

Arvalis Advies B.V.

Steegstraat 5
6041 EA Roermond

Telefoon (0475) 355700
Fax (0475) 355777
E-mail info@arvalis.nl
Internet www.arvalis.nl

IBAN NL28 RABO00174117752
KvK. Roermond nr. 13043513

arvalis



**Toelichting wijziging bestemmingsplan
Hoeve “De Schans”**

t.b.v. Veegplan



**HOEVE
DE SCHANS**



Toelichting wijziging bestemmingsplan Hoeve “De Schans”

t.b.v. Veegplan

Gemeente Beesel



Opdrachtgever : Stal Hoeve De Schans
: P. en C. Lemmen
Correspondentieadres : Bergerhofweg 4
: 5953 NR Reuver
Opgesteld door : Arvalis Advies B.V.
: Huub Janssen

Inhoudsopgave Toelichting

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding en doel nieuwe bestemming	1
1.2	Ligging en begrenzing van de initiatieflocatie	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan.	2
1.4	Milieu Effect Rapportage	2
1.5	Leeswijzer	3
2	GEBIEDSBESCHRIJVING	5
2.1	Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	5
2.2	Projectbeschrijving	5
3	RUIMTELIJK BELEID	6
3.1	Internationaal beleid	6
3.2	Rijksbeleid	6
3.2.1	Structuurvisie infrastructuur en ruimte	6
3.2.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	6
3.3	Provinciaal beleid	7
3.3.1	Provinciaal omgevingsplan Limburg	7
3.3.2	Ambitienota	7
3.3.3	Provinciale omgevingsverordening “hoofdstuk ruimte”	7
3.3.4	Handreiking ruimtelijke ontwikkeling	8
3.3.5	Limburgs Kwaliteitsmenu	8
3.4	Regionaal beleid	8
3.5	Gemeentelijk beleid	9
3.5.1	Structuurvisie gemeente Beesel	9
3.5.2	Beleidskader verblijfsrecreatie	10
3.5.3	Informatie over aan huis gebonden beroepen	10
3.5.4	Kwaliteitsmenu gemeente Beesel	10
4	Randvoorwaarden / Onderzoeken	11
4.1	Beoogde ontwikkeling	11
4.2	Milieu	11
4.2.1	Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Het Activiteitenbesluit)	11
4.2.2	Beste beschikbare technieken (BBT)	11
4.2.3	Bodem en grondwater	11
4.2.4	Ammoniak	12
4.2.5	Luchtkwaliteit	13
4.2.6	Geur en Veehouderij	13
4.2.7	IPPC richtlijn / Gpbv-installaties.	13
4.3	Geluid en Trillingen	14
4.4	Milieuzonering / Bedrijvigheid	14
4.5	Externe veiligheid	14
4.5.1	Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI).	14
4.5.2	Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT)	16
4.6	Omgekeerde werking	16
4.6.1	Wet geurhinder en veehouderij	16
4.6.2	Activiteitenbesluit	16
4.6.3	Milieuzonering / Bedrijvigheid	16

4.7	Waterparagraaf	17
4.7.1	Waterverbruik	17
4.7.2	Afvalwater	17
4.7.3	Wateronttrekkingen	17
4.8	Cultuurhistorie en Archeologie	18
4.9	Gemeentelijk Kwaliteitsmenu	18
4.10	Natuurwaarden en landschapswaarden	19
4.10.1	Natuurbeschermingswet / Natura 2000	19
4.10.2	Soortenbescherming	19
4.11	Kabels en leidingen	20
4.12	Verkeer en infrastructuur	20
4.13	Ongewone voorvallen	20
5	UITVOERBAARHEID	21
5.1	Grondexploitatie en financiële uitvoerbaarheid	21
5.2	Maatschappelijke haalbaarheid	21
5.3	Bedrijfsontwikkelingsplan	21
6	Conclusie	

Bijlage(n)

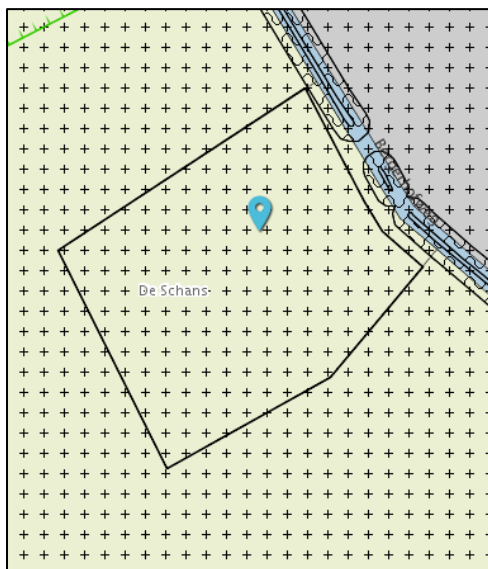
1. Melding Activiteitenbesluit 22-4-2015
2. Rapport bodemonderzoek 14-2-2011
3. Verbeelding gewijzigd bestemmingsvlak / Bouwvlak

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel nieuwe bestemming

Initiatiefnemers zijn voornemens een paardenhouderij met bijbehorende voorzieningen te vestigen op de planlocatie met daarnaast een kapsalon en een Bed and Breakfast.

Volgens het vigerende bestemmingsplan (vastgesteld door de Raad van de gemeente Beesel op 24 juni 2013) heeft de locatie op dit moment de bestemming Agrarisch- Grondgebonden, zie onderstaande uitsnede en detailinformatie. Volgens de bijbehorende regels is een paardenhouderij niet toegestaan. De wijzigingsbevoegdheden van het vigerende bestemmingsplan voorzien ook niet in een (binnenplanse) mogelijkheid de bestemming te wijzigen ten behoeve van de voorgenomen activiteiten. De gewenste wijziging van de bestemming in het veegplan dient om de voorgenomen activiteiten mogelijk te maken.



Figuur 1: uitsnede Bestemmingsplan Buitengebied Beesel

Detailinformatie locatie	
	Enkelbestemming Agrarisch - Grondgebonden Bestemd voor: agrarisch
	Dubbelbestemming Waarde - Archeologie Bestemd voor: waarde
	Bouwvlak bouwvlak
	Gebiedsaanduiding other: kleinschalig agrarisch gebied Artikelnummer: 43 Gebiedsaanduiding groep: overig 3.43
	Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - verwevingsgebied Artikelnummer: 43 Gebiedsaanduiding groep: reconstructiewetzone 3.43
	Gebiedsaanduiding other: lage archeologische verwachtingswaarde Artikelnummer: 43 Gebiedsaanduiding groep: overig 3.43

Figuur 2: Detailinformatie locatie "De Schans"

1.2 Ligging en begrenzing van de initiatieflocatie

In onderstaande foto is de ligging en de begrenzing van het gewenste bestemmingsvlak weergegeven. Voor een duidelijkere weergave wordt verwezen naar de verbeelding, opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting.



Figuur 3: ligging en begrenzing initiatieflocatie

1.3 Vigerend bestemmingsplan.

Relevante informatie en uitsneden uit het vigerende bestemmingsplan zijn al opgenomen onder 1.1.

1.4 Milieu Effect Rapportage

Een M.E.R. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Er zijn drie onafhankelijke aanliegroutes die kunnen leiden tot een M.E.R.-plicht en die u dus alle drie moet toetsen. Bepalend hierbij is de activiteit (of zijn de activiteiten) waarop het plan of besluit betrekking heeft.

1. Toetsing aan het Besluit milieueffectrapportage:

Het houden van paarden is niet M.E.R.-plichtig (zie categorie C 14 van bijlage van het Besluit Milieueffectrapportage) en vanwege het beoogde aantal van 40 paarden. Wel is er sprake van een vormvrije M.E.R.-beoordeling. Deze wordt hieronder uitgewerkt.

Kenmerken van het project:

De agrarische activiteit behelst het houden van 40 paarden. Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten. Binnen de inrichting wordt veevoer gebruikt voor de voeding van paarden, bestaande uit hooi van eigen land en paardenbrok. Het jaarlijkse gebruik van paardenbrok is

ongeveer 25 ton brok. Het stro voor de stallen wordt aangekocht van naburige bedrijven, totaal wordt binnen de inrichting ongeveer 70 ton stro verbruikt. Binnen de inrichting worden geen afvalstoffen geproduceerd, anders dan dierlijke mest afkomstig van paarden. Deze paardenmest wordt gebruikt op eigen grond en/of afgevoerd naar derden. Voor zover van toepassing worden daarbij de regels betreffende het gebruik van dierlijke meststoffen in acht genomen. Het is niet te verwachten dat er sprake is van hinder of verontreiniging vanwege de activiteiten binnen de inrichting, hiervoor wordt ook verwezen naar de diverse toetsen zoals opgenomen in deze toelichting. Hierbij is niet onbelangrijk dat de inrichting op (grote) afstand is gelegen van gevoelige gebieden of objecten.

