



Burgemeester en wethouders van Breda,

gezien de tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 2 augustus 2017 nummer 201607988/1/R2 inzake het plan 'Buitengebied Zuid 2013, wijzigingsplan Rithsestraat 172' voor het wijzigen van de agrarische bestemming van de bedrijfswoning naar een burgerwoonbestemming;

overwegende:

dat in de genoemde uitspraak de gemeente wordt opgedragen om binnen 26 weken na verzending van de tussenuitspraak (2 augustus 2017) en met inachtneming van de in de uitspraak opgenomen overwegingen onder 10,12 en 14 de daar omschreven gebreken in het besluit van 30 augustus 2016 tot vaststelling van het plan te herstellen;

dat een van de gebreken voort komt uit het feit dat niet is verantwoord waarom ter plaatse maximaal 500 m² aan bijgebouw moet worden gehandhaafd en dus niet als overtollig moet worden gezien en dat niet duidelijk is of het uitsluitend om legale bebouwing gaat;

dat als een tweede gebrek is geconstateerd dat er op de locatie nog uitbreidingsmogelijkheden worden geboden voor de woning richting het bedrijf gevestigd op het adres Rithsestraat 174 en het is onvoldoende inzichtelijk gemaakt dat dit mogelijk gevolgen kan hebben voor het ter plaatse gevestigde bedrijf;

besluiten:

- I. Het dictum van het besluit van 30 augustus 2016 voor het plan 'Buitengebied Zuid 2013, wijzigingsplan Rithsestraat 172' (NL.IMRO.0758BW2016230006.0402) als volgt te wijzigen:
 - op de verbeelding het bouwvlak voor de woning zodanig rond de woning te situeren dat deze niet meer kan uitbreiden richting het bedrijf gevestigd aan de Rithsestraat 174;
 - de toelichting in paragraaf 2.3.2 bij ad 3 de volgende tekst toe te voegen: 'De te handhaven bijgebouwen ter grootte van maximaal 500 m² zijn niet als overtollig aan te merken maar vervullen wel zeker een functie voor de ter plaatse aanwezige woonfunctie. De eigenaar heeft aangegeven de overblijvende bebouwing te gebruiken voor de volgende functies: Er is nu sprake van een biljartruimte (10 x 11 meter), een werkplaats voor hobbymatig gebruik met 2 werkbanken en opslag van een compressor, lasapparaat, gereedschap etc. Daarnaast wordt de ruimte gebruikt als garage voor 2 auto's, een aanhanger, de caravan van de familie, de fietsen en wordt de ruimte gebruikt als berging voor een heftruck, een veegmachine, stoomcleaner, tractormaaier en diverse tuingereedschap. Bovendien wordt de ruimte gebruikt voor de opslag van planten, die niet winterhard zijn en opslag van de tuinmeubelen in de winter. Daarnaast houdt de familie als hobby een tweetal paarden. Daarvoor zijn 2 paardenboxen ingericht en vindt er opslag plaats van hooi en stro en bijbehorend tuig. Verder wordt de ruimte ook nog gebruikt voor de opslag van een trilplaat en diverse stratenmakersgereedschap voor eigen gebruik. Tot slot dienen de bijgebouwen als opslagplaats voor de materialen die de familie heeft vanwege het bewerken en onderhouden van de achterliggende, in eigendom zijnde, agrarische gronden, zoals een tractor, cultivator, een ploeg en een

mobiele kraan.

Verder is de vergunningssituatie van de bijgebouwen onderzocht en hierbij is gebleken dat van de bijgebouwen de volgende vergunningen zijn terug te vinden voor een bergplaats op 6 juni 1961, een veldschuur op 6 december 1966 gewijzigd bij vergunning van 14 maart 1967, een uitbreiding van een fokstal op 26 mei 1972 en een witloofloods op 19 juli 1988. Uit niets is gebleken dat een van deze vergunningen is ingetrokken. Hiermee zijn alle bijgebouwen gedekt door een bouwvergunning. Overigens resteert na sloop van een gedeelte van de bijgebouwen geen 500 m2 aan bijgebouw maar ruim 400 m2.

2. Het vaststellingsbesluit d.d. 30 augustus 2017 en daarmee ook het wijzigingsplan 'Buitengebied Zuid 2013, wijzigingsplan Rithsestraat 172' (NL.IMRO.0758BW2016230006.0402) met inachtneming van het gestelde onder 1 dan ook gewijzigd vast te stellen.

Breda, **20 NOV. 2017**
Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester.

, secretaris.



Burgemeester en wethouders van Breda,

gezien het verzoek van de heer en mevrouw Wildhagen, Rithsestraat 172 te Breda tot wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied Zuid 2013 voor de locatie aan de Rithsestraat 172 te Breda voor het wijzigen van de agrarische bestemming van de bedrijfswoning naar een burgerwoonbestemming;

overwegende:

dat het hiervoor opgestelde ontwerpwijzigingsplan van 2 juni 2016 tot en met 13 juli 2016 ter inzage heeft gelegen;

dat tijdens de terinzagetermijn een zienswijze is ingekomen van Linssen CS Advocaten namens de heer en mevrouw Van Aart, Rithsestraat 174 te Breda;

dat Linssen CS Advocaten namens reclamanten Van Aart in haar zienswijze aangeeft dat:

1. Er geen aanleiding is om tot wijziging van de bestemming over te gaan nu het plan Buitengebied Zuid 2013 recentelijk is vastgesteld en hierin aan het pand een agrarische bestemming is toegekend. In dit kader wordt verwezen naar uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waarin vastgesteld zou zijn dat een wijziging van het bestemmingsplan dan minder snel in de reden ligt zeker nu belanghebbenden tegen het bestemmingsplan geen zienswijzen hebben ingebracht. Daarnaast is er geen sprake van voldoende aangetoond belang. Het perceel biedt volgens reclamanten nog voldoende mogelijkheden om agrarisch aangewend te worden.
2. Volgens reclamanten wordt ter plaatse onvoldoende bebouwing gesloopt. Reclamanten kan zich niet vinden in de verwijzing naar artikel 4.6 van de planvoorschriften inzake het handhaven van maximaal 500 m² aan bebouwing in welk geval het volgens reclamanten primair moet gaan om cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Mocht het ook gaan om de andere bebouwing dat geldt nog steeds dat het om een maximum gaat en in het onderhavige geval het maximum zeker niet aangehouden zou mogen worden gelet op de omgeving. Verder verwijst reclamanten nog naar het bepaalde in de Verordening ruimte in deze (artikel 6.7, lid 5 onder sub b) waarmee volgens reclamanten in strijd wordt gehandeld.
3. Reclamanten stellen zich verder op het standpunt dat er wel degelijk sprake is van belemmering van omliggende bedrijven, met name het bedrijf van reclamanten dan wel een motiveringsgebrek in deze. Reclamanten kunnen zich niet vinden dat in het onderzoek wordt geconstateerd dat er een overschrijding is van de richtwaarden maar dat dit niet relevant is omdat dit een bestaande situatie betreft.
4. Reclamanten kunnen zich niet vinden in de omvang van het woonvlak zoals dat thans wordt toegekend. De woonfunctie wordt nu veel omvangrijker dan thans het geval is. Dit brengt met zich dat op het gehele vlak een woning mag worden opgericht en deze woning bovendien groter mag zijn dan hetgeen thans feitelijk aanwezig is. Dit verdraagt zich niet met het bestemmingsplan en de Verordening ruimte. Een dergelijke wijziging mag volgens reclamanten niet leiden tot verruiming van bestaande rechten.
5. Tenslotte wordt opgemerkt dat er sprake zal zijn van planschade zeker nu de bedrijfsvoering van reclamanten wordt belemmerd door de functiewijziging. Hieraan is geen aandacht gegeven in het wijzigingsplan en om die reden kan het plan dan ook niet worden vastgesteld.



dat ten aanzien van deze zienswijze het volgende wordt overwogen:

1. Het bestemmingsplan Buitengebied Zuid 2013 is al op 18 december 2014 vastgesteld en gewijzigd vastgesteld bij besluiten van de raad van 5 november 2015 en 3 maart 2016. De beroepen tegen dit plan zijn inmiddels in een openbare zitting van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State behandeld. Niet wordt ingezien waarom niet tot wijziging van de bestemming van de bedrijfswoning Rithsestraat 172 overgegaan zou mogen worden. De wijziging van de bestemming is onder voorwaarden geregeld via een in het bestemmingsplan Buitengebied Zuid 2013 opgenomen wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro. Hiermee komt het ons als college toe om, indien aan die voorwaarden is voldaan, de bestemming te wijzigen. Dit laat ons inziens onverlet op welk tijdstip het oorspronkelijke plan is vastgesteld. Bovendien is er een aangetoond belang voor wijziging nu onderhavig wijzigingsplan het gevolg is van een opgestart handhavingstraject. Indieners van de zienswijze hebben verzocht om handhaving ten aanzien van de reguliere bewoning van de woning aan de Rithsestraat 172. De woning is bestemd als (agrarische) bedrijfswoning. Het feitelijk gebruik komt dus niet overeen met de planologische situatie. In het kader van de besluitvorming omtrent handhaving dient het bevoegd gezag de mogelijkheden tot legalisering te onderzoeken. In onderhavige situatie is vastgesteld dat de huidige eigenaren/bewoners niet voornemens zijn ter plaatse een agrarisch bedrijf te exploiteren. De locatie Rithsestraat 172 is al langer niet meer in gebruik voor agrarische activiteiten en is ook niet meer voor agrarische doeleinden te gebruiken nu de eigendommen slechts beperkt zijn of in ieder geval onvoldoende zijn om nog te kunnen dienen voor een reële agrarische activiteit. Bovendien is de woning Rithsestraat 172 onderdeel van een twee onder een kapwoning met de woning Rithsestraat 170 welke woning ook een burgerwoonbestemming heeft. Dit geeft milieutechnische belemmeringen als het zou gaan om het initiëren van nieuwe agrarische activiteiten op deze locatie. Een wijziging van de bestemming ligt dan ook in de reden. Gelet op het voorgaande is het onwenselijk om over te gaan tot handhaving nu legalisering van de reguliere bewoning via benutting van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid tot de mogelijkheden behoort.
2. Met betrekking tot de verplichte sloop van overtollige bedrijfsgebouwen het volgende. Op grond van de Verordening ruimte is bepaald dat een bestemmingsplan kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning mits o.a. overtollige bebouwing wordt gesloopt. Deze eis komt voort uit het bepaalde in de Verordening ruimte waar regels zijn gegeven voor kwaliteitsverbetering van het landschap bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De regels met betrekking tot de kwaliteitsverbetering hebben een nadere uitwerking gekregen in een regionale regeling die weer doorvertaald is naar de Landschapsinvesteringsregeling Breda. Deze Landschapsinvesteringsregeling Breda is weer aan de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Zuid 2013 toegevoegd en waaraan voldoen moet worden bij benoemde nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Inzake de sloop van overtollige bijgebouwen is hierin vastgelegd dat maximaal 500 m² mag worden gehandhaafd. Dit betekent dat van de voormalige bedrijfsgebouwen 500 m² mag worden gehandhaafd onder de voorwaarde uiteraard dat meer dan die 500 m² aanwezig is. Als er minder dan 500 m² aanwezig is mag uiteraard alleen die oppervlakte worden gehandhaafd. Er mag alleen een grotere oppervlakte aan bijgebouwen worden gehandhaafd indien het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing betreft. Er is verder in dit kader geen toets aan de omgeving verplicht gesteld zoals reclamanten menen. Het handhaven van maximaal 500 m² bijgebouw is dan ook in overeenstemming met de Verordening ruimte (artikel 3, lid 3.2 onder 5).
3. Reclamanten geven niet aan in hoeverre hun bedrijfsvoering belemmeringen gaat ondervinden vanwege het omzetten van de bestemming van bedrijfswoning naar burgerwoning. In het kader van de milieuwetgeving dienen reclamanten bovendien in hun bedrijfsvoering al rekening te houden met deze woning (als hindergevoelig object) en met de wijziging van de bestemming hiervan wordt dit niet anders. Ook worden de normen die aangehouden moeten worden niet anders als de bestemming wordt omgezet. Zie hiervoor ook het milieuonderzoek dat als bijlage aan de toelichting van het wijzigingsplan is toegevoegd.
4. Met de wijziging van de bestemming worden, anders dan reclamanten menen, niet meer mogelijkheden gegeven dan thans het geval is. Thans mag een bedrijfswoning aanwezig zijn van 750 m³, na de wijziging mag er een burgerwoning aanwezig zijn van maximaal 750 m³. Nu mag binnen het bouwvlak een bedrijfswoning aanwezig zijn c.q. gebouwd worden terwijl na wijziging van de bestemming de woning slechts gebouwd mag worden binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak dat is aangeduid binnen het bestemmingsvlak. Daarnaast zal het bestemmingsvlak voor de burgerwoning kleiner zijn dan het (agrarische) bouwvlak dat thans op de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied Zuid 2013 is opgenomen. Een deel van het



Gemeente Breda

bouwwlak zal komen te vervallen maar de gronden blijven wel hun agrarische bestemming behouden. Al met al kan dus gesteld worden dat in de gewijzigde situatie de bouw mogelijkheden niet toenemen maar zelfs verkleind worden nu deze door het wegnemen van een deel en het verkleinen van het oorspronkelijke bouwwlak beperkter worden.

5. Indien reclamanten menen dat zij door de wijziging van de bestemming schade leiden i.c. waardevermindering van hun bedrijf zal ontstaan, kunnen zij dit claimen bij de gemeente. Via een onafhankelijk onderzoek zal dan vastgesteld worden of er schade is ontstaan die niet voor rekening van reclamanten mag blijven. Eventuele planschade zal worden verhaald op de initiatiefnemers hetgeen is vastgelegd in een met de initiatiefnemers afgesloten overeenkomst. Niet wordt ingezien waarom dit de vaststelling van het plan in de weg staat.

dat de ingediende zienswijze gelet op het voorgaande geen aanleiding geeft het plan aan te passen of niet vast te stellen en derhalve ongegrond verklaard wordt;

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

besluiten:

1. Het wijzigingsplan 'Buitengebied Zuid 2013, wijzigingsplan Rithsestraat 172' (NL.IMRO.0758BW2016230006.0401) ongewijzigd vast te stellen;
2. Voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen.

30 AUG. 2016

Breda,
Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester.

, secretaris.