

Bijlage 3

DEELPLAN DE HAAG 105 GEMERT

**Ruimtelijke onderbouwing
Verplaatsing pluimveebedrijf van De Haag 105 in
Gemert naar De Kampen 12 in Gemert**

(ten behoeve van de partiele herziening De Haag 105-107 in Gemert)

1. Inleiding

Het plan betreft vormverandering van het agrarische bouwblok van de intensieve veehouderij(pluimveebedrijf) aan De Kampen 12 in Gemert. De vormverandering is noodzakelijk om de bouw van een stal mogelijk te maken voor het vleeskuiken bedrijf dat wordt verplaatst van het adres De Haag 105 in Gemert naar De Kampen.

Na de opheffing van het bedrijf op de locatie De Haag 105 zijn er feitelijk alleen nog twee woningen mogelijk op deze locatie.

De Haag 105-107 betreft een vergunde gesplitste woning op locatie. Deze twee woningen zullen weer worden samengevoegd. De woning op nummer 107 zal worden herbouwd aan de achterzijde van het perceel op de locatie van de oude stallen.

2. Beleid

Gemeentelijke beleid

1. De Haag 105/107 in Gemert

Voor de locatie aan De Haag 105/107 in Gemert geldt het bestemmingsplan "Buitengebied 1998". De bestemming voor deze locatie is: "Agrarisch bedrijf". Deze bestemming is ten behoeve van het op deze locatie gevestigde pluimveebedrijf.

Ten behoeve van het planologisch, juridisch opheffen van het bedrijf aan De Haag 105-107 dient het bestemmingsplan herzien te worden.

De nieuwe bestemming van deze locatie zal Wonen zijn, volgens het feitelijke toekomstige gebruik ten behoeve van twee woningen. Gezien de locatie en het onderliggende beleid voor deze locatie zal de locatie opgenomen worden in het bestemmingsplan Woongebied Gemert.

Provinciaal beleid

1. De Haag 105-107 in Gemert

Op 23 april 2010 heeft Provinciale Staten de Verordening Ruimte fase 1 vastgesteld welke op 1 juni 2010 in werking is getreden.

De Haag 105-107 is volgens de Verordening Ruimte fase 1 van de provincie gelegen in het Bestaand Stedelijk gebied.

Volgens de verordening is het bestaand stedelijk gebied bedoeld voor stedelijke ontwikkeling.

Het toekennen van de bestemming Wonen aan deze locatie ten behoeve van de samengevoegde woning 105 en ten behoeve van de herbouw van de woning aan de Haag 107, past binnen het provinciale beleid.