Plaats van het project:

De plaats van het project is gelegen in het buitengebied van de gemeente Beesel. Ter plekke was voorheen een melkveehouderij gevestigd. Het grondgebruik was en blijft grasland. Door het extensieve gebruik van het weiland (in vergelijking met het normale gebruik als weiland voor melkrundvee) kan het weiland zich veel meer natuurlijk ontwikkelen en levert daarmee een relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen in het gebied. Ten opzichte van het voormalige gebruik als melkveehouderij wordt het opnamevermogen van het natuurlijke milieu minder belast. Verder wordt ook hier weer verwezen naar de diverse toetsen zoals opgenomen in deze toelichting. Hierbij is niet onbelangrijk dat de inrichting op (grote) afstand is gelegen van gevoelige gebieden of objecten.

Kenmerken van potentiële effecten:

Potentiële effecten kunnen samenhangen met de uitstoot van geur, ammoniak en fijnstof. Deze aspecten worden uitgebreid in hoofdstuk 4 van deze toelichting behandeld en getoetst aan de geldende regelgeving. Korthedshalve wordt naar dit hoofdstuk verwezen. Samengevat wordt hier volstaan met de conclusie dat er geen potentieel nadelige effecten zijn te verwachten.

Uit deze vormvrije MER-beoordeling kan geconcludeerd worden dat een (verdere) MER-beoordeling achterwege kan blijven

2. In het geval van een plan: toetsing of het uitvoeren van een passende beoordeling in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 voor dit plan verplicht is. Met het onderhavige plan wordt de omschakeling van een melkrundveebedrijf naar een paardenhouderij beoogd waardoor de emissie en daarmee de depositie aan ammoniak zal dalen. Op grond hiervan is er geen significant negatief effect te verwachten en kan een passende beoordeling achterwege blijven.
3. Toetsing aan de provinciale omgevingsverordening.
Door Provinciale Staten kunnen hierin aanvullend op het Besluit M.E.R. activiteiten worden aangewezen die kunnen leiden tot M.E.R.-plicht. In de omgevingsverordening van de provincie Limburg worden geen aanvullende activiteiten aangewezen die kunnen leiden tot een M.E.R.- (beoordelings-)plicht.

1.5 Leeswijzer

De onderhavige toelichting voorziet in de benodigde motivering om het voornemen op te nemen in het veegplan. Aan bod komen de volgende aspecten:

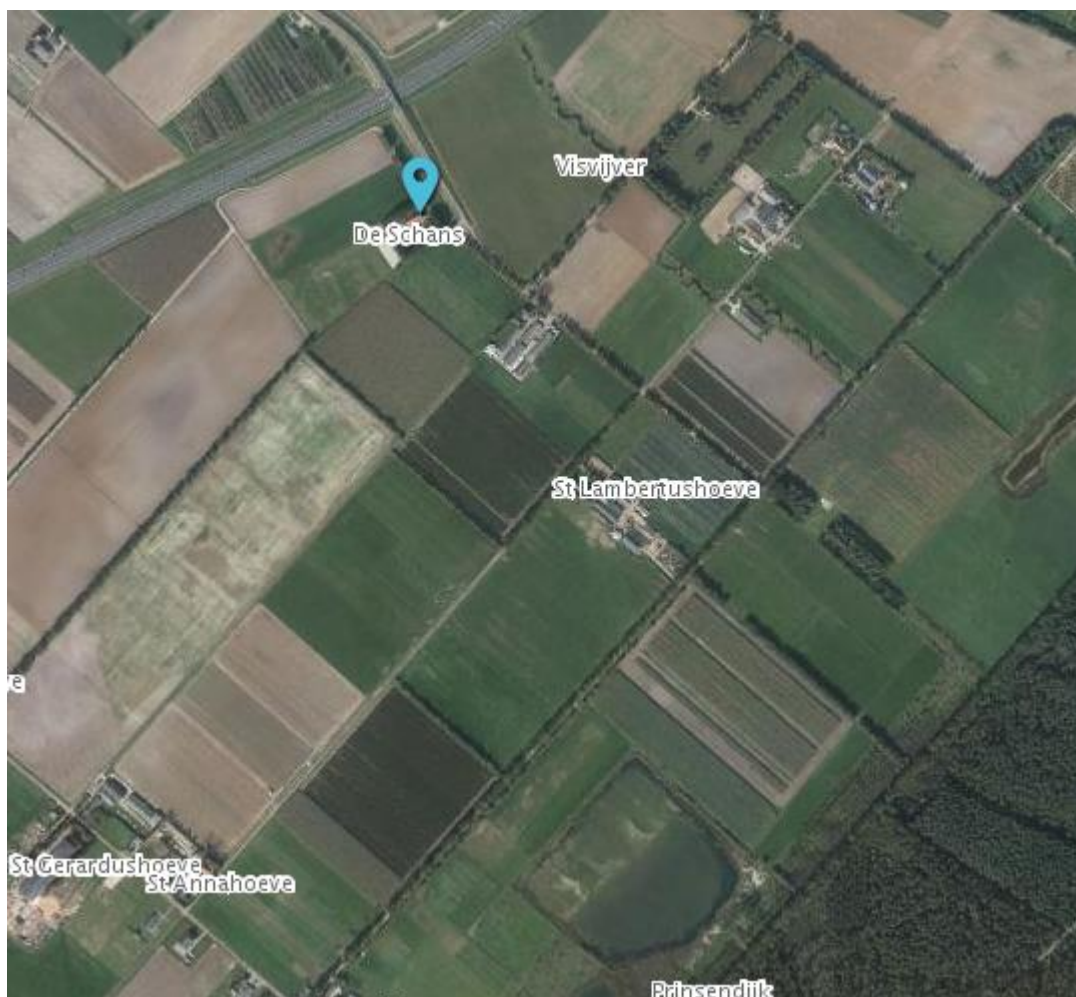
- project- en gebiedsbeschrijving, hoofdstuk 2;
- het actuele beleid met betrekking tot de milieuwetgeving en ruimtelijke ordening met toetsing aan het ruimtelijke beleid, hoofdstuk 3;
- toetsing aan milieuwetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van de initiatieflocatie (bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluidhinder, waterparagraaf, aanwezige leidingen, archeologische waarden en natuurlijke en landschappelijke aspecten) en conclusie, hoofdstuk 4;
- uitvoerbaarheid, hoofdstuk 5;
- Conclusie, hoofdstuk 6

2 GEBIEDSBESCHRIJVING

2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Hoeve “De Schans” is na de oorlog opgericht ter vervanging van de in de oorlog vernielde boerderij, gelegen nabij de aanmeerplek van het veerpont Beesel-Kessel aan de Kesselseweg in Reuver. Gestart als gemengd agrarische bedrijf is het bedrijf in de zeventiger jaren omgebouwd tot een gespecialiseerd melkveebedrijf. Het melkveebedrijf is recent beëindigd en de locatie is in 2013 door initiatiefnemers in eigendom verworven. De hoeve is gelegen in het buitengebied van de gemeente Beesel aan de Bergerhofweg 4. De omgeving wordt gekenmerkt door een open agrarisch gebied met verspreid liggende agrarische bedrijven. Noordwestelijk van de initiatieflocatie loopt de A-73. Noordoostelijk ligt de visvijver. Zuidoostelijk op een afstand van ongeveer 830 meter ligt het natuurgebied Meerlebroek.

In onderstaande luchtfoto is de locatie in de omgeving geprojecteerd.



Figuur 4: Projectie Hoeve “De Schans” in de omgeving.

2.2 Projectbeschrijving

De locatie is tot voor kort in gebruik geweest als gespecialiseerd melkveebedrijf. Het voornemen van de initiatiefnemers is om de locatie te gebruiken voor een paardenhouderij voor 20 paarden ouder dan 3 jaar en 20 paarden jonger dan 3 jaar. Daarnaast is het voornemen om binnen de bestaande gebouwen een kapsalon en een Bed and Breakfast (4 kamers en maximaal 8 personen) te starten.

