



Raadsbesluit

vaststellen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord, Grintweg 18'

Aantal bijlagen: 1

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 en de artikelen 4.6, eerste lid, sub g en 4.6, tweede lid, sub a, onder 2, van de Invoeringswet Omgevingswet;

Besluit

1. De ingediende zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord, Grintweg 18' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2022231023-VG01 gewijzigd vast te stellen overeenkomstig bijgevoegde Nota van wijzigingen;
3. Voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien een anterieure overeenkomst is gesloten.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

19 DEC. 2024

, voorzitter

, griffier



Raadsvoorstel

Vaststellen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord, Grintweg 18'

Aantal bijlagen: 2

Voorgesteld besluit

1. De ingediende zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord, Grintweg 18' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2022231023-VG01 gewijzigd vast te stellen overeenkomstig bijgevoegde Nota van wijzigingen;
3. Voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien een anterieure overeenkomst is gesloten.

Portefeuillehouder:
Weth. Förster

Samenvatting

Er is een verzoek ingediend om het bestemmingsplan te wijzigen voor een locatie aan de Grintweg 18 te Breda. Deze wijziging is nodig om de bestemming van een voormalige bedrijfswoning te wijzigen naar burgerwoondoeleinden en om een bestaande Vlaamse schuur te verbouwen tot woning maar ook om een praktijkruimte met een oppervlakte van 200m² te legaliseren voor emotioneel lichaamswerk, therapie en coaching.

Om deze ontwikkeling juridisch/planologisch mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld, het plan 'Buitengebied Noord, Grintweg 18'. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter visie gelegen van 15 november 2023 tot en met 27 december 2023. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben o.a. betrekking op het de borging van de cultuurhistorische waarden van de Vlaamse schuur en de borging van de vereiste landschappelijke inpassing. Beide aspecten geven aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen ten opzichte van het ontwerpplan. Deze aanpassingen zijn afgestemd met reclamanten. Dat is ook de reden van het tijdsverloop. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord, Grintweg 18' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp overeenkomstig bijgevoegde 'Nota van wijzigingen'.

Beoogd effect van het besluit

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het mogelijk om de voormalige bedrijfswoning te gebruiken voor burgerwoondoeleinden, om de Vlaamse schuur middels een omgevingsvergunning te verbouwen tot woning alsmede een praktijkruimte te realiseren met een oppervlakte van 200m² voor emotioneel lichaamswerk, therapie en coaching.

Uitvoering van het besluit

Na vaststelling wordt de besluitvorming bekend gemaakt en start de beroepstermijn van 6 weken. Bekendmaking geschiedt 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 treedt het bestemmingsplan in werking en kunnen de benodigde omgevingsvergunningen aangevraagd en vervolgens verleend worden. Het besluit heeft gevolgen voor omwonenden in de omgeving van de locatie. Omwonenden zijn eerder via een Breda bericht van de gemeente op de hoogte gesteld van de start van de procedure en hebben de gelegenheid gekregen om hun zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Reclamanten worden geïnformeerd over de vervolgprocedure.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Aangezien het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Noord, Grintweg 18' voor die datum ter visie is gelegd is hierop het overgangsrecht van toepassing. Dat betekent dat de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing blijft totdat het bestemmingsplan van kracht is. Het bestemmingsplan gaat vervolgens deel uitmaken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.



Interim Omgevingsverordening

Om te beoordelen of voornoemde ontwikkelingen wenselijk zijn is het ter zake bepaalde in de provinciale interim omgevingsverordening van belang. De ontwikkelingslocatie is volgens deze verordening gelegen binnen het 'Landelijk gebied', en aangemerkt als 'verstedelijking afweegbaar'. Voor een ruimtelijke ontwikkeling in landelijk gebied geldt de voorwaarde dat deze gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. In het bestemmingsplan moet worden gemotiveerd hoe deze verbetering past binnen het gebied én op welke wijze de uitvoering hiervan is geborgd.

