

BIJLAGE 1: RETROSPECTIEVE TOETS

Aan een groot aantal bouwblokken in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 1999 is door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant (GS) goedkeuring onthouden. GS hebben in hun besluit hieromtrent opgenomen dat binnen deze bouwblokken de bebouwing met 20 % van het bestaande oppervlak aan bedrijfsbebouwing mag worden uitgebreid. In het bestemmingsplan Buitengebied 2010 zijn de bouwvlakken conform deze systematiek opgenomen, bouwblok op maat, bestaande bebouwing plus 15 % uitbreidingsruimte. Waarbij alle voorzieningen binnen het bouwvlak dienen te liggen. Daar waar mogelijk is met de betreffende ondernemer de gewenste vorm van het bouwvlak bepaald.

Airborneweg 31

Het bouwvlak is vergroot naar aanleiding van de op 20 maart 2009 verleende vrijstelling ex artikel 19, 1 WRO (Oud) en de daaraan gekoppelde bouwvergunning. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 3 maart 2009 verklaring van geen bezwaar hier voor afgegeven.

Het bouwvlak is ingetekend conform de bouwblok op maat gedachte, bestaande (in dit geval vergunde) bebouwing plus een uitbreidingsmogelijkheid van ongeveer 15 %.

Andere bouwblokken

Van den Elsenstraat 52

Betreft een voormalig agrarisch bedrijf. Met gebruikmaking van de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV) is het bedrijf beëindigd en gesaneerd. In het voorontwerp is een passende bestemming opgenomen, Wonen, waarbij tevens de splitsing van de woonboerderij in twee wooneenheden is vastgelegd.

Van den Elsenstraat 58

Het betreft hier een voormalig agrarisch bedrijf, de activiteiten zijn beëindigd en de bedrijfsbebouwing is (grotendeels) gesloopt. Conform de feitelijke situatie is de bestemming Wonen opgenomen.

Van den Elsenstraat 60

Het betreft hier een feitelijke situatie, ter plekke is een hoveniersbedrijf gevestigd wat op locatie werkzaamheden uitvoert. In het vigerende plan is een woonbestemming opgenomen. Het perceel is gelegen in een bebouwingscluster, waar tal van functies aanwezig zijn en waar een dergelijke activiteit ons inziens goed past. Hetgeen nu als bedrijf (hovenier) is bestemd, betreft het bestaande gebruik en het bestaande oppervlak aan bebouwing wat hiervoor gebruikt wordt. Een verdere uitbreiding van bebouwing is niet aan de orde.

Hooijdonk 1 en 1a

Hooijdonk 1-1a betreft een voormalig agrarisch bedrijf met twee bedrijfswoningen. Het bedrijf is met gebruikmaking van de BEVAR regeling in 1999 beëindigd. De daardoor ontstane situatie is nog nooit planologisch verankerd. Derhalve is nu in het voorontwerp een passende bestemming opgenomen, zijnde een woonbestemming voor beide

voormalige bedrijfswoningen. In het verleden zijn met de eigenaren afspraken gemaakt ten aanzien van het maximaal gezamenlijk op te richten oppervlak aan bijgebouwen. Overeen gekomen is dat per woning maximaal 150 m² aan vrijstaande bijgebouwen opgericht zou mogen worden. Dit sluit aan bij de regeling in het bestemmingsplan Dommeldal ten aanzien van de beëindiging van agrarische bedrijven.

Keske 8

Deelnemer RBV, overblijvende tak paarden, kleiner bouwblok opgenomen.

De Kuilen 3b/3c

Het betreft hier een voormalig agrarisch bedrijf met twee bedrijfswoningen. Het bedrijf is beëindigd met gebruikmaking van de RBV. In het voorontwerp is voor het betreffende perceel een passende bestemming opgenomen, te weten een dubbele woonbestemming.

De Kuilen 4

In het vigerende bestemmingsplan was ter plekke de bestemming Wonen opgenomen, hieraan is door GS goedkeuring onthouden. Feitelijk is een bedrijf aanwezig. Derhalve is een passende bestemming opgenomen, Bedrijf, met de aanduiding "opslag".

De Kuilen 7

Deelnemer RBV, doorgestaan als boomkwekerij, kleiner bouwblok opgenomen.

Lieshoutseweg 2 en 4

Beide bouwblokken zijn ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aangepast conform de eigendomssituatie.

Ockhuizenweg 5

Het betreft hier een niet- agrarisch bedrijf, naast een agrarisch bedrijf. Het bestemmingsvlak is inderdaad aangepast aan de feitelijke situatie. Op 1 mei 2006 is (van rechtswege) bouwvergunning verleend voor het oprichten van een loods ten dienste van het afvalverwerkingsbedrijf ten noorden van de bestaande loods, hiermee is het totale oppervlak aan bedrijfsbebouwing voor het niet-agrarische bedrijf op ongeveer 2000 m² gekomen.

Daarnaast is in 2009 bouwvergunning verleend voor het oprichten van een meststierenstal ten zuiden van het niet agrarische bedrijf. In overleg met de ondernemers zijn de bouwvlakken conform de feitelijke situatie opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan.

Ockhuizenweg 9 en Ockhuizenweg 18

Beide bouwblokken zijn middels een koppelteken met elkaar verbonden. Dit koppelteken dient in principe geen enkel doel, het zijn voor de wet milieubeheer immers twee afzonderlijke bedrijven. Bij beide bedrijven is een bedrijfswoning aanwezig en daarnaast is de omvang van de afzonderlijke bedrijven zodanig dat een verdere groei niet meer aan de orde kan zijn. Het koppelteken is derhalve komen te vervallen.

Ten aanzien van het bedrijf aan Ockhuizenweg 18, nog het volgende, het deel wat buiten het bouwvlak is gelaten betreft het deel waarvoor GS op 25 mei 2004 goedkeuring hebben onthouden. Op 15 juli 2008 is bouwvergunning verleend voor het oprichten van een biggenstal op het

betreffende deel van het bouwvlak. In het ontwerpbestemmingsplan zal dit deel derhalve ook deel uitmaken van het bouwvlak.

Een en ander heeft geen relatie met de 2^e bedrijfswoning, hiervoor is in 1997 reeds bouwvergunning verleend.

Olen 5a

Het betreft hier een bouwvlak ten dienste van het terplekke aanwezige boomkwekerijbedrijf. Het bedrijf is gevestigd aan Olen 5a. Op het deel van het bouwvlak Olen 5a is de bedrijfsbebouwing gevestigd. Het nieuw opgenomen bouwvlak is, conform de beleidsnota Teeltondersteunende voorzieningen van 25 september 2007, getekend om de percelen waar permanente teelt ondersteunende voorzieningen zijn aangebracht. In de regels is opgenomen dat ter plekke geen bebouwing, anders dan teeltondersteunende voorzieningen, mag worden opgericht.

Sonniuswijk 42

Heeft in het vigerend bestemmingsplan, vanwege de beëindiging van het agrarisch bedrijf, de bestemming Wonen gekregen, hieraan was door GS goedkeuring onthouden. Aan de feitelijke situatie, dubbele woning, is in de planperiode geen verandering gekomen. Derhalve is nu een (dubbele) woonbestemming opgenomen.

Stad van Gerwen 16

Deelnemer RBV, voor overblijvende tak, akkerbouw/paarden een kleiner bouwblok opgenomen.

Stad van Gerwen 17

Betreft een voormalig agrarisch bedrijf. Met gebruikmaking van de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken is het bedrijf beëindigd en gesaneerd. In het voorontwerp is een passende bestemming opgenomen, Wonen.

Wolfswinkel 2/2a

Dit betreft een voormalig agrarisch bedrijf, waarvan de bestemming is gewijzigd in wonen en waarvan de woonboerderij is gesplitst in twee wooneenheden. Hiervoor is een wijzigingsprocedure ex artikel 11 WRO gevoerd. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 19 december 2007 goedkeuring verleend aan het wijzigingsplan. Vervolgens is met gebruikmaking van een vrijstellingsmogelijkheid (artikel 15 WRO), op 1 augustus 2008 bouwvergunning verleend voor het splitsen van de boerderij in twee wooneenheden.

Wolfswinkel 5/6

Betreft een gemengd bedrijf, varkens en paarden, waarvan de bedrijfswoning is gevestigd op het perceel Wolfswinkel 5 en het bedrijf is gevestigd op het perceel Wolfswinkel 6.

Vanwege een verandering in de bedrijfsvoering, afstoten varkenstak en versterken paardenhouderij/-fokkerij en het uitbreiden van de recreatieve nevenactiviteiten, is de ondernemer voornemens om de bedrijfswoning af te stoten. Dit betekent dat voor het perceel Wolfswinkel 5 de bestemming Wonen op wordt genomen.

Voor het perceel Wolfswinkel 6 blijft het agrarisch bouwvlak gehandhaafd, met dien verstande dat de aanduiding –BW zal worden opgenomen, zodat het bouwen van een bedrijfswoning ter plaatse vooralsnog niet mogelijk wordt gemaakt.

In overleg met de ondernemer wordt gezocht naar een goede invulling van de overblijvende activiteiten, waarbij ook de mogelijkheid van een bedrijfswoning op het perceel Wolfswinkel 6 wordt meegenomen. Het toestaan van een nieuwe bedrijfswoning wordt ingegeven door de winst die wordt gehaald uit het beëindigen van de intensieve veehouderijtak, het intrekken van de verleende bouwvergunning voor de (nog niet gebouwde) zeugenstal, alsmede de investering in natuurontwikkeling in de directe omgeving.