



Raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan 'Bavel, Tervoortseweg 6' voor de herontwikkeling van een voormalige veehouderij.

Aantal bijlagen: 4

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Bavel, Tervoortseweg 6' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2020224010-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
2. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst anderszins is verzekerd.

Portefeuillehouder:

Weth. Quaars

Samenvatting

Bestemmingsplan

Aanleiding voor het bestemmingsplan is het verzoek voor het wegbestemmen van de intensieve veehouderij aan de Tervoortseweg 6 in Bavel en de omschakeling van deze veehouderij naar een grondgebonden akkerbouwbedrijf en paardenfokkerij met nevenfuncties in de vorm van statische opslag en ambachtelijke bedrijfsactiviteiten.

Op 23 juli 2020 heeft uw college besloten positief te staan tegenover dit verzoek uitwerking van het plan. Vervolgens is een ontwerpbestemmingplan met de benodigde onderzoeken opgesteld en is een overeenkomst met initiatiefnemer gesloten ten behoeve van de realisatie van het verzoek.

Het verzoek past niet in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Oost'. De locatie heeft binnen dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Binnen deze bestemming is geen mogelijkheid opgenomen om de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' te verwijderen. Daarnaast is in het geldende bestemmingsplan geen mogelijkheid opgenomen om nieuwe bebouwing mogelijk te maken ten behoeve van een paardenfokkerij.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bavel, Tervoortseweg 6' heeft van 23 juni tot en met 3 augustus 2022 ter inzage gelegen. Een ieder kon hierop reageren door het indienen van een zienswijze. Er zijn tijdens deze periode geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan nu ongewijzigd worden vastgesteld.

Kostenverhaal

Tussen de gemeente Breda en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over onder meer de plankosten. Besloten kan daarom worden dat het vaststellen van een exploitatieplan niet aan de orde is.

Beoogd effect van het besluit

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Bavel, Tervoortseweg 6' biedt een juridisch kader voor het wegbestemmen van de intensieve veehouderij aan de Tervoortseweg 6 in Bavel en de omschakeling van deze veehouderij naar een grondgebonden akkerbouwbedrijf en paardenfokkerij met nevenfuncties in de vorm van statische opslag en ambachtelijke bedrijfsactiviteiten.

Kostenverhaal

Het is niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst is verzekerd.



Uitvoering van het besluit

Bevoegd gezag

De raad is het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan de afdeling Veiligheid en Leefomgeving te zijner tijd de omgevingsvergunning verlenen.

Vooroverleg

Het wettelijk verplicht vooroverleg is gevoerd met onder andere de provincie, het waterschap Brabantse Delta en de overige betrokken instanties. De reactie van de genoemde instanties zijn, daar waar nodig, verwerkt in het plan en de samenvatting ervan is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Communicatie en participatie

Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan is de voorgenomen ontwikkeling middels een zorgvuldige dialoog besproken met omwonenden en belanghebbenden. Hierbij zijn de omwonenden en belanghebbenden op de hoogte gebracht van de plannen van de initiatiefnemer en zijn zij in de gelegenheid gesteld om eventuele aandachtspunten en/of verbeterpunten kenbaar te maken.

Geen van de omwonenden en belanghebbenden hebben aandachtspunten en/of verbeterpunten aangedragen. De dialoog met de omgeving heeft dan ook niet geleid tot aanpassingen van het plan. Van de dialoog met de omgeving is een verslag gemaakt dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 23 juni tot en met 3 augustus 2022 ter inzage gelegen. Omwonenden van de planlocatie zijn hiervan via een Breda bericht op de hoogte gebracht. Een ieder kon hierop reageren door het indienen van een zienswijze. Tijdens de periode van de ter visie legging zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Motivering

Ingediend plan

Op de locatie Tervoortseweg 6 in Bavel is een intensieve veehouderij in de vorm van een varkenshouderij beëindigd. De eigenaar heeft de wens om het bedrijf om te schakelen naar een grondgebonden agrarisch bedrijf voor akkerbouw en tuinbouw en een paardenfokkerij. Daarnaast wenst initiatiefnemer, in het kader van verbrede landbouw, ter plaatse voorzien in statische opslag en kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid (in maximaal milieucategorie 2) als nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf.

Omdat de initiatiefnemer deelneemt aan de subsidieregeling sanering varkenshouderijen (Srv) dient geborgd te worden dat zich ter plaatse geen nieuwe intensieve veehouderij meer kan vestigen. Bij de voorgenomen herbestemming zal de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' van de locatie worden verwijderd, waarmee vestiging van een nieuwe intensieve veehouderij niet langer mogelijk zal zijn. De gewenste bedrijvigheid zal gaan bestaan uit een combinatie van een akkerbouw en tuinbouwbedrijf en een paardenfokkerij voor 15 tot 20 paarden.

Naast de voorgenomen agrarische bedrijfsvoering wenst de initiatiefnemer, als nevenactiviteit bij de agrarische bedrijfsvoering, statische opslag en kleinschalige ambachtelijke niet-agrarische bedrijvigheid tot maximaal milieucategorie 2 uit te voeren. Het is voor de initiatiefnemer wenselijk te voorzien in maximaal 1.000 m² aan statische opslag en in maximaal 400 m² aan ruimte voor de kleinschalige ambachtelijke niet-agrarische bedrijvigheid. De kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid zal worden uitgevoerd in maximaal milieucategorie 2.



Situatietekening gewenste situatie (gebouwen 1, 2 en 3 zijn te behouden bestaande bedrijfsgebouwen en 4 en 5 zijn nieuw te bouwen bedrijfsgebouwen).

De initiatiefnemer is voornemens een deel van de bestaande bebouwing te behouden en te gebruiken voor de nieuwe gewenste bedrijfsfuncties. Een deel van de bestaande bebouwing, met name de voormalige varkensstallen, zullen worden gesloopt. In ruil daarvoor zal een nieuw bedrijfsgebouw en een nieuwe rijbak worden opgericht. In totaal zal ongeveer 3.570 m² aan (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing worden gesloopt. Het nieuw te bouwen bedrijfsgebouw, dat wordt gebouwd ter vervanging van een deel van de te slopen bedrijfsbebouwing, zal ongeveer 998 m² groot worden. De te slopen bebouwing die deels inmiddels al is gesloopt is te zien op onderstaande luchtfoto van de 'oude' situatie.



Luchtfoto 'oude' situatie voor sloop voormalige stallen



Toetsing beleid

Binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' is het omvormen van de voormalige intensieve veehouderij naar een akker-/tuinbouwbedrijf en paardenfokkerij toegestaan. De gewenste nevenfuncties bij het agrarische bedrijf in de vorm van statische opslag en ambachtelijke bedrijvigheid zijn in het bestemmingsplan toegestaan middels een binnenplanse afwijkmogelijkheid.

Het wegbestemmen van de aanduiding 'intensieve veehouderij' om er voor te zorgen dat er geen nieuwe intensieve veehouderij zich kan vestigen is niet mogelijk binnen de regels van het bestemmingsplan. Daarnaast is door een omissie in de regels van het plan het gebruik van de locatie als paardenfokkerij wel toegestaan maar de bouw van nieuwe bedrijfsbebouwing voor de paardenfokkerij niet.

Door het beëindigen van de intensieve veehouderij en de sloop van de voormalige varkensstallen met asbest ontstaat een aanzienlijk milieuwinst op de locatie. Op de locatie wordt minder stikstof uitgestoten (de 'stikstofruimte' hiervan is via de subsidieregeling sanering varkenshouderijen bij het Rijk terecht gekomen). Daarnaast wordt de leefkwaliteit voor direct omwonenden verbeterd door minder geuremissies. Ook wordt veel meer bebouwing op de locatie gesloopt dan dat er teruggebouwd wordt (ongeveer 3.570 m² wordt gesloopt en ongeveer 998 m² wordt teruggebouwd).

Bij de herontwikkeling van deze voormalige varkenshouderij is niet letterlijk sprake van een voormalige agrarische bedrijfslocatie (VAB-locatie), de te behouden bebouwing blijft immers deels in gebruik voor agrarische doeleinden. Echter is het wel een goed voorbeeld van hoe in het kader van het VAB-beleid een vrijkomende locatie op een passende manier hergebruikt kan worden, waardoor leegstand wordt voorkomen en een intensieve veehouderij verdwijnt.

Tussen de bebouwing op de locatie is ruim voldoende ruimte aanwezig om te kunnen voorzien in alle parkeerruimte die benodigd is voor het bedrijf met nevenfuncties. Daarnaast hebben diverse milieuonderzoeken uitgewezen dat de gewenste ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor de omgeving. Vooral wat betreft de aspecten geur en bedrijfsmilieuzonering is sprake van een duidelijke verbetering aangezien de voormalige veehouderij voor wat betreft het aspect geur een 'hinder 'cirkel' had van 200 meter tot woningen en de gewenste functies een maximale 'hinder 'cirkel van 50 meter hebben.

Ter visie legging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bavel, Tervoortseweg 6' heeft van 23 juni 2023 tot en met 3 augustus 2022 ter inzage gelegen. Een ieder kon hierop reageren door het indienen van een zienswijze. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Juridisch

Consequenties

Na vaststelling door de raad kan het vastgestelde bestemmingsplan worden bekendgemaakt en kunnen belanghebbenden gedurende zes weken beroep tegen het bestemmingsplan instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij naast beroepschriften ook verzoeken om voorlopige voorzieningen worden ingediend. Een verzoek om voorlopige voorziening heeft schorsende werking, dus treedt het besluit waartegen een voorlopige voorziening is ingesteld, pas in werking nadat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het verzoek om voorlopige voorziening heeft afgewezen vanwege het ontbreken van een spoedeisend belang aan de zijde van appellant(en).

Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden kan een omgevingsvergunning worden verleend.

Bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Bekendmaking

Het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan zullen gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Hiervan zal kennis worden gegeven via de website www.officielebekendmakingen.nl.



Financieel

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal op afdoende wijze is vastgelegd. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet aan de orde.

Risicomanagement

Er zijn geen relevante risico's te benoemen die voortvloeien uit het voorgestelde besluit.

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

1. Raadsbesluit
2. Advies college aan Agendacommissie
3. Raadpleegbare link bestemmingsplan 'Bavel, Tervootseweg 6'

Te tekenen document(en)

1. Vaststellingsbesluit

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester



, gemeentesecretaris



Raadsbesluit

Vaststellen bestemmingsplan 'Bavel, Tervoortseweg 6'.

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. Het bestemmingsplan 'Bavel, Tervoortseweg 6' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2020224010-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
2. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst anderszins is verzekerd.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

13 OKT. 2022

, voorzitter

, griffier