



Burgemeester en wethouders van Breda,

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

gelet op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 4, lid 7, onder b van het bestemmingsplan 'Buitengebied Breda Zuid 2013';

besluiten:

1. Het wijzigingsplan 'Buitengebied Zuid 2013, Overaseweg 186' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.WP2022227027-VG01' ten opzichte van het ontwerp-wijzigingsplan ongewijzigd vast te stellen;
2. Voor het onderhavige plan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien een anterieure overeenkomst is gesloten.

Breda, 28 september 2022

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester.

, gemeentesecretaris.



Collegevoorstel

Vaststellen van het wijzigingsplan 'Buitengebied Zuid 2013, Overaseweg 186'

Behandeld door:	Portefeuillehouder:
Auteur: Frans Kanters	1 ^e : Weth. Quaars
Directie/Afd: RED/RUIVO/RUI Ruimte	2 ^e :
Telefoon: 9165	3 ^e :
Datum: 8 augustus 2022	4 ^e :

Voorstel procedure na besluit

Vaststellen te tekenen document(en). Aantal: 1

Voorstel aan Agendacommissie bijgevoegd: Ja.

Behandeling:

**Voorstel/besluit naar
gemeenteraad?: Ja**

Voorgestelde actie:
Ter kennisname

Raadsvoorstel/-besluit bijgevoegd: Nvt.

Voorstel besluit

- 1.Het wijzigingsplan 'Buitengebied Zuid 2013, Overaseweg 186' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.WP2022227027-VG01' ten opzichte van het ontwerp-wijzigingsplan ongewijzigd vast te stellen;
- 2.Voor het onderhavige plan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien een anterieure overeenkomst is gesloten.



Opdrachtverlening

Bestuurlijk opdrachtgever: Weth. Quaars
Ambtelijk opdrachtgever: Thijs Koerselman

Samenvatting

Op de locatie Overaseweg 186 was voorheen een agrarisch bedrijf gevestigd. In 2021 is de locatie aangekocht en de nieuwe eigenaar heeft de gemeente verzocht om de bestemming van de voormalige agrarische bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoonbestemming. Hiervoor is een ontwerp-wijzigingsplan opgesteld, het plan 'Buitengebied Zuid 2013, Overaseweg 186'.

Uw college heeft eerder ingestemd met het ontwerp-wijzigingsplan waarna dit is vrijgegeven voor tervisielegging. Het ontwerp-wijzigingsplan heeft van 15 juli 2022 tot en met 25 augustus 2022 ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Het wijzigingsplan kan nu worden vastgesteld.

Beoogd effect van het besluit

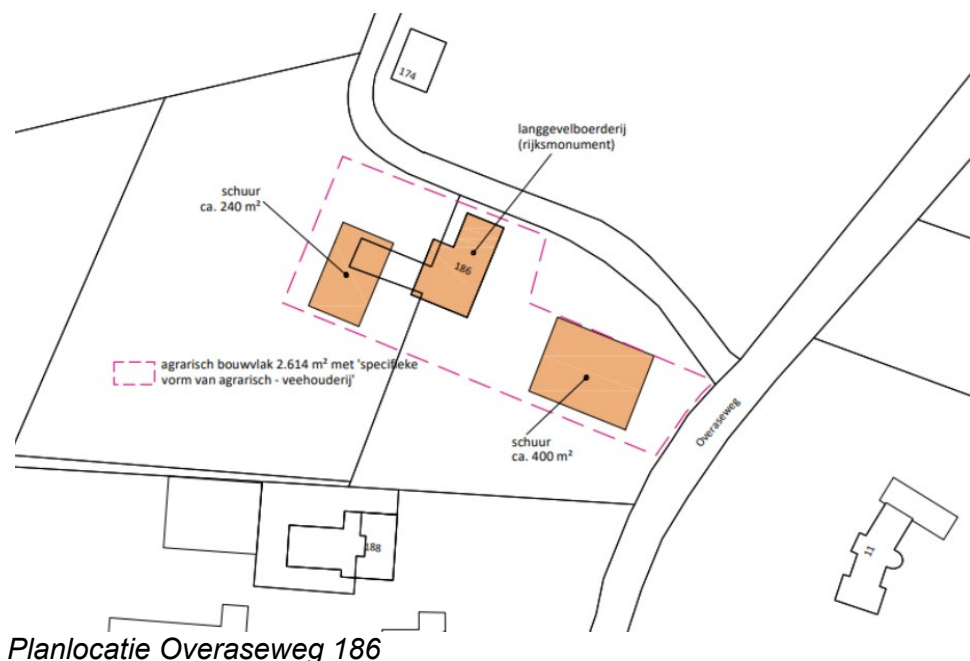
Na het vaststellen van het wijzigingsplan is de bestemming van de voormalige agrarische bedrijfswoning op het perceel Overaseweg 186 gewijzigd naar burgerwoondoeleinden waarna het perceel ook als zodanig in gebruik kan worden genomen.

Uitvoering van het besluit

Na vaststelling door uw college wordt de besluitvorming bekend gemaakt en start de beroepstermijn van 6 weken. Bekendmaking geschiedt op grond van de Wet elektronische publicaties in het Gemeenteblad. Pas na het aflopen van de beroepstermijn treedt het wijzigingsplan in werking.

Motivering

Initiatiefnemers hebben een perceel aan de Overaseweg 186 aangekocht. Op dit perceel was voorheen een agrarisch bedrijf gevestigd. Zij willen de voormalig agrarische bedrijfswoning en de daarbij horende bijgebouwen gaan gebruiken voor burgerwoondoeleinden. Op de planlocatie bevinden zich een boerderij van het Brabantse langgeveltype uit het jaar 1857 met daarbij twee voormalige bedrijfsgebouwen. De boerderij is opgenomen in de lijst van Rijksmonumenten. De bedrijfsgebouwen hebben een oppervlakte van respectievelijk 240 m² en 400 m². Het bestaande agrarische bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 2.614 m².



Bestemmingsplan

Het perceel Overaseweg 186 is gelegen in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013' geldt. Het perceel is hierin bestemd tot 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden' en kent een bouwvlak met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij'. De planontwikkeling is hiermede in strijd aangezien initiatiefnemers ter plaatse geen agrarisch bedrijf uitoefenen maar de bedrijfswoning en de opstallen willen gaan gebruiken voor burgerwoondoeleinden.

Wijzigingsbevoegdheid

In artikel 4.7 sub b van de planvoorschriften is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het deels wijzigen van de agrarische bestemming ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' in de bestemming 'Wonen' en het restant van de aanduiding 'bouwvlak' te verwijderen. Hiervoor gelden, naast het feit dat moet worden voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda, de volgende randvoorwaarden:

1. De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen bedrijven mogen niet worden beperkt;
2. Er mag geen onevenredige schade worden toegebracht aan cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden en milieu-hygiënische en water- en bodemhuishoudkundige aspecten;
3. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing betreft, en deze sloop afdoende is verzekerd, waarbij maximaal 500 m² mag worden gehandhaafd als bijgebouw;
4. Het aantal woningen mag niet toenemen tenzij in de planregels voor de bestemming 'Wonen' anders is bepaald.

Beoordeling

Ad 1: Blijkens de VNG-richtafstanden ligt de planlocatie Overaseweg 186, niet binnen de richtafstanden van omliggende bedrijven. Voor het aspect geur is de Wet geurhinder en veehouderij leidend. Voor de bestaande veehouderijbedrijven in de omgeving geldt volgens de Wet geurhinder en veehouderij voor een veehouderij met dieren zonder een geuremissiefactor een vaste afstand vanaf het emissiepunt tot aan het geurgevoelig object van 50 meter buiten de bebouwde kom. De bestaande woning is gelegen op een afstand van 53 meter van het meest dichtbij gelegen bedrijfsgebouw van een bestaande veehouderij op



het perceel Overaseweg 188. De rundveestallen zijn gelegen op een afstand van minimaal 77 meter van de woning. Er wordt dus voldaan aan deze richtafstand. De omzetting van de agrarische bedrijfslocatie aan de Overaseweg 186 naar wonen maakt dan ook geen inbreuk op de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen. Conclusie: De wijziging zal niet in betekenende mate bijdragen aan hinder ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid.

Ad 2: De voormalige bedrijfswoning in de vorm van een langgevelboerderij blijft in het geheel behouden en wordt in het geheel gebruikt voor woondoeleinden. Dit pand is cultuurhistorisch waardevol en is opgenomen in de lijst met Rijksmonumenten. Het agrarische bestemmingsvlak wordt in het geheel omgezet naar de bestemming 'wonen'. Het is niet doelmatig om dit bestemmingsvlak te verkleinen, daar het bouwvlak al zodanig van vorm is dat het de bestaande bebouwing centreert. Verkleining heeft dan ook geen toegevoegde waarde. Verder komt de 2.614 m² oppervlakte aan woonbestemmingsvlak goed overeen met woonkavels in de omgeving. In verband met de gevraagde landschappelijke inpassing wordt de bestemming 'Natuur' toegevoegd. Het bouwvlak krijgt de bestemming 'Wonen'. De rest van het perceel blijft de bestemming 'Agrarisch met waarden –landschapswaarden' behouden.

Ad 3: Behoudens de bedrijfswoning is er ter plaatse geen cultuurhistorische bebouwing aanwezig. Momenteel staan er nog twee voormalige bedrijfsgebouwen met een totale oppervlakte van 640 m². Om te voldoen aan het gemeentelijk beleid is initiatiefnemer voornemens hiervan 140 m² te slopen. Ten einde dit te borgen is in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen en zijn hierover afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst. De schuur aan de voorzijde van de planlocatie is het meest verouderd en gedeeltelijk in verminderde constructieve staat, waardoor het meest doelmatige is om hier de benodigde vierkante meters te slopen. Ten einde de meest waardevolle elementen van deze schuur te behouden vindt afstemming plaats met de gemeentelijke adviseur erfgoed.

Ad 4: Alleen de huidige bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Er is geen sprake van een toename van het aantal woningen.

Verhouding tot het vastgestelde vab-beleid

Op het voormalig agrarisch bouwblok staan een loods en een schuur die met een transformatie deels kunnen worden hergebruikt voor andere functies of bestemmingen zoals dat binnen het vab-beleid mogelijk wordt gemaakt. Initiatiefnemers hebben echter niet de intentie om de loods en schuur op een andere wijze te gaan gebruiken dan voor burgerwoondoeleinden.

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is het concept-wijzigingsplan ter beoordeling voorgelegd aan de provincie, waterschap Brabantse Delta, brandweer en het Natuurplein. De provincie heeft aangegeven akkoord te zijn met de landschappelijk inpassing en de onderbouwing daarvan. Van het waterschap en de brandweer is een positief advies ontvangen. Het Natuurplein heeft niet gereageerd.

Participatie

Gelet op de aard van de ontwikkeling is er voor gekozen om de omliggende burens, welke overwegend zicht hebben op de locatie, hierover te informeren. Dit is schriftelijk gebeurd aangezien initiatiefnemers zich de Nederlandse taal niet eigen zijn. Omwonenden is de mogelijkheid geboden om, indien men inhoudelijke vragen had, zich te richten tot de adviseur van initiatiefnemer. Van deze mogelijkheid heeft men geen gebruik gemaakt.

Conclusie



Er wordt voldaan aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013'. Uw college heeft eerder ingestemd met het ontwerp-wijzigingsplan waarna dit is vrijgegeven voor tervisielegging. Het ontwerp-wijzigingsplan heeft van 15 juli 2022 tot en met 25 augustus 2022 ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijze ingediend. Het wijzigingsplan kan nu worden vastgesteld.

Juridisch

Consequenties

Na vaststelling van het wijzigingsplan door uw college wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken hiertegen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het wijzigingsplan in werking. Indien er beroepschriften worden ingediend treedt het wijzigingsplan wel in werking maar is het plan nog niet onherroepelijk. Indien er naast het beroep ook verzocht wordt om een voorlopige voorziening dan treedt het wijzigingsplan pas in werking als het verzoek om een voorlopige voorziening wordt afgewezen. Pas nadat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak heeft gedaan op de beroepen treedt het wijzigingsplan onherroepelijk in werking.

Bevoegdheid

Op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is uw college bevoegd tot het vaststellen van een wijzigingsplan.

Bekendmaking

Het vaststellingsbesluit wordt bekend gemaakt via overheid.nl.

Financieel

De kosten voor deze planwijziging zullen worden verhaald via de Legesverordening. Eventuele overige kosten, zoals planschade, kunnen op initiatiefnemer worden verhaald op basis van een met hen afgesloten anterieure overeenkomst.

Risicomanagement

N.v.t.

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

Voor college en raad

* Link Ruimtelijke Plannen

*Informatieblad ter kennisname t.b.v Bredaasberaad

Te tekenen document(en)

Vaststellingsbesluit