

AAN : Gemeente Reusel-De Mierden

VAN : Agra-Matic

DATUM : 26 april 2019

BETREFT : **RUIMTELIJKE ONDERBOUWING DE HOEF 19**

ROB

Geacht College,

Voor J. van Limpt, locatie De Hoef 19 Hulsel, hebben wij deze korte ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Het betreft in deze een varkenshouderij in het buitengebied van de gemeente. In bijlage 1 is een situatieschets opgenomen van het bedrijf met daarop aangegeven de bestaande en vergunde bebouwing. Daarnaast is weergegeven op de situatieschets het huidige bouwvlak (Bestemmingsplan Buitengebied 2009) als het bouwvlak uit het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2017 en het nu voorgestelde bouwvlak (2019).

Uit de door ons uitgevoerde retrospectieve toets blijkt dat twee stallen grotendeels buiten het huidige bouwvlak (2009) zijn gelegen. De gebouwen zijn legaal opgericht in 2004 (zuidelijke stallen) en 2014 (noordelijke stallen), zo blijkt uit de Bag-viewer van het kadaster. In het bestemmingsplan Buitengebied 1998 was een bouwvlak opgenomen van 2,5 hectare (afgerond). Het bouwvlak uit 2009 is per abuis verkleind naar 1,85 hectare. In 2017 is in het kader van het ontwerp bestemmingsplan een herstelling van het bouwvlak tot het originele formaat van 2,5 hectare voorgesteld door de gemeente. Hierop is door ons, namens de ondernemer, gereageerd met een zienswijze om dit bouwvlak aan te passen conform het gewijzigde grondeigendom. Aan de zuidzijde is grond verkocht en aan de noord en noordwest zijde is grond bijgekocht. Helaas is dit ontwerpbestemmingsplan weer ingetrokken door de gemeente.

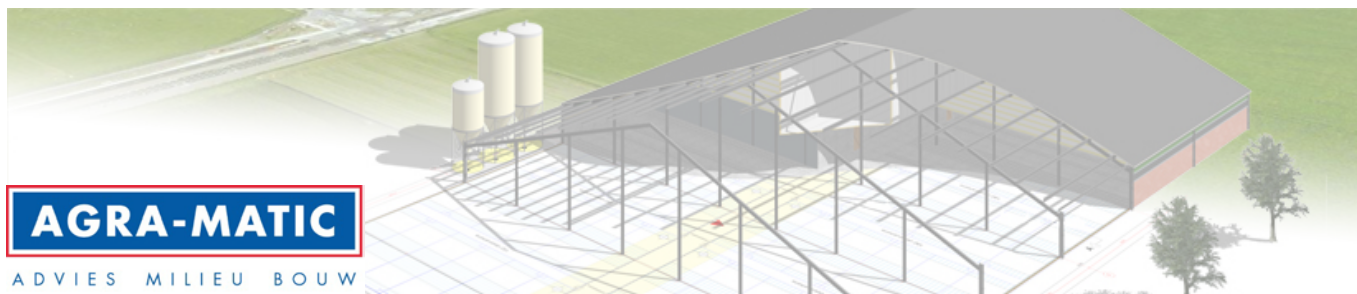
Nu worden wij in de gelegenheid gesteld om alsnog in het kader van het veegplan de fouten uit het verleden te herstellen. Wij begrijpen dat de gemeente in het kader van een goede ruimtelijke ordening streeft naar een zorgvuldig ruimtegebruik. Wij kunnen ons vinden in de werkwijze om een differentiatievak toe te passen aan de voorzijde van de weg (voor de voorgevellijn van de woning). Aan de noordzijde en aan de zuidzijde stellen wij voor om het bouwvlak op de erfperceelsgrens te leggen conform het feitelijke grondeigendom. Hierdoor zou in ons voorstel het bouwvlak worden verkleind van 2,527 naar 2,269. Er zou dan een differentiatievak nodig zijn van 0,163 hectare aan de voorzijde van het bedrijf om enkele bestaande inritten positief te bestemmen.

Hiermee worden bestaande gebouwen en erfverharding, die nu feitelijk onder het overgangsrecht zijn geplaatst, positief bestemd door het bouwvlak te vervormen. Omdat het in deze gaat om een bestaande feitelijke situatie waardoor geen nieuwe bedrijfsontwikkelingsmogelijkheden ontstaan, is deze verkleining van het bouwvlak in lijn met een goede ruimtelijke ordening. Milieutechnisch leidt deze aanpassing van het bouwvlak niet tot nieuwe gevolgen op het gebied van geur, geluid, fijn stof of ammoniak. Eventuele uitbreidingen van stalvloeroppervlakte ten opzichte van de feitelijk aanwezige oppervlakte (zoals opgenomen in herziening 2009, fase 1a) kan niet zonder een nieuwe planologische en milieutechnische procedure. Hierdoor zijn bij voorbaat significante negatieve effecten op omliggende woningen en natuurgebieden uitgesloten.

Wij verzoeken u het bouwvlak aan te passen conform het gewenste bouwvlak zoals aangegeven met de rode lijn in bijgevoegde bijlage.

Kees Janssen
Adviseur varkenshouderij
Namens. J. van Limpt.

► Bijlage 1: Situatieschets met uitkomst retrospectieve toets bouwvlakken en voorstel gewenst bouwvlak



- Bijlage 1: Situatieschets met uitkomst retrospectieve toets bouwvlakken en voorstel gewenst bouwvlak



SITUATIE

kadastrale gemeente: Hooge en Lage Mierde
sectie: K nr: 0722, 1270, 1496, 1574, 1575, 1577
schaal: 1 : 1000

	perceel	
	bouwvlak vastgesteld 2009-09-22;	1,847ha
	bouwvlak ontwerp 2016-10-04;	2,527 ha
	bouwvlak gewenst;	2,269 ha
	differentiatievlak	0.163 ha
	gebouw bestaand	
	bedrijfswoning	
	omliggende bebouwing	
	te slopen gebouwen	
	erfverharding	

TEKENING NIET GESCHIKT VOOR UITVOERING

Bouwvlakken De Hoef 19	adviseur	K. Janssen
	getekend	RIH
	datum	26 april 2019
	wijz. a	
J. van Limpt	b	
De Hoef 19	c	
5096 BJ Hulsel	schaal	1 : 1000
Tel. 013 - 50 91 319	formaat	A3
projectno.	bladnr.	

467209

Si-1

Postbus 396
6710 BJ Ede
Tel. 0318 - 675 400
E. info@agra-matic.nl

AGRA-MATIC

ADVIES MILIEU BOUW

20190426_467209_Limpt_De_Hoef_19.vwx © 2019 alle rechten voorbehouden