



Burgemeester en wethouders van Breda,

gezien het voorstel voor burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen,

gelet op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 5, lid 7, onder b van het bestemmingsplan 'Buitengebied Breda Zuid 2013';

besluiten:

1. Het wijzigingsplan 'Buitengebied Zuid 2013, F. Kellyweg 10' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.WP2021227026-VG01' ongewijzigd vast te stellen;
2. Voor het onderhavige plan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien een anterieure overeenkomst is gesloten.

Breda, 24-05-2022

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester.

, gemeentesecretaris.



Collegevoorstel

Vaststellen van het wijzigingsplan 'Buitengebied Zuid 2013, F. Kellyweg 10'

Behandeld door:	Portefeuillehouder:
Auteur: Frans Kanters	1 ^e : Weth. Van het Hof
Directie/Afd: RED/RUIVO/RUI Ruimte	2 ^e :
Telefoon: 9165	3 ^e :
Datum: 4 mei 2022	4 ^e :

Voorstel procedure na besluit

Vaststellen te tekenen document(en). Aantal: 1

Voorstel aan Agendacommissie bijgevoegd: Nvt.

Behandeling:

**Voorstel/besluit naar
gemeenteraad?** ja

Voorgestelde actie:
Ter kennisname

Raadsvoorstel/-besluit bijgevoegd: Nvt.

Voorstel besluit

Vaststellen van het wijzigingsplan 'Buitengebied Zuid 2013, F. Kellyweg 10 met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.WP2021227026-VG01'



Opdrachtverlening

Bestuurlijk opdrachtgever: Weth. Van het Hof

Ambtelijk opdrachtgever: Ingrid van der Muren - Jacobs

Samenvatting

In 2021 is een voormalige veehouderij op de locatie F. Kellyweg 10 te Ulvenhout verkocht en de nieuwe eigenaar heeft de gemeente verzocht om de bestemming van de voormalige agrarische bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoonbestemming. Hiervoor is een ontwerp-wijzigingsplan opgesteld, het plan 'Buitengebied Zuid 2013, F. Kellyweg 10'. Uw college heeft eerder ingestemd met het ontwerp-wijzigingsplan waarna dit is vrijgegeven voor tervisielegging.

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft van 26 maart 2022 tot en met 6 mei 2022 ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijze ingediend. Het ontwerp-wijzigingsplan kan nu worden vastgesteld.

Beoogd effect van het besluit

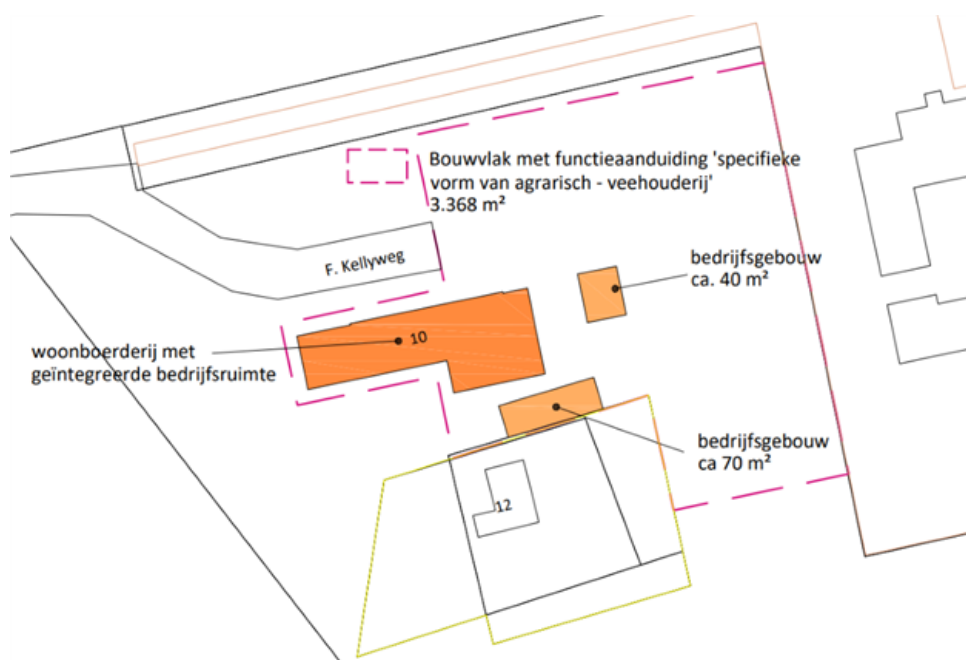
Na het vaststellen van het wijzigingsplan is de bestemming van de voormalige agrarische bedrijfswoning op het perceel F. Kellyweg 10 gewijzigd naar burgerwoondoeleinden waarna het perceel ook als zodanig in gebruik kan worden genomen.

Uitvoering van het besluit

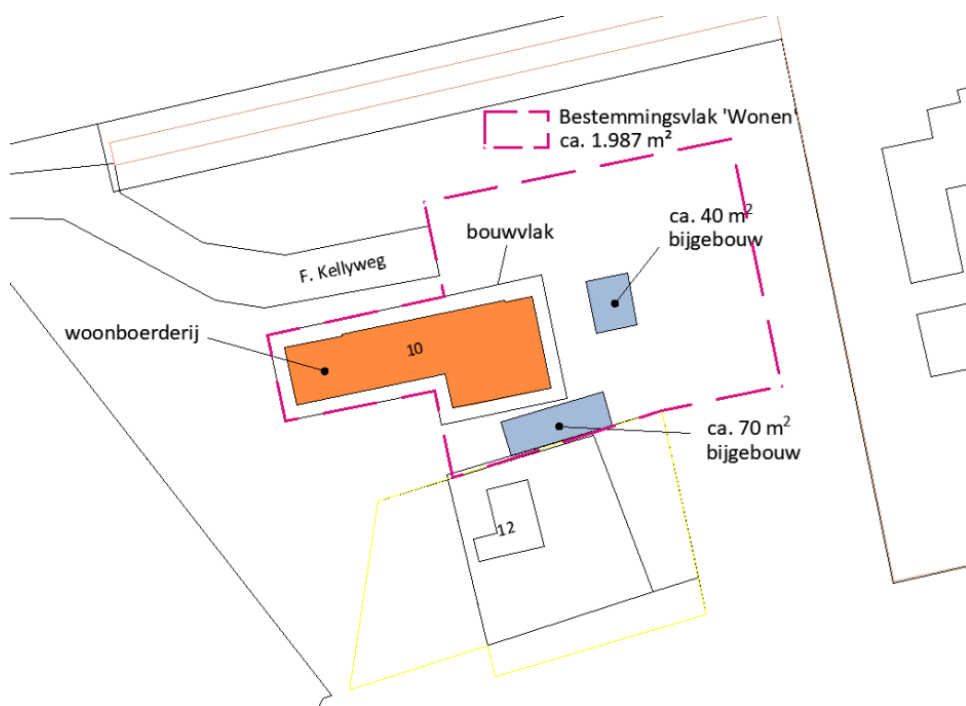
Na vaststelling door uw college wordt de besluitvorming bekend gemaakt en start de beroepstermijn van 6 weken. Bekendmaking geschiedt door een publicatie in de Staatscourant en op overheid.nl. De afdeling Ruimte en Vastgoedontwikkeling begeleidt de ruimtelijke procedure en zorgt voor de noodzakelijke bekendmakingen. Pas na het aflopen van de beroepstermijn treedt het wijzigingsplan in werking.

Motivering

Initiatiefnemers hebben de voormalige agrarische bedrijfswoning op het perceel F. Kellyweg 10 te Ulvenhout aangekocht. Zij willen deze woning en de daarbij horende bijgebouwen gaan gebruiken voor burgerwoondoeleinden. Het betreft een langgevelboerderij die voor ongeveer 1/3 uit woonruimte bestaat en voor 2/3 als veestal in gebruik was. De oude stalinrichting is hierin gedeeltelijk nog aanwezig. Naast de langgevelboerderij zijn er op de locatie twee losse (voormalige) bedrijfsgebouwen aanwezig. De losse bijgebouwen hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 110 m².



Bestaande situatie F. Kellyweg 10



Nieuwe situatie F. Kellyweg 10

Bestemmingsplan

Het perceel F. Kellyweg 10 te Ulvenhout is gelegen in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013' geldt. Het perceel is hierin bestemd tot 'Agrarisch met waarden – natuur- en landschapswaarden' en kent een bouwvlak met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij'.

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor duurzaam agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening die is afgestemd op behoud van landschappelijke en natuurlijke waarden. Tevens zijn overige veehouderijen toegestaan. In de bij deze



bestemming behorende regels is onder andere bepaald dat per bouwvlak maximaal één bedrijfswoning aanwezig mag zijn c.q. gebouwd en/of verbouwd mag worden en dat de inhoud, bebouwing onder peil niet meegerekend, maximaal 750 m³ mag bedragen. De planontwikkeling is hiermede in strijd aangezien initiatiefnemers ter plaatse geen agrarisch bedrijf uitoefenen maar de bedrijfswoning willen gaan gebruiken voor burgerwoondoeleinden.

Wijzigingsbevoegdheid

In artikel 5.7 sub b van de planvoorschriften is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het deels wijzigen van de agrarische bestemming ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' in de bestemming 'Wonen' en het restant van de aanduiding 'bouwvlak' te verwijderen. Hiervoor gelden, naast het feit dat moet worden voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda, de volgende randvoorwaarden:

1. De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen bedrijven mogen niet worden beperkt;
2. Er mag geen onevenredige schade worden toegebracht aan cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden en milieu-hygiënische en water- en bodemhuishoudkundige aspecten;
3. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing betreft, en deze sloop afdoende is verzekerd, waarbij maximaal 500 m² mag worden gehandhaafd als bijgebouw, alsmede overtollige verharding wordt verwijderd;
4. Het aantal woningen mag niet toenemen tenzij in de planregels voor de bestemming 'Wonen' anders is bepaald.

Beoordeling

Ad 1: Het perceel is direct aan agrarisch gebied gelegen. In het gebied staan nu al een aantal burgerwoningen. Van bedrijvigheid die mogelijk hinder zou kunnen geven of hebben van de geplande wijziging is geen sprake. De bestemming wordt gelijk als de nabij gelegen woonpercelen. De wijziging zal niet in betekenende mate bijdragen aan hinder ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid.

Ad 2: Het bouwvlak krijgt de bestemming 'Wonen'. De rest van het perceel blijft in de bestemming 'Agrarisch met waarden –natuur- en landschapswaarden' behouden. Op grond van de Landschapsinvesteringsregeling Breda dient ongeveer 664 m² benut te worden voor de landschappelijke inpassing. Ter plaatse is al een waardevol landschapselement aanwezig in de vorm van een bomenrij. Een aanvulling met nog een 'Landschappelijk element' zou het karakter en kwaliteit van het landschap niet ten goede komen. De bomenrij is gemiddeld 79 meter lang en 8,5 meter breed, De totale oppervlakte bedraagt 671,5 m². Hieraan wordt nu de bestemming 'Natuur' toegekend waardoor het behoud van deze bomenrij ook naar de toekomst geborgd blijft.

Ad 3: Ter plaatse is geen cultuurhistorische bebouwing aanwezig. Er staan alleen een tweetal bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van circa 110 m². Dit is ruim onder de grens van 500 m² van te handhaven bijgebouwen.

Ad 4: Alleen de huidige legale bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Er is geen sprake van een toename van het aantal woningen.

Verhouding tot het vastgestelde vab-beleid

Op het voormalig agrarisch bouwblok staan geen grote loodsen of stallen die met een transformatie deels kunnen worden hergebruikt voor andere functies of bestemmingen zoals dat binnen het vab-beleid mogelijk wordt gemaakt. De huidige bedrijfswoning met relatief kleine bijgebouwen is daardoor eenvoudig om te zetten naar alleen de bestemming wonen zonder dat sloop noodzakelijk is.

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is het concept-wijzigingsplan ter beoordeling voorgelegd aan de provincie, waterschap Brabantse Delta, brandweer en het Natuurplein. De provincie



heeft aangegeven akkoord te zijn met de landschappelijk inpassing en de onderbouwing daarvan. Van het waterschap en de brandweer is een positief advies ontvangen. Het Natuurplein heeft niet gereageerd.

Conclusie

Er wordt voldaan aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013'.

Inspraak

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft van 26 maart 2022 tot en met 6 mei 2022 ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijze ingediend. Het ontwerp-wijzigingsplan kan nu worden vastgesteld.

Juridisch

Consequenties

Na vaststelling van het wijzigingsplan door uw college wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken hiertegen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het wijzigingsplan in werking. Indien er beroepschriften worden ingediend treedt het wijzigingsplan 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 wijzigingsplan 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 wijzigingsplan onherroepelijk in werking.

Bevoegdheid

Op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is uw college bevoegd tot het vaststellen van een wijzigingsplan.

Bekendmaking

Het vaststellingsbesluit wordt bekend gemaakt via overheid.nl.

Financieel

De kosten voor deze planwijziging zullen worden verhaald via de Legesverordening. Eventuele overige kosten, zoals planschade, kunnen op initiatiefnemer worden verhaald op basis van een met hen afgesloten anterieure overeenkomst.

Risicomanagement

N.v.t.

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

Voor college

* Link Ruimtelijke Plannen

* Informatieblad ter kennisname t.b.v. BredaasbeRaad

Voor raad:

*Collegebesluit

*Link ruimtelijke plannen

Te tekenen document(en)

*Vaststellingsbesluit