



Raadsbesluit

Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied, verspreide locaties 2020'

Aantal bijlagen: <Vul in: aantal bijlagen>

De raad van de gemeente Breda,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen;
gelet op artikel 147 van de Gemeentewet en artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. De ingediende zienswijze gegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, verspreide locaties 2020', NL.IMRO.0758.BP2020101009-VG01, gewijzigd vast te stellen, conform de bijlage 'Nota van wijzigen bestemmingsplan 'Buitengebied, verspreide locaties 2020'.
3. Voor het onder 2. genoemde bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

09 SEP. 2021

, voorzitter

, griffier

Raadsvoorstel

Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied, verspreide locaties 2020'

Aantal bijlagen: div.

Voorgesteld besluit

1. De ingediende zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, verspreide locaties 2020', NL.IMRO.0758.BP2020101009-VG01, gewijzigd vast te stellen, conform de bijlage 'Nota van wijzigen bestemmingsplan 'Buitengebied, verspreide locaties 2020'.
3. Voor het onder 2. genoemde bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Portefeuillehouder:
Weth. de Beer

Samenvatting

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, verspreide locaties 2020' omvat voor een drietal locaties de volgende bestemmingsaanpassing:

1. Jagerpad 29: De voormalige bedrijfswoning is niet meer noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf en heeft geen binding meer met het bedrijf. Ter plaatse van de voormalige bedrijfswoning wordt de aanduiding 'plattelandswoning' opgenomen.
2. Overveldsestraat 31-33: De voormalige intensieve veehouderij wordt gesaneerd, het bedrijf wordt voortgezet als akkerbouwbedrijf. De tweede bedrijfswoning is niet langer noodzakelijk voor de bedrijfsvoering, bewoning door een gezin zonder binding met het bedrijf is voorstelbaar vandaar dat de aanduiding 'plattelandswoning' wordt opgenomen.
3. Rijsbergseweg 300a: De legaal aanwezige duivenfokkerij is niet goed opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013'. De gronden krijgen alsnog een passende, agrarische bestemming.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 23 april 2021 tot en met 4 juni 2021. In totaal zijn twee zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan. Deze zienswijzen leiden ertoe dat het bestemmingsplan is aangepast ten opzichte van het ontwerpplan. Deze aanpassingen zijn niet zodanig dat het bestemmingsplan door het college niet ter vaststelling aan uw raad kan worden aangeboden.

Aan uw raad wordt bij deze het vast te stellen bestemmingsplan 'Buitengebied, verspreide locaties 2020' voorgelegd met het verzoek hiermee in te stemmen.

Beoogd effect van het besluit

Na vaststelling van het bestemmingsplan is het bestemmingsplan ter plaatse van de Rijsbergseweg 300a, het Jagerpad 29 en de Overveldsestraat 31-33 aangepast.

Uitvoering van het besluit

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt de besluitvorming bekend gemaakt en start de beroepstermijn van 6 weken. Bekendmaking geschiedt door een publicatie in de Staatscourant en op overheid.nl. De Afdeling Ruimte en Vastgoedontwikkeling begeleidt de ruimtelijke procedure en zorgt voor de noodzakelijke bekendmakingen.

Pas na het aflopen van de beroepstermijn tegen de vaststelling van het bestemmingsplan treedt het bestemmingsplan in werking.



Motivering

De verzochte aanpassingen hebben weinig tot geen ruimtelijke impact en zijn een logisch gevolg van de ontwikkelingen op de locaties zelf. Er wordt niet voorzien in nieuwe bouw mogelijkheden. Dit wordt hieronder per locatie toegelicht.

Jagerpad 29

Op de locatie is een glastuinbouwbedrijf aanwezig. De bijbehorende bedrijfswoning is echter niet meer noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf. Om bewoning toe te staan van een huishouden zonder binding met het bedrijf wordt de aanduiding 'plattelandswoning' opgenomen. Een verdere aanpassing van het bestemmingsplan is niet nodig omdat de agrarisch bedrijfsvoering niet beëindigd wordt.

Overveldsestraat 31-33

Hier was een intensieve veehouderij gevestigd maar de varkenshouderij is beëindigd en is opgenomen in de saneringsregeling. De stallen zijn inmiddels gesloopt en de aanpassing van de milieuvergunning is aangevraagd. De resterende agrarische bedrijfsgebouwen worden gebruikt voor de voorzetting als akkerbouwbedrijf. Op de locatie zijn twee bedrijfswoningen aanwezig maar voor het akkerbouwbedrijf is één bedrijfswoning noodzakelijk, de tweede bedrijfswoning kan ook bewoond worden door een gezin zonder binding met het bedrijf. Het bestemmingsplan wordt aangepast om de aanduiding 'IV' te verwijderen en een aanduiding 'plattelandswoning' op te nemen ter plaatse van de tweede bedrijfswoning.

