

arvalis**INGEKOMEN**

- 6 NOV. 2018

arvalis

Arvalis

Steegstraat 5
6041 EA RoermondPostbus 1257
6040 KG RoermondTelefoon 06-22616589
Fax 0475-355777www.arvalis.nl
pjoosten@arvalis.nl

AANTEKENEN, Tevens per telefax: 077-3066767
Aan het College van Burgemeester en Wethouders
Van de gemeente Peel en Maas
Postbus 7088
5980 AB PANNINGEN

Datum 6 november 2018
Betreft Zienswijze ontwerp-omgevingsvergunning Ondersteweg 8, 5995 PS Kessel
Ons kenmerk 5620750.PJ.20181105
Uw kenmerk

Geacht College,

Tot mij wendden zich de heer H.P.L. Mertens en mevrouw W.A.P. Mertens-Peeters, zijnde de maten van Maatschap H.P.L. Mertens en W.A.P. Peeters, gevestigd aan de Ondersteweg 9, 5995 PS te Kessel, hierna te noemen "reclamant", te dezer zake woonplaats kiezende ten kantore van mr. P.M.E.P.J. Joosten, medewerker van Arvalis Juristen, gevestigd en kantoorhoudende in het Ondernemershuis, Steegstraat 5 te 6041 EA Roermond, die door reclamant ten deze als gemachtigde wordt gesteld met de macht van substitutie.

Ontwerp-omgevingsvergunning

Reclamant heeft kennis genomen van de ontwerp-omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan "buitengebied" ten behoeve van het realiseren van 4 Bed & Breakfast-kamers en de verplaatsing van boerengolfactiviteiten voor de locatie Ondersteweg 8, 5995 PS te Kessel zoals deze sedert 27 september 2018 ter inzage ligt.

Reclamant oefent aan de Ondersteweg 9 te Kessel een melkrundveehouderijbedrijf uit.

Reclamant ziet in de ontwerp-omgevingsvergunning aanleiding tot het indienen van de navolgende zienswijze.

Zienswijze

De zienswijze van reclamant is gebaseerd op de navolgende gronden, feiten en/of omstandigheden:

arvalis



Huidige bestemming:

De locatie Ondersteweg 8 te Kessel is bestemd als Agrarisch – Intensieve veehouderij, met daaraan ondergeschikt "solexverhuur, boerengolf en -spellen, verhuur van vergaderruimte en ondergeschikte horeca van categorie 1 en 2 van maximaal 432 m2 uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie – 12".

Voorgenomen ontwikkeling:

In de ruimtelijke onderbouwing wordt op pagina 1 vermeld dat sprake is van het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van de locatie Hoeve de Middelt, Ondersteweg 8 naar een Bed & Breakfast voorziening op de verdieping van een bestaand gebouw, de realisatie van een lobby met receptie op de begane grond en het gedeeltelijk verleggen van een bestaand boerengolfparcours. Voorts wordt hier aangegeven dat op de plek van de voormalige varkensstal een spreekkamer en ruimte voor de opslag van inventaris wordt gerealiseerd. Hierbij wordt vermeld dat Hoeve de Middelt een bestaand agrarisch bedrijf is, waar recreatief medegebruik plaatsvindt. Aangegeven wordt dat op de locatie onder andere rundvee en vleesvarkens worden gehouden en dat de uitbouw van het bedrijf is gericht op de nevenactiviteit recreatie op het agrarisch bedrijf.

A. Toetsing voorgenomen ontwikkeling onvolledig; voorbereiding en motivering van het besluit ontoereikend:

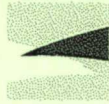
In bijlage 2 behorend bij de ontwerp-omgevingsvergunning en de ruimtelijke onderbouwing wordt overwogen dat het perceel Ondersteweg 8-9 te Kessel is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas.

Reclamant merkt op dat Ondersteweg 9 de locatie is van reclamant. Deze oefent hier een melkveehouderijbedrijf uit. Deze locatie maakt geen deel uit van de locatie Hoeve de Middelt waarop de onderhavige ontwikkeling is voorzien. Dat is de locatie Ondersteweg 8.

In bijlage 2 wordt verder ingegaan op het realiseren van de B & B-kamers en het verleggen van het boerengolf/spellenparcours. Op de toevoeging van een logiefunctie tv-ruimte in het voormalige gebouw 3 en van een logiefunctie administratie en van een spreekkamer in de voormalige stallen (zie figuur 15) wordt niet ingegaan en onvoldoende getoetst.

