

Notitie: Memo ruimtelijke onderbouwing voor het veegplan Reusel – De Mierden
Locatie: Hamelendijk 9, 5541 RA te Reusel

Someren, 29-04-2019, gewijzigd 25-07-2019

Status: Definitief

Kenmerk: AB/09119-016

De heer Hendriks, initiatiefnemer, exploiteert een honden- en paardenfokkerij aan de Hamelendijk 9 te Reusel. Tevens zijn op het bedrijf een Bed & Breakfast en een zorgfunctie als nevenactiviteiten vergund. Op het bedrijf is 1 bedrijfswoning aanwezig, 1 gebouw ten behoeve van de zorgfunctie, 2 gebouwen voor de paardenfokkerij waarvan één gebouw ook gedeeltelijk wordt gebruikt voor de hondenfokkerij. Daarnaast zijn er op het bedrijf een honden uitloopweide, vaste mestopslag, stapmolen en een buitenrijbak aanwezig voor de bedrijfsvoering. Initiatiefnemer is voornemens het bouwvlak te vervormen zodat de bestaande buitenrijbak binnen het bouwvlak is gelegen, indien het bouwvlak wordt vervormd zijn alle bedrijfsvoorzieningen binnen het bouwvlak gesitueerd.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' en 'Buitengebied 2009, herziening fase 1A' van de gemeente Reusel – De Mierden is vigerend voor het plangebied. De wijzigingsbevoegdheden, welke zijn opgenomen in 'Buitengebied 2009' en 'Buitengebied 2009, herziening fase 1A', zijn niet geheel up to date. In samenspraak met gemeente Reusel – De Mierden is besloten om de toetsing op de wijzigingsbevoegdheden te neutraliseren. In onderhavige memo wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan goede ruimtelijke ordening en de vereiste milieuaspecten.

De gemeente Reusel-de Mierden is momenteel bezig met de voorbereidingen van een veegplan waarbinnen verschillende kleine ruimtelijke initiatieven worden meegenomen. De gewenste ontwikkeling aan de Hamelendijk 9 is een dergelijk initiatief dat meegenomen wordt in het veegplan.

Bedrijf

De vormverandering wordt uitgevoerd ten behoeve van de buitenrijbak behorende bij de paardenfokkerij. Er vinden geen wijzigingen plaats in de bedrijfsvoering. Het bedrijf voorziet in een volwaardig bedrijf met diverse bedrijfsactiviteiten. Op 12-09-2011 is een omgevingsvergunning verleend voor het houden van 22 volwassen paarden, 45 paarden in opfok en 72 honden. Er zijn geen wijzigingen met betrekking tot dieren aantallen, hierdoor is er geen sprake van wijzigingen welke negatief effect op het milieu zouden kunnen hebben. Tevens wordt aangetoond dat met onderhavig initiatief geen nadelige gevolgen ontstaan voor omwonenden. In zowel de huidige als beoogde situatie wordt de buitenrijbak gebruikt voor de paardenhouderij, om goede paarden te fokken en verkopen dienen deze onder andere goed getraind te worden. De paarden welke op latere leeftijd worden verkocht worden ingereden, de fokpaarden dienen actief te blijven in de sport om bekendheid op te bouwen en te behouden waarvoor deze worden getraind worden in de betreffende buitenrijbak.

Nevenactiviteiten

Naast de honden- en paardenfokkerij zijn er een tweetal nevenactiviteiten ter plaatse van de Hamelendijk 9. De nevenactiviteiten hebben betrekking op een Bed & Breakfast en een zorgfunctie voor (jong) volwassenen met een lichte verstandelijke beperking en lichte psychische problemen waarbij dagbesteding wordt aangeboden. Voor de Bed en Breakfast is een omgevingsvergunning verleend op 2

maart 2012. Voor de zorgfunctie is op 6 november 2017 een omgevingsvergunning verleend. Beide activiteiten wijzigen niet ten opzichte van de vergunde situatie.

Bouwvlak

Zowel in de huidige en beoogde situatie heeft het bouwvlak een oppervlakte van circa 1,05 ha, de beoogde ontwikkeling voorziet in vormverandering, zie onderstaande afbeelding en bijgevoegde situatietekening. Het bouwvlak wordt in de beoogde situatie zo gesitueerd dat alle bedrijfsvoorzieningen binnen bouwvlak zijn gelegen.



