

Bijlage 5 Retrospectieve toets

Bijlage

Retrospectieve toets bestemmingsplan Buitengebied Mill en Sint Hubert.

In deze retrospectieve toets wordt op hoofdlijn aangegeven welke planologische veranderingen hebben plaatsgevonden in bouw en gebruik ten opzichten van het geldende bestemmingsplan. Er zijn in het verleden partiële herzieningen en wijzigingsplannen vastgesteld of vrijstellingen verleend die in dit bestemmingsplan verwerkt worden. Daarnaast is bekeken waar er sprake is van een strijdige situatie met het vigerende bestemmingsplan, partiële herziening, wijzigingsplan of verleende ontheffing. Beoordeeld is of de strijdige situatie wordt gelegaliseerd of dat tot handhaving wordt overgegaan. Ook zijn in dit bestemmingsplan nieuwe initiatieven planologisch vertaald.

Voor het plangebied gelden momenteel diverse bestemmingsplannen. Als basis gelden twee grote bestemmingsplannen, namelijk bestemmingsplan Buitengebied 1998 (vastgesteld op 29 januari 1999) en bestemmingsplan De Kuilen (vastgesteld op 12 juni 1997). Daarnaast gelden diverse postzegelplannen en / of wijzigingsplannen.

Aan de hand van verschillende thema's wordt nader ingegaan op de meest opvallende planologische veranderingen ten opzichte van de geldende plannen.

De navolgende aspecten worden benoemd:

- voormalige agrarische locaties
- RBV-locaties
- aanpassingen uit het verleden (artikel 19, lid 1 etc.)
- handhaving
- gelegaliseerd gebruik / bebouwing
- nieuwe ontwikkelingen rood
- nieuwe ontwikkelingen groen

Voormalige agrarische locaties

Binnen het plangebied is een fors aantal locaties aanwezig waar in het verleden een agrarisch bedrijf was gevestigd. Inmiddels is dit agrarisch bedrijf beëindigd. Naast de (voormalige agrarische bedrijfs-) woning zijn mogelijk tevens de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. Op basis van een uitgebreide veldinventarisatie zijn alle agrarische locaties bezocht en in beeld gebracht. De locaties waar geconstateerd werd dat de agrarische bedrijfsvoering was beëindigd hebben in het ontwerpbestemmingsplan een bestemming gekregen die in overeenstemming is met de feitelijke situatie. Doorgaans heeft dit geleid tot het toekennen van de bestemming "Wonen".

RBV - locaties

Een aantal bedrijven binnen de gemeente heeft sinds 1999 gebruik gemaakt van de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV - Regeling). Bij deze bedrijven is de intensieve veehouderijtak beëindigd en zijn de bijbehorende stallen gesloopt. Voor alle locaties is toentertijd een voorbereidingsbesluit genomen. In het ontwerpbestemmingsplan hebben deze percelen een passende bestemming gekregen conform het feitelijk gebruik. Doorgaans heeft dit geleid tot een woonbestemming. In onderstaand overzicht zijn de betreffende locaties weergegeven.

1 ^e tranche	Adres	Gesloopt?	Vervangend gebruik VAB
	Udensedijk 19	Ja	Nee
	Achterdijk 8	Ja	Nee
	Zuid Carolinaweg 36	Nee	Hokindeling verwijderd

	Graafseweg 3	Nvt	geen stal aanwezig
	(Gagelstraat 9)	Ja	nee
	Zuidelijke Bergseweg 11	Ja	nee
	Noordstraat 124	Ja	nee
	Dellenweg 30	Ja	nee
	Weth. Lindersstraat 120	Ja	nee
	Noordstraat 118	Ja	nee
	Sperwerstraat 10	Nee	Vervolg in pluimvee
	Dominicanenstraat 16	Ja	nee
	Korhoenderstraat 29	Ja	nee
	Hogesteenweg 19	Ja	nee
	Zuid Carolinaweg 17	nee	In gebruik als berging

2 ^e tranche	Adres	gesloopt?	Vervangend gebruik VAB
	Beerseweg 36	ja	nee
	Dellenweg 29	ja	nee
	Dorpsstraat 75	ja	nee
	Koekoekseweg 5	nee	ja
	Klompenmakersweg 8	ja	nee
	Noordstraat 110	ja	nee
	Russendaalweg 12	nee	ja
	Tipweg 10	nee	nee
	van Ophovenlaan 40	nee	nee
	Voordijk 25	ja	nee
	Voordijk 29	nee	nee
	Weth. Lindersstraat 161	ja	nee
	Zuid Carolinaweg 12	ja	nee
	Zuid Carolinaweg 19	ja	nee

Aanpassingen uit het verleden (zoals artikel 19, lid 1 WRO of wijzigingsplan)

In het verleden hebben diverse ontwikkelingen plaatsgevonden die planologisch zijn geregeld middels het doorlopen van een procedure ex artikel 19, lid 1 WRO of via een wijzigingsplan. De betreffende ontwikkelingen worden in het nieuwe bestemmingsplan vastgelegd middels een passende bestemming conform de nieuwe systematiek.

In onderstaand overzicht zijn de betreffende locaties weergegeven.

Adres	Omschrijving
Kruisstraat 5 Langenboom	Het vergroten van een woning aan de Kruisstraat 5 te Langenboom gebruik makende van de vrijstelling- en anticipatieprocedures als bedoeld in artikel 19 van de WRO.
Amansweg 16 Wilbertoord	Oprichten van een loods en een pluimveestall aan Amansweg 16 te Wibertoord
Dominicanenstraat 20 Langenboom	Vrijstelling Artikel 19 Lid 1 WRO ten behoeve van de vestiging van een recreatiebedrijf (Doe- en Logeerboerderij) aan de Dominicanenstraat 20 te Langenboom

Reekseweg 25 Langenboom	Op grond van artikel 11 WRO en artikel 34 en 36 van het bestemmingsplan Buitengebied 1998 verlenen voor het oprichten van een tweede vrijstaande woning met garage als compensatie voor de sloop van overtollige bedrijfsgebouwen (Nertsenfokkerij) aan de Reekseweg 25 te Langenboom waarbij de delen van het oorspronkelijke agrarische bouwblok worden gewijzigd in de bestemming Agrarisch Gebied
Kwekerijweg 15 St. Hubert	Conform artikel 11 WRO het vergroten van het agrarisch bouwblok aan het perceel Kwekerijweg 15 te St. Hubert.
Hogesteenweg 19 Langenboom	Wijziging bestemmingsplan artikel 11, lid 5 WRO. Oorspronkelijk agrarisch bouwblok als gevolg van het beëindigen van de intensieve veehouderij gewijzigd in de bestemming Agrarisch gebied. Hogesteenweg 19 te Langenboom
Cuijksedijk 5 Mill	Vrijstellingsbesluit ex art. 15 WRO inzake verplaatsing van de opslag van het tentenverhuurbedrijf Rinico naar een leegstaande bedrijfshal op het perceel Cuijksedijk 5 te Mill
Zuidelijke Hoefseweg 5 St. Hubert	Gebruik bijgebouw aan de Zuidelijke Hoefseweg 5 te Sint Hubert als studio voor revalidatietherapie. Valt onder het overgangsrecht
Katwijksebaan 1 Wilbertoord	Toestemming veranderen van een boerderij/woonhuis aan de Katwijksebaan 1 te Wilbertoord tot een tweede woning in voornoemd pand
Lange Schoolstraat St. Hubert	Vrijstelling bouw van 5000m ² kas voor teelt anemonen aan de Lange schoolstraat te St. Hubert en teeltondersteunende voorzieningen
Broekstraat 14 Langenboom	Vrijstelling op grond van Artikel 33. Vrijstellingen (ex artikel 15. WRO) aan de Broekstraat 14 te Langenboom voor het bewonen van een vrijstaand gebouw Beëindigen hondenkennel aan de Broekstraat 14 te Langenboom
Molenheidse bossen St. Hubert	Wijziging bestemming van de voormalige kippenbedrijven in de Molenheidse bossen van agrarisch gebied met landschappelijke waarden in Natuur- en bosgebied (GHS)
Eksterstraat 1 Mill	Het met toepassing van artikel 11 WRO medewerking te verlenen aan boerderijsplitsing aan de Eksterstraat 1 te Mill
Voordijk 7a Mill	Met toepassing van artikel 34 van het bestemmingsplan buitengebied 1998 en artikel 11 van WRO wijziging bestemming perceel Voordijk 7a te Mill van Agrarisch verwant bedrijf in de (maat)bestemming Agrarisch bouwblok, (inclusief de mogelijkheid voor het oprichten van een agrarische bedrijfswoning) met de aanduiding manege.
Kwekerijweg 20 St. Hubert	Met toepassing van artikel 19 lid 2 van de WRO vrijstelling te verlenen van het vigerende bestemmingsplan voor het realiseren en het gebruik van verblijfsrecreatieve voorzieningen bij het melkveehouderijbedrijf aan de Kwekerijweg 20 te Sint Hubert
Krommedijk 22 Mill	Het met toepassing van artikel 19 lid 1 van de WRO vrijstelling te verlenen van het geldende bestemmingsplan voor het gebruik van een deel van het bedrijf aan de Krommedijk 22 te Mill als zorgboerderij (oorspronkelijke bestemming Agrarisch Bouwblok)

Scheiwalweg 26 St. Hubert	Met toepassing van de formele artikel 19 WRO procedure medewerking verlenen aan het splitsen van een boerderij in twee woningen alsmede aan het oprichten van twee vrijstaande bijgebouwen aan de Scheiwalweg 26 te St. Hubert
Paulweg 16 Mill	Vrijstelling ex artikel 19, lid WRO verleend voor het oprichten van een paardenstation (kleinschalig recreatiebedrijf) in combinatie met de splitsing van de voormalige boerderij in twee burgerwoningen aan de Paulweg 16 te Mill. Geen wijziging van de geldende bestemming Agrarisch bouwblok
Lage Heiweg 6 Langenboom	Bouwvergunning voor het oprichten van een woning met aanbouw aan de Lage Heiweg 6 te Langenboom. Tevens vrijstelling verleend als bedoeld in artikel 19, lid 1 en 4 van de WRO voor het oprichten van voornoemde woning. Voorwaarde: voormalige agrarische bedrijfsbebouwing moet uiterlijk voor 31 dec. 2002 gesloopt zijn.
Amansweg 16 Wilbertoord	Het oprichten van een loods en een pluimveestal aan de Amansweg 16 te Wilbertoord
Gagelweg 9 Mill	Het inrichten van een bestaande varkensstal t.b.v. het gebruik als zorgboerderij met toepassing vrijstelling ex artikel 19 lid 1 van de WRO
Kapelweg 15 Mill	Het oprichten van een gastenverblijf bij het woonhuis aan de Kapelweg 15 te Mill met toepassing van de vrijstelling ex artikel 19 lid 1 van de WRO

Deze lijst wordt aangevuld met de volgende locaties, welke impliciet in dit bestemmingsplan worden herbestemd. Het betreft in deze gevallen veelal situaties zoals eerder genoemd onder het kopje 'Voormalige agrarische locaties'. Tevens zijn deze locaties met name aangevuld naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan en de in dat kader gemaakte opmerkingen door de provincie. In de kolom 'Opmerking' staat in kernwoorden de inhoud van de opmerkingen van de provincie. De motivering voor de wijziging van de bestemming van de locatie is opgenomen in de kolom 'Motivatie'. Het betreft de volgende locaties.

<u>adres</u>	<u>opmerking</u>	<u>Motivatie</u>
Achterdijk 110	Geen bouwblok op afstand meer, nieuwvestiging	In het bestemmingsplan Buitengebied 1998 heeft dit bouwblok de aanduiding 'op afstand'. Dit begrip is in dat bestemmingsplan niet nader gedefinieerd, noch is er een nadere uiteenzetting in de Toelichting opgenomen. In de voorschriften wordt ten aanzien van deze bouwblokken bepaald dat de realisatie van een bedrijfswoning in deze bouwblokken niet mogelijk is, noch is uitbreiding van deze bouwblokken mogelijk. Voor wat betreft het bouwblok aan de Achterdijk 110 is in het ontwerp bestemmingsplan de omvang exact hetzelfde overgenomen. De mogelijkheid tot het realiseren van een bedrijfswoning is uitgesloten. De uitbreiding van het bouwblok wordt uitgesloten door de zonerings 'Zone Landschap, Leefomgeving en gezondheid'

Achterdijk 24	Omschakelen van Wonen naar Maatschappelijk, geen kwaliteitsverbetering	De feitelijke situatie ter plaatse is bestemd. In de bestaande bebouwing is een gezinsvervangend tehuis gerealiseerd. Middels de regels behorend bij de bestemming Maatschappelijk worden de bouwmogelijkheden ingeperkt. Er is geen aanleiding om in redelijkheid de feitelijke situatie niet te bestemmen.
Boersestraat 7	Omschakeling AB naar B, geen inzicht in planologische aanvaardbaarheid, geen kwaliteitsverbetering	De basis voor deze bestemming is de feitelijke bestaande situatie. Ten behoeve van de bestemmingsplanherziening is een uitgebreide bedrijfsinventarisatie uitgevoerd. Aan de Boersestraat 7 is geconstateerd dat er geen agrarische activiteiten worden uitgevoerd, maar een montagebedrijf is gevestigd. Nagegaan is in hoeverre het bedrijf hinderlijk is voor de omgeving of eventueel een belemmering vormt voor omliggende bedrijven. Dit is niet het geval. Er is geen aanleiding om in redelijkheid de feitelijke situatie niet te bestemmen.
Elleboogstraat 1+2	Koppelteken ontbreekt, nieuwvestiging, vergroting bouwblok, geen kwaliteitsverbetering	Het koppelteken ontbreekt niet. Vanwege technische omstandigheden, waarop de gemeente geen enkele invloed heeft, is het koppelteken alleen niet zichtbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl . De vergroting van het bouwblok heeft reeds eerder plaatsgevonden met toepassing van een artikel 19 WRO procedure.
Gagelweg 9	RBV locatie, niet in deze mate IV toegestaan	In het kader van de voorbereiding van dit bestemmingsplan is een uitgebreide inventarisatie van de agrarische bedrijven (zodanig bestemd in het bestemmingsplan Buitengebied 1998) uitgevoerd. De bedrijven zijn bezocht en de situatie ter plaatse is geobserveerd en gerapporteerd. Ter plaatse van deze locatie is geconstateerd dat nog in die mate varkens worden gehouden dat sprake is van een volwaardige veehouderij. Vandaar dat de locatie is bestemd tot agrarisch met de aanduiding intensieve veehouderij.
Graafseweg 46	Omschakelen van Wonen naar Maatschappelijk, geen kwaliteitsverbetering	De woning aan de Graafseweg 46 maakt onderdeel uit van het bedrijf De Ram B.V., een organisatie die mensen met een beperking huisvest en zorgt voor de resocialisatie. De woning is gelegen naast de hoofdlocatie aan de Gagelweg 1, waaraan met toepassing van een procedure ex artikel 19 WRO medewerking is verleend. In de woning worden mensen gehuisvest die gezamenlijk een huishouden vormen en over een iets hogere mate van zelfstandigheid beschikken dan de bewoners van het pand aan de Gagelweg. Vanwege de feitelijke situatie en de functionele relatie met het pand aan de

		Gagelweg is aan het pand aan de Graafseweg 46 de bestemming 'Maatschappelijk' toegekend. In de Regels worden nauwelijks mogelijkheden tot uitbreiding van de bebouwing geboden. Het betreft derhalve louter een verandering van functie.
Graafseweg 50	Koppelteken ontbreekt, nieuwvestiging	Het koppelteken ontbreekt niet. Vanwege technische omstandigheden, waarop de gemeente geen enkele invloed heeft, is het koppelteken alleen niet zichtbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl .
Hank 20	Vergroting bouwblok, geen inzicht in planologische aanvaardbaarheid, geen kwaliteitsverbetering	Het betreft een bedrijf waarvan het hoofdbestanddeel in de gemeente Sint Anthonis is gelegen. Bij de vraag om uitbreiding in die gemeente is geconstateerd dat er enkele sleufsilos buiten het bouwblok gelegen waren en wel op het grondgebied van de gemeente Mill en Sint Hubert. Vanuit de gemeente Sint Anthonis is de beleidsmatige afweging gemaakt ten aanzien van de uitbreiding van het bedrijf, waarbij zowel de toen beoogde uitbreiding als de toen reeds gerealiseerde uitbreiding werden meegenomen. Met toepassing van artikel 19 WRO is medewerking verleend aan de totale uitbreiding. Logischerwijs wordt nu het deel van het bouwblok dat is gelegen in de gemeente Mill en Sint Hubert in het bestemmingsplan meegenomen. Van nieuwvestiging is geen sprake, omdat het deel van het bouwblok gelegen op het grondgebied van Mill en Sint Hubert in zijn geheel aansluit op het deel van het bouwblok gelegen in de gemeente Sint Anthonis.
Hapseweg 3	Geen bouwblok op afstand meer, nieuwvestiging	In het bestemmingsplan Buitengebied 1998 heeft dit bouwblok de aanduiding 'op afstand'. Dit begrip is in dat bestemmingsplan niet nader gedefinieerd, noch is er een nadere uiteenzetting in de Toelichting opgenomen. In de voorschriften wordt ten aanzien van deze bouwblokken bepaald dat de realisatie van een bedrijfswoning in deze bouwblokken niet mogelijk is, noch is uitbreiding van deze bouwblokken mogelijk. Voor wat betreft het bouwblok aan de Hapseweg 3 is in het ontwerp bestemmingsplan de omvang exact hetzelfde overgenomen. De mogelijkheid tot het realiseren van een bedrijfswoning is uitgesloten. De uitbreiding van het bouwblok wordt uitgesloten door de zonerings 'Zone Landschap, Leefomgeving en gezondheid'

Hogeweg 3	Omschakeling van Niet-agrarisch naar anders, geen kwaliteitsverbetering	Ter plaatse is sinds jaar en dag een kapsalon met dienstwoning gevestigd. In het bestemmingsplan Buitengebied 1998 is de locatie bestemd tot 'Niet agrarisch bedrijf' met nadere aanduiding 'Kapsalon'. In het ontwerp bestemmingsplan is de locatie bestemd tot 'Dienstverlening' met nadere aanduiding 'Kapsalon'. Een kapsalon is een bedrijfsmatige activiteit, waarbij detailhandel ondergeschikt is, die het beste kan worden aangemerkt als dienstverlening. In jurisprudentie wordt dit bevestigd. Aan de feitelijke situatie verandert niets. Er wordt enkel op basis van de meest actuele planologisch juridische inzichten bestemd, waarbij ook het meest recht wordt gedaan aan de feitelijke situatie ter plaatse.
Katwijksebaan 45	Vergroting IV bouwblok, geen kwaliteitsverbetering	Voor de goede orde wordt opgemerkt dat het Katwijksebaan 43 betreft. Aan de uitbreiding is met toepassing van artikel 19, lid 2 WRO medewerking verleend. Vrijstelling is verleend op 29 januari 2008
Klompemakersweg 16/18	Omschakeling van AB of andere bestemming naar één of meer keer Wonen, geen kwaliteitsverbetering	In het bestemmingsplan Buitengebied 1998 is ter plaatse (nrs. 16 en 16a) een woonbestemming aanwezig. Echter reeds in 1988 is een bouwvergunning verleend voor het splitsen van de woning. De feitelijke en vergunde situatie is derhalve alsnog bestemd in het ontwerp bestemmingsplan.
Krommedijk 27+28	Koppelteken ontbreekt, nieuwvestiging	Ten behoeve van de totstandkoming van dit plan zijn alle agrarische bedrijven bezocht als onderdeel van een algehele bedrijfsinventarisatie. De inventarisatie en de bedrijfsbezoeken hebben uitgewezen dat ter plaatse een volledige gescheiden bedrijfsvoering wordt gevoerd. De feitelijke situatie is bestemd. Het koppelteken is vervallen. Echter, de omvang van de twee bouwvlakken is conform de planologisch toegestane situatie en de bouw van een bedrijfswoning is in één van de bouwvlakken uitgesloten. Er is geen aanleiding om in redelijkheid de feitelijke situatie voor wat betreft de koppeling niet te bestemmen.
Noordstraat 124	RBV locatie, niet in deze mate IV toegestaan	In het kader van de voorbereiding van dit bestemmingsplan is een uitgebreide inventarisatie van de agrarische bedrijven (zodanig bestemd in het bestemmingsplan Buitengebied 1998) uitgevoerd. De bedrijven zijn bezocht en de situatie ter plaatse is geobserveerd en gerapporteerd. Ter plaatse van deze locatie is geconstateerd dat er een melkrundveehouderij met vleesvee aanwezig is.

		Vandaar dat de locatie is bestemd tot agrarisch met de aanduiding intensieve veehouderij.
Noordst raat 80	Vergroting IV bouwblok, geen kwaliteitsverbetering	Het bouwvlak is niet vergroot. De basis voor deze bestemming is de feitelijk bestaande situatie. Het bouwvlak is daarop aangepast qua vorm. Enkele sleufsilos die buiten het bouwvlak zijn gerealiseerd zijn nu in bouwvlak gelegd. Enkele onbenutte onderdelen van het oorspronkelijk bouwvlak zijn komen te vervallen. De intentie daarbij is geweest om een zelfde oppervlakte bouwvlak in het ontwerp bestemmingsplan op te nemen t.o.v. het bouwvlak zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 1998. Er is geen aanleiding om in redelijkheid de feitelijke situatie niet te bestemmen. Te meer daar als voorwaarde is gesteld dat het bouwvlak wordt ingepast, waarbij uitgangspunt is dat 10 % van de oppervlakte van het bouwvlak als inpassing wordt gehanteerd. De inpassing is weergegeven in een beplantingsplan en is via een overeenkomst verzekerd.
Pastoor Jacobsstraat 2a	Omschakeling van Niet-agrarisch naar anders, geen kwaliteitsverbetering	In het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' is het perceel bestemd tot 'Niet -agrarisch bedrijf' met de nadere aanduiding bouwbedrijf en opslag en verkoop materialen. Het is de bedoeling geweest om die planologische rechten in het huidige bestemmingsplan te bestendigen middels een meer op de feitelijke situatie toegesneden bestemmingsnaam en functieaanduiding.
Pastoor Jacobsstraat 81/83	Omschakeling van AB of andere bestemming naar één of meer keer Wonen, geen kwaliteitsverbetering	De feitelijke en vergunde situatie is bestemd. Er is geen aanleiding om in redelijkheid de feitelijke situatie niet te bestemmen. Er is echter geen aanleiding om ter plaatse twee woonbestemmingen toe te kennen. Dit wordt bij vaststelling aangepast.
Paulweg 11-13	Omschakeling van AB of andere bestemming naar één of meer keer Wonen, geen kwaliteitsverbetering	Ter plaatse is op 28 juli 2004 met toepassing van vrijstelling een bouwvergunning verleend voor het splitsen van de woning. De feitelijke en vergunde situatie is derhalve bestemd. Er is geen aanleiding om in redelijkheid de feitelijke situatie niet te bestemmen.

	betering	
Rodenweg 1-3	Nieuwvestiging wonen-verkleind agrarisch bouwblok, dus mogelijk strijd met zorgplicht ruimtelijke kwaliteit	De locatie aan de Rodenweg 1-3-5 is in het bestemmingsplan Buitengebied 1998 bestemd tot één agrarisch bouwblok. Het perceel heeft meerdere eigenaren. In 1979 is een bouwvergunning verleend voor splitsing van de voormalige bedrijfswoning. Hierin wordt feitelijk gewoond. De voormalige stalruimte is in vervallen staat en de milieuvergunning is reeds geruime tijd niet in gebruik. Inmiddels is een procedure opgestart om de vergunning in te trekken. Dit leidt ook tot het vervallen van het agrarische bouwblok. Hierdoor wordt het voormalige bouwblok bestemd tot 'Wonen', in dit geval in twee woonbestemmingen gelet op de verleende bouwvergunning.
Rogstraat 15	Uitbreiding bestemming recreatie, geen kwaliteitsverbetering	Gronden die in het bestemmingsplan Buitengebied 1998 bestemd waren tot agrarisch worden nu bestemd tot Recreatie. De gronden zijn gelegen aansluitend aan het bestaande bestemmingsvlak. Aan de betreffende gronden worden via de Regels geen bebouwingsmogelijkheden toegekend. De gronden zijn dan ook bedoeld voor de landschappelijke inrichting van het bedrijf door middel van een siertuin die voor bezoekers van het bedrijf toegankelijk is.
Scheiwalweg 34	Omschakeling AB naar B, geen inzicht in planologische aanvaardbaarheid, geen kwaliteitsverbetering	de bedoeling is geweest om de feitelijke situatie ter plaatse te bestemmen. Naar aanleiding van de zienswijze is ter plaatse de feitelijke situatie nogmaals in ogenschouw genomen. Feitelijk is er slechts sprake van een voormalige agrarisch bedrijf waar louter gewoond wordt. De feitelijke situatie wordt bestemd en de bestemming wordt aangepast naar 'Wonen'.
Schippersweg 10	Omschakeling van Niet-agrarisch naar anders, geen kwaliteitsverbetering	De meest recentelijke toegestane planologische situatie is bestemd. De bestemming Niet-agrarisch, met de aanduiding Kaasmakerij is niet meer van toepassing. Een woonbestemming ligt in de rede, maar de feitelijke situatie is dat er op dit moment geen activiteiten zijn. Vandaar dat bij nader inzien wordt gekozen om te bestemmen conform de via een wijzigingsplan ex artikel 11 WRO toegestane situatie, zijnde een management trainingscentrum.

Tipweg 72	Omschakeling AB naar B, geen inzicht in planologische aanvaardbaarheid, geen kwaliteitsverbetering	Er is onvoldoende onderbouwing die het rechtvaardigt dat aan de locatie een bedrijfsbestemming wordt toegekend. Bij de vaststelling wordt de feitelijke situatie bestemd. Er is sprake van een voormalig agrarisch bedrijf waar louter gewoond wordt. De bestemming wordt aangepast naar 'Wonen'.
Tongelaar 12	Bestemming voor parkeerplaats betreft nieuwvestiging	De (behoefte aan) de realisatie en aanleg van een parkeerplaats is besproken en overeengekomen met Brabants Landschap en Waterschap. Aan de realisatie van de parkeerplaats ligt een aanlegvergunning ten grondslag. Bij verlening van de aanlegvergunning is overwogen dat de aanwezige waarden niet worden aangetast.
Uilweg 1	Nieuwvestiging speeltuin, dus mogelijk strijd met zorgplicht ruimtelijke kwaliteit	De openbaar toegankelijke speeltuin is bestaand en gerealiseerd op gronden bij een woonbestemming. De speeltuin maakt onderdeel uit van de zorgboerderij annex recreatiebedrijf De Valkhoeve, waarvoor een artikel 19 procedur is gevolgd. De gronden zijn tot dusver bestemd tot 'Agrarisch'. In de Regels worden geen extra bouwmogelijkheden toegekend ten opzichte van de agrarische bestemming in het bestemmingsplan Buitengebied 1998.
Venweg 10	Nieuwvestiging wonen, dus mogelijk strijd met zorgplicht ruimtelijke kwaliteit	De feitelijke en vergunde situatie is ter plaatse bestemd middels een aanduiding 'relatie' (koppelteken) bij de bestemming 'Wonen'.
Voordijk 25	nieuwvestiging	Ter plaatse is geen sprake meer van agrarische activiteiten. Wel is ter plaatse een kraamzorgbemiddelingsbureau gevestigd. Tevens is een gekoppeld deel van een agrarisch bouwblok gekocht (voorheen gekoppeld aan en hierop is een gebouw gevestigd dat aanvankelijk dienst deed als veldschuur, maar nu in gebruik is voor activiteiten gerelateerd aan het voornoemde bureau. Er is geen aanleiding om de feitelijke situatie niet te bestemmen en een VAB benadering ten behoeve van de maatschappelijke bestemming te hanteren. Niet te rechtvaardigen vanuit deze benadering is dat op de achterzijde van het perceel nog een klein agrarisch bouwblok is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Bij de vaststelling wordt gekoppeld bestemmingsvlak Maatschappelijk

		opgenomen. Dit bestemmingsvlak wordt conform de VAB benadering aanzienlijk verkleind ten opzichte van het agrarisch bouwvlak zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 1998. Het agrarisch bouwvlak komt bij vaststelling te vervallen.
Weth. Lindersstr. 130-143	Gekoppeld AB wordt 3 x B nieuwvestiging	Op 15 mei 2007 is een verklaring van geen bezwaar afgegeven voor de locatie aan de Wethouder Lindersstraat 130. Op basis hiervan heeft de gemeente vrijstelling verleend voor de vestiging van een bronneringsbedrijf. Hiermee wordt verklaard waarom één deel van het gekoppelde agrarische bouwvlak (in het bestemmingsplan Buitengebied 1998) wordt bestemd tot 'Bedrijf'. Het andere deel van het gekoppelde agrarische bouwvlak, aan de Wthouder Lindersstraat 143 en 145 is bestemd naar de feitelijke situatie. Zodoende zijn daar twee bedrijfsbestemmingen toegekend. Door middel van de regels verbonden aan de Bedrijfsbestemming worden de bouw- en uitbreidingsmogelijkheden beperkt en ingeperkt t.o.v. het bestemmingsplan Buitengebied 1998. Er is geen aanleiding om in redelijkheid de feitelijke situatie niet te bestemmen.
Wollenbergseweg 1	Vergroting IV bouwblok, geen kwaliteitsverbetering	De vergroting van het bouwblok is met toepassing van artikel 19 WRO gerealiseerd.
Wollenbergseweg ong. (Paddenstoel)	Nieuwvestiging camping, dus mogelijk strijd met zorgplicht ruimtelijke kwaliteit	De basis voor deze bestemming is de feitelijk bestaande situatie. Eerder is toestemming verleend voor een mini camping aansluitend aan het bouwvlak; de mini-camping is gegroeid tot de feitelijke situatie. Er is geen aanleiding om in redelijkheid de feitelijke situatie niet te bestemmen.
Zandvoortsestraat 12	Nieuwvestiging wonen-paardenhouderij, dus mogelijk strijd met	Ter plaatse is een paardenhouderij gevestigd. Verder is op 14 oktober 1982 een bouwvergunning verleend voor het verbouwen van de boerderij tot drie eenheden. Feitelijk is daarvan nu één deel in gebruik als bedrijfswoning bij de paardenhouderij. De andere twee woningen zijn burgerwoningen. De feitelijke en

	zorgplicht ruimtelijke kwaliteit	vergunde situatie is ter plaatse bestemd.
Zeeland sedijk 34	Omschakeling AB naar B, geen inzicht in planologische aanvaardbaarheid, geen kwaliteitsverbetering	Naar aanleiding van de zienswijze is geconstateerd dat er nog een reëel agrarisch bedrijf wordt gevoerd en dat het onterecht is dat de bestemming wordt gewijzigd. De bestemming Agrarisch bouwvlak wordt gehandhaafd.
Zuid Carolina weg 19	RBV locatie, niet in deze mate IV toegestaan	In het kader van de voorbereiding van dit bestemmingsplan is een uitgebreide inventarisatie van de agrarische bedrijven (zodanig bestemd in het bestemmingsplan Buitengebied 1998) uitgevoerd. De bedrijven zijn bezocht en de situatie ter plaatse is geobserveerd en gerapporteerd. Ter plaatse van deze locatie is geconstateerd dat nog in die mate een vleeskuikenhouderij aanwezig is. Vandaar dat de locatie is bestemd tot agrarisch met de aanduiding intensieve veehouderij.
Zuid Carolina weg 27-29	Vergroting bouwblok, geen inzicht in planologische aanvaardbaarheid, geen kwaliteitsverbetering	Aan de uitbreiding (in feite splitsing met uitbreiding) van het bedrijf is met toepassing van artikel 19 WRO medewerking verleend. Op 15 april 2003 is een verklaring van geen bezwaar afgegeven in het kader van een artikel 19, lid 1 procedure voor de splitsing van een glastuinbouwbedrijf in een glastuinbouwbedrijf en vollegrondstuinbouwbedrijf alsmede de uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf aan de Zuid Carolinaweg 29/29a te Langenboom. Geconstateerd is dat het vorenstaande nu is opgenomen in één bouwblok, terwijl de ruimtelijke onderbouwing welke aan de verklaring van geen bezwaar ten grondslag heeft gelegen in twee bouwvlakken voorzag. Bij vaststelling zal de planologische situatie zoals opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing worden overgenomen.

Handhaving

In het verleden zijn illegale situaties ontstaan. Gelet op het bestaande beleid is het niet wenselijk dat deze situaties gelegaliseerd worden. Indien dit speelt, heeft handhavend optreden plaatsgevonden. Op basis van een uitgebreide inventarisatie van alle agrarische en niet agrarische bedrijfsbestemmingen is de feitelijke situatie in beeld gebracht. Ten aanzien van ongewenste strijdigheden is handhavend opgetreden.

Gelegaliseerd gebruik / bebouwing

Bij controle van de feitelijke situatie is soms afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan geconstateerd. In dat kader zijn ook kleine afwijkingen geconstateerd waardoor kleine correcties zijn doorgevoerd om de bestemde situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie. Hierbij is de afweging gemaakt of handhavend optreden vereist was. Doorgaans gaat het hierbij om kleine correcties van de bestemmingsgrenzen, die mede aan het licht komen door het verscherpte inzicht op basis van de digitalisering van de verbeelding.

Nieuwe ontwikkelingen

De ruimtelijke onderbouwingen zijn, als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. Op basis daarvan is een passende bestemming toegekend conform de nieuwe systematiek.

Adres	Omschrijving
Achterdijk 100	oprichten natuurcamping
Beerseweg 29	vergroten paardenhouderij
Dominicanenstraat 20	Uitbreiden Doe- en Logeerboerderij De Lummel met B&B en vergaderruimte
Graafseweg 14	positief bestemmen tuincentrum en boomkwekerij
Hogeweg 1	wijziging bestemming wonen in maatschappelijk
Hogeweg 14	Vergroting bouwblok en sanering varkenshouderij
Katwijksebaan 26	Vergroting bouwblok
Kolkweg 25	vormverandering bouwblok tbv bouw stal en vest recreatieve voorziening
Korhoenderstraat 29	splitsing woonboerderij in 2 woningen
Kwekerijweg 15	Vergroting bouwblok tbv melkveehouderij
Noordstraat 72-74	Vergroting bouwblok tbv nertsenfokkerij en wijzigen burgerwoning in 2e bedrijfswoning
Roijdijk 2	splitsing woonboerderij in 3 wooneenheden
Sint Hubertsebinnenweg 25	Vergroting bouwblok
Sperwerstraat 10	vormverandering bouwblok
Tongelaar 12	Keizer Culinair positief bestemmen cf feitelijke situatie en recr voorziening in gebouwen waar nu woning is en bruidssuite
Uilweg 30-32	oprichten siervogelkwekerij
Venweg 21	legalisering en uitbreiding B&B
Voordijk 9	Vergroting bouwblok
Wethouder Lindersstraat 145, naast	vestiging dierenkliniek
Zeelandseweg 12-14	Vergroting bouwblok
Zeelandseweg 27	Verruimen oppervlakte psychologiepraktijk