3. Projectbeschrijving De Haag 105-107

1. Bestaande situatie

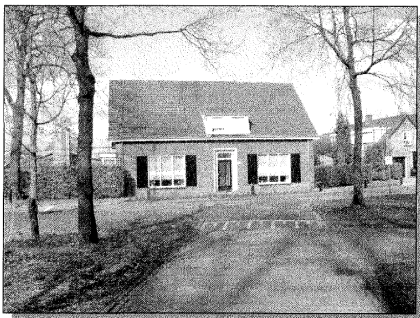
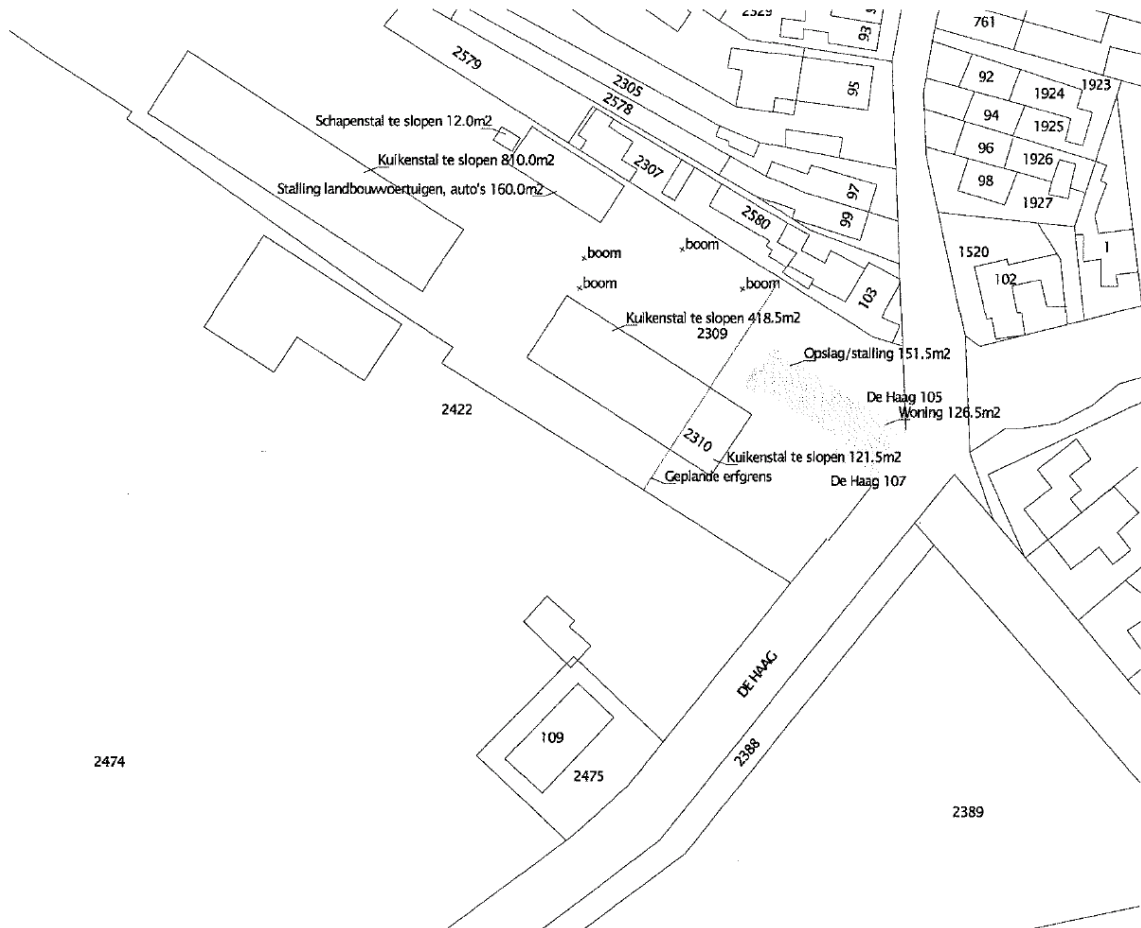


Foto 1: Voorzijde bestaand woonhuis.

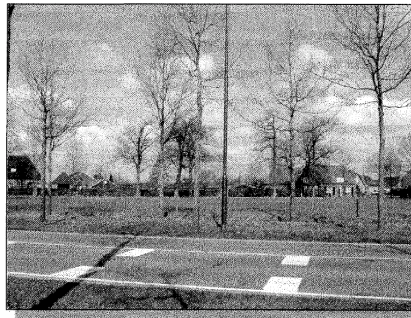


Foto 2: Foto vanaf Oost-Om.

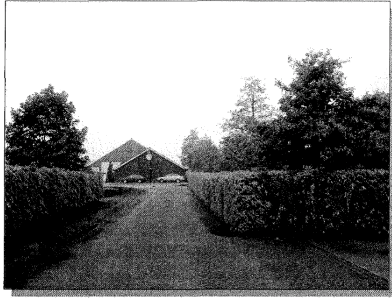


Foto 11: Gezamenlijke inrit.

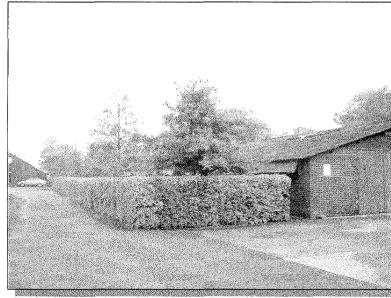


Foto 12: Gezamenlijke inrit en te slopen kuikenstal.



Foto 7: Overzicht straat De Haag.



Foto 8: Linkerzijde bestaand woonhuis.



Foto 6: Rechterzijde bestaand woonhuis.