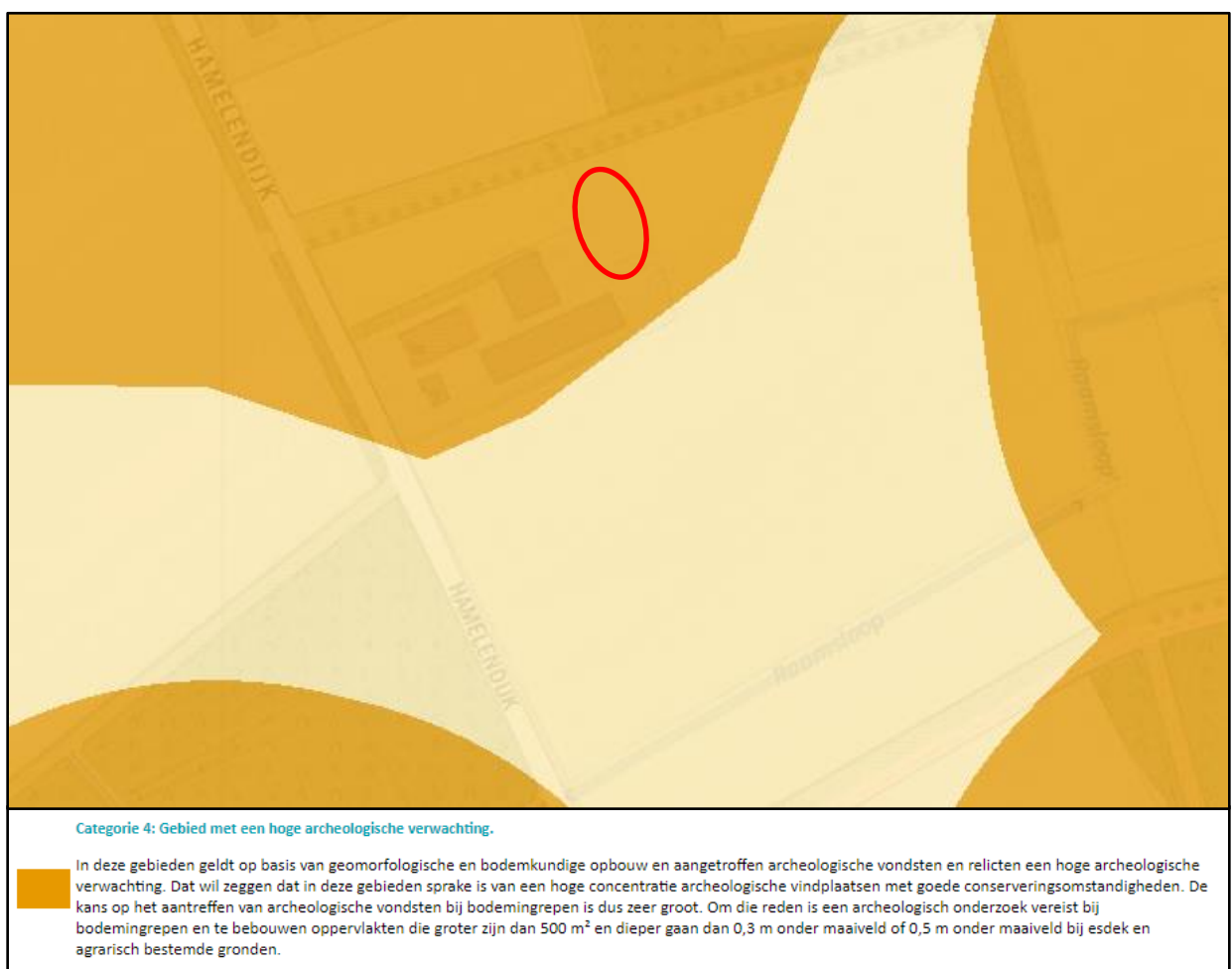
Afbeelding 1: Beoogde situatie vormverandering ten behoeve van buitenrijbak

