludeerd kan worden dat een Bed & Breakfast voorziening geen geluidgevoelig object is in het kader van de Wgh. De vier nieuwe kamers zijn gelegen in westelijke richting van de bestaande (bedrijfs)woning en ruimtelijk in voldoende mate afgescheiden met een aparte ingang. Het woon- en leefklimaat van de bestaande (bedrijfs)woning zal als gevolg van de gebruikswijziging niet negatief belast worden. De aard, omvang en activiteiten van de B & B is qua geluidemissie naar de omgeving verwaarloosbaar.

Een nader onderzoek naar de invloed van het wegverkeerslawaaï op het project is niet aan de orde, gezien de functie en inpanning van de Bed & Breakfast voorziening. De overige gebruikswijziging naar een lobby/kantoorruimte en de verplaatsing van het boerengolfparcours zijn voor het aspect geluid niet relevant.

Naar aanleiding van de ter inzage legging van de ontwerpbesluit in april 2015 en de ingediende zienswijzen hierop, heeft de initiatiefnemer aan HMB B.V. te Maasbree opdracht gegeven een akoestisch onderzoek uit te voeren met een tweeledig doel:

- enerzijds is in het kader van de Wet ruimtelijke ordening beoordeeld in hoeverre de beoogde uitbreiding inpasbaar is in de lokale omgeving;
- daarnaast zijn in het kader van de Wet milieubeheer de optredende geluidbelastingen naar de omgeving bepaald en getoetst.

Het akoestisch onderzoek Industrielawaai (Wro en Wmb) Ondersteweg 8 Kessel d.d. 29 mei 2017 is ingesloten als **bijlage 5**. Het onderzoek is uitgevoerd voor de bedrijfssituatie, zoals deze zich voordoet na realisatie van het volledige plan. De uitgangspunten van het uitgevoerde akoestisch onderzoek zijn als volgt:

- De omgeving van het project wordt aangemerkt als een “rustig buitengebied” conform de publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) “Bedrijven en milieuzonering” uit 2009.
- Op grond van bijlage 1 uit de VNG-brochure geldt in een rustig buitengebied voor geluid een richtafstand van:
 - 50 m voor een varkenshouderij;
 - 10 m voor een horecagelegenheid (bar, café, restaurant, kantine e.d.);
 - 10 m voor een golfbaan.
- Voor een representatieve bedrijfssituatie is uitgegaan van het boerengolfparcours, het terras op de bestaande binnenplaats, de zalen binnen de voormalige varkensstal, de varkenshouderij, de aanwezigheid van verschillende technische installaties en de te verwachten verkeersbewegingen.
- Er vinden binnen het project geen incidentele activiteiten plaats die hogere geluidniveaus kunnen veroorzaken dan de representatieve bedrijfssituatie.
- Voor de verdeling van de mensen over het boerengolfterrein is uitgegaan van een worst-case situatie, die zich in de praktijk niet zal voordoen. Deze situatie is uitvoerig beschreven in het akoestisch onderzoek, en komt er kort gezegd op neer dat een situatie is doorgerekend dat er een continue volledige bezetting is van de baan (100 personen op de gedurende 13,5 uur per dag).

Uit het onderzoek kan het volgende geconcludeerd worden op basis van de rekenresultaten en de toetsing in hoofdstuk 5 van de rapportage:

- De afstand van de maatgevende woning van derden tot de inrichtingsgrens bedraagt ca. 20 meter. Er wordt derhalve niet voldaan aan de richtwaarde voor geluid uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Daarom is aanvullend onderzoek verricht naar de daadwerkelijk te verwachten geluidbelasting ter plaatse van omliggende woningen.
- Geconcludeerd wordt dat indien voldaan wordt aan de geldende geluideisen uit de milieuwetgeving een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen gewaarborgd is.
- In het kader van de Wet ruimtelijke ordening wordt geconcludeerd dat de beoogde wijziging van de inrichting vanuit akoestisch oogpunt mogelijk is.
- In het kader van het Activiteitenbesluit wordt aan alle geldende eisen voldaan.
- Uit het onderzoek volgt dat de inrichting vanuit akoestisch oogpunt alleszins inpasbaar is in de lokale omgeving.

Geconcludeerd kan worden dat voor het milieuaspect geluid sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Milieuzonering algemeen

Het projectplan is gesitueerd in het buitengebied in een voormalige stal van het agrarisch bedrijf. In de ruimtelijke onderbouwing moet worden aangetoond dat er geen milieu-hygiënische belemmering aanwezig is voor omliggende functies, waaronder woningen en nabijgelegen bedrijven. Voor wat betreft de onderbouwing daarvan dient in eerste instantie te worden uitgegaan van de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, editie 2009.

De brochure geeft minimale afstanden vanaf de grenzen van een bedrijf die aangehouden moeten worden vanwege geur, stof, geluid en gevaar. Wordt aan de richtwaarden voldaan dan kan worden aangenomen dat een bedrijf niet belemmerd wordt door een nieuwe planontwikkeling. Milieuzonering zorgt anderzijds ervoor dat (nieuwe) bedrijven ruimtelijk in voldoende mate gescheiden worden van woningen.

Voor een hotel geldt een richtafstand van 10 meter i.v.m. geur en geluid in het kader van milieuzonering. Voor een Bed & Breakfast, gelijk te stellen aan een hotel, zijn geen richtafstanden van toepassing, omdat de functie ondergeschikt dient te zijn aan de hoofdfunctie.

Voor de boerengolf als nevenactiviteit van het agrarisch-toeristisch bedrijf kan het volgende gesteld worden. Het boerengolfspel, welk ca. 1,5 uur in beslag neemt, kan gespeeld worden vanaf 08.30 uur, zolang het licht is, waarbij 90% van de groepen starten tussen 10.00 - 17.00 uur. Het boerengolf/boerenspielen parcours kent ca. 5.000 deelnemers per jaar. Het spel wordt het hele jaar rond gespeeld. De piek van de activiteit ligt van maart t/m oktober van maandag t/m zondag.