Ten onrechte aangezien daarmee de volgens artikel 6.1. sub j van het bestemmingsplan toegestane 432 m2 voor de ondergeschikte nevenactiviteiten eveneens wordt overschreden en de logiefunctie tv-ruimte, logieruimte administratie en spreekkamer eveneens strijdig zijn met het bestemmingsplan "buitengebied".

arvalis



In bijlage 2 wordt verder onder meer vermeld dat de ontwikkeling mogelijk is op basis van de Structuurvisie Buitengebied. Vermeld wordt dat voor verblijfrecreatie het logeren is toegestaan in de vorm van maximaal 5 appartementen van maximaal 50 m2 per appartement. Aangegeven wordt dat in de onderhavige situatie sprake is van verblijfsrecreatie in de vorm van bed en breakfast (gelijk te stellen met vakantieappartementen) kamers welke qua aantal (4 stuks) en afmetingen (< 50 m2) voldoen aan voornoemd criteria.

Ook hier wordt echter geen rekening gehouden met de logiefunctie tv-ruimte, logieruimte administratie en spreekkamer. Gezien de inrichting en benaming van de verschillende ruimten is duidelijk dat in ieder geval de logiefunctie tv-ruimte en logieruimte administratie tot de bed en breakfast behoren. Niet duidelijk is wat de functie is van een "spreekkamer" binnen het geheel. Te voorzien valt dat ook die ruimte benut zal worden ten behoeve van de bed & breakfast. Daarmee is niet voldaan aan het maximum aantal kamers, nu niet 4 maar 6 en waarschijnlijk zelfs 7 kamers benut zullen worden ten behoeve van de bed en breakfast. Ook het aantal m2's wordt overschreden. Reclamant bestrijdt dan ook dat de beoogde ontwikkeling is toegestaan op basis van de Structuurvisie Buitengebied.

De ontwerp-omgevingsvergunning is derhalve onvoldoende zorgvuldig voorbereid althans onvoldoende gemotiveerd.

B. Ontwikkeling in strijd met goede ruimtelijke ordening

In bijlage 2 van de ontwerp-vergunning wordt verder aangegeven dat de activiteit (bedoeld is hier kennelijk de B & B en het verleggen van het boerengolf/spellenparcours, omdat enkel hierop wordt ingegaan) niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening omdat bij de aanvraag omgevingsvergunning een ruimtelijke onderbouwing is ingediend, waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Reclamant is van mening dat weliswaar sprake is van een ruimtelijke onderbouwing, maar niet van een goede ruimtelijke onderbouwing, nu deze op een aantal punten onjuiste conclusies bevat.

B.1. ontwikkeling vormt geen ondergeschikte nevenactiviteit binnen de geldende bestemming Agrarisch Intensieve Veehouderij

Verder wordt in bijlage 2 van de ontwerp-vergunning aangegeven dat recreatief medegebruik van agrarische percelen past in het beleid zoals neergelegd in de structuurvisie buitengebied Peel en Maas.

Ook dit betwist reclamant. Reclamant verwijst voor wat betreft de strijdigheid met de structuurvisie allereerst naar hetgeen hiervoor onder A reeds is vermeld, met het verzoek dit als hier herhaald te beschouwen.


arvalis

Daarnaast merkt reclamant op dat de hoofdfunctie van de locatie Ondersteweg 8 intensieve veehouderij is, maar uit de aanvraag kan worden geconcludeerd dat deze hoofdfunctie al is dan wel nog zal komen te vervallen.

Op pagina 6 van de ruimtelijke onderbouwing wordt vermeld dat de in 2009 vergunde nieuwe stal ruimte biedt voor huisvesting 1.152 vleesvarkens. Daarnaast is er capaciteit voor het houden van ca. 25 stuks rundvee en is 10 hectare grond in gebruik.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen naar bijlage 2, aan de hand waarvan de omvang van deze agrarische tak van het bedrijf wordt berekend volgens standaard normen en waaruit zou volgen dat de agrarische tak kan worden getypeerd als een klein bedrijf met een standaard-verdienccapaciteit tussen de € 25.000,= en € 60.000,=. De nevenactiviteit zou daaraan ondergeschikt blijven.

Reclamant betwist dat.