Milieu- en ruimtelijke aspecten in de omgeving

De beoogde ontwikkeling, vormverandering bouwvlak ten behoeve van de buitenrijbak, heeft nauwelijks invloed op de milieuaspecten in de omgeving. De dieren aantallen blijven gelijk zoals opgenomen in de verleende vergunning, d.d. 12-09-2012. Op 06-11-2017 is een besluit genomen op de omgevingsvergunning 'bouwen' en 'afwijken bestemmingsplan', met dit besluit treedt ook de melding Activiteitenbesluit in werking. De activiteiten welke zijn geaccepteerd betreffen het intern wijzigen van het zorggebouw, het verplaatsen van de buitenrijbak en de stapmolen en het opslaan van propaan in een propaantank. Met de beoogde ontwikkeling is er geen sprake van uitbreiding dierverblijf of dieren aantallen,

hierdoor kan worden gesteld dat de geur-, fijnstof- en ammoniakemissie niet toeneemt en reeds wordt voldaan zoals berekend voor de omgevingsvergunning. De overige milieuaspecten en de ruimtelijke aspecten worden hieronder toegelicht.

- **Bodem:** Er vindt een bouwvlakvervorming plaats zodat alle bedrijfsvoorzieningen in het bouwvlak zijn gelegen. Op het bedrijf vinden enkele bodembedreigende activiteiten plaats, door het enkel bouwvlakvervorming betreft zullen de activiteiten niet wijzigen.
- **Waterhuishouding:** Met de vormverandering van het bouwvlak komt de bestaande buitenrijbak in het bouwvlak te liggen. Wat betreft de waterhuishouding vinden er geen wijzigingen plaats ten opzichte van de huidige situatie.
- **In de grond aanwezige of te verwachten monumenten:** Op de locatie waar het beoogde bouwvlak wordt gerealiseerd is conform de erfgoedkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant is categorie 4 'Gebied met een hoge archeologische verwachting' van toepassing. In de regels behorende bij categorie 4 staat genoemd dat er geen nader onderzoek noodzakelijk is wanneer er werkzaamheden gaan plaatsvinden over een oppervlakte kleiner dan 500 m² en dieper dan 0,5 meter onder maaiveld. Gezien hier een buitenrijbak is gelegen en deze niet wijzigt is uitgesloten dat er effect kan zijn op eventuele monumenten en archeologische waarden.



Afbeelding 2: Uitsnede erfgoedkaart van de ODZOB, locatie van de buitenrijbak rood omcirkeld