Het boerengolf is onderdeel van de agrarische activiteit, zoals gesteld onder het Activiteitenbesluit. Een melding op grond van dit besluit is daarom noodzakelijk. Alleen geluid is relevant als factor. Een volwaardige golfbaan (SBI-code 2008: 931) heeft een richtafstand van 10 meter tot een rustig buitengebied, vanwege het aspect geluid.

De boerengolf is in het project een nevenactiviteit, die in het weiland wordt gespeeld op 11 holes. Het gebruik is aanzienlijk minder intensief dan bij een reguliere 11/18-holes golfbaan, waar als norm met gemiddeld dagelijks 175 spelers gerekend wordt. Uitgaande van 300 speeldagen per jaar komt dit neer op een totaal aantal van 50.000 golfers per jaar bij een volwaardige golfbaan (bron: Nederlandse Golf Federatie (NGF)).

Voor de boerengolf in het project bedraagt de gemiddelde bezetting per dag bij 240 speeldagen (maart t/m oktober) ca. 21 spelers uitgaande van een jaartotaal van 5.000 spelers.

Richtafstanden moeten worden gemeten vanaf de rand van het weiland tot aan de rand van het bouwvlak waar een woning kan komen. Mede naar aanleiding van de gehouden inspraak met buurtbewoners (zie paragraaf 6.2) is het parcours zodanig vormgegeven, dat met een vrijwaringszone van 10 meter voor de woning Ondersteweg 10 gewaarborgd is dat het boerengolf geen hinder en/of aantasting van de privacy zal opleveren.

Geconcludeerd kan worden dat de Bed & Breakfast voorziening en de boerengolf vanuit het aspect milieuzonering mogelijk is op de locatie.

Omgekeerde werking

In de directe omgeving van het bedrijf en projectgebied zijn onderstaande agrarische bedrijven aanwezig. Dit zijn:

- Akkerbouwbedrijf Driessen, Ondersteweg 7 Kessel

Voor dit bedrijf is een melding op basis van het activiteitenbesluit ingediend op 17 januari 2012 voor de exploitatie van een akker- en tuinbouwbedrijf, in combinatie met 250 legkippen. Volgens de VNG-publicatie 2009 dient bij dit bedrijfstype een grootste afstand van 100 meter in acht te worden genomen. Dit op basis van de indeling in de categorie "Akker- en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief). Deze categorie sluit het beste aan bij deze combinatie van bedrijfsactiviteiten. De grootste afstand wordt gehanteerd in verband met geur. Voor geluid en stof is een afstand van 30 meter genoemd.

De daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten die op deze locatie plaatsvinden zijn zeer beperkt. Dit blijkt ook uit het aantal van 250 legkippen. Dit is een dieraantal dat zich begeeft op de grens van een bedrijfsmatige en hobbymatige activiteit. Een volwaardig legkippenbedrijf omvat al snel een omvang van meer dan 40.000 legkippen. Dit geeft ook een beeld van de omvang van de milieukundige gevolgen van deze bedrijfstak op dit bedrijf. Deze gevolgen zijn maar zeer beperkt, en zullen alleen al om die reden aanmerkelijk kleiner zijn dan de eerder genoemde richtafstand van 100 meter voor geur, en eerder in de leiden tot afstanden in de orde van grootte van 10-25 meter.

Voor de mogelijkheden van dit bedrijf kan worden geconstateerd dat de woning behorende bij het bedrijf Ondersteweg 8 dichtbij is gelegen dan het B&B initiatief dat nu aan de orde is. De realisatie van dit initiatief vormt dan ook geen (extra) belemmering voor het bedrijf Ondersteweg 7. Voorts sluit het terrein waarop de golfactiviteiten plaatsvinden aan het bouwvlak van het bedrijf Ondersteweg 7. Milieutoetsingen voor agrarische bedrijven zoals bij Ondersteweg 7 vinden echter nooit plaats op (cultuur)gronden, die verder niet bebouwd zijn. Het (aanvullend) medegebruik van de gronden als terrein voor boerengolf verandert daar niets in, en vormt derhalve geen belemmering voor het bedrijf aan de Ondersteweg 7.

- Veehouderijbedrijf Oijen 8, Kessel

Voor dit bedrijf is een melding voor het activiteitenbesluit van toepassing voor 500 vleesstieren. Deze inrichting ligt ten noordwesten van het initiatief, waarbij de afstand tussen het bouwvlak van dit bedrijf en het B&B initiatief ca. 225 meter is. De kortste afstand tussen de bouwvlakgrens van dit bedrijf en het perceel waarop boerengolf wordt gespeeld bedraagt enkele meters, en sluit met een punt aan op het boerengolfterrein.

Volgens de VNG-publicatie 2009 dient bij dit bedrijfstype een grootste afstand van 100 meter in acht te worden genomen. Dit op basis van de indeling in de categorie "Fokken en houden van rundvee". De grootste afstand wordt gehanteerd in verband met geur. Voor geluid en stof is een afstand van 30 meter genoemd.

Gezien deze richtafstand, en de werkelijke afstand van ca. 225 meter, is geen belemmering vanwege het initiatief te verwachten op het bedrijf aan Oijen 8.

Milieutoetsingen voor agrarische bedrijven zoals bij Oijen 8 vinden nooit plaats op (cultuur)gronden, die verder niet bebouwd zijn. Het (aanvullend) medegebruik van de gronden als terrein voor boerengolf verandert daar niets in, en vormt derhalve geen belemmering voor het bedrijf aan Oijen 8.

▪ Veehouderijbedrijf Oijen 8a, Kessel

Voor dit bedrijf is een melding voor het activiteitenbesluit van toepassing voor 50 zoogkoeien, 50 stuks jongvee en 50 vleesstieren. Deze inrichting ligt ten westen van het initiatief, waarbij de afstand tussen het bouwvlak van dit bedrijf en het B&B initiatief ca. 220 meter is. De kortste afstand tussen de bouwvlakgrens van dit bedrijf en het perceel waarop boerengolf wordt gespeeld bedraagt ca. 10 meter, waarbij de weg "Oijen" tussen beiden in ligt.

