

Raadsbesluit

**Vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid
2013, Kraaijbergsestraat 12'.**

Aantal bijlagen: <Vul in: aantal bijlagen>

De raad van de gemeente Breda,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen;

gelet op artikel 4.6 lid 2 Invoeringswet Omgevingswet jo. artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. De tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013, Kraaijbergsestraat 12' naar voren gebrachte zienswijzen overeenkomstig hetgeen is aangegeven in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Buitengebied Zuid 2013, Kraaijbergsestraat 12' deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013, Kraaijbergsestraat 12' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2023227035-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013, Kraaijbergsestraat 12' in het raadsvoorstel;
3. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst anderszins is verzekerd.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

- 7 MEI 2026

, voorzitter

, griffier

Raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013, Kraaijbergsestraat 12'.

Aantal bijlagen: 5

Voorgesteld besluit

1. De tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013, Kraaijbergsestraat 12' naar voren gebrachte zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren, conform de bij het raadsvoorstel en raadsbesluit gevoegde bijlage 'Zienswijzennota bestemmingsplan Buitengebied Zuid 2013, Kraaijbergsestraat 12';
2. het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013, Kraaijbergsestraat 12' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2023227035-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013, Kraaijbergsestraat 12' in dit voorstel;
3. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst anderszins is verzekerd.

Portefeuillehouder:
Weth. Förster

Samenvatting

Aanleiding voor het bestemmingsplan is het verzoek voor de bouw van een schuur met maatschappelijke doeleinden en recreatieve verblijfsunits bij de woning aan de Kraaijbergsestraat 12 in Ulvenhout.

Het verzoek past niet in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013'. De locatie heeft binnen dit bestemmingsplan deels de bestemming 'Wonen' en deels de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'. De gewenste locatie voor de bouw van het bijgebouw met hierin een maatschappelijk en recreatief gebruik is gelegen in de agrarische bestemming en hiermee niet passend in het bestemmingsplan. Daarnaast wordt de locatie niet meer voor agrarische doeleinden gebruikt, waardoor het gewenst is de agrarische bestemming te wijzigen. Naast een uitbreiding van de woonbestemming zal dit plaatsvinden middels een bestemming 'Natuur' en een bestemming 'Groen'.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013, Kraaijbergsestraat 12' heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Een ieder kon hierop reageren door het indienen van een zienswijze. Er zijn vier zienswijzen naar voren gebracht door omwonenden van de locatie. De ingediende zienswijzen hebben onder andere betrekking op de gevoerde participatie, de locatie en omvang van de gevraagde schuur, de te verwachten verkeerstoename en de vraag of er behoefte is aan dergelijke functies. De zienswijzen zijn in de bijgevoegde 'Zienswijzennota bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013, Kraaijbergsestraat 12' samengevat weergegeven. Bij iedere samenvatting is de reactie van de gemeente opgenomen.

Naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen is de initiatiefnemer van het plan in overleg gegaan met de indieners van de zienswijzen. Naar aanleiding van de zienswijzen heeft hij zijn plannen aangepast. De belangrijkste aanpassingen zijn dat het maximale oppervlakte van de te bouwen schuur is verkleind van maximaal 423 m² naar 366 m², de maximale bouwhoogte van de schuur is aangepast van 9 meter naar 8 meter en het aantal bed & breakfast eenheden is verlaagd van 5 naar 3. De doorgevoerde aanpassingen in het bestemmingsplan zijn niet zodanig dat het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013, Kraaijbergsestraat 12' niet ter vaststelling kan worden aangeboden.

Kostenverhaal

Tussen de gemeente Breda en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over onder meer de plankosten. Besloten kan daarom worden dat het vaststellen van een exploitatieplan niet aan de orde is.

Beoogd effect van het besluit

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013, Kraaijenbergsestraat 12' biedt het juridische kader voor de bouw van een schuur met een maatschappelijke en recreatieve functie en de realisatie van natuur bij de woning aan de Kraaijenbergsestraat 12 in Ulvenhout.

Kostenverhaal

Het is niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst is verzekerd.

Uitvoering van het besluit

Bevoegd gezag

De raad is het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan de afdeling Veiligheid en Leefomgeving te zijner tijd de omgevingsvergunning verlenen.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Nu het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013, Kraaijenbergsestraat 12' voor deze datum ter inzage is gelegd valt dit onder het overgangsrecht. Dat betekent dat de Wet ruimtelijke Ordening (Wro) van toepassing blijft tot het bestemmingsplan van kracht is. Het bestemmingsplan gaat vervolgens deel uitmaken van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

Vooroverleg

Het wettelijk verplicht vooroverleg is gevoerd met de provincie, het waterschap Brabantse Delta, de brandweer Midden- en West Brabant en Natuurplein de Baronie. De reactie van deze partijen en instanties zijn, daar waar nodig, verwerkt in het plan en de samenvatting ervan is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Communicatie en participatie

Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan heeft participatie plaatsgevonden. Bij het initiatief op de planlocatie is gekozen voor het toepassen van mondelinge participatie met de belanghebbenden, in dit geval de direct aangrenzende omwonenden.

Motivering

Ingediend plan

Naast een plek om te wonen wenst initiatiefnemer/ eigenaar van het perceel Kraaijenbergsestraat 12 ruimte voor het ontplooiën van een aantal activiteiten die betrekking hebben op kleinschalige maatschappelijke en recreatieve activiteiten. Daarom wordt een gedeelte van het plangebied ingericht voor deze functies. Er wordt een bijgebouw opgericht waar de activiteiten in plaats kunnen vinden. Daarnaast wordt het plangebied landschappelijk ingepast.



Nieuwe inrichting plangebied

Het bijgebouw, de schuur wordt multifunctioneel ingericht zodat er op verschillende gebieden (maatschappelijk en recreatief) ruimte kan worden geboden. Hierbij wordt gedacht aan therapie, coaching, ontwikkeling en ontspanning. In de schuur worden ook drie bed & breakfast-eenheden gerealiseerd. In de regels van het bestemmingsplan is deze B&B begrenst op een voorziening voor maximaal 6 personen met een maximale oppervlakte van 100 m². In het ontwerpbestemmingsplan was dit nog begrenst op maximaal 10 personen met een maximale oppervlakte van 200 m². De schuur wordt naast de woning gepositioneerd zodat er in het plangebied een concentratie van gebouwen ontstaat. Op het perceel mag in totaal maximaal 423 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd. Dit is overeenkomstig met de oppervlakte van de gesloopte agrarische opstallen die op het perceel aanwezig zijn geweest. Binnen dit maximale oppervlak krijgt de nieuwe schuur een oppervlakte van 366 m². Voor de woning en de nieuwe schuur is voldoende ruimte om te parkeren.

De vorm van de bestaande woonbestemming wordt aangepast en de omliggende agrarische gronden in eigendom van de initiatiefnemer worden gewijzigd naar de bestemmingen 'Natuur' en 'Groen'.

