

Gemeente Breda
Postbus 90156
4800 RH BREDA

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied Noord, Rietdijk 4'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied Noord, Rietdijk 4'. In onze reactie gaan wij in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet in vervorming van een bestaand bouwvlak, zodat de bestaande bebouwing binnen het bouwvlak komt te vallen en de huidige situatie wordt gelegaliseerd. Daarnaast is het voornemen om een nieuwe bedrijfswoning te bouwen binnen het gekoppelde bouwvlak. De huidige bedrijfswoning wordt verbouwd tot multifunctionele ruimte, die gebruikt kan worden door personeel en voor workshops.

De planlocatie ligt op de grens van de groenblauwe mantel en gemengd landelijk gebied in het buitengebied van Breda. Er is een rundveehouderij met boerderijwinkel aanwezig met de bestemming 'Agrarisch met waarden - landschapswaarden' met de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Het bestaande bouwvlak is gekoppeld aan een op afstand gelegen bouwvlak waar de nieuwe bedrijfswoning is beoogd. Het perceel tussen de bouwvlakken in heeft de bestemming 'Natuur'.

Datum

27 oktober 2023

Ons kenmerk

C2322577/5354032

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

[Redacted]

Telefoon

[Redacted]

Email

[Redacted]

Bijlage(n)

-

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Op 11 maart 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld die gelijktijdig met de Omgevingswet inwerking zal treden. Daarnaast is op 15 april 2022 de wijziging Interim omgevingsverordening – actualisatie april 2022 in werking getreden. Hierin zijn een aantal thema's opgenomen en wijzigingen aangebracht ten opzichte van de geldende Interim omgevingsverordening. De omgevingsvisie en omgevingsverordening zijn te raadplegen via www.brabant.nl/interimomgevingsverordening.

Inhoudelijk standpunt

Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Breda uit 2015 is inderdaad sprake van een gekoppeld bouwvlak, maar alle bebouwing en voorzieningen zijn in de huidige situatie gelegen in het noordelijke deel. Het zuidelijke deel is nog geheel onbebouwd en wordt door de Rietdijk gescheiden door een strook natuur.

In de toelichting wordt voorbijgegaan aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies. Belangrijk onderdeel daarvan is de concentratie van bebouwing. De nieuwe bedrijfswoning wordt niet geconcentreerd bij de bestaande bebouwing opgericht, terwijl er nog wel ruimte in dat deel van het gekoppeld bouwvlak is. Er wordt niet onderbouwd waarom dat niet zou kunnen en dat daarom de nieuwe bedrijfswoning wel in het zuidelijke deel van het gekoppelde bouwvlak zou moeten worden gebouwd. Dat lijkt ons ook niet makkelijk te onderbouwen. Ook is niet duidelijk of overwogen is om tot een situatie te komen waarin er geen sprake meer is van een gekoppeld bouwvlak, maar van één sluitend bouwvlak. Zoals bekend vindt de provincie gekoppelde bouwvlakken onwenselijk. Vanuit oogpunt van omgevingskwaliteit lijkt één bouwvlak door aanpassing van het noordelijke deel het meest passend.

Onduidelijk is hoe het gekoppelde zuidelijke bouwvlak met de nieuw te realiseren bedrijfswoning ontsloten zal worden. Het is niet uit te sluiten dat dit via het natuurperceel zal gaan. In dat geval zullen mogelijk wel bomen worden gekapt. Aanleg van een ontsluitingsweg hoort mee te gaan in dit plan. Het betreffende bosperceel kan heel goed een functie hebben voor overwinterende amfibieën; hier wordt niet op ingegaan in het onderdeel ecologie. Is er een quickscan natuur uitgevoerd? Die ontbreekt nog in de stukken. Het huidige zuidelijke bouwvlak ligt door natuur gescheiden van de weg, waardoor bebouwing daar o.i. nooit direct aan zal sluiten bij de structuur van de Rietdijk, maar wat meer 'achteraf' zal komen te liggen. Wij geven u in overweging dit te heroverwegen.

Met betrekking tot de voorgestelde bedrijfswoning is de onderbouwing in de toelichting zeer summier. De noodzaak voor een nieuwe bedrijfswoning wordt

Datum

27 oktober 2023

Ons kenmerk

C2322577/5354032

niet genoemd. In het plan krijgt de bestaande bedrijfswoning een multifunctionele invulling. Vanuit zorgvuldig ruimtegebruik missen wij de afweging in hoeverre die ook op een andere wijze in het noordelijke deel van het bouwvlak gerealiseerd kan worden.

Datum

27 oktober 2023

Ons kenmerk

C2322577/5354032

Vormverandering

Met betrekking tot de vormverandering van het bouwvlak op zich, kunnen wij instemmen dat de gemeente dat als een cat. 1 ontwikkeling beschouwt. De vormverandering impliceert een overzetten van een deel van het onbebouwde bouwvlak naar het bebouwde deel.