- **Cultuurhistorische waarden:** Volgens de Vr is de projectlocatie niet gelegen in een cultuurhistorisch gebied. Hierdoor kan uitgesloten worden dat de voorgenomen ontwikkeling negatief effect heeft op de cultuurhistorie.
- **Aardkundige waarden:** Er zijn geen aardkundige waarden aanwezig op de projectlocatie volgens de Vr. Hierdoor zijn negatieve effecten uitgesloten.
- **Ecologische waarden:** Conform de themakaart 'Natuur en landschap' van de Vr is binnen het plangebied geen aanduiding aanwezig, de beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op de natuurwaarden in de omgeving. Tevens is uitgesloten dat de locatie is gelegen in een 'wijzigingsgebied ecologische verbindingszone' en 'wijzigingsgebied behoud en herstel watersystemen', hierdoor zijn negatieve effecten uitgesloten.
- **Flora en Fauna:** Gezien het huidige intensieve gebruik van het bouwvlak en de buitenrijbak grenzend aan het bouwvlak is de aanwezigheid van beschermde of bijzondere soorten echter niet te verwachten.
- **Zorgvuldig ruimtegebruik:** Op dit moment is op locatie alle bebouwing aanwezig voor de huidige bedrijfsvoering, de bedrijfsvoering wijzigt niet met de vormverandering van het bouwvlak. De initiatiefnemer is niet voornemens om het deel bouwvlak, welke aan de noordzijde is gelegen, te benutten. Dit deel van het bouwvlak kan aan de noordoost zijde worden geplaatst zodat de buitenrijbak in het bouwvlak is gelegen en het gehele bouwvlak wordt benut. De verhouding tussen het bruto (bouwvlak) en netto (bebouwing) gebruik wordt vergroot naar een praktisch ingericht en compact bouwvlak. Door realisatie van een compact bouwvlak, welke praktisch is ingericht voor de bedrijfsvoering, is er sprake van zuinig ruimtegebruik.
- **Landschappelijke waarden:** De projectlocatie is reeds landschappelijk ingepast door de aanwezigheid van een houtwal aan de beide zijde van het bedrijf. Daarnaast zal de buitenrijbak aan de westzijde landschappelijk worden ingepast met inheemse bomen en planten, zie bijgevoegde situatietekening.
- **Onevenredige aantasting woon- en leefklimaat:** Met onderhavige ontwikkeling wordt geen geurgevoelig object gerealiseerd. Daarnaast is er geen toevoeging van een emissiepunt. Hierdoor voldoet men nog steeds aan de regels van de Wet geurhinder en veehouderij met betrekking tot vaste afstanden tussen veehouderijen en geurgevoelige objecten. Gezien de bedrijfsvoering kan verlichting en stof afkomstig van het gebruik van de buitenrijbak voor hinder zorgen van de omwonenden. Gezien de bedrijfsactiviteiten niet wijzigen maar het enkel vormverandering van het bouwvlak betreft is uitgesloten dat omwonenden of omliggende (agrarische) bedrijven negatief effect zouden kunnen hebben van onderhavige ontwikkeling.
- **Parkeren, personen- en goederenvervoer:** De functie van het bedrijf verandert niet in de beoogde situatie. Hierdoor blijft de afwikkeling van het personen- en goederenvervoer onveranderd en is een goede afwikkeling, net zoals in de huidige situatie, gegarandeerd. Zowel in de huidige als in de beoogde situatie vindt parkeren op eigen erf plaats.
- **Verordening ruimte:** Onderhavig initiatief ziet op vormverandering van een bestemmingsvlak voor een agrarisch bedrijf. Voor vormverandering van een bestemmingsvlak zijn in de provinciale verordening geen regels opgenomen. Wel zijn de algemene regels voor zorgvuldig ruimtegebruik en kwaliteitsverbetering van toepassing. Door het bestemmingsvlak aan te passen kunnen de gewenste/benodigde voorzieningen voor het bedrijf op de gewenste locatie worden gesitueerd. Tevens is er met deze wijziging geen sprake van een uitbreiding van bouw mogelijkheden en is er dus sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.
- **Stalderingsgebied:** Conform de Verordening ruimte is onderhavige locatie gelegen in de aanduiding 'Stalderingsgebied', gezien het agrarisch bedrijf geen hokdierhouderij betreft en de uitbreiding niet voorziet in dierverblijven is toetsing aan de aanduiding 'Stalderingsgebied' niet noodzakelijk.
- **Beperkingen veehouderij:** Conform de Verordening ruimte Noord-Brabant is de locatie gelegen in beperkingen veehouderij. Gezien een paardenhouderij geen veehouderij betreft en

