

Vuchtschootseweg 21 Breda

23 DECEMBER 2025

Gemaakt door: 



Bijlage bij besluit

Z2023-005616-V01

23-12-2025

Ven L

Vuchtschootseweg 21 Breda
Goede ruimtelijke onderbouwing

RAPPORTNUMMER
CONTACTPERSOON PLAN W

474.RO.01

(06-4)



Kievitsham 62
5333 GE Hoenzadriel
www.planw.nu

telefoonnummer:
06

email:
INFO@PLANW.NU



Inhoud

Vuchtschootseweg 21 Breda	2
Goede ruimtelijke onderbouwing.....	2
Hoofdstuk 1 Inleiding.....	6
1.1 Aanleiding en doel	6
1.2 Ligging van plangebied.....	6
1.3 Geldend bestemmingsplan	7
1.4 Planvorm afwijkingsbesluit.....	8
Hoofdstuk 2 Gebiedsanalyse	9
2.1 Ruimtelijke structuur.....	9
2.2 Functionele structuur.....	9
Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleid.....	10
3.1 Rijksbeleid.....	10
Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	10
Ladder voor duurzame verstedelijking	10
3.2 Provinciaal beleid	11
Omgevingsverordening Noord-Brabant (1 januari 2024)	11
Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (1 augustus 2023)	11
3.3 Gemeentelijk beleid.....	14
Omgevingsvisie “Breda, stad in een park”	14
Hoofdstuk 4 Planmotivering	15
4.1 Planbeschrijving	15
4.2 Planmotivering	18
Hoofdstuk 5 Milieu en landschap	19
5.1 Geur	19
Wettelijk kader.....	19
Onderzoek.....	19
Conclusie	19
5.2 Geluid wegverkeer	19
Wettelijk kader.....	19
Onderzoek.....	19
Conclusie	19
5.3 Bodem.....	19
Wettelijk kader.....	20
Onderzoek.....	20
Conclusie	20
5.4 Externe veiligheid.....	20
Wettelijk kader.....	20
Onderzoek.....	20
Conclusie	21
5.5 Bedrijven en milieuzonering	21
Wettelijk kader.....	21
Onderzoek.....	21

Conclusie	22
5.6 Luchtkwaliteit.....	22
Wettelijk kader.....	22
Onderzoek.....	23
Conclusie	23
5.7 Archeologie en cultuurhistorie.....	23
Wettelijk kader.....	23
Onderzoek.....	23
5.8 Water.....	24
Wettelijk en beleidskader	24
Onderzoek.....	24
5.9 Flora en Fauna.....	24
Wettelijk kader.....	24
Onderzoek.....	24
5.10 Voortoets Mer / Merrapportage / mer aanmeldnotitie	25
Wettelijk kader.....	25
Beoordeling	25
Conclusie	25
5.11 Verkeer en parkeren	25
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid.....	27
6.1 Toepassing Grondexploitatiewet.....	27
6.2 Financiële haalbaarheid	27
Hoofdstuk 7 Communicatie procedure.....	28
7.1 Tervisielegging	28
7.2 Beroep.....	28

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

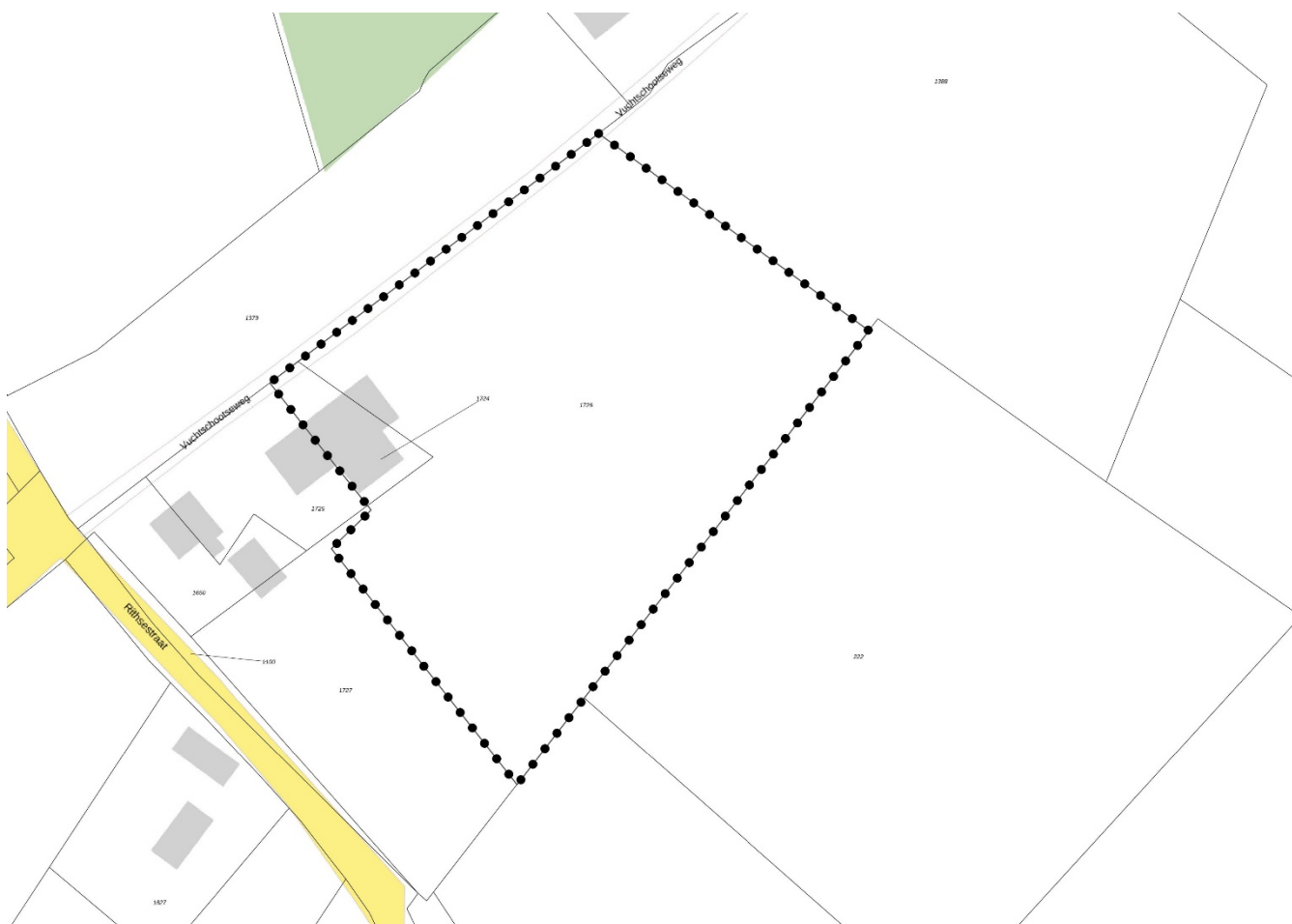
Op het perceel aan de Vuchtschootseweg 21 te Breda worden hobbymatig paarden en pony's gehouden en hiervoor is er een paddock, stallen, rijbak en voorzieningen. Sinds 1993 zijn paarden ter plaatse aanwezig op de locatie. In het verleden zijn er bedrijfsmatige paardenhouderijen gevestigd geweest. Momenteel worden de paarden en pony's slechts hobbymatig gehouden. Het betreft maximaal 12 dieren. De bak heeft als doel om de paarden en pony's te kunnen huisvesten en trainen. Er komen geen lesklanten zoals bij een manege.

Om de paarden en pony's met bestaande bouwwerken en lichtmasten te kunnen legaliseren is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend op 16 oktober 2023. Als voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet een aanvraag om een besluit is ingediend blijft het oude recht van toepassing tot het besluit onherroepelijk is indien bezwaar open staat dan wel indien geen bezwaar open staat tot het besluit van kracht wordt. Er is een besluit genomen op 4 juli 2024. Tegen het besluit is bezwaar ingediend. Gelet op de activiteit zoals beschreven in de verleende omgevingsvergunning had de uitgebreide procedure gevolgd dienen te worden.

De gemeente dient een nieuw besluit op de aanvraag nemen met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a onder 3° Wabo. Het gebruik past niet binnen het geldende bestemmingsplan, dat (inmiddels) van rechtswege onderdeel uitmaakt van het omgevingsplan. Een dergelijk besluit dient vergezeld te gaan van een goede ruimtelijke onderbouwing. De aanvraag wordt hierom aangevuld met voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ligging van plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Vuchtschootseweg 21 te Breda, in een gebied met een agrarische karakteristiek. De locatie is goed bereikbaar via het regionale wegennet en ligt nabij bos en polders, wat het tot een aantrekkelijke locatie maakt voor paardeneigenaren. Het perceel heeft een oppervlakte van circa één hectare en biedt voldoende ruimte voor de huisvesting van paarden en pony's en ondersteunende voorzieningen. De omgeving wordt gekenmerkt door een combinatie van landbouwgerelateerde functies. Er is sprake van functiemenging in een landelijk gebied.



Figuur 1 Afbeelding met kadastrale kaart en plangebied

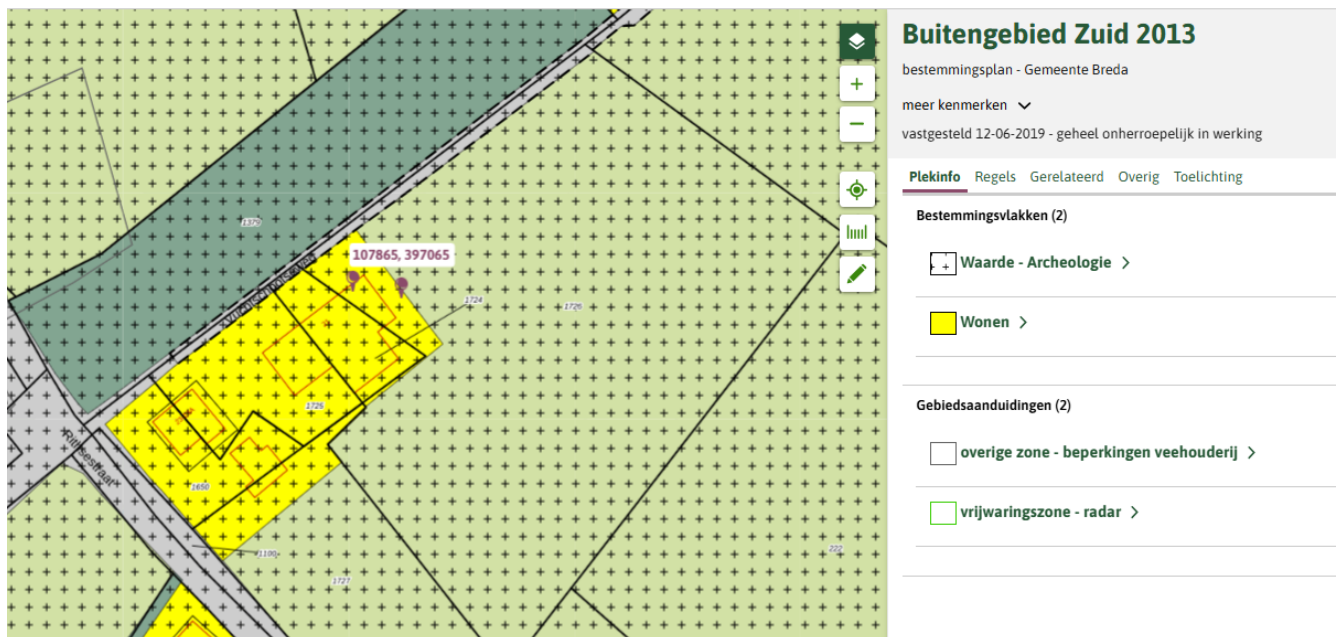
1.3 Geldend bestemmingsplan

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De onderhavige aanvraag omgevingsvergunning is echter op 16 oktober 2023 ingediend, en daarmee vóór de inwerkingtreding van de nieuwe wet. Op grond van artikel 4.4 van de Invoeringswet Omgevingswet wordt deze aanvraag afgehandeld volgens het oude recht, zoals dat gold onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Dit betekent dat:

- de aanvraag wordt beoordeeld aan de hand van het bestemmingsplan dat van kracht was op het moment van indiening;
- de planologische aanvaardbaarheid wordt gemotiveerd in het licht van een goede ruimtelijke ordening, zoals bedoeld in artikel 2.12 van de Wabo.

Hoewel het oude bestemmingsplan inmiddels is opgegaan in het omgevingsplan als bedoeld in de Omgevingswet, vormt dat geen aanleiding tot toetsing aan het nieuwe planregime. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (bijv. ECLI:NL:RVS:2020:2551) volgt dat het toetsingsmoment wordt bepaald door het tijdstip van indienen van de aanvraag. Dit waarborgt de rechtszekerheid voor de aanvrager.



Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied betreft Buitengebied Zuid 2013 (vastgesteld 12 juni 2019). Ter plaatse van het plangebied gelden de enkelbestemming Wonen en Agrarisch met waarden - Landschapswaarden met gebiedsaanduiding overige zone – beperkingen veehouderij en vrijwaringszone -radar, met een dubbelbestemming Waarde - Archeologie. De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met de daarbij behorende tuinen en erven. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' gelden regels voor de uitbreiding van of omschakeling naar een veehouderij. Hiervan is met het hobbymatig houden van paarden en pony's geen sprake. De voor Agrarisch met waarden- landschapswaarden aangewezen gronden zijn bestemd voor duurzaam agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening. Hobbymatig agrarisch gebruik valt hier onder.

Het hobbymatig houden van paarden en pony's is op zich niet strijdig met de enkelbestemming Wonen, echter vanwege de splitsing met het perceel van de woning op Vuchtschootseweg 23A is een overweging gemaakt over het gebruik van de gronden en de bijbehorende reeds aanwezige opstallen. Hoewel er sprake is van een andere eigenaar, blijft het bijgebouw planologisch onderdeel van de woning op 23A en wordt daarmee geen hoofdgebouw. In het bijgebouw wordt niet wordt gewoond (en ook niet mag worden gewoond). Ook zijn gedeelten van de bebouwing (zie paragraaf 2.2) in strijd met de bestemming Wonen. Tenslotte is het recreatief gebruik van de paardenbak dat verbonden is aan de hobby in strijd met de bestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden.

1.4 Planvorm afwijkingsbesluit

Voor het plan om het houden van maximaal 12 paarden en pony's te legaliseren is op datum een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de activiteit handelen in strijd met regels RO. De beslissing wordt voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het bijbehorende Besluit omgevingsrecht (Bor) kan de gemeente Breda meewerken aan legalisatie door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Hoofdstuk 2 Gebiedsanalyse

2.1 Ruimtelijke structuur

De planlocatie ligt aan de Vuchtschootseweg 21 te Breda, in het buitengebied ten westen van de stad. De omgeving heeft een overwegend agrarisch karakter, met open percelen, oude zandpaden, houtwallen, struweel en wegbeplanting bestaande uit onder meer zomereiken en beuken. Het gebied maakt deel uit van de buurtschap De Rith, een historisch gegroeide nederzetting met landschappelijke waarde. De naam "Rith" verwijst naar het nabijgelegen beekje de Bijloop.

Het perceel is 10.399 m² en bevat een hoofdgebouw (ca. 240 m² bvo, verdeeld over begane grond en verdieping), een schuilstal (ca. 122 m²), een buitenrijbak van ca. 30 × 20 meter, parkeervoorzieningen (ca. 220 m²), graslanden, mestplaats en diverse groenstroken. De inrichting en verkaveling zijn afgestemd op het houden van paarden en pony's in een paddock. Het gebruik sluit ruimtelijk aan bij de bestaande verkaveling en het landschapstype.

Er zijn geen toekomstige wijzigingen in de verkaveling of verhardingen voorzien. Alleen de mestplaats wordt verplaatst. De aanvraag beoogt uitsluitend legalisatie van de bestaande situatie.

2.2 Functionele structuur

In functioneel opzicht is sprake van het hobbymatig houden van paarden en pony's, waar meerdere eigenaren hun paard stallen. De paarden en pony's verblijven in een paddock waar zij zich vrij kunnen bewegen en hun natuurlijke gedrag kunnen vertonen. De inrichting van het perceel is hierop afgestemd, met een schuilstal, voederplekken, natuurlijke afscheidingen en beplanting.

In 1993 is een vergunning verleend voor de bouw van een tuindersloods, destijds behorend bij Vuchtschootseweg 23. In de jaren daarna is deze loods gesplitst; het oostelijke deel is eerst aangeduid als 23A en later administratief omgenummerd naar huisnummer 21. De huidige aanvraag ziet op het legaliseren van de interne inrichting van dit deel van de loods (verdiepingsvloer en indeling), evenals de aanwezige schuilstallen (groot en klein), het gebruik voor het hobbymatig houden van paarden en pony's (inclusief voorzieningen) en lantaarnpalen. Al deze elementen zijn al jarenlang in gebruik maar nog niet planologisch vergund.

De planlocatie is ontsloten via de onverharde Vuchtschootseweg. Op eigen terrein is parkeergelegenheid voor circa acht voertuigen en minimaal twaalf fietsen. Het initiatief leidt niet tot toename van verkeersbewegingen of wijziging van functies. De bestaande inrichting en het gebruik zijn passend binnen het omliggende gebied, dat zich kenmerkt door functiemenging van wonen, agrarisch gebruik en natuurwaarden.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleid

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kan worden ingespeeld op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050, brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Het Rijk wil sturen op en richting geven aan nationale belangen. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Bij kleinschalige ontwikkelingen op lokaal niveau dient rekening gehouden te worden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan is een kleinschalig initiatief passend binnen de nationale omgevingsvisie NOVI.

Conclusie

De legalisatie van het hobbymatig houden van paarden en pony's met hoofdgebouw, schuilstallen, lantaarns is een kleinschalige ontwikkeling. De omgevingsvergunning maakt geen water- en bodemverontreinigende activiteiten mogelijk. Door verdere inpassing met groen en verplaatsing van de mestplaats verdraagt het plan zich goed tot het landschap en wordt hinder voor omwonenden tot een minimum beperkt. Het plan is zodoende niet in strijd met de NOVI.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de (bestaande) ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen. De eerste trede bevat de vraag of er (regionale) behoefte is aan de ontwikkeling. De tweede trede vraagt of (een deel van) deze behoefte op te vangen is in bestaand stedelijk gebied. De laatste trede vraagt (indien het antwoord op de tweede vraag negatief is) of de beoogde locatie multimodaal ontsloten is of kan worden.

Zorgvuldig en intensief ruimtegebruik is uitgangspunt. In Artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten voorzien in een actuele regionale behoefte, bij voorkeur binnen bestaand stedelijk gebied door herstructurering, transformatie of anderszins. Als dat niet mogelijk is, dan

moet sprake zijn van een multimodale ontsluiting.

De ladder duurzame verstedelijking is van toepassing bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Onder een stedelijke ontwikkeling wordt op basis van artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i van het Bro verstaan: "Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving.

'In beginsel' is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

Conclusie

Het houden van paarden en pony's bij de woonfunctie (zonder toevoeging van een woonfunctie) is geen stedelijke ontwikkeling. Het ruimtebeslag is zeer beperkt en er is geen sprake van een functiewijziging. De woonbestemming blijft immers gehandhaafd en de activiteiten voor de paarden en pony's zijn dermate beperkt in aard en omvang dat deze niet op gespannen voet staan met de bestemming Wonen. Een toets aan de Ladder is niet aan de orde.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsverordening Noord-Brabant (1 januari 2024)

De Omgevingsverordening Noord-Brabant 2023 biedt kaders voor ontwikkelingen in het landelijk gebied. Voor de planlocatie gelden bepalingen over zorgvuldige inpassing, behoud van landschap en beperking van milieubelastende functies. De voorgestane legalisatie van het hobbymatig houden van paarden en pony's past binnen deze kaders. Er is geen sprake van strijd met provinciale doelen zoals behoud van agrarische structuur of bescherming van natuurwaarden. De inrichting is afgestemd op de landschappelijke context en draagt bij aan biodiversiteit. Het plan is daarmee in overeenstemming met het provinciaal ruimtelijk beleid.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (1 augustus 2023)

In de Omgevingsvisie zijn de strategische doelen van het provinciale beleid voor de langere termijn aangegeven. Het beleid en de daartoe te treffen maatregelen zijn uitgewerkt in programma's en waarden worden beschermd via de omgevingsverordening. Per 1 augustus 2023 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet ingaat.

Het plangebied valt geheel binnen de 'Groenblauwe mantel'. Op het plangebied ligt eveneens de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'. De huidige aanvraag ziet op het legaliseren van de interne inrichting van het deel van de loods met nummer 21 (verdiepingsvloer en indeling), evenals de aanwezige schuilstallen (groot en klein), het hobbymatig gebruik voor het houden van paarden en pony's (inclusief voorzieningen) en lantaarnpalen. Al deze elementen zijn al jarenlang in gebruik maar nog niet planologisch vergund.

Het onderhavige initiatief betreft voor wat betreft de legalisatie van bebouwing de ontwikkeling van kleinschalige voorzieningen (artikel 3.4.5 lov). Voor de legalisatie van het hobbymatig gebruik voor het houden van paarden en pony's zijn geen relevante regels in de Interim Omgevingsverordening van toepassing. Het betreft immers geen landbouwinrichting waarop de regels 'beperkingen veehouderij' van toepassing zijn.

Kleinschalige voorzieningen (artikel 3.4.5 lov)

Artikel 3.4.5. bepaalt als volgt: "De nieuwvestiging of uitbreiding van voorzieningen voor veldsporten, volkstuinen, schuilhutten en andere kleinschalige vrije-tijdsvoorzieningen als:

- a. de locatie in een kernrandzone ligt dan wel een gebied dat gezien de ligging en het feitelijk gebruik gerekend kan worden tot de kernrandzone;
- b. de beoogde ontwikkeling slechts een kleinschalige bebouwing of -voorziening met zich brengt;
- c. het bestemmingsplan borgt dat de voorziening inclusief de toegelaten bebouwing, kleinschalig blijft;
- d. de publieksaantrekkende werking beperkt is.

Beoordeling

Ad a. De locatie betreft een perceel met een paddock en enkele schuilstallen, direct behorend bij een bestaande

woning. Hoewel deze gronden in het provinciale ruimtelijke beleid (vooralsnog) niet zijn aangemerkt als kernrandzone, zijn er zowel op basis van feitelijke kenmerken als functionele ligging voldoende argumenten om deze gronden als zodanig te beschouwen.

De locatie wordt aan één zijde direct begrensd door glastuinbouwbedrijven en teeltondersteunende voorzieningen. Aan de andere zijden bevinden zich meerdere woningen. Dit resulteert in een overgangszone tussen het bebouwd gebied en het open buitengebied, wat kenmerkend is voor de kernrandzone.

Het gebruik als paddock en de aanwezigheid van schuilstallen sluiten aan bij een kleinschalig hobbymatig gebruik dat veel voorkomt in kernrandzones, waar wonen en beperkte agrarische of recreatieve functies met elkaar verweven zijn. De functie leidt niet tot een ruimtelijke uitstraling die wezenlijk anders is dan die van de nabijgelegen gronden die door de provincie wél als kernrandzone zijn aangewezen.

Ad b. De te legaliseren bebouwing betreft de interne inrichting van het deel van de loods met nummer 21 (verdiepingsvloer en indeling), de aanwezige schuilstallen (groot en klein), en lichtmasten. Dit is als kleinschalig aan te merken.

Ad c. Er wordt een vergunning aangevraagd waarmee uitsluitend de bestaande bebouwing wordt gelegaliseerd, er ontstaan derhalve geen verdere uitbreidingsmogelijkheden.

Ad d. Er is geen publieksaantrekkende werking; het zijn slechts paardeneigenaren die de paarden en pony's verzorgen en berijden. Er komen geen lesklanten. Er is geen sprake van een ruitersportvereniging, wedstrijden of manegeactiviteiten.

Artikel 3.5, 3.6, 3.7 en 3.8: Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

In de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2 lov) is in artikel 3.5 opgenomen dat een bestemmingsplan bij de evenwichtige toedeling van functies invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- c. meerwaardecreatie.

Ad a) - Zorgvuldig ruimtegebruik:

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
- nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
- er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
- bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
- gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel;

Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan bestaand stedelijk gebied of een bestaand bouwperceel.

Ad b) - Toepassing van de lagenbenadering:

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd;

De lagenbenadering omvat de effecten op:

- de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu;

Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Ad c) - meerwaarderecreatie:

Meerwaarderecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn;

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaarderecreatie.

Beoordeling

Voorwaarden ad a:

De toedeling van functies dient in beginsel plaats te vinden binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel. De legalisatie van bebouwing vindt plaats binnen een bestaand bouwperceel. Daarmee is geen sprake van nieuwvestiging.

Voorwaarden ad b:

Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de ondergrond. In Hoofdstuk 5 van onderhavige motivering wordt ingegaan op deze effecten;

Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de netwerklaag. Voor onderhavig initiatief heeft geen nieuwe infrastructuur te worden aangelegd. Voor het overige heeft het planvoornemen geen negatief effect op een natuurnetwerk, het energienetwerk en waterwegen.

Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de bovenste laag. De effecten op het milieu zijn beschreven in Hoofdstuk 5. Het planvoornemen ziet niet toe op de realisatie van een woning maar op legalisatie van bebouwing en voorzieningen voor het hobbymatig gebruik voor het houden van paarden en pony's bij een woning. Daarbij zal sprake zijn van landschappelijke inpassing (zie navolgend). Voor het overige wordt geen effect verwacht op de bovenste laag.

Voorwaarden ad c:

Er dient rekening te worden gehouden met meerwaarderecreatie. Hiervoor geldt dat met onderhavig initiatief invulling wordt gegeven aan een goede landschappelijke inpassing.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Art. 3.9 lov N-B schrijft voor dat een bestemmingsplan moet aangeven hoe een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied bijdraagt aan de verbetering van het de kwaliteit van het landschap. De toelichting dient dan ook een verantwoording te bevatten van de wijze waarop de kwaliteitsverbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd. Deze kwaliteitsverbetering dient binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied te passen. Dit kan bijvoorbeeld verzekerd worden middels landschappelijke inpassing, het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen of het slopen van bebouwing.

Beoordeling

Om het vereiste van kwaliteitsverbetering van het landschap nader vorm te geven is door de gemeente Breda de landschapsinvesteringsregeling vastgesteld. In deze landschapsinvesteringsregeling is een categorisering uitgewerkt, waarbij al naar gelang de categorie de mate van inspanning wordt bepaald. Hierbij worden de volgende categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden:

Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist;

Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing;

Categorie 3: Alle ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via met name een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

In onderhavige situatie is sprake van de legalisatie van de interne inrichting van het deel van de loods met nummer 21 (verdiepingsvloer en indeling), evenals de aanwezige schuilstallen (groot en klein), het hobbymatig gebruik voor het houden van paarden en pony's (inclusief voorzieningen) en lantaarnpalen. Derhalve hoeft in dit

geval geen investering te worden gedaan met betrekking tot kwaliteitsverbetering van het landschap en kan worden volstaan met louter de landschappelijke inpassing van de nieuwe situatie. De ontwikkeling valt daarmee in categorie 2 van de landschapsinvesteringsregeling.

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de nieuwe situatie is, aan de hand van de richtlijnen uit de landschapsinvesteringsregeling, een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, dat als bijlage 4 bij de aanvraag is gevoegd. Door middel van landschappelijke inpassing worden de kwaliteiten van natuur en landschap versterkt, hetgeen niet alleen gepaard gaat met een verbetering van de uitstraling van het plangebied naar de omgeving, maar ook met een potentiële verbetering voor de biodiversiteit in het plangebied.

Conclusie

Uit het voorgaande volgt dat onderhavig initiatief voldoet aan de voorwaarden uit artikel 3.9 lov.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie “Breda, stad in een park”

De omgevingsvisie “Breda, stad in een park” zet in op een gezonde, inclusieve en aantrekkelijke leefomgeving met ruimte voor particulier initiatief in het buitengebied, mits zorgvuldig ingepast. De legalisatie van het hobbymatig gebruik voor het houden van paarden en pony's sluit aan bij deze uitgangspunten. Het initiatief respecteert de landschappelijke kenmerken van de omgeving en versterkt deze met beplanting en biodiversiteitsmaatregelen. Er is geen strijd met omliggend agrarisch gebruik of andere functies. Het initiatief draagt bij aan een beleefbaar, natuurinclusief buitengebied en is daarmee in lijn met de gemeentelijke beleidsdoelen.

Hoofdstuk 4 Planmotivering

4.1 Planbeschrijving

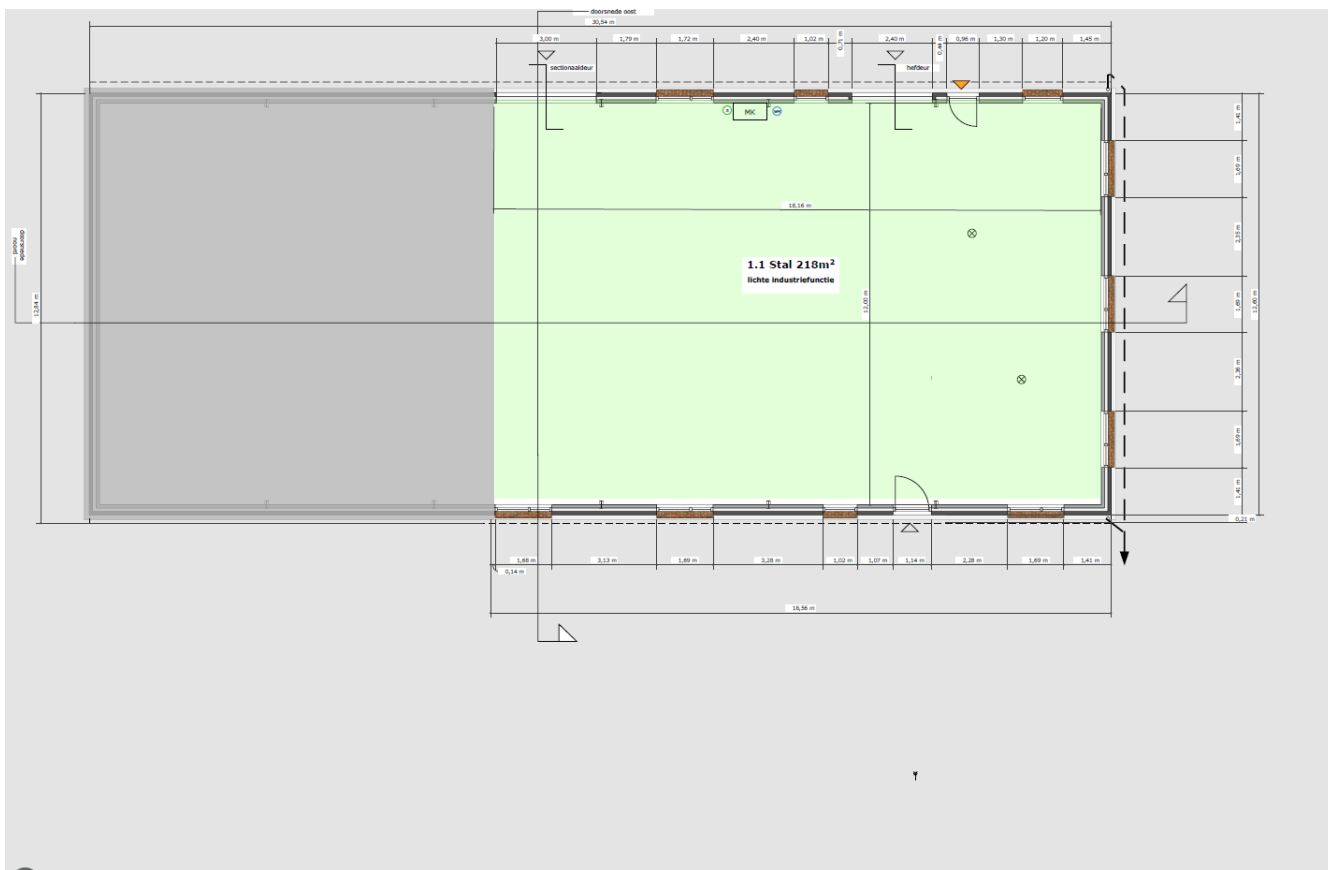
Het plan behelst de legalisatie van het hobbymatig gebruik voor het houden van paarden en pony's op het perceel aan de Vuchtschootseweg 21 te Breda. Deze bestaat uit een paddock met stallen, rijbak en ondersteunende voorzieningen. Sinds 1993 is er sprake van het houden van paarden op de locatie. Lange tijd is er door een andere eigenaar een bedrijfsmatige paardenhouderij gevestigd geweest. In de huidige situatie is de omvang en aard beperkter en hobbymatig. De paarden en pony's worden niet bedrijfsmatig gehouden. Er worden paarden en pony's gehouden in een natuurlijke habitat. Ter plaatse is geen KvK inschrijving gedaan, er wordt geen btw afgedragen, en er is geen sprake van commerciële activiteiten (geen reclame, geen website etc), er worden geen wedstrijden gehouden en er komen geen lesklanten (zoals dat bij manege activiteiten het geval is). Er worden alleen eigen paarden en pony's getraind door de paardeigenaren.

Op het terrein bevinden zich onder meer:

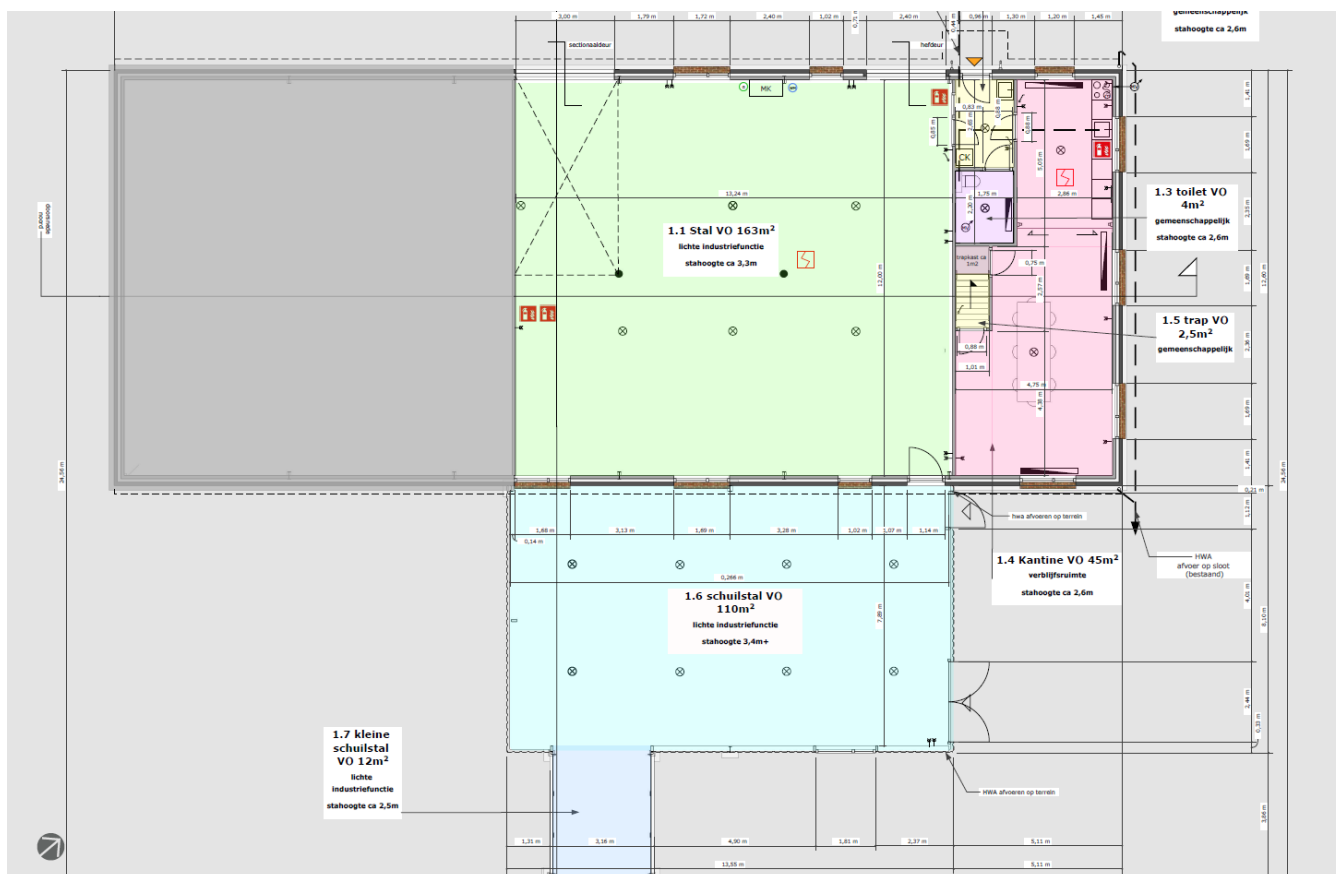
- een hoofdgebouw (oorspronkelijk tuindersloods, ca. 240 m2 bvo) met toiletruimte, hal, trap naar boven, kantine/verblijfsruimte en een verdiepingsvloer;
- een schuilstal (groot en klein, samen ca. 122 m2);
- een buitenrijbak van ca. 30 x 20 meter;
- vier lantaarnpalen waarmee de rijbak gericht kan worden verlicht;
- parkeervoorzieningen voor circa 8 voertuigen;
- een mestopslagvoorziening, welke voldoet aan alle voorschriften en jaarlijks wordt gecontroleerd door de omgevingsdienst Midden- en West-Brabant. De mest wordt maandelijks afgevoerd door een champignonkweker.
- erfbeplanting, hagen, solitaire bomen, graslanden en kruidenrijke groenstroken.

De aanvraag beoogt uitsluitend legalisatie van de bestaande feitelijke situatie: het legaliseren van de interne inrichting van het deel van de loods met nummer 21 (verdiepingsvloer en indeling), evenals de aanwezige schuilstallen (groot en klein), het hobbymatig gebruik voor het houden van paarden en pony's (inclusief voorzieningen) en lantaarnpalen. Er zijn geen toekomstige uitbreidingen of wijzigingen in de bebouwing of verharding voorzien. Wel wordt de mestplaats verplaatst. De huidige inrichting en het gebruik zijn afgestemd op het houden van paarden en pony's op een diervriendelijke, natuurlijke wijze.

Onderstaande figuren (afkomstig uit bijlage 2 en 3 bij de voorliggende aanvraag omgevingsvergunning) geven blijk van de bestaande vergunde bebouwing en nieuwe bebouwing.



Bebouwing vergund



Bebouwing nieuw

De volgende figuur geeft aan wat de nieuwe terreinindeling is, waarbij het groen grotendeels bestaand is.





Legenda

- plangebied
- mestplaats oud (te verwijderen)
- mestplaats (nieuw)
- paardenbak (bestaand)
- groen
- parkeren (bestaand)
- paddock
- gebouwen (bestaand)

Luchtfoto Actueel Ortho 8cm RGB



Vuchtschootseweg 21
Breda

Situatietekening (nieuw)
schaal 1:1000

PLANW

Kievitsham 62 5333 GE Hoenzadriel telefoon 06-48461485 info@planwnu www.planwnu

4.2 Planmotivering

De locatie is ruimtelijk en functioneel passend voor het beoogde gebruik. De omgeving heeft een agrarisch karakter en de paddock sluit qua schaal, aard en uitstraling aan bij het omliggende landschap. Er is sprake van een landschappelijke inpassing door middel van streekeigen beplanting en behoud en herstel van bestaande structuren, waaronder een nieuwe streekeigen haag en een karakteristieke bomenrij.

De paarden en pony's worden hobbymatig gehouden, de activiteit is kleinschalig en levert geen extra milieubelasting op voor de omgeving. Er wordt voldaan aan de relevante milieunormen, waaronder geur, geluid en externe veiligheid. Mest wordt op verantwoorde wijze opgeslagen en tijdig afgevoerd.

Het plan draagt bij aan een goede ruimtelijke ordening doordat het:

- voorziet in een logische legalisatie van bestaand gebruik;
- de bestaande landschappelijke structuren respecteert en versterkt;
- geen extra druk legt op mobiliteit, milieu of omgevingskwaliteit;
- bijdraagt aan biodiversiteit via vergroening, inheemse beplanting en faunavoorzieningen

Hoofdstuk 5 Milieu en landschap

5.1 Geur

Wettelijk kader

Per 1 januari 2013 zijn agrarische activiteiten onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit gebracht. In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder veehouderijen, eisen opgenomen. Voor de veehouderijen is aangesloten bij de systematiek uit de Wgv, dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen een maximaal toegestane geurbelasting geldt (diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, bijvoorbeeld varkens en pluimvee) en in andere gevallen vaste afstandseisen gelden (diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, waaronder melkrundvee).

De wet bevat normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Op grond van de Wgv gelden vaste afstanden van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. Bij deze afstanden gaat het om dieren waarvoor in de Rgv geen omrekeningsfactoren zijn vastgesteld (de extensieve veehouderijen).

De basis van de nationale regelgeving over vaste mestopslag is de Wet Milieubeheer. Op basis van deze wet kunnen voor zogenaamde "inrichtingen" regels worden vastgesteld in besluiten en regelingen (artikel 8.40 WMB). Dat is gebeurd in het Activiteitenbesluit Milieu en de Activiteitenregeling Milieu. Daarin staan de meeste nationale regels voor vaste mestopslag. Als uitgangspunt geldt dat het Activiteitenbesluit en de Activiteitenregeling dus alleen voor inrichtingen gelden.

Er is volgens de Wet Milieubeheer sprake van een inrichting indien er sprake is van een bedrijfsmatige activiteit of van een activiteit die de omvang heeft alsof zij bedrijfsmatig was en die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht (artikel 1.1.).

Indien er geen sprake is van een artikel 8.3. inrichting dan dient te worden bekeken of de mestopslag zelf een inrichting is als bedoeld in artikel 7.2. van het BOR.

Onderzoek

Er is sprake van een hobby met slechts enkele paarden en pony's (maximaal 12). Er vinden geen bedrijfsmatige activiteiten plaats. Het hobbymatig houden van paarden en pony's betreft geen inrichting in de zin van artikel 1.1 lid 1 Wet milieubeheer. Op grond van de Wgv gelden er geen vaste afstanden tot woningen.

De mestopslag is veel kleiner dan 10 m³ en is op zichzelf geen inrichting. De regels van het Activiteitenbesluit gelden voor deze situatie niet, en er is geen omgevingsvergunning milieu nodig.

Conclusie

Vanwege het hobbymatige karakter en de beperkte omvang van de mestopslag gelden er geen vaste afstanden op grond van de Wet geurhinder en veehouderij en Activiteitenbesluit.

5.2 Geluid wegverkeer

Wettelijk kader

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient, in verband met de relatie tussen de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet geluidhinder (Wgh), inzicht te worden geboden in de relevante geluidsaspecten. De Wgh stelt eisen aan de maximaal toegestane geluidsbelasting ten gevolge van de aanleg van een nieuwe weg en de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen. De Wgh bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidhinder door onder meer industrie, wegverkeer en spoorwegverkeer. De wet richt zich vooral op de bescherming van de burger in zijn woonomgeving en bevat bijvoorbeeld normen voor de maximale geluidsbelasting op de gevel van een huis.

Onderzoek

Met het plan wordt geen geluidgevoelig object of terrein gerealiseerd.

Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor medewerking aan het plan.

5.3 Bodem

Wettelijk kader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Of de bodem een planontwikkeling in de weg staat, wordt middels een historisch onderzoek en eventueel aangevuld met een bodemonderzoek bepaald. Als uit historisch onderzoek blijkt dat binnen de nieuwe bestemmingen sprake is geweest van een activiteit met een verhoogd risico op verontreiniging, dan is een volledig verkennend bodemonderzoek noodzakelijk. De resultaten van het historisch onderzoek, het bodemonderzoek en de conclusie met eventuele saneringsadviezen worden in het bestemmingsplan vermeld.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) staat dat een omgevingsvergunning, voor het bouwen op een vermoeden van ernstig verontreinigde grond, pas in werking treedt nadat:

- er is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan;
- er een melding is gedaan van een voornemen tot saneren.

Wet bodembescherming

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wet Bodembescherming (Wbb). In de Wbb is een saneringsdoelstelling bepaald (het saneren naar de functie) en een saneringscriterium (wanneer moet er gesaneerd worden (bij zogenaamde "spoed- of risicolocaties")).

Besluit bodemkwaliteit

Het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) geeft de lokale bevoegde gezagen de mogelijkheid om de bodemkwaliteit binnen hun gebied actief te gaan beheren binnen de gegeven kaders. Dit geeft onder andere ruimte voor nieuwe bouwprojecten, zoals woningen en wegen. Daarnaast worden de kwaliteit en de integriteit van belangrijke intermediairs bij bodemactiviteiten beter geborgd. In het besluit staan ook regels met betrekking tot het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie.

Onderzoek

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft tot doel het mogelijk maken van het hobbymatig gebruik voor het houden van paarden en pony's. Het initiatief betreft geen functiewijziging of nieuwbouw van 'bodemgevoelige' voorzieningen. De omgevingsvergunning tot legalisatie van het hobbymatig gebruik voor het houden van paarden en pony's maakt evenmin water- en bodemverontreinigende activiteiten mogelijk. Onderzoek naar de bodemkwaliteit wordt in het kader van dit initiatief niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Het aspect bodem vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.4 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventueel aanwezige externe risico's die de veiligheid negatief kunnen beïnvloeden. Hiertoe zijn de risico's gekwantificeerd door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico van een bepaalde activiteit is de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde maar een oriënterende waarde die de personendichtheid binnen een invloedsgebied relateert aan een bepaalde maat voor risico aanvaarding.

Onderzoek

Nieuwe kwetsbare objecten mogen niet binnen de risicocontour van bestaande risicobronnen liggen. Het plan maakt echter geen kwetsbare objecten mogelijk.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor uitvoering van het voorgenomen initiatief.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Milieuzonering betekent het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en zich recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering

In de brochure *Bedrijven en milieuzonering* (VNG, 2009) wordt een handreiking gegeven voor het verantwoord inpassen van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. De handreiking geeft informatie over een aantal ruimtelijk relevante milieuaspecten van een scala van bedrijfsactiviteiten. In deze handreiking worden bedrijven ingedeeld in verschillende categorieën, al naar gelang de mate van hinder en inpasbaarheid. Ook maakt de handreiking onderscheid in verschillende gebiedstypen zoals een rustige woonwijk, rustig buitengebied en gemengd gebied. Aan de hand van de categorie-indeling kan bepaald worden of, en eventueel onder welke voorwaarden, een bedrijf inpasbaar is in de omgeving.

Onderzoek

Omgevingstype

In de VNG-uitgave wordt aangegeven dat een gemengd gebied een gebied is met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De directe omgeving van het plangebied kan worden beschouwd als een rustig buitengebied, zoals bedoeld in de VNG-brochure omdat ter plaatse milieugevoelige en milieuhinderlijke functies elkaar niet op korte afstand afwisselen. Dit betekent dat de richtafstanden, zoals genoemd in de brochure, niet gereduceerd kunnen worden.

Categorie bedrijvigheid

Met de legalisatie van het hobbymatig gebruik voor het houden van paarden en pony's wordt een milieuhinderlijke functie toegevoegd. Voor het toelaten van milieuhinderlijke bedrijvigheid worden meestal de afstanden uit de Brochure bedrijven en milieuzonering van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) gehanteerd. Voor een paardenfokkerij of –houderij beveelt de VNG-brochure voor geur een afstand aan van 30, voor stof en geluid 10 meter (in rustig buitengebied).

Daarbij dient in aanmerking genomen te worden dat de tuin van een woning niet als geurgevoelig object wordt aangemerkt in de zin van artikel 1 lid 1 Wgv en niet geluidgevoelig in de zin van de Wet geluidhinder. Een tuin wordt doorgaans ook niet afzonderlijk aangemerkt als stofgevoelig. Ook al zijn tuinen formeel geen "gevoelige objecten", het bevoegd gezag moet bij de ruimtelijke afweging wél onderbouwen dat geur-, stof- en geluidhinder in de tuin niet tot een onaanvaardbare situatie leidt.

Gemeenten mogen van de richtafstanden afwijken, maar moeten dat wel gemotiveerd doen. Het hobbymatige karakter kan een kleinere afstand motiveren. Het uitgangspunt hierbij is dat bij het aanhouden van deze afstanden een aangenaam woon- en leefklimaat wordt verondersteld. Ook het hobbymatig gebruik van de paardenbak kan leiden tot lichthinder, geluidhinder, stofhinder en geurhinder.

Beoordeling

Er moet worden gemeten tussen de gevoelige functie (grens bestemming wonen) en de grens vanwaar de hinderlijk activiteit plaatsvindt, zoals stal, paddock, mestopslag etc. De kortste afstand tot een woonbestemming van derden is momenteel 0 meter. Deze wordt overwegend 10 meter nadat er een haag is gerealiseerd op de erfgrans. De bestaande afstand tussen de mestplaats en de tuin van de dichtstbijzijnde woning is 4m. De mestplaats wordt verplaatst naar een afstand van 50m van de dichtstbijzijnde tuin. De bestaande afstand tussen de paardenbak en de tuin van de dichtstbijzijnde woning is 21,5m.

De hinder die samenhangt met een hobbymatig gebruik van een paardenbak is niet vergelijkbaar en met die van een paardenbak bij een manege of paardenpension. Daarom is het heel redelijk om andere afstanden te hanteren.

Hiertoe kan het volgende worden aangevoerd:

- De paardenbak veroorzaakt met name stof-, geluid en lichthinder.
- Ter beperking van lichthinder als gevolg van het gebruik van de verlichting bij de paardenbak wordt op de grens met de woonbestemming een hoge dichte groene haag gerealiseerd.
- De paardenbak veroorzaakt met name stof-, geluid en lichthinder. De paardenbak wordt slechts incidenteel (niet in een frequentie die verwacht zou worden bij bedrijfsmatig gebruik) gebruikt. Jurisprudentie van de Raad van State (LJN: BX7677, 201201481/1/A1) bevestigt dat voor paardenbakken met een lage gebruiksintensiteit niet hoeft te worden vastgehouden aan de voorgeschreven richtafstand van 30 meter.
- De paddock veroorzaakt met name zicht-, stof- en geurhinder. De paardenbak wordt slechts voor enkele paarden en pony's gebruikt, niet in een mate die verwacht zou worden bij bedrijfsmatig gebruik. Ter onderbouwing dat een kortere afstand dan de richtafstand uit de VNG-publicatie kan worden gehanteerd kan dezelfde jurisprudentie van de Raad van State worden aangehaald.
- Ter beperking van stof- en lichthinder als gevolg van het gebruik van de paddock wordt op de grens met de woonbestemming een groene haag gerealiseerd. De breedte van de groenstrook wordt 10 meter. Aan de richtafstand voor stof en geluid kan ter plaatse van de nieuwe groenstrook worden voldaan.
- Geur heeft de grootste hinderafstand. Deze hangt met name samen met de mestopslag. Mest in de paddock wordt namelijk direct weggehaald en tijdelijk opgeslagen. De mestopslag is kleiner dan 10 m³ en daarom geen vergunningplichtige inrichting. De paarden en pony's staan nooit op stal maar in een paddock. De mest wordt droog in de mestbak gedeponiseerd en verspreidt zeer weinig stank. Ter verdere voorkoming van geurhinder wordt de mestopslag verplaatst. De afstand bedraagt in de nieuwe situatie 50 meter tot de dichtstbijzijnde bestaande tuin.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen beletsel voor medewerking. Er is gemotiveerd dat in deze specifieke situatie kan worden afgeweken. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij omliggende woningen kan worden gegarandeerd.

5.6 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit. De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ vastgesteld op 11 juni 2011 voor PM₁₀ en 1 januari 2015 voor NO₂.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toeneemt dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen. Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als tenminste aan een van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;

de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
projectsaldering kan worden toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

Onderzoek

Er wordt geen nieuwe functie met een verkeersaantrekkende werking toegevoegd.

Dit betekent dat de voorgenomen ontwikkeling is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daardoor is toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

Conclusie

De voorgestane ontwikkeling is aan te merken als een project dat NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit is dan ook niet nodig.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen oplevert voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Archeologie en cultuurhistorie

Wettelijk kader

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is geregeld in het Europese Verdrag van Valetta (Malta). In 1992 ondertekenden twintig Europese staten, waaronder Nederland, dit verdrag. De belangrijkste uitgangspunten van het verdrag zijn:

- archeologische waarden dienen zoveel mogelijk (in situ) in de bodem bewaard te blijven en beheermaatregelen dienen genomen te worden om dit te bewerkstelligen;
- vroeg in de ruimtelijke ordening dient al rekening gehouden te worden met archeologie;
- bodemverstoorders betalen het archeologisch (voor)onderzoek en mogelijke opgravingen wanneer behoud in situ niet mogelijk is.

Het verdrag werd in 1998 door een goedkeuringswet bekrachtigd en op 1 september 2007 in de Wet op de archeologische monumentenzorg vertaald in nieuwe wetgeving. De wet regelt in aansluiting op het Europese verdrag de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, onder andere door inpassing van de belangen van archeologie in de ruimtelijke ordening.

Erfgoedwet

De Erfgoedwet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

In de Erfgoedwet is geregeld hoe monumenten aangewezen kunnen worden als beschermd monument. De wet heeft betrekking op gebouwen en objecten, stads- en dorpsgezichten, archeologische waarden en op het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

Onderzoek

Op de archeologische beleidskaart staat aangegeven waar en voor welke bodemverstoringen vrijstelling wordt verleend van archeologisch onderzoek.

De locatie ligt in een gebied met middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde. Omdat het initiatief uitsluitend ziet op de legalisatie van bestaande bebouwing en inrichting, en geen bodemverstoring ingrepen

omvat, is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Wat betreft cultuurhistorie ligt het perceel in een historisch gegroeid landschap. De aanwezigheid van een (streekeigen) haag, houtwallen en de zandwegstructuur geven het terrein een kenmerkende uitstraling. Het plan respecteert en behoudt deze structuren. Hierdoor wordt bijgedragen aan behoud van cultuurhistorische waarden ter plaatse.

5.8 Water

Wettelijk en beleidskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient inzicht te worden gegeven in de effecten van ruimtelijke plannen op de waterhuishouding. Dit volgt uit het Besluit ruimtelijke ordening en is nader uitgewerkt in beleid van zowel het waterschap Brabantse Delta als de gemeente Breda.

Ten tijde van de aanvraag (2023) gold voor het waterschap de Keur van Brabantse Delta. Deze kende geen specifieke normering voor verhardingstoename bij legalisatie van bestaande situaties, tenzij sprake was van afvoer naar oppervlaktewater of grondwaterverhoging. Per 1 januari 2024 is de Waterschapsverordening Brabantse Delta 2024 in werking getreden. Deze bevat onder andere regels voor beschermingszones van watergangen en voor het aanbrengen van verhard oppervlak. Voor de gemeente Breda gold ten tijde van de aanvraag het “Stedelijk Waterplan Breda 2019–2023”. Hierin wordt het belang onderstreept van klimaatadaptieve maatregelen, waaronder het vasthouden en verwerken van hemelwater op eigen terrein. Hoewel dit beleid inzet op bewust waterbeheer, bevatte het geen afdwingbare normering voor waterberging bij het legaliseren van bestaande situaties zonder feitelijke toename van verharding.

Onderzoek

Het perceel aan de Vuchtschootseweg 21 ligt in het beheersgebied van waterschap Brabantse Delta, binnen het stroomgebied van de Bijloop. De locatie grenst niet aan open water en bestaat grotendeels uit grasland, paddock, beplanting en bestaande bebouwing, waaronder een rijbak. Alle functies zijn al geruime tijd fysiek aanwezig. Het plan beoogt geen uitbreiding, maar legalisatie van de bestaande situatie.

Hoewel juridisch sprake is van verhardingstoename, wijzigt de feitelijke situatie niet. Er wordt geen extra verharding aangebracht en het hemelwater infiltreert lokaal op natuurlijke wijze in de bodem. Er is geen aansluiting op het riool of sprake van afvoer naar oppervlaktewater. De paddock is onverhard en doorlatend van aard.

Onder het huidige regime zou geen verplichting ontstaan tot compensatie in de vorm van waterberging of vertraagde afvoer.

Conclusie

De legalisatie van het bestaande hobbymatig gebruik voor het houden van paarden en pony's leidt niet tot wijziging van de waterhuishouding. Er is geen sprake van toename van afstromend hemelwater, verslechtering van waterkwaliteit of beïnvloeding van waterveiligheid. Zowel het waterschapsbeleid als het gemeentelijke waterplan vormen geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief. Het aspect water wordt dan ook als aanvaardbaar beoordeeld.

5.9 Flora en Fauna

Wettelijk kader

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wnb betreft zowel soortenbescherming (voorheen Flora- en faunawet) als bescherming van (Europese) natuurgebieden (voorheen Natuurbeschermingswet 1998). In deze wet zijn de EU-richtlijnen voor de bescherming van soorten opgenomen (Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn). Nationaal beschermde soorten vallen ook onder deze wet.

De doelstelling is de bescherming en behoud van in het wild levende planten en dieren. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten zonder ontheffing verboden zijn. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen vooraf de effecten op Natura 2000-gebieden onderzocht te worden. Ook dient vooraf onderzocht te worden of en welke beschermde dier- en plantensoorten voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Onderzoek

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap of Ecologische Hoofdstructuur. Het gebied ligt nabij natuurwaarden als de Bijloop en vloeiwieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland, maar grenst er niet direct aan.

De afstand tot Natura 2000 gebied Ulvenhoutse Bos is ruim 6300m en de afstand tot Natura2000 gebied Heesbossen, Vallei van Marke en Merkske en Ringven met valleigronden langs de Heerlese Loop bedraagt zelfs ruim 8400m.

Het plan voorziet niet in (bouw)activiteiten of functiewijzigingen die leiden tot een relevante toename van stikstofemissie. Aangezien het initiatief uitsluitend ziet op legalisatie van (langdurig) bestaand gebruik en geen feitelijke wijziging of uitbreiding plaatsvindt, is geen toename van stikstofdepositie te verwachten. Gezien ook de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (ruim 6 kilometer), is het opstellen van een AERIUS-berekening niet nodig.

De bestaande situatie draagt in toenemende mate bij aan biodiversiteit. De solitaire bomen, kruidenrijke graslanden en het geplande aanvullende groen (waaronder fruitbomen en knotwilgen) creëren een aantrekkelijk leefgebied voor insecten, vogels en kleine zoogdieren.

In de schuilstal nestelen zwaluwen en mussen; het plan voorziet in het ophangen van extra vleermuiskasten en uilenkasten. Hiermee wordt structureel ingezet op behoud en verbetering van de ecologische kwaliteit.

Het plan ligt niet binnen beschermde natuurgebieden en vormt geen belemmering voor instandhoudingsdoelen van het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000. Er is geen sprake van kap of verstoring van beschermde flora of fauna.

5.10 Voortoets Mer / Merrapportage / mer aanmeldnotitie

Wettelijk kader

Volgens de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) dient bij bepaalde activiteiten te worden onderzocht of deze aanleiding geven tot het opstellen van een milieueffectrapport (MER). Het kan gaan om een directe m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht (formeel of vormvrij), afhankelijk van de aard, omvang en locatie van het initiatief. Daarbij zijn met name bijlage C en D van het Besluit m.e.r. leidend.

Voor projecten waarvoor geen directe m.e.r.-plicht geldt, maar die wel onder de drempelwaarden van bijlage D vallen of hieraan raken, dient in het kader van een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden vastgesteld of sprake is van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen.

Beoordeling

De legalisatie van het bestaande hobbymatig houden van paarden en pony's aan de Vuchtschootseweg 21 betreft geen activiteit die voorkomt op bijlage C of D van het Besluit m.e.r. Er is geen sprake van een grootschalige veehouderij, geen functiewijziging met relevante milieugevolgen en geen vestiging of uitbreiding van een inrichting als bedoeld in artikel 7.2 van de Wet milieubeheer. Het plan voorziet niet in nieuwe bouwactiviteiten of grootschalige infrastructurele ingrepen.

De activiteit leidt niet tot significante effecten op beschermde natuurgebieden, bodem- of waterkwaliteit, luchtkwaliteit, geluidbelasting of gezondheid. De inrichting en het gebruik zijn al sinds lange tijd aanwezig en wijzigen feitelijk niet. Tevens ligt het perceel buiten het Natuurnetwerk Nederland en buiten de invloedssfeer van Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Het voornemen betreft een kleinschalige legalisatie van bestaand gebruik zonder noemenswaardige milieugevolgen. Geconcludeerd wordt dat geen sprake is van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen die het opstellen van een milieueffectrapport (MER) noodzakelijk maken. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is uitgevoerd en leidt tot de conclusie dat er geen m.e.r.-plicht geldt. Een m.e.r.-aanmeldnotitie is dan ook niet vereist.

5.11 Verkeer en parkeren

De locatie is ontsloten via de Vuchtschootseweg, een onverharde weg met beperkt verkeer. Het gebruik van het perceel wijzigt niet; er is enkel sprake van legalisatie van bestaand gebruik. Er worden geen extra

verkeersbewegingen gegenereerd.

Op het perceel zijn acht parkeerplaatsen aanwezig: zes buiten en twee binnen in het hoofdgebouw. Daarnaast is stallingsruimte aanwezig voor minimaal twaalf fietsen.

De gemeente Breda hanteert in haar parkeernormen geen specifieke categorie voor paddocks. Aansluiting bij de categorie "dierenpark" (vier parkeerplaatsen per hectare netto terrein) is voorstelbaar en levert een norm van vier plekken op. De bestaande capaciteit voldoet hier ruim aan. Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor medewerking aan het initiatief.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Toepassing Grondexploitatiewet

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw daarvan planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van één of meer woningen en de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen. Ook de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd, valt daaronder. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. 5.1.1 beoordeling.

6.2 Financiële haalbaarheid

Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De ontwikkelingskosten zijn geheel door de initiatiefnemer gedragen. Op grond van artikel 6.2.1 Bro is er geen sprake van een 'aangewezen bouwplan'. Er is geen reden voor de gemeenteraad om een exploitatieplan vast te stellen of het verhaal van kosten van de grondexploitatie 'anderszins te verzekeren'. Initiatiefnemer heeft voor eigen rekening en risico de bouwwerkzaamheden geheel op eigen terrein uitgevoerd. Hiermee is sprake van een financieel uitvoerbaar plan. Voor deze aanvraag kan worden afgezien van een exploitatieplan aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. De gemeente sluit met de initiatiefnemer een planschade overeenkomst af, waarin de verantwoordelijkheid voor eventuele planschadekosten wordt vastgelegd. En verder dienen de plankosten op basis van de gemeentelijke legesverordening in rekening te worden gebracht.

Hoofdstuk 7 Communicatie procedure

7.1 Tervisielegging

Omdat slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a onder 3° Wabo is de 'uitgebreide voorbereidingsprocedure' van artikel 3.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing. Hiertoe wordt het ontwerpbesluit 6 weken ter inzage gelegd. Wanneer er zienswijzen worden ingediend worden deze betrokken bij de besluitvorming.

7.2 Beroep