

Wijzigingsplan ex artikel 3.6 Wro

**'Buitengebied Prinsenbeek, wijzigingsplan
Brielsedreef 64'**



Gemeente Breda

december 2010

Wijzigingsplan ex artikel 3.6 Wro

'Buitengebied Prinsenbeek, wijzigingsplan Brielsedreef 64'

ontwerp vrijgegeven
door college

:

vastgesteld door
het college

:

bij besluit nr.

uitspraak afdeling
bestuursrechtspraak
van de Raad van State

:

bij besluit nr.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een *toelichting*, *planregels* en een *verbeelding*.

Toelichting

1 Aanleiding tot bestemmingsplanwijziging

Op 4 mei 2010 heeft VEK adviesgroep BV, namens van Arthur & Corne BV in Prinsenbeek, een verzoek tot aanpassing (vormverandering) van het bouwvlak aan de Brielsedreef 64 in Prinsenbeek ingediend. Het verzoek is ingediend omdat Arthur en Corne BV voornemens is het bestaande glastuinbouwbedrijf aan de achterzijde uit te breiden met een geconditioneerde kiem- annex opkweekruimte.

2 Bestaande situatie

Ter plaatse zijn op het huiskavel aan de Brielsedreef 64 in Prinsenbeek aanwezig een bedrijfswoning, een laad- en losruimte, een verwerkingsruimte, een kantoor, een kantine, een WKK-installatie, een oppotruimte, een glasopstand van circa 36.000m², een waterbassin voor de opslag van gerecyceld water en een waterbassin met een inhoud van circa 4.500m³ voor de opslag van hemelwater. Het huidige agrarische bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 4 ha. De aanwezige bedrijfswoning is buiten het bouwvlak gesitueerd.



situatie plangebied

3 Toekomstige situatie

De gevraagde vormverandering van het huidige bouwvlak maakt het mogelijk om de huidige geconditioneerde kiem- annex opkweekruimte in de kas te verplaatsen naar de achterzijde van de huidige bebouwing. Hierdoor wordt o.a. de logistiek in de huidige kwekerij verbeterd, wordt de jaarproductie van het bedrijf hoger en wordt extra teeltoppervlakte in de kas verkregen. Ook wordt middels de gevraagde vormverandering van het bouwvlak ruimte gecreeërd aan de voorzijde van de bedrijfsbebouwing. Deze ruimte kan worden benut voor eventuele toekomstige uitbreidingen. Tevens wordt met de gevraagde vormverandering de huidige bedrijfswoning binnen het bouwvlak gesitueerd.

4 Geldend bestemmingsplan

Van kracht is het bestemmingsplan 'Buitengebied Prinsenbeek' vastgesteld door de gemeenteraad op 31 augustus 2000 nr. 143, gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 10 april 2001 nr. 705035 en onherroepelijk geworden bij besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 27 november 2002 nr. 200101922/1. Tevens is van kracht het wijzigingsplan 'Wijziging bestemmingsplan Buitengebied Prinsenbeek 2004, Brielsedreef 64' vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders op 26 oktober 2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 21 december 2005 nr. 1041740. De locatie heeft binnen het bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch bouwvlak' met de aanduiding 'glastuinbouw'.

5 Toetsing voorwaarden

Het verzoek tot planwijziging dient te worden getoetst aan het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Prinsenbeek' en het wijzigingsplan 'Wijziging bestemmingsplan Buitengebied Prinsenbeek 2004, Brielsedreef 64'.

Op grond van artikel 7 lid IV onder 1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Prinsenbeek' zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd overeenkomstig artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen voor het vergroten en veranderen van de vorm van het agrarische bouwvlak met dien verstande dat:

Voorwaarden

1. de oppervlakte van het bouwvlak niet groter wordt dan 1,5 ha met uitzondering van de bouwvlakken met de aanduiding "glastuinbouw" gelegen binnen de bestemming "Agrarisch gebied" waarvan de oppervlakte nooit meer dan 4 ha mag gaan bedragen;
2. uitbreiding van het bouwvlak noodzakelijk is om de continuïteit van het bedrijf voor langere termijn te waarborgen danwel een ingediend bouwplan daartoe aanleiding geeft;
3. vooraf advies wordt ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB) te Tilburg.