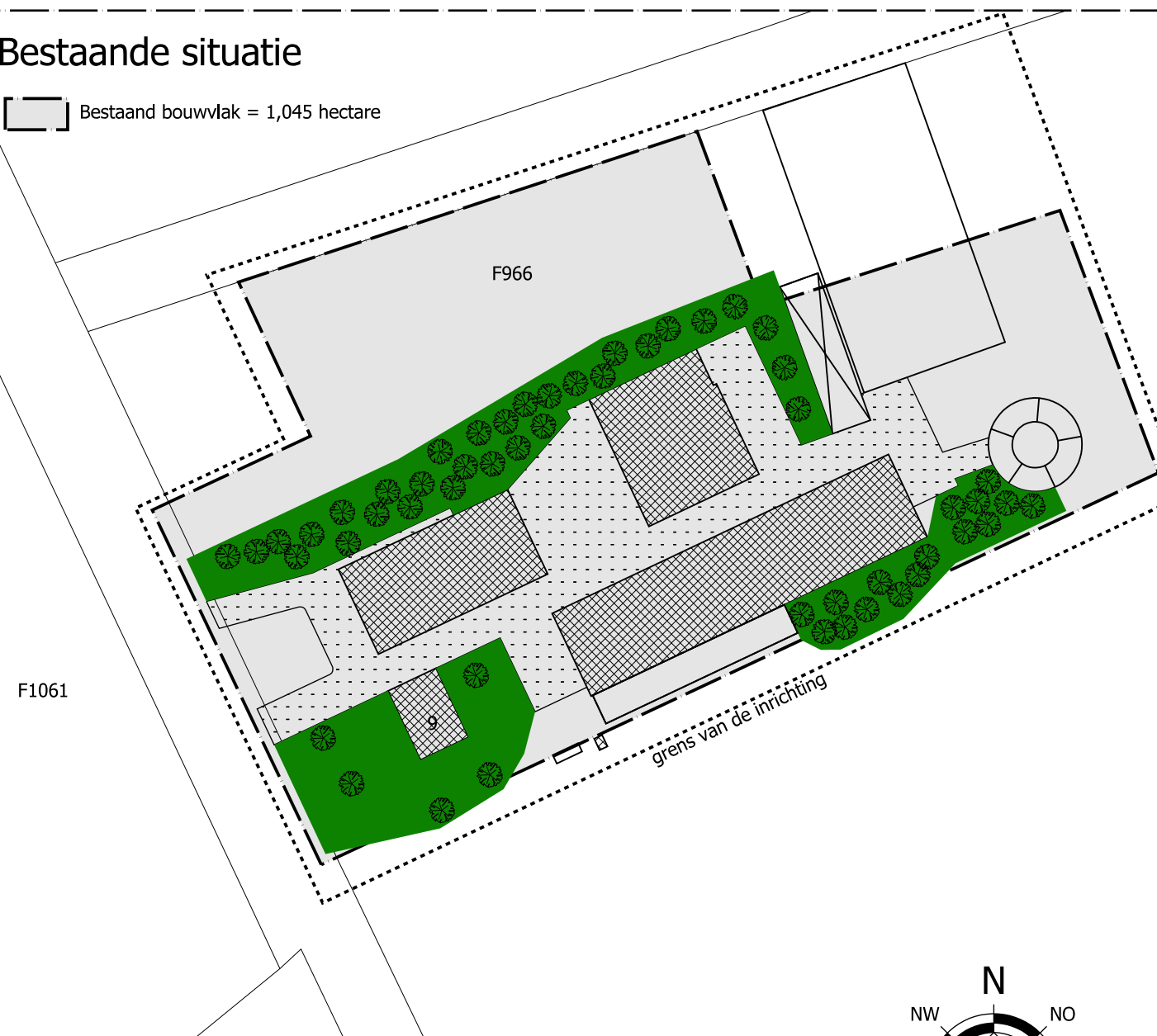
onderhavige ontwikkeling enkel vormverandering van het bouwvlak betreft, is er geen sprake van uitbreiding, vestiging of omschakeling naar een veehouderij. Er wordt voldaan aan de voorwaarde als opgenomen in artikel 25 van de Vr.

Zoals in onderhavige memo ruimtelijke onderbouwing is opgenomen worden er in de beoogde situatie geen negatieve effecten ondervonden in de vereiste milieuaspecten en goede ruimtelijke ordening. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat de bouwvlakvervorming ten behoeve van de buitenrijbak kan worden opgenomen in het veegplan Reusel – De Mierden.

Tevens het verzoek om de verleende omgevingsvergunningen ten behoeve van de nevenactiviteiten op te nemen in het veegplan en de aanduiding 'intensieve veehouderij' te vervangen door 'honden- en paardenfokkerij'.

