



Raadsvoorstel

Vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Oost, herziening Tervootseweg voor de bouw van 3 ruimte voor ruimte woningen.

Aantal bijlagen: 0

Voorgesteld besluit

1. De tegen het ontwerpplan Buitengebied Oost, herziening Tervootseweg, ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan Buitengebied Oost, herziening Tervootseweg (NL.IMRO.0758.BP2018223002-VG01) ongewijzigd vast te stellen .

Portefeuillehouder:
Weth. De Beer

Samenvatting

Door de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte van de provincie Noord-Brabant is een verzoek ingediend tot herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Oost voor de bouw van drie woningen aan de Tervootseweg te Bavel in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling.

Het verzoek past niet in de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Oost', waarin het perceel de bestemming 'Agrarisch' heeft. Deze bestemming staat de bouw van extra woningen niet toe.

De provinciale Verordening ruimte en de gemeentelijke Structuurvisie 2030 bieden ruimte om aan een dergelijk verzoek, onder voorwaarden, medewerking te geven. Er is in principe al akkoord gegaan door het college met deze ontwikkeling bij besluit van 7 september 2017.

Naar aanleiding hiervan is het ontwerp van het bestemmingsplan Buitengebied Oost, herziening Tervootseweg opgesteld en in het kader van de zienswijzeprocedure heeft het ontwerp ter inzage gelegen. Tijdens de betreffende terinzagetermijn zijn 2 zienswijzen ingediend. Dit ontwerpplan kan nu ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeente waartoe dit raadsvoorstel is opgesteld.

Beoogd effect van het besluit

Vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan door de gemeenteraad.

Uitvoering van het besluit

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal dit plan in het kader van de beroepsprocedure ter inzage worden gelegd.

Motivering

Inhoudelijk.

Beleidskader

Op dit verzoek zijn twee beleidskaders van toepassing waaraan getoetst moet worden. De Verordening ruimte 2014 van de provincie en de Structuurvisie Breda 2030. Het beleid voor het buitengebied is dat er geen nieuwe woningen mogen worden gebouwd. Uitzonderingen blijven mogelijk.

Verordening ruimte 2014

De te bebouwen gronden zijn gelegen binnen een gebied dat op grond van de genoemde verordening is aangeduid als gemengd landelijk gebied. Hierin is bepaald (artikel 7, lid 7.7 Wonen) dat alleen bestaande woningen zijn toegestaan. Deze bepaling geeft dus een verbod op het bouwen van nieuwe woningen.



Daarnaast geeft de Verordening ruimte mogelijkheden wanneer en hoe van dit verbod kan worden afgeweken zo ook voor de bouw van ruimte voor ruimte woningen. Voorwaarde hiervoor is dat de locatie is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie en voldaan wordt aan de nadere regels van Gedeputeerde Staten die gesteld zijn in verband met het beleid om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van bedrijfsgebouwen (intensieve veehouderijen) de bouw van woningen op een passende locatie toe te staan. In de praktijk betekent dit laatste dat, indien gebouwd wordt op een locatie waarop geen bedrijfsgebouwen zijn gesloopt, dit bouwrecht dient te worden verworven bij de provincie.

Structuurvisie Breda 2030

In de bijlagen van de Structuurvisie Breda 2030 is het beleidskader groen en rood opgenomen. Dit beleidskader geeft mogelijkheden om onder voorwaarden binnen specifiek aangeduide gebieden een maximaal aantal nieuwe woningen toe te voegen. De randvoorwaarden zijn onder andere:

- De bouw van de woning(en) moet gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het buitengebied;
- De locatie voor de te bouwen woning(en) moet zijn gelegen in een gebied dat in de Structuurvisie Breda 2030 is aangegeven als een mogelijk te verdichten bebouwingslint/-gebied.
- De kavel voor de nieuwe woning dient een minimale frontbreedte te hebben van 70 meter.
- Verder dient het concrete bouwplan te voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - a. het dient een vrijstaande woning te zijn van maximaal 1000 m³;
 - b. moet direct ontsluiten op bestaande wegen;
 - c. doorzichten moeten worden behouden;
 - d. 10 meter uit de randen van het perceel dient onbebouwd te blijven.
 - e. goothoogte en bouwhoogte woning maximaal respectievelijk 4,5 en 9 meter.

Het perceel, waarop de drie woningen zijn gepland ligt aan de Tervoortseweg te Bavel, heeft een oppervlakte van ca 2,4 ha en grenst aan de openbare weg. Het perceel heeft gemeten langs de Tervoortseweg een breedte van ruim 210 meter. In de nabijheid van de kavel liggen een aantal agrarische bedrijven en burgerwoningen.

De Structuurvisie Breda 2030 (Bijlagen: Beleidskader groen en rood) geeft aan dat het onderhavige perceel is gelegen binnen het gebied Bavel waarbinnen maximaal 10 woningen toegevoegd mogen worden. Zoals hiervoor al aangegeven zijn de voorwaarden waaronder een woning gebouwd kan worden in de Structuurvisie opgenomen. In het onderhavige gebied is voor één woning al een omgevingsvergunning verleend (Dorstseweg) en een tweede woning is meegenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Oost (Dorstseweg). Er is dus nog ruimte voor de gevraagde 3 woningen.

Zienswijzebehandeling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Oost, herziening Tervoortseweg' heeft van 9 april 2019 tot en met 20 mei 2019 ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn 2 zienswijzen ingediend. De reacties zijn tijdig ingediend en ontvankelijk. In deze nota worden de zienswijzen samengevat, beoordeeld en wordt een conclusie getrokken.

Samenvatting zienswijze 1

1. Het bestemmingsplan is in strijd met artikel 7.8 uit de Verordening Ruimte 2014. De woningen die mogelijk worden gemaakt vallen niet onder de definitie van 'bebouwingslint'.
2. In de Bijlagen Structuurvisie Breda 2030 is benoemd dat de gemeente open staat om medewerking te verlenen aan twee soorten woningbouwinitiatieven in het buitengebied. Het gaat om de kavels van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Daarnaast is aangegeven dat in bepaalde delen van het buitengebied 'Buitenwonen aan de linten'-kavels gerealiseerd kunnen worden. Veel agrariërs staan op dit moment voor de keuze om te stoppen met hun bedrijf, maar door het beleid van de gemeente Breda zijn er geen mogelijkheden om het bedrijf financieel rendabel te kunnen saneren.



Beantwoording zienswijze 1

1. Een ruimte-voor-ruimte-kavel dient conform artikel 7.8 van de Verordening Ruimte op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie te liggen. Een bebouwingsconcentratie is o.a. een bebouwingslint. De definitie van 'bebouwingslint' is een 'min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg buiten bestaand stedelijk gebied'. De gemeente Breda heeft reeds in haar gemeentelijk beleid 'Buitenwonen aan de Linten' bebouwingsconcentraties aangewezen. In samenspraak met de provincie zijn onder bepaalde voorwaarden en tot een bepaalde limiet de bouw van burgerwoningen mogelijk in deze bebouwingsconcentraties mits dit leidt tot een kwaliteitsverbetering in het buitengebied en mits hiermee tevens wordt bijgedragen aan de doelstellingen van Ruimte-voor-Ruimte. Dit is vastgesteld beleid waarover derhalve al separaat door de gemeenteraad een besluit is genomen. De locatie van onderhavig plan is opgenomen in dit beleid als bebouwingsconcentratie en voldoet aan de locatiegebonden regels voor 'Buitenwonen aan de linten'. Daar komt bij dat in de regels een verbijzondering is opgenomen in de vorm van een minimale perceelsbreedte van 70 meter in het lint en een minimale afstand tot de perceelsgrenzen van 10 meter naast het maximaal aantal te bouwen woningen per gebied om te voorkomen dat de linten te veel zouden dichtslibben en er zo dan toch voldoende open ruimte en doorzicht (tussen woningen minimaal 20 meter) blijft tussen de verschillende woningen.
2. Het bestemmingsplan heeft geen betrekking op beleid voor het saneren van bedrijven in het buitengebied, hierover is reeds besluitvorming geweest in het kader van het beleidskader 'Buitenwonen aan de Linten'. In dit kader wordt nog wel opgemerkt dat het beleidskader 'Buitenwonen aan de linten' een gemeentelijke uitwerking is van de Ruimte voor Ruimte regeling van de provincie en er zijn dus geen 2 verschillende regelingen zoals reclamant doet vermoeden. De gemeente Breda heeft in dit beleidskader, later doorvertaald in de Structuurvisie Breda 2030, opgenomen onder welke voorwaarden burgerwoningen in het buitengebied mogelijk gemaakt kunnen worden en dit dient zodoende als een afwegingskader. Om de kwaliteit van het buitengebied te bewaken zijn hier voorwaarden aan gekoppeld. Indien wordt voldaan aan de voorwaarden zijn er mogelijkheden om extra woningen te bouwen. Het draagvermogen geeft per bebouwingsconcentratie aan hoeveel nieuw te bouwen woningen voor een periode van 10 jaar (2013-2023) kunnen worden toegestaan. Er is bewust gekozen om via het 'Draagvermogen' maximale aantallen per deelgebied toe te wijzen zodat de vrijheid voor het aanvragen van een nieuwe woning aan het lint zoveel mogelijk bij de burgers komt te liggen die grondeigendom hebben binnen de aangewezen deelgebieden. Voor het deelgebied Bavel, waarbinnen de onderhavige bouwlocatie is gelegen, worden middels dit plan 3 van de 10 maximaal toegestane woningen ingevuld. Voor 2 woningen zijn er inmiddels vergunningen en/of is dit bestemmingsplanteknisch geregeld. Daar moet dan bij in acht worden genomen, gelet ook op hetgeen reclamant in dat kader opmerkt met betrekking tot het door deze regeling niet rendabel meer kunnen beëindigen van zijn bedrijf, dat er inmiddels weer een stoppersregeling is geïntroduceerd waaraan reclamant kan deelnemen en dat er ook nog andere mogelijkheden zijn om zijn rechten in te zetten teneinde zijn bedrijf op een verantwoorde manier te kunnen beëindigen. De locatie van reclamant ligt niet binnen het gebied Bavel waarbinnen de bouw van extra Ruimte voor Ruimte woningen mogelijk is gemaakt.

Conclusie

Deze zienswijze ongegrond te verklaren.



Samenvatting zienswijze 2

Het bestemmingsplan is strijdig met de Verordening ruimte. Om in het gemengd landelijk gebied nieuwe woningen te realiseren, moet sprake zijn van een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie. Indien er stelt dat hier geen sprake van is, omdat het plangebied niet is aan te merken als kernrandzone, bebouwingscluster of bebouwingslint.

Beantwoording zienswijze 2

Een ruimte-voor-ruimte-kavel dient conform artikel 7.8 van de Verordening Ruimte op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie te liggen. Een bebouwingsconcentratie is o.a. een bebouwingslint. De definitie van 'bebouwingslint' is een 'min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg buiten bestaand stedelijk gebied'. De gemeente Breda heeft reeds in haar gemeentelijk beleid 'Buitenwonen aan de Linten' bebouwingsconcentraties aangewezen. In samenspraak met de provincie zijn onder bepaalde voorwaarden en tot een bepaalde limiet de bouw van burgerwoningen mogelijk gemaakt in deze bebouwingsconcentraties mits dit leidt tot een kwaliteitsverbetering in het buitengebied en mits hiermee tevens wordt bijgedragen aan de doelstellingen van Ruimte-voor-Ruimte. Dit is vastgesteld beleid waarover derhalve al separaat door de gemeenteraad een besluit is genomen. De gronden waarbinnen de locatie voor het onderhavig plan is opgenomen, zijn aangewezen als bebouwingsconcentratie en voldoet verder aan de locatiegebonden regels voor 'Buitenwonen aan de linten'.

Daar komt bij dat in de regels een uitzondering is opgenomen in de vorm van een minimale perceelsbreedte van 70 meter in het lint en een minimale afstand tot de perceelsgrenzen van 10 meter naast het maximaal aantal te bouwen woningen per gebied om te voorkomen dat de linten te veel zouden dichtslippen en zo toch voldoende open ruimte en doorzicht (tussen woningen minimaal 20 meter) blijft tussen de verschillende woningen en zo de kwaliteit van het gebied behouden kan blijven.

Conclusie

Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Juridisch

☒ Van toepassing

Consequenties

Na vaststelling dient het plan in het kader van de beroepsprocedure 6 weken ter inzage te worden gelegd. Tegen de vaststelling van het plan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State door degene die ook een zienswijze hebben ingediend bij de gemeenteraad tegen het ontwerpplan. Dit kan tijdens de teinzagelegging van het vastgestelde plan.

Bevoegdheid

De beslissingbevoegdheid ligt op grond van de Wet ruimtelijke ordening bij de gemeenteraad.

Bekendmaking

Na vaststelling van het plan zal hiervan en van de teinzagelegging in het kader van de beroepsprocedure kennis worden gegeven via de Staatscourant, Overheid.nl en de site van de gemeente.

Financieel

☒ Van toepassing

De kosten voor deze planherziening worden geheel gedragen door de initiatiefnemers. Hierin is tevens het verhaal van eventuele planschade meegenomen. Hiertoe is met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst afgesloten.



Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

☒ Meegezonden Bijlagen

- Raadpleegbare link bestemmingsplan Buitengebied Oost, herziening Tervoortseweg.

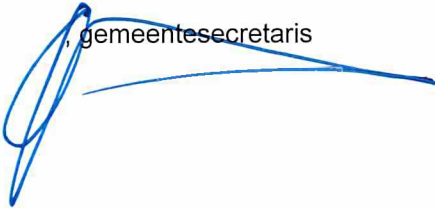
☒ Te tekenen document(en)

- raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester



, gemeentesecretaris



Raadsbesluit

Vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Oost, herziening Tervoortseweg voor de bouw van 3 ruimte voor ruimte woningen.

Aantal bijlagen: 1

De raad van de gemeente Breda;

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

gelet op artikel 3.1 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. De tegen het ontwerpplan Buitengebied Oost, herziening Tervoortseweg, ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan Buitengebied Oost, herziening Tervoortseweg (NL.IMRO.0758.BP2018223002-VG01) ongewijzigd vast te stellen .

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

10 OKT. 2019

, voorzitter

, griffier