Landschappelijke inpassing

Het initiatief wordt landschappelijk ingepast. De randen worden aangezet met een brede groenstructuur. Onder de bestaande bomenrij nabij de entree wordt bosplantsoen aangeplant. Aan de zuidwestzijde van het plan wordt nieuw bosplantsoen aangeplant om een nieuwe singel te creëren. Ter hoogte van het nieuwe bijgebouw voor maatschappelijke en recreatieve functies wordt de groenstrook ingericht met een markante bomenrij. Hierdoor is er zicht vanuit het bijgebouw op het buurperceel wat deels wordt ingericht met bos. Door te werken met open en dicht wordt een afwisselend landschap gecreëerd.

Tussen de woning en het nieuwe bijgebouw wordt een boomgaard aangelegd met hoogstamfruit en aansluitend een houtsingel met enkele bomen. Hierdoor ontstaat er een fysieke en visuele scheiding tussen het privé en zakelijke. Het erf binnen de landschapskamer wordt aan de noord- en westzijde aangezet met een haag. De haag nabij de woning bestaat uit één soort, maar de overige hagen bestaan uit verschillende soorten, ook wel gemengde haag of mussenheg genoemd. Dit versterkt de biodiversiteit, maar ook de landelijkheid van de inrichting.

Er wordt een poel met flauw talud aangelegd dat ten goede komt voor soorten zoals de boomkijkers en de kamsalamander.

Toetsing aan beleid

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het plangebied is in de verordening aangeduid als 'Landelijk gebied' en 'Groenblauwe mantel'. Conform de verordening kan een bestemmingsplan dat is gelegen in landelijk gebied voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel. Wel dient de ontwikkeling dan te passen binnen de beoogde ontwikkeling van het gebied, het initiatief mag niet leiden tot een splitsing van het bouwperceel, overtollige bebouwing dient te worden gesloopt en de ontwikkeling dient gepaard te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit.

In de Omgevingsvisie Breda staat beschreven dat de vitaliteit van het buitengebied wordt bepaald door de dynamiek tussen functies als landbouw, andere vormen van werken, wonen, recreëren etc. Het buitengebied biedt prachtige locaties en landschappen waar mensen graag verblijven en recreëren. Voorliggend initiatief sluit hier naadloos op aan. Omdat er geen extra bebouwing wordt toegevoegd en het initiatief landschappelijk wordt ingepast wordt er geen afbreuk gedaan aan de waarden van het buitengebied. De bestaande woning met agrarische bijgebouwen is gesloopt. Hiervoor in de plaats is in 2023 een nieuwe woning opgericht. Daarnaast wordt er naast de woning een schuur gerealiseerd voor ondergeschikte maatschappelijke en recreatieve activiteiten waarbij de totale bebouwing niet meer bedraagt dan de omvang van de gesloopte bebouwing. Er is geen overtollige bebouwing meer aanwezig. Er wordt geen mogelijkheid geboden tot verdere bouwkundige en functionele uitbreiding en splitsing van het bouwperceel is eveneens niet toegestaan. Daarnaast wordt het initiatief landschappelijk ingepast zoals hierboven omschreven.

Omgevingsvisie Breda 2040

In de Omgevingsvisie is nieuw beleid geformuleerd ten aanzien van de mogelijkheden voor het versterken van het cultuurlandschap in het buitengebied. Hiertoe wordt de aanleg van houtwallen, landschaps- en/of natuurinclusieve landbouw, waaronder voedselbossen en boslandbouw gestimuleerd. Daarnaast zijn er kansen voor (verblijfs-)recreatie, mits dergelijke initiatieven bijdragen aan de vitaliteit van het buitengebied, aan de groenblauwe waarden (natuur, landschap, cultuurhistorie etc.) en passen in de agrarische structuur.

Voorliggend initiatief voorziet in het toevoegen van ondergeschikte maatschappelijke en recreatieve functies in het buitengebied. Er vindt geen toename van bebouwing plaats. Het plangebied wordt landschappelijk ingepast. De landschappelijke inpassing sluit aan bij het aanwezige waardevolle cultuurlandschap. Deze is nog steeds herkenbaar op de locatie met kleine landschapskamers omringd door landschapselementen. Met voorliggend initiatief blijven deze kenmerken behouden en waar mogelijk worden deze versterkt door hagen, bomen en houtsingels.

Gelet op het toevoegen van functies die passen in het buitengebied en het landschappelijk inpassen hiervan draagt het initiatief bij aan de vitaliteit van het buitengebied.

Omgevingsaspecten

Het planvoornemen is getoetst aan alle aspecten die mogelijk van invloed zijn op de ontwikkeling of waarop de ontwikkeling mogelijk effecten heeft op de omgeving. Relevante aspecten met betrekking tot dit plan zijn:

Natuur

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op circa 200 meter afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Ulvenhoutse Bos'. Versturende factoren zoals oppervlakteverlies, versnippering, verdroging en verstoring door trilling, licht en geluid zijn met voorliggende initiatief niet aan de orde. Om te beoordelen of voorliggend initiatief leidt tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is een berekening naar stikstofdepositie uitgevoerd.

Zowel voor de aanleg- als de gebruiksfase is de stikstofdepositie berekend en is voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase berekend op 0,04 mol N/ha/jaar. Naar aanleiding van deze rekenresultaten is een ecologische voortoets uitgevoerd. Uit deze voortoets is gebleken dat het gebruik van de schuur niet leidt tot significante gevolgen voor het Natura 2000-gebied Ulvenhouts Bos, ook niet in cumulatie met andere projecten.

Direct grenzend aan het plangebied ligt natuur in de vorm van Natuurnetwerk Nederland (NNN). Er is met voorliggend initiatief geen sprake van directe vernietiging van het NNN. Verder worden de aangrenzende agrarische gronden ingericht als groen en natuur. De ecologische kenmerken en waarden worden hierdoor versterkt. Van negatieve uitstralingseffecten door geluid, licht en verdroging op het NNN is met voorgenomen initiatief geen sprake.

Soortenbescherming

Gezien het huidige gebruik van het plangebied dat altijd intensief agrarisch is beheerd, worden er geen beschermde soorten in het plangebied verwacht. Er worden geen bomen en/of planten gerooid. Voor de locatie is een quickscan ecologie uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen beschermde flora- en fauna is aangetroffen in het plangebied of de directe omgeving hiervan. Het plangebied is wel potentieel geschikt voor Nationaal beschermde soorten waarvoor in de provincie Noord-Brabant een vrijstelling geldt als egel, konijn en (spits)muizen. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht. Dit houdt in dat mogelijk schadelijk effect op egel en (spits)muizen zoveel mogelijk dient te worden voorkomen.

Externe veiligheid

Ten zuiden van het plangebied ligt de Rijksweg A58. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Omdat het plangebied op minder dan 200 meter van deze weg ligt, is het externe veiligheidsrisico onderzocht en berekend voor de bestaande en de toekomstige situatie. Uit het onderzoek blijkt dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt en het groepsrisico kleiner dan 0.1 keer de oriëntatiewaarde is. Dit betekent dat een verdere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk is.

Op camping Bosweelde, op een afstand van ca. 400 meter ten noordoosten van het plangebied, is een opslagtank met propaan aanwezig. Er is geen sprake van een plaatsgebonden risicocontour. Op basis van het Activiteitenbesluit dient een afstand van 25 meter tot kwetsbare objecten te worden aangehouden. Het plangebied ligt hier ruim buiten.