3 RUIMTELIJK BELEID

3.1 Internationaal beleid

Vanuit Europa zijn vooral de Vogel- en Habitatrichtlijn van belang in het kader van plannen of activiteiten. De Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn beschermen de natuur in heel Europa. Beide richtlijnen beschermen bepaalde gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Met de richtlijnen wordt beoogd om Natura 2000 gebieden te beschermen tegen significant nadelige gevolgen als gevolg van plannen of activiteiten. In hoofdstuk 4 wordt het initiatief beoordeeld op de gevolgen voor Natura 2000 gebieden.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is vastgesteld op 13 maart 2012. In de SVIR legt het Rijk de ambities voor Nederland in 2040 vast, er wordt dus een visie gepresenteerd van waar Nederland in 2040 moet staan. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om deze ambities waar te kunnen maken vraagt het Rijk ook steun aan de decentrale overheden, de diverse marktpartijen en kennisinstellingen. Naast deze ambities voor de lange termijn kiest het Rijk tevens drie concrete doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028), te weten:

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

Onderhavig voornemen heeft echter geen invloed op de beschreven doelen die het Rijk nastreeft. De beoogde ontwikkeling heeft een te kleinschalig karakter om hier effect op te hebben.

Naast de Structuurvisie kent de Rijksoverheid ook het 'Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro). Het Rijk heeft hierin vastgelegd dat voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels gelden. In hoofdstuk 4 wordt het initiatief verder getoetst aan relevante ruimtelijke regelgeving.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

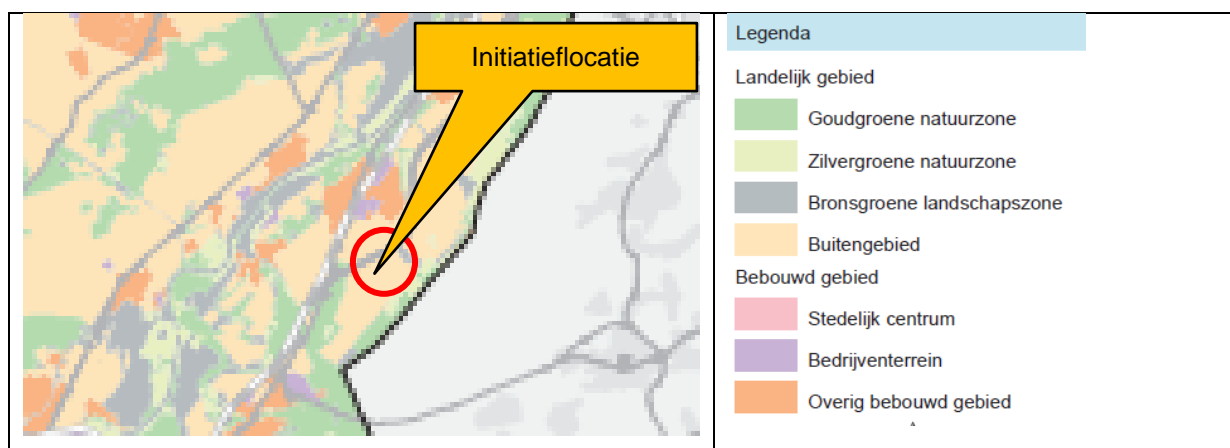
Om de 13 nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden is naast de SVIR het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) van kracht. In het Barro zijn regels opgenomen waaraan de inhoud van bestemmingsplannen moet voldoen. Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het Barro kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.

In dit Besluit is onder andere vastgelegd dat de Provincie verantwoordelijk is voor de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur, inmiddels Nationaal Natuurnetwerk genoemd. De begrenzing en bescherming van de EHS is vastgelegd in een provinciale verordening. In Limburg is de EHS vastgelegd in de Goudgroene natuurzone.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciaal omgevingsplan Limburg

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (het POL) is op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Limburg en is een plan op hoofdlijnen. Het biedt een samenhangend overzicht van de provinciale visie op de ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg, en de ambities, rol en werkwijze op een groot aantal beleidsterreinen. Het POL wordt doorlopend geactualiseerd en aangevuld. De initiatieflocatie is volgens het POL gelegen in het buitengebied.



Figuur 5: Uitsnede kaart Zonering Limburg POL 2014

3.3.2 Ambitienota

De Provincie Limburg heeft, samen met agrarische ondernemers en een aantal stakeholders, de richting voor de Limburgse land- en tuinbouw bepaald en verwoord in een Ambitienota. “In 2015 moet elk land- en tuinbouwbedrijf een lust voor zijn omgeving zijn. Door vernieuwing om de sterke marktpositie te behouden, maar met de garantie dat de gezondheid van mens en dier niet in het geding raakt.

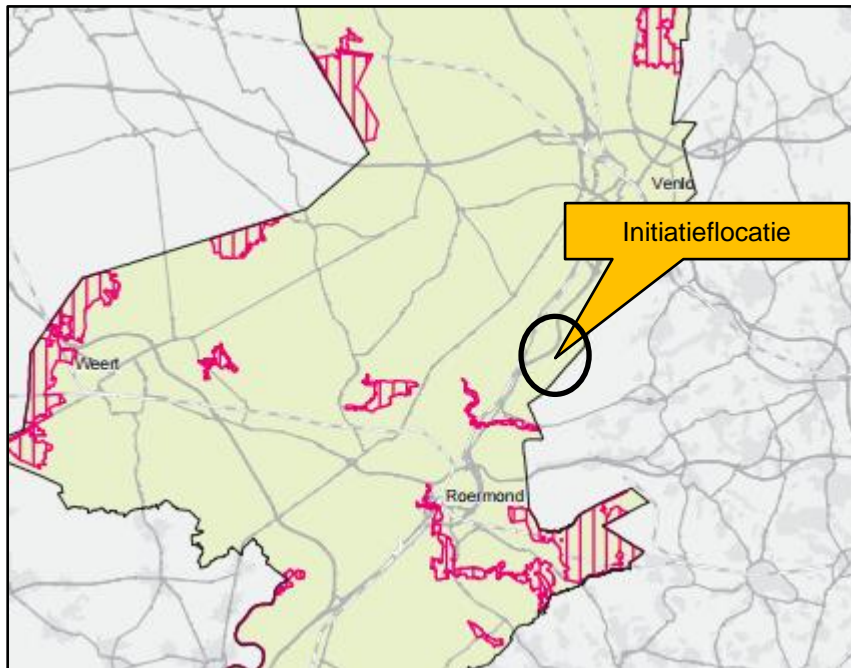
De land- en tuinbouw is van groot belang voor onze provincie. Niet alleen omdat er vele duizenden mensen werken in deze sector, maar ook omdat de land- en tuinbouw sinds jaar en dag een belangrijke economische motor is. Nederland is de op een na grootste exporteur van vers voedsel in de wereld. Limburg speelt daar, vooral vanwege de geografische ligging, een belangrijke rol in. De provincie Limburg streeft met deze ambitie naar een vergroting van de toegevoegde waarde van 2 miljard nu naar 3,5 miljard in 2025.”

Het economische belang van de paardenhouderij is toenemend in de provincie Limburg en niet voor niets wordt de paardensport als speerpuntsport benoemd. Het onderhavige initiatief past binnen de geschetste ontwikkeling en draagt bij aan het zoveel mogelijk agrarische hergebruiken van een voormalige melkrundveehouderij. Daarmee wordt verval van gebouwen voorkomen en draagt het initiatief bij aan het streven dat het bedrijf een lust voor zijn omgeving zal zijn.

3.3.3 Provinciale omgevingsverordening “hoofdstuk ruimte”

De ruimteverordening richt zich tot de gemeentebesturen. De instructies die in dit hoofdstuk staan moeten door de gemeentebesturen in acht worden genomen bij het opstellen van bestemmingsplannen en beheersverordeningen en bij het verlenen van omgevingsvergunningen. Uit de provinciale omgevingsverordening is alleen het onderdeel “Veehouderij en Natura 2000” van belang voor het gewenste initiatief, omdat bij de activiteit paardenhouderij sprake is van ammoniakemissie en dien ten gevolge ammoniakdepositie op gevoelige gebieden, waaronder het Swalmdal in Nederland en het gebied “Wälder und Heiden bei Brüggen-Bracht” op Duits grondgebied.

In hoofdstuk 4 wordt getoetst of met de onderhavige wijziging van het bestemmingsplan wordt voldaan aan de voor dit onderdeel van toepassing zijnde regelgeving.



Figuur 6: Uitsnede Omgevingsverordening Kaart 7 "Veehouderij en Natura 2000"

3.3.4 Handreiking ruimtelijke ontwikkeling

Het uitgangspunt van het provinciaal beleidskader, zoals opgenomen in de handreiking, is het (zo mogelijk) bieden van ontwikkelingsruimte voor volwaardige agrarische bedrijven, rekening houdend met de omgevingskwaliteiten, mits de gebiedskwaliteit als geheel erop vooruit gaat. In deze toelichting is rekening gehouden met deze handreiking.