Toetsing aan voorwaarden

- Ad.1 Het bouwvlak met de aanduiding "glastuinbouw" is gelegen binnen de bestemming "Agrarisch gebied". Het bouwvlak heeft reeds een oppervlakte van circa 4 ha.
- Ad.2 Het verzoek betreft de vormverandering van het bouwvlak en geen uitbreiding van het bouwvlak.
- Ad.3 Op 26 mei 2006 is advies opgevraagd bij de AAB. Op 23 juli 2010 is het advies van de AAB ingekomen. De conclusie van de AAB is dat door betrokkenen een volwaardig agrarisch bedrijf wordt geëxploiteerd gericht op de teelt van *Spathiphyllum*. De AAB is van oordeel dat de gevraagde kiem- annex opkweekruimte noodzakelijk is uit oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering, mede gelet op de continuïteit. Om de gevraagde uitbreiding te kunnen realiseren is vormverandering van het bouwvlak noodzakelijk. Het volledige advies van de AAB is als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

6 Archeologie

De locatie Brielsedreef 64 in Prinsenbeek heeft op grond van de beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed een deels hoge archeologische en deels middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Deze archeologische waarden wordt niet beschermd door het bestemmingsplan 'Buitengebied Prinsenbeek'. Het onderhavige wijzigingsplan moet voorzien in een bescherming van de archeologische waarden in het plangebied in geval van ingrepen op of in de bodem (zie ABRvS nrs. 200905347/1 en 200905347/2). Op de verbeelding is hiervoor, met betrekking tot de archeologische

verwachtingswaarden, een dubbelbestemming Waarde - archeologie opgenomen. De planregels zijn aangevuld met artikel 'Waarde - archeologie' inclusief het bijbehorende aanlegvergunningstelsel.

7 Planbeschrijving

Voorliggend wijzigingsplan bestaat, afgezien van deze toelichting, uit een verbeelding met nr. 256214 en planregels.

De planregels verwijzen naar de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Prinsenbeek'. Daardoor wordt met name het bepaalde ten aanzien van het bouwen, het gebruik van de grond en de opstallen van toepassing verklaard.

8 Procedure

In artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening is het wijzigingsplan als bepaling opgenomen. In dit artikel wordt verwezen naar de procedure zoals vastgesteld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Een en ander betekent dat, na een publicatie, het ontwerpplan voor een periode van zes weken ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze terinzagelegging mogen belanghebbenden een zienswijze op dit wijzigingsplan indienen.

Bijlagen bij de toelichting

verzoek van VEK advies namens Arthur & Corne BV d.d. 4 mei 2010

Advies Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen d.d. 20 juli 2010.



adviesgroep

VEK Adviesgroep BV, Jupiter 433, 2675 LX Honselersdijk, Postbus 643, 2675 CH Honselersdijk
tel. (0174) 38 96 66, fax (0174) 38 96 67, info@vek.nl, www.vek.nl

Gemeente Breda
T.a.v. afd BWT; mw. O. Muschner
Postbus 90156
4800 RH BREDA

GEMEENTE BREDA	
 * B R D 2 0 1 0 1 1 5 6 2 *	
DD	06 MEI 2010
CL	bestemmingsplan
AFD	Ra/stedebouw en erfgoed

Onze referentie: TA/PvO/mt/vergunn

Datum: 4 mei 2010

Uw referentie: --

Project: Arthur & Corne BV

Onderwerp: Wijzigingsverzoek aanpassing bouwblok

Ordernummer: 0112.014

Kopie: Gebr. Houtepen

Geachte mevrouw Muschner,

Namens en in opdracht van Arthur & Corne BV te Prinsenbeek, dienen wij hierbij een wijzigingsverzoek in ten behoeve van aanpassing van het bouwblok.

Arthur & Corne BV is voornemens het bestaande glastuinbouwbedrijf gelegen aan de Brielsedreef 64 te Prinsenbeek aan de achterzijde uit te breiden. Met betrekking tot de aanpassing van het bouwblok kunnen wij u melden dat het bouwblok hierdoor niet zal worden vergroot, maar dat de contour moet worden aangepast.

Wij hebben inmiddels de voorschriften uit bestemmingsplan P58 - BP Buitengebied Prinsenbeek geraadpleegd. Volgens paragraaf II, artikel 7-IV (Wijzigingen) is het mogelijk de vorm van het agrarische bouwvlak te vergroten of te wijzigingen, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

De oppervlakte van het agrarisch bouwblok (4 ha) wordt niet gewijzigd. Aanpassing van het bouwblok achten wij noodzakelijk om de continuïteit van het bedrijf te waarborgen. Door de aanpassing van het bouwblok ontstaat ruimte aan de achterzijde van het kassencomplex om een nieuwe ruimte te kunnen bouwen (bouwaanvraag hiervoor zal t.z.t. worden ingediend). Deze ruimte is nodig om inkomend jong plantmateriaal geconditioneerd te kunnen laten groeien en deze in het huidige logistieke teeltproces 'in te laten stromen'. De logistiek op de huidige kwekerij is namelijk zo ingericht dat jong plantmateriaal aan de achterzijde het bedrijf binnenkomt en volgroeide planten het bedrijf aan de voorzijde verlaten.

Bij een eerder aanpassing van het bouwblok was extra uitbreidingsruimte voorzien aan de voorzijde van het bedrijf. Gezien de huidige ontwikkelingen op het bedrijf, is nu extra ruimte gewenst aan de achterzijde van het complex.



Op bijgevoegde tekening is e.e.a. weergegeven.

Voor nadere informatie kunt u vanzelfsprekend contact met ons opnemen.

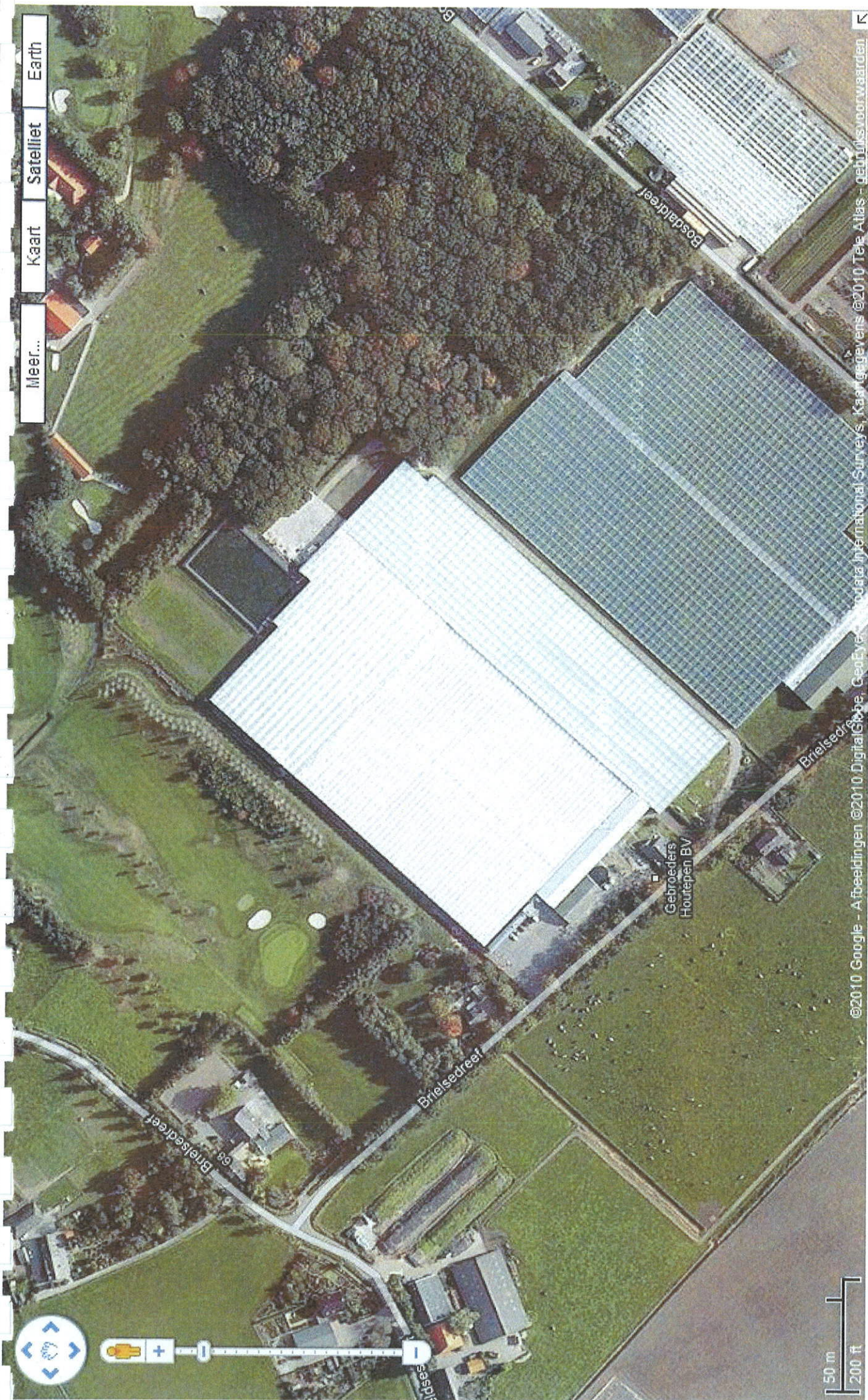
Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P. van Oers', with a stylized flourish at the end.

VEK Adviesgroep BV
Pascal van Oers

Bijlagen:

- | | |
|--|-----------|
| ☐ tekening no. RO1a d.d. 04-05-2010 | in 4-voud |
| ☐ luchtfoto | in 4-voud |

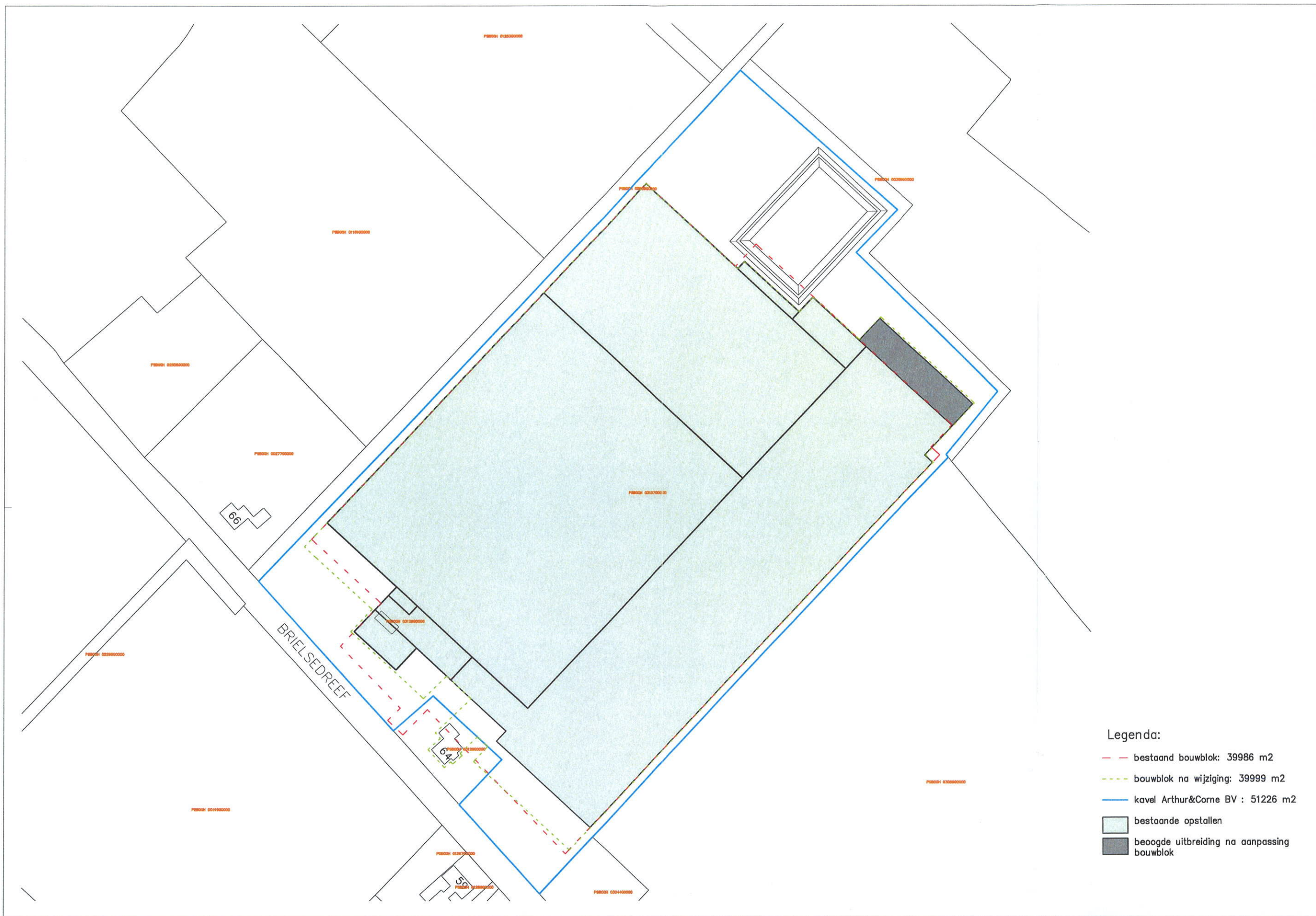


Meer... Kaart Satelliet Earth



50 m
200 ft

©2010 Google - Afbeeldingen ©2010 DigitalGlobe, GeoEye, AeroData International Surveys, Kaartgegevens ©2010 Tele Atlas - gebruiksvoorwaarden



Legenda:

- bestaand bouwblok: 39986 m2
- - - bouwblok na wijziging: 39999 m2
- kavel Arthur&Corne BV : 51226 m2
- bestaande opstallen
- beoogde uitbreiding na aanpassing bouwblok

opdrachtgever
Arthur&Corne BV
 Prinsenbeek

betreft
Kiemruimte
 verzoek wijziging bouwblok

project nr.	schaal	1:1500
0112.014	datum	25-05-2010
tekening nr.	getekend	Pv0
R01a	afmeting	A3



VEK Adviesgroep B.V.
 Jupiter 433, Postbus 644
 2675 ZW Honselersdijk
 Tel. 0174-389666
 Fax. 0174-389667
 www.vek.nl info@vek.nl



Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Breda
Postbus 90156
4800 RH BREDA

GEMEENTE BREDA	
 * BRD 201018825 *	
DD	23 JULI 2010
CL	
AFD	Stedenbouw en erfgoed

Uw kenmerk
BRD 201013192, G. van Gastel

Ons nummer
BA 8144

Datum
20 juli 2010

Behandeld door
Ir. M. Vergeer/TS

Onderwerp

Geacht College,

Naar aanleiding van uw schrijven van 26 mei 2010, inzake het verzoek van Arthur en Corné BV, Brielsedreef 64 te Prinsenbeek, delen wij u het volgende mede.

De Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen constateert dat zij over de bedrijfsvoering van de aanvragers reeds eerder heeft geadviseerd, namelijk bij brief van 18 mei 2004. Korthedshalve verwijzen wij hiernaar. Naar aanleiding van uw huidige verzoek heeft de Adviescommissie de actuele situatie onderzocht. Op basis van dat onderzoek, overleg met de aanvrager en de door u toegezonden stukken komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende bevindingen.

De aanvrager heeft een leeftijd van 44 jaar en exploiteert samen met zijn broer, A.C.P. Houtepen (41 jaar), een glastuinbouwbedrijf in de vorm van een besloten vennootschap, genaamd Arthur & Corné BV. Op het glastuinbouwbedrijf aan het adres Brielsedreef 64 in Prinsenbeek worden jaarrond *Spathiphyllum* planten van het ras Alana in pot gekweekt.

Ter plaatse zijn op een huiskavel van 5.22 ha aanwezig een woning, een laad- en losruimte, een verwerkingsruimte, een kantoor, een kantine, een WKK-installatie, een oppotruimte, een glasopstand van 36.000 m², een waterbassin voor de opslag van gerecycled water en een waterbassin met een inhoud van 4500 m³ voor de opslag van hemelwater. In de woning aan de Brielsedreef 64 in Prinsenbeek is Corné Houtepen woonachtig. Zijn broer, Arthur Houtepen, is in een nabijgelegen woning aan de Bosdaldreef woonachtig. De aanwezige glasopstand is in delen opgericht in de jaren 1985, 1986, 2000 en 2005. De glasopstand uit 2005 ter grootte van 13.000 m² is voorzien van een walking plant system (WPS). Middels dit systeem kunnen de planten volautomatisch gesorteerd en verplaatst worden. In dit kasgedeelte vindt de eindfase van het teeltproces plaats. In de overige glasopstanden, welke zijn voorzien van een traditionele teeltvloer, worden de logistieke werkzaamheden verricht met een heftruck.

Aangegeven werd dat 70% van de totale productie in eigen beheer wordt vermeerderd. In het voorste gedeelte van de kas uit 1985 bevinden zich hiervoor de moederplanten ten behoeve van het verrichten van de kruisingen en de productie van zaad. In het achterste gedeelte van de glasopstand uit 2000 is een speciale ruimte met belichting ingericht voor het kiemen van de zaden en de opkweek van de zaailingen. De zaden worden in trays op tafels geplaatst met hierover een soort "tentjes" voor het verkrijgen van een hoge luchtvochtigheid (90%) ter bevordering van het kiemen van de zaden. Na circa 10 weken worden de zaailingen verspeend en opgepot. Hierna worden de *Spathiphyllum* planten gedurende circa 20 weken

opgekweekt alvorens ze worden afgezet. Jaarlijks worden ruim 3 miljoen *Spathiphyllum* planten afgeleverd, waarvan het merendeel in potmaat 12 en een klein gedeelte in potmaat 9. De afzet vindt plaats via de veiling FloraHolland. Hierbij wordt circa 20% in Nederland afgezet naar bouwmarkten, tuincentra, supermarkten en IKEA. Het overige gedeelte wordt geëxporteerd naar diverse Europese landen.

De op het bedrijf voorkomende werkzaamheden worden verricht door beide aanvragers, vier fulltime medewerkers, vier parttime medewerkers en een vijftal buitenlandse uitzendkrachten.

Het verzoek van de aanvrager heeft betrekking op de oprichting van een geconditioneerde ruimte voor het kiemen van zaden en de opkweek van zaailingen. De gevraagde ruimte zal worden gesitueerd aan de achterzijde van de bestaande kas uit 2005 in de nabijheid van de aanwezige oppotruimte. Opgemerkt werd dat deze situering logistiek gezien de voorkeur geniet aangezien in de huidige bedrijfsvoering de aanvoer van potten en potgrond aan de achterzijde van het bedrijf plaatsvindt en de opgekweekte planten aan de voorzijde het bedrijf verlaten. De exacte uitvoering en afmeting van de gevraagde loods dient nog nader te worden uitgewerkt.

Volgens de aanvrager kan met behulp van de gevraagde geconditioneerde kiem- annex opkweekruimte een aanzienlijk hogere jaarproductie van zaailingen worden gerealiseerd tegen een lagere kostprijs per zaailing. In deze geïsoleerde ruimte voorzien van kunstmatige belichting kunnen namelijk een 14-tal lagen trays boven elkaar worden geplaatst. Tevens kunnen de teeltomstandigheden in deze ruimte nauwkeurig worden gecontroleerd en aangestuurd. Derhalve wordt het mogelijk om bij een relatieve luchtvochtigheid van 90% en een constante temperatuur van 25 graden Celsius zaden te kiemen en zaailingen op te kweken.

Daarnaast wordt door verplaatsing van de huidige kiem- annex opkweekruimte in de kas uit 2000 naar de op te richten bedrijfsruimte extra teeltoppervlak verkregen voor de opkweek van *Spathiphyllum* planten.

Tot slot werd door de aanvrager opgemerkt dat door toename van de jaarproductie van zaailingen naast het benodigde aantal zaailingen voor de eigen bedrijfsvoering eveneens zaailingen kunnen worden afgezet naar andere bedrijven in Nederland of het buitenland. Volgens de aanvrager zullen hierbij niet alleen *Spathiphyllum* zaailingen worden vermeerderd maar kunnen ook andere plantsoorten worden vermeerderd op het bedrijf van de aanvrager ten behoeve van de afzet naar derden.

Middels de oprichting van een geconditioneerde vermeerderingsruimte voor het kiemen van zaden en het bewortelen van stekken wenst de aanvrager de huidige bedrijfsactiviteiten te verbreden en extra inkomsten te genereren.

Aanvullend werd door de aanvrager opgemerkt dat middels de gevraagde vormverandering van het bouwblok eveneens de aanwezige woning binnen het vast te stellen bouwblok zal worden gesitueerd, hetgeen nu niet het geval is. Tevens wordt in het door de aanvrager voorgestelde bouwblok aan de voorzijde van de huidige bedrijfsbebouwing ruimte gecreëerd voor de eventuele toekomstige plaatsing van een tweede buffertank en de eventuele toekomstige uitbreiding van de glasopstand ter verkrijging van enige extra ruimte voor plaatsing van de dagvoorraad.

Op basis van de voorgaande bevindingen komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende conclusie. Door betrokkenen wordt aan het adres Brielsedreef 64 in Prinsenbeek een volwaardig agrarisch bedrijf geëxploiteerd gericht op de teelt van *Spathiphyllum*. Het onderhavig verzoek heeft betrekking op de oprichting van een speciale kiem- annex opkweekruimte.

De Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen is van oordeel dat de gevraagde bedrijfsruimte noodzakelijk is uit oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering, mede gelet op de continuïteit. Om de gevraagde uitbreiding te kunnen realiseren is vormverandering van het bouwblok noodzakelijk.

Graag ontvangen wij een kopie van het schrijven van de gemeente, waarin de genomen beslissing aan de aanvrager wordt medegedeeld.

Hoogachtend,

ADVIESCOMMISSIE AGRARISCHE
BOUWAANVRAGEN

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H.P. Gerlings', written in a cursive style.

Ing. H.P. Gerlings
secretaris



Burgemeester en wethouders van Breda,

gezien het verzoek d.d. 4 mei 2010 van VEK adviesgroep BV, namens Arthur & Corne BV uit Prinsenbeek tot toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Prinsenbeek' ten behoeve van de aanpassing van het agrarische bouwvlak aan de Brielsedreef 64 in Prinsenbeek;

overwegende:

dat het hiervoor opgestelde ontwerpwijzigingsplan 'Buitengebied Prinsenbeek, wijzigingsplan Brielsedreef 64' vanaf 28 oktober 2010 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;

dat tijdens de terinzagetermijn geen zienswijze is ingekomen;

gelet op hetgeen is bepaald in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en het bestemmingsplan 'Buitengebied Prinsenbeek';

besluiten:

het wijzigingsplan 'Buitengebied Prinsenbeek, wijzigingsplan Brielsedreef 64' vast te stellen.

Breda, 11 JAN. 2011

Burgemeester en wethouders van Breda,

 , burgemeester.

 , secretaris.