Volgens de VNG-publicatie 2009 dient bij dit bedrijfstype een grootste afstand van 100 meter in acht te worden genomen. Dit op basis van de indeling in de categorie "Fokken en houden van rundvee". De grootste afstand wordt gehanteerd in verband met geur. Voor geluid en stof is een afstand van 30 meter genoemd. Gezien deze richtafstand, en de werkelijke afstand van ca. 220 meter, is geen belemmering vanwege het initiatief te verwachten op het bedrijf aan Oijen 8a.

Milieutoetsingen voor agrarische bedrijven zoals bij Oijen 8a vinden nooit plaats op (cultuur)gronden, die verder niet bebouwd zijn. Het (aanvullend) medegebruik van de gronden als terrein voor boerengolf verandert daar niets in, en vormt derhalve geen belemmering voor het bedrijf aan Oijen 8a.

▪ Melkveebedrijf Mertens, Ondersteweg 9 Kessel

Volgens de VNG-publicatie 2009 betreft dit een inrichting voor het fokken en houden van rundvee (categorie 3.2), waarbij een richtafstand van 100 meter is opgenomen. Deze afstand wordt bepaald door het onderdeel geur. Voor de onderdelen stof, geluid en gevaar is de richtafstand 30 meter.

De kortste afstand tussen het initiatief (gebouwen) en het bouwvlak van het bedrijf Ondersteweg 9 bedraagt circa 20 meter. Dit is korter dan de richtafstand uit de VNG-brochure. Dit geeft reden om nauwkeuriger de situatie te beoordelen, en niet enkel uit gaan van de grootste richtafstand uit de VNG-brochure.

Als eerste dient gekeken te worden naar de plek binnen de inrichting Ondersteweg 8, waar nu reeds toegestane activiteiten plaatsvinden. Hiervoor kan worden geconcludeerd dat de hoek van het gebouw waarin het gebruik "zaal 3" is, een bepalend punt is. Immers binnen dat gebouwonderdeel zijn op dit moment reeds activiteiten toegestaan, waarbij menselijk verblijf is toegestaan, en dit vormt daarmee een meetpunt voor het bepalen van afstanden.

Vervolgens is als tweede gekeken naar de situatie bij de inrichting Ondersteweg 9. Het bouwvlak van die inrichting loopt weliswaar door tot de weg, echter op basis van artikel 5.2.3. van het bestemmingsplan geldt er een bouwverbod vóór de bestaande voorgevelrooilijn. Tevens geldt er een bouwverbod vanwege een rioolleiding. Dit betekent dat er geen bedrijfsgebouwen dicht bij de weg gebouwd mogen worden dan in de huidige situatie. Dit is een zone van circa 9 meter breed, tussen de weg en de huidige bebouwing. Dit bekent concreet dat de afstand tussen de plek waar mogelijk bedrijfsgebouwen gerealiseerd kunnen worden op basis van het bestemmingsplan en het initiatief circa 27 meter bedraagt.

Als derde is beoordeeld wat de feitelijke situatie ter plekke van de inrichting Ondersteweg 9 is. De in nog goede staat verkerende bedrijfswoning ligt op een afstand van circa 28 meter van het initiatief. Het dichtstbijzijnde bedrijfsgebouw (melkveestal/garage) ligt op een afstand van circa 50 meter van het initiatief.

Het is niet in redelijkheid te verwachten dat het melkveebedrijf zich in de toekomst ontwikkelt in de richting van het initiatief. Dit vanwege:

- De ligging van de eigen woning.
- De logische plek van de garage en melk(tank)ruimte aan de voorzijde van de stal in de totale bedrijfsroutering van een melkveebedrijf.
- Het hebben van ontwikkelingsruimte binnen het bouwvlak aan de noord-/noordoostzijde van de huidige gebouwen.

Voorts zijn voor dit bedrijf de milieuregels vanwege het activiteitenbesluit van toepassing. In deze regels is voorgeschreven dat de afstand tussen de gevel van een dierenverblijf en de gevel van een geurgevoelig object minimaal 25 meter moet bedragen. De minimale afstand tussen het dichtstbijgelegen emissiepunt en een geurgevoelig object dient 50 meter te bedragen. Op dit moment is de hoek van het gebouwonderdeel "zaal 3" van Ondersteweg 8 het bepalende meetpunt. Immers dat is het gebouwonderdeel dat als geurgevoelig geldt. Vanuit dat punt gemeten ligt het volledige bedrijfsgebouw waarin melkvee wordt gehouden op een afstand van circa 52 meter. Het dichtstbijzijnde emissiepunt zal op circa 55 meter liggen. Gezien die afstandssituatie voldoet het bedrijf op dit moment aan de minimale afstanden vanuit geur, maar kan ook worden geconcludeerd dat er nauwelijks mogelijkheden zijn om een bedrijfsontwikkeling in de richting van het initiatief te realiseren. De minimaal aan te houden afstand van 50 meter wordt dan reeds in de huidige situatie beperkend.

Ondanks dat op basis hiervan reeds voldoende geconcludeerd kan worden dat er geen reële belemmeringen volgen voor het bedrijf vanwege het initiatief, is toch uitdrukkelijk gekeken naar de functie van de ruimtes die inpandig worden gerealiseerd, en die dichterbij de bedrijfsgebouwen van Ondersteweg 9 komen. Er is voor gekozen om die ruimtes een functie te geven dat geen verblijf toestaat dat meetelt voor afstandsbepalingen in het kader van het activiteitenbesluit of de Wet Geurhinder Veehouderijen. Hierdoor wordt zeker gesteld dat vanwege het initiatief geen extra belemmering ontstaat voor het bedrijf Ondersteweg 9.

Vanwege deze conclusie met betrekking tot afstanden, voortkomende uit het onderdeel geur, wordt tevens ruim voldaan aan de overige richtstanden van 30 meter die in de VNG-brochure 2009 voor de aspecten geluid, stof en gevaar worden genoemd.