3.3.5 Limburgs Kwaliteitsmenu

De gemeente Beesel heeft een eigen kwaliteitsmenu. Om die reden is hier niet verder ingegaan op het Limburgs Kwaliteitsmenu.

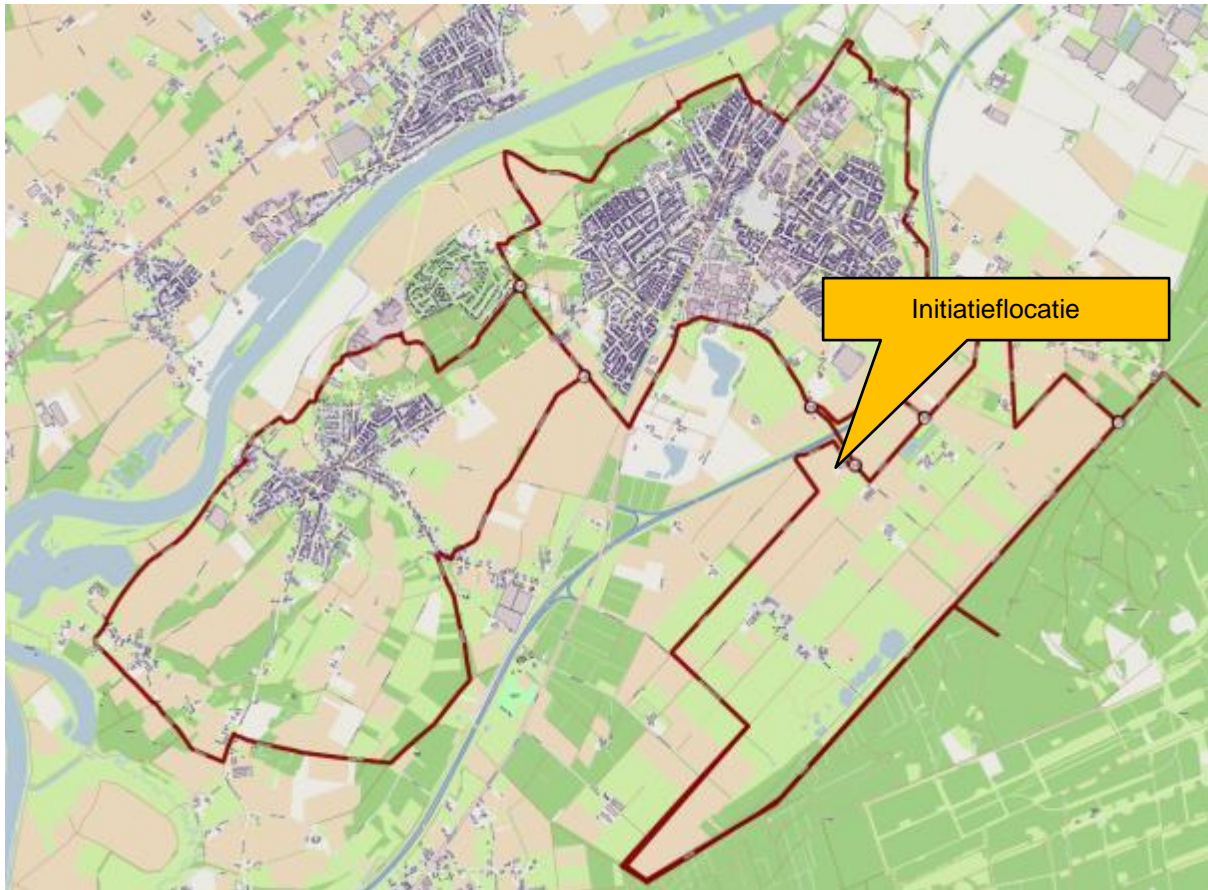
3.4 Regionaal beleid

3.4.1. Intergemeentelijke structuurvisie Maasplassen

De initiatieflocatie is niet gelegen binnen het grondgebied van deze structuurvisie, waardoor een verdere behandeling achterwege kan blijven

3.4.2. Ruiterrouten netwerk GOML

De gemeente Beesel heeft ter versterking van de toeristische en recreatieve activiteiten een bijdrage geleverd aan het realiseren en onderhouden van een ruiterrouten netwerk in Middel-Limburg. De initiatieflocatie is gelegen aan het ruiterrouten netwerk (knooppunt 19). Het initiatief levert daarmee de gewenste economische spin-off, die de gemeente Beesel met de ondersteuning van het ruiterrouten netwerk heeft beoogd en biedt daarmee kansen voor mensen die een vakantie te paard willen vieren.



Figuur 7: Ruiterrouten netwerk grondgebied gemeente Beesel

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie gemeente Beesel

Met de structuurvisie legt de gemeente de visie en de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid vast, gebiedsdekkend voor de gemeente Beesel. Dat bevordert de samenhang tussen diverse ontwikkelingen en maakt duidelijk vanuit welke visie concrete ruimtelijke plannen (kunnen) worden ontwikkeld. Het bevat de ambities van de gemeente op velerlei gebieden zoals wonen en werken, bereikbaarheid, natuur en landschap, agrarische activiteiten, recreatie en toerisme, leefbaarheid, water en duurzaamheid. Deze structuurvisie is een integrale visie voor de komende 20 jaar. Met de structuurvisie is de gewenste ruimtelijke inrichting van de gemeente duidelijk en kan iedereen nagaan of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. De hieronder opgenomen passages uit de structuurvisie zijn voor het onderhavige initiatief van belang.

Recreatie vormt een belangrijke factor in de beleidsstukken en visies van de gemeente, waaronder het beleidskader verblijfsrecreatie (2008). De gemeente streeft naar verbreding van het aanbod verblijfsrecreatie door enerzijds het aantrekken en ontwikkelen van bedrijven met een eigen onderscheidend vermogen en merkwaarde en anderzijds het bieden van meer bezoekmotieven door kwaliteiten van de locaties meer te benutten. De gemeente zoekt vooral naar mogelijkheden om recreatie te koppelen aan natuur, landschap en cultuur.

Het buitengebied vormt een groene buffer tussen de stedelijke gebieden van Roermond en Venlo. Het is meer nog dan nu een aantrekkelijk gebied om te recreëren. Natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten zijn versterkt en meer beleefbaar gemaakt. De prachtige groene omgeving zorgt voor een aantrekkelijk woonklimaat in Beesel. Het buitengebied van Beesel is vitaal. Naast agrarische activiteiten vindt er kleinschalige bedrijvigheid plaats in de vrijgekomen agrarische bebouwing, waaronder activiteiten in de zorg en recreatie.

Bij hergebruik van Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) wordt gestreefd naar een agrarische of agrarisch verwante invulling, vestiging van detailhandel is expliciet niet mogelijk. (Kleinschalige) recreatieve functies kunnen ook mogelijk zijn, mits ze passen in het recreatieve beleid. Agrarische paardenhouderijbedrijven kunnen in principe overal in het landelijke gebied op bouwkvavels worden gerealiseerd.

Op de initiatieflocatie wordt een voormalige melkveehouderij omgevormd naar een paardenhouderij met een beroep aan huis (kapsalon) en een Bed and Breakfast (4 kamers en maximaal 8 personen). Dit wordt toelaarbaar geacht op een agrarische bedrijfslocatie en vervult de functie van een agrarische nevenactiviteit.

Zoals uit de hierboven opgenomen passages blijkt, is het initiatief een passende ontwikkeling binnen de structuurvisie.

3.5.2 Beleidskader verblijfsrecreatie

Het beleidskader staat een Bed en Breakfast toe voor maximaal 4 kamers en maximaal 4 personen. Het onderhavige initiatief voorziet in 4 kamers en maximaal 8 personen. Het initiatief is niet in overeenstemming met dit beleidskader. Recreatie en toerisme is echter speerpunt van de gemeente Beesel, op basis waarvan gesteld kan worden dat het initiatief wel in overeenstemming is met dit gemeentelijk speerpunt.

3.5.3 Informatie over aan huis gebonden beroepen

Uit bijlage 3 van het vigerende bestemmingsplan blijkt dat een kapsalon wordt aangemerkt als een aan huis gebonden bedrijvigheid en wordt geacht in overeenstemming te zijn met de woonfunctie van de bedrijfswoning (zowel bij de bestemming Agrarisch Grondgebonden als ook bij de bestemming Agrarisch Paardenhouderij) als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. De maximale maat van 50 m² wordt niet overschreden en de kapsalon wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing. Omdat er geen nieuwe verstering plaats vindt en de ruimtelijke uitstraling ongewijzigd blijft is medewerking aan dit onderdeel van het initiatief mogelijk.

