



Burgemeester en wethouders van Breda,

gezien het verzoek van Zukini Woonloods te Breda tot wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied Zuid 2013 voor de locatie aan de Rijsbergsebaan 3 te Breda voor het wijzigen van de agrarische bestemming van de locatie in een bedrijfsbestemming;

overwegende:

dat het hiervoor opgestelde ontwerpwijzigingsplan 'Buitengebied Zuid 2013, wijzigingsplan Rijsbergsebaan 3' van 18 juni 2018 tot en met 29 juli 2018 ter inzage heeft gelegen;

dat tijdens de terinzagetermijn een zienswijze is ingekomen van Van Dun Advies namens de Maatschap Jansen-Gooijers, Rijsbergsebaan 10 te Galder hierna te noemen reclamant;

dat in de zienswijze samengevat wordt gesteld dat :

1. Reclamant woonachtig is op de Rijsbergsebaan 10 en op de omliggende gronden een teeltbedrijf exploiteert met name gericht op de teelt van aardbeien. Reclamant meent dat de gemeente heeft verzuimd omliggende bedrijven (met name aan de andere zijde van de gemeentegrens) te betrekken in het wijzigingsplan.
2. Volgens reclamant schiet het plan tekort nu de milieueffecten als gevolg van de bedrijfsvoering van het plan niet in beeld zijn gebracht en er is niet zorgvuldig afgewogen of de vestiging mogelijk beperkend kan zijn voor de toegestane bedrijfsactiviteiten van reclamant ter plaatse. Hierbij wordt dan met name bedoeld op het feit dat de nabijgelegen gronden al jarenlang gebruikt worden als cultuurgrond voor de teelt van aardbeien. Daarbij is het noodzakelijk dat er gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. In de praktijk worden spuitzones van 50 meter gebruikt. In het plan is niet inzichtelijk gemaakt wat de gevolgen van de planwijziging zijn m.b.t. deze spuitzones.
3. In het plan is in het kader van een zorgvuldige belangenafweging niet voldaan aan de onderzoeksverplichtingen en zijn deze dus ook niet verwerkt in het onderhavige plan. In het plan is dit zeer summier opgenomen en blijkt dus niet wat de mogelijke gevolgen zijn voor de diverse milieuaspecten. Het gaat voor reclamant dan met name om die aspecten die betrekking hebben op zijn bedrijfsvoering en het woon- en leefklimaat ter plaatse van zijn woning.
4. In het plan is getoetst aan de richtafstanden uit de brochure Bedrijven en milieuzonering van de VNG. Reclamant meent dat deze conclusie onjuist is. In het plan is sprake van een timmerwerkplaats maar voor een dergelijk bedrijf geldt een richtafstand van 50 meter. Gelet op de kleinschaligheid kan het wellicht gelijk geschaald worden met een categorie 2-bedrijf. Aan een afstand van 50 meter kan echter niet worden voldaan. Reclamant verzoekt een en ander nader te onderbouwen.
Het nieuwe bedrijf is gelegen op korte afstand van het bedrijf van reclamant. Niet is onderzocht wat de geluidsemissies zijn van de beoogde bedrijfsactiviteiten. Ook is niet geborgd in het plan dat er geen grotere machines worden gebruikt gaan worden. Daarnaast zijn er ook nog vervoersbewegingen naar en van het bedrijf waar geen rekening mee is gehouden.



5. Er is niet in beeld gebracht wat de gevolgen van het wijzigingsplan zijn voor de bedrijfsvoering van reclamant als gevolg van de landschappelijke inpassing en de situering van het bedrijf. De aan te leggen houtwal met bosplantsoen gaat zorgen voor schaduwwerking en extra grondwateronttrekking en als potentieel gevaar voor ziektes en vraatschade. Hierdoor zullen gedeelten niet meer voor de teelt gebruikt kunnen worden en zullen de gewassen niet meer optimaal kunnen groeien. Voorts worden er planten gebruikt die niet geschikt zijn in de buurt van teeltgebieden. Reclamant kan dan ook niet instemmen met de beoogde landschappelijke inpassing. Reclamant telt voor de landschappelijke inpassing te verplaatsen naar voorzijde van het perceel. Daarnaast bestaat er de vrees van reclamant dat toekomstige regels het spuiten nabij natuurgebieden kan gaan reguleren waardoor hij mogelijk beperkt gaat worden in zijn bedrijfsvoering door de bestemming Natuur welke aan de landschappelijke inpassing is gegeven.
6. In de toelichting op het plan is nog te lezen dat de agrarische bestemming wordt omgezet naar een bedrijfsbestemming met de aanduiding paardenhouderij. Dit strookt niet met de rest van het plan. Verzoeken dit nader toe te lichten.

dat puntsgewijs ten aanzien van deze zienswijzen het volgende wordt overwogen:

1. Het klopt dat in het plan niet met het bedrijf aan de overzijde van de Rijsbergsebaan (nr 10) rekening is gehouden. In de toelichting (paragraaf 2.4) is hiernaar alsnog gekeken en is de tekst in dit kader aangepast.
2. De situatie zal ten opzichte van de huidige situatie niet ingrijpend wijzigen. De voormalige agrarische bedrijfswoning blijft ook in de nieuwe opzet als bedrijfswoning in gebruik. Het bedrijf van reclamant voldoet op dit moment aan de minimale afstanden tot hindergevoelige objecten en hierin zal ook geen wijziging komen. De eventuele bedrijfsvoering van reclamant zal door deze wijziging dan ook niet verder belemmerd worden. Een afwijking hiervan zit echter in de aan te houden spuitzones. Er zijn hiervoor nog geen formeel vastgestelde afstanden maar in de rechtspraak wordt een afstand van minimaal 50 meter tot gevoelige objecten (lees woningen) als uitgangspunt gehanteerd. Daaraan wordt nu al niet voldaan en zal ook niet voldaan kunnen worden in de nieuwe situatie. De bedrijfswoning staat op dit moment ongeveer 35 meter uit de grens met de gronden van reclamant waarop bestrijdingsmiddelen worden gebruikt. Om toch enigszins tegemoet te komen aan de wens van reclamanten door nu te voorkomen dat deze afstand wordt verkleind, door bijvoorbeeld een verplaatsing van de woning naar elders op het perceel, is de bestaande bedrijfswoning voorzien van een functieaanduiding met in de regels het daaraan verbonden voorschrift dat de bedrijfswoning enkel binnen deze functieaanduiding aanwezig mag zijn c.q. gebouwd mag worden. Hiermee wordt voorkomen dat woning op kortere afstand komt te staan van de landbouwgronden van reclamant en hij hierdoor in de naaste toekomst wellicht op problemen kan stuiten bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.
3. In eerste aanleg wordt opgemerkt dat op grond van het geldende bestemmingsplan ter plaatse zondermeer een agrarisch bedrijf gevestigd mag zijn en ook altijd aanwezig is geweest. Bij dat bedrijf is een bestaande bedrijfswoning aanwezig en kunnen er formeel nog steeds (agrarische) bedrijfsactiviteiten worden uitgevoerd. Deze bedrijfsactiviteiten zijn uiteraard alleen mogelijk mits ten alle tijden wordt voldaan aan de regels in het kader van de milieuwetgeving. Hierbij zijn dan met name de hindergevoelige objecten (de woningen van derden) bepalend of aan de voorwaarden voldaan kan worden. Ter plaatse is theoretisch gezien dus in feite, op basis van het vigerende bestemmingsplan, een hogere milieucategorie toegestaan dan nu met de wijziging wordt beoogd. Er is op basis van de wijzigingsbevoegdheid maximaal een categorie 2 bedrijf toegestaan dat, volgens de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG een minimale afstand in acht dient te nemen van 30 meter. Daar wordt in het onderhavige geval aan voldaan. Het betreft hier de vestiging van een bedrijf waarbij het meeste werk handmatig zal worden verricht. Er zijn slechts enkele handmachientjes in gebruik. Daarnaast zijn er een beperkt aantal verkeersbewegingen per dag/per week te verwachten omdat het merendeel van



de zaken via internet verlopen. Bovendien zal het nieuw te vestigen bedrijf qua milieubelasting en eventuele hinder aan de voorwaarden die bij een dergelijk bedrijf horen moeten blijven voldoen. Hierop zal het bedrijf ook worden gecontroleerd. Mocht het bedrijf qua machinerieën uitbreiden zal er altijd gekeken moeten worden of het bedrijf dan nog valt binnen de toegestane milieucategorie dan wel welke maatregelen er getroffen moeten worden om hieraan alsnog te kunnen voldoen (te denken valt daarbij aan bijvoorbeeld extra isolatie). Omwonenden zullen hierdoor voldoende zijn/worden beschermd en zijn/worden gevrijwaard van onaanvaardbare hinder.

4. In het onderhavige wijzigingsplan wordt nergens gesproken over een timmerwerkplaats. Ter plaatse wordt een ambachtelijk bedrijf gevestigd in het restylen en herstellen van kasten waarbij slechts beperkt (hand)machines worden gebruikt. De manier waarop nu het bedrijf wordt geëxploiteerd, en als zodanig ook zal worden verplaatst naar de locatie Rijsbergsebaan 3, kan dit qua hinder worden aangemerkt als een categorie 2 bedrijf. In dat kader dient het bedrijf zich daar naar de toekomst toe ook aan te houden. Het nieuwe bouwvlak ten behoeve van het bedrijf ligt ten opzichte van de bouwvlakken van reclamant aan de Rijsbergsebaan 3a en 10 op voldoende afstand van elkaar om de bijbehorende afstandsnormen uit de al eerder genoemde VNG-brochure te kunnen voldoen. Bij eventuele uitbreiding van de machines naar bijvoorbeeld zwaardere machines zal een en ander opnieuw moeten worden bekeken en zullen indien nodig maatregelen getroffen moeten worden om de hinder te beperken tot het niveau van een categorie 2 bedrijf. Teneinde de mogelijke hinder van het bedrijf, en daarmee ook de milieucategorie, te kunnen bepalen is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd op basis van de bedrijfsopzet. Hieruit blijkt dat de milieuhinder van het bedrijf minimaal zal zijn en deze qua omvang bedrijfsactiviteiten en manier waarop het bedrijf wordt gevoerd er sprake zal zijn van een bedrijf met beperkte milieuhinder dat past binnen de ter plaatse toegestane milieucategorieën. Het betreffende akoestische rapport is als bijlage toegevoegd aan de toelichting op dit bestemmingsplan Buitengebied Zuid 2013, wijzigingsplan Rijsbergsebaan 3.
5. Bij het positioneren van de verplichte landschappelijke inpassing is gekeken op welke manier dit een bijdrage kan leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Het gebied wordt, met name ook vanuit het verleden, gekenmerkt door landbouwgronden en kavels welke omgeven zijn door beplanting (houtwallen). Dit is de voornaamste reden dat hiervoor is gekozen. De ruimtelijke kwaliteit wordt hiermee het meest gediend. De wens van reclamant om alle (verplichte) landschapsinvestering te concentreren aan de voorzijde van het perceel kan dan ook niet worden gehonoreerd. Bijkomstige omstandigheid is dat, als hiervoor zou worden gekozen, het de eigenaren onverlet laat de rest van het perceel ook van beplanting te voorzien. Overigens staat op de perceelgrenzen met de gronden van reclamant nu ook al hoogopgroeiende beplanting in de vorm van coniferen. Naar aanleiding van de opmerking van reclamanten over het mogelijke gevaar voor ziektes door bepaalde soorten is het inrichtingsplan hierop aangepast en zijn een aantal soorten, met name genoemd door reclamant, uit het beplantingsplan gelaten en door anderen soorten vervangen. Het nieuwe inrichtingsplan is aan het plan toegevoegd.
Met betrekking tot de bestemming Natuur van de landschappelijke inpassing wordt opgemerkt dat niet kan worden voorzien of dit inderdaad ooit zal gebeuren. Om deze vrees toch enigszins weg te nemen zal de natuurbestemming in het vast te stellen plan worden verwijderd en worden vervangen door de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – Landschapselement'.
6. Het feit dat een paardenhouderij wordt benoemd in het onderhavige plan betreft een verschrijving. De tekst welke refereert een paardenhouderij is verwijderd uit het plan.

dat de ingediende zienswijze, gelet op het voorgaande, aanleiding geeft het plan op onderdelen aan te passen en dus gewijzigd vast te stellen;



gelet op hetgeen is bepaald in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en het bestemmingsplan Buitengebied Zuid 2013;

besluiten:

1. De zienswijze deels gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren;
- a. De regels aan te passen als volgt:
 - onder vernumming van de artikelen 6 t/m 9 en wijziging van de verwijzing naar deze artikelen wordt artikel 5 Natuur in zijn geheel verwijderd;
 - in artikel 4 lid 4.2 onder vernumming van de punten e t/m g naar f t/m h een nieuw punt e toe te voegen met de tekst: 'de bedrijfswoning uitsluitend aanwezig mag zijn c.q. gebouwd mag worden ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
 - in artikel 4 onder vernumming van de leden 4.4 en 4.5 naar respectievelijk 4.5 en 4.6 een nieuw lid 4.4 toe te voegen met de volgende tekst: '4.4 Specifieke gebruiksregels. Voor het gebruik van de gronden en gebouwen is het bepaalde in artikel 6 lid 6.3 van toepassing. Ter plaatse van de aanduiding 'landschapselement' dient verplicht een op basis van een toegestane ruimtelijke ontwikkeling vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap te worden aangelegd, overeenkomstig het aan deze regels toegevoegde inrichtingsplan, en in stand gehouden die voldoet aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda en met dien verstande dat de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap wordt uitgevoerd binnen 1,5 jaar nadat het onderhavige wijzigingsplan onherroepelijk in werking is getreden.';
 - het aangepaste inrichtingsplan voor de landschappelijke inpassing op basis van de Landschapsinvesteringsregeling Breda is als bijlage aan de regels toegevoegd in plaats van het aan het ontwerp van het plan toegevoegde bijlage in dit kader;
2. De toelichting als volgt aan te passen:
 - Als bijlage aan de toelichting het akoestisch rapport van Kraaij akoestisch advies d.d. 10 oktober 2018 met projectnummer BP.1834.R01 aan de toelichting toe te voegen;
 - In Hoofdstuk 2 paragraaf 2.2 zijn de woorden 'met de aanduiding paardenhouderij' verwijderd;
 - In Hoofdstuk 2 paragraaf 2.4 is de tekst van 3^e alinea aangepast naar aanleiding van het opgestelde akoestisch onderzoek naar de bedrijfsactiviteiten;
 - In Hoofdstuk 2 paragraaf 2.4 is de 5^e alinea aangepast. Er is nu rekening gehouden met het bedrijf van reclamant aan de Rijsbergsebaan 10 te Galder.
3. De verbeelding als volgt aan te passen:
 - De bestemming 'Natuur' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' en hieraan de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - Landschapselement' toe te voegen;
 - Binnen de bestemming 'Bedrijf' ter plaatse van de bedrijfswoning de functieaanduiding 'bedrijfswoning' toe te voegen..
4. Het wijzigingsplan 'Buitengebied Zuid 2013, wijzigingsplan Rijsbergsebaan 3' (NL.IMRO.0758.BW20172300.0401), met inachtneming van het gestelde onder 2 t/m 4, gewijzigd vast te stellen.

Breda, 30 OKT. 2018
Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester.

, secretaris.