Weliswaar is in 2009 inderdaad een nieuwe varkensstal vergund, maar deze stal is tot op heden niet gebouwd. De in de nieuwe stal vergunde 1.152 vleesvarkens zijn derhalve niet gehouden. In de oude stal werden tot in 2014 nog 233 vleesvarkens gehouden (zie bijlage 9 behorend bij de ruimtelijke onderbouwing), maar ook dat is sedert enige jaren niet meer het geval. In de onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt op pagina 11, laatste alinea, ook aangegeven dat de intensieve veehouderij verdwijnt. Dat wordt meegenomen als positief punt van het onderhavige initiatief in het kader van de toetsing aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

In de bestaande situatie worden slechts enkele runderen gehouden, die, voor zover reclamant bekend, jaarrond geweid worden. De agrarische activiteiten die er in de bestaande situatie nog zijn, zijn naar de mening van reclamant derhalve niet te kwalificeren als een intensieve veehouderij, maar als een zeer bescheiden grondgebonden agrarisch bedrijf. Een grondgebonden bedrijfstak mag ter plaatse echter alleen worden toegestaan als nevenactiviteit naast een intensieve veehouderij en hiervan is geen sprake meer.

Daarnaast is reclamant van mening dat de agrarische activiteiten die er nog zijn, zo gering in omvang zijn dat daarmee geen standaard-verdienccapaciteit tussen de € 25.000,= en € 60.000,= kan worden gerealiseerd. Anders dan in de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven vormen de niet-agrarische activiteiten -zeker in de nieuwe situatie waarin zelfs nog een bed en breakfast wordt gerealiseerd- de hoofdactiviteit van het bedrijf, waardoor niet althans niet meer is voldaan aan het criterium zoals opgenomen in het bestemmingsplan dat sprake moet zijn van ondergeschiktheid.

Verder blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing dat de thans verzochte activiteit slechts de 1^e fase is en dat er nog een 2^e en 3^e fase zullen volgen. Reclamant verwijst onder meer naar bijlage 12 behorend bij de ruimtelijke onderbouwing (brief Rijkswaterstaat). Ook in de ruimtelijke onderbouwing wordt melding gemaakt van

arvalis



een realisatie in fasen, waarbij wordt vermeld dat de landschappelijke inpassing niet in deze fase van het plan gerealiseerd kan worden. Een vraag die had behoren te worden gesteld en te worden beantwoord is in hoeverre nog sprake is resp. zal zijn van een agrarisch intensieve veehouderij bedrijf met ondergeschikte recreatieve nevenactiviteiten. De suggestie wordt gewekt als zou in fase 1 nog sprake zijn van een intensieve veehouderijbedrijf als hoofdactiviteit, maar dat is niet het geval.

Artikel 1.120 van de planregels van het bestemmingsplan buitengebied Peel en Maas omschrijft "ondergeschikt" als een functie die qua omvang en uitstraling ten dienste staat van een op dezelfde plaats voorkomende (hoofd)functie. In de toelichting van het bestemmingsplan buitengebied Peel en Maas is omschreven wanneer nog sprake is van een bestaand agrarisch bedrijf. Vermeld wordt: "Van hobbymatige activiteiten is sprake indien het hoofdkomen verkregen wordt uit niet-agrarische activiteiten." en voorts "De nevenactiviteiten dienen altijd een ondergeschikte betekenis te hebben binnen het bedrijf". In de Structuurvisie Buitengebied is ten aanzien van horeca bij agrarische bedrijven opgenomen: "Ondergeschikte horeca ten dienste van een andere (hoofd)activiteit is toegestaan".

Voor zover reclamant bekend, wordt het hoofdkomen van de aanvrager gerealiseerd met de nevenactiviteiten, zodat niet voldaan is aan de vereiste "ondergeschiktheid". Zelfs indien dat in de bestaande situatie niet het geval zou zijn, is voorzienbaar dat met de realisering van het onderhavige initiatief het hoofdkomen van de aanvrager niet meer zal komen uit intensieve veehouderij zodat geen sprake meer zal zijn van een ondergeschikte nevenactiviteit.

Reclamant is van mening dat dit thans verdoezeld wordt door te werken met een realisatie in 3 fasen. Reclamant is van mening dat sprake is van salami-tactiek en meent dat er goede gronden zijn om het plan in zijn totale omvang te bekijken en medewerking aan het opknippen in fasen te weigeren.

B.2. ontwikkeling binnen hindercirkel bedrijf reclamant

In de ruimtelijke onderbouwing wordt vermeld dat de afstand tussen het bouwvlak van het bedrijf van reclamant (Ondersteweg 9) en het onderhavige initiatief (gebouwen met functie-wijziging Ondersteweg 8) 20 meter betreft. Aan de richtafstand volgens de VNG-publicatie van 100 meter op het aspect geur en 30 meter op het aspect stof, geluid en gevaar wordt dus niet voldaan.