3.5.4 Kwaliteitsmenu gemeente Beesel

Onder andere in het open agrarisch gebied kunnen ontwikkelingen van agrarische bedrijven doorgang vinden, mits deze passen binnen de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden. Welke financiële en/of fysieke bijdrage een ontwikkeling in het buitengebied moet leveren is afhankelijk van de ontwikkeling. Een goede landschappelijke inpassing en afkoppelen van hemelwater is altijd een voorwaarde bij een ontwikkeling in het buitengebied. Het initiatief heeft tot gevolg dat het vigerend bouwvlak van vorm wordt veranderd. Er is geen sprake van een uitbreiding van het bouwvlak. Door de vormverandering valt de bestaande rijbak volledig binnen het bouwvlak. Voor een dergelijk ontwikkeling is geen kwaliteitsbijdrage verschuldigd.

4 Randvoorwaarden / Onderzoeken

4.1 Beoogde ontwikkeling

Het bedrijf binnen de initiatieflocatie was tot voor kort in gebruik als een melkrundveehouderij. Beoogd is een paardenhouderij met bedrijf aan huis (kapsalon) en een Bed and Breakfast. Het bedrijf wil uitgroeien tot een omvang van 20 volwassen paarden en 20 paarden in opfok. De gewijzigde bedrijfsvoering (en een gedeeltelijke intrekking van het toegelaten veebestand) is op 22-6-2015 al gemeld in het kader van het Activiteitenbesluit. De publicatie heeft plaats gevonden op 15-7-2015. De betreffende melding met bijbehorende tekening is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

4.2 Milieu

4.2.1 Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Het Activiteitenbesluit)

De voorgenomen activiteiten binnen de initiatieflocatie vallen onder het activiteitenbesluit. Wat betreft het houden van dieren is de gewijzigde bedrijfsvoering al gemeld bij het bevoegd gezag. Hiervoor wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting.

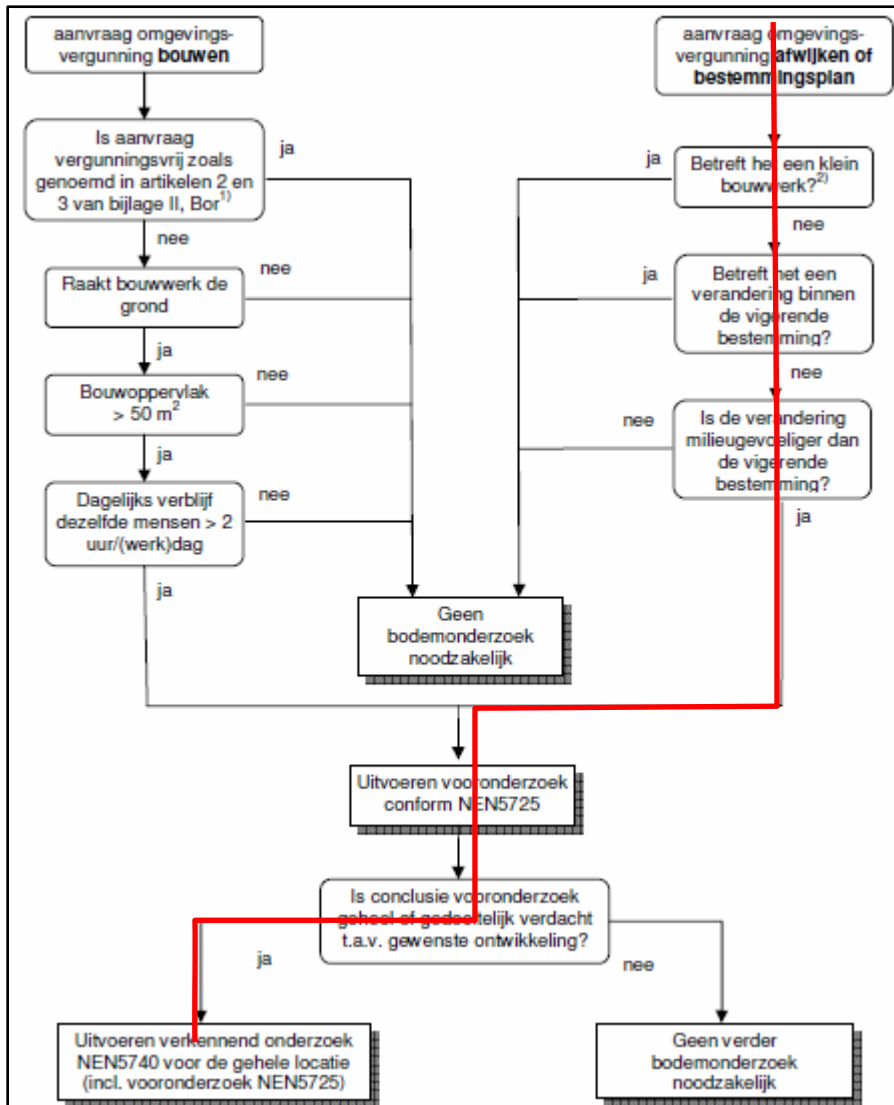
4.2.2 Beste beschikbare technieken (BBT)

Voor het houden van paarden is er geen onderscheid in meerdere huisvestingssystemen. De regeling Ammoniak en Veehouderij vermeld één huisvestingssysteem per categorie paarden en pony's.

4.2.3 Bodem en grondwater

De Wet bodembescherming is op 3 juli 1986 inwerking getreden en bevat het wettelijk kader voor het bodembeleid. Op 1 januari 2006 is de Wet Bodembescherming gewijzigd. De gemeente Beesel hanteert het beleid zoals vastgelegd in de Nota bodembeheer Beesel. Leidend is het stroomschema, zoals in onderstaande figuur opgenomen. De rode lijn geeft de situatie weer die voor onderhavige wijziging van het bestemmingsplan van toepassing is.

Het initiatief omvat onder andere het vestigen van een kapsalon en het realiseren van een Bed en Breakfast. Daardoor is er sprake van een milieugevoeligere bestemming. In 2011 is een bodemonderzoek voor de initiatieflocatie uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat binnen de initiatieflocatie sprake is van lichte verontreinigingen, welke zijn te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater. De hypothese dat de onderzoekslocatie als verdacht wordt beschouwd, wordt voor de plek van de voormalige HBO-tank verworpen en voor de woonboerderij, stallen en erf aanvaard. Echter gelet op de aard en mate van de verontreiniging, bestaat er geen reden voor een nader onderzoek. Het aspect bodem en grondwater is geen belemmering voor de gewenste bestemming. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.



Figuur 8: Stroomschema uit Nota bodembeheer Beesel

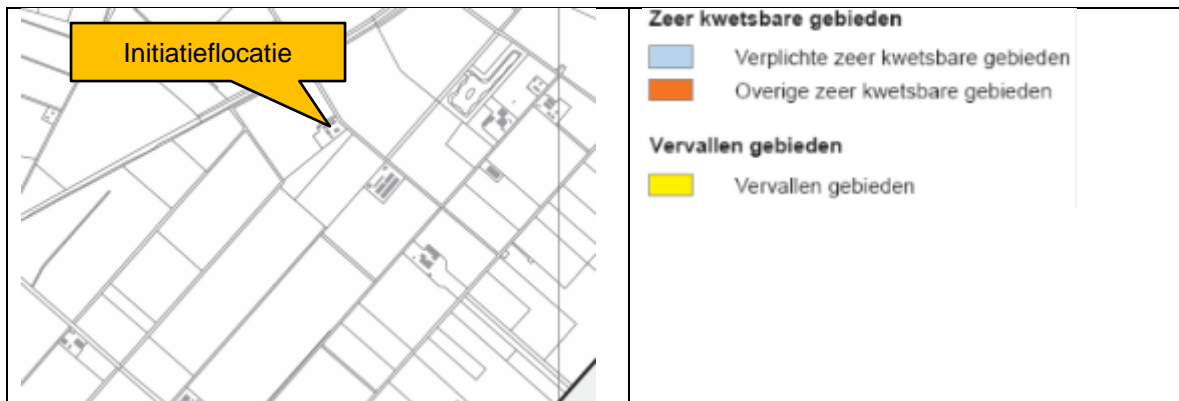
4.2.3.1 Beleidskader Bodem 2010

Op 28 september 2010 hebben GS het Beleidskader Bodem 2010 vastgesteld. Dit beleidskader omvat het provinciale beleid voor de aanpak van bodemverontreiniging in Limburg. Binnen de initiatieflocatie is geen geval van bodemverontreiniging bekend, waardoor dit beleid niet van toepassing is.