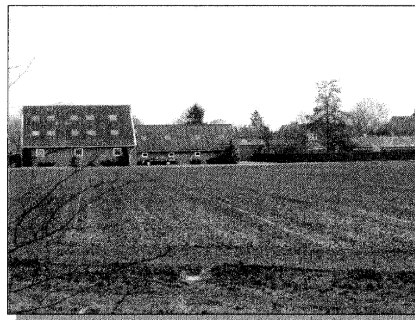


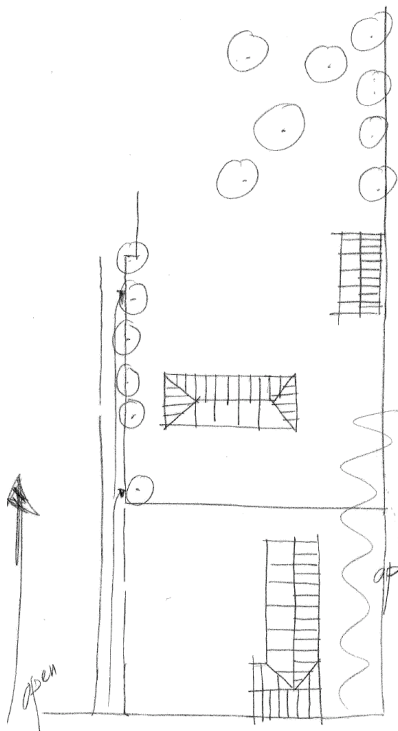
Foto 4: Linker aangrenzend perceel.

2. Stedenbouwkundig advies

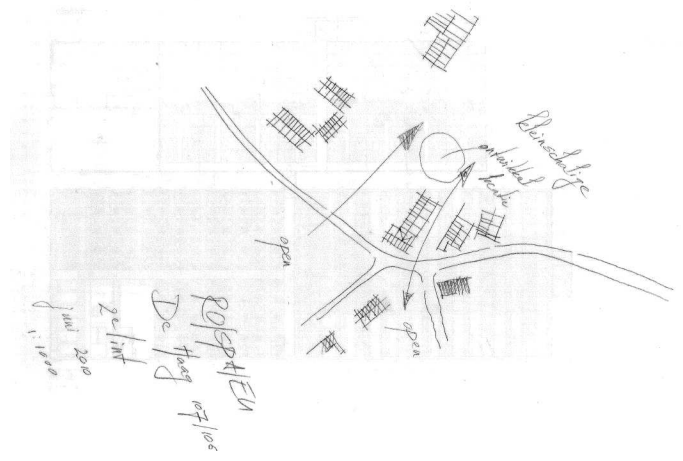
De Haag is getrapt opgebouwd:

- 1e bouwlijn bestaande uit woonhuizen en voormalige boerderijen
- 2de bouwlijn: schuren en stallen
- 3de bouwlijn: kleinschalige bouwsels, schuurtjes, afhangen, overkappingen.

Op basis daarvan is de conclusie dat het woonhuis in de tweede bouwlijn een schuurachtige uitstraling moet krijgen. De materialisering is natuurlijk zoals potdekseldelen en baksteen en gedekte kleuren.

