



Raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied Noord, Brielsedreef 39-39A'

Aantal bijlagen: 3

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord, Brielsedreef 39-39A' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP202231021-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
2. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Portefeuillehouder:
Weth. Quaars

Samenvatting

Bestemmingsplan

Aanleiding voor het bestemmingsplan is het verzoek om een reguliere woonbestemming voor de voormalige agrarische bedrijfswoning en een positieve bestemming voor het tijdelijk vergunde museum aan de Brielsedreef 39-39A in Prinsenbeek.

Op 24 maart 2021 heeft uw college besloten in principe medewerking te verlenen aan dit verzoek. Dit heeft er toe geleid dat in juli 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 heeft binnen dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch' met ter plaatse van het bouwvlak de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Per bouwvlak mag maximaal één bedrijfswoning aanwezig zijn. Het museum De Rijf is al enkele jaren aan de Brielsedreef 39-39A gevestigd met een tijdelijke vergunning. Het gebruik van de voormalige agrarische bedrijfswoning als reguliere woning en het gebruik van een voormalige stal als museum is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 18 mei 2023 tot en met 28 juni 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, Brielsedreef 39-39A' biedt het juridische kader voor een reguliere woning en een museum aan de Brielsedreef 39-39A in Prinsenbeek.

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 en een participatieverslag 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 volledige participatieplan en participatieverslag zijn opgenomen als bijlagen bij het bestemmingsplan.

In het kader van het participatietraject is op 21 juli 2022 een informatiebijeenkomst georganiseerd op de locatie Brielsedreef 39A. De aanwezigen hebben aangegeven in hoofdlijnen positief te zijn over de plannen en geen bezwaren te hebben. De Heemkundekring zit nu al een aantal jaar op het perceel en men ervaart het als iets positief dat zij nu permanent bestemd zullen worden.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 18 mei 2023 tot en met 28 juni 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

Initiatiefnemer exploiteerde tot enige jaren geleden een intensieve veehouderij (varkens) aan de Brielsedreef 39-39A, maar inmiddels zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten gestaakt. In een van de voormalige stallen is, op basis van een tijdelijke ontheffing van 10 jaar, sinds 2016 het museum van de Heemkundekring gevestigd. De bedoeling was dat het museum hier tijdelijk kon landen, tot er weer een geschikte locatie in het dorp gevonden wordt. Tot op heden is dit niet gelukt. Deels omdat de financiële middelen om een locatie te huren beperkt zijn en deels omdat het meer voor de hand ligt om vrijkomende locaties in het dorp te benutten voor woningbouw. Beoogd wordt om de bestaande agrarische bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere woning en het museum van de Heemkundekring permanent toe te staan. De voormalige bedrijfswoning en een deel van de voormalige stal waarin het museum is gevestigd zijn cultuurhistorisch waardevol. Met deze herbestemming wordt het behoud van deze cultuurhistorisch waardevolle bebouwing geborgd.

Landschapsinvesteringsregeling Breda

Om het groene en open karakter van het buitengebied te beschermen en te bevorderen moet iedere ruimtelijke ontwikkeling die niet rechtstreeks inpasbaar is in het bestemmingsplan gepaard gaan met kwaliteitsverbetering. In de meeste gevallen wordt de bijdrage aan de kwaliteitsverbetering geleverd door het slopen van overtollige (bij)gebouwen (behoudens cultuurhistorisch waardevolle bebouwing), het verwijderen van overtollige verharding en het aanleggen van natuur.

Sloopverplichting

De voormalige varkensstal naast het museum van circa 585 m² wordt gesloopt.



Luchtfoto bestaande situatie met de te behouden en te slopen bebouwing

Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing van het plangebied is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. In onderstaande afbeelding is hiervan een uitsnede opgenomen.



Landschappelijk inpassingsplan



Het landschappelijk inpassingsplan ziet met name op het behoud van de bestaande houtwal en de waardevolle bomen op het perceel. De aanleg en instandhouding van de landschappelijk inpassing wordt daarbij juridisch-planologisch gewaarborgd middels de bestemming 'Natuur' met hierin een voorwaardelijke verplichting voor de aanleg en instandhouding.

Omgevingsvisie 2040 en het Beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing

In de Omgevingsvisie Breda 2040 is vastgelegd dat Breda in beginsel terughoudend is met het toestaan van extra bouw- en gebruiksmogelijkheden of nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Tegelijkertijd is het niet wenselijk om het buitengebied op slot te zetten. Dit schaadt immers de vitaliteit van het buitengebied en werkt leegstand in de hand. Om nieuwe ontwikkelingen te kunnen toetsen is het Beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing opgesteld, kortweg het VAB-beleid. Het VAB-beleid maakt per gebiedstype inzichtelijk welke ontwikkelingen mogelijk zijn, waarbij als uitgangspunt geldt dat elke ontwikkeling meerwaarde heeft op het gebied van vitaliteit en verduurzaming en dat deze past binnen de landschappelijke kwaliteit van een gebied.

Behoud cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Bij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, van belang voor de beleevingswaarde van het buitengebied, denkt de gemeente actief mee over mogelijkheden zoals woningsplitsing, functieverandering etc. om op die manier het erfgoed te behouden voor de toekomst.