Landschappelijke inpassing

De uitvoering van de kwaliteitsverbetering van het landschap is vastgelegd in de 'Landschapsinvesteringsregeling Breda'. Het initiatief valt onder categorie 2 van de notitie 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant'. Volgens de in de landschapsinvesteringsregeling opgenomen rekenmethode dient er voor deze ontwikkeling minimaal 557,4m² ingericht te worden voor landschappelijke inpassing.

De landschappelijke inpassing van het plangebied vindt plaats in de vorm van het behouden en in stand houden van de bestaande bomen en het aanplanten van nieuwe bomen en groenstructuren conform het als Bijlage 1 van de regels opgenomen, erfinrichtingsplan. De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt in de regels en verbeelding verankerd middels de bestemming 'Natuur' met de aanduiding 'specifieke vorm van Natuur - Landschapsinvesteringsregeling'. Tevens wordt er een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze natuurbestemming heeft een oppervlakte van circa 2.450 m². Hiermee wordt er dus ruimschoots voldaan aan de regeling.

Omgevingsvisie Breda 2040: 'Breda, sterk en veerkrachtig'

De gemeente Breda denkt bij cultuurhistorische waardevolle bebouwing actief mee over mogelijkheden zoals woningsplitsing, functieverandering etc. Op deze manier wordt het gemeentelijk erfgoed behouden voor de toekomst. Op basis van een uitgevoerd bouwhistorisch onderzoek (bijlage 5 van de Toelichting) is de Vlaamse schuur vanwege zijn cultuurhistorische waarde door de monumentencommissie aangewezen als gemeentelijk monument. Met de transformatie van de Vlaamse schuur tot burgerwoning wordt gewaarborgd dat dit cultuurhistorische gebouw behouden blijft. Het planvoornemen voorziet daarmee in het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en sluit daarmee aan bij de uitgangspunten van de omgevingsvisie.

Participatie

Gelet op de aard van de ontwikkeling is er voor gekozen om overeenkomstig de participatieleidraad de direct-omwonenden te informeren. Zij hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de voorgestelde ontwikkelingen. Hiervan is een verslag gemaakt dat als bijlage 6 bij de Toelichting is toegevoegd.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 15 november 2023 t/m 27 december 2023 ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn tijdig ontvangen en dus ontvankelijk. Per zienswijze wordt aangegeven of de zienswijze gegrond of ongegrond is. Indien niet alle afzonderlijke onderdelen van de zienswijzen in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen.

Zienswijze 1: Provincie

De provincie is in principe positief over de beoogde ontwikkeling. Ten einde te kunnen beoordelen of de verbouwing van de Vlaamse schuur tot woning voldoet aan het provinciaal beleid verzoeken zij om tekeningen te overleggen van de historische, huidige en toekomstige situatie waaruit blijkt welke cultuurhistorische waarden worden behouden en welke cultuurhistorische waarden worden hersteld.

Beoordeling

Het is niet gebruikelijk om in een bestemmingsplanprocedure tekeningen in te brengen. Deze komen pas aan de orde bij het indienen van de vereiste omgevingsvergunning. Naar aanleiding van deze zienswijze is er in samenspraak met provincie en initiatiefnemer een behoud- en herstelplan voor de Vlaamse schuur opgesteld. Hierin is beschreven op welke wijze de cultuurhistorische waarden van de schuur hersteld en behouden kunnen worden.



Hierbij is tevens aandacht geschonken aan de overige bijgebouwen op het terrein in relatie tot het behoud en herstel van dit gemeentelijk monument. Dit Behoud & Herstelplan is als bijlage 2 toegevoegd aan de 'regels'. In artikel 5.2.5 van deze regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waardoor dit behoud- en herstelplan ook juridisch is verankerd. Dit plan heeft de goedkeuring van de provincie.

Conclusie

Deze zienswijze is gegrond. Het bestemmingsplan is dienovereenkomstig aangepast.

