



Besluit 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, artikel 4.6, eerste lid, sub h en artikel 4.6, tweede lid, sub a, onder 2, van de Invoeringswet Omgevingswet en artikel artikel 3.6 sub c van het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord';

Besluiten om:

1. De ingediende zienswijze gegrond te verklaren.
2. Het wijzigingsplan 'Buitengebied Noord, wijzigingsplan Overveldsestraat 17' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.WP2023231025-VG01 ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen.
3. Voor dit plan geen exploitatieovereenkomst vast te stellen aangezien een anterieure overeenkomst is gesloten.

Breda, 5 maart 2024

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester.



, gemeentesecretaris.



Collegevoorstel

Vaststellen van het wijzigingsplan 'Buitengebied Noord, wijzigingsplan Overveldsestraat 17'

Behandeld door:	Portefeuillehouder:
Auteur: Frans Kanters Directie/Afd: RED/RUIVO/RUI Ruimte Telefoon: (076) 5299165 Datum: 22 januari 2024	1 ^e : Weth. Förster 2 ^e : 3 ^e : 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

1. De ingediende zienswijze gegrond verklaren;
2. Het wijzigingsplan 'Buitengebied Noord, wijzigingsplan Overveldsestraat 17' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.WP2023231025-VG01 ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vaststellen;
3. Voor dit plan geen exploitatieovereenkomst vast te stellen aangezien een anterieure overeenkomst is gesloten.



Opdrachtverlening

Bestuurlijk opdrachtgever: Weth. Förster
Ambtelijk opdrachtgever: Thijs Koerselman

Samenvatting

Op de locatie Overveldsestraat 17 te Prinsenbeek is de agrarische bedrijfsvoering al enige jaren geleden beëindigd. De nieuwe eigenaar heeft de gemeente verzocht om de bestemming van de voormalige agrarische bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoonbestemming. De gewenste ontwikkeling is op grond van het bestemmingsplan niet rechtstreeks toegestaan. In het bestemmingsplan is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Om de ontwikkeling juridisch/planologisch mogelijk te maken is een ontwerp wijzigingsplan opgesteld, het plan 'Buitengebied Noord, wijzigingsplan Overveldsestraat 17'. Uw college heeft eerder ingestemd met dit ontwerp wijzigingsplan waarna dit is vrijgegeven voor tervisielegging. Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 ter visie gelegen. Gedurende deze periode is er door de provincie een zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft betrekking op het feit dat een landschapsanalyse ontbreekt. Deze zienswijze is aanleiding om het wijzigingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp. De tekst van paragraaf 2.3.2. Landschappelijke afweging komt hierbij te vervallen. Hiervoor in de plaats komt de tekst uit bijgevoegde landschapsanalyse 'Overveldsestraat 17 te Prinsenbeek' d.d. 8 februari 2024 met als kenmerk: DdB/23141.007.

Beoogd effect van het besluit

Na vaststelling van het wijzigingsplan wordt de agrarische bestemming van het perceel gewijzigd in een burgerwoonbestemming.

Uitvoering van het besluit

Na vaststelling door uw college wordt de besluitvorming bekend gemaakt en start de beroepstermijn van 6 weken. Bekendmaking geschiedt op grond van de Wet elektronische publicaties in het Gemeenteblad. Pas na het aflopen van de beroepstermijn treedt het wijzigingsplan in werking.

Motivering

Het perceel aan de Overveldsestraat 17 te Prinsenbeek is gelegen in het landelijk gebied van de gemeente Breda ten noorden van de bebouwde kom van Prinsenbeek. Ter plaatse was voorheen een tuinbouwbedrijf gevestigd. De bedrijfsvoering hiervan is al enkele jaren geleden beëindigd. Initiatiefnemers zijn van plan om de voormalig agrarische bedrijfswoning en een tweetal daarbij horende bijgebouwen te gaan gebruiken voor burgerwoondoeleinden. Het betreft een kleine loods met een oppervlakte van circa 360 m² en een tuinkas met een oppervlakte van circa 25 m². Beide bijgebouwen blijven behouden voor enerzijds opslag van persoonlijke goederen en anderzijds voor recreatief tuinieren. De aanwezige erfverharding zal deels worden verwijderd en het bestaande bouwvlak wordt teruggebracht van 2170 m² naar circa 1450 m².

Bestemmingsplan

Het perceel Overveldsestraat 17 is gelegen in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord' geldt. De planontwikkeling is in strijd met dit bestemmingsplan



aangezien initiatiefnemers ter plaatse geen agrarisch bedrijf uitoefenen maar de bedrijfswoning en de bijgebouwen willen gaan gebruiken voor burgerwoondoeleinden.

Wijzigingsbevoegdheid

In artikel 3.6 sub c 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. Overtollige verharding dient te worden verwijderd;

Beoordeling

Ad 1: Volgens de VNG-richtafstanden ligt de planlocatie Overveldsestraat 17 niet binnen de richtafstanden van omliggende bedrijven. In de directe omgeving van de planlocatie bevinden zich hoofdzakelijk woningen en (glas)tuinbouwbedrijven. De dichtstbijzijnde veehouderij, gelegen aan de Overveldsestraat 23, ligt op een afstand van 220 meter van de planlocatie terwijl de minimale richtafstand 30 meter bedraagt. De dichtstbijzijnde niet-agrarische bedrijvigheid t.w. een stratenmakersbedrijf aan de Overveldsestraat 28 is gelegen op een afstand van circa 400 meter tot de planlocatie terwijl er een richtafstand van 30 meter geldt. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf t.w. een glastuinbouwbedrijf aan de Overveldsestraat 18 is gelegen op circa 45 meter van de bestaande woning terwijl er een richtafstand van 10 meter geldt. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de richtafstanden voor een verantwoorde afstand tussen bedrijvigheid en woningen.

Ad 2: Binnen het plangebied is geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig. De voormalige bedrijfswoning blijft behouden en wordt in het geheel gebruikt voor woondoeleinden. Het agrarische bouwvlak wordt omgezet naar de bestemming 'Wonen'. Hierbij vindt een afname in oppervlakte plaats naar hetgeen overeenkomt met woonkavels in de directe omgeving maar ook in de rest van het buitengebied. Voor de landschappelijke inpassing is een landschapsplan opgesteld. Op het terrein gelegen direct achter de loods behoort het realiseren van nieuwe natuur niet tot de mogelijkheden aangezien hier een hoogspanningsverbinding aanwezig is die hoog opgaande beplanting uitsluit. Gelet op het feit dat omwonenden bezwaar hebben tegen het aanbrengen van beplanting langs de randen van het perceel stellen initiatiefnemers voor om de benodigde compensatie te realiseren aan de zuidzijde van het perceel. Op deze gronden wordt een stuk natuur van circa 685 m² ingericht met verschillende elementen zoals opgaande beplanting en enkele boomvormers. De locatie is uitermate geschikt voor een klein bosje. Ter plaatse van de te saneren verharding wordt een knip- en scheerheg aangelegd waarmee de gronden ten behoeve van wonen worden gescheiden van de agrarische activiteiten. De overige gronden van de gesaneerde verharding worden ingericht als tuin naar eigen inzicht van initiatiefnemers. Het inpassingsplan is als bijlage bij de Toelichting opgenomen.



Beoogde situatie Overveldsestraat 17 (bron: Verbeelding wijzigingsplan)

Ad 3: De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing bestaat uit een loods van circa 360 m² en een tuinkas van 25 m². Deze bebouwing blijft behouden. Dit blijft binnen het gestelde maximum van 500 m². De erfverharding op de locatie loopt door tot circa 20 meter achter de bestaande loods, over de gehele breedte. Deze erfverharding wordt teruggebracht tot circa 13 meter achter het gebouw. Vanaf deze kant kan het gebouw worden betreden.

Conclusie

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

Participatie

Gelet op de aard en omvang van deze ontwikkeling is er door initiatiefnemers voor gekozen om alle direct-omwonenden of zij die zicht hebben op de gronden waar het wijzigingsplan betrekking op heeft te informeren. Zij kunnen zich vinden in de voorgestelde ontwikkeling en hadden geen aanvullende vragen.

Inspraak

Uw college heeft eerder ingestemd met het ontwerp wijzigingsplan en dit vrij gegeven voor tervisielegging. Het plan heeft van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 ter visie gelegen. Er is door de provincie een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is tijdig ontvangen en dus ontvankelijk. Hierna wordt aangegeven of deze zienswijze gegrond of ongegrond is.

Zienswijze: Ontbreken landschapsanalyse

De provincie is van mening dat dit plan een goede ontwikkeling is en past binnen het provinciaal beleid. Zij constateert dat het plan is aangepast naar aanleiding van hun eerdere reactie in het kader van het vooroverleg. Waar eerst sprake was van een inpassing achter op het erf hetgeen meer weg had van een tuinrichting, is nu gekozen voor een aan te planten



bosje op het zuidelijk deel van het perceel. Het is de provincie echter niet geheel duidelijk hoe dit bosje bijdraagt aan de kwaliteit van het landschap. De provincie vraagt om een landschapsanalyse toe te voegen, zodat duidelijk wordt dat de maatregel passend is in het landschap ter plaatse.

Beoordeling

Naar aanleiding van deze zienswijze is Initiatiefnemer verzocht om alsnog een landschapsanalyse uit te laten voeren. Uit de beschrijving van de historie van de omgeving in relatie tot het landschap en uit ecologische en landschappelijke afwegingen blijkt dat de voorgestelde landschappelijke inpassing passend is binnen de kwaliteiten van het landschap.

Conclusie

Deze zienswijze is gegrond. De Toelichting van het wijzigingsplan is dienovereenkomstig aangepast. De tekst van paragraaf 2.3.2. Landschappelijke afweging is hierbij komen te vervallen. Hiervoor in de plaats komt de tekst uit bijgevoegde landschapsanalyse 'Overveldsestraat 17 te Prinsenbeek' d.d. 8 februari 2024 met als kenmerk: DdB/23141.007.

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), artikel 4.6, eerste lid, sub h en artikel 4.6, tweede lid, sub a, onder 2, van de Invoeringswet Omgevingswet 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:

Informatieblad ter kennisname t.b.v Bredaasberaad

Link ruimtelijke plannen

Zienswijze provincie

Landschapsanalyse

Voor college en raad:



Link ruimtelijke plannen
Zienswijze provincie
Landschapsanalyse

Te tekenen document(en)
Vaststellingsbesluit