



Raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied Noord, Rietdijk 3A'

Aantal bijlagen: 4

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord, Rietdijk 3A' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2022231020-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
2. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst anderszins is verzekerd.

Portefeuillehouder:
Weth. Quaars

Samenvatting

Bestemmingsplan

Aanleiding voor het bestemmingsplan is het verzoek voor de realisatie van een woning in de Vlaamse schuur aan de Rietdijk 3a in Breda.

Op 13 augustus 2019 heeft het college besloten in principe medewerking te verlenen aan dit verzoek. Dit heeft er toe geleid dat begin 2022 door initiatiefnemer het formele verzoek voor het voeren van een bestemmingsplanprocedure is ingediend middels het toezenden van een eerste conceptbestemmingsplan. Vervolgens is dit eerste concept verder uitgewerkt tot een ontwerpbestemmingsplan en zijn de benodigde onderzoeken uitgevoerd. Daarnaast is een overeenkomst met initiatiefnemer gesloten ten behoeve van de realisatie van het verzoek.

Het verzoek past niet in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Noord'. De locatie van de Vlaamse schuur heeft binnen dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' en de bijbehorende grond waarop de uitbreiding van de tuin wordt gevraagd heeft de bestemming 'Agrarisch'. Binnen de bestemming wonen is aangegeven dat het aantal woningen per bouwperceel niet mag worden vermeerderd. Daarnaast is het gebruik van grond als tuin bij een woning niet toegestaan binnen de bestemming 'Agrarisch'.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 26 januari tot en met 8 maart 2023 ter inzage gelegen. Er zijn tijdens deze periode geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan nu ongewijzigd worden vastgesteld.

Kostenverhaal

Tussen de gemeente Breda en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over onder meer de plankosten. Besloten kan daarom worden dat het vaststellen van een exploitatieplan niet aan de orde is.

Beoogd effect van het besluit

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord, Rietdijk 3A' biedt het juridische kader voor de realisatie van een woning in de Vlaamse schuur aan de Rietdijk 3A.

Uitvoering van het besluit

Bevoegd gezag

De raad is het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan de afdeling Veiligheid en Leefomgeving te zijner tijd de omgevingsvergunning verlenen.



Vooroverleg

Het wettelijk verplicht vooroverleg is gevoerd met onder andere de provincie, het waterschap Brabantse Delta en de overige betrokken instanties. De reactie van de genoemde instanties zijn, daar waar nodig, verwerkt in het plan en de samenvatting ervan is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Communicatie en participatie

Voor onderhavig planvoornemen is een participatieplan opgesteld, waarin staat welke vorm van participatie bij dit project is gebruikt, wie de belanghebbenden zijn, wat hun eventuele inbreng is en hoe/of hun inbreng in het plan zijn verwerkt.

Het initiatief heeft een minimaal effect op de omgeving. De Vlaamse schuur, waar de woning in beoogd wordt, is namelijk een bestaand gebouw. De Vlaamse schuur zal verbouwd worden. Ten behoeve van het planvoornemen worden geen nieuwe gebouwen opgericht. Tevens betreft het de toevoeging van één wooneenheid. Naar aanleiding hiervan worden geen (significante) effecten op de omgeving verwacht.

Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het initiatief een minimaal effect op de omgeving zal hebben. Derhalve is voor participatieniveau 0: informeren + gekozen. Om de belanghebbenden goed te kunnen informeren over het project is gekozen om een omgevingsdialoog uit te voeren in de vorm van keukentafelgesprekken tussen de initiatiefnemer en de belanghebbenden. Na afloop van deze keukentafelgesprekken is door belanghebbende een brief ondertekend waarin zij aangeven dat zij geïnformeerd zijn over het project en geen bezwaar hebben.

Het participatieplan en de brieven van omwonenden zijn opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 26 januari tot en met 8 maart 2023 ter inzage gelegen. Omwonenden van de planlocatie zijn hiervan via een Breda bericht op de hoogte gebracht. Een ieder kon hierop reageren door het indienen van een zienswijze. Er zijn tijdens deze periode geen zienswijzen ingediend.