Conclusie

De locatie is weliswaar gelegen in het buitengebied, maar het initiatief is vanwege diverse redenen wenselijk en inpasbaar binnen het geldende beleid zoals geformuleerd in de Omgevingsvisie Breda 2040 en het VAB-beleid. Kort gezegd is hier het volgende meegewogen:

- het agrarische bouwvlak met de mogelijkheid voor een intensieve veehouderij wordt opgeheven;
- overtollige bebouwing (met asbest) wordt opgeruimd;
- de locatie is gelegen binnen zone 3 uit het VAB-beleid en binnen zone 3 bestaan ruime mogelijkheden voor transformatie van erven en hun bebouwing;
- de afstand tot het dorp is zeer gering, hemelsbreed nog geen 400 meter, daarmee ligt de locatie nagenoeg aan de rand van het dorp en dat maakt dat de maatschappelijke functie in de vorm van een museum op deze locatie passend kan worden geacht;
- het transformeren van een agrarische bedrijf naar een reguliere woonfunctie en een maatschappelijke functie draagt bij aan behoud van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- het museum is een vaste waarde voor Prinsenbeek en zijn inwoners en het museum is de laatste jaren al vele malen verhuisd. Sinds 2016 is het museum naar ieders tevredenheid gevestigd aan de Brielsedreef 39-39A. De locatie biedt voldoende ruimte om de (inmiddels) omvangrijke collectie op te slaan en tentoon te stellen. Ook biedt de locatie voldoende ruimte om de bezoekers te ontvangen.

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. Relevante aspecten met betrekking tot dit plan zijn:

Flora en fauna

Vanwege de sloop van de voormalige varkensstal is een quickscan natuurwetgeving noodzakelijk. De uitgevoerde quickscan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Uit de quickscan is gebleken dat de voormalige varkensstal niet geschikt is/was voor het verblijf van vleermuizen. Het asbesthoudende dak van de stal is in een eerdere fase verwijderd en was ten tijde van de quickscan niet meer aanwezig. Omdat de stal mogelijk geschikt was voor het verblijf van een steenuil is geadviseerd in de nieuwe situatie twee nieuwe nestgelegenheden voor steenuilen te creëren. Deze nieuwe nestgelegenheden zullen conform advies in bomen of aan de gevels van gebouwen worden geplaatst.

Stikstofdepositie

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft het 'Ulvenhoutse Bos', welke is gelegen op een afstand van circa 9 km. De afstand tot de beschermde gebieden is dermate groot dat overige effecten anders dan stikstofdeposities op het Ulvenhoutse Bos is uitgesloten. Ten behoeve van de ontwikkeling is een stikstofdepositieberekening opgesteld met behulp van de AERIUS-calculator.



Uit de berekeningen blijkt dat gedurende de aanleg- en gebruiksfase geen toename van de stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar is berekend.

Geur en bedrijvigheid

Het planvoornemen betreft het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere woning. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is bekeken of ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De aanwezigheid van veehouderijbedrijven in de directe omgeving kan hierop van invloed zijn. Tevens is beoordeeld of de ontwikkeling geen beperking inhoudt voor de omliggende (agrarische) bedrijven.

De "eigen" intensieve veehouderij (varkens) is beëindigd en wordt wegbestemd. De dichtstbijzijnde actieve veehouderij bevindt zich aan de Postbaan 15a, op een afstand van circa 290 meter. Het plangebied ligt ruimschoots buiten de richtafstand van 100 meter ten opzichte van de veehouderij. Daarnaast liggen er reeds meerdere bestaande woningen op veel kortere afstand van het veehouderijbedrijf. De dichterbij gelegen woningen zijn daardoor bepalend voor de mogelijkheden van het veehouderijbedrijf.

Gesteld kan worden dat het planvoornemen geen belemmering vormt voor de nabijgelegen veehouderij en andersom heeft de veehouderij geen onevenredig negatieve invloed op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

Het permanent bestemmen van het museum mag ook geen invloed hebben op het woon- en leefklimaat van omwonenden. Een museum valt op basis van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' onder categorie 1 met een bijbehorende richtafstand van 10 meter. Aangezien het museum is bestemd als 'bijgebouw' bij de woning geldt dit niet voor de nieuwe burgerwoning aan de Brielsedreef 39. De dichtstbijzijnde woning van derden is gelegen op een afstand van circa 65 meter.

Verkeer en parkeren

Het omliggende wegennet heeft voldoende capaciteit om het beperkt aantal verkeersbewegingen van het museum goed af te kunnen wikkelen en op het terrein zelf is voldoende parkeerruimte aanwezig.

Ter visie legging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 18 mei 2023 tot en met 28 juni 2023 ter inzage gelegen. Er zijn tijdens deze periode geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan nu ongewijzigd worden vastgesteld.

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 beroepsschriften 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, Brielsedreef 39-39A'

Te tekenen document(en)

1. Raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester



, gemeentesecretaris



Raadsbesluit

Vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied Noord, Brielsedreef 39-39A'

Aantal bijlagen: -

De raad van de gemeente Breda,

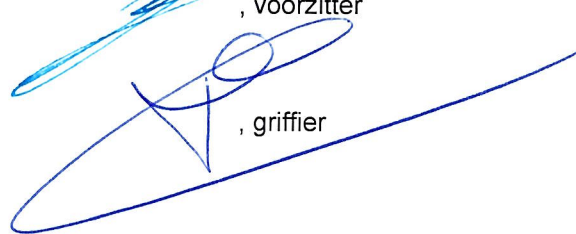
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen;
gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord, Brielsedreef 39-39A' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2022231021-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
2. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

31 AUG. 2023


, voorzitter

, griffier