Zienswijze 2

2.1 Participatie

Reclamant stelt dat er over dit plan geen deugdelijke omgevingsdialoog is gevoerd. Initiatiefneemster zou louter hebben aangegeven dat er in het voormalige bakhuis een therapiepraktijk wordt gevestigd. Over een tweede woning in de Vlaamse schuur zou met geen woord gerept zijn.

Beoordeling

De kans is reëel dat initiatiefneemster richting reclamant niet volledig is geweest bij de informatieverstrekking. Het plan is namelijk in de loop der tijd een aantal malen aangepast. Bij de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is dit echter wel duidelijk aangegeven en daarmee ondervangen. Het thans geldende bestemmingsplan biedt echter ook nu al de mogelijkheid om bij een woonbestemming middels een omgevingsvergunning een tweede woning te realiseren in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing; in dit geval de Vlaamse schuur.

Conclusie

Deze zienswijze is gegrond. De informatieverstrekking is aanvankelijk op dit punt klaarblijkelijk niet volledig geweest. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is dit echter gerepareerd.

2.2 Milieuklachten

Reclamant exploiteert in de directe omgeving een veehouderijbedrijf en heeft vanuit dat oogpunt ernstige bezwaren tegen deze extra woning. Het risico op klachten tegen zijn agrarisch bedrijf zou hierdoor kunnen worden vergroot.

Beoordeling

Conform de VNG-brochure geldt voor een veehouderijbedrijf binnen een gemengd gebied een richtafstand van minimaal 50 meter. De Vlaamse schuur is gelegen op een afstand van circa 55 meter van het bouwvlak van de veehouderij. Hiermede wordt er dus voldaan aan deze richtafstand. De bestaande bedrijfswoning is gelegen op een afstand van circa 30 meter van het bouwvlak behorende bij de veehouderij. Omdat de bedrijfswoning al aanwezig is, kan deze ook als maatgevend worden aangehaald en wordt de bedrijfsuitvoering van de veehouderij hierdoor niet verder beperkt.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.

2.3 Precedentwerking

Reclamant is bang voor precedentwerking. In de directe omgeving staan immers meer monumentale gebouwen. Reclamant stelt vraagtekens bij het feit of de Vlaamse schuur wel beschikt over monumentale waarden. Mogelijk is deze schuur recentelijk verbouwd waardoor monumentale en karakteristieke waarden verloren zijn gegaan. Reclamant wijst hierbij op het feit dat recentelijk een nieuw rieten kap met 6 dakramen zijn aangebracht. Reclamant zag liever dat er een andere functie aan deze schuur zou worden gegeven bijvoorbeeld als groepsruimte voor de therapiepraktijk.

Beoordeling

In beginsel is het aan de eigenaar zelf om te bepalen welke mogelijke functie er aan een gebouw wordt toegekend. De gemeente toetst alleen maar of een verzoek passend is binnen een bestaand beleidskader.



De kans op precedentwerking is inderdaad aanwezig. In artikel 16.3 van het thans geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Noord' is namelijk een regeling opgenomen om de verbouw van een bijgebouw tot woning mogelijk te maken. Dit geldt voor bebouwing die is aangewezen als rijksmonument of gemeentelijke monument dan wel kan worden aangemerkt als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Het doel van deze regeling is om bestaande cultuurhistorisch waardevolle gebouwen naar de toekomst toe te blijven behouden. De Vlaamse schuur aan de Grintweg 18 is middels een besluit van 13 maart 2023 aangewezen als gemeentelijk monument. Deze regeling is hierop dus van toepassing.

Op 2 november 2023 is inderdaad geconstateerd dat het rieten dak van de Vlaamse schuur vervangen is door een nieuw rieten dak op de bestaande sporen met isolatie aan de onderzijde. Daarnaast zijn er dakvensters aangebracht. Dit is gebeurd zonder de vereiste omgevingsvergunning. Er is geen onomkeerbare schade aan het monument aangebracht maar initiatiefneemster is evenwel uitdrukkelijk gewezen op het feit dat dit niet is toegestaan en zij is verzocht om geen verdere bouwwerkzaamheden meer uit te voeren.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.