Motivering

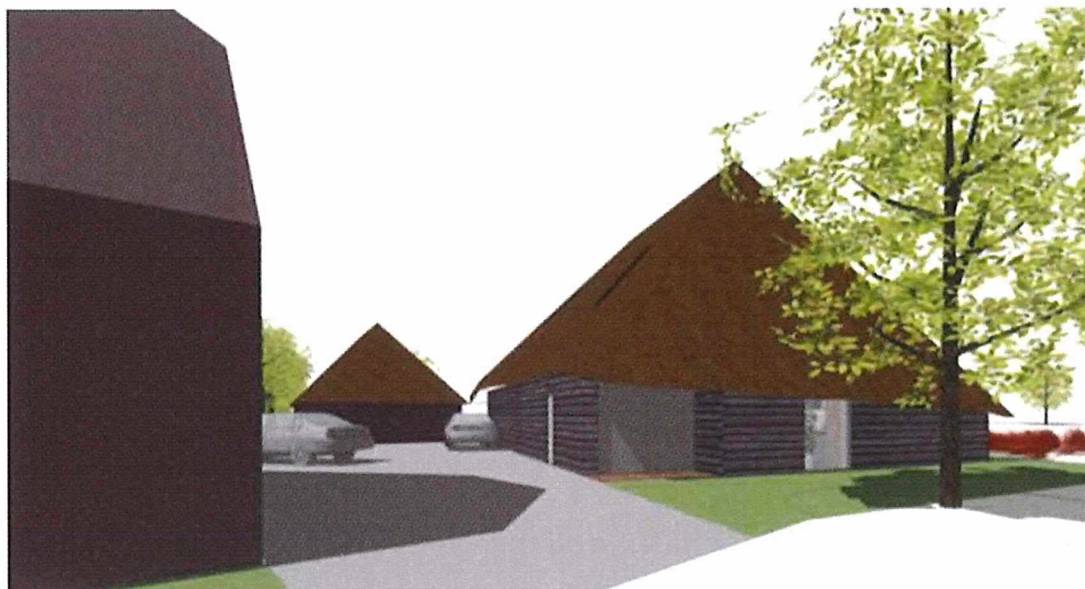
Ingediend plan

Aan de Rietdijk 3-3A is een historisch boerderijcomplex aanwezig dat in juni 2021 is aangewezen als gemeentelijk monument. Het complex bestaat uit de voormalige boerderij (bedrijfswoning met aangebouwde bedrijfsruimte) een Vlaamse schuur, een Karschop (schuur die in bestemmingsplan is benoemd als kleine Vlaamse schuur), een bakhuis met aangebouwde varkensstal en het omliggende erf. De voormalige boerderij en het bakhuis (Rietdijk 3) zijn in 2021 verkocht en afgesplitst van de rest van het complex. De Vlaamse schuur met de karschop (kleine Vlaamse schuur) zijn als Rietdijk 3A nog in eigendom van de erfgenamen van de voormalig eigenaar van het gehele complex.

De initiatiefnemer is voornemens om een woning te realiseren in de Vlaamse schuur.

De cultuurhistorische waarden van de gebouwen blijven behouden en waar nodig hersteld. Ook de kleine Vlaamse schuur en het voormalige kippenhok blijven behouden en worden opgeknapt, eveneens met behoud van de cultuurhistorische waarden. Deze zullen gebruikt worden als bijgebouw bij de woning in de Vlaamse schuur.

De weide aan de noordzijde van het plangebied zal deels in gebruik worden genomen als tuin. Hiertoe wordt het woonbestemmingsvlak aan de noordzijde vergroot. Aan deze zijde zal ook het parkeren ten behoeve van de woning afgewikkeld worden. De overige gronden ten noorden van de bebouwing blijven in gebruik ten behoeve van agrarisch grondgebruik.