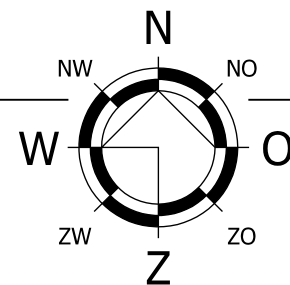
Bestaande situatie

Bestaand bouwvlak = 1,045 hectare



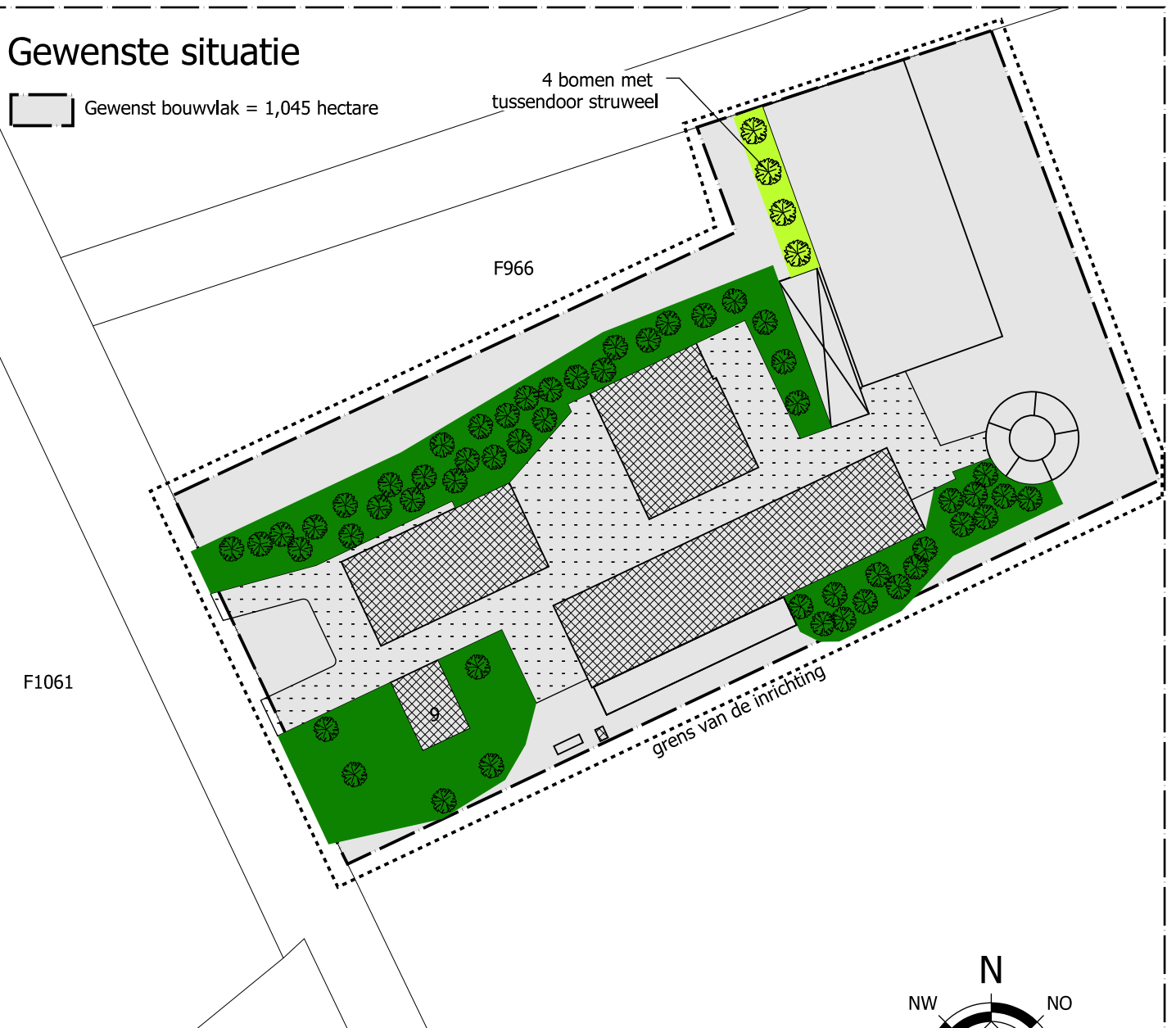
SITUATIE

Kadastrale gemeente: Reusel
Sectie / nummer(s): F / 966
Schaal: 1: 1000



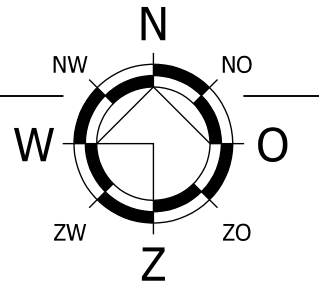
Gewenste situatie

Gewenst bouwvlak = 1,045 hectare



SITUATIE

Kadastrale gemeente: Reusel
Sectie / nummer(s): F / 966
Schaal: 1: 1000



Renvooi

-  = Bestaande bebouwing
-  = Erfverharding
-  = Bestaande groenvoorziening
-  = Nieuw te realiseren groenvoorziening
-  = Bestaand en gewenst bouwvlak = 1,045 hectare

Bomen

Gewone esdoorn

Struweel 0,45 st/m²

Lijsterbes
Vlier
Hazelaar
krentenboompje

© VAN DUN ADVIES BV



Vestiging Ulicoten
T. 013 5199458

Vestiging Someren
T. 0493 745015

info@vandunadvies.nl
www.vandunadvies.nl

PROJECTNUMMER
09119.016

TEKENING
Landschappelijk inpassingsplan

ONDERWERP
Agrarisch bedrijf aan de Hamelendijk 9 te Reusel

TEKENAAR
RvD.
SCHAAL
1:1000
BLAD
1-01

DATUM
30-04-2019

WIJZIGINGEN
1^e **25-07-2019**

2^e

3^e

4^e