Een goed woon- en leefklimaat

Zoals hiervoor omschreven zijn in de directe omgeving van het initiatief enkele andere agrarische bedrijven aanwezig. Dit zijn een akkerbouwbedrijf, twee veehouderijen en een melkveebedrijf. Op grotere afstanden zijn nog andere agrarische bedrijven aanwezig. Vanwege de grote afstand kan de invloed van die bedrijven worden uitgesloten.

Eerder is aangegeven dat er voor de omliggende bedrijven voorschriften uit het activiteitenbesluit van toepassing zijn, en dat aan de geldende voorschriften c.q. afstanden wordt voldaan. Dit betekent dat op basis van deze regels er geen milieubelasting op het initiatief te verwachten is die niet acceptabel is. Dit geeft reeds een goede basis voor het aanwezig zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Anderzijds vormt het initiatief een onderdeel van een agrarisch bedrijf, waarbij ook dieren worden gehouden (varkens en rundvee). De mogelijke milieu-impact vanwege deze activiteiten op het bedrijf zelf, zijn aanmerkelijk groter dan de mogelijke impact vanwege de bedrijven in de directe omgeving. Dit vanwege de korte afstand, de diersoorten en de dieraantallen.

De verbondenheid van de twee takken met elkaar vormen binnen dit bedrijf juist het sterke punt van dit initiatief. Mensen komen juist naar deze locatie om te genieten en gebruik te maken van de mogelijkheden die het bedrijf biedt door de aanwezigheid van deze agrarisch activiteiten.

Dat er op momenten mogelijk enige milieuhinder wordt ondervonden vanwege de agrarisch activiteiten van het bedrijf zelf, wordt daarbij geaccepteerd. Het is bij alle bezoekers ook duidelijk dat er een agrarische bedrijfsvoering aanwezig is. Voorts zal initiatiefnemer er zelf natuurlijk alles aan doen om de milieugevolgen vanwege de agrarische activiteiten te minimaliseren. Immers voor hen is dit het grootste belang.

Op basis daarvan kan dan ook worden geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plekke van het initiatief.

Aldus dient geconcludeerd te worden dat het gewijzigd gebruik met een Bed & Breakfast voorziening niet belemmerd wordt op grond van wettelijke milieueisen en er omgekeerd geen belemmeringen aanwezig zijn voor de omliggende agrarische bedrijven.

Wet luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten zijn projecten die de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' verslechteren.

Op basis van ervaringen in het verleden blijkt dat kleinschalige plannen vrijwel geen invloed hebben op de lokale luchtkwaliteit. Anderzijds betekent dit ook dat met kleinschalige ingrepen nauwelijks een verbetering van de lokale luchtkwaliteit te realiseren is. Als norm is hierbij aangehouden dat plannen waarvan de invloed op de lokale luchtkwaliteit minder is dan 3% van de grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ als niet significant worden aangemerkt. De plannen worden niet relevant geacht voor de lokale luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering, ook niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling). De Bed & Breakfast voorziening met vier kamers zal als ruimtelijke ontwikkeling niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het extra aantal voertuigen door de realisatie van de vier kamers zal minimaal zijn (maximaal 8 voertuigbewegingen per dag). Aangezien hier dus sprake is van een klein project hoeft geen beoordeling van de luchtkwaliteit plaats te vinden.

De boerengolf op de huidige locatie aan de voorzijde is positief bestemd als activiteit in het vigerende bestemmingsplan. De gedeeltelijke verplaatsing van het parcours naar de achterzijde vormt een nieuw planelement. De verkeersaantrekkende werking van de boerengolf zal als zodanig niet wijzigen door de verplaatsing ten opzichte van de huidige situatie. Het parcours kent ca. 5.000 deelnemers per jaar, verdeeld over de periode maart t/m oktober, het gemiddelde aantal deelnemers bedraagt per dag ca. 21 spelers.

De verwachting is dat het merendeel van de spelers met de auto naar het parcours komen. Uitgaande van een gemiddelde bezetting van 3 personen per auto, komt dit op neer op maximaal 14 voertuigbewegingen per dag (heen en terug).

Er zijn verder geen wijzigingen van bronnen van luchtverontreiniging als gevolg van de gebruikswijziging die leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging.

Wegens de kleinschaligheid van voorliggende ontwikkeling en de beperkte verkeers-aantrekkende werking draagt het initiatief niet in betekende mate bij. Geconcludeerd kan worden dat de gebruikswijziging van het project niet belemmerd wordt door de Wet luchtkwaliteit.

Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich voor rondom risicovolle inrichtingen, zoals transportassen, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De gebruikswijziging zelf niet als een risicovolle activiteit beschouwd worden.

Op bovenstaande categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor transport over weg, water en spoor staat beschreven in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (cRvgs), die op termijn vervangen zal worden door het 'Besluit transportroutes externe veiligheid' (Btev). Het beleid met betrekking tot het gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is het beleid beschreven inzake buisleidingen.

Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats onbeschermd aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10-6/jaar contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6/jaar contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit.

Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N): de fN-curve.

Voor elke significante verandering van het groepsrisico in het invloedsgebied dient verantwoording afgelegd te worden, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering in de besluitvorming betrokken is. Naast de omvang van het groepsrisico dienen andere kwalitatieve aspecten meegewogen te worden in de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen onder andere zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Een verplicht onderdeel in de invulling van de verantwoordingsplicht is advies vragen aan de Regionale Brandweer bij een aantal ruimtelijke procedures.

Onderstaand is de locatie weergegeven op de risicokaart van de Provincie Limburg.



Figuur 18: Kaartfragment risicokaart Limburg met locatie

Uit de inventarisatie blijkt het volgende.

Transport over weg en spoor

Het project is niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontouren, dan wel de invloedssfeer van transportassen voor gevaarlijke stoffen over de weg en het spoor. De spoorlijn Roermond-Venlo ligt op een afstand van circa 650 meter ten oosten van de projectlocatie. De A73 als transportroute ligt op een afstand van 1,5 kilometer oostelijk van het project. Op basis van vigerende wetgeving worden geen beperkingen opgelegd aan de planontwikkeling gelet op de afstanden.