2.4 Onvoldoende borging monumentale waarden

In de toelichting van het bestemmingsplan is opgemerkt dat uiteindelijk bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het verbouwen van de Vlaamse schuur tot woning door het bevoegd gezag wordt getoetst of er rekening wordt gehouden met het behouden en/of herstellen van de monumentale waarden. In de planregels is echter geen toetsingskader opgenomen.

Beoordeling

Wij kunnen reclamant in deze niet volgen. Aan het perceel Grintweg 18 wordt op grond dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' toegekend (artikel 5.1 e.v.). De als zodanig bestemde gronden zijn o.a. bestemd tot het behoud en/of herstel van cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarden van *gebouwen die zijn aangewezen als gemeentelijk monument* of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Zoals gesteld is de Vlaamse schuur middels een besluit van 13 maart 2023 aangewezen tot gemeentelijk monument. Bij de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning wordt hiermede dus weldegelijk rekening gehouden en er is tevens ook nog eens een monumentenvergunning vereist.

In samenspraak met initiatiefnemer en de provincie is ten behoeve van de Vlaamse schuur een behoud- en herstelplan opgesteld. Hierin is beschreven op welke wijze de cultuurhistorische waarden van de schuur hersteld en behouden kunnen worden. Hierbij is tevens aandacht geschonken aan de overige bijgebouwen op het terrein in relatie tot het behoud en herstel van dit gemeentelijk monument. Dit behoud- en herstelplan is als bijlage 2 toegevoegd aan de 'regels'. In artikel 5.2.5 van deze regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waardoor dit behoud- en herstelplan ook juridisch is verankerd (zie onder 1).

Conclusie

Deze zienswijze is deels gegrond. Het bestemmingsplan is dienovereenkomstig aangepast.

2.5 Wet geluidhinder

2.5.1. Onvoldoende aandacht voor belangen van toekomstige bewoners

Reclamant geeft aan dat het omvormen van de monumentale schuur tot woning tot precedentwerking kan leiden waarbij er o.a. onvoldoende aandacht is voor de bescherming van toekomstige bewoners als het gaat om het aspect geluid.

Beoordeling

Het besluit tot het vaststellen van hogere waarden als bedoeld in de Wet geluidhinder ziet op de hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de te realiseren woning in de Vlaamse Schuur aan de Grintweg 18 en niet op de woning van reclamant. De woning van reclamant maakt immers geen onderdeel uit van de beoogde ontwikkeling. In artikel 8.69a van de Algemene wet bestuursrecht is bepaald dat een reclamant alleen met succes een beroep kan doen op een norm, als



deze norm bedoeld is om zijn of haar belangen te beschermen en niet die van derden. Het relativiteitsvereiste verzet zich hiertegen.

Per nieuw geval zal opnieuw bepaald moeten worden wat de feitelijke situatie is voor wat betreft het aspect geluid. Dit geldt overigens voor alle andere milieuaspecten.

Conclusie

Deze zienwijze is ongegrond.

2.5.2 Ontheffing voorkeurswaarden

Het gemeentelijk beleid is er op gericht dat bij nieuwbouwplannen (inclusief transformatie) het uitgangspunt geldt dat de juiste woning wordt gebouwd op de juiste plek. Voor de transformatie van de Vlaamse schuur tot burgerwoning kan niet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Vanuit geluid is er dan ook geen sprake van een juiste woning op de juiste plaats.