Bedrijven en milieuzonering

Invloed omgeving op initiatief

In de omgeving van het plangebied zijn drie bedrijven aanwezig. Gezien de ligging van de locatie wordt de omgeving van het plangebied getypeerd als een 'rustige woonwijk'. Op basis van de richtafstanden in de Handreiking Bedrijven en milieuzonering is geconcludeerd dat overal voldaan kan worden aan deze richtafstanden.

Bedrijf	locatie	richtafstand	Afstand tot planlocatie
Restaurant	Sint Annadreef 1	30	55
Camping	Geersbroekseweg 3a	50	100
opleidingscentrum	Geersbroekseweg 4	30	175

Invloed initiatief op omgeving

Er wordt een schuur naast de woning gerealiseerd voor ondergeschikte maatschappelijke en recreatieve functies. De maatschappelijke functies in de schuur kunnen worden gezien als een multifunctionele ruimte. Op basis van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering geldt hiervoor, in een rustige woonwijk, een richtafstand van 30 meter tot aan een gevoelige functie zoals wonen. Voor de bed & breakfast-eenheden op de verdieping van de schuur geldt een richtafstand van 10 meter. De schuur wordt op ca. 100 meter van het naastgelegen woonperceel gerealiseerd. Er wordt hiermee voldaan aan de richtafstanden.

Communicatie

Participatie

Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan heeft er een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Gezien de ruime opzet van de omgeving heeft de planlocatie slechts twee burens nabij de planontwikkeling. Beide burens waren in de gesprekken over het plan positief over het aan hen gepresenteerde plan. Het verslag van de omgevingsdialoog met deze twee burens is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan.

Vooroverleg

Het conceptbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg verstuurd aan diverse instanties. De provincie heeft hierbij aangegeven dat het plan in overeenstemming is met de provinciale belangen. De brandweer heeft aandacht gevraagd voor de bereikbaarheid van de locatie gezien het lange toegangspad naar de locatie. Met het Natuurplein de Baronie heeft een overleg plaatsgevonden waarbij uitgebreid is toegelicht hoe de locatie zal worden ingericht en is afgesteld dat er een ecologische quickscan uitgevoerd zal worden. Deze is inmiddels uitgevoerd en toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013, Kraaijenbergsestraat 12' heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Een ieder kon hierop reageren door het indienen van een zienswijze. Er zijn vier zienswijzen naar voren gebracht. De zienswijzen zijn in de bijgevoegde 'Zienswijzennota bestemmingsplan Buitengebied Zuid 2013, Kraaijenbergsestraat 12' samengevat weergegeven. Bij iedere samenvatting is de reactie van de gemeente opgenomen.

In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) zijn de zienswijzen geanonimiseerd en worden de persoonsgegevens van de indieners van de zienswijzen niet openbaar gemaakt. De geanonimiseerde zienswijzen zijn als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

De ingediende zienswijzen hebben onder andere betrekking op de gevoerde participatie, de locatie en omvang van de gevraagde schuur, de te verwachten verkeerstoename en de vraag of er wel behoefte is aan dergelijke functies.

Naar aanleiding van de binnengekomen zienswijze is de initiatiefnemer van het plan in overleg gegaan met de indieners van de zienswijzen. Naar aanleiding van de zienswijzen heeft hij zijn plannen aangepast. De belangrijkste aanpassingen zijn dat het maximale oppervlakte van de te bouwen schuur is verkleind van maximaal 423 m² naar 366 m², de maximale bouwhoogte van de schuur is aangepast van 9 meter naar 8 meter en het aantal Bed & Breakfast eenheden is verlaagd van 5 naar 3. De doorgevoerde aanpassingen in het bestemmingsplan zijn niet zodanig dat het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013, Kraaijenbergsestraat 12' niet ter vaststelling kan worden aangeboden.

Onderstaand is het overzicht opgenomen met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013, Kraaijenbergsestraat 12'

Verbeelding

- De bouwaanduiding: 'specifieke bouwaanduiding – bijgebouw' is kleiner gemaakt. De grens aan de achterzijde is gelijk gebleven. De grens aan de voorzijde is 4 meter naar achteren geplaatst.
- De vorm van de woonbestemming is aangepast waarbij de oppervlakte van het vlak nagenoeg gelijk is gebleven. Hierdoor zijn de bestaande carport en oprit volledig binnen de bestemming 'Wonen' komen te liggen en is het vlak met de aanduiding 'maatschappelijk' kleiner geworden.

Regels

- Artikel 5.2 onder e. is aangepast van: *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouw' een bijgebouw mag worden opgericht met een oppervlakte van maximaal 423 m²; naar: er bijgebouwen zijn toegestaan met een totale oppervlakte van 423m² waarbij de goothoogte maximaal 3 meter en bouwhoogte maximaal 5 meter mag bedragen;*

- Artikel 5.2 onder f. is aangepast van: *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouw' de goothoogte niet meer dan 4 meter, de bouwhoogte niet meer dan 9 meter mag bedragen*; naar: *In afwijking van lid 5.2 onder e. mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouw' de oppervlakte van een bijgebouw maximaal 366 m² bedragen waarbij de goothoogte maximaal 4 meter en bouwhoogte maximaal 8 meter mag bedragen*;
- Artikel 5.2 onder g. is aangepast van: *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouw' zijn recreatieve voorzieningen toegestaan in de vorm van een bed en breakfast voor maximaal 10 personen met een totale bvo van 200 m²*; naar: *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouw' zijn recreatieve voorzieningen toegestaan in de vorm van drie bed & breakfast-eenheden voor maximaal 6 personen met een totale bvo van 100 m²*;

Toelichting

- Paragraaf 2.2 Toekomstige situatie is aangepast naar aanleiding van het aangepaste plan voor de nieuwe schuur met een maximaal oppervlak van 366 m² in plaats van 423 m², een bouwhoogte van maximaal 8 meter in plaats van 9 meter en drie bed & breakfast eenheden in plaats van vijf;
- De hoofdstukken 3 Beleid, 4 Omgevingsaspecten en 5 juridische planbeschrijving zijn aangepast op basis van de aanpassing van het plan naar maximaal 366 m², een bouwhoogte van maximaal 8 meter en drie bed & breakfast eenheden;
- In paragraaf 3.3.2 Landschapsinvesteringsregeling Breda is de berekening van de benodigde investering aangepast, naar aanleiding van de verkleining van het oppervlak van de schuur en de vormverandering van het vlak van met de woonbestemming waardoor het oppervlak met de aanduiding 'maatschappelijk' kleiner is geworden;
- In paragraaf 4.1 Cultureel erfgoed is toegevoegd dat bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouw van de schuur een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd;
- In paragraaf 4.4 Natuur zijn de resultaten van de uitgevoerde berekening naar stikstofdepositie geactualiseerd en zijn de resultaten van de uitgevoerde voortoets stikstofeffecten verwerkt;
- Paragraaf 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid is aangepast naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen en een informatieavond voor omwonenden die is georganiseerd naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen.