Transport over water

De Maas als transportroute voor gevaarlijke stoffen over water is gelegen op een afstand van circa 290 meter van het projectgebied. De Maas behoort tot het landelijke Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen per schip over deze waterweg is de norm dat de PR-10-6/ contour langs de waterlijn van de rivier ligt, deze contour overlapt het plangebied niet.

In het landelijk beleidskader is de Maasroute aangeduid als een zogenaamde zwarte vaarroute. Voor een dergelijke vaarroute zijn er volgens het beleidskader alleen beperkingen voor bouwplannen als de aanwezigheidsdichtheid direct langs de route meer dan 1500 mensen per hectare bedraagt of als de aanwezigheidsdichtheid nabij een complexe situatie zoals een sluis wordt vergroot.

Gezien de afstand van het plan tot de Maasroute en de kleinschaligheid, is hiervan geen sprake. Voor het plan volgen geen belemmeringen uit het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water.

Risicovolle inrichtingen

Het project is niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontouren, dan wel invloedsgebieden van risicovolle inrichtingen.

Transport door buisleidingen

Volgens de risicokaart is aan de voorzijde van het projectgebied een buisleiding ten behoeve van het transport van gevaarlijke stoffen aanwezig. Het betreft een aardgasbuisleiding van Gasunie Transport Services BV nr. 133744 (Z-513-01). De buisleiding ligt op ca. 12 meter van het plangebied. De plaatsgebonden risicocontour (PR 10-6-contour) ligt op de buisleiding. De planontwikkeling vindt plaats binnen het invloedsgebied van de leiding. Om deze reden is door de gemeente Peel en Maas advies ingewonnen bij de Deskundigenpool Externe Veiligheid. Het advies d.d. 24 februari 2015 is ingesloten als **bijlage 6** en bevat een kwantitatieve risicoanalyse van de gasleiding. Het advies uit 2015 is bruikbaar, omdat de situatie inzake externe veiligheid niet gewijzigd is. In het advies wordt het volgende geconcludeerd:

- Hoeve De Middelt bevindt zich nabij een hogedruk aardgastransportleiding en zal ernstige effecten ondervinden als de leiding breekt en er ontstaat een fakkelbrand.
- De kans op een dergelijk incident is dermate laag, dat het niet nodig is om maatregelen te treffen om het risico te verlagen dan wel mogelijk optredende effecten te beperken.
- De gemeente acht het groepsrisico verantwoord.

Ook ten aanzien van het groepsrisico kan geconcludeerd worden dat de planontwikkeling niet zal resulteren in een significante verandering c.q. toename van het groepsrisico als gevolg van de realisering van de kleinschalige toeristische accommodatie.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de gebruikswijziging.

5.3. Kabels, leidingen en straalpaden

In het plangebied en de omgeving daarvan zijn geen planologisch te beschermen kabels, leidingen en straalpaden aanwezig behalve de gebruikelijke huis- en tuinkabels.

De gebruikswijziging wordt niet belemmerd door kabel en leidingen.

5.4. Natuur en landschap met flora- en faunatoets

Natuur en landschap

De gebruikswijziging voor de vier nieuwe kamers (incl. de kantoor/lobbyfunctie) vindt plaats binnen de bestaande bebouwing. Voor dit onderdeel van het plan heeft de uitvoering geen gevolgen voor de bestaande landschappelijke situatie ter plaatse.

Van het bestaande boerengolfparcours, dat geheel in de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS) was gelegen, blijft slechts een smalle strook over van ca. 1,4 ha aan de voorzijde. Het nieuwe parcours ligt buiten de voormalige EHS, waardoor de verplaatsing van het parcours leidt tot een afname van menselijke verstoring en activiteiten in de EHS.

De Natura 2000-gebieden 'Swalmdal' en 'Leudal' liggen op respectievelijk 8 en 10 kilometer afstand van het plangebied. Vanwege deze grote afstand is er geen invloed van het voorgenomen project op deze gebieden.

Flora- en faunatoets

Voor het plan is het noodzakelijk na te gaan welke natuurwaarden (flora en fauna) aanwezig zijn in het plangebied. De bescherming van planten en dieren was in Nederland geregeld in de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. Deze twee wetten zijn in 2017 vervangen door de Wet Natuurbescherming. De Nederlandse wet- en regelgeving geeft daarbij tevens invulling aan de Europese wet- en regelgeving, waaronder de Vogel- en Habitatrichtlijn.

Voor het complete plan is door Aeres Milieu BV een quickscan flora en fauna opgesteld, bekend onder rapportnummer AM14022 d.d. 16 april 2014. Het rapport is ingesloten als **bijlage 7**. De effecten van de voorgenomen ingrepen zijn in het onderzoek nader beschreven met consequenties vanuit de wet- en regelgeving. Voor de voorliggende gebruikswijziging is hierbij het volgende geconcludeerd:

- Effecten op algemeen voorkomende vogelsoorten

In het grasland en de weilanden die worden heringericht t.b.v. het nieuwe boerengolfparcours broeden tijdens het broedseizoen vogels als de kievit en de veldleeuwerik. Door de grasvegetatie buiten het broedseizoen van de meeste vogelsoorten te verwijderen (dus buiten de periode 15 maart – 15 juli), wordt schade aan vogels, hun eieren en nesten voorkomen.

- Effecten op vleermuizen

Het deel van de boerderij waarin mogelijk vleermuisverblijven zitten blijft ongewijzigd (dit is de zuidvleugel). De bomen op de grens van het plangebied fungeren mogelijk als vaste vliegroute voor vleermuizen. Doordat deze bomen behouden blijven, is er geen negatief effect op deze vaste vliegroutes.

- Effecten op de kerkuil

De kerkuilenkast op de te renoveren zolder is al jaren niet gebruikt. Voordat de zolder wordt gerenoveerd zal de initiatiefnemer de kerkuilenkast verplaatsen naar de werkschuur achter het huis. Faunaconsult heeft deze locatie geïnspecteerd en deze oogt zeer geschikt als nestlocatie voor de kerkuil. Door de aanleg van de hoogstamweide rondom de werkschuur ontstaat er een veel betere habitat voor de kerkuil. Netto hebben de plannen daardoor een positief effect op de kerkuil.