Beoordeling

Bij voorkeur wordt bij het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen voldaan aan de voorkeursgrenswaarden (thans standaardwaarden). De wet biedt echter mogelijkheden om van deze voorkeursgrenswaarde af te wijken tot de wettelijk vastgestelde grenswaarden. Hierbij dient wel aan bepaalde voorwaarden te worden voldaan. Zo moet er onderzoek gedaan worden naar de doelmatigheid en mogelijkheid van maatregelen. Bovendien worden er in het ontheffingenbeleid nadere eisen gesteld. Eventuele maatregelen zijn ook onderzocht. Alleen zijn bronmaatregelen ten behoeve van het reduceren van geluid bij één woning nooit doelmatig en is afscherming in deze situatie niet mogelijk. Maatregelen bij de ontvanger aan de buitenschil is gezien het karakter ook niet mogelijk. Vanwege de berekende waarden is een geluidluwe gevel geen noodzaak, al blijkt uit de berekeningen dat de noordgevel en oostgevel sowieso geluidluw zijn. Tenslotte zal de geluidwering dusdanig moeten zijn dat er binnen sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Daar kan aan voldaan worden. Om die reden is voldaan aan alle eisen en voorwaarden om een hoger niveau toe te staan waarbij nog altijd sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.

2.5.3 Omliggende bedrijven

Reclamant is van mening dat er onvoldoende rekening is gehouden met de geluiduitstraling van de omliggende bedrijven en dat daarom het akoestisch onderzoek niet deugdelijk is.

Beoordeling

Bij een akoestisch onderzoek dienen minimaal de wettelijk verplichte bronnen meegenomen te worden. In het akoestisch onderzoek is uitgegaan van die wettelijk verplichte bronnen. Als er sprake is van 30 km/h wegen worden deze op basis van jurisprudentie (goede ruimtelijke ordening) ook meegenomen. Daar is hier geen sprake van. Het is geen verplichting alles in het akoestisch onderzoek op te nemen. Dit kan wel, maar mag ook in een ander onderdeel of onderzoek. In dit geval is er in de toelichting onder 4.7 aandacht besteed aan de geluiduitstraling van omliggende bedrijven op basis van "bedrijven en milieuzonering". Er is dus wel degelijk rekening gehouden met het aspect geluid. Er is geen reden aan te nemen dat de bedrijven verder beperkt worden in hun huidige bedrijfsvoering. Bovendien ligt de reeds bestaande woning dichterbij ten opzichte van bedrijven. De nieuwe bestemming kan dus niet meer beperkend zijn voor de bedrijven, omdat daar al voldaan moet worden aan geluidwaarden. De regel is dat als een object verder gelegen is dan een bestaand object de geluidbelasting niet hoger zal zijn.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.

2.5.4 Hinder wegverkeer

Volgens reclamant wordt er onvoldoende rekening gehouden met de indirecte hinder vanwege wegverkeer van en naar de inrichtingen.



Beoordeling

In het onderzoek is uitgegaan van aangeleverde verkeersgegevens met een prognose voor de toekomst. Hierbij wordt te allen tijde al rekening gehouden met de transporten van en naar bedrijven. Indirecte hinder wordt feitelijk alleen bepaald bij uitbreidingen van bedrijven waarbij het bedrijf moet aantonen dat voldaan kan worden aan bepaalde geluidwaarden, dus niet andersom. Er is dus voldoende rekening gehouden met die transporten. Daarnaast geldt ook hier, net als bij 2.5.3, dat de bestaande woningen op kortere afstand liggen en dat deze woning welke verder weg ligt dan ook niet meer beperkend kan zijn dan de bestaande woningen.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.

2.5.5 Er is geen rekening gehouden met de noordelijk gelegen windturbines

Beoordeling

De zienswijze treft doel. In de onderbouwing en het akoestisch onderzoek is geen rekening gehouden met het geluid van de windturbines. De reden hiervoor is dat deze windturbines vrij recent zijn geplaatst. Hiervoor zijn wel verplichte onderzoeken uitgevoerd en deze zijn ook getoetst. Hierbij is gekeken naar de reeds bestaande woningen. Bij windturbines kan enerzijds sprake zijn van een situatie dat wordt voldaan aan de geluidnormen maar anderzijds ook van een constructie waarbij sprake is van een zogenaamde molenaarswoning, waarbij de bewoners daarvan vaak financieel tegemoet gekomen worden, of van een burenafspraak. Als er sprake is van een dergelijke constructie zal de bestaande woning reeds onder de betreffende afspraken vallen, maar de nieuwe woning formeel niet.