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 4: Berekening stikstofdepositie is geactualiseerd
- Bijlage 5: Voortoets stikstofeffecten is toegevoegd
- Bijlage 10: Verslag informatieavond is toegevoegd

Juridisch

Consequenties

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, vierde lid, Wro opnieuw aan de provincie voorgelegd, omdat wijzigingen in de regels en verbeelding zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Vervolgens kan het vastgestelde bestemmingsplan worden bekendgemaakt en kunnen belanghebbenden gedurende zes weken beroep tegen het bestemmingsplan instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij naast beroepsschriften ook verzoeken om voorlopige voorzieningen worden ingediend. Een verzoek om voorlopige voorziening heeft schorsende werking, dus treedt het besluit waartegen een voorlopige voorziening is ingesteld, pas in werking nadat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het verzoek om voorlopige voorziening heeft afgewezen vanwege het ontbreken van een spoedeisend belang aan de zijde van appellant(en).

Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden kan een omgevingsvergunning worden ingediend.

Bevoegdheid

De gemeenteraad is op grond artikel 4.6 lid 2 Invoeringswet Omgevingswet jo. artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen.

Bekendmaking

Het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan zullen gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Hiervan zal kennis worden gegeven via de website www.officielebekendmakingen.nl.

Financieel

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal op afdoende wijze is vastgelegd. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet aan de orde.

Risicomanagement

Er zijn geen relevante risico's te benoemen die voortvloeien uit het voorgestelde besluit.

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

Meegezonden bijlagen

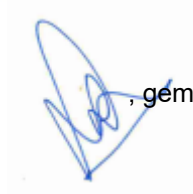
1. Raadsbesluit
2. Advies college aan Agendacommissie
3. Raadpleegbare link bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013, Kraaijenbergsestraat 12'
4. Geanonimiseerde zienswijzen
5. Zienswijzennota bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013, Kraaijenbergsestraat 12'

Te tekenen document(en)

1. Raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Breda,

 , burgemeester

 , gemeentesecretaris

ZIENSWIJZENNOTA
Buitengebied Zuid 2013, Kraaijenbergsestraat 12

Zienswijzennota ontwerpbestemmingplan ‘Buitengebied Zuid 2013, Kraaijenbergsestraat 12’

Procedure

Burgemeester en wethouders van Breda hebben op 20 december 2023 het ontwerpbestemmingsplan dat voorziet in de realisatie van natuur en de bouw van een schuur met een maatschappelijke en recreatieve functie bij de woning aan de Kraaijenbergsestraat 12 in Ulvenhout ter inzage gelegd.

Voor het ontwerpplan liep de inzagetermijn van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024. Gedurende deze termijn bestond de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn in totaal vier zienswijzen ingediend tegen het ontwerpplan.

Voor de zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan is de gemeenteraad het bevoegd gezag om hier een besluit op te nemen. De ingediende zienswijzen zijn in deze nota samengevat weergegeven. Bij iedere samenvatting is de reactie van de gemeente opgenomen.

In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) zijn de zienswijzen geanonimiseerd en worden de persoonsgegevens van de indieners van de zienswijzen niet openbaar gemaakt.

Naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen is de besluitvorming tijdelijk stilgelegd. De initiatiefnemer van het plan heeft aangegeven zijn plan te willen heroverwegen en in overleg met de indieners van de zienswijzen zijn plan aan te willen passen.

Zienswijzen

1. Zienswijze 1

Samenvatting en beoordeling

1. Reclamant voelt zich overvallen met het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan. Er heeft geen omgevingsdialoog plaatsgevonden conform de beginselen van de Omgevingswet.

Reactie:

Het is vervelend dat reclamant zich overvallen voelt met het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan. Door initiatiefnemers is ervoor gekozen om voorafgaand aan het opstarten van de bestemmingsplanprocedure de plannen te bespreken met de burens die grenzen aan hun perceel en zicht kunnen hebben op het nieuw te bouwen bijgebouw. Vervolgens is in het kader van de start van de bestemmingsplanprocedure berichtgeving verspreid in een wat ruimere omgeving waaronder aan reclamant. Op deze wijze hebben de initiatiefnemers vorm gegeven aan de omgevingsdialoog. Overigens is de bestemmingsplanprocedure een procedure die nog wordt gevoerd onder de oude wetgeving, de Wro waarin participatie niet expliciet verplicht is gesteld in de wet. Overigens blijkt uit de wijze waarop men vorm heeft gegeven aan de 'participatie' wel dat initiatiefnemers de omgeving hebben willen betrekken in hun plannen.

2. Er zijn reeds 4 verblijfsaccommodaties in de Kraaijenbergsestraat. Uit de plannen blijkt niet of een haalbaarheidsonderzoek heeft plaatsgevonden voor een accommodatie zoals is beoogd.

Reactie:

Binnen het geldende bestemmingsplan Buitengebied Zuid 2013 is een verblijfsrecreatieve voorziening in de vorm van een bed & breakfast voor maximaal 10 personen middels een binnenplanse ontheffing toegestaan in bestaande woningen of bestaande bijgebouwen. Blijkens deze planregel is eerder al in het bestemmingsplan een keuze gemaakt dat bed & breakfast binnen de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid passend zijn binnen het plangebied. Hiervoor is dan ook geen haalbaarheidsonderzoek noodzakelijk. Bovendien is in de binnenplanse ontheffing geen voorwaarde opgenomen voor een haalbaarheidsonderzoek.

3. Naar mening van reclamant zijn er aanwijzingen dat op termijn reguliere verhuur zal plaatsvinden voor bijvoorbeeld seizoen werkers of expats.

Reactie:

Reguliere kamerverhuur wordt binnen het bestemmingsplan niet toegestaan. Mocht hier in de toekomst sprake van zijn kan hier tegen een handhavingsverzoek worden ingediend, waarna handhavend kan worden opgetreden.

4. Bij jaarronde exploitatie wordt intensief verkeer verwacht over het zandpad dat is bedoeld voor recht van overpad voor de bewoners van Kraaijenbergsestraat 12, maar niet voor tientallen extra verkeersbewegingen per etmaal, mogelijk ook op tijden waarop reclamant nachtrust wenst. Door dit extra verkeer verwacht reclamant hinder door inschijnende koplampen in de woning en geluidsoverlast van motorisch verkeer en het grind op het zandpad.

Reactie: De verwachting is dat door de exploitatie van de bed & breakfast en het gebruik van de maatschappelijke functie de verkeersaantrekkende werking aanvaardbaar is en niet tot veel meer verkeersbewegingen zal leiden dan onder de agrarische bestemming al mogelijk waren. Initiatiefnemers hebben wel gemeend om deels aan de bezwaren van de indieners van de zienswijzen tegemoet te komen en daardoor heeft men er voor gekozen om de B&B met 3 verblijfseenheden uit te voeren in plaats van 5 B&B eenheden. Tevens is er voor gekozen om de schuur kleiner te maken naar maximaal 366 m².