Vervolgens wordt in de ruimtelijke onderbouwing vermeld dat geen bedrijfsgebouwen dicht bij de weg mogen worden gebouwd dan in de huidige situatie en dat dit inhoudt dat de afstand tussen de plek waar mogelijk bedrijfsgebouwen gerealiseerd kunnen worden op het bedrijf van reclamant (de bestaande voorgevelrooilijn) en het onderhavige initiatief 27 meter bedraagt.

Ook in dat geval is aan de richtafstanden volgens de VNG-publicatie echter niet voldaan.

arvalis

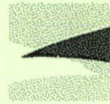
In de ruimtelijke onderbouwing wordt verder ten onrechte uitgegaan van de afstand tussen de huidige melkveestal en het initiatief.

Weliswaar wordt in de ruimtelijke onderbouwing gesteld dat in redelijkheid niet te verwachten is dat het melkveebedrijf van reclamant zich in de toekomst ontwikkelt in de richting van het initiatief, maar reclamant betwist dit. De verwijzing naar de ligging van de woning gaat niet op, omdat het bestemmingsplan toestaat dat de woning wordt gesloopt en elders binnen het bouwvlak wordt herbouwd. Dat is ook zeker niet uitgesloten, immers reclamant ondervindt veel hinder van de door initiatiefnemer ter hoogte van de huidige woning geplaatste vlaggenmasten met vlaggen. Bovendien is het niet zo dat er nog voldoende ontwikkelingsruimte binnen het bouwvlak is aan de noord/noordoostzijde. Hier zijn immers de voersilo's gelegen. De enige ruimte voor verlenging van de bestaande stal of bouw van een nieuwe stal ligt naar de mening van reclamant juist aan de zuidzijde richting de huidige bedrijfswoning of op de plek van de huidige bedrijfswoning. De logische plek voor een garage en melk(tank)ruimte wordt daarmee ook verlegd en is hoe dan ook geen criterium.

Bovendien wordt miskend dat op grond van de omgekeerde werking van de Wet geurhinder en veehouderij resp. Activiteitenbesluit een afstand van 50 meter behoort te worden aangehouden tussen een voorgenomen geurgevoelig object en de rand van het bouwvlak van de melkveehouderij Ondersteweg 9. Indien uitgegaan wordt van deze afstand, of zelfs indien wordt uitgegaan van 50 meter vanaf de bestaande voorgevelrooilijn zoals in de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld, dan valt het grootste deel van het onderhavige initiatief binnen deze afstand, met als gevolg dat het bedrijf van reclamant beperkingen ondervindt van het onderhavige initiatief bij toekomstige uitbreidingen binnen haar bestaande bouwvlak. De omgekeerde werking verzet zich derhalve tegen het onderhavige initiatief.

De aan te houden afstand van 50 meter vanaf de rand van het bouwvlak (of zelfs de bestaande voorgevelrooilijn) maakt dat onder meer het gevraagde nieuwe gebruik van de oude stal, waaronder lobby/logiefunctie administratie en spreekkamer, geheel althans gedeeltelijk binnen deze afstand ligt. Ten onrechte wordt in de ruimtelijke onderbouwing gesteld dat de lobby met receptie is voorzien ter plaatse van de bestaande "horecaruimte". Dit is evident niet het geval, aangezien de lobby/logiefunctie administratie worden gerealiseerd in de oude stallen. Reclamant verwijst naar figuur 7 op pagina 7 en figuur 15 op pagina 21. Zoals hiervoor reeds is aangegeven wordt op de spreekkamer verder nergens ingegaan, terwijl deze nieuwe functie blijkens de tekeningen wel is voorzien. Nu hier verder niets over geregeld wordt, valt te bevrezen dat deze ruimten na verlening van de omgevingsvergunning dusdanig (mogen) worden gebruikt dat deze hebben te gelden als geurgevoelig object in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij. Slechts voor de voorste ruimte, waar een opslag inventaris wordt gerealiseerd, is immers opgenomen dat deze ruimte niet dient voor verblijf van personen. Ook de andere genoemde ruimten liggen naar de mening van reclamant echter geheel of althans gedeeltelijk binnen de afstand van 50 meter.