Op grond van de uitgevoerde quickscan kan geconcludeerd worden dat de uitvoering van de gebruikswijziging op de projectlocatie geen belemmeringen oplevert vanuit de Wet Natuurbescherming.

5.5. Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met het aspect water. In ruimtelijke procedures is dit een ruimtelijk relevant aspect.

Algemeen beleid

Het 2^e Nationaal Waterplan (NWP2) beschrijft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de periode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het NWP richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het NWP is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding.

Het NWP beschrijft de maatregelen die genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

In 2003 hebben het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten het Nationaal bestuursakkoord water afgesloten. In het Nationaal bestuursakkoord water is het Waterbeleid 21ste eeuw (WB21) vastgelegd. Het beleid is gericht op het op orde brengen en houden van watersystemen in Nederland, ter voorkoming van wateroverlast mede als gevolg van voorspelde klimaatsveranderingen. Water is een belangrijk ordenend principe, welk een zwaarwegend sturend element vormt bij de inrichting van de ruimte.

De WB21 aanpak heeft als belangrijk uitgangspunt dat afvoer- en andere waterhuishoudkundige problemen niet mogen worden afgewenteld op boven- of benedenstroomse burens. De verschillende partijen hebben derhalve gekozen voor een strategie welke uitgaat van het principe dat overtollig water wordt opgevangen waar dit ontstaat. Water dient derhalve niet langer zo snel mogelijk te worden afgevoerd, maar zo lang mogelijk ter plaatse worden vastgehouden, bijvoorbeeld door middel van infiltratie in de bodem.

Provinciaal beleid

In het kader van het POL 2014 zijn voor de projectlocatie geen bijzondere eisen en/of belemmeringen gesteld t.a.v. het aspect water. De locatie is niet gesitueerd in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ten zuidoosten van het plangebied is de Maas gelegen op circa 290 meter. Ten noordwesten van het plangebied is een afwaterende sloot aanwezig. Deze is in beheer van Rijkswaterstaat. Op circa 140 meter is de Kesselse Scheidsgraaf gelegen (beheer waterschap Peel en Maasvallei).

Randvoorwaarden Waterschap Peel en Maasvallei

Overleg met het Waterschap Peel en Maasvallei is niet noodzakelijk wanneer een toename van de oppervlakteverharding plaatsvindt van minder dan 2.000 m² en het onderzoeksgebied niet in een aandachtsgebied van het Waterschap Peel en Maasvallei ligt. De gemeente beoordeelt in dat geval of voldaan wordt aan de voorwaarden.

Gemeentelijk beleid en het plan

Het beleid van de gemeente Peel en Maas is dat bij uitbreiding en nieuwbouwprojecten 100% van het regenwater dat valt op bebouwing en andere oppervlakteverhardingen van de gemeentelijke riolering afgekoppeld dient te worden.

Watersysteem

Voor de doorkijk van het complete project is een waterparagraaf opgesteld door Aeres Milieu BV te Roermond, bekend onder rapportnummer AM14022 d.d. 7 mei 2014 (zie **bijlage 8**). In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is alleen de gebruikswijziging relevant. Deze planontwikkeling vindt plaats binnen een bestaand gebouw en er wordt geen extra verharding aangelegd, waardoor er ook geen extra hemelwater geïnfiltreerd hoeft te worden.

Het binnen het plangebied geproduceerde afvalwater is aangesloten op het gemeentelijk drukrioolstelsel. Door de gebruikswijziging zal de hoeveelheid geproduceerd afvalwater binnen het plangebied beperkt toenemen onder voorwaarde dat er maximaal 1m³/uur op de riolering geloosd mag worden.

Conclusies

Voor de gebruikswijziging binnen de bestaande bebouwing op de begane grond en de verdieping wordt geen extra verhard oppervlak toegevoegd. De waterhuishoudkundige situatie ondergaat geen wijziging als gevolg van de realisering van het plan.

Het gebruik van het nieuwe verlegde boerengolfparcours dient als een recreatief gebruik aangemerkt worden, waarbij op de natuurlijke ondergrond de neerslag rechtstreeks infiltreert. Op de daarvoor te gebruiken gronden worden geen verhardingen en/of bouwwerken toegevoegd, behoudens enkele mobiele vlagelementen met de routing van het parcours.

De realisering van het nieuwe boerengolfparcours heeft geen invloed op de waterhuishouding ter plaatse en geeft geen aanleiding tot aanvullende wateradviezen van het waterschap.

5.6. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Het archeologiebeleid van de gemeente Peel en Maas is vastgesteld door de gemeenteraad op 28 juni 2011. Met de vastgestelde waarden- en beleidskaart kan bepaald worden hoe hoog de trefkans is dat er in een gebied archeologische waarden in het geding zijn. In het beleid wordt uitgegaan van zeven verschillende verwachtingswaarden. Deze verwachtingswaarden zijn vervolgens door vertaald in het bestemmingsplan "Buitengebied" met een aantal dubbelbestemmingen "Waarde-archeologie".

De totale projectlocatie heeft een oppervlakte van circa 98.500 m² en is gelegen aan de Ondersteweg 8 te Kessel. Op de locatie achter de bestaande hoeve zal de nieuwe boerengolfbaan worden ontwikkeld als onderdeel van het project.

Van het totale oppervlakte van de projectlocatie zal circa 20.000 m² onderhevig zijn aan grondverzet. Dit ten behoeve van de ontwikkeling van enkele gebouwen en het ontgraven van enkele vijvers. De gemeentelijke beleidskaart geeft voor het plangebied een hoge kans op het aantreffen van archeologische resten. Voor deze gebieden geldt een onderzoeksplicht bij verstoringen groter dan 250 m², met een bodemingreep dieper dan 40 cm.

Voor de gebruikswijziging binnen de bestaande stallen op de begane grond en verdieping vinden als gevolg van de voorgenomen planontwikkeling geen bodemingrepen plaats. De bestaande archeologische waarden ter plaatse worden niet geschaad door de inpandige verandering.