Bij een maximale bezetting van de B&B met 3 verblijfseenheden en de multifunctionele ruimte van 266 m² voor diverse maatschappelijke functies is berekend dat dit een verkeerstoename oplevert van 29 motorvoertuigen per etmaal. Dit betekent gemiddeld dus iets meer dan één voertuigbeweging per uur. Gezien de soort activiteiten die plaats mogen vinden is niet de verwachting dat er voertuigbewegingen in de nacht plaats zullen vinden en slechts beperkt in de avonduren. Deze beperkte toename aan verkeersbewegingen wordt aanvaardbaar geacht. Gezien de situering van de ontsluiting van het adres Kraaijenbergsestraat 12 ten opzichte van de woning van reclamant wordt niet verwacht dat reclamant hinder krijgt van inschijnende koplampen.

5. Als initiatiefnemers contact hadden gezocht met reclamanten dan hadden zij hen er op gewezen dat de buurt blij is met de sloop van de leegstaande stallen. Voor hen is het niet duidelijk waarom nu een nieuwe stal nodig is.

Reactie:

Voor initiatiefnemers was het mogelijk om na de sloop van de voormalige stallen de oppervlakte van deze stallen terug te bouwen als maximaal oppervlak aan bijgebouwen bij de woning. Initiatiefnemers hebben van deze mogelijkheid gebruik willen maken en dit oppervlak deels willen inzetten voor een B&B en een multifunctionele ruimte voor maatschappelijke functies.

6. De nieuwe stal is gepositioneerd richting de woningen van omwonenden, waardoor hun uitzicht wordt gewijzigd. 9 meter hoog lijkt reclamanten ook niet nodig voor het onderbrengen van 5 kleine units. Dit zou uitstekend kunnen met in de omgeving passende laagbouw. Reclamanten wensen een minder dominant gebouw; lager en kleiner op een andere plaats op het perceel.

Reactie:

Gezien de afstand van het nieuwe bijgebouw van ongeveer 100 meter tot aan de dichtstbijzijnde woning en ongeveer 140 meter tot aan de woning van reclamanten is de aantasting van het uitzicht van omwonenden beperkt. De aanwezigheid van bestaand groen en de aanplant van nieuwe beplanting tussen het bijgebouw en de woningen van omwonenden speelt hierbij ook een belangrijke rol. Naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen is mede naar aanleiding van besprekingen met indieners van zienswijzen door initiatiefnemers besloten om de omvang van het te bouwen bijgebouw aan te passen. In de ontwerpfase van het plan was de bouwhoogte voor het bijgebouw nog maximaal 9 meter met een oppervlakte van 423 m². De initiatiefnemers hebben besloten om naar aanleiding van de zienswijzen het plan aan te passen naar een hoogte van maximaal 8 meter en een oppervlakte van 366 m².

7. Reclamanten verwachten dat hun huis in waarde zal dalen bij realisatie van het plan. Zij vragen de gemeente een planschaderisicoanalyse uit te laten voeren op basis waarvan een planschadeovereenkomst kan worden aangegaan.

Reactie:

Indien reclamanten van mening zijn dat zij na realisatie van het plan recht op planschade hebben door waardevermindering van hun woning kunnen zij na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een planschadeclaim indienen. Het laten uitvoeren van een planschaderisicoanalyse is niet iets waarom een reclamant kan vragen in het kader van een bestemmingsplanprocedure. Als reclamant wil weten of hij mogelijk recht heeft op planschade kan hij zelf door een deskundige partij hier onderzoek naar laten uitvoeren. Ook sluit de gemeente geen planschadeovereenkomsten met omwonenden die mogelijk recht hebben op planschade. Pas na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zal een onafhankelijke partij naar aanleiding van ingediende planschadeclaims onderzoeken of er sprake is van planschade.

8. Alle boeren rond het natura 2000 gebied Ulvenhoutse Bos moeten hun bedrijf krimpen of staken omwille van stikstof. Met dit plan faciliteert de gemeente onnodige nieuwbouw waarmee tonnen stikstof is gemoeid.

Reactie:

In het kader van de bestemmingsplanprocedure zijn de te verwachten effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden als gevolg van de nieuwbouw van het bijgebouw in kaart gebracht. Uit de rekenresultaten blijkt dat zowel de aanlegfase als de gebruiksfase leidt tot een kleine depositie van 0,04 mol per hectare per jaar op het Natura 2000-gebied het Ulvenhoutse Bos. Naar aanleiding van deze rekenresultaten is een ecologische voortoets uitgevoerd om vast te stellen of kan worden uitgesloten dat de depositiebijdrage van het project leidt tot significante gevolgen voor het Natura 2000-gebied Ulvenhoutse Bos. De conclusie van deze voortoets is dat de geringe toename van de stikstofdepositie door het gebruik van multifunctionele schuur niet leidt tot significante gevolgen voor het Natura 2000-gebied Ulvenhoutse Bos, ook niet in cumulatie met andere projecten. De uitgevoerde stikstofberekeningen en de ecologische voortoets zijn als bijlagen 4 en 5 bij de toelichting van het bestemmingsplan bijgevoegd.

9. Reclamanten geven aan 2 jaar overlast te hebben gehad van de nieuwbouw van de woning op het perceel Kraaijenbergsestraat 12. Zij zien er erg tegen op dat weer voortdurend hun perceel ongevraagd wordt betreden door bouwverkeer.

Reactie:

Hinder door bouwwerkzaamheden is een uitvoeringsaspect dat in het kader van een bestemmingsplanprocedure geen rol speelt. Indien reclamanten bij de nieuwbouw op het perceel onevenredige hinder ondervinden kunnen zij hier in het kader van de regels van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) een melding van maken.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Wel is door initiatiefnemer het plan voor de locatie aangepast om aan de ingediende zienswijzen tegemoet te komen.

2. Zienswijze 2

Samenvatting en beoordeling

1. Met realisatie van het plan wordt geen bijgebouw bij de woning gerealiseerd, maar een groot bedrijfsgebouw. Dit is iets anders dan door initiatiefnemers aan reclamanten is verteld.

Reactie:

In het bestemmingsplan is bepaald dat bij de woning maximaal 423 m² aan bijgebouwen bij de woning mag worden opgericht. Hiervan mag maximaal 366 m² worden gebouwd voor maatschappelijke en recreatieve voorzieningen in de vorm van therapie, coaching, ontwikkeling en een bed & breakfast. Van een zelfstandig bedrijfsgebouw is derhalve geen sprake.

2. De meters die initiatiefnemers zouden mogen terugbouw waren voorheen gewone schuren met alleen een begane grond. Een zogenaamde schuur van 9 meter hoog zal het landschappelijke karakter aantasten. Dit gebouw wordt nog groter dan de nieuwe woning op de locatie die naar de mening van reclamanten al erg hoog is geworden. Het uitzicht op het naastgelegen natuurgebied dat door de gemeente is aangelegd wordt ernstig belemmerd door een gebouw met deze afmetingen.

Reactie:

De nieuwe schuur gaat bestaan uit één bouwlaag (gothoogte maximaal 4 meter) en een kap tot een bouwhoogte van maximaal 8 meter. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is de maximale bouwhoogte van 9 meter teruggebracht tot maximaal 8 meter. Ook de gesloopte stallen/schuren op het perceel bestonden uit één bouwlaag met een kap. Een schuur met een maximale gothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter wordt op deze locatie gezien als passend in de omgeving, zeker ook gezien de afstand van de schuur tot aan de omliggende bebouwing.

