



Raadsbesluit

## Vaststellen bestemmingsplan Buitengebied Zuid 2013, Geersbroekseweg 3

Aantal bijlagen: 1

De raad van de gemeente Breda,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen;  
gelet op artikel 147 van de Gemeentewet;

### Besluit

1. De tegen het bestemmingsplan Buitengebied Zuid 2013, Geersbroekseweg 3 ingediende zienswijze ongegrond te verklaren conform voorstel;
2. Het bestemmingsplan Buitengebied Zuid 2013, Geersbroekseweg 3 NL.IMRO.0758.BP2021227022-VG01 ongewijzigd vast te stellen.
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

13 OKT. 2022

, voorzitter

, griffier



Raadsvoorstel

## Vaststellen bestemmingsplan Buitengebied Zuid 2013, Geersbroekseweg 3

Aantal bijlagen: 3

### Voorgesteld besluit

1. De tegen het bestemmingsplan Buitengebied Zuid 2013, Geersbroekseweg 3 ingediende zienswijze ongegrond te verklaren conform bijgevoegd raadsvoorstel en het raadsbesluit;
2. Het bestemmingsplan Buitengebied Zuid 2013, Geersbroekseweg 3 NL.IMRO.0758.BP2021227022-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig bijgevoegd raadsvoorstel en het raadsbesluit ongewijzigd vast te stellen.
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Portefeuillehouder:  
Weth. Quaars

### Samenvatting

Ter plaatse van de Geersbroekseweg 3 wordt de bestaande bedrijfswoning (bestemming Recreatie) omgezet naar de bestemming Wonen en wordt de woning samengevoegd met de bestaande woning op het naastgelegen perceel. Het betreft een twee-onder-een kap woning die wordt samengevoegd tot 1 woning.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 17 februari tot en met 30 maart 2022 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend, welke is samengevat en beantwoord. Voorgesteld wordt om de zienswijze ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan buitengebied Zuid 2013, Geersbroekseweg 3 ongewijzigd vast te stellen.

### Beoogd effect van het besluit

Dit bestemmingsplan maakt het omzetten van de bestaande bedrijfswoning van het voormalige kampeerterrein Bosweelde naar de bestemming Wonen mogelijk. Daarnaast wordt de woning samengevoegd met de reeds bestaande woning op het naastgelegen perceel.

### Uitvoering van het besluit

De Afdeling Ruimte- en Vastgoedontwikkeling begeleidt de bestemmingsplanprocedure. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Na vaststelling wordt het plan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze periode onherroepelijk. Op basis van het bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning worden verleend.

### Motivering

Aan de Geersbroekseweg 1A en 3 zijn twee woningen als twee-onder-een-kap gevestigd. Initiatiefnemer is van plan om de bestaande woningen op de locatie Geersbroekseweg 1A en 3 te Ulvenhout samen te voegen tot één woning. De ontwikkeling betreft het samenvoegen van twee woningen met twee verschillende bestemmingen, waarbij een gedeelte van het pand een recreatiebestemming heeft (nr. 3), het andere gedeelte is bestemd als Wonen (nr. 1A). Tevens wordt de bestaande bebouwing wat uitgebreid. Aan de noordwestelijke zijde wordt de bestaande bebouwing uitgebreid met circa 35 m<sup>2</sup>. Tevens wordt er een tuinkamer gerealiseerd van circa 20 m<sup>2</sup>. Met de samenvoeging van de twee woningen tot één en de uitbreiding van de bestaande bebouwing komt de inhoud van de toekomstige woning op circa 1.100 m<sup>3</sup>. Aan de zuidzijde wordt een overkapping gerealiseerd van circa 45 m<sup>2</sup>. Tevens worden er 4 parkeerplaatsen op het terrein gerealiseerd. De bebouwing heeft een landelijke uitstraling, passend bij de agrarische omgeving.



Het samenvoegen van de woningen heeft ook milieutechnisch een aantal voordelen, zoals geen stikstof toename en minder verkeersbewegingen.

Pas bij de aankoop van de aangrenzende woning aan de Geersbroekseweg 1A te Ulvenhout, kwam aan het licht dat de woning Geersbroekseweg 3 is bestemd als bedrijfswoning.

In 2018 heeft initiatiefnemer bij de gemeente Breda een aanvraag ingediend om de woningen aan de Geersbroekseweg 1A en 3 samen te voegen, hiervoor is een positief advies afgegeven mits de bestemming van het perceel van nummer 3 wordt gewijzigd naar wonen.

#### *Provinciaal ambtelijk overleg buitengebied*

In het Provinciaal ambtelijk overleg buitengebied is het initiatief ook met de provincie besproken. De provincie heeft aangegeven te kunnen instemmen met het plan en dus het samenvoegen van de 2 woningen en is akkoord met de totale inhoudsmaat van maximaal 1250 m<sup>3</sup>. Door het samenvoegen van de woningen ontstaat volgens een planologische winst (minder bebouwing in het buitengebied) ten opzichte van 2 aparte woningen.

