

Binnengekomen zienswijzen ten aanzien van ontwerp omgevingsvergunning Ondersteweg 8 Kessel;

Behorend bij besluit d.d.

Nr.	Indiener			Namens belanghebbende		
1	Arvalis	Steegstraat 5	6041 EA Roermond	De heer H.P.L. mertens en mevrouw W.A.P. Mertens-Peeters	Ondersteweg 9	5995 PS Kessel
	Boskamp Willems Advocaten	Postbus 8727	5605 LS Eindhoven	De heer H.G.M. Geraedts	Ondersteweg 10	5995 PS Kessel

Inhoudelijke behandeling.

De zienswijzen zijn per indiener behandeld. Wanneer een onderdeel van de zienswijze materieel overeenkomst met een zienswijze die reeds behandeld is, dan zal hiernaar worden verwezen.

1: Familie / Maatschap Mertens, Ondersteweg 9

Samenvatting	Reactie	Gevolgen voor besluit
Het besluit is onvoldoende gemotiveerd omdat het plan niet past binnen het beleid van de gemeente. Reclamant geeft hierbij aan dat het maximum aantal m2 aan nevenactiviteiten die het bestemmingsplan mogelijk maakt wordt overschreden. Tevens wordt niet voldaan aan de structuurvisie.	Niet valt in te zien waarom het plan niet binnen het gemeentelijk beleid past. In het kader van de leefbaarheid van het buitengebied zet de gemeente in op een verbreding van recreatieve functies in het buitengebied. Hiertoe is reeds in 2008 een toekomstvisie opgesteld inzake recreatie en toerisme. Het plan past binnen deze toekomstvisie. De structuurvisie bevordert recreatieve functies in het buitengebied. Het doel is dat het agrarisch en recreatief gebruik naast elkaar kunnen bestaan. Het initiatief gaat uit van een agrarisch bedrijf met een recreatieve bedrijfstak. Daar waar in de zienswijze gesteld wordt dat de nevenactiviteit ondergeschikt moet zijn aan de agrarische activiteit, is dit op grond van de structuurvisie niet vereist. Ook op grond van het vigerende bestemmingsplan kan gebruik gemaakt worden van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor een nevenactiviteit. Hierbij is wel vereist dat het agrarisch bedrijf de hoofdactiviteit is. Omdat hiervan geen sprake is, is geen gebruik gemaakt van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Er is sprake van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3. Toetsing aan het vigerende bestemmingsplan is hierbij niet aan de orde. Het besluit ziet juist op afwijking van het bestemmingsplan. Daartoe is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Hieruit blijkt dat het plan voldoet aan het gemeentelijk beleid zoals dit in de structuurvisie is opgenomen. Omdat het beleid niet heel concreet ingaat op de situatie, is separaat een verklaring van geen bedenkingen aan de gemeenteraad gevraagd.	Tekstuele aanvulling in ruimtelijke onderbouwing
Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening omdat niet blijkt dat geen sprake is van een ondergeschikte nevenactiviteit. Hiertoe worden diverse zaken bestreden die in de ruimtelijke onderbouwing staan vermeld aangaande de agrarische bedrijfsvoering.	Reclamanten betwisten de beschrijving van de agrarische bedrijfstak en zijn van mening dat geen sprake is van een ondergeschikte nevenactiviteit. Dit zou op grond van het bestemmingsplan wel noodzakelijk zijn. Zoals hiervoor reeds aangegeven is de ondergeschiktheid van de nevenactiviteit niet in het beleid verankerd. Toetsing aan de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid van het bestemmingsplan is niet aan de orde.	Geen
Er wordt niet voldaan aan de richtafstanden van de VNG voor geurgevoelige objecten. De gebouwen waar de B&B in komt komen te kort bij het bedrijf van reclamant. Hierdoor wordt het bedrijf beperkt in de ontwikkelmogelijkheden.	Een B&B behorende bij het agrarisch bedrijf is geen geurgevoelig object. Toetsing aan de VNG normen is daarom niet aan de orde. De ontwikkeling zal ook geen beperking opleveren voor het bedrijf van reclamant.	Geen

2. De heer Geraedts, Ondersteweg 10

Samenvatting	Reactie	Gevolgen voor besluit
De vraag is of nog wel sprake is van een nevenactiviteit omdat de agrarische activiteiten worden afgesplitst. Het besluit gaat hier niet op in.	Niet valt in te zien waarom gesteld wordt dat alle agrarische activiteiten worden afgesplitst van het recreatieve bedrijf. Er is wel sprake van een splitsing van de voormalige maatschap met Ondersteweg 8, maar het bedrijf blijft een agrarisch bedrijf (rundvee) met als nevenactiviteit een recreatief bedrijf in de vorm van onder andere boeren golf en bed&Breakfest.	Geen
De boerengolfactiviteit komt te dicht bij de woning. De ingetekende vrijwaringszone van 10 meter is te weinig om hinder te voorkomen. Er moet aansluiting gezocht worden bij de afstandentabel voor veldsport, zijnde 50 meter, in verband met geluidsoverlast.	Bij het besluit is terdege rekening gehouden met de woning van de heer Geraedts. In de eerste plaats behoort een zone van ten minste 15 meter vanaf het tot woondoeleinden bestemde perceel van de heer Geraedts niet tot het gebied van het afwijkingsbesluit. Daarnaast is, als gevolg van overleg tussen de heer Geraedts en initiatiefnemer, een zone van 35 meter vanaf de grens van het besluitvlak, een vrijwaringszone van 35 meter ingericht. In deze zone zijn geen holes toegestaan. Op grond hiervan kan gesteld worden dat de afstand tot de woning ruim voldoende is om geluidsoverlast door het recreatief gebruik te voorkomen. Juist omdat er voor het boerengolf geen richtafstand gegeven is,	Geen
Gesteld wordt dat de vrijwaringszone niet geborgd is in de omgevingsvergunning.	Het is juist dat in de omgevingsvergunning geen voorwaarde is gesteld in het kader van de vrijwaringszone. Dit is voor de zone die buiten het besluitvlak valt ook niet mogelijk. In de zone van 35 meter die wel in het besluitvlak ligt, zijn geen holes gesitueerd. In het definitieve besluit zal hiervoor nog een voorschrift worden opgenomen dat dit ook niet is toegestaan.	Extra voorschrift in besluit opnemen.
In de omgevingsvergunning is niet geborgd dat bezoekers ballen niet in de tuin van de heer Geraedts mogen ophalen.	Het is juist dat in de omgevingsvergunning geen voorwaarde is gesteld gericht op het ophalen van ballen in de tuin. Dit is ook niet mogelijk in het ruimtelijk besluit. Initiatiefnemer heeft dit wel in het reglement opgenomen. Omdat geen hole is gesitueerd in de 35 meter zone, is de kans op ballen in de tuin ook niet groot. Naast de 35 meter zone, is nabij hole 5 de afstand van het besluitvlak tot aan bestemmingsvlak wonen van de heer Geraedts ca. 26 meter. De afstand van hole 5 tot de woning is daarmee veel meer dan 50 meter. Indien er toch een risico bestaat op ballen in de tuin, is het aan initiatiefnemer om hier maatregelen voor te treffen.	Geen
Het realiseren van het boerengolfterrein zal leiden tot waardevermindering van de woning.	Mocht waardedaling van een onroerende zaak als gevolg van de planologische procedure park aan de orde zijn, dan kan indiener op grond van de Wet ruimtelijke ordening na het onherroepelijk worden van het planologisch besluit een planschadeverzoek indienen bij Burgemeester en Wethouders van de gemeente Peel en Maas.	Geen