3. Er zijn 15 parkeerplaatsen voorzien. Maar als er bijvoorbeeld lezingen gegeven gaan worden of yogalessen en dit dan in combinatie met 5 B&B units dan worden veel meer dan 15 auto's verwacht. Dit verkeer moet dan allemaal heen en weer over een smal weggetje naar de Kraaijensbergsestraat. Reclamanten verwachten daardoor een aanzienlijke verkeersdruk en geparkeerde auto's in de Kraaijensbergsestraat, die op deze hoogte al onoverzichtelijk is door de daar aanwezige bocht.

Reactie:

Na aanpassing van het plan zijn conform de berekening op basis van de 'Nota Parkeernormen Breda 2021' 13 parkeerplaatsen noodzakelijk als alle functies op de locatie voor 100% in gebruik zijn. Op het perceel worden 13 'vaste' parkeerplaatsen voor auto's gerealiseerd. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om bij piekmomenten in het groen en halfverharding te parkeren op het perceel. Er is voldoende ruimte om te voorzien in de benodigde parkeerplaatsen. Daarnaast is er voldoende ruimte om de fietsen te parkeren binnen het plangebied. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte. Voor wat betreft het aantal verkeersbewegingen is berekend dat de nieuw toegestane functies een verkeersstroom opleveren van 29 motorvoertuigen per etmaal als alle activiteiten tegelijkertijd voor 100% in gebruik zijn. Deze beperkte toename zal niet leiden tot een verslechtering van de verkeersafwikkeling. De capaciteit van de omliggende wegen is groot genoeg om het extra verkeer op te vangen.

4. Reclamanten geven aan dat de toegangsweg naar het perceel Kraaijensbergsestraat 12 in hun eigendom is en dat zij recht van overpad geven aan initiatiefnemers. Maar als de aangevraagde bedrijfsmatige activiteiten gaan plaatsvinden dan staat dat niet in verhouding met wat hen destijds is voorgespiegeld. Namelijk dat het om een gezin gaat die graag iets maatschappelijks terug wil doen voor de maatschappij in de vorm van een project wat plaats zou moeten gaan vinden in een schuur als bijgebouw bij de woning.

Reactie:

Bedrijfsmatige activiteiten worden niet toegestaan met de wijziging van het bestemmingsplan naar enkel maatschappelijke activiteiten en Bed & Breakfast accommodaties. Initiatiefnemers willen iets terug doen voor de maatschappij in een kleinschalige vorm. De maatschappelijke functies zijn gebaseerd op rust, ruimte en landschap. Een plek waar mensen tot zichzelf kunnen komen of de hulp kunnen vinden die ze nog hebben. Met behulp van, door en in het landschap. Dat kan door wandelen, maar ook bijvoorbeeld door onderhoud en beheer of door het kweken van groenten, kruiden en fruit. In de schuur kan worden gedacht aan activiteiten als therapie, coaching en ontspanning. Gelet op deze activiteiten is sprake van een functie welke passend wordt gezien op deze locatie en niet zal leiden tot overlast voor omliggende percelen.

5. Als dit plan wordt uitgevoerd dan is er sprake van een commercieel bedrijf waarin ruimten verhuurd gaan worden aan derden en waarbij niet duidelijk is wie zich daar gaan vestigen. Een maatschappelijke bestemming is een zeer ruim begrip.

Reactie:

De 'maatschappelijke bestemming' is in het bestemmingsplan beperkt tot een maatschappelijke voorziening in de vorm van therapie, coaching en ontwikkeling. Deze voorziening is bedoeld als ondergeschikte functie bij de woning. Initiatiefnemers zijn niet voornemens om de ruimte te gaan verhuren aan derden.

6. Uit navraag bij initiatiefnemers blijkt dat zij ook helemaal niet van plan zijn om zo een dergelijk groot complex neer te zetten. Zij zijn geschrokken van de reacties van diverse omwonenden op de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan in deze vorm en willen dit ook niet. Reclamanten vragen zich af wie dit dan wel wil? Reclamanten vragen zich af hoe zij dit moeten zien. Ook aan andere bureaus is verteld dat initiatiefnemers niet van plan zijn om een groot gebouw te bouwen precies in het verlengde van hun perceel, waardoor hun uitzicht en rust worden verslechterd. Initiatiefnemers hebben in de Kraaijensbergsestraat een brief in de bus gedaan waarin ze zeggen dat ze zullen gaan praten met de gemeente. Reclamanten weten niet of dit inmiddels is gebeurd.

Reactie:

Het opgestelde bestemmingsplan is in opdracht van initiatiefnemers geschreven. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is het bestemmingsplan voor wat betreft de nieuw te bouwen schuur aangepast tot een schuur van maximaal 366 m² met een maximale bouwhoogte van 8 meter met een maximale goothoogte van 4 meter. Het gewenste gebruik van de schuur is in het bestemmingsplan verduidelijkt tot uitsluitend maatschappelijke en recreatieve voorzieningen in de vorm van therapie, coaching, ontwikkeling en een bed & breakfast. Tevens is het aantal bed & breakfast accommodaties aangepast van 5 naar 3 accommodaties.

7. Als initiatiefnemers inderdaad iets veel kleinschaligers gaan bouwen dan is het probleem niet opgelost als de wijziging van het bestemmingsplan wordt doorgezet. Zij kunnen dan altijd van gedachten veranderen of een eventuele volgende eigenaar kan dan alsnog de mogelijkheden van het bestemmingsplan gaan uitnuttten.

Reactie:

De maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan mogelijk maakt zijn opgesteld op verzoek van de initiatiefnemers. De maximaal toegestane mogelijkheden op basis van het bestemmingsplan zijn nu een schuur van maximaal 366 m² met een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter met hierin maximaal 3 bed & breakfast accommodaties en maatschappelijke en recreatieve voorzieningen in de vorm van therapie, coaching en ontwikkeling.

8. Van agrarisch naar maatschappelijk en recreatie levert meer bedrijfsmatige activiteiten op dan er de afgelopen 30 jaren is geweest op deze locatie. Dit is geen vooruitgang voor de natuur, maar een achteruitgang. Reclamanten zijn niet bekend met een onderzoek naar de relevantie van deze functies.

Reactie:

Bij de woning aan de Kraaijenbergsestraat 12 komen beperkte maatschappelijke en recreatieve voorzieningen. De toegestane functies zijn veel beperkter dan in het verleden op de locatie was toegestaan in de vorm van agrarische activiteiten. Daarnaast wordt een deel van de agrarische bestemming die het perceel nu heeft omgezet naar natuur. De ontwikkeling van het plan betekent derhalve juist een verbetering van de natuur.

9. Reclamanten vragen zich af waarom maximaal 500 m² mag worden gebouwd en niet 100 of 200 m² zoals in andere gemeenten. 500 m² met een hoogte van maximaal 9 meter zijn uit verhouding met wat er stond.