Er dient dus nog onderzoek plaats te vinden naar de effecten van de windturbines en indien nodig dient bekeken te worden of er nog aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn, zoals extra maatregelen aan de gevel of dat de woning meelift op de reeds aanwezige constructie.

Bij de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant (OMWB) zijn relevante stukken opgevraagd. Hieruit blijkt dat:

- De Grintweg 18 geen zogenaamde molenaarswoning of woning is waar burenafspraken zijn gemaakt.
- Het onderzoek dat hieraan ten grondslag heeft gelegen een grootschalig onderzoek betreft dat is gedaan naar alle turbines nabij de A16. Deze zijn feitelijk niet allemaal als één windpark te beschouwen, maar de geluidbelasting per alternatief is aangegeven.
- Uit de rekenresultaten per windmolen blijkt dat er geen overtredingen optreden.
- Uit onderzoek naar cumulatie met andere bronnen blijkt dat er een toename van maximaal 1-2 dB is. Dit kan gezien worden als een acceptabele (niet hoorbare) toename.
- De voorziene woning ligt nog net iets verder van de windmolen dan de bestaande woning aan de Grintweg 18.

Conclusie

Deze zienswijze is gegrond maar ondanks dat de windturbines niet zijn meegenomen in de onderzoeken naar de te realiseren woning op het perceel Grintweg 18, blijkt uit de eerder verrichte onderzoeken afdoende dat daar ter plaatse aan gangbare normen voldaan kan worden, waardoor een aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is. De Toelichting is hierop aangevuld.

2.6 Wateropgave

Ten aanzien van de waterbergingsopgave is in de Toelichting gesteld dat het de verwachting is dat de woonontwikkeling niet zal leiden tot een toename van het verhard oppervlak in het plangebied. Deze verwachting is volgens reclamant niet gebaseerd op deugdelijk onderzoek. Daarnaast wordt opgemerkt dat de planregels niet uitsluiten dat het volledige terrein verhard wordt. In dat geval is er volgens reclamant weldegelijk sprake van een toename van verhard oppervlak. Er is in de planregels geen voorwaardelijke verplichting is opgenomen ten aanzien van die waterbergingsvoorziening. Hierdoor is onvoldoende geborgd dat er geen wateroverlast optreedt.



Beoordeling

In het buitengebied, waarvan in dit geval sprake is, gelden ten aanzien van waterberging de regels van het waterschap. Het waterschap vereist waterberging boven een toename van verhard oppervlak van meer dan 500m². Hiervan is in dit geval geen sprake. Vandaar dat ook door het waterschap een positief advies is afgegeven. In het gebied is het aanbrengen van oppervlakteverhardingen alleen binnen de bestemming 'Wonen' toegestaan. Dit is ook nog eens gelimiteerd aangezien het erf moet worden ingericht conform het erfinrichtingsplan. Hierin is aangegeven waar wel en waar geen oppervlakteverhardingen mogen worden aangebracht. Bij de overige bestemmingen 'Natuur' en 'Agrarisch' is het aanbrengen van oppervlakteverhardingen sowieso uitgesloten.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.

2.7 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Ook voor de voorwaardelijke verplichting die betrekking heeft op het realiseren en in stand houden van het landschappelijk inpassingsplan, geldt dat is bepaald dat de landschappelijke inpassing pas hoeft te zijn uitgevoerd binnen twee jaar na het realiseren van de in het plan mogelijk gemaakte ruimtelijke ontwikkeling. Daarmee is sprake van een ontwikkeling die in elk geval tijdelijk niet voorziet in de vereiste landschappelijke inpassing. Niet valt in te zien waarom niet wordt voorgeschreven dat de met het plan beoogde ruimtelijke ontwikkeling pas mogelijk wordt gemaakt nadat de landschappelijke inpassing conform het erfinrichtingsplan is gerealiseerd. Daarbij dient dan ook het erfinrichtingsplan smart te worden gemaakt, zodat de verplichting handhaafbaar is. Daartoe dient onder andere te worden voorgeschreven welke hoogte en/of stamomtrek de bomen bij aanplant moeten hebben. Tevens dient te worden voorgeschreven binnen welke termijn bomen die niet aanslaan, moeten worden vervangen.