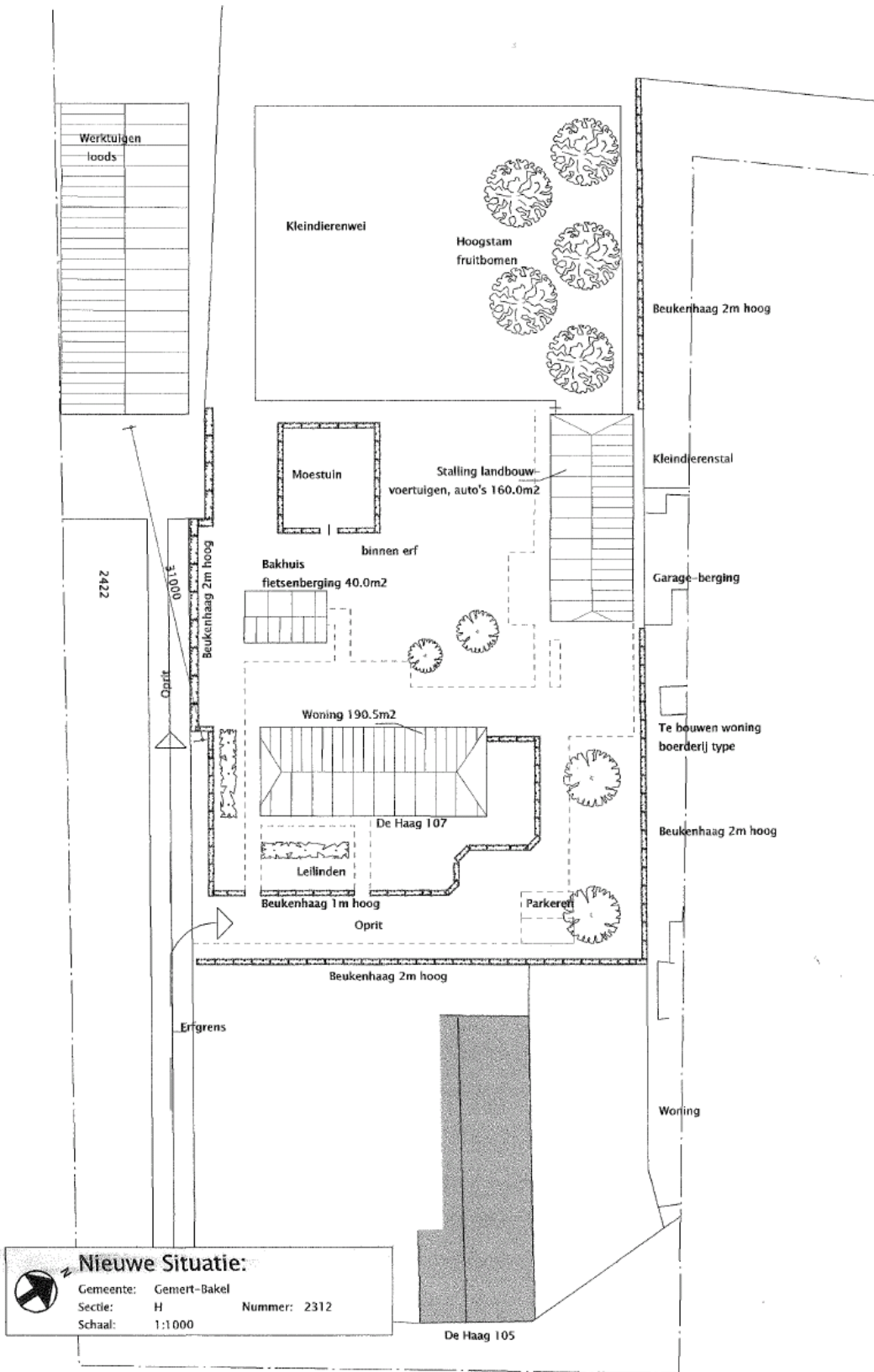


Rolspelen
 De Haag
 105/107
 2e int
 juni 2010
 1:500



Rolspelen
 De Haag
 105/107
 2e int
 juni 2010
 1:1000

3. Bouwplan



6. Vooroverleg

De plannen voor verplaatsing van het pluimveebedrijf zijn in het kader van vooroverleg artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de Provincie.

Op 19 mei 2010 is er een reactie van de provincie ontvangen:

“Onderhavig vleeskuikenbedrijf verplaatst vanuit een extensiveringsgebied-overig naar het verwevingsgebied. De omvang van het nieuwe bouwblok bedraagt blijkens uw informatie minder dan 1,5 hectaren. De VR1 bevat regels voor hervestiging van een intensieve veehouderij. Ten aanzien hiervan constateren wij dat het plan geen gegevens bevat over de duurzaamheid van de locatie alsook de bouwwijze van de nieuwe vleeskuikenstal.

Voorst blijkt ons dat het deel waar de vorm van het bouwblok is gewijzigd, onjuist is bestemd nu dit deel in voorliggend wijzigingsplan niet is bestemd tot een gebiedsbestemming; er blijft dus de bestemming ‘Agrarisch bedrijf’ op rusten. Tevens regelt voorliggend plan niet de juridische, planologische en feitelijke opheffing van de locatie die wordt verlaten aan De Haag 105 te Gemert. Tot slot bestaat, mede op grond van het ontwerp-besluit, onduidelijkheid of er al dan niet sprak is van een vergroting van het nieuwe agrarische bouwblok.”

Gereageerd is op deze reactie door in de onderbouwing een duurzaamheidstoets op te nemen, de gedeelten van het oude bouwblok dat vervalt de bestemming Agrarisch toe te kennen en te vermelden dat de bestemming aan De Haag 105 herzien zal worden middels een herzieningsprocedure welke in oktober 2010 van start zal gaan.

7. Financiële haalbaarheid

Om deze verplaatsing mogelijk te maken vanuit financieel oogpunt wordt een uitkering gedaan vanuit het gemeentelijke BIOfonds. Met deze uitkering is het mogelijk om het bedrijf aan De Haag op te heffen en een nieuwe vijfde stal te realiseren aan De Kampen.

8. Conclusie

De verplaatsing van het pluimveebedrijf aan De Haag naar De Kampen is met het oog op de doelstelling van de reconstructie een wenselijke ontwikkeling.

Omdat de plannen verder voldoen aan het gemeentelijk en provinciaal beleid, kan geconcludeerd worden dat deze plannen verder doorgang kunnen vinden.

Uit integrale toetsing van het plan is gebleken dat er geen verdere bezwaren zijn op het plan. De conclusie kan derhalve zijn, om het bestemmingsplan te wijzigen dan wel te herzien ten behoeve van dit plan.