Reactie:

In het ontwerpbestemmingsplan is bepaald dat maximaal 423 m² aan bijgebouwen bij de woning mag worden opgericht op het perceel. Dit is gelijk aan het oppervlak aan agrarische bedrijfsbebouwing dat op het perceel aanwezig was. 366 m² van dit oppervlak mag worden ingericht met de in het bestemmingsplan beschreven maatschappelijke en recreatieve voorzieningen met een hoogte van maximaal 8 meter. De overige vierkante meters mogen worden gebruikt als bijgebouw bij de woning met een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 5 meter. Dit is niet sterk afwijkend van de bebouwing die op het perceel stond in het verleden.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Wel is door initiatiefnemer het plan voor de locatie aangepast om aan de ingediende zienswijzen tegemoet te komen.

Zienswijze 3

Samenvatting en beoordeling

1. De afmetingen van de schuur zijn zeer fors. 423 m² met een maximale hoogte van 9 meter is het formaat van een bedrijfshal. Door de geplande locatie wordt deze bedrijfshal zeer gezichtsbepalend

voor reclamanten. Het plan is een aanzienlijke wijziging ten opzichte van de oorspronkelijke bebouwing op het perceel. Deze was lager en bevond zich verder naar achter op het perceel. Reclamanten verzoeken de bebouwing verder naar achter op het perceel te plaatsen, een verlaging van de maximale hoogte (bijvoorbeeld maximaal 6 meter) en een visuele afscherming door bijvoorbeeld het planten van bomen met een hoogte gelijk aan de bouwhoogte.

Reactie:

Naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen is de omvang van de nieuw te bouwen schuur aangepast tot maximaal 366 m² met een maximale bouwhoogte van 8 meter. Gezien de grootte van het perceel en de afstand die de schuur krijgt ten opzichte van de omliggende woningen wordt deze omvang als passend op de locatie en de omgeving beschouwd. Ten noorden en ten westen van de schuur zal nieuwe beplanting worden aangebracht in de vorm van een houtsingel aan de noordzijde en een bomenrij aan de westzijde.

2. De gevraagde bedrijfsmatige activiteiten (B&B, coaching, therapie e.d.) zullen resulteren in een toename van verkeer, en een toename van het aantal aanwezige personen. De toegangsweg grenst direct aan perceel van reclamanten en de geplande parkeerplaatsen komen ook dicht achter hun perceel. Zij geven aan hun woning destijds te hebben gekozen vanwege de agrarische bestemming van het gebied en de rust en privacy die daarbij hoort. De gevraagde activiteiten hebben een negatief effect op hun rust en privacy.

Reactie:

De 'maatschappelijke bestemming' is in het bestemmingsplan beperkt tot een maatschappelijke voorziening in de vorm van therapie, coaching en ontwikkeling. Deze voorziening is bedoeld als ondergeschikte functie bij de woning.

Voor wat betreft het aantal verkeersbewegingen is berekend dat de nieuw toegestane functies een verkeerstoename opleveren van 29 motorvoertuigen per etmaal als alle activiteiten tegelijkertijd voor 100% in gebruik zijn. De aanwezigheid van personen zal voornamelijk plaatsvinden in de nieuw te bouwen schuur. Deze schuur komt op een dergelijk grote afstand te staan tot omliggende woningen, waardoor niet te verwachten is dan omwonenden hinder zullen ondervinden. Een agrarische bestemming kan vanwege de agrarische activiteiten juist meer hinder veroorzaken.

3. Reclamanten houden hobbymatig paarden op hun perceel. De gevraagde locatie van de schuur bevindt zich binnen de stankcirkel. Reclamanten willen gevrijwaard blijven van toekomstige klachten over geuroverlast. Met het plaatsen van de schuur verder naar achter op het perceel zou dit probleem mogelijk verholpen kunnen worden.

Reactie:

Het hobbymatig houden van paarden heeft geen stank- of hindercirkel. Het hobbymatig houden van paarden is daarom toegestaan in de directe nabijheid van woningen en de bijgebouwen behorende bij deze woningen. De nieuwe schuur komt op ongeveer 40 meter afstand van het perceel van reclamanten te staan met daartussen veel beplanting in de vorm van een houtsingel. Geuroverlast van de paarden richting de mensen die in de schuur gaan verblijven wordt derhalve niet verwacht.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Wel is door initiatiefnemer het plan voor de locatie aangepast om aan de ingediende zienswijzen tegemoet te komen.

Zienswijze 4

Samenvatting en beoordeling

1. Het initiatief past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. Voorheen was op de locatie sprake van een kleinschalig agrarisch bedrijf met enige lage bijgebouwen. Inmiddels zijn de opstallen gesloopt en is er een nieuwe woning gerealiseerd. Het verzoek betreft een nieuw bijgebouw

met een oppervlakte van 423 m² en een hoogte van 9 meter. Dit waar er voorheen sprake was van laagbouw die nauwelijks zichtbaar was vanaf de openbare weg. Dit staat qua volume niet in verhouding tot de eerdere agrarische stallen en past niet in het landschappelijk beeld. Bovendien is conform artikel 4.2.10 van het vigerende bestemmingsplan het te herbouwen oppervlakte van het bijgebouw gemaximaliseerd op 100 m². Wel mag 250 m² van de oorspronkelijke bijgebouwen blijven gehandhaafd, maar deze zijn echter reeds gesloopt, waardoor nu sprake is van nieuwbouw.

Reactie:

De agrarische bedrijfsbebouwing die in het verleden op het perceel stond had een oppervlakte van 423 m² en bestond voornamelijk uit één bouwlaag met een lage kap. Binnen het agrarisch bouwvlak dat voorheen gold op deze locatie waren bedrijfsgebouwen met een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 10 meter toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan mag de schuur voor de maatschappelijke en recreatieve voorzieningen maximaal 366 m² groot worden met een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter. Overige bijgebouwen op het perceel mogen een maximale goothoogte hebben van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 5 meter. Artikel 4.2.10 is een niet bestaand artikel in het vigerende bestemmingsplan. De locatie van de huidige woning heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming Wonen. Dit is artikel 18 in het vigerende bestemmingsplan. In artikel 18.2 onder d is bepaald dat bijgebouwen bij een woning maximaal 100 m² mogen bedragen, tenzij reeds een gebouw met minimaal deze maatvoering aanwezig is. Gezien de oppervlakte van het perceel en de afstand tot omliggende bebouwing is geoordeeld dat alle gesloopte bedrijfsbebouwing van 423 m² mag worden teruggebouwd. Dit is inderdaad niet toegestaan in het vigerende bestemmingsplan, maar daarom is juist dit nieuwe bestemmingsplan opgesteld om dit wel mogelijk te maken.

2. De regeling voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) is ontwikkeld vanwege de afname van actieve agrarische bedrijven, ter voorkoming van leegstand en verpaupering van bedrijfsgebouwen en inpassing hiervan in het landschap. Met de term VAB wordt doorgaans een locatie bedoeld die bestemd is als agrarisch, maar vergunningstechnisch gezien geen sprake meer is van agrarische bedrijfsvoering en waarbij nog bedrijfsbebouwing aanwezig is. In deze situatie is geen sprake meer van de aanwezigheid van bedrijfsbebouwing en kan gesteld worden dat reeds voldaan is aan de doelstelling van de regeling VAB.

Reactie:

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Zuid 2013 heeft de locatie van de woning reeds de bestemming Wonen en hebben de omliggende gronden de bestemming Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden. Van een VAB-locatie is derhalve geen sprake meer. Met dit bestemmingsplan wordt ook geen gebruik gemaakt van de regelingen voor een VAB.