#### *Commissie Ruimtelijke Kwaliteit*

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 18 augustus 2020 het onderhavige initiatiefplan beoordeeld aan de beleidsregels als vastgelegd in de welstandsnota "Veranderende welstand", zoals die in twee delen vastgesteld is bij gemeenteraadsbesluiten 22393 van 28 april 2004 en 23145 van 27 mei 2004 en komt, gelet op het bepaalde in artikel 12 van de Woningwet, tot het oordeel dat het planvoornemen voldoet aan de redelijke eisen van welstand en heeft derhalve een positief advies uitgebracht.

#### *Conclusie*

Voorliggend bestemmingsplan toont aan dat het plan uitvoerbaar is, zorg draagt voor een goede ruimtelijke ordening en biedt het benodigde juridisch-planologisch kader om de ontwikkeling mogelijk te maken.

### **Participatie**

De gemeente Breda heeft een participatieleidraad opgesteld. Participatie is het in een vroegtijdig stadium bijeenbrengen van kennis, ervaringen, perspectieven, belangen en creativiteit. Het doel van participatie is om plannen te verrijken en verbeteren met de opbrengsten uit participatie en daarnaast betere besluitvorming omdat alle belangen in beeld zijn meegewogen.

De gemeente Breda kent 4 participatieniveaus. Hoe hoger het participatieniveau, hoe groter de betrokkenheid van belanghebbenden is. Per initiatief wordt door initiatiefnemer en gemeente bekeken welk niveau van toepassing is. Gezien er met onderhavige ontwikkeling sprake is van de afname van het aantal woningen zal er naar verwachting weinig weerstand tegen de ontwikkeling zijn.

Conform de participatieleidraad *niveau 0: informeren* + zijn de omwonenden en belanghebbenden vroegtijdig geïnformeerd over het planvoornemen.

Initiatiefnemer heeft middels een brief de omwonenden om de hoogte gesteld van het plan. Deze brief is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Op deze brief zijn twee reacties gekomen, deze reacties zijn positief en er worden geen bezwaren gemaakt op de beoogde ontwikkeling. De reacties zijn geanonimiseerd en tevens opgenomen als bijlage bij de toelichting. Verder hebben initiatiefnemers mondeling reacties ontvangen, welke ook positief waren.

### **Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan "Geersbroekseweg 3" van de gemeente Breda heeft van 17 februari 2022 tot en met 30 maart 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. Daarnaast is het ontwerp digitaal raadpleegbaar geweest via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Gedurende deze termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken aan de gemeenteraad van Breda.

Van de volgende rechtspersonen is een zienswijze ontvangen:

1. Milieuvereniging De Groene Koepel 29-03-2022



## Zienswijze 1 (Milieuvereniging De Groene Koepel)

| Zienswijze                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Beantwoording                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a. Indiener maakt bezwaar tegen de functiewijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning en de onttrekking van een flink perceel aan het buitengebied.                                                                                                                                       | De voormalige bedrijfswoning van het Landgoed Bosweelde is al 17 jaar niet meer in gebruik als bedrijfswoning en in particulier eigendom. De bedrijfswoning is in gebruik als woning. Wel lag er nog een recreatieve bestemming op. Met het onderhavige bestemmingsplan wordt de recreatieve bestemming omgezet naar wonen. Er is overigens geen sprake van onttrekking van het perceel aan het buitengebied. Het perceel maakt nog steeds deel uit van het buitengebied en de regels van de woonbestemming zijn daar ook op aangesloten.       |
| b. De inhoud van de woning bedraagt 1250m <sup>3</sup> terwijl deze in het buitengebied maar 750m <sup>2</sup> mag bedragen.                                                                                                                                                                 | Het klopt dat de inhoud van een woning in het buitengebied maar 750m <sup>3</sup> mag bedragen. Soms wordt daar een uitzondering op gemaakt. In dit geval was er feitelijk sprake van 2 woningen, die elk maximaal 750m <sup>3</sup> inhoud mochten hebben. Door het samenvoegen van de twee woningen ontstaat weliswaar 1 grotere woning, maar wordt toch de maximale toegestane bebouwing teruggebracht van 1500m <sup>3</sup> naar 1250m <sup>3</sup> . Per saldo is er planologisch gezien sprake van minder bebouwing in het buitengebied. |
| c. Het onttrekken van de woning aan de camping zorgt voor precedentwerking voor het onttrekken van de overige woningen van de camping aan het buitengebied.                                                                                                                                  | Deze ontwikkeling staat op zichzelf en heeft geen enkele manier een relatie met het naastgelegen Landgoed Bosweelde. Er is daarom ook geen sprake van precedentwerking. Het gebeurt regelmatig dat een voormalige bedrijfswoning in het buitengebied wordt omgezet naar een reguliere woning. Hiermee wordt geen woning toegevoegd aan het buitengebied, maar is er slechts sprake van functiewijziging.                                                                                                                                        |
| d. Indiener geeft aan dat er gekeken moet worden naar de status van de gehele voormalige camping, handhaving voor de illegale bewoning. Indien er geen sprake meer is van een camping dient het bestemmingsplan voor de gehele locatie te worden aangepast.                                  | Het plangebied heeft geen connectie meer met het naastgelegen Landgoed Bosweelde en deze procedure staat daar los van. Met de vereniging van Eigenaren (Vve Bosweelde) is de gemeente Breda in gesprek om tot een passende bestemming te komen voor het overige deel van Landgoed Bosweelde. Hiervoor wordt een apart traject gevoerd. Woonbestemmingen zijn daarbij niet aan de orde.                                                                                                                                                          |
| e. Indiener is van mening dat er geen verdere verstedelijking meer mag worden toegestaan in verband met stikstof en de hydrologische toestand van het op 200m afstand gelegen Natura 2000-gebied Ulvenhoutse Bos. In het bestemmingsplan ontbreekt ook de berekening van de depositie op het | Deze mening delen wij met de indiener van de zienswijze. Omdat hier sprake is van een functieverandering van bestaande bebouwing, zal er ook geen verdere versterking plaatsvinden. Zoals ook al onder punt 2 genoemd neemt de versterking zelfs af doordat er geen maximum van 1500m <sup>3</sup> mag worden gebouwd, maar de woningen worden samengevoegd en de maximale inhoud daarmee planologisch wordt                                                                                                                                    |



