

Retrospectieve toets:

Versie 1 maart 2018

1. Geldende bestemmingslaag

De feitelijke situatie in het plangebied is verkend. Met de inventarisatie is beoogd duidelijk in beeld te krijgen wat de huidige toestand en wat het huidige gebruik van de bebouwing en de waarden zijn. Daartoe is gestart met het maken van een zogenaamde geldende bestemmingslaag. Daarin zijn herzieningen verwerkt, alsmede vastgestelde postzegelbestemmingsplannen, verleende uitgebreide omgevingsvergunningen, reactieve aanwijzingen, besluiten van de Raad van State etc. Daarmee is de geldende basislaag ontstaan.

De belangrijkste verwerkte omgevingsvergunningen en wijzigingsplannen zijn opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting.

2. Analyse gegevens

Vervolgens zijn diverse bronnen bestudeerd. Hierbij is onder meer gebruik gemaakt van de milieuvergunningen en meldingen AMvB, BAG-gegevens (Basisregistratie Adressen en Gebouwen), de in 2014 gehouden enquête onder de agrarische bedrijven, luchtfoto's, veldwerk en lopende handhavingzaken.

Op basis van de inventarisatie is een kaartbeeld gemaakt, waarbij de geldende planologische situatie is geconfronteerd met de feitelijke (en in een aantal gevallen afwijkende) situatie.

Onderstaand is een verantwoording opgenomen van de wijze waarop met veranderingen ten opzichte van de geldende bestemmingslaag is omgegaan.

3. Verantwoording verandering binnen de agrarische bestemmingen

Agrarische bedrijven: veehouderijen

Op basis van de analyse van de geldende agrarische bestemmingen zijn de veehouderijen in beeld gebracht en is onderscheid gemaakt tussen grondgebonden en intensieve veehouderijen.

Bij de intensieve veehouderijen is de maximale toegestane oppervlakte binnen het bouwvlak niet meer overgenomen in het bestemmingsplan. Op basis van de planregels is bouwen bij recht niet toegestaan, maar alleen door middel van een afwijking bij omgevingsvergunning (art. 3.3.5). Het vastleggen van de oppervlakte had daardoor geen meerwaarde meer.

Wel is het uitgangspunt gehandhaafd dat voor intensieve veehouderijen geen bouwstede maar een bouwvlak wordt opgenomen.

Op twee adressen spelen bijzonderheden ten aanzien van intensieve veehouderij:

1. **Hokkenberg 1, Langeweg.** Voor dit bedrijf was in het geldende bestemmingsplan een bouwstede opgenomen. Op dit adres is legaal een (biologische) pluimveehouderij (leghennen) aanwezig. Dit was kennelijk in het geldende bestemmingsplan niet goed vertaald in de bestemming. Omdat het om een biologische pluimveehouderij gaat, wilde de eigenaar aangemerkt worden als grondgebonden veehouderij. Dit is voorgelegd aan de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (februari 2017). Deze adviescommissie concludeert dat het bedrijf gezien moet worden als intensieve veehouderij. Anderzijds heeft de gemeente in de Visie Buitengebied aangegeven dat de gemeente duurzame en innovatieve productiewijzen wil stimuleren, zoals biologische landbouw. Het opnemen van een straks bouwvlak is daarmee in tegenspraak. Daarom heeft heroverweging plaatsgevonden en heeft het bedrijf de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - biologische intensieve veehouderij' gekregen. In de regels is opgenomen dat ter plaatse van deze aanduiding een intensieve veehouderij is

toegestaan, waarbij sprake is van een biologische productiewijze, gecertificeerd volgens de geldende biologisch regelgeving. Er is een bouwstede opgenomen in plaats van een bouwvlak.

2. **Hamseweg 11, Langeweg.** Voor dit bedrijf was in het geldende bestemmingsplan een bouwstede opgenomen. Op dit adres is legaal een vleeskalverenbedrijf aanwezig. Vleeskalveren worden gezien als intensieve veehouderij. Daarom is de aanduiding 'intensieve veehouderij' toegekend.
3. **Westmiddelweg 1, Oudemolen.** Voor dit bedrijf was in het geldende bestemmingsplan een bouwstede opgenomen. Op dit adres is legaal een veehouderij aanwezig. Gelet op de Omgevingsvergunning Beperkte Milieutoets (OBM) van 30-07-2015 blijkt dat op deze locatie jongvee, vleesvee, overig rundvee en pluimvee worden gehouden. Daarom zijn de aanduidingen 'grondgebonden veehouderij' en 'intensieve veehouderij' toegekend.
4. **De Stadsedijk 44, Oudemolen** maakt in milieuhygiënisch opzicht onderdeel uit van Westmiddelweg 1. Ook deze locatie had in het geldende bestemmingsplan een bouwstede. Op de locatie worden schapen en jongvee gehouden. Daarom is de aanduiding 'grondgebonden veehouderij' toegekend.

Agrarische bedrijven: intensieve kwekerijen

De bedrijven met een geldende bestemming als Intensieve Kwekerij hebben nu een aanduiding als intensieve kwekerij gekregen.

Hierbij moet één bijzondere locatie worden benoemd:

5. **Oude Kerkstraat 42, Standaardbuiten.** Op deze locatie heeft in het verleden een champignonkwekerij gezeten. Voor dit bedrijf was in het geldende bestemmingsplan een bedrijfsbestemming opgenomen. Deze is echter niet goedgekeurd en is nooit gerepareerd. De gebouwen staan leeg. Gelet hierop in zijn de aanduidingen 'intensieve kwekerij' en 'voormalig agrarisch bedrijf' opgenomen.
6. **Vlietweg 4b, Standaardbuiten:** Voor dit bedrijf was in het geldende bestemmingsplan een bouwstede opgenomen. Op basis van dossieronderzoek is gebleken dat hier al sinds 1992 een champignonkwekerij is gevestigd. Hierom is aan het bedrijf de aanduiding intensieve kwekerij toegekend. Daarbij is een bouwvlak opgenomen, zodat het bedrijf alleen is bestemd overeenkomstig de verleende vergunningen en er geen uitbreidingsmogelijkheid is opgenomen.
7. **Boerendijk 56, Fijnaart.** Dit perceel was bestemd als Intensieve Kwekerij. Ter plekke is geen kwekerij meer aanwezig. Er wordt nagedacht over herontwikkeling. In het bestemmingsplan is een nu een agrarische bouwstede opgenomen, zodat grondgebonden agrarisch hergebruik zonder meer mogelijk is. Wel is de aanduiding 'voormalig agrarisch bedrijf opgenomen', zodat uitbreiding van de bebouwing niet is toegestaan. Bij herontwikkeling kan zo nodig een passende bestemming worden opgenomen.

Agrarische bedrijven: glastuinbouw

De bestemmingen Agrarisch - glastuinbouw zijn omgezet naar een aanduiding 'glastuinbouw'. Het aangegeven bouwvlak in het geldende bestemmingsplan is overgenomen.

Bijzonderheden:

8. **Molendijk 12, Standaardbuiten.** Voor dit bedrijf was in het geldende bestemmingsplan een bouwstede opgenomen. Dit betreft echter een glastuinbouwbedrijf. De fout wordt nu hersteld door de aanduiding 'glastuinbouw' en het opnemen van een bouwvlak.

Agrarische bedrijven: overig

9. **Molendijk 9, Standaardbuiten:** Dit betreft is in de derde herziening bestemd als Agrarisch aanverwant bedrijf. De provincie heeft een reactieve aanwijzing afgegeven in het kader van het bestemmingsplan Buitengebied 3e herziening. Als gevolg van deze aanwijzing is sprake van een bestemming "Agrarische doeleinden" met een nadere aanwijzing (begrensde) bouwstede, als bedoeld in bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld op 13 december 2004).

Op basis van deze geldende bestemming is de afweging gemaakt dat het opnemen van een gewone agrarische bouwstede hier de meest passende oplossing is. Dit is ook in overeenstemming met de wensen van de eigenaar.

10. **Hazeldonkse Zandweg 36A:** Dit bedrijf had een agrarisch bouwvlak en een aanduiding 'hovenier'. Het hoveniersbedrijf is niet meer aanwezig. De aanduiding is daarom verwijderd. Tevens is het bouwvlak omgezet in een bouwstede. Nu er geen sprake meer is van een hoveniersbedrijf is er geen reden meer om voor dit grondgebonden bedrijf een bouwvlak op te nemen in plaats van een bouwstede. Bovendien sluit de bouwstede aan bij het oorspronkelijke bestemmingsplan buitengebied. Het bouwvlak en de aanduiding als hovenier is bij de 3^e herziening tot stand gekomen.
11. **Buitendijk 6B, Noordhoek:** Deze locatie heeft een lange voorgeschiedenis. In 1999 is een vrijstellingsprocedure (artikel 19 lid 1 WRO) gevoerd om het hoveniersbedrijf hier te vestigen. Het bedrijf moest destijds verplaatst worden. De vrijstelling is uiteindelijk verleend. In 2004 is het bestemmingsplan Buitengebied herzien. In dat bestemmingsplan is voor dit perceel een agrarische bestemming opgenomen. In de toelichting van het bestemmingsplan is niet terug te vinden waarom deze bestemming is gekozen, terwijl 5 jaar eerder het hoveniersbedrijf juist naar deze locatie was verhuisd. Er wordt vanuit gegaan dat er hierbij sprake is van een fout. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan in 2004 is de hoveniersfunctie onder het overgangsrecht komen te vallen. Dit betekent dat de functie in principe voortgezet mag worden, maar niet mag worden vergroot. Uit jurisprudentie blijkt dat als de functie op eigen initiatief voor langer dan een jaar wordt beëindigd, het beroep op dit overgangsrecht komt te vervallen. Nadien is de loods in gebruik geweest voor verschillende functies en hebben ook enkele handhavingsacties gespeeld. In 2016 heeft de eigenaar verzocht om het hoveniersbedrijf weer nieuw leven in te mogen blazen. Omdat dit een reeds vergunde situatie is uit 1999, bestaat tegen een bestemming als hovenier geen bezwaar. In het ontwerpbestemmingsplan is daarom een bestemming Bedrijf opgenomen, met een aanduiding als hovenier.

Agrarische bedrijven waar in hoofdzaak een paardenhouderij aanwezig is, zijn aangeduid als 'paardenhouderij'.

Adressen waarbij is geconstateerd dat er geen sprake meer is van een agrarisch bedrijf zijn aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijf'.

Solitaire schuren

Op een aantal adressen zijn enkele agrarische schuren op afstand van een bedrijf gelegen. Veelal waren deze schuren voorzien van een bouwvlak en gekoppeld aan het bouwvlak of de bouwstede van het bedrijf waar de schuur bij hoorde.

Voor het nieuwe bestemmingsplan is dit eenvoudiger en flexibeler gemaakt. De relatie met een bedrijf vervalt. Voor de solitaire schuren is de aanduiding 'solitaire schuur' opgenomen.

4. Verantwoording verandering binnen de overige bestemmingen

Bedrijven

Alle bedrijven met de bestemming Agrarisch aanverwante doeleinden (A-Aa) zijn conform SVBP omgezet naar Bedrijf-Agrarisch aanverwant. Bijzonderheden hierbij zijn:

12. **Appelaarsedijk 10, Oudemolen.** Hier is het geldende bestemmingsvlak aangepast. Het bedrijf is in 2001 uit Fijnaart verplaatst naar deze locatie. Hierbij is een overeenkomst gesloten en de toezeggingen uit deze overeenkomst zijn op verzoek van de ondernemer nagelopen en verwerkt in het bestemmingsplan. De bebouwing / bouwmogelijkheden die hierin zijn toegezegd zijn nu correct

ingetekend. Daartoe is een bouwvlak opgenomen, waardoor per saldo de bebouwingmogelijkheden niet zijn toegenomen.

Het bestemmingsvlak is vervolgens ook aangepast aan het feitelijk gebruik ter plaatse (verharding e.d.).

Ter plaatse is een bedrijf in groothandel en opslag agrarische producten toegestaan, volgens het geldende bestemmingsplan. In de milieuvergunning is aangegeven dat er een transportbedrijf (aan- en afvoer van producten) is toegestaan. Dit heeft geleid tot een aanpassing van de nadere bestemmingsomschrijving.

13. **Hokkenberg 3, Langeweg.** Dit bedrijf had in het geldende bestemmingsplan een agrarische bestemming met een bouwvlak. Hier bevindt zich evenwel legaal een mestverwerkingsbedrijf. Om die reden is de bestemming omgezet naar Bedrijf-Agrarisch aanverwant.
14. **Noordseweg 13, Langeweg.** Voor dit bedrijf was in het geldende bestemmingsplan een bestemming A-Aa opgenomen met een aanduiding als fouragehandel. De eigenaar heeft aangegeven dat het om een akkerbouwbedrijf gaat (met 90 ha grond), in combinatie met een loonbedrijf en fouragehandel. Dit is al jaren het geval en is blijkbaar in het geldende bestemmingsplan niet goed bestemd. De fout wordt nu hersteld door het opnemen van een bouwstede en een specifieke aanduiding voor het loonbedrijf en fouragehandel als nevenactiviteit.

Daarnaast is in sommige gevallen de aanduiding ‘gestopt bedrijf’ opgenomen. Dat is gedaan in situaties dat er geen sprake meer is van het aangeduide bedrijfstype in het geldende bestemmingsplan.

Maatschappelijk

Aan **De Langeweg 14 en 16 te Zevenbergen** bevindt zich een zorgboerderij. Deze heeft de geldende bestemming Agrarisch met een aanduiding als zorgboerderij. In de praktijk is de agrarische functie ondergeschikt aan de zorgfunctie. Om die reden is de bestemming omgezet naar een bestemming Maatschappelijk.

Recreatie

De aanwezige maneges waren bestemd als Recreatie-dagrecreatie (De Langeweg 15, Langeweg en Stadsedijk 81, Heijningen). Dit is omgezet naar Sport-Manege, overeenkomstig de eisen van de SVBP.

15. **Drogedijk 35a, Fijnaart.** Dit perceel heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming Recreatie. Hier zijn nog sportvelden aanwezig. De gronden zijn echter verkocht. Daarbij zijn afspraken gemaakt over een herbestemming naar Agrarisch en Tuin. Deze afspraken zijn verwerkt in het bestemmingsplan.
16. **Camping Bovensluis, Oostdijk 20-22, Willemstad.** In het geldende bestemmingsplan zijn hier twee afzonderlijke recreatiebestemmingen opgenomen. In de praktijk is het één recreatiebedrijf. De bestemmingen zijn daarom samengevoegd.

Wonen

In het geldende bestemmingsplan was er sprake van twee verschillende woonbestemmingen: Woondoeleinden en Woondoeleinden*. Woondoeleinden* betrof de dorpen en buurtschappen binnen het buitengebied. In het nieuwe bestemmingsplan is er voor gekozen om te werken met één bestemming Wonen, waarbij elke woning zoveel mogelijk een afzonderlijk bestemmingsvlak heeft gekregen. Daarnaast kunnen de volgende bijzonderheden worden vermeld:

17. **Driehoefijzersstraat 90a, Zevenbergschenhoek.** Dit perceel had een woonbestemming. Maar hier blijkt geen woning aanwezig, maar een stroomkast. Deze fout is nu hersteld door een bestemming Bedrijf op te nemen met de aanduiding nutsvoorziening.
18. **Tonnekreek 15, Klundert.** Hier geldt iets soortgelijks. Is geldend bestemd als Woondoeleinden*, maar betreft een transformatorhuis. De bestemming is gewijzigd naar Bedrijf met de aanduiding nutsvoorziening.

19. **Zwingelspaansedijk 32a.** Hier geldt iets soortgelijks. Is geldend bestemd als Woondoeleinden*, maar betreft een transformatorhuis. De bestemming is gewijzigd naar Bedrijf met de aanduiding nutsvoorziening.
20. **Kwartiersedijk 12, Fijnaart.** Dit perceel heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming Bedrijf. Door middel van een omgevingsvergunning is hier een woning mogelijk gemaakt. De bestemming is omgezet naar een woonbestemming.
21. **Stadsedijk 119, Oudemolen.** Op dit adres is een kattenpension gevestigd. Dit heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming Bedrijf, met een aanduiding als dierenpension. Op verzoek van de eigenaren is dit gewijzigd in de bestemming Wonen met een aanduiding als kattenpension.
22. **Stadsedijk 149, Oudemolen.** Dit perceel heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming Horeca. Hier is geen horecabedrijf meer aanwezig. De bestemming is omgezet naar een woonbestemming.
23. **Tonsedijk 27, Klundert.** Dit perceel heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming Bedrijf. Door middel van een vrijstelling is hier een woning mogelijk gemaakt. De bestemming is omgezet naar een woonbestemming.

Groen/Natuur/Water

Op basis van de provinciale ruimtelijke verordening is nagegaan welke percelen onderdeel uitmaken van de EHS/NNB. Voor deze percelen was soms een groenbestemming opgenomen of een agrarische bestemming. De bestemming is omgezet naar de bestemming Natuur.

Op basis van de informatie van het Waterschap zijn de waterbestemmingen gecontroleerd en op verschillende plekken aangepast.