3. In het plan wordt gesproken over het realiseren van een schuur voor ondergeschikte maatschappelijke en recreatieve functies. De ondergeschikte maatschappelijke functies worden niet nader omschreven. Een visie en plan hiervoor ontbreken en of hier behoefte aan is in deze regio is onduidelijk. Ook voor de te realiseren B&B ontbreekt een behoefteanalyse. Dit terwijl er diverse B&B mogelijkheden in de nabije omgeving aanwezig zijn. Het plan betreft geen bijgebouw, maar een inrichting van een kleinschalig bedrijventerrein.

Reactie:

De ondergeschikte maatschappelijke functies zijn in het bestemmingsplan vastgelegd als maatschappelijke voorziening in de vorm van therapie, coaching en ontwikkeling. Daarnaast is het gebouw waarin deze maatschappelijke voorziening mag komen beperkt tot een oppervlak van maximaal 366 m². Dit is inclusief de recreatieve voorziening in de vorm van een Bed & Breakfast. Voor een maatschappelijke voorziening van een dergelijke beperkte omvang is het aantonen van een regionale behoefte aan deze functie niet noodzakelijk. Een B&B is in het geldende bestemmingsplan Buitengebied Zuid 2013 onder bepaalde voorwaarden toegestaan bij elke woning in het buitengebied. Het aantonen van een behoefte aan een B&B is geen voorwaarde om een B&B bij of in een woning te beginnen.

4. In het ontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat het aspect verkeer geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het initiatief. Onduidelijk is wat het plan aan verkeersbelasting gaan geven aangezien de invulling van de maatschappelijke functies slechts vaag is omschreven. Reclamanten beschrijven hierbij dat door de aanwezige functies in de nabije omgeving en het gebruik van de krappe 60 km/uur wegen in de omgeving als ontsluiting van de wijk Kraaienberg deze wegen al hoog belast zijn voor wat betreft verkeersdruk en parkeerdruk.

Reactie:

Bij een maximale bezetting van de B&B met 3 verblijfseenheden en de multifunctionele ruimte van 266 m² voor diverse maatschappelijke functies is berekend dat dit een verkeerstoename oplevert van 29 motorvoertuigen per etmaal. Deze beperkte toename zal niet leiden tot een verslechtering van de verkeersafwikkeling. De capaciteit van de omliggende wegen is groot genoeg om het extra verkeer op te vangen.

5. Reclamanten zijn overvallen door het ontwerpbestemmingsplan en constateren dat niet voldaan is aan de stappen in de door de gemeente opgestelde participatieleidraad.

Reactie:

Binnen de gemeentelijke participatieleidraad is de manier van participeren en de keuze met wie vormvrij. Door initiatiefnemers is ervoor gekozen om voorafgaand aan het opstarten van de bestemmingsplanprocedure hun plannen te bespreken met de burens die grenzen aan hun perceel en zicht kunnen hebben op het nieuw te bouwen bijgebouw. Vervolgens is in het kader van de start van de bestemmingsplanprocedure door de gemeente berichtgeving verspreid in een wat ruimere omgeving waaronder aan reclamant. Dat reclamanten nog niet eerder op de hoogte waren van deze ontwikkeling betekent echter niet dat ze in hun mogelijkheid tot reageren op dit plan zijn beperkt. In het kader van de ter visie legging van het plan konden zienswijzen worden ingediend, dat heeft reclamant ook gedaan. Inmiddels is door initiatiefnemers ook gesproken met reclamanten en zijn hun plannen naar aanleiding van de zienswijzen aangepast.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Wel is door initiatiefnemer het plan voor de locatie aangepast om aan de ingediende zienswijzen tegemoet te komen.

Staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013, Kraaienbergsestraat 12'

Onderstaand is het overzicht opgenomen met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

Verbeelding

- De bouwaanduiding: 'specifieke bouwaanduiding – bijgebouw' is kleiner gemaakt. De grens aan de achterzijde is gelijk gebleven. De grens aan de voorzijde is 4 meter naar achteren geplaatst.
- De vorm van de woonbestemming is aangepast waarbij de oppervlakte van het vlak nagenoeg gelijk is gebleven. Hierdoor zijn de bestaande carport en oprit volledig binnen de bestemming 'Wonen' komen te liggen en is het vlak met de aanduiding 'maatschappelijk' kleiner geworden.

Regels

- Artikel 5.2 onder e. is aangepast van: *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouw' een bijgebouw mag worden opgericht met een oppervlakte van maximaal 423 m²; naar: er bijgebouwen zijn toegestaan met een totale oppervlakte van 423m² waarbij de goothoogte maximaal 3 meter en bouwhoogte maximaal 5 meter mag bedragen;*
- Artikel 5.2 onder f. is aangepast van: *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouw' de goothoogte niet meer dan 4 meter, de bouwhoogte niet meer dan 9 meter mag bedragen; naar: In afwijking van lid 5.2 onder e. mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke*

bouwaanduiding - bijgebouw' de oppervlakte van een bijgebouw maximaal 366 m² bedragen waarbij de goothoogte maximaal 4 meter en bouwhoogte maximaal 8 meter mag bedragen;

- *Artikel 5.2 onder g. is aangepast van: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouw' zijn recreatieve voorzieningen toegestaan in de vorm van een bed en breakfast voor maximaal 10 personen met een totale bvo van 200 m²; naar: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouw' zijn recreatieve voorzieningen toegestaan in de vorm van drie bed & breakfast-eenheden voor maximaal 6 personen met een totale bvo van 100 m²;*

Toelichting

- Paragraaf 2.2 Toekomstige situatie is aangepast naar aanleiding van het aangepaste plan voor de nieuwe schuur met een maximaal oppervlak van 366 m² in plaats van 423 m², een bouwhoogte van maximaal 8 meter in plaats van 9 meter en drie bed & breakfast eenheden in plaats van vijf;
- De hoofdstukken 3 Beleid, 4 Omgevingsaspecten en 5 juridische planbeschrijving zijn aangepast op basis van de aanpassing van het plan naar maximaal 366 m², een bouwhoogte van maximaal 8 meter en drie bed & breakfast eenheden;
- In paragraaf 3.3.2 Landschapsinvesteringsregeling Breda is de berekening van de benodigde investering aangepast, naar aanleiding van de verkleining van het oppervlak van de schuur en de vormverandering van het vlak van met de woonbestemming waardoor het oppervlak met de aanduiding 'maatschappelijk' kleiner is geworden;
- In paragraaf 4.1 Cultureel erfgoed is toegevoegd dat bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouw van de schuur een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd;
- In paragraaf 4.4 Natuur zijn de resultaten van de uitgevoerde berekening naar stikstofdepositie geactualiseerd en zijn de resultaten van de uitgevoerde voortoets stikstofeffecten verwerkt;
- Paragraaf 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid is aangepast naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen en een informatieavond voor omwonenden die is georganiseerd naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen.

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 4: Berekening stikstofdepositie is geactualiseerd
- Bijlage 5: Voortoets stikstofeffecten is toegevoegd
- Bijlage 10: Verslag informatieavond is toegevoegd