Voor de aanleg van het nieuwe boerengolfparcours vinden eveneens geen bodemingrepen plaats die de archeologische waarden negatief beïnvloeden.

Geconcludeerd kan worden dat een archeologisch vooronderzoek niet noodzakelijk is. Ten aanzien van het aspect archeologie bestaan er geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

Cultuurhistorie

Het projectgebied is niet gelegen in een beschermd stads- en dorpsgezicht. Huis Oyen aan de Ondersteweg 12 is een aangewezen rijksmonument met beschermde status, waarvan de oudste bebouwing dateert uit de 17^e eeuw. Dit rijksmonument is op een zodanige afstand van het project gesitueerd, dat de monumentale waarden als gevolg van de planontwikkeling niet belemmerd worden.

Hoeve De Middelt zelf heeft geen monumentenstatus. De cultuurhistorische waarde van het pand en de omgeving wordt sterk opgewaardeerd door de complete renovatie van de voormalige stal. Het gehele project wordt tevens landschappelijk ingepast in het thema van 'boerderij anno 1823'. Ten aanzien van het projectplan zijn er geen belemmeringen in cultuurhistorisch opzicht en vindt er een versterking plaats van de cultuurhistorische waarden.

5.7. Verkeer en parkeren

Verkeer

De ontsluiting van het agrarisch-toeristisch bedrijf vindt plaats via een inrit op het perceel vanaf de Ondersteweg. Het bedrijf is normaal en goed bereikbaar voor auto- en fietsverkeer. Deze ontsluiting wijzigt niet. Het projectplan heeft geen nadelige invloed op de verkeersafwikkeling ter plaatse en de toename van het aantal (en soort) voertuigen is dermate gering, dat er geen problemen te verwachten zijn voor de voorgenomen gebruikswijziging.

Parkeren

Voor het parkeren ten behoeve van de gebruikswijziging is aansluiting gezocht bij de Hoofdgroep horeca en verblijfsrecreatie van de "CROW-publicatie 317" (kencijfers parkeren en verkeersgeneratie) uit oktober 2012. Een B&B kamer kan gelijk gesteld worden met een eenvoudig 1* en 2* hotel. De parkeerkencijfers voor een dergelijk hotel bedragen per kamer in een niet stedelijk gebied in het buitengebied ca. 0,5 parkeerplaats. Voor het project bedraagt de parkeereis bij 4 kamers minimaal 2,0 parkeerplaatsen. Ook bij een hogere parkeernorm van 1 parkeerplaats per kamer met maximaal 4,0 parkeerplaatsen kan de extra parkeerbehoefte afgewikkeld worden op het eigen terrein van de Hoeve. De noodzakelijke parkeercapaciteit t.b.v. het project kan geheel op eigen terrein worden opgevangen op de bestaande parkeervoorziening aan de rechtervoorzijde van het project, met een capaciteit van ca. 20 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte als gevolg van de bezoekers aan de boerengolf, met gemiddeld 7 auto's per dag, kan hier in voldoende mate worden opgevangen.

Een gedeelte van de bezoekers zal per fiets komen, vanwege de ligging in de nabijheid van het fietsknooppuntensysteem. Fietsparkeervoorzieningen zullen daarom onderdeel van de inrichting vormen.

De gebruikswijziging kan voor wat betreft het parkeren kwantitatief geheel op eigen terrein worden opgevangen, met een capaciteit van ca. 20 parkeerplaatsen.

6. UITVOERBAARHEID

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien indien:

- het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

De totale investering in het project is geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Het betreft een particulier initiatief. Het kostenverhaal is verzekerd via de leges. In het kader van de omgevingsvergunning heeft geen exploitatieplan opgesteld te worden.

De financiële uitvoerbaarheid van het project is opgenomen in het bedrijfsontwikkelingsplan (BOP) dat als separate bijlage opgenomen is (zie **bijlage 9**). De landschappelijke inpassing (compensatie), volgens toepassing van het Kwaliteitskader Buitengebied, zal in een aparte overeenkomst bij het indienen van de formele aanvraag voorgelegd worden ter besluitvorming aan het College van B en W.

In artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat indien een belanghebbende ten gevolge van een planologische wijziging schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijs niet of niet geheel tot zijn last behoort te blijven, de gemeente op aanvraag een schadevergoeding kan toekennen.

De initiatiefnemer zal met de gemeente Peel en Maas een planschadeverhaalovereenkomst afsluiten, waarin wordt bepaald dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer zal zijn.

Het aspect uitvoerbaarheid is daarmee voldoende verzekerd.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de ontwikkeling van het plan zal de maatschappelijke uitvoerbaarheid verlopen via een omgevingsvergunningprocedure welke in het volgende hoofdstuk beschreven wordt.

Voorafgaand aan de te volgen omgevingsvergunningprocedure is door de initiatiefnemer het plan voorgelegd aan de buurtbewoners op een bijeenkomst d.d. 29 september 2014. De ontwerpversie van het plan d.d. 14 juli 2014 is hierbij gepresenteerd. Op 8,13 en 29 oktober 2014 hebben vervolgbijeenkomsten plaats gehad met de buurtbewoners.

De omwonenden hebben verzocht maatregelen te nemen i.v.m. het boerengolfspel, zodat voorkomen zal worden dat bij het eventueel “overwaaien” van ballen deze opgehaald worden door de deelnemers op hun erven (privacy in tuinen).

Het plan is hierop aangepast met de volgende maatregelen:

- Inzichtelijk maken van het boerengolfparcours in een verbeelding volgens tekening 12014S.3 (zie **bijlage 10**) met een vrijwaringszone van 10 meter, welke in de omgevingsvergunning opgenomen zal worden.
- Het opnemen van een reglement voor het boerengolfspel, waarbij bepaald is dat ballen, die buiten het parcours komen, niet zelf opgehaald mogen worden door de deelnemers (zie **bijlage 11**), met een melding daarvan bij de bedrijfsleiding.

6.3. Conclusie belangenafweging

De gewenste ontwikkeling bij Hoeve de Middelt te Kessel ten behoeve van een gebruikswijziging, gericht op het realiseren van vier Bed & Breakfast voorzieningen op de verdieping, een kantoor/lobby op de begane grond en de verlegging van het boerengolfparcours zal niet leiden tot overwegende planologische bezwaren voor de omgeving van het project.