De vormverandering heeft primair ten doel om bestaande bebouwing (op tekening de opslagloods) die ten dele buiten het bouwvlak staat te legaliseren. Daarnaast worden er meerdere mogelijkheden gecreëerd:

1. Men wil een nieuwe bedrijfswoning bouwen op het maagdelijke, onbebouwde (resterende) bouwvlak. De bestaande bedrijfswoning wordt niet gesloopt maar toegevoegd aan de bedrijfsbebouwing (opslag).
2. Men wil een uitloop bouwen voor het vee. Dit om reden van dierenwelzijn. De exacte huisvestingsgegevens hiervoor ontbreken. Vanwege ligging in het gebied 'beperkingen veehouderij' is toename van bebouwing/gebouwen niet mogelijk. De bebouwing neemt echter toe vanwege de functieverandering van de bedrijfswoning en de uitbouw.

Men compenseert dit door inzet van een reeds in 2013 verleende bouwvergunning voor een kas die nooit is gerealiseerd. Het verbaast ons dat dit voor de gemeente geen aanleiding vormde voor intrekking van de vergunning.

Grondgebondenheid

De beoogde bebouwingstoename wordt ook beargumenteerd vanuit het feit dat sprake zou zijn van grondgebondenheid. Voor zover dit geënt is op de definitie zoals de IOV in de nadere regels heeft vervat zou dat een optie kunnen zijn. Maar de definities en regels die het vigerende plan en ook het wijzigingsplan hanteert luiden weer anders. Dan klopt het weer niet.

Dat komt ook omdat de IOV geen definitie kent voor intensieve veehouderij en het vigerende plan wel (een functieaanduiding die het vigerende plan overigens alleen op het bebouwde bouwvlak legt).

Het is verwarrend om de argumentatie in de plantoelichting te baseren op regels uit de IOV maar in de neerslag in de planregels (weer) terug te vallen op andere eigen definities en regels. Bovendien wordt daarmee ook geen recht gedaan aan de instructieregels landbouw vanuit de IOV (Par. 3.6. Vitaal Platteland).

Het is aan te bevelen om de definities en regels vanuit de IOV ten grondslag te leggen aan de planregels wil de argumentatie in het plan stand kunnen houden.

Toch zijn er ook nog vragen te stellen bij de wijze waarop de grondgebondenheid (ogv de Nadere regels) wordt onderbouwd. In de overgelegde gecombineerde opgave worden weliswaar de beschikbare gronden gedifferentieerd onderbouwd, maar daarbij is niet aangegeven waar ze liggen om - zoals is vereist - aan te tonen dat ze gelegen zijn binnen een straal van 15KM rond het bedrijf.

In die opgave blijkt overigens sprake van een veel lagere veebezetting (in 2021-2022) dan volgens de plantoelichting en milieuvergunning (8-11-2016 Melding Act. Besluit) maximaal aanwezig mogen zijn.

Datum

27 oktober 2023

Ons kenmerk

C2322577/5354032

Ook beoogt men een overkapping voor de zoogkoeien om reden van dierenwelzijn. Wat zijn de consequenties overall voor de dierhuisvesting? Wijzigt die ook t.o.v. de vergunde situatie zoals vermeld in de vergunning? Welke stappen moet of is men voornemens te nemen met betrekking tot verduurzaming o.g.v. de IOV? Zo ontbreekt bovendien een (concept-) BZV 2.2. berekening o.g.v. art. 3.50 IOV. Dit geldt ook voor een correcte cumulatieve geurberekening (straal 2 km). Er zullen dus nog een aantal vervolgstappen gezet moeten worden.

Water

In de waterparagraaf wordt verwezen naar het oude waterbeheerplan (2016-2021) van het waterschap en waarschijnlijk heeft de gemeente Breda inmiddels ook nieuw beleid. Er wordt niet verwezen naar relevant provinciaal beleid (Regionaal Water en Bodemprogramma 2022-2027).

Daarnaast wordt niet duidelijk hoeveel het verhard oppervlak zal toenemen. In hoofdstuk 3 wordt beschreven dat er een overkapping wordt gerealiseerd, dat er een nieuwe bedrijfswoning wordt gebouwd en dat de huidige bedrijfswoning wordt verbouwd. Vervolgens wordt er in de waterparagraaf geschreven dat het verhard oppervlak toeneemt, maar dat het kleiner zal zijn dan 500m². De exacte gegevens worden niet genoemd.

Het onderdeel 'grondwaterbeschermingsgebied' is onvoldoende onderbouwd. Er wordt beschreven dat de beoogde ruimtelijke ontwikkeling de waterlopen behoudt en niet belemmert. Er wordt verder niet onderbouwd wat de beoogde ruimtelijke ontwikkeling is en wat voor invloed dat heeft op de waterlopen.

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het bestemmingsplan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening aan te passen. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

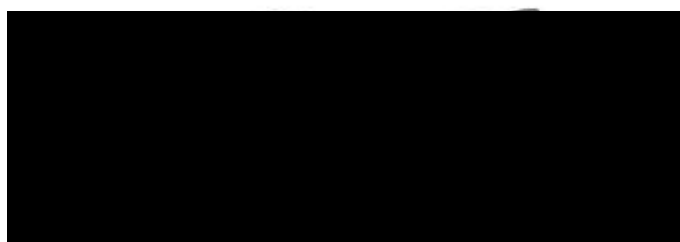
Datum

27 oktober 2023

Ons kenmerk

C2322577/5354032

Provincie Noord-Brabant,



projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.