



Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Nieuw Ginneken, Woestenbergsseweg 4 Bavel'.

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Nieuw-Ginneken, Woestenbergsseweg 4 Bavel' (met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2014055005-0401) gewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig het bijgevoegde raadsvoorstel en -besluit.
2. Geen exploitatieplan voor het onder 1. genoemde plan vast te stellen.
3. Na vaststelling van het onder 1. genoemde plan een verzoek om vervroegde publicatie in te dienen bij Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant.

Inleiding

De gemeente heeft in 2005 de gronden Woestenbergsseweg 4 in Bavel aangekocht ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling van het bedrijventerrein Bavel-Zuid. Sindsdien is het bijbehorende pand tijdelijk beheerd. Ondertussen is duidelijk dat realisatie van het bedrijventerrein niet op korte termijn aan de orde zal zijn en is gezocht naar een vorm van beheer voor een langere periode waarbij de gemeente te zijner tijd zonder problemen weer vrij kan beschikken over de gronden en het pand. Gedurende die zoektocht is een verzoek binnengekomen van dhr. Driessen voor een locatie voor zijn bedrijf (Ariba dagbesteding v.o.f.). De heer Driessen wil het betreffende perceel met bijbehorende opstallen huren om een actieve dagbesteding (maandag tot en met vrijdag van 9 tot 16 uur) aan te bieden aan mensen met een licht verstandelijk beperking en/of psychische klachten. Hij zal er ook met zijn gezin gaan wonen. In de nabije omgeving van de locatie bevinden zich weinig andere woningen, het aantal direct omwonenden is daardoor zeer beperkt. Hierdoor kunnen de cliënten in alle rust en ruimte, zonder te veel afleiding, werken. Er vindt uitsluitend dagbesteding plaats, op de locatie vinden geen overnachtingen plaats van de cliënten.

Het verzoek past niet in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Nieuw-Ginneken' (en 'Buitengebied Nieuw-Ginneken, partiële herziening 2010'), waarin de locatie de bestemming 'Woondoeleinden' en 'Agrarisch gebied' heeft. Binnen deze bestemmingen is het uitoefenen van een maatschappelijke functie niet toegestaan. Om dagbesteding en bewoning mogelijk te maken is het bestemmingsplan 'Buitengebied Nieuw Ginneken, Woestenbergsseweg 4 Bavel' opgesteld.

Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 12 juni tot en met 23 juli 2014 ter inzage gelegen. Tevens zijn in de omgeving van het plangebied Breda Berichten verspreid en is een inloopbijeenkomst gehouden op 3 juli 2014. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel is het ontwerpbestemmingsplan ambtshalve op de volgende punten gewijzigd:

- De toelichting is aangepast ten behoeve van de leesbaarheid en als gevolg van het aangepaste plangebiedgrens, tevens is de toelichting aangevuld met een passage over het beplantingsplan;
- Binnen de bestemming 'Natuur' is de mogelijkheid om verharding aan te brengen geschrapt om te voorkomen dat in het plangebied verharding wordt aangebracht op de gronden met de bestemming 'Natuur'. Tevens is in deze bestemming een maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegevoegd;
- Op de verbeelding is de ligging van het bestemmingsvlak 'Natuur' aangepast;
- De begrenzing van het plangebied is aangepast en in overeenstemming gebracht met de ligging van de erfgrans.



Beoogd effect van het besluit

Met het vaststellen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Nieuw-Ginneken, Woestenbergseweg 4 Bavel' wordt het volgende planologisch mogelijk gemaakt:

- het mogen aanbieden van uitsluitend dagopvang (geen nachtverblijf) aan mensen met een licht verstandelijk beperking en/of psychische klachten;
- de aanwezigheid van één bedrijfswoning;
- natuuraanleg, ten behoeve van landschappelijke inpassing.

Uitvoering van het besluit

Na vaststelling van het bestemmingsplan dient, in verband met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, 6 weken te worden gewacht met de bekendmaking. Omdat deze wijzigingen niet van invloed zijn op provinciale belangen wordt na vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek om vervroegde publicatie neergelegd bij Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant. Na publicatie van het plan volgt een beroepstermijn van 6 weken waarbinnen het plan ter inzage wordt gelegd en beroep kan worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep tegen het plan wordt ingesteld is na deze termijn het bestemmingsplan onherroepelijk. Vanaf de datum van onherroepelijkheid kan ook een omgevingsvergunning worden verleend.

Argumenten

1. De gemeente Breda heeft in 2005 het perceel Woestenbergseweg 4 aangekocht ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling van bedrijventerrein Bavel-Zuid. Sindsdien is het pand tijdelijk beheerd. In de Structuurvisie Breda 2030 is Bavel-Zuid aangemerkt als strategische reservelocatie voor de realisatie van bedrijventerreinen (maximaal 35 hectare netto) in de periode na 2020. Met de ontwikkeling van Bavel-Zuid kan pas worden gestart als er geen nieuwe bedrijvenlocaties meer beschikbaar zijn, er geen mogelijkheden meer zijn voor herstructurering en revitalisering van bestaande terreinen of de marktomstandigheden aanleiding geven tot heroverweging. De betreffende locatie kan dus tot die tijd voor andere doeleinden verhuurd worden, zoals ten behoeve van de voorgenomen functiewijziging, zijnde het aanbieden van uitsluitend dagbestedingsactiviteiten.
2. Voor wat betreft 'zorg' streeft de gemeente er naar om in de toekomst kwetsbare mensen in de eigen omgeving en in het eigen sociale netwerk te ondersteunen. Uitgangspunt is dat mensen zelf bepalen hoe hun vorm van zorg er uit ziet. Hierbij geldt dat ondersteuning zoveel mogelijk georganiseerd wordt in de omgeving van mensen en met gebruikmaking van voorzieningen die daar zijn. De voorgenomen ontwikkeling voor het aanbieden van dagbesteding op deze locatie past in dit uitgangspunt van de gemeente. Het verplicht overigens de gemeente niet om diensten af te nemen van initiatiefnemer.
3. Om alle zorg te kunnen bieden die nodig geacht wordt voor de cliënten werkt Ariba dagbesteding in kleine groepen. Dit betekent maximaal vijf cliënten op één begeleider. Door deze intensieve aanpak krijgen cliënten de zorg en aandacht die ze nodig hebben om goed te functioneren. Ariba dagbesteding bestaat uit twee eigenaren die zelf de werkzaamheden met de cliënten verrichten. Vandaar dat op de locatie aan **maximaal 10 cliënten** per dagdeel dagopvang mag plaatsvinden.
4. Er is ook gekeken hoe de te huisvesten doelgroep zich verhoudt tot de doelgroep voor het project '**Stedelijk Kompas**'. Voor deze doelgroep (o.a. thuis- en daklozen) is de gemeente namelijk verantwoordelijk voor de huisvesting, voor andere doelgroepen niet. Voorgenomen ontwikkeling betreft een ander doelgroep dan 'Stedelijk Kompas'. De bestemming 'Maatschappelijk' is specifiek toegeschreven op de plannen van Ariba dagbesteding. In de bestemmingsomschrijving is opgenomen dat "uitsluitend dagopvang van maximaal 10 cliënten, die, onder begeleiding, zowel (agrarische) activiteiten als productie werkzaamheden verrichten en waarbij nachtverblijf niet is toegestaan" is toegestaan. Andere maatschappelijke functies zijn niet mogelijk gemaakt.
5. Het bestemmingsplan is ook in lijn met het huidige provinciale beleid (o.a. Verordening ruimte) inzake het buitengebied. Zo wordt geïnvesteerd in de kwaliteit van het landschap volgens de Landschapsinvesteringsregeling Breda. De **kwaliteitsverbetering van het landschap** wordt in dit geval door de gemeente op de locatie aangelegd. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing en landschapsverbetering wordt een deel van het perceel voor natuur ingericht. De feitelijke aanleg van de natuurstrook is gewaarborgd in het collegebesluit van 3 juni 2014 (42304) waarin naast het besluit tot vrijgave van het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Nieuw Ginneken, Woestenbergseweg 4 Bavel' ook is besloten tot het aangaan van de verplichting een landschappelijke inpassing aan te leggen, te beheren en te onderhouden, een ander voor eigen rekening en risico van de gemeente Breda.



Naast deze realisatieverplichting is het behoud van de strook planologisch gewaarborgd middels de bestemming 'Natuur'. Bij de aanleg van de natuurstrook moet rekening gehouden worden met het feit dat de locatie is gereserveerd als strategische reservelocatie voor de realisatie van bedrijventerreinen en dat de gronden op termijn hiervoor gebruikt zullen gaan worden. De aard van de beplanting moet zich dan ook verenigen met het tijdelijke karakter van de natuurstrook. Op het moment dat de natuurstrook plaats moet maken voor een bedrijventerrein zal deze natuur elders gecompenseerd (moeten) worden.

6. Een conceptontwerp van het bestemmingsplan is reeds toegestuurd in het kader van het **vooroverleg**. Diverse instanties hebben van 28 maart tot en met 8 mei 2014 de mogelijkheid gehad om te reageren op het plan. Het waterschap en de provincie hebben aangegeven geen inhoudelijke opmerkingen te hebben op het plan. Alleen van de dorpsraad Bavel is een inhoudelijke reactie ontvangen:

1. de omwonenden betreuren het dat zonder dat daarvoor toestemming is verleend, een loods op het perceel is gebouwd;

Reactie: Ook de gemeente betreurt het dat initiatiefnemer zonder omgevingsvergunning een loods op het perceel heeft gebouwd. Daarom moet initiatiefnemer, nadat voorliggend bestemmingsplan rechtskracht heeft gekregen, alsnog een aanvraag voor omgevingsvergunning indienen teneinde de reeds gebouwde loods te legaliseren. Tot die tijd mag dhr. Driessen de loods niet gebruiken ten behoeve van de dagbesteding. Het bestemmingsplan hoeft verder niet aangepast te worden naar aanleiding van deze opmerking.

2. gezien het feit dat voorgesteld wordt om de bestemming te wijzigen in 'Maatschappelijk' met derhalve een brede toepassing, zouden de omwonenden graag in het plan opgenomen willen hebben dat ter plekke uitsluitend de voorgestelde dagopvang kan gaan plaatsvinden.

Reactie: In de bestemming 'Maatschappelijk' is reeds in de bestemmingsomschrijving opgenomen dat "uitsluitend dagopvang van maximaal 10 cliënten, die, onder begeleiding, zowel (agrarische) activiteiten als productie werkzaamheden verrichten en waarbij nachtverblijf niet is toegestaan" is toegestaan. Andere maatschappelijke functies zijn niet mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan hoeft dus niet te worden aangepast.

7. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 12 juni tot en met 23 juli 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn **geen zienswijzen** binnengekomen. Ook heeft op 3 juli 2014 een **inloopbijeenkomst** plaatsgevonden. Er was vanuit omwonenden belangstelling voor deze inloopbijeenkomst en hierbij werden de volgende opmerkingen gemaakt:

1. Wat houdt de bestemming 'Maatschappelijk' in en laat deze bestemming de opvang van dak- en thuislozen toe?

Reactie: Zie eerdere beantwoording onder 6. 2.

2. Omwonenden waren verontwaardigd over het feit dat er niet is gehandhaafd op de illegaal gebouwde schuur en dat deze nu zelfs wordt gelegaliseerd.

Reactie: Zie eerdere beantwoording onder 6. 1.

3. De bestemming Maatschappelijk wordt niet passend geacht op die locatie, in het overwegend agrarische gebied en vanwege de mogelijk toename van verkeersbewegingen.

Reactie: Zoals onder 1. is aangegeven wordt het pand tijdelijk beheerd totdat de gronden worden benut voor de voorgenomen ontwikkeling van het bedrijventerrein Bavel-Zuid. Het gebruik van de betreffende locatie voor maatschappelijke doeleinden wordt passend geacht in de omgeving, de locatie is immers rustig gelegen zonder direct omwonenden. Daarnaast wordt in het bestemmingsplan een maximum gesteld van 10 cliënten per dagedeel. Doordat deze cliënten overwegend gezamenlijk worden gehaald en gebracht, blijft de toename van de verkeersbewegingen gering.

4. Klopt de positionering van de natuurstrook?

Reactie: Langs de beoogde natuurstrook ligt een bomenrij welke behoort tot de laanbeplanting van de Woestenbergsseweg. Deze bomenrij is buiten het plangebied gelegen maar is landschappelijk waardevol. Uit een nadere inspectie ter plaatse blijkt dat deze bomenrij op zo'n geringe afstand van de aan te leggen natuurstrook ligt dat hierdoor geen goede versterking en uitbreiding van de toekomstige natuurstrook bereikt kan worden. De aanwezige bomenrij werkt belemmerend op de natuurstrook. Door de schaduwwerking van de bomenrij zal de beoogde natuurstrook niet goed van de grond kunnen komen. Doordat de toekomstige natuurstrook uit opgaande beplanting zal bestaan, zal eveneens de visuele openheid vanuit de laan verdwijnen.



Dit is ongewenst omdat doorzicht juist kenmerkend is voor de ruimtelijke kwaliteiten van de laan. Met andere woorden: de huidige positionering van de natuurstrook is ongeschikt. De constatering leidt tot een aanpassing / verplaatsing van de ligging van het bestemmingsvlak 'Natuur'; de beoogde natuurstrook zal niet parallel tegen de laan maar haaks op de laan worden gesitueerd. De hoeveelheid aan te leggen m² natuur verandert hiermee echter niet zodat er nog steeds kan worden voldaan aan de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap.

Ambtshalve wijzigingen

Het vast te stellen plan is ten opzichten van het ontwerpbestemmingsplan als volgt gewijzigd:

1. De toelichting is aangepast ten behoeve van de leesbaarheid en als gevolg van het aangepaste plangebiedgrens, tevens is de toelichting aangevuld met een passage over het beplantingsplan;
2. In de regels is de bestemming 'Maatschappelijk' ten behoeve van de leesbaarheid aangepast;
3. In de regels is de bestemming 'Natuur' zodanig aangepast dat het niet meer mogelijk is om binnen deze bestemming verhardingen aan te brengen, tevens is een maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegevoegd;
4. Op de verbeelding is de ligging van het bestemmingsvlak 'Natuur' aangepast. De in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven ligging, parallel aan de bomenrij aan de zuidzijde van het plangebied, zou niet leiden tot de gewenste kwaliteitsverbetering van het landschap. Met een andere positionering van de natuurstrook komt hieraan wel tegemoet.
5. De begrenzing van het plangebied is verruimd omdat is gebleken dat de gehanteerde begrenzing niet overeen kwam met de ligging van de daadwerkelijke erfgronden. Gronden die gebruikt worden als tuin en gronden waarop de enkele bebouwing waren hierdoor ten onrechte buiten het plangebied gelegen.

Afwegingen

N.v.t.

Juridisch

Na publicatie van het plan volgt een beroepstermijn van 6 weken waarbinnen het plan ter inzage wordt gelegd. Indien geen beroep tegen het plan wordt ingesteld, is na deze termijn het bestemmingsplan onherroepelijk. Vanaf de datum van onherroepelijkheid kunnen de omgevingsvergunningen worden verleend ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen welke planologisch juridisch zijn mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Nieuw-Ginneken, Woestenbergsesweg 4 Bavel'.

Financieel

De kosten van het opstellen van dit bestemmingsplan zijn voor rekening van de gemeente Breda (afdeling Vastgoedontwikkeling). Ook het aanleggen van de verplichte landschapsinvestering zal in eerste aanleg door de gemeente worden betaald. Alle kosten zullen vervolgens in de in rekening te brengen huur van het complex worden doorberekend zodat een en ander voor de gemeente kostenneutraal kan plaatsvinden.

Communicatie

Communicatie tot nu toe

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Nieuw Ginneken, Woestenbergsesweg 4 Bavel' heeft gedurende zes weken voor een ieder te inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd in de Bredase Bode, de Staatscourant, Overheid.nl en op de site van de gemeente Breda. Tevens is een BredaBericht verspreid in de directe omgeving van de locatie. Ten tijde van de zienswijzetermijn heeft ook een inloopbijeenkomst plaatsgevonden.



Communicatie vanaf nu

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal het besluit en het vastgestelde plan via de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd in de Bredase Bode, de Staatscourant, Overheid.nl en op de site van de gemeente Breda waarna gedurende een termijn van 6 weken voor belanghebbenden de mogelijkheid bestaat om beroep tegen het plan in te dienen bij de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Breda,


 , burgemeester.


 , secretaris.

Bijlagen

Ligt ter inzage:

- 'Buitengebied Nieuw-Ginneken, Woestenbergseweg 4 Bavel'



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. Tot de volgende ambtshalve aanpassingen in de toelichting:
 - a. In het algemeen is de toelichting aangepast ten behoeve van de leesbaarheid en als gevolg van het aangepaste plangebiedgrens;
 - b. Paragraaf 4.3 is aangepast als gevolg van de gewijzigde ligging van de bestemming 'Natuur' in het plangebied en tevens is deze paragraaf aangevuld met een passage over het beplantingsplan.
2. Tot de volgende ambtshalve aanpassingen in de regels:
 - a. Artikel 3.3 Wijzigingsbevoegdheid

Als opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan:

"Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van het bepaalde in artikel 12 van dit plan, ten behoeve van het wijzigen van de bestemming 'Maatschappelijk' in de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat:

1. de voor 'Wonen' bestemde gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, met dien verstande dat kamerverhuur niet is toegestaan;
2. de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen bedrijven niet worden beperkt;
3. de bijgebouwen, niet zijnde cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, voor het merendeel worden gesloopt, waarbij maximaal 125 m² aan bebouwing mag worden gehandhaafd als bijgebouw en de sloop afdoende is verzekerd;
4. de bouwregels uit artikel 3.2 van overeenkomstige toepassing zijn, met dien verstande dat in plaats van 'bedrijfswoning' 'woning' wordt gelezen en dat geen maatschappelijke voorziening als bedoeld in artikel 3.1 dient te worden opgericht, dan wel aanwezig dient te zijn op het perceel
5. voor Burgemeester en wethouders de mogelijkheid bestaat om met een omgevingsvergunning te kunnen afwijken van onderhavig bestemmingsplan ten behoeve van:
 - a. het toestaan en inrichten van een verblijfsrecreatieve voorziening in een woning of een bijgebouw in de vorm van een bed en breakfast voor maximaal 10 personen met dien verstande dat:
 - i. de woning geschikt blijft voor zelfstandige bewoning;
 - ii. maximaal 125 m² bebouwing voor deze functie mag worden gebruikt;
 - iii. de woning of het bijgebouw ten behoeve van deze functie niet mag worden uitgebreid;
 - iv. de agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet worden beperkt;
 - v. de te ontwikkelen activiteiten geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben in die zin dat geen aanvullende verkeersmaatregelen noodzakelijk zijn dan wel de verkeersveiligheid ter plaatse niet in het gedrang komt.
 - b. het toestaan en inrichten van voorzieningen in een bijgebouw zodat er een afhankelijke woonruimte in het kader van de mantelzorg ontstaat, met dien verstande dat:
 - i. maximaal 60 m² van het bijgebouw hiervoor mag worden aangewend;
 - ii. het te verbouwen bijgebouw een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
 - iii. de zorgvraag dient afgeleid te kunnen worden uit een indicatie in het kader van Wet maatschappelijke ondersteuning;
 - iv. de afhankelijke woonruimte mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de omgeving;



- v. er mag geen strijd ontstaan met milieuregelgeving op het gebied van geluid en geur en mag geen belemmering opleveren in het kader van de bedrijfsvoering voor omliggende bedrijven;
 - vi. zodra de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte moet worden beëindigd;
 - vii. vanwege de tijdelijkheid niet hoeft te worden voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling gemeente Breda.
- c. voor het gebruik van bijgebouwen voor een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit met dien verstande dat:
- i. het voor deze functie te gebruiken oppervlakte niet meer bedraagt dan 75 m²;
 - ii. de te ontwikkelen activiteiten geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben in die zin dat geen aanvullende verkeersmaatregelen, zoals de aanleg van extra parkeerruimte, noodzakelijk zijn dan wel dat de verkeersveiligheid ter plaatse niet in het gedrang komt.
 - iii. de activiteit niet-vergunningplichtig ingevolge de Wet milieubeheer mag zijn;”

wordt aangepast naar:

“Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van dit plan, ten behoeve van het wijzigen van de bestemming 'Maatschappelijk' in de bestemming 'Wonen', onder voorwaarden dat:

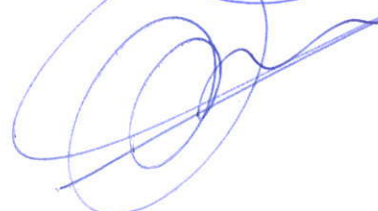
- a. de voor 'Wonen' bestemde gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, met dien verstande dat kamerverhuur niet is toegestaan;
- b. de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen bedrijven niet worden beperkt;
- c. de bouwregels uit artikel 3.2 van overeenkomstige toepassing zijn, met dien verstande dat:
 - 1. niet voldaan hoeft te worden aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda, zoals die als bijlage 1 aan deze regels is toegevoegd;
 - 2. in plaats van 'bedrijfswoning' 'woning' wordt gelezen;
 - 3. geen maatschappelijke voorziening als bedoeld in artikel 3.1 mag worden opgericht, dan wel aanwezig mag zijn in de bestemming 'Wonen';
 - 4. de bijgebouwen, niet zijnde cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, voor het merendeel worden gesloopt, waarbij maximaal 125 m² aan bebouwing mag worden gehandhaafd als bijgebouw en de sloop afdoende is verzekerd.
- d. voor Burgemeester en wethouders de mogelijkheid bestaat om met een omgevingsvergunning te kunnen afwijken van hetgeen bepaald in artikel 3.2 en 8 voor:
 - 1. het toestaan en inrichten van een verblijfsrecreatieve voorziening in een woning of een bijgebouw in de vorm van een bed en breakfast voor maximaal 10 personen, met dien verstande dat:
 - i. de woning geschikt blijft voor zelfstandige bewoning;
 - ii. maximaal 125 m² bebouwing voor deze functie mag worden gebruikt;
 - iii. de woning of het bijgebouw ten behoeve van deze functie niet mag worden uitgebreid;
 - iv. de agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet worden beperkt;
 - v. de te ontwikkelen activiteiten geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben in die zin dat geen aanvullende verkeersmaatregelen noodzakelijk zijn dan wel de verkeersveiligheid ter plaatse niet in het gedrang komt.
 - 2. het toestaan en inrichten van voorzieningen in een bijgebouw zodat er een afhankelijke woonruimte in het kader van de mantelzorg ontstaat, met dien verstande dat:
 - i. maximaal 75 m² van het bijgebouw hiervoor mag worden aangewend;
 - ii. het te verbouwen bijgebouw een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
 - iii. de zorgvraag dient afgeleid te kunnen worden uit een indicatie in het kader van Wet maatschappelijke ondersteuning;
 - iv. de afhankelijke woonruimte mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de omgeving;



- v. er geen strijd mag ontstaan met milieuregelgeving op het gebied van geluid en geur en mag geen belemmering opleveren in het kader van de bedrijfsvoering voor omliggende bedrijven;
 - vi. zodra de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte moet worden beëindigd.
 - 3. voor het gebruik van bijgebouwen voor een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit met dien verstande dat:
 - i. het voor deze functie te gebruiken oppervlakte niet meer bedraagt dan 75 m²;
 - ii. de te ontwikkelen activiteiten geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben in die zin dat geen aanvullende verkeersmaatregelen, zoals de aanleg van extra parkeerruimte, noodzakelijk zijn dan wel dat de verkeersveiligheid ter plaatse niet in het gedrang komt;
 - iii. de activiteit niet-vergunningplichtig ingevolge de Wet milieubeheer mag zijn."
 - b. In artikel 4.1 Bestemmingsomschrijving het volgende te schrappen:
"met daarbij behorend(e):
 - d. Verhardingen in de vorm van fiets- en voetpaden."
 - c. Het toevoegen van artikel "4.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*
De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 1,50 meter bedragen."
 - d. In artikel 4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden het volgende schrappen:
"5. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;"
 - e. De Landschapsinvesteringsregeling Breda als bijlage 1 bij de regels voegen.
- 3. Tot de volgende ambtshalve aanpassingen op de verbeelding:
 - a. Aangepaste ligging van het bestemmingsvlak 'Natuur';
 - b. Verruiming van de begrenzing van het plangebied.
- 4. Tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Nieuw-Ginneken, Woestenbergseweg 4 Bavel' (met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2014055005-0401) en met inachtneming van het gestelde onder 1. tot en met 3.;
- 5. Voor het onder 4. genoemde plan geen exploitatieplan vast te stellen;
- 6. Na vaststelling van het onder 4. genoemde plan een verzoek om vervroegde publicatie in te dienen bij Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 16 oktober 2014

, voorzitter.

, griffier.



NB: deze pagina wordt alleen met pen ingevuld (na de commissievergadering en voor de raadsvergadering)

Advies van de commissie aan de gemeenteraad

Commissie:

Ruimte

Datum:

30 aug 14

☐ Voorstel agenderen voor raadsbehandeling

Zijn argumenten tijdens commissiebehandeling voldoende gewisseld?

☒ Ja, het voorstel kan op de verzamellijst

Advies commissie

VVD

~~POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES~~

D66

~~POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES~~

SP

~~POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES~~

CDA

~~POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES~~

PvdA

~~POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES~~

GroenLinks

~~POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES~~

BREDA '97

~~POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES~~

TROTS / OPA

~~POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES~~

BOB

~~POSITIEF / NEGATIEF / GEEN ADVIES~~

Bredaas belang

Vragen / punten voor raadsdebat in te vullen door de voorzitter/griffier van de commissie

021014

, griffier.