



Raadsbesluit

Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Oost, Gilzeweg 15

Aantal bijlagen: <Vul in: aantal bijlagen>

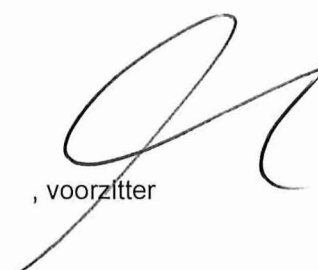
De raad van de gemeente Breda,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen;
gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. De twee ingediende zienswijzen gegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost, Gilzeweg 15' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2018223003-VG01 gewijzigd vast te stellen, conform hetgeen is opgenomen in de bijlage 'Nota van wijzigen bestemmingsplan 'Buitengebied Oost, Gilzeweg 15';
3. De raad voor te stellen om voor het onder 2. genoemde bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van **11 JUNI 2020**



, voorzitter



, griffier



Raadsvoorstel

Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Oost, Gilzeweg 15

Aantal bijlagen: <3>

Voorgesteld besluit

1. De twee ingediende zienswijzen gegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost, Gilzeweg 15' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2018223003-VG01 gewijzigd vast te stellen, conform hetgeen is opgenomen in de bijlage 'Nota van wijzigen bestemmingsplan 'Buitengebied Oost, Gilzeweg 15';
3. De raad voor te stellen om voor het onder 2. genoemde bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Portefeuillehouder:
Weth. de Beer

Samenvatting

Het doel van het voorstel is het vaststellen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost, Gilzeweg 15' waardoor de voormalige intensieve varkenshouderij met bedrijfswoning omgezet wordt naar een solitaire bedrijfslocatie voor een regulier bedrijf en een aparte woonlocatie.

Aan de Gilzeweg 15 was een intensieve veehouderij gevestigd. Deze varkenshouderij is beëindigd. Het bedrijf kan vanwege zijn aard, inrichting en omvang niet meer benut worden als een duurzaam en volwaardig agrarisch bedrijf met een gezonde concurrentiepositie in de markt. Inmiddels staat het agrarische bedrijf al 5 jaar te koop. Er heeft zich een koper gemeld maar die wil het agrarische bedrijf omschakelen naar een regulier bedrijf. Daarnaast wil hij de agrarische bedrijfswoning afsplitsen van het bedrijf en omzetten naar reguliere woning. Om de verkoop van het voormalige agrarische bedrijf te faciliteren dient het bestemmingsplan aangepast te worden.

Het college heeft ingestemd met de vrijgave van het ontwerp bestemmingsplan. Het ontwerp heeft van 5 december 2019 tot en met 5 januari 2020 ter inzage gelegen en gedurende die termijn zijn twee zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijzen is het plan ten opzichte van het ontwerp aangepast. De zienswijzen leiden er niet toe dat het bestemmingsplan niet ter vaststelling kan worden aangeboden.

Beoogd effect van het besluit

De voormalige intensieve varkenshouderij met bedrijfswoning omzetten naar een solitaire bedrijfslocatie voor een regulier bedrijf en een aparte woonlocatie.

Uitvoering van het besluit

Na vaststelling van het bestemmingsplan 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 tegen de vaststelling van het bestemmingsplan treedt het bestemmingsplan in werking.

Motivering

Aanleiding verzoek tot bestemmingswijziging

Aan de Gilzeweg 15 was een intensieve veehouderij (varkenshouderij) gevestigd. Het bedrijf heeft een vergunning voor in ieder geval 986 zeugen en 3.197 biggen. De locatie ligt in het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' en heeft een agrarische bestemming met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'.

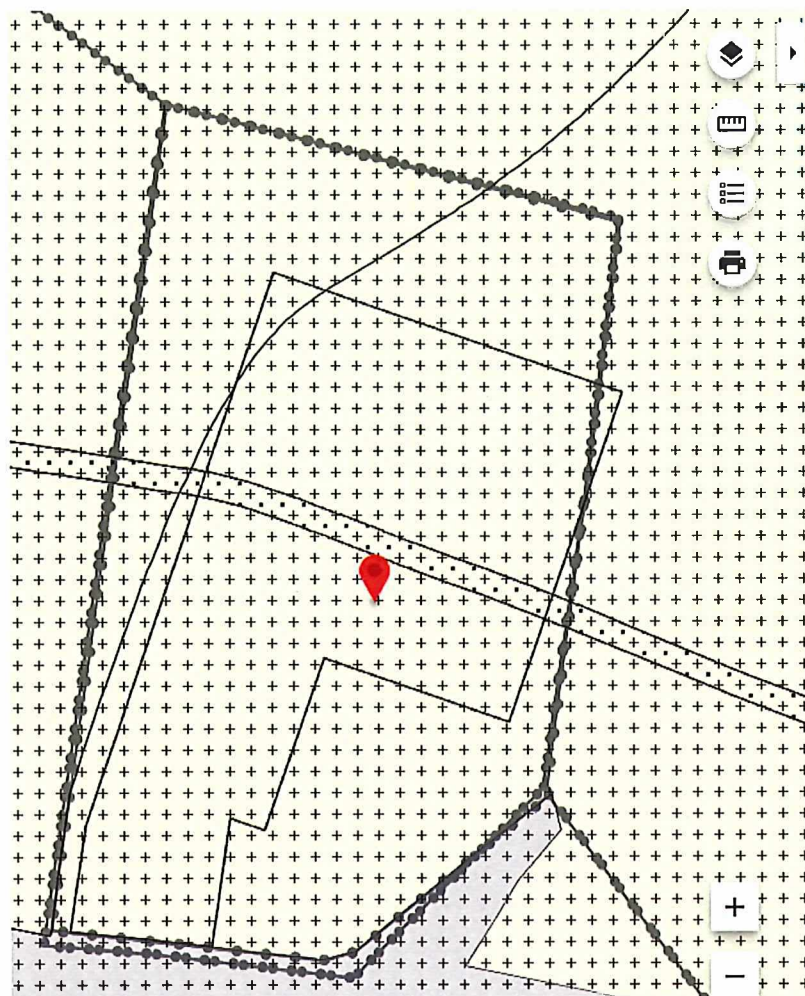
De varkenshouderij is beëindigd. De agrarische ondernemer heeft zijn bedrijf vervolgens willen verkopen aan een ondernemer die er een intensieve geitenhouderij wilde vestigen. Deze geitenhouderij was direct inpasbaar in het bestemmingsplan. Echter, de gewenste omschakelen naar een geitenhouderij heeft geen doorgang kunnen vinden in verband met het op 7 juli 2017 vastgestelde geitenmoratorium van de provincie Noord-Brabant. Dit moratorium is in het geheim voorbereid en uitgevoerd. Voorafgaande aan de bekendmaking en inwerkingtreding had de agrarische ondernemer hiervan dus geen kennis kunnen nemen. Vanwege het voorzorgbeginsel heeft de gemeente Breda vervolgens niet ingestemd met vergunningverlening voor de geitenhouderij.

Een andere vorm van veehouderij is op deze locatie eveneens niet mogelijk. Het bedrijf is gelegen binnen een gebied dat vanuit provinciaal beleid is aangemerkt als 'beperkingen veehouderij'. Het bedrijf kan vanwege zijn aard, inrichting en omvang niet voldoen aan de (provinciale) eisen die gesteld worden aan de omschakeling of uitbreiding van een veehouderij binnen de aanduiding 'beperkingen veehouderij'. Het is daarmee niet mogelijk om het bedrijf als een duurzaam en volwaardig agrarisch bedrijf met een gezonde concurrentiepositie in de markt te kunnen blijven uitoefenen.

Het bedrijf staat ruim 5 jaar te koop en inmiddels is er een potentiële koper voor de locatie. Deze wil het niet rendabele agrarische bedrijf omschakelen naar een niet-agrarisch bedrijf voor statische op- en overslag. Daarnaast wenst de potentiële koper de huidige agrarische bedrijfswoning af te splitsen en om te schakelen naar een burgerwoning.

Beoogde situatie

In de beoogde situatie zal het agrarische bouwvlak verdwijnen en zal hiervoor in de plaats de bestemming 'Bedrijf' worden opgenomen met een omvang van circa 5.000 m². Binnen deze 5.000m² blijft 4.030m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig. Het overige deel van de aanwezige agrarische bebouwing, in totaal zo'n 1.950m², wordt gesloopt en er worden drie mestbassins gesaneerd. De aanwezige agrarische bedrijfswoning wordt afgesplitst en de bestemming wordt gewijzigd naar wonen. Daarnaast worden diverse natuurstroken aangelegd.



Uitsnede verbeelding huidig bestemmingsplan 'Buitengebied Oost'

Buitengebied Oost

gemeente Breda

bestemmingsplan

onbekend (vastgesteld 2019-10-10)

PLEKINFO

DOCUMENTEN

KENMERK



117743.9, 396725.1

Enkelbestemming

Agrarisch



Dubbelbestemming

Waarde - Archeologie



Bouwvlak



Functieaanduiding

intensieve veehouderij



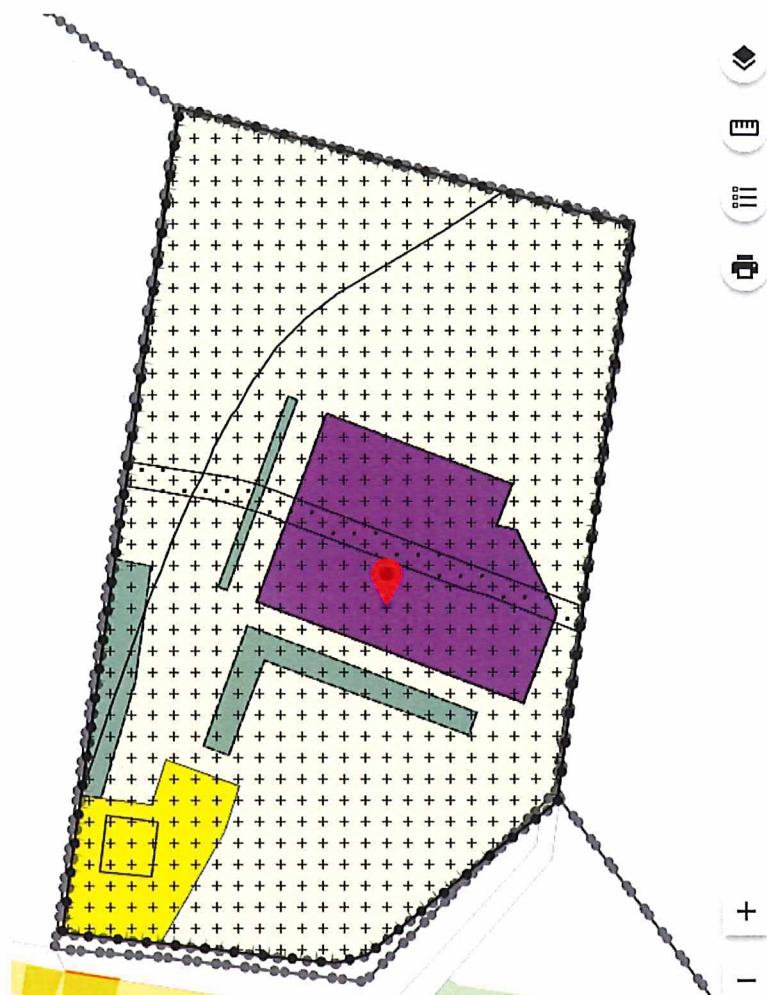
Gebiedsaanduiding

overige zone - beperkingen
veehouderij



Gebiedsaanduiding

overige zone - beperkingen
veehouderij



Uitsnede verbeelding nieuw bestemmingsplan 'Buitengebied Oost, Gildeweg 15'

Buitengebied Oost, Gilzeweg 15

gemeente Breda
bestemmingsplan
ontwerp (2020-02-20)

PLEKINFO

DOCUMENTEN

KENMERK

117743.9, 396725.1

Enkelbestemming
Bedrijf

Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie

Bouwvlak

Functieaanduiding
specifieke vorm van bedrijf - sta opslag

Functieaanduiding
wonen uitgesloten

Gebiedsaanduiding
overige zone - beperkingen veehouderij

Motivering bestemmingswijziging

De gevraagde bestemmingswijziging is vanwege de volgende redenen wenselijk en in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening:

- Door de beëindiging van de intensieve veehouderij ter plaatse wordt een aanzienlijke milieuwinst behaald en heeft daarmee een positief effect op het woon- en leefklimaat van omwonenden. Daarnaast blijkt uit de AERIUS-berekening dat de nieuwe ontwikkeling geen stikstofeffect heeft op de Natura-2000 gebieden.
- Het verkleinen van een agrarische bouwvlak van 1,88 ha naar een bouwvlak van 5.000m². Hiermee worden agrarisch gronden met bebouwing c.q. bebouwingsmogelijkheden omgezet naar agrarische (onbebouwde) cultuurgronden.
- De ruimtelijke ontwikkeling moet gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals uitgewerkt in de Landschapsinvesteringsregeling Breda. Hiermee wordt de ruimtelijke ontwikkeling ingepast in de omgeving en wordt leegstand en verpaupering van leegstaand (voormalig) agrarisch vastgoed zo veel mogelijk voorkomen. Concreet wordt deze kwaliteitsverbetering als volgt ingevuld:
 - Sloop van 1.950m² aan overtollige agrarische bebouwing tot er 4.030 m² resteert.
 - Verwijdering van verharding door het opruimen van drie mestbassins.
 - Aanleg van natuur in de vorm van:
 - Een houtwal van 700m²;
 - Rijbeplanting met een oppervlakte van 320m²;
 - Aanplant en onderhoud van een houtsingel van 180m².
 - Borging van het behoud van:
 - De bestaande houtsingel van 575m²;
 - Bestaande haag van 200m².



- Een bedrijfsbestemming voor lichte bedrijvigheid in of vergelijkbaar met milieucategorie 1 en 2 is inpasbaar in deze omgeving. Het betreft namelijk een locatie ter plaatse van een goed ontsloten bebouwingslint in een gemengd gebied.
- Leegstand en verpaupering van (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing wordt voorkomen. Enerzijds door de hiervoor genoemde sloopverplichting van overtollige agrarische bebouwing, anderzijds door het aanwenden van de voormalige agrarische bebouwing voor niet-agrarische bedrijvigheid. Met het voorkomen van leegstand en verpaupering neemt ook de kans af dat de (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing benut wordt voor illegale of zelfs criminele activiteiten.

Gelet op het voorgaande draagt het wijzigen van de bestemming bij aan behoud en bescherming van de ruimtelijke kwaliteit, de beeldkwaliteit, de woon- en leefbaarheid en de veiligheid ter plaatse van de planlocatie en het omliggende gebied.

Hiermee past het initiatief binnen de gemeentelijke ambitie, die onder meer gericht is op behoud en bevordering van de vitaliteit van het buitengebied. Tevens past het initiatief binnen het provinciale beleid, dat vraagt om een brede, diepe en ronde motivering ter onderbouwing van de inpasbaarheid van de ruimtelijke ontwikkeling in het gebied.

Participatie

Er is door de initiatiefnemers gesproken met omwonenden waarbij de plannen zijn voorgelegd. Bij dit contact is initiatiefnemers niets gebleken van bezwaren tegen de plannen dan wel wensen tot aanpassing van de plannen. Door initiatiefnemers is hiervan een kort verslag gemaakt.

Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van 5 december 2019 tot 16 januari 2020 ter inzage gelegen. Tijdens deze terinzagetermijn zijn er drie zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn ontvankelijk. De zienswijzen zijn hieronder samengevat en van een beoordeling voorzien. Indien niet alle afzonderlijke onderdelen van de zienswijzen in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen.

Zienswijze 1. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

Samenvatting

1. De bouw van een nieuwe bedrijfswoning moet worden uitgesloten en binnen de woonbestemming mogen geen andere vervolgfuncties worden toegestaan.
2. De motivering of de beoogde ontwikkeling past binnen de voorgestane ontwikkeling van het gebied blijkt onvoldoende uit de stukken.
3. De landschappelijke inpassing als opgenomen in de toelichting (paragraaf 2.2.2) komt niet overeen met de landschappelijke inpassing op de verbeelding. Bestaande elementen zijn niet opgenomen op de verbeelding en daardoor niet beschermd.
4. In de plantoelichting wordt nog uitgegaan van de Verordening Ruimte. Verzocht wordt dit aan te passen aan de Interim omgevingsverordening.

Beoordeling

1. Deze constatering is juist. Abusievelijk is er binnen de bestemming 'Bedrijf' geen aanduiding 'wonen uitgesloten' op de verbeelding opgenomen, terwijl daar wel in de regels naar wordt verwezen. Deze zal bij de vaststelling alsnog worden toegevoegd. Ten aanzien van de opmerking inzake de woonbestemming wordt opgemerkt dat binnen de bestemming 'Wonen' geen andere vervolgfunctie wordt toegestaan. Dit is een vaste lijn binnen de gemeente Breda; een woonbestemming is een eindbestemming. Een woonbestemming is namelijk relatief gezien die minste intensieve bestemming qua bouw- en gebruiksmogelijkheden. Wel geeft de bestemming nog mogelijkheden voor een aan huis verbonden beroep of realisatie van een bed & breakfast. Het is dan ook niet noodzakelijk een dergelijke regeling in de planregels op te nemen.
2. Deze constatering is juist. De toelichting is hierop (paragraaf 2.2.3) aangevuld.



3. Het is juist dat deze niet overeenkomen. Ten dele komt dit omdat een gedeelte van de bestaande groenstructuur (zuidoostzijde plangebied) buiten het plangebied is gelegen en eigendom is van derden en derhalve geen onderdeel kan zijn van de landschappelijke inpassing. Het ontbrekende landschapselement binnen het plangebied en de eigendomsgrenzen is wel toegevoegd op de verbeelding.
4. De plantoelichting is hierop, daar waar nodig, aangepast.

Conclusie

Deze zienswijze is gegrond.

Zienswijze 2. N.V. Nederlandse Gasunie

Samenvatting

1. De regels die gekoppeld zijn aan de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' moeten worden aangescherpt. De bouwregels en de binnenplanse afwijkingsmogelijkheden zijn te ruim geformuleerd.
2. Onderlinge rangorde in bestemmingsplanregelingen aangeven zodat de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' prefereert.
3. Het uitvoeren van diverse werkzaamheden nabij de leidingen is niet zonder meer mogelijk. Over deze werkzaamheden dient overleg met de tracébeheerder gevoerd te worden. Daarnaast dient het uitvoeren van de werkzaamheden onder toezicht van de Gasunie plaats te vinden.

Beoordeling

1. Aan de hand van de opmerkingen in de zienswijze is de dubbelbestemming Leiding aangescherpt. In de bijgevoegde Nota van wijzigingen is de aangepaste bestemmingsplanbepaling opgenomen.
2. Uit de formulering van de regels blijkt dat de regels uit de dubbelbestemming Leiding voortgaan op de regels uit andere bestemmingen, er staat namelijk "In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemming) mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze dubbelbestemming..". Overigens is deze bepaling aangescherpt naar aanleiding van de ingediende zienswijze.
3. In paragraaf 4.1.6.3 van de toelichting is hierover een aanvulling opgenomen.

Conclusie

Deze zienswijze is gegrond.

Juridisch

Consequenties

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit bekendgemaakt en gedurende 6 weken kunnen belanghebbenden rechtstreeks beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het plan treedt onherroepelijk in werking na afloop van de beroepstermijn van 6 weken.

Indien er beroepschriften worden ingediend treedt het bestemmingsplan wel in werking maar is het plan nog niet onherroepelijk. Indien er naast het beroep ook verzocht wordt om een voorlopige voorziening treedt het bestemmingsplan niet in werking totdat het verzoek om een voorlopige voorziening wordt afgewezen. Pas nadat uitspraak is gedaan op de beroepen treedt het bestemmingsplan onherroepelijk in werking.

Bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd tot vaststelling van het bestemmingsplan op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het college bereidt de besluitvorming van de raad voor. De basis hiervoor ligt in artikel 160, lid 1, onder b., Gemeentewet. Zie in het verlengde hiervan artikel 1.2.1 Besluit ruimtelijke ordening.



Bekendmaking

De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt na de vaststelling. De kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal worden gepubliceerd in de Staatscourant en via overheid.nl.

Financieel

De kosten voor onderhavig bestemmingsplan komen voor rekening van initiatiefnemer. Het verhaal is geborgd via een anterieure overeenkomst.

Risicomanagement

Eventuele tegemoetkomingen in planschade komen voor rekeningen en risico van initiatiefnemer. Dit is geborgd in de anterieure overeenkomst.

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

Meegezonden bijlagen

- Raadsbesluit
- Ingediende zienswijzen
- 'Nota van wijzigen bestemmingsplan 'Buitengebied Oost, Gilzeweg 15'
- Raadpleegbare link bestemmingsplan

Te tekenen document(en)

- Raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester

gemeentesecretaris

NOTA VAN WIJZIGEN 'BUITENGEBIED OOST, GILZEGWEG 15'

Het vast te stellen bestemmingsplan 'Buitengebied Oost, Gilzegweg 15', NL.IMRO.0758.BP2018223003-VG01 is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening diverse Locaties in Breda 2019', NL.IMRO.0758.BP2018223003-ON01 op de volgende onderdelen gewijzigd:

Toelichting

- De toelichting is aangepast voor wat betreft de geluidbelasting op de bestaande woning.
- De toelichting is aangevuld en gecorrigeerd voor wat betreft de inpasbaarheid van het initiatief in de provinciale kaders van de Interim omgevingsverordening.

Regels

- Artikel 7 Leiding, lid 7.1 tot en met 7.3 wordt als volgt gewijzigd:

Van

"7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van leiding – gas' tevens bestemd voor een gasleiding.

7.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemming) mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze dubbelbestemming gericht op het beheer van deze leidingen met dien verstande dat gebouwen geen grotere hoogte mogen hebben dan 4 meter en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals terreinafscheidingen geen grotere hoogte dan 2 meter mogen hebben.

7.3 Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 en toestaan dat gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde overeenkomstig de basisbestemming worden gebouwd, mits de betreffende leidingbeheerder hiermee instemt."

Naar

"7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), tevens bestemd voor de aanleg en de instandhouding van de gastransportleiding(en) (inclusief voorzieningen) met de daarbij behorende belemmeringenstroken.

7.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemming) geldt dat ter plaatse van de dubbelbestemming Leiding uitsluitend bouwwerken ten dienste van de gastransportleiding(en) mogen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. gebouwen geen grotere hoogte mogen hebben dan 4 meter;*
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde geen grotere hoogte dan 2 meter mogen hebben.*

7.3 Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de gastransportleiding(en), met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 en toestaan dat gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde overeenkomstig de basisbestemming worden gebouwd, mits:

- a. de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad;*
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder en*
- c. geen kwetsbare objecten worden toegelaten."*

Verbeelding

- Ter plaatse van de bestemming Bedrijf is aan de aanduiding "wonen uitgesloten" toegevoegd.
- Er is een extra bestemming Natuur toegevoegd.