arvalis



Voor wat betreft het gevraagde nieuwe gebruik van de bovenverdieping van gebouw 3, te weten 4 bed en breakfast kamers, en de nieuwe logiefunctie tv-ruimte op de begane grond, merkt reclamant op dat deze eveneens geheel of gedeeltelijk binnen voormelde afstand van 50 meter liggen. Dat in de bestaande situatie op de begane grond van gebouw 3 sprake is van een beugelbaan en een vergaderzaal (zaal 3), maakt dit niet anders. Weliswaar wordt in de ruimtelijke onderbouwing gesteld dat binnen zaal 3 reeds activiteiten zijn toestaan waarbij menselijk verblijf is toegestaan en dat zaal 3 daarmee het meetpunt vormt voor het bepalen van afstanden, maar naar de mening van reclamant is in de bestaande situatie niet voldaan aan de definitie geurgevoelig object zoals vermeld in artikel 1 van de Wet geurhinder en veehouderij en het activiteitenbesluit. Reclamant betwist dat van de betreffende vergaderzaal (en/of van de beugelbaan) permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze gebruik wordt gemaakt voor menselijk wonen of verblijf. Kamers ten behoeve van een Bed en Breakfast daarentegen moeten gezien de rechtspraak wel worden gezien als een geurgevoelig object in de zin van artikel 1 van de Wet geurhinder en veehouderij en het activiteitenbesluit.

Zowel in gebouw 3 als in de aangrenzende oude stallen schuiven derhalve geurgevoelige objecten op richting het melkveehouderijbedrijf van reclamant, met als gevolg beperkingen voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf van reclamant. Hierbij past niet de conclusie dat vanwege het initiatief geen extra belemmering ontstaat voor het bedrijf Ondersteweg 9. Ook is niet voldaan aan de criteria die het gemeentelijk beleid, onder andere de structuurvisie Buitengebied, stellen voor een nieuwe verblijfsvoorziening nu sprake is van belemmeringen voor omliggende functies. Ook de conclusie dat ter plekke van het initiatief sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt door reclamant bestreden. Dat het gewijzigd gebruik met -onder meer- een Bed en Breakfast voorziening niet belemmerd wordt op grond van wettelijke milieueisen en er omgekeerd geen belemmeringen aanwezig zijn voor de omliggende agrarische functies is naar de mening van reclamant onjuist.

Samenvatting:

Reclamant is dan ook van mening dat sprake is van een onvoldoende zorgvuldig voorbereid althans gemotiveerd besluit, dat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening/onderbouwing, dat geen deugdelijke belangenafweging heeft plaatsgevonden tussen de belangen van de aanvrager enerzijds en die van de omliggende agrarische bedrijven (waaronder het bedrijf van reclamant) anderzijds, dat mede als gevolg van de voorgenomen activiteiten van aanvrager geen sprake (meer) is van ondergeschikte nevenactiviteiten van een intensieve veehouderij en de voorgenomen activiteiten derhalve niet passen binnen de bestemming Agrarisch – Intensieve veehouderij, dat de voorgenomen activiteiten leiden tot beperkingen voor de gebruiks- en/of ontwikkelingsmogelijkheden van reclamant en dat de voorgenomen activiteiten belemmerd worden op grond van wettelijke milieu-eisen. Reclamant is van mening dat hij door de voorgenomen ontwikkeling onevenredig in zijn belangen wordt geschaad.

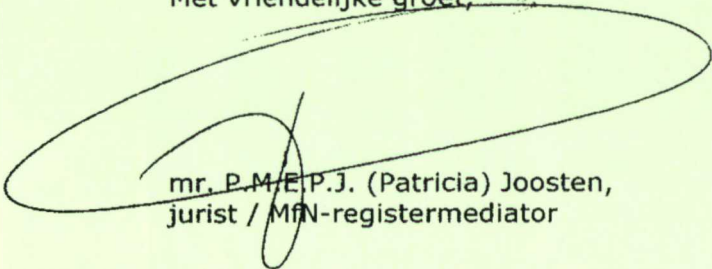
arvalis



Reclamant heeft ondergetekende mondeling gemachtigd tot het indienen van de onderhavige zienswijze. De door reclamant ondertekende schriftelijke volmacht zal ik nazenden.

Redenen, weshalve reclamant het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Peel en Maas verzoekt om deze zienswijze in uw overweging en de daarop volgende besluitvormingsprocedure te betrekken en de omgevingsvergunning niet te verlenen.

Met vriendelijke groet,



mr. P.M.E.P.J. (Patricia) Joosten,
jurist / MfN-registermediator

*** Ontvangst-resultaten ***

Opdracht ontvangen succesvol.

Opdrachtnr.	6132
Adres	+31 495 752971
Naam	
Begin tijd	06/11 16:04
Oproeplengte	04'24
Vellen	8
Result.	OK