Beoordeling

Het erf kan pas worden ingericht nadat de noodzakelijk (ver-)bouwwerkzaamheden zijn afgerond. Deze werkzaamheden volgen elkaar dus in tijd op. Eerder mag wel maar hoeft dus niet. In de voorwaardelijke verplichting (artikel 5.3.2) is niet alleen het 'aanleggen' maar ook het 'in stand houden' geborgd. Mochten bomen niet aanslaan dan dienen deze dus ook vervangen te worden. Met reclamant zijn wij van mening dat het erfinrichtingsplan inderdaad niet 'smart' is vandaar dat nu als bijlage 4 van de 'regels' een assortimentenlijst is opgenomen waarbij o.a. ook is aangegeven welke hoogte en/of stamomtrek de bomen bij aanplant moeten hebben.

Conclusie

Deze zienswijze is deels gegrond. Het bestemmingsplan is hierop aangepast. In de bijlage bij de 'regels' is een assortimentenlijst toegevoegd. In de regels wordt hieraan verwezen zodat ook dit naar de toekomst toe geborgd is en blijft.

Juridisch

Consequenties

Nadat het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken hiertegen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS). Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking. 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 dan treedt het bestemmingsplan pas in werking als het verzoek om een voorlopige voorziening wordt afgewezen. Pas nadat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak heeft gedaan op de beroepen treedt het bestemmingsplan onherroepelijk in werking.

Bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en de artikelen 4.6, eerste lid, sub g en 4.6, tweede lid, sub a, onder 2, van de Invoeringswet Omgevingswet.



Bekendmaking

De kennisgeving van het vaststellingsbesluit wordt gepubliceerd op overheid.nl en de site van de gemeente.

Financieel

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin onder meer kostenverhaal en eventuele planschade is geregeld. De ontwikkeling is voor de gemeente dan ook kostenneutraal. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

Risicomanagement

N.v.t.

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

- Voorstel agendacommissie
- Link Ruimtelijke Plannen
- Geanonimiseerde zienswijzen (2)
- Nota van wijzigingen
- Informatieblad Ruimte

Te tekenen document(en)
Raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester



gemeentesecretaris

Nota van wijzigingen bestemmingsplan 'Buitengebied Noord, Grintweg 18' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2022231023-VG01

Regels

Na artikel 5.2.4 is een nieuw artikel toegevoegd:

5.2.5 Voorwaardelijke verplichting behoud- en herstelplan

Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' kan een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen of aanpassen van de Vlaamse Schuur uitsluitend worden verleend indien bij de aanvraag kan worden aangetoond dat wordt voldaan aan de uitgangspunten en beoordelingscriteria van het behoud- en herstelplan, zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels van voorliggend bestemmingsplan.

Aan artikel 5.3.2 van het bestemmingsplan wordt onder 'a' de zinsnede toegevoegd dat de landschappelijk inpassing ook dient te voldoen aan de assortimentenlijst welke is opgenomen als bijlage 4 behorende bij de 'regels'.

Toelichting

In paragraaf 4.2 (Geluid) is een passage toegevoegd m.b.t. geluidhinder van windturbines.

Bijlagen bij de Regels

Als bijlage 2 is een behoud- & herstelplan van JAR Project & Advies d.d. 2 oktober 2024 toegevoegd.

Als bijlage 4 is een assortimentenlijst Landschappelijke inpassing Grintweg 18 toegevoegd.