Rijsbergseweg 300a

Op de locatie is al jarenlang een bedrijfsmatig geëxploiteerde duivenhouderij aanwezig. In het thans vigerende bestemmingsplan is de duivenhouderij echter nooit als zodanig bestemd, de locatie heeft een woonbestemming. Dit is niet in overeenstemming met het feitelijke en legale gebruik. Er is geen intentie om de duivenhouderij weg te bestemmen en daarom wordt in het onderhavige bestemmingsplan voorzien in een agrarische bestemming met een agrarisch bouwvlak. Daarnaast wordt de functieaanduiding 'wonen uitgesloten' opgenomen om te voorkomen dat een nieuwe (bedrijfs)woning mag worden opgericht.

Participatie

Per locatie is gekozen voor een andere vorm van participatie.

- Jagerpad 29: Er heeft hierover een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Hiervan is een verslag gemaakt. Dit verslag is als bijlage bij de toelichting gevoegd.
- Overveldsestraat 31-33: Initiatiefnemer heeft zijn directe burens geïnformeerd over de plannen. Hiervan is geen verslag gemaakt.
- Rijsbergseweg 300a: Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een reparatie van de legaal aanwezige duivenfokkerij. Er is daarom volstaan met het informeren van omwonenden via de officiële bekendmaking van het ontwerp bestemmingsplan.

Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 23 april 2021 tot en met 4 juni 2021. In totaal zijn twee zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan:

1. Indiener 1., Jagerpad;
2. Namens De Groene Koepel;

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn ontvankelijk. De zienswijzen zijn hieronder samengevat en van een beoordeling voorzien. Indien niet alle afzonderlijke onderdelen van de zienswijzen in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen. In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) zijn de zienswijzen van natuurlijke personen geanonimiseerd.



1. Indiener 1.

Samenvatting

Indiener is betrokken bij de omgevingsdialoog maar het verslag hiervan ontbreekt bij het ontwerpbestemmingsplan. Het verzoek om de omgevingsdialoog alsnog toe te voegen aan het plan.

Beoordeling

Het verslag is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Daarnaast is hoofdstuk 8 Communicatie aangevuld.

Conclusie

Gegronnd. Het plan is aangepast.

2. De Groene Koepel

Samenvatting

1. Wat is er de oorzaak van dat er een omgevingsvergunning is verleend die in strijd is met het bestemmingsplan? Indiener verzoekt het bestuur om zeker te stellen dat er inderdaad sprake is van onherroepelijke bouwvergunningen en als dat niet het geval is wordt het College verzocht om handhavend op te treden.
2. Indiener meent dat er een verplichting tot kwaliteitsverbetering van het landschap opgelegd moet worden. Door dit niet te doen wordt een precedent geschapen.

Beoordeling

1. Niet direct duidelijk is op welke locatie dit onderdeel van de zienswijze doelt maar wij nemen aan dat Rijsbergseweg 300a bedoeld wordt. Er is hier géén sprake van vergunningen die verleend zijn in strijd met het bestemmingsplan. Er is hier géén sprake van een illegale situatie. Op de locatie is al jarenlang een bedrijfsmatig geëxploiteerde duivenfokkerij aanwezig. De duivenfokkerij is in het verleden legaal tot stand gekomen. Op basis van het voorgaande bestemmingsplan 'Buitengebied' hadden de betreffende gronden de bestemming Agrarisch gebied, aanduiding landschappelijke en/of cultuurhistorische waarde en kernrandligging. Op basis van dit bestemmingsplan is op 7 augustus 1998 de vergunning verleend voor de bouw van kweekhokken voor duiven. Hierbij is gebruik gemaakt van een vrijstelling van het bestemmingsplan, voor wat betreft de oppervlakte van de bijgebouwen. Ten onrechte is deze vergunning voor de duivenfokkerij niet planologisch verankerd in het opvolgende bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013'. Dat had wel moeten want het was niet de bedoeling om deze duivenfokkerij weg te bestemmen en de locatie op te nemen in de bestemming 'Wonen'. Mogelijk dat de formulering uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan voor verwarring heeft gezorgd. De tekst uit paragraaf 3.2 is hierop aangescherpt.
2. Het is niet duidelijk waarom indiener meent dat er sprake is van een precedent. Voor alle drie de locaties heeft een toets plaatsgevonden aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda. Deze staat opgenomen in paragraaf 4.3.4 van het bestemmingsplan. Samengevat:
 - a. Jagerpad 29: Ter plaatse van de voormalige bedrijfswoning wordt de aanduiding 'plattelandswoning' opgenomen. Het opnemen van de aanduiding 'plattelandswoning' valt onder categorie 1 'Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloeden waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist'.
 - b. Overveldsestraat 31-33: De intensieve veehouderij wordt gesaneerd, hetgeen een beperking van bouw- en gebruiksmogelijkheden met zich meebrengt en een flinke milieuwinst oplevert. De aanduiding 'plattelandswoning' wordt opgenomen. Deze ontwikkeling is eveneens aan te merken als categorie 1 'Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloeden waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist'.