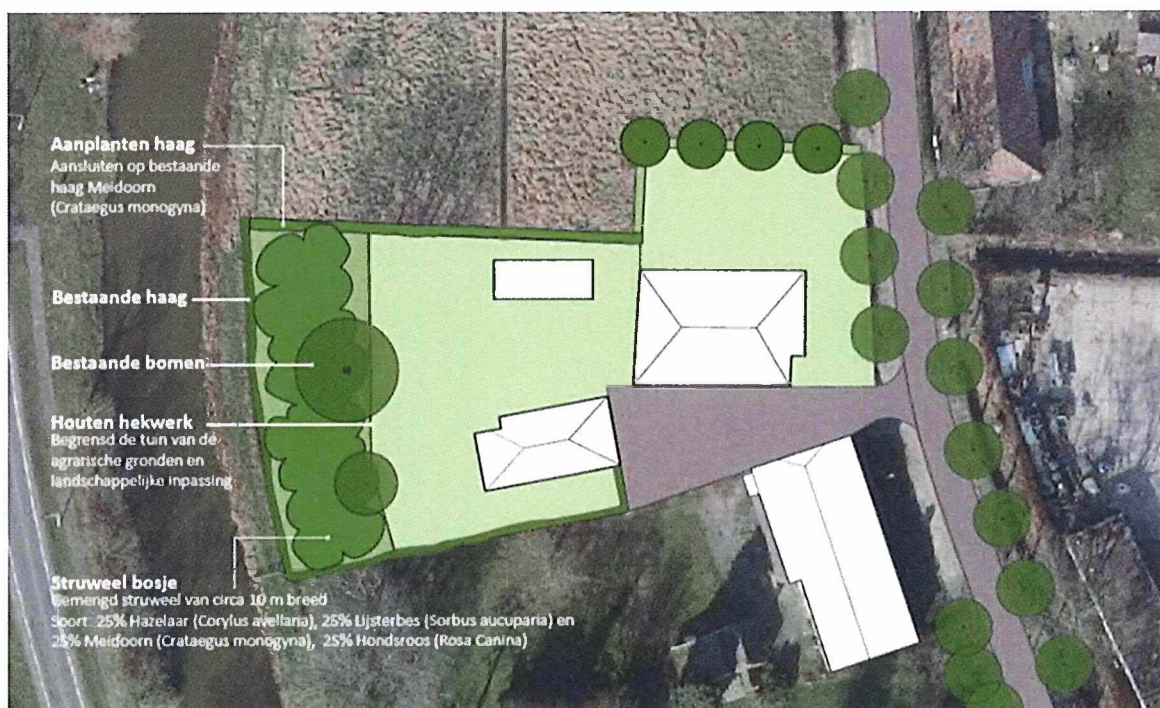


Impressie beoogde situatie

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing van het plangebied is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het landschappelijk inpassingsplan voorziet in:

- Het behoud van de bestaande heg op de oostelijke perceelsgrens;
- het doortrekken van de bestaande heg naar de noordelijke perceelsgrens;
- het behoud van de bestaande bomen op het perceel, zowel aan de oostzijde als langs de Rietdijk;
- de aanplant van nieuwe landschapsbomen (beuk) in een bomenrij langs de nieuwe noordelijke perceelsgrens;
- de aanleg van een gemengd struweel van circa 10 meter breed, bestaande uit hazelaar (25%), lijsterbes (25%), meidoorn (25%) en hondsroos (25%).

Op onderstaande afbeelding is dit landschappelijk inpassingsplan voor de locatie weergegeven.



Landschappelijk inpassingsplan



Toetsing beleid

Binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Noord' is het realiseren van een woning in de Vlaamse schuur niet toegestaan aangezien is bepaald dat per bestemmingsvlak slechts één woning is toegestaan. De Vlaamse schuur (Rietdijk 3A) vormt in het bestemmingsplan één woonbestemmingsvlak met de voormalige boerderij aan de Rietdijk 3. In het bestemmingsplan is een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen voor het omvormen van een bijgebouw tot woning mits het bijgebouw is aangewezen als gemeentelijk monument of rijksmonument. Het bestemmingsplan biedt echter geen ruimte voor het mogen gebruiken van agrarische grond als privétuin bij de nieuwe woning. Om deze reden is gekozen voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de realisatie van de woning in de Vlaamse schuur en het vergroten van de woonbestemming voor het toevoegen van een tuin bij de woning.

Met onderhavig planvoornemen wordt voorzien in een vrijstaande woning, welke niet direct past binnen de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid. De belangrijkste reden voor het mogelijk maken van de realisatie van een woning in de Vlaamse schuur is dan ook dat hiermee het behoud en herstel van een gemeentelijk monument wordt bereikt. Het inrichten van meer dan één woning in de Vlaamse schuur is voor wat betreft behoud van de monumentale waarde en vanuit het beleid voor wonen in het buitengebied niet gewenst. Bovendien kan het plan leiden tot doorstroming, waardoor elders een betaalbare woning vrijkomt. Tevens sluit een vrijstaande woning aan bij het aanwezige woonmilieu, waarmee het initiatief bijdraagt aan de functionele kwaliteit.

