



GEMEENTE BREDA

Burgemeester en wethouders van Breda,

Overwegende dat,

het vaststellingsbesluit van 22 januari 2019 is vastgesteld in strijd met de eis van zorgvuldige besluitvorming uit artikel 3:2 Algemene wet bestuursrecht (Awb) en dat dit besluit daarom ingetrokken moet worden;

in het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord', vastgesteld door de gemeenteraad op 7 november 2013 en bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 25 september 2015 onherroepelijk geworden, op grond van artikel 3, lid 3.6, onder d. aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid is verleend om, overeenkomstig artikel 3.6, lid 1, onder a. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen naar de bestemming 'Bedrijf';

aan de volgende voorwaarden dient te worden voldaan:

1. voldoen aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda;
2. het betreft een bedrijf met een milieucategorie 1 of 2;
3. het bestemmingsvlak mag een oppervlakte hebben van maximaal 5.000 m² met daarop maximaal 800 m² aan bebouwing, bedrijfswoning niet inbegrepen. Eventueel overige aanwezige bebouwing, niet zijnde de woning of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, moet worden gesloopt, en overtollige verharding moet worden verwijderd;
4. de nieuwe functie mag geen belemmering opleveren voor de in de omgeving aanwezige agrarische bedrijven;
5. de te ontwikkelen activiteiten mogen geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben in die zin dat in de openbare ruimte geen aanvullende verkeersmaatregelen noodzakelijk mogen zijn dan wel de verkeersveiligheid ter plaatse niet in het gedrang komt;
6. parkeren voor het bedrijf moet op eigen terrein plaatsvinden;
7. per locatie mag slechts één zelfstandig bedrijf worden gevestigd;
8. de restanten van de aanduiding 'bouwvlak' worden verwijderd.

door de eigenaar van de woning Vianendreef 91 is verzocht om een bestemmingswijziging ter plaatse van zijn agrarische bedrijfswoning en bijgebouwen om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen naar de bestemming 'Bedrijf';

een agrarisch bedrijf, welke op basis van het huidige bestemmingsplan ter plaatse nu mogelijk is, en ook altijd gevestigd is geweest, wordt gerekend tot een bedrijf in minimaal milieucategorie 2;

de bedrijfsmatige agrarische activiteiten ter plaatse zijn beëindigd en de agrarische gronden en tuinbouwkassen reeds zijn verkocht aan het nabij gelegen agrarisch bedrijf (glastuinbouwbedrijf) aan de Krekelweg 2;

op basis van de Landschapsinvesteringsregeling Breda nadere afspraken zijn gemaakt over de landschappelijke inpassing en een verplichte landschapsinvestering en dat deze afspraken privaatrechtelijk zijn vastgelegd;

in de regels is geborgd dat de milieucategorie van het bedrijf maximaal categorie 2 mag zijn;

de bestemming Bedrijf een omvang heeft van 1.960 m² en de aanwezige bedrijfsbebouwing circa 600m² bedraagt, hiermee wordt ruim binnen het maximaal toegestane bouwvolume gebleven waardoor de wijziging van de bestemming niet gepaard hoeft te gaan met sloop van een gedeelte van de voormalige bedrijfsgebouwen;

door het wijzigingsplan geen nieuwe woningen (zgn. "gevoelig objecten") ontstaan waardoor er geen belemmeringen ontstaan voor omliggende (agrarische) bedrijven;

er slechts één bedrijf in milieucategorie 1 of 2 mogelijk wordt gemaakt met voldoende ruimte op eigen terrein om te voorzien in parkeergelegenheid, gezien de omvang van de bedrijvigheid en de situatie ter plaatse is er geen onevenredige toename van het verkeer te verwachten waardoor de verkeersveiligheid in het gedrang komt of waardoor verkeersmaatregelen in de openbare ruimte noodzakelijk zijn;

in de regels is geborgd dat ter plaatse slechts één bedrijf gevestigd mag worden;

het oorspronkelijke bouwvlak de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijgebouwen en tuinbouwkassen omvat en deze tuinbouwkassen zijn verkocht aan het nabij gelegen agrarische bedrijf aan de Krekelweg 2;



het wijzigingsplan het oorspronkelijke bouwvlak opsplijt, conform de eigendomssituatie en het feitelijk gebruik; de eigendomssituatie en het feitelijk gebruik het niet mogelijk maakt om het restant van de aanduiding 'bouwvlak' te verwijderen;

het ingediende verzoek derhalve past binnen de voornoemde wijzigingsbevoegdheid en voldoet aan de daaraan gestelde voorwaarden en de aanvaardbaarheid van het wijzigingsplan daarom in beginsel als een gegeven mag worden beschouwd;

het college zich ervan vergewist dat er met vaststelling van het wijzigingsplan geen onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ontstaat nu er sprake is van een bestaande situatie in een gemengd gebied en de woning aan de Vianendreef 91 zich welliswaar op korte afstand (minimaal 10 meter) van omliggende (agrarische) bedrijven bevindt maar dat voldaan wordt aan de richtafstand uit de VNG-brochure en een eventuele nieuwe eigenaar op de hoogte kan zijn van een mogelijk verminderd woon- en leefklimaat;

het ontwerp wijzigingsplan zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

gedurende de termijn van terinzagelegging, van 30 oktober 2018 tot en met 10 december 2018, tijdig twee zienswijzen zijn ingediend;

Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Brabant in haar zienswijze (zienswijze 1.) aangeeft dat het wijzigingsplan in strijd is met de Verordening ruimte omdat er twee bedrijven kunnen ontstaan;

naar aanleiding van de zienswijze de verbeelding en de regels zijn aangepast zodat het bouwvlak ter plaatse van de verkochte kassen gekoppeld is aan het agrarisch bouwvlak van het glastuinbouwbedrijf aan de Krekelweg 2 waardoor deze aparte gelegen bouwvlakken worden gezien als één bouwvlak waarbinnen slechts één agrarisch bedrijf aanwezig mag zijn;

met de aanpassingen is geborgd dat er geen twee aparte bedrijven kunnen ontstaan;

de zienswijze grond is;

indiener A. in zijn zienswijze (zienswijze 2.) aangeeft dat:

- a. het wijzigingsplan onvoldoende borgt dat (minimaal) de huidige afstand tussen de woning aan de Vianendreef 91 en het naastgelegen agrarische glastuinbouwbedrijf gehandhaafd blijft;
- b. de dubbelbestemming Waarde archeologie niet van toepassing ter plaatse van het kassencomplex van het naastgelegen agrarische glastuinbouwbedrijf.

naar aanleiding van de zienswijze:

- a. de verbeelding is aangepast zodat het bouwvlak geen ruimte meer biedt op de woning aan de Vianendreef 91 op te schuiven richting het kassencomplex van het naastgelegen agrarische glastuinbouwbedrijf;
- b. de ligging van de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' niet wordt aangepast omdat de gronden een middelhoge archeologische verwachting hebben. Bodemingrepen die dieper gaan dan 0,30 m-mv en een planoppervlak behelzen van 100 m² of meer zijn in principe niet toegestaan, tenzij er nader onderzoek heeft plaatsgevonden en door het bevoegd gezag van de gemeente Breda een gunstig selectiebesluit is afgegeven. Voor de gronden ter plaatse van de planlocatie en de omliggende gronden ter plaatse van het kassencomplex van het naastgelegen agrarische glastuinbouwbedrijf is géén selectiebesluit afgegeven, de gronden kunnen dus niet vrijgesteld worden van de verplichting om archeologisch onderzoek te verrichten indien er ingrepen in de bodem plaats moeten vinden die dieper gaan dan 0,30 m-mv en een planoppervlak behelzen van 100 m² of meer.

de zienswijze grond is voor wat betreft de ligging van de aanduiding 'bouwvlak' en ongegrond voor al het overige;

door de zienswijzen het vast te stellen wijzigingsplan gewijzigd is ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan;

de wijzigingen niet zodanig zijn dat deze van invloed zijn op de belangen van derden;

Besluiten

Gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder a. Wro, artikel 3, lid 3.6, onder d. van het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord' en hetgeen hiervoor is overwogen om:

1. Het vaststellingsbesluit van 22 januari 2019 tot het gewijzigd vaststellen van het wijzigingsplan 'Buitengebied Noord, wijzigingsplan Vianendreef 91' (NL.IMRO.0758.WP2018231008-VG01) in te trekken;
2. De ingediende zienswijze van Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Brabant gegrond te verklaren;
3. De ingediende zienswijze van indiener A. gegrond te verklaren voor wat betreft de ligging van de aanduiding 'bouwvlak' en ongegrond voor al het overige;



4. In de regels de volgende aanpassingen te maken:
 - a. Onder lid 1.34 de volgende definitie toe te voegen: *"Relatie: Een figuur op de verbeelding die afzonderlijke aanduidingen 'bouwvlak' met elkaar verbindt, zodanig dat voor toepassing van de regels sprake is van één aanduidingen 'bouwvlak'."*
 - b. Onder lid 3.2, onder b. van de Bouwregels het volgende toe te voegen en de vernummering hierop aan te passen: *"De aanduidingen 'bouwvlak' die middels de figuur 'relatie' aan elkaar zijn gekoppeld gelden als één aanduiding 'bouwvlak'."*
5. De verbeelding aan te passen door
 - a. de figuur 'relatie' aan te brengen tussen de aanduiding 'bouwvlak' ter plaatse van de verkochte kassen en de aanduiding 'bouwvlak' ter plaatse van het agrarisch bouwvlak van het glastuinbouwbedrijf aan de Krekelweg 2;
 - b. de aanduiding 'bouwvlak' ter plaatse van de woning aan de Vianendreef 91 aan te passen zodat de woning niet dichterbij het naastgelegen glastuinbouwbedrijf kan komen te liggen.
6. Het wijzigingsplan 'Buitengebied Noord, wijzigingsplan Vianendreef 91' (NL.IMRO.0758.WP2018231008-VG02) gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van hetgeen is opgenomen onder 2. tot en met 5.

Aldus besloten op 12 maart 2019

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester.

, secretaris.