- c. Rijsbergseweg 300a: Dit betreft een reparatie waarbij in beginsel geen toets aan de Landschapsinvesteringsregeling hoeft plaats te vinden omdat er geen sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling. Immers, de duivenfokkerij is legaal aanwezig op die locatie en had niet opgenomen moeten worden in de bestemming Wonen. Volledigheidshalve heeft er echter wel een toets plaatsgevonden aan de Landschapsinvesteringsregeling. De bestemmingsplanaanpassing van Wonen naar Agrarisch met waarden – Landschapswaarden valt in categorie 3 'Alle ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.' Vervolgens is op basis van een taxatie geraamd welke waardevermeerdering er door de bestemmingswijziging zal optreden en welke bedrag geïnvesteerd moet worden in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Uit de door een extern deskundige verrichte taxatie blijkt dat er met de bestemmingswijziging van Wonen naar Agrarisch met waarden – Landschapswaarden een waardevermindering van de gronden optreedt, waarmee de grondslag voor een afdracht vervalt.

Voor geen van de locaties bestaat een grondslag voor het eisen van een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Conclusie

Ongegrond.

Ambtshalve aanpassingen

Jagerpad 29:

- Aanpassing aanduiding 'plattelandswoning', conform de afspraken uit de omgevingsdialoog;
- Aanpassing aanduiding 'bouwvlak'. In het ontwerp is het bouwvlak ten onrechte beperkt tot de plattelandswoning maar het bouwvlak moet het gehele perceel (blijven) omvatten.

Juridisch

Consequenties

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit bekendgemaakt en gedurende 6 weken kunnen belanghebbenden rechtstreeks beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het plan treedt onherroepelijk in werking na afloop van de beroepstermijn van 6 weken wanneer er geen beroep is ingesteld.

Indien er beroepschriften worden ingediend treedt het bestemmingsplan wel in werking maar is het plan nog niet onherroepelijk. Indien er naast het beroep ook verzocht wordt om een voorlopige voorziening treedt het bestemmingsplan niet in werking totdat het verzoek om een voorlopige voorziening wordt afgewezen. Pas nadat uitspraak is gedaan op de beroepen treedt het bestemmingsplan onherroepelijk in werking.

Bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd tot vaststelling van het bestemmingsplan op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Uw college bereidt de besluitvorming van de raad voor. De basis hiervoor ligt in artikel 160, lid 1, onder b, Gemeentewet. Zie in het verlengde hiervan artikel 1.2.1 Besluit ruimtelijke ordening.

Bekendmaking

De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt na de vaststelling. De kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal worden gepubliceerd in de Staatscourant en via overheid.nl.



Financieel

De plankosten worden voor de Overveldsestraat 31-33 en het Jagerpad 29 verhaald via de gemeentelijke legesverordening. De betaling hiervan is vastgelegd in een met de initiatiefnemer aangegane overeenkomst. Hierin is ook de verhaalsmogelijkheid van kosten voor planschade vastgelegd.

Bij de Rijsbergseweg 300a betreft de bestemmingsplanaanpassing een reparatie. De kosten hiervoor blijven voor rekening van de gemeente Breda. Door herstel van de omissie is direct het risico op een planschadeclaim wegens directe planschade voorkomen.

Risicomanagement

Niet van toepassing, zie Financieel.

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

Meegezonden bijlagen

- Raadsvoorstel en -besluit
- Zienswijzen
- Nota van wijzingen
- Raadpleegbare link
- Advies agendacommissie

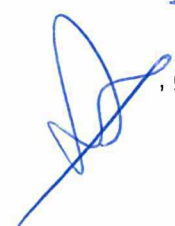
Te tekenen document(en)

- Raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester



, gemeentesecretaris

NOTA VAN WIJZIGEN 'BUITENGEBIED, VERSPEIDE LOCATIES 2020'

Het vast te stellen bestemmingsplan 'Buitengebied, verspreide locaties 2020', NL.IMRO.0758.BP2020101009-VG01 is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, verspreide locaties 2020', NL.IMRO.0758.BP2020101009-ON01 op de volgende onderdelen gewijzigd:

Toelichting:

Hoofdstuk 3, paragraaf 3.2 is aangescherpt. Ter plaatse van de Rijsbergseweg 300a sprake is van reparatie. De legaal aanwezige duivenfokkerij is per abuis niet opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013', dat had wel moeten.

Hoofdstuk 8 is aangevuld met informatie over participatie en het verslag van de omgevingsdialoog bij locatie Jagerpad 29 is als bijlage toegevoegd.

Verbeelding:

Ter plaatse van de locatie aan het Jagerpad 29 is het volgende aangepast:

- Aanduiding 'plattelandswoning' is aangepast conform de afspraken uit de omgevingsdialoog;
- Aanpassing aanduiding 'bouwvlak'. In het ontwerp is het bouwvlak ten onrechte beperkt tot de plattelandswoning maar het bouwvlak moet het gehele perceel (blijven) omvatten.