De verdere toeristische en gefaseerde uitbouw in het gebied is passend binnen de doelstellingen, zoals de verschillende overheden die stellen. Het plan is op een juiste manier ontwikkeld en is alles overwegend aanvaardbaar in de omgeving.

7. PROCEDURE EN OVERLEG

7.1. Procedure

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is noodzakelijk voor het volgen van een artikel 2.12, lid 1 sub a van de Wabo. De Wabo onderscheidt twee voorbereidingsprocedures: de reguliere en de uitgebreide.

Regel bij het bepalen van de te volgen procedure (regulier of uitgebreid) is dat de reguliere voorbereidingsprocedure wordt gevolgd, tenzij anders is bepaald. In artikel 3.10 staat expliciet aangegeven wanneer de uitgebreide voorbereidingsprocedure moet worden gevolgd. Uit artikel 3.10 van de Wabo kan worden opgemaakt dat een activiteit (als bedoeld in art. 2.1, eerste lid, sub c) die in strijd is met het bestemmingsplan, en waarbij slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van art. 2.12, eerste lid sub a, onder 3°, de uitgebreide voorbereidingsprocedure moet volgen.

Op de voorbereiding van het afwijkingsbesluit is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo van toepassing, met de daarbij behorende rechtsbescherming volgens hoofdstuk 4 van de Algemene Wet bestuursrecht (Awb).

De uitgebreide procedure, die is uitgewerkt in paragraaf 3.3 van de Wabo, verloopt in hoofdlijnen via afdeling 3.4 van de Awb. Belangrijkste kenmerk van deze procedure is dat het bestuursorgaan binnen zes maanden vanaf de ontvangst van de aanvraag een beslissing neemt, welke termijn eenmalig met maximaal zes weken kan worden verlengd indien sprake is van een zeer ingewikkeld of omstreden onderwerp. Indien deze (eventueel verlengde) termijn van zes maanden wordt overschreden, is geen sprake van een vergunning van rechtswege. De omgevingsvergunning die via deze procedure wordt verleend, treedt in werking nadat de beroepstermijn is verlopen (zie artikel 6.1, tweede lid, onderdeel b Wabo). Een verzoek om voorlopige voorziening schort deze termijn op totdat op het verzoek is beslist (zie artikel 6.1, derde lid Wabo).

7.2. Vooroverleg

Ten aanzien van wettelijk vooroverleg kan het volgende gesteld worden.

Provincie Limburg

Gedeputeerde Staten van de Provincie Limburg hebben een lijst samengesteld van gevallen waarin vooroverleg gepleegd moet worden (Provinciaal Blad Limburg 2009/9). Voor het buitengebied (POL 2006 perspectieven P1, P2, en P3) dient bij alle ruimtelijke ontwikkelingen vooroverleg gevoerd te worden. Vooroverleg met de Provincie Limburg is derhalve noodzakelijk voor de omgevingsvergunning. De Provincie Limburg heeft geen opmerkingen gemaakt over het plan.

Waterschap Peel en Maas

Het planvoornemen behoeft geen vooroverleg met het waterschap.

Rijkswaterstaat

Reeds in een vroeg stadium van de planvorming is begin 2014 vooroverleg gevoerd met Rijkswaterstaat (Dhr. Lieben) in verband met de ligging binnen het POL perspectief P3 (veerkrachtige watersystemen). Nu er geen bebouwingsvolume toegevoegd wordt kan volstaan worden met een melding in gevolge de Waterwet.

Rijkswaterstaat-Zuid-Nederland heeft per brief van 20 februari 2015 definitief ingestemd met het plan fase 1 (zie **bijlage 12**).

7.3. Zienswijzenprocedure

De eerdere ontwerpbeschikking voor het project, inclusief de ruimtelijke onderbouwing met bijlagen, zoals die vanaf 23 april 2015 ter inzage heeft gelegen, is ingetrokken en vervangen door een nieuwe ontwerp omgevingsvergunning. Dit naar aanleiding van een geringe planaanpassing en aanvullende motivatie.

De zienswijzenprocedure voor het plan verloopt via de procedure, zoals neergelegd in de Awb (afdeling 3.4). De ontwerp omgevingsvergunning heeft vanaf 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen via www.peelenmaas.nl en in de Staatscourant.

BIJLAGEN

Bij deze ruimtelijke onderbouwing zijn de onderstaande bijlagen opgenomen:

Bijlage 1:

Milieuvergunning Ondersteweg 8 Kessel d.d. 14 mei 2009

Bijlage 2:

Bedrijfsomvang en -type volgens NSO-typing, LEI Wageningen d.d. 14 oktober 2016

Bijlage 3:

Uittreksel Handelsregister Kamer van Koophandel

Bijlage 4:

Vooronderzoek bodem, Aeres Milieu BV Roermond, rapportnummer AM14022 d.d. 28 april 2014.

Bijlage 5:

Akoestisch onderzoek, Industrielawaai (Wro en Wmb), Ondersteweg 8 Kessel, HMB B.V. Maasbree, kenmerk 16208301N2 d.d. 29 mei 2017

Bijlage 6:

Advies Deskundigenpool Externe Veiligheid d.d. 24 februari 2015

Bijlage 7:

Flora en faunaquickscan, Aeres Milieu BV Roermond, rapportnummer AM14022 d.d. 16 april 2014

Bijlage 8:

Waterparagraaf Hoeve De Middelt, Aeres Milieu BV Roermond, rapportnummer AM14022 d.d. 7 mei 2014

Bijlage 9:

Bedrijfsontwikkelingsplan Hoeve de Middelt juli 2014

Bijlage 10:

Verbeelding boerengolfparcours volgens tekening 12014S.3 d.d. 23 juni 2017

Bijlage 11:

Reglement voor het boerengolfspel Hoeve de Middelt

Bijlage 12:

Vooroverleg reactie Rijkswaterstaat-Zuid-Nederland d.d. 20 februari 2015