Omgevingsaspecten

Het planvoornemen is getoetst aan alle aspecten die mogelijk van invloed zijn op de ontwikkeling of waarop de ontwikkeling mogelijk effecten heeft op de omgeving. Deze aspecten zijn opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Relevante aspecten met betrekking tot dit plan zijn:

Flora en fauna

Uit het uitgevoerde ecologische onderzoek voor het plan is gebleken dat in de te verbouwen Vlaamse schuur een roestplaats voor een kerkuil aanwezig is. Door het ombouwen van de Vlaamse schuur naar een woning, zal deze roestplaats van de kerkuil worden vernietigd. Op 24 april 2022 is een aanvraag voor ontheffing van de Wet natuurbescherming ingediend voor het overtreden van verboden ten aanzien van beschermde soorten (kerkuil). Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben besloten de gevraagde ontheffing af te wijzen nu er voor deze soort geen verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming wordt overschreden.

Bovenstaande houdt in dat het is toegestaan de voorgenomen handelingen zonder ontheffing uit te voeren, omdat een overtreding van een verbodsbepaling niet aan de orde is zolang de werkwijze en de maatregelen in de stukken van de aanvraag gevolgd wordt.

Stikstofdepositie

Voor het planvoornemen omtrent het realiseren van een woning in de Vlaamse is een berekening gemaakt met behulp van de AERIUS Calculator. Deze berekening maakt inzichtelijk wat de stikstofdepositie is. Uit de berekening blijkt dat -met de uitgangspunten die in dit onderzoek zijn gedaan- gedurende de aanleg- en gebruiksfase geen toename van de stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar is berekend.

Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder is de geluidbelasting ten gevolge van de Emerparklaan, Weidehek, Zwartheek en Rietdijk inzichtelijk gemaakt. Ten gevolge van de Emerparklaan bedraagt de berekende geluidbelasting ten hoogste 53 dB inclusief aftrek artikel 110g van de Wet geluidhinder op de gevel van de nieuwe woning in de schuur. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde niet gerespecteerd. De maximale ontheffingsvoorwaarde van 63 dB wordt wel gerespecteerd. Op basis van het gemeentelijk beleid is een beschikking hogere waarde verleend.

Duurzaamheid

De gemeente heeft de ambitie om in 2044 klimaatneutraal te zijn. In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen wordt gestimuleerd aandacht te besteden aan groene daken en gevels. Het anders omgaan met hemelwater wordt tevens bevorderd. Naast ruimtelijke adaptatie en klimaatneutraal zet de Duurzaamheidsvisie Breda 2030 onder andere in op de inkoop van duurzame producten en het duurzame beheer van gebouwen, het reduceren van afval en het stimuleren van duurzame mobiliteit.



De verbouwwerkzaamheden van de Vlaamse schuur zullen zoveel mogelijk klimaatneutraal en circulair uitgevoerd worden. Daarbij wordt gekeken naar toepassingen van duurzame warmtevoorzieningen.

Ter visie legging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Noord, Rietdijk 3A' heeft van 26 januari 2023 tot en met 8 maart 2023 ter inzage gelegen. Een ieder kon hierop reageren door het indienen van een zienswijze. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Juridisch

Consequenties

Na vaststelling door de raad kan het vastgestelde bestemmingsplan worden bekendgemaakt en kunnen belanghebbenden gedurende zes weken beroep tegen het bestemmingsplan instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij naast beroepschriften ook verzoeken om voorlopige voorzieningen worden ingediend. Een verzoek om voorlopige voorziening heeft schorsende werking, dus treedt het besluit waartegen een voorlopige voorziening is ingesteld, pas in werking nadat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het verzoek om voorlopige voorziening heeft afgewezen vanwege het ontbreken van een spoedeisend belang aan de zijde van appellant(en).

Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden kan een omgevingsvergunning worden verleend.

Bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Bekendmaking

Het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan zullen gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Hiervan zal kennis worden gegeven via de website www.officielebekendmakingen.nl.

Financieel

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal op afdoende wijze is vastgelegd. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet aan de orde.

Risicomanagement

Er zijn geen relevante risico's te benoemen die voortvloeien uit het voorgestelde besluit.

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

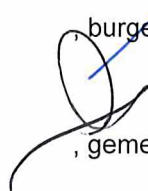
Meegezonden bijlagen

1. Raadsbesluit
2. Advies college aan Agendacommissie
3. Raadpleegbare link bestemmingsplan 'Buitengebied Noord, Rietdijk 3A'
4. Informatieblad Ruimte

Te tekenen document(en)

1. Vaststellingsbesluit

Burgemeester en wethouders van Breda,


, burgemeester

, gemeentesecretaris



Raadsbesluit

Vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied Noord, Rietdijk 3A'

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 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord, Rietdijk 3A' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2022231020-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
2. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst anderszins is verzekerd.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van **17 MEI 2023**

, voorzitter

, griffier