|                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ulvenhoutse Bos en de andere Natura 2000-gebieden.                                                                                                                                                                                                                  | teruggebracht naar 1250m3. Daarnaast zijn er inderdaad geen stikstofberekeningen aan het plan toegevoegd, aangezien er marginale bouwactiviteiten zijn en het aantal verkeersbewegingen afneemt, er is zoals gezegd sprake van een bestaande legale situatie en een functiewijziging.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| f. De locatie heeft in het bestemmingsplan Buitengebied Zuid 2013 de waarde attentiegebied NNB, waarde archeologie. Er wordt te weinig rekening gehouden met het doel van het gebied, namelijk het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de hydrologische waarden. | Er is sprake van een bestaande legale situatie, er wordt niet gebouwd, behoudens een kleine aanbouw, die anders ook had mogen worden gebouwd. Er verandert niets aan het feitelijke gebruik, beide panden zijn immers reeds jaren in gebruik als woning, de twee woningen worden samengevoegd tot één. Ten opzichte van de huidige planologische bebouwingmogelijkheden worden deze in de toekomstige situatie verkleind (van 750m3 elk, naar 1250 m3 gezamenlijk). Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, er is geen sprake van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling. Onderhavig initiatief voorziet in de functiewijziging van het perceel en de samenvoeging van twee percelen. De bestaande ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden, kenmerken en kwaliteiten van het gebied worden niet aangetast. |
| g. Indiener is van mening dat voor het onttrekken van het perceel uit het buitengebied kwaliteitsverbetering (LIR) had moeten worden gevraagd.                                                                                                                      | Met onderhavige ontwikkeling wordt er één woning mogelijk gemaakt met een maximale inhoud van 1.250 m3 en een bijgebouw van 100 m2. (afzonderlijk hadden de woningen een gezamenlijke inhoud van 1500m3 mogen hebben). Planologisch gezien is er dus sprake van een afname van de bebouwingmogelijkheden. Derhalve behoort de ontwikkeling tot categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

## Conclusie:

De zienswijze is in zijn geheel ongegrond. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.

## Juridisch

### Juridisch Consequenties

Het bestemmingsplan wordt nu ter ongewijzigde vaststelling aan uw raad aangeboden. Na vaststelling zal het bestemmingsplan ter inzage worden gelegd in het kader van de beroepsprocedure. Gedurende de terinzagetermijn kan een ieder beroep aantekenen bij de Raad van State.

### Bevoegdheid

Voor het vaststellen van het bestemmingsplan is de raad het bevoegd gezag.

### Bekendmaking

De terinzagelegging van de stukken zal op de gebruikelijke wijze bekend worden gemaakt via het gemeenteblad, Overheid.nl en de site van de gemeente.



## Financieel

De kosten voor het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan zijn door de initiatiefnemer betaald. De overige kosten zijn via een inmiddels afgesloten anterieure overeenkomst bij de initiatiefnemer weggelegd, waarin tevens verhaal van planschade is opgenomen.

## Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

1. Raadsbesluit
2. Ingekomen zienswijze De Groene Koepel
3. Raadpleegbare link bestemmingsplan Buitengebied Zuid 2013, Geersbroekseweg 3  
NL.IMRO.0758.BP2021227022-VG01

Te tekenen document(en)

nvt

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester

, gemeentesecretaris