4.2.4 Ammoniak

4.2.4.1 Wet ammoniak en veehouderij

De Wet ammoniak en veehouderij (Wav) uit 2002 en gewijzigd in 2007 bevat regels met betrekking tot de ammoniakemissie uit dierverblijven. De Wav geeft regels ten aanzien van veehouderijen gelegen in een dergelijk zeer kwetsbaar gebied of in een zone van 250 meter daaromheen. De initiatieflocatie is gelegen op een afstand van meer dan 250 meter van zeer kwetsbare gebieden, waardoor deze wet niet van toepassing is voor de activiteiten binnen de initiatieflocatie.



Figuur 8: Uitsnede kaart 5 “kwetsbare gebieden Limburg”

4.2.4.2 Besluit emissiearme huisvestingssystemen landbouwhuisdieren

Op 1 augustus 2015 is het (gewijzigde) besluit emissiearme huisvestingssystemen landbouwhuisdieren in werking getreden.

Voor paardenhouderijen is het besluit niet van toepassing.

4.2.4.3 Verordening veehouderijen en Natura 2000 provincie Limburg

De verordening stelt maximale emissiewaarden voor bepaalde diercategorieën. Paarden zijn niet opgenomen in deze verordening. Deze verordening is daarom niet van toepassing.

4.2.4.4 Directe ammoniakschade

Op basis van het rapport “Stallucht en Planten” van het Instituut voor Plantenziektkundig Onderzoek uit 1981 worden minimale afstanden aanbevolen voor veehouderijen ten opzichte van ammoniakgevoelige gewassen. De aanbevolen afstand bedraagt tenminste 50 meter voor coniferen en tenminste 25 meter voor andere tuinbouwgewassen. Binnen de genoemde afstanden worden geen van bovenbedoelde gewassen geteeld.

4.2.5 Luchtkwaliteit

Binnen de initiatieflocatie was voorheen sprake van een melkrundveehouderij. Voor rundvee zijn normen voor fijnstof vastgesteld. Met de omschakeling naar een paardenhouderij worden dieren gehouden waarvoor geen normen zijn vastgesteld. Om die reden kan een verdere toetsing achterwege blijven.

4.2.6 Geur en Veehouderij

Het onderhavige initiatief heeft betrekking op een paardenhouderij. Voor paarden zijn geen geuremissiefactoren vastgesteld. Getoetst moet worden aan de wettelijke vaste afstanden: 50 meter voor gevoelige objecten buiten de bebouwde kom en 100 meter voor gevoelige objecten binnen de bebouwde kom. De initiatieflocatie is gelegen buiten de bebouwde kom en binnen een straal van 50 meter zijn geen geurgevoelige objecten gelegen.

4.2.7 IPPC richtlijn / Gpbv-installaties.

De verplichtingen uit de IPPC-richtlijn zijn alleen van toepassing op de activiteiten die in bijlage 1 van deze richtlijn worden genoemd. Voor veehouderijen betekent dit dat alleen de volgende installaties onder de werking van de richtlijn vallen:

- meer dan 40.000 plaatsen voor pluimvee;
- meer dan 2.000 plaatsen voor vleesvarkens (van meer dan 30 kg) of;
- meer dan 750 plaatsen voor zeugen.

Een paardenhouderij valt niet onder werkingssfeer van deze richtlijn.

4.3 Geluid en Trillingen

De inrichting binnen de initiatieflocatie valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. De initiatieflocatie is gelegen in een landelijke omgeving. De in dit besluit opgenomen geluidsnormen zijn van toepassing en worden nageleefd conform onderstaande tabel.

	07:00-19:00 uur	19:00-23:00 uur	23:00-07:00 uur
$L_{A,LT}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
$L_{A,LT}$ in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
$L_{A,max}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)
$L_{A,max}$ in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

Tabel 1: geluidsnormen activiteitenbesluit

4.4 Milieuzonering / Bedrijvigheid

De handreiking Bedrijven en milieuzonering is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke inrichting. De handreiking Bedrijven en Milieuzonering wordt onder andere gebruikt voor de toetsing van activiteiten in het kader van het wijzigen van het bestemmingsplan.

Paardenhouderij is in de handreiking vermeld onder code 01.43. Voor deze categorie gelden de onderstaande richtafstanden:

Geur	50 m.
Stof	30 m.
Geluid	30 m.
Gevaar	0 m.

Tabel 2: richtafstanden Bedrijven en Milieuzonering.

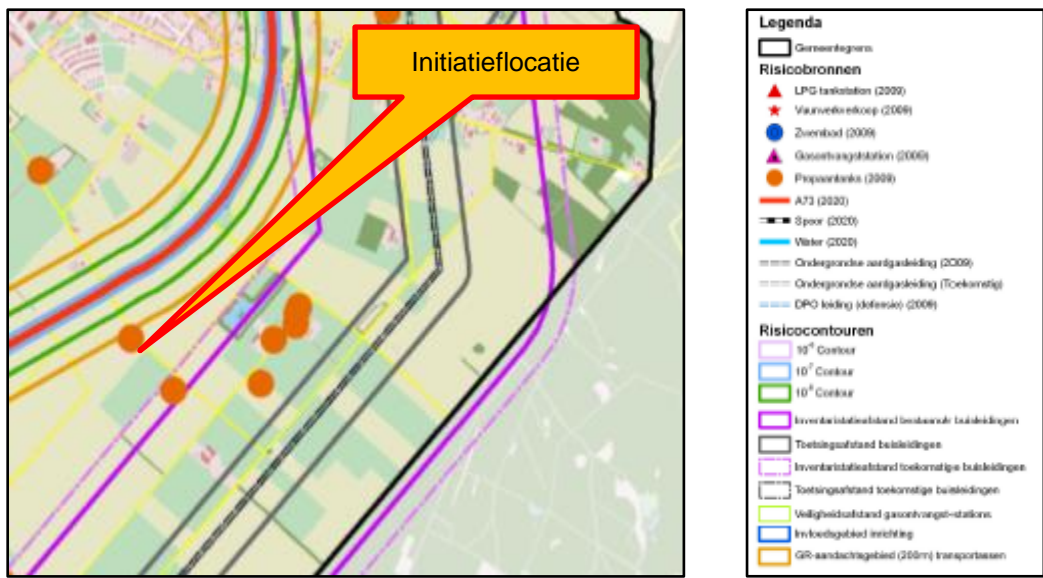
De grootste afstand is 50 m. In de onderhavige situatie wordt ruimschoots voldaan aan de volgens deze richtlijn gehanteerde afstanden.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI).

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) is in 2004 in werking getreden. Hiermee zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. In 2004 is ook de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (REVI) in werking getreden. Deze regeling strekt tot uitvoering van het BEVI. Het BEVI heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

De gemeente Beesel heeft een eigen beleidsvisie externe veiligheid. Het doel van de beleidsvisie is om een toetsingskader aan te bieden voor vergunningen en ruimtelijke ontwikkelingen, dat duidelijk maakt hoe met bestaande en toekomstige externe veiligheidsrisico's dient te worden omgegaan. De beleidsvisie focust op nieuwe situaties. Op de initiatieflocatie is sprake van een gewijzigd gebruik van een bestaande situatie (van agrarisch melkrundvee naar agrarisch paardenhouderij).



Figuur 9: uitsnede veiligheidskaart gemeente Beesel

Noordwestelijk van de initiatieflocatie ligt autosnelweg A73 en zuidoostelijk liggen buisleidingen (aardgas en kerosine). Gezien de afstand tot de initiatieflocatie zijn geen onaanvaardbare risico's te verwachten.

Gevaarlijke stoffen:

Binnen de inrichting op de initiatieflocatie worden geen gevaarlijke stoffen opgeslagen. De gevraagde ontwikkeling heeft geen invloed op de externe veiligheid.

Opslag propaangas:

Binnen de inrichting op de initiatieflocatie wordt propaan opgeslagen, maximaal 2500 liter. Gezien het feit dat er in de nabijheid van de initiatieflocatie geen kwetsbare objecten liggen mag er van uit worden gegaan dat de propaantank geen aanvullend risico oplevert.

Plaatsgebonden risico:

Men kan de kans berekenen, dat zich op een bepaalde plaats over een periode van één jaar een dodelijk ongeluk voordoet, als direct gevolg van een incident op een bedrijf indien zich op die plaats iemand bevindt. Hierbij is het niet van belang of op die plaats daadwerkelijk een persoon aanwezig is. Concreet: de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een bedrijfs- of transportongeval. Dit risico, wordt het plaatsgebonden risico genoemd. De initiatieflocatie is niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour.

Groepsrisico:

Bij het berekenen van het risico is het – in plaats van uit te gaan van een denkbeeldig persoon – ook mogelijk om te kijken naar de werkelijk aanwezige bevolking en de verspreiding van die bevolking rondom een bedrijf. Bepaald wordt dan hoe groot de kans is op één, tien of meer slachtoffers tegelijk onder die bevolking. Deze kans op een ramp van een bepaalde omvang heet het groepsrisico. Welke kans acceptabel geacht wordt, is onder andere afhankelijk van de omvang van de ramp en de mate waarin hulpverleners op de bestrijding ervan zijn voorbereid. Op de locatie worden geen activiteiten verricht die een toename van groepsrisico met zich meebrengen.

4.5.2 Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT)

De staatssecretaris van Infrastructuur en Milieu, heeft op 19 maart 2014, de regeling gepubliceerd over de vaststelling van de ligging van de risicoplafonds langs transportroutes en regels voor ruimtelijke ontwikkelingen langs transportroutes in verband met externe veiligheid (Regeling basisnet) Binnen het Btev krijgen provincies de mogelijkheid om voor provinciale wegen een provinciaal Basisnet vast te stellen.

De initiatieflocatie ligt in de nabijheid van een transportroute (A73, wegvlak afrit 16 (Venlo Zuid) tot afrit 18 (Beesel)) die is opgenomen in het basisnet. De afstand van de initiatieflocatie tot de transportroute is groter dan de in de tabel "Basisnet weg" aangegeven afstand van 74 meter, waardoor de ligging van de initiatieflocatie geen extra risico met zich meebrengt.

4.6 Omgekeerde werking

4.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

Bij besluitvorming over (een wijziging van) een ruimtelijk plan moet worden bepaald of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of het plan niet in strijd is met het ruimtelijke ordeningsrecht. Ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad. Er zijn meestal twee relevante partijen met eigen belangen:

- a. de veehouderij heeft haar belangen: voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en het realiseren van toekomstplannen. De belangen van de veehouderij kunnen worden geschaad als door de bouw van geurgevoelige objecten het bedrijf zijn plannen niet meer kan uitvoeren. Door te bouwen binnen de geurcontour van een veehouderij wordt de veehouderij mogelijk "op slot" gezet.
- b. de toekomstige bewoner of gebruiker heeft belang bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In het kader van de 'omgekeerde werking' moet rekening worden gehouden met beide belangen.

Binnen de initiatieflocatie is sprake van een wijziging van de bestemming naar een paardenhouderij. Voorheen was er sprake van een melkrundveehouderij. Voor beide bedrijven geldt een minimumafstand van 50 meter tot geurgevoelige objecten. Bij de omgekeerde werking wordt uitgegaan van de afstand vanaf het bouwvlak (in plaats van het emissiepunt) tot de gevel van het geurgevoelig object. Binnen deze afstand liggen geen geurgevoelige objecten. De gewenste wijziging van het bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en is niet in strijd met het ruimtelijke ordeningsrecht.

4.6.2 Activiteitenbesluit

De inrichting binnen de initiatieflocatie valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Zoals onder 4.6.1 al verwoord wordt aan de te hanteren afstanden vanaf de rand van het bouwvlak voldaan.

4.6.3 Milieuzonering / Bedrijvigheid

Aan de gewenste afstanden die van toepassing zijn (zie 4.4) kan ook worden voldaan als vanaf de rand van het bouwvlak wordt gemeten.

4.7 Waterparagraaf

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Een achttal wetten is samengevoegd tot één wet, de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De provincie Limburg heeft dit beleid vertaald in het provinciaal waterplan.

Binnen de initiatieflocatie is sprake van een wijziging van de bestemming en daarmee samenhangend een wijziging van het gebruik van bestaande bebouwing. Er wordt geen nieuwbouw gepleegd en er komen geen nieuwe verhardingen. Een wateradvies van het watertoetsloket is om die reden niet nodig. De gevraagde wijziging van de bestemming heeft geen nadelige invloed op het oppervlaktewater en grondwater.

4.7.1 Waterverbruik

Na verwezenlijking van het voornemen wordt op het bedrijf leidingwater en grondwater verbruikt. Het verbruik op jaarbasis bedraagt ongeveer:

Leidingwater: 250 M3

Dit water wordt voornamelijk gebruikt voor drinkwater ten behoeve van de paarden, de kapsalon en de Bed and Breakfast.

Grondwater: 1000 – 6000 M3

Dit water wordt voornamelijk gebruikt voor de beregening van de weilanden en het bevochtigen van de rijbak. Daarnaast wordt een beperkt deel gebruikt als poetswater voor de stallen. Het verbruik is afhankelijk van het weer en daarmee erg variabel van jaar tot jaar.

4.7.2 Afvalwater

Regenwater:

Het regenwater wordt niet afgevoerd maar kan op een natuurlijk wijze infiltreren in de bodem binnen de inrichting.

Huishoudelijk afvalwater:

Huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd via een vuilwaterriool (drukriool)

Bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard:

Bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard wordt afgevoerd via het vuilwaterriool.

Er is verder geen ander bedrijfsafvalwater.

4.7.3 Wateronttrekkingen

Binnen de initiatieflocatie wordt grondwater onttrokken t.b.v. drinkwater paarden, beregening weilanden en bevochtiging van de rijbak, zie onder 4.7.1.

4.8 Cultuurhistorie en Archeologie



Figuur 10: Uitsnede Archeologische Beleidskaart Beesel

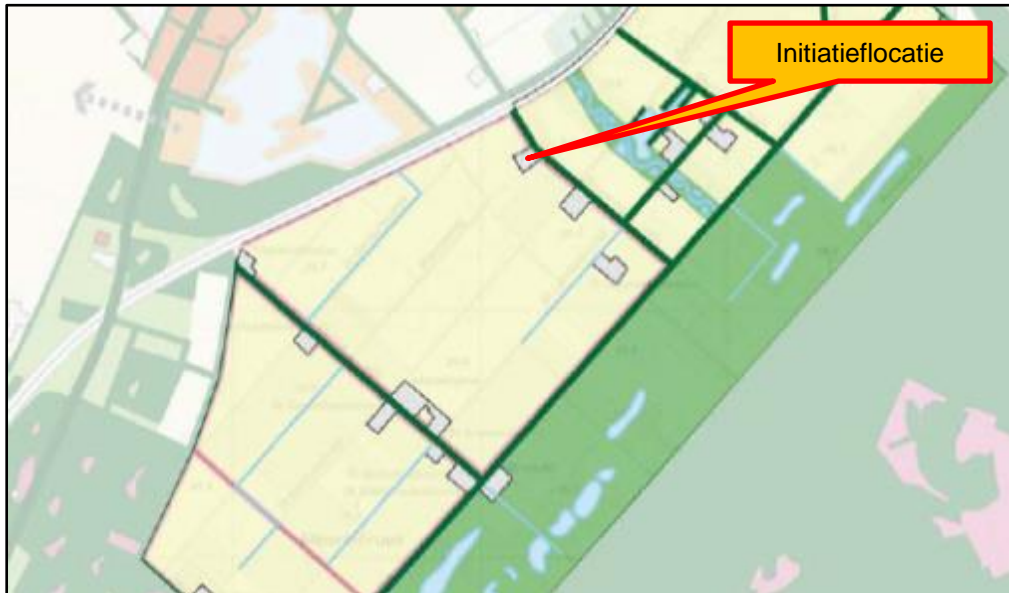
De initiatieflocatie is gelegen in een zone met een lage verwachtingswaarde. Volgens de archeologische beleidskaart zijn geen doelstellingen voor behoud geformuleerd. Bij een planlocatie kleiner dan 5000 M2 is geen onderzoek vereist, tenzij gelegen in de nabijheid (binnen 50 meter) van een AMK-terrein van hoge archeologische waarde. De initiatieflocatie heeft een oppervlakte van ongeveer 8100 meter. Er is sprake van een vormverandering, maar geen verandering in de oppervlakte van het bestemmingsvlak en bouwvlak. Ter plaatse van de rijbak wordt een uitbreiding van het bestemmingsvlak en bouwvlak gewenst ter grootte van ongeveer 255 M2. Tegelijkertijd wordt aan de westzijde het bestemmingsvlak en bouwvlak met 255 M2 verkleind ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Er is per saldo geen uitbreiding van de oppervlakte van het bestemmingsvlak en bouwvlak. Volgens de archeologische beleidskaart zijn geen doelstellingen voor behoud geformuleerd in gebieden met een lage verwachtingswaarde.

Op grond van het voorgaande en op basis van artikel 16 van de "Erfgoedverordening 2010 Gemeente Beesel" kan worden geconcludeerd dat er geen archeologisch onderzoek nodig is.

4.9 Gemeentelijk Kwaliteitsmenu

Door de gewenste wijziging van het bestemmingsplan is er sprake van een omzetting van een melkveehouderij naar een paardenhouderij. Hoewel de vorm van het bestemmingsvlak en bouwvlak wijzigt is er geen sprake van een uitbreiding in oppervlakte. Volgens het gemeentelijk kwaliteitsmenu is geen kwaliteitsbijdrage verschuldigd. Er is verder geen sprake van uitbreiding in gebouwen en/of verhardingen, waardoor infiltratie van hemelwater en inpassing van nieuwe bebouwing eveneens niet van toepassing zijn.

4.10 Natuurwaarden en landschapswaarden



Figuur 11 Uitsnede landschapsontwikkelingsplan gemeente Beesel

De initiatieflocatie is gelegen in een gebied wat volgens het landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Beesel is aangeduid als landbouwgrond. Omdat er geen sprake is van verdere versterking, heeft de gewenste wijziging van de bestemming geen nadelige invloed voor het behoud en de ontwikkeling van het fraaie landschap van de gemeente Beesel.

4.10.1 Natuurbeschermingswet / Natura 2000

In 1998 is er een nieuwe gewijzigde Natuurbeschermingswet gekomen die uitsluitend gericht is op gebieden, terwijl de soortbescherming is opgenomen in de Flora- en Faunawet. Deze Natuurbeschermingswet 1998 richt zich onder andere op een omvangrijk Europees netwerk: Natura 2000. Rondom deze gebieden is in de wet een uitgebreid instrumentarium gebouwd dat beheer, herstel en bescherming mogelijk maakt. Kernelementen daarbij zijn: het beheerplan, het vergunningstelsel en de goedkeuring van plannen.

Beoordeeld moet worden of de uitbreiding en/of wijziging van de inrichting significante gevolgen heeft voor natuurgebieden die in het kader van de Natuurbeschermingswet beschermd moeten worden. In juni 2015 is een melding in het kader van het activiteitenbesluit gedaan voor het houden van 20 paarden ouder dan 3 jaar en 20 paarden jonger dan 3 jaar. Met de gewenste bestemmingswijziging wijzigt het aantal te houden dieren niet ten opzichte van de hiervoor genoemde aantallen, conform de melding in april 2015. Een significant effect als gevolg van de gewenste bestemmingswijziging kan daarmee worden uitgesloten.

4.10.2 Soortenbescherming

De Flora- en Faunawet vormt voor wat betreft de soortenbescherming een concrete en correcte implementatie van de habitatrichtlijn. Deze wet is op 1 april 2002 in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. Als gevolg van ruimtelijke ingrepen is het mogelijk dat beschermde soorten beschadigd, verstoord of vernietigd worden. Als op basis van onderzoeksgegevens blijkt dat beschermde soorten voorkomen, kan dit consequenties hebben voor de voorgenomen ruimtelijke ingreep.

Met de onderhavige wijziging van het bestemmingsplan worden geen nieuwe gebouwen opgericht en is er geen sprake van enige ander ingreep in of rondom de initiatieflocatie die invloed kan hebben op het natuurlijke leefgebied van dier- en plantensoorten. Een nader onderzoek naar het eventueel voorkomen van en invloeden op voorkomende dier- en plantensoorten kan hierdoor achterwege blijven.

4.11 Kabels en leidingen

Op ongeveer 800 meter van de initiatieflocatie zijn leidingen aanwezig voor het transport van aardgas en kerosine (DPO-leiding). Gezien de afstand tot de initiatieflocatie zijn geen onaanvaardbare risico's te verwachten. Zie onderdeel 4.5.1. over de behandeling van de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid.

4.12 Verkeer en infrastructuur

De initiatieflocatie is goed ontsloten via de Bergerhofweg en N271 naar de A73. Het aantal verkeersbewegingen van en naar de inrichting bedraagt gemiddeld maximaal 20 bewegingen per etmaal. Het verkeer van en naar de inrichting kan via de beschreven route woongebieden vermijden. Voor parkeren van auto's is voorzien in parkeergelegenheid op het eigen terrein. Het aspect verkeer en infrastructuur is geen belemmering voor de gevraagde ontwikkeling.

4.13 Ongewone voorvallen

Stroomuitval:

Stroomuitval is een potentieel risico wat in geval van natuurlijke ventilatie beperkt is voor het houden van paarden. Een noodstroomvoorziening is niet noodzakelijk

Brand:

Om brand te voorkomen wordt uitsluitend gewerkt met goedgekeurde installaties en worden de gebouwen conform het bouwbesluit gebouwd. Er zijn voldoende vluchtwegen en brandblusmiddelen aanwezig.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Grondexploitatie en financiële uitvoerbaarheid

Met de gewenste bestemmingswijziging wordt de bestemming "Agrarisch Grondgebonden" gewijzigd in de bestemming "Paardenhouderij". Met andere woorden: er is sprake van een gewijzigd gebruik binnen bestaande gebouwen. De uitvoering van het initiatief is in particuliere handen. Het project heeft dan ook geen gevolgen voor de gemeentelijke financiën. Het is niet te verwachten dat derden schade ondervinden van de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan. Gemeente en initiatiefnemer sluiten een overeenkomst, waardoor een eventueel beroep op planschade ten laste van initiatiefnemer gaat komen.

5.2 Maatschappelijke haalbaarheid

De gewenste wijziging van de bestemming is getoetst aan het vigerende beleid van de gemeente Beesel en de regels voor agrarische paardenhouderijen, conform het vigerende bestemmingsplan. Zowel het beleid van de gemeente als de toets aan de regels voor agrarische paardenhouderijen levert geen belemmeringen op, waardoor gesteld kan worden dat het initiatief toelaatbaar en maatschappelijk uitvoerbaar is.

5.3 Bedrijfsontwikkelingsplan

Het initiatief omvat een agrarische paardenhouderij met een kapsalon en een Bed and Breakfast. De volwaardigheid van agrarische bedrijven wordt getoetst door de omvang uit te drukken in SO (Standaard Opbrengst). Echter de kapsalon en de Bed and Breakfast zijn niet uit te drukken in SO. Om die reden is er voor gekozen om de volwaardigheid van het bedrijf te benaderen op basis van het te verwachten inkomen. Uit onderstaande overzichten blijkt dat op basis van de voorgenomen activiteiten op termijn voldoende inkomen wordt gegeneerd om van een volwaardig bedrijf te spreken.

Jaar 1: huidige situatie

Jaar 2: situatie in jaar realisatie B&B

Jaar 3: gemiddelde verwachting na realisatie bedrijfsplan

Benadering inkomen:

Exploitatiebegroting jaar 1	Stal	Kapsalon	B&B
Netto omzet	50.000	30.000	0
Inkoopwaarden	25.000	5.000	0
Bruto winst	 25.000	 25.000	 0
Huisvestingskosten	8.000	3.000	0
Promotiekosten	3.000	500	0
Investeringskosten	5.000	1.000	0
Afschrijvingen	3.000	2.500	0
Totale bedrijfskosten	 19.000	 7.000	 0
Vinst uit onderneming	 6.000	 18.000	 0

Toelichting wijziging bestemmingsplan
Hoeve "De Schans" t.b.v. Veegplan Gemeente Beesel

Exploitatiebegroting jaar 2	Stal	Kapsalon	B&B
Netto omzet	65.000	40.000	10.000
Inkoopwaarden	30.000	6.000	2.000
Bruto winst	 35.000	 34.000	 8.000
Huisvestingskosten	8.000	3.000	1.000
Promotiekosten	3.000	500	2.000
Investeringskosten	5.000	1.000	1.000
Afschrijvingen	3.000	2.500	2.000
Totale bedrijfskosten	 19.000	 7.000	 6.000
Winst uit onderneming	 16.000	 27.000	 2.000

Exploitatiebegroting jaar 3 e.v.	Stal	Kapsalon	B&B
Netto omzet	80.000	40.000	20.000
Inkoopwaarden	30.000	6.000	3.000
Bruto winst	 50.000	 34.000	 17.000
Huisvestingskosten	8.000	3.000	2.000
Promotiekosten	3.000	500	2.000
Investeringskosten	5.000	1.000	1.000
Afschrijvingen	3.000	2.500	4.000
Totale bedrijfskosten	 19.000	 7.000	 9.000
Winst uit onderneming	 31.000	 27.000	 8.000

6 CONCLUSIE

Uit de onderhavige toelichting en de hierin opgenomen toetsen aan diverse wetten en regels, blijkt dat medewerking aan het gevraagde initiatief mogelijk is.