



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 ambtshalve wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan 'Buitengebied Teteringen, Hoeveneind 103'. De wijzigingen betreffen:
 - Paragraaf 3.3.2 en 3.3.2 over de Verordening Ruimte: Is aangepast aan de gemeentelijke standaard;
 - Paragraaf 3.4.1 betreffende de Structuurvisie Breda 2020 aangepast aan de gemeentelijke standaard;
 - Paragraaf 5.4 Archeologie en Cultuurhistorie: Aangepast naar gemeentelijke standaard;
 - Paragraaf 5.7 Geluid: Aangepast naar huidige normering in de Wet geluidhinder, voor wegverkeerslawaaï wordt niet langer gewerkt met de aanduiding dB(A) maar met dB, verdere aanpassingen ter verduidelijking;
 - Hoofdstuk 7, paragraaf 7.1 van de toelichting, als gevolg van wijzigingen Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro).
 - Paragraaf 8.2 Procedure: In verband met het verloop van de procedure zijn er aanvullingen opgenomen in deze paragraaf.
2. Tot de ambtshalve wijzigingen in de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Teteringen, Hoeveneind 103'. De wijzigingen betreffen:
 - Artikel 1: toevoegen van de volgende begrippen:
 - o Belwinkel; elke ruimte voor het bedrijfsmatig aan het publiek gelegenheid bieden tot het voeren van telefoongesprekken, al dan niet in daarvoor bestemde belcabines, waaronder mede begrepen het verzenden van faxen en het toegang bieden tot het internet al dan niet in combinatie met de verkoop van telefoons of accessoires voor telefoons;
 - o Bevoegd gezag; bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - o Geluidluwe gevel; een gevel die in beperkte mate door geluid wordt belast en waaraan tenminste één verblijfsruimte - met te openen delen - grenst. De gevelbelasting dient voor alle geluidsoorten aan de voorkeursgrenswaarden te voldoen;
 - o Groothandel in smart-, grow- en/of headprodukten; elke ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van synthetische of organische psychotrope stoffen of planten die psychotrope stoffen bevatten, of kweekbenodigdheden (zoals potgrond, meststoffen, bestrijdingsmiddelen, lampen, ventilatiesystemen, waterpompen etc.) ten behoeve van het kweken van planten die psychotrope stoffen bevatten, of benodigdheden ten behoeve van het gebruiken van psychotrope stoffen, of voor het gebruiken of bewerken van planten die psychotrope stoffen bevatten, aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending in de uitoefening van eigen beroeps- of bedrijfsactiviteit, met inbegrip van het uitstallen ten behoeve van verkoop en levering van deze stoffen;
 - o Growshop; elke ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van kweekbenodigdheden (zoals potgrond, meststoffen, bestrijdingsmiddelen, lampen, ventilatiesystemen, waterpompen etc.) ten behoeve van het kweken van planten die psychotrope stoffen bevatten, aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met inbegrip van het uitstallen ten behoeve van verkoop en/of levering van deze kweekbenodigdheden;
 - o Headshop; elke ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van benodigdheden ten behoeve van het gebruiken van psychotrope stoffen, of voor het gebruiken of bewerken van planten die psychotrope stoffen bevatten, aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening



- van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met inbegrip van het uitstellen ten behoeve van verkoop en/of levering van deze benodigdheden;
- Artikel 1: verwijderen van het volgende begrip:
 - o 1.13 bestemmingsplan: dit is reeds opgenomen onder 1.2.
 - Artikel 1: Aanpassing van het begrip "bijgebouw" aan de gemeentelijke standaard, het artikel luidt nu als volgt: "een al dan niet vrijstaand gebouw, dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;"
 - Artikel 3.1 Bestemmingsomschrijving: toevoegen van de zin "met daarbij behorend(e)";
 - Artikel 3.2 Bouwregels:
 - o Sub b: 875 m³ aangepast naar 600m³;
 - Artikel 3.3: "Burgemeester en wethouders kunnen" vervangen door "Het bevoegd gezag kan";
 - Artikel 3.4: "Burgemeester en wethouders kunnen" vervangen door "Het bevoegd gezag kan";
 - Artikel 3.5 "Nadere eisen" hier laten vervallen aangezien deze anders dubbel zijn opgenomen in de regels;
 - Artikel 4 "Waarde – Archeologie" toevoegen in verband met de geconstateerde hoge archeologische verwachting.
 - o Artikel 4.1 Bestemmingsomschrijving: De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.
 - o Artikel 4.2 Bouwregels: In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming 'Waarde - Archeologie', met uitzondering van:
 - a. gebouwen ter vervanging van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd en ook de situering gelijk blijft en waarbij bijbehorende grondwerkzaamheden niet dieper gaan dan 0,30 meter ten opzichte van het bestaand maaiveld;
 - b. de bouw of uitbreiding van bouwwerken tot een oppervlakte van maximaal 100 m²;
 - c. met inachtneming van het bepaalde in de andere bestemmingen.
 - o Artikel 4.3 Afwijking van de bouwregels: Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2 indien op basis van een ingesteld archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat ter plaatse waar gebouwd gaat worden geen archeologische waarden als zodanig aanwezig zijn, dan wel dat er passende maatregelen zijn genomen om de aanwezige archeologische waarde veilig te stellen, zoals het aanbrengen van een beschermingslaag, het opgraven van de archeologische artefacten, het documenteren van de archeologische waarde of anders met het bevoegd gezag overeengekomen maatregelen.
 - o Artikel 4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:
 - a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren mits deze een oppervlakte betreffen van meer dan 100 m²:
 1. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
 2. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen waarbij de stobben worden verwijderd;
 3. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen mits dieper dan 0,30 meter wordt ontgraven;
 4. het aanleggen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 5. het aanbrengen van constructies die verband houden met bovengrondse leidingen;
 6. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
 7. andere werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling;
 8. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik van het terrein.



- b. Aan een vergunning als onder lid a. bedoeld, kunnen voorwaarden worden verbonden indien uit voorafgaand archeologisch onderzoek de aanwezigheid van archeologische waarden is vastgesteld en het om zwaarwichtige redenen niet mogelijk is de archeologische waarden geheel te behouden.
 - c. In afwijking van het bepaalde onder a is geen omgevingsvergunning vereist, indien uit voorafgaand archeologisch onderzoek is gebleken dat geen archeologische waarden aanwezig zijn en geen archeologische waarden worden aangetast.
- Artikel 5 "Algemene gebruiksregels" aangepast aan de gemeentelijke standaard naar
 - a. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:
 - 1. het gebruik van de gronden en opstallen voor de exploitatie van een smart-, grow- en headshop, alsmede een groothandel in smart-, grow- en/of headproducten, een belwinkel of een combinatie hiervan, als ook het gebruik van de opstallen voor een seksinrichting;
 - 2. het gebruik van bijgebouwen bij woningen als zelfstandige woning en/of afhankelijke woonruimte;
 - 3. het gebruik van bijgebouwen voor een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit;
 - 4. het gebruik van bijgebouwen als bed and breakfast;
 - 5. het gebruik van een woning voor kamerverhuur.
 - b. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid a, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd;
- Artikel 6 "Algemene afwijkingsregels": "Burgemeester en wethouders kunnen" vervangen door "Het bevoegd gezag kan";
- Artikel 8.1 "Parkeren" aangepast aan de gemeentelijke standaard, het artikel luidt nu 9.1 parkeren
 - a. Bij het bouwen op grond van deze planregels dient te allen tijde te worden voldaan aan hetgeen ten aanzien van de normering inzake parkeren is vastgelegd in de Nota Parkeer- en Stallingsbeleid Breda zoals vastgesteld op 10 september 2004.
 - b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om indien er met betrekking tot parkeren door de gemeenteraad gewijzigd beleid wordt vastgesteld, dit overeenkomstig van toepassing te verklaren op onderhavig bestemmingsplan.
- 3. Vast te stellen het bestemmingsplan 'Buitengebied Teteringen, Hoeveneind 103', zoals dat van 24 februari tot en met 6 april 2011 ter visie heeft gelegen en met inachtneming van de onder 1 en 2 genoemde ambtshalve wijzigingen.
- 4. Geen exploitatieplan voor het onder 3 genoemde plan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 31 mei 2011

, voorzitter.

, griffier.