



GEMEENTE BREDA

Burgemeester en wethouders van Breda,

Overwegende dat,

in het bestemmingsplan 'Heilaar', vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 12 februari 2009, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 22 september 2009 en onherroepelijk geworden bij de besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 19 november 2009, op grond van artikel 5.3 aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid is verleend, overeenkomstig artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening (Wro), het plan te wijzigen voor het splitsen van de percelen ten behoeve van woningbouw met dien verstande dat:

- a. de perceelsbreedte aan de zijde van de Heilaarstraat dan wel de mr. Bierensweg minimaal 20 meter dient te bedragen;
- b. door middel van voorafgaand onderzoek dient te zijn aangetoond dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de uitvoeringsaspecten in het kader van de milieuregelgeving, waaronder geluidhinder, waterhuishouding, bodem, hinder van bedrijven, alsmede vanuit archeologie, de flora- en faunaregelgeving en/of de economische uitvoerbaarheid;
- c. