



Raadsvoorstel

Vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Zuid 2013, herziening Vaareindseweg 67 - Leursebaan.

Aantal bijlagen: 0

Voorgesteld besluit

1. De tegen het plan ingediende zienswijze gegrond te verklaren;
2. Het plan Buitengebied Zuid 2013, herziening Vaareindseweg 67-Leursebaan (NL.IMRO.0758.BP2017230010-VG01) ongewijzigd vast te stellen;
2. Voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

- Beschrijf kort de aanleiding: wat is het vraagstuk?
- Wat wordt in dit voorstel voorgelegd of besloten?
- Heeft het bestuur eerder besluiten genomen? Welke waren dat (datum besluit, wie heeft het besluit genomen)?
- Hebben er eerder trajecten gelopen? Welke waren dat? Hoe heeft de communicatie daarover plaatsgevonden?

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013, herziening Vaareindseweg 67 – Leursebaan' voorziet, op verzoek van de huidige eigenaar, in de sanering van een (voormalig) glastuinbouwbedrijf aan de Vaareindseweg 67, waarbij de voormalige bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning en op de locatie van de te slopen kassen de ontwikkeling van twee (nieuwe) ruimte voor ruimte woningen mogelijk wordt gemaakt.

De beoogde ontwikkeling is niet rechtstreeks mogelijk binnen het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013'.

Het bestemmingsplan Buitengebied 2013 maakt via een wijzigingsbevoegdheid al het omzetten van de bestemming van de bedrijfswoning naar een burgerwoning mogelijk. Dit zou eventueel in een wijzigingsplan via het college afgedaan kunnen worden.

De Verordening ruimte en de gemeentelijke Structuurvisie Breda 2030 bieden daarnaast ruimte om op deze locatie het bouwen van ruimte voor ruimte woningen, onder voorwaarden, mogelijk te maken. Vanwege de onderlinge relatie tussen de beide ontwikkelingen is er voor gekozen om voor beide één planherziening op te stellen waarbinnen deze beide mogelijk worden gemaakt in plaats van twee separate plannen.

Een ontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013, herziening Vaareindseweg 67 – Leursebaan' heeft inmiddels gedurende 6 weken ter inzage gelegen en tegen dit ontwerp is een zienswijzen naar voren gebracht. Er kan nu worden beslist over de vaststelling van dit plan.

Beoogd effect van het besluit

- Wat gaat er veranderen door dit besluit? Wat merkt en ziet de stad van het besluit? Noem ook de bijdrage aan de vermindering regeldruk en administratieve lasten (checklist).
- Wat is de (begrotings-)indicator en streefwaarde? Noem de bijdrage van dit besluit aan het behalen van de streefwaarde/indicator (zie checklist).
- Waar is het besluit een uitwerking van (bestuursakkoord, motie, voorjaarsnota, structuurvisie e.d.)?
- Tot op welke hoogte draagt dit besluit bij aan de klimaatdoelstelling van Breda (CO2 neutraal in 2044)? Welk effect heeft het besluit op het streven naar een duurzaam Breda? Hoe wordt een positieve bijdrage aan de circulaire economie geleverd? Welke maatregelen zijn er genomen om een negatieve bijdrage te voorkomen of te beperken?



Het omzetten van de bestemming van de voormalige bedrijfswoning naar een woonbestemming en de bouw van 2 ruimte voor ruimte woningen mogelijk te maken.

Uitvoering van het besluit

- Wie (gemeentelijke afdelingen, organisaties) voert het besluit uit?
- Wat gaat er na besluitvorming gebeuren? Waar en voor wie gaat het besluit gevolgen hebben?
- Geef aan hoe de communicatie met de stad is georganiseerd (denk aan; netwerk, stakeholders, krachtenveld, behoeften van betrokkenen).
- Hoe ziet de communicatiestrategie er uit (welke communicatievormen worden gebruikt op basis van de uitgangspunten van het communicatiebeleid en de gemeentelijke online strategie)?
- Wanneer vindt uitvoering/realisatie plaats? Noem de concrete acties en planning in tijd voor de gemeente en andere partijen.
- Komt dit onderwerp nog een keer terug voor vervolg-besluiten? Zo ja, welke vervolg-besluiten worden verwacht? Komen er tussentijdse informatie updates of evaluaties van het beleid? Zo ja, welke indicator of streefwaarde wordt dan geëvalueerd en wanneer?

Na vaststelling van het plan zal dit gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd in het kader van de beroepsprocedure.

Motivering

- Reden: Waarom dit voorstel? Geef de argumenten en beschikbare cijfers (waarom wel of niet).
- Bestuursakkoord: Wat is de relatie met het bestuursakkoord. Hoe past dit wel of niet?
- Beleidskader: Geef aan met welke vastgestelde beleidskaders het besluit verband houdt
- Alternatieven: Noem de onderzochte alternatieven. Geef hierbij een waardeoordeel. Welk alternatief wordt uiteindelijk voorgelegd om over te besluiten en waarom is dit alternatief beter?
- Voeg desgewenst bijlagen (zoals zienswijzen) toe aan het bestuursvoorstel
- Conclusie: geef een korte "bulletgewijze" opsomming van de argumenten en/of risico's

Inhoudelijk.

Bouwen ruimte voor ruimte woningen

Beleidskader

Op dit onderwerp zijn twee beleidskaders van kracht waaraan getoetst moet worden. De Verordening ruimte 2014 van de provincie en de Structuurvisie Breda 2030. Het beleid voor het buitengebied is dat er in principe geen nieuwe woningen mogen worden gebouwd. Uitzonderingen blijven wel mogelijk.

Verordening ruimte 2014

De te bebouwen gronden zijn gelegen binnen een gebied dat op grond van de genoemde verordening is aangeduid als gemengd landelijk gebied. Hierin is bepaald (artikel 7, lid 7.7 Wonen) dat alleen bestaande woningen zijn toegestaan. Deze bepaling geeft dus een verbod op het bouwen van nieuwe woningen. Daarnaast geeft de Verordening ruimte mogelijkheden wanneer en hoe van dit verbod kan worden afgeweken, zo ook voor de bouw van ruimte voor ruimte woning. Voorwaarde hiervoor is dat de locatie is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie en voldaan wordt aan de nadere regels van Gedeputeerde Staten die gesteld zijn in verband met het beleid om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van bedrijfsgebouwen (intensieve veehouderijen) de bouw van woningen op een passende locatie toe te staan. In de praktijk betekent dit laatste dat, indien gebouwd wordt op een locatie, waarop geen bedrijfsgebouwen zijn gesloopt, dit bouwrecht dient te worden verworven via de provincie.

Structuurvisie Breda 2030

In de bijlagen van de Structuurvisie Breda 2030 is het beleidskader groen en rood opgenomen. Dit beleidskader geeft mogelijkheden om onder voorwaarden binnen specifiek aangeduide gebieden een maximaal aantal nieuwe woningen toe te voegen. De randvoorwaarden zijn onder andere:



- De bouw van de woning(en) moet gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het buitengebied.
- De locatie voor de te bouwen woning(en) moet zijn gelegen in een gebied dat in de Structuurvisie Breda 2030 is aangegeven als een mogelijk te verdichten bebouwingslint/-gebied.
- De kavel voor de nieuwe woning dient een minimale frontbreedte te hebben van 70 meter.
- Verder dient het concrete bouwplan te voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - a. het dient een vrijstaande woning te zijn van maximaal 1000 m³;
 - b. moet direct ontsluiten op bestaande wegen;
 - c. doorzichten moeten worden behouden;
 - d. 10 meter uit de rand van het perceel dient onbebouwd te blijven.
 - e. goothoogte en bouwhoogte woning maximaal respectievelijk 4,5 en 9 meter.

De gedetailleerdheid van de regeling in de Structuurvisie betekent in feite dat, als aan deze voorwaarden wordt voldaan, medewerking toegezegd kan worden. Hierbij dient echter wel in ogenschouw genomen te worden dat, om te kunnen bouwen, aangetoond dient te worden dat een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst wordt behaald. Dit laatste kan via het actief amoveren van intensieve veehouderijen dan wel toestemming hiertoe is verkregen van de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op in het verleden behaalde milieu- en kwaliteitswinst. Voor dit laatste is overigens een financiële bijdrage vereist waarvan de helft zal worden overgemaakt aan de gemeente ten behoeve van landschapsontwikkeling (Groenfonds). Voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd kan worden dient deze toestemming van de Ontwikkelingsmaatschappij beschikbaar te zijn.

Toetsing verzoek

Het perceel, waarop de 2 woningen gepland zijn, ligt tussen de Vaareindseweg en de Leursebaan te Breda en grenst aan beide zijden aan een weg. Zowel aan de Vaareindseweg als aan de Leursebaan beschikt het perceel niet over de vereiste breedte van 70 meter. De Structuurvisie geeft echter mogelijkheden, gelet op de specifieke locatie, hiervan af te wijken. Aangrenzend aan de kavel liggen vooral burgerwoningen, waarvan een deel nog niet is gerealiseerd.

De Structuurvisie Breda 2030 (Bijlagen: Beleidskader groen en rood) geeft aan dat het onderhavige perceel is gelegen binnen het gebied Vaareind waarbinnen maximaal 7 woningen toegevoegd mogen worden. Zoals hiervoor al is aangegeven zijn de voorwaarden, waaronder een woning gebouwd kan worden, in de Structuurvisie opgenomen. Er is nog ruimte voor de bouw van deze 2 woningen aangezien er op dit moment nog maar voor 4 ruimte voor ruimte woningen in dit gebied toestemming is verleend en formeel is afgeregeld via bestemmingsplanherzieningen.

Bij het verzoek tot planherziening zijn diverse onderzoeken toegevoegd. Er is inzicht gegeven in de bodemgesteldheid en er is een quickscan flora en fauna gedaan. Daarnaast is ook nog een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Deze onderzoeken tonen aan dat er in principe milieutechnisch geen belemmeringen zijn. De onderzoeken zijn in de toelichting op het bestemmingsplan (Hoofdstuk 5) verwerkt.

Omzetten bestemming bedrijfswoning Vaareindseweg 67.

Naast het oprichten van 2 ruimte voor ruimte woningen is tevens aan de orde tot het omzetten van de bestemming van de voormalige bedrijfswoning Vaareindseweg 67. Deze omzetting wordt ingegeven door het feit dat het agrarisch bedrijf ter plaatse wordt beëindigd en op de gronden bij de woning twee extra woningen gebouwd gaan worden (zie hiervoor).

Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013' is het omzetten van de bestemming van de bedrijfswoning onder voorwaarden mogelijk gemaakt via een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Een en ander zou via het college afgedaan kunnen worden. Gelet echter op de relatie tussen beide verzoeken is besloten beide ontwikkelingen op te nemen in onderhavige planherziening van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Zuid 2013 i.c. het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013, herziening Vaareindseweg 67 – Leursebaan'. De belangrijkste voorwaarden waaraan moet worden voldaan bij een dergelijke bestemmingswijziging betreffen de verplichting van een kwaliteitsverbetering van het landschap en de sloop van overtollige bedrijfsbebouwing i.c. de sloop van de kassen. Ten behoeve van de kwaliteitsverbetering is op basis



van de Landschapsinvesteringsregeling Breda een inrichtingsplan opgesteld waarin deze verder is uitgewerkt. Dit inrichtingsplan is als bijlage aan de regels toegevoegd. Verder is de verplichte aanleg, het onderhoud en behoud van deze kwaliteitsverbetering vastgelegd in de regels van het onderhavige bestemmingsplan. Voor wat betreft de sloop wordt ook aan de verplichtingen voldaan nu de kassen op het perceel geheel worden verwijderd en ten behoeve van de voormalige bedrijfswoning maximaal 500 m2 aan bijgebouw resteert.

Behandeling zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft van 25 september 2018 tot en met 5 november 2018 ter inzage gelegen en tegen dit plan is een zienswijze naar voren gebracht door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, Brabantlaan 1 in 's Hertogenbosch. Deze zienswijze is binnen de terinzagetermijn ingekomen en derhalve ontvankelijk.

Hieronder zal een korte samenvatting van de zienswijze worden gegeven en zal een beoordeling en conclusie worden toegevoegd. Mochten niet alle argumenten expliciet in deze samenvatting zijn opgenomen zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen.

Samenvatting, beoordeling en conclusie zienswijze.

Samenvatting

Reclamant acht het bestemmingsplan in strijd met de Verordening ruimte nu de titels voor het bouwen van de Ruimte voor Ruimtewoningen nog niet zijn verworven. Verzocht wordt deze titels te verwerven voor vaststelling van het bestemmingsplan.

Beoordeling

De opmerking van Gedeputeerde Staten is juist. De betreffende titels zijn inmiddels door de initiatiefnemer verworven en aan de gemeente toegezonden. Hiermee is het plan in overeenstemming met de Verordening ruimte en kan het worden vastgesteld. Een afschrift van de overeenkomst is bijgevoegd.

Conclusie

De zienswijze is gegrond.

Juridisch

☒ Van toepassing

Consequenties

Wat zijn de (mogelijke) juridische gevolgen van het voorgestelde besluit (bijv. gebondenheid aan een overeenkomst, bezwaar- en beroepsmogelijkheden).

Het vastgestelde plan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd in het kader van de beroepsprocedure. Tijdens deze termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bevoegdheid

Wie is bevoegd om het gevraagde besluit te nemen waar is dat te vinden (bijv. wet, *mandaatbesluit*)?

De raad op grond van artikel 3.1 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening.

Bekendmaking

Moet het besluit bekend gemaakt worden? Zo ja, hoe wordt het besluit bekend gemaakt? (bijv. elektronisch gemeenteblad, Staatscourant, toezending aan betrokkene).

Het ontwerp van het bestemmingsplan is ter inzage gelegd gedurende 6 weken waarvan kennis is gegeven via de Staatscourant, Overheid.nl en de site van de gemeente. Verder is in de buurt een Breda Bericht verspreid met de mededeling dat het plan ter inzage is gelegd en zienswijzen konden worden ingediend..



Het vastgestelde bestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Hiervan zal kennis worden gegeven via de Staatscourant, Overheid.nl en de site van de gemeente.

Financieel

☒ Van toepassing

Geef aan hoe de eventuele kosten van het besluit gedekt worden en hoe dat bedrag is opgebouwd. Vul dit samen met de financieel adviseur in. (De financieel adviseur dient vooraf akkoord te zijn).

De kosten van deze planherziening zullen worden verhaald op de initiatiefnemers waartoe een offerte is opgesteld. Het verhaal van de overige kosten (planschade) is vastgelegd in een anterieure overeenkomst met initiatiefnemers.

☐ Indien geen financiële consequenties, geef argumenten waarom:

☐ Voorstel impliceert begrotingswijziging. Geef argumenten waarom het voorstel een begrotingswijziging tot gevolg heeft:

☐ Voorstel betreft een investering.

Voeg "Financiële Bijlage bij bestuursvoorstellen" toe

☐ Voorstel betreft exploitatie-uitgaven.

Voeg "Financiële Bijlage bij bestuursvoorstellen" toe

Risicomanagement

- Noem de risico's die voor het college en raad relevant zijn (financieel, precedentwerking, fatale beslistermijn(en), onzekerheden/bijwerkingen, imago, rechtmatigheid, veiligheid).
- Welke beheersmaatregelen zijn genomen om met de genoemde risico's om te gaan of te beheersen?

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

☒ Meegezonden Bijlagen

Noem de meegestuurde documenten.

Raadpleegbare link bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013, herziening Vaareindseweg 67 – Leursebaan'

☒ Te tekenen document(en)

Noem de meegestuurde, te tekenen, documenten.
raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester

, gemeentesecretaris



Raadsbesluit

Vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Zuid 2013, herziening Vaareindseweg 67 - Leursebaan.

Aantal bijlagen: 0

De raad van de gemeente Breda;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen;

gelet op artikel 3.1 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. De tegen het plan ingediende zienswijze gegrond te verklaren;
2. Het plan Buitengebied Zuid 2013, herziening Vaareindseweg 67-Leursebaan (NL.IMRO.0758.BP2017230010-VG01) ongewijzigd vast te stellen;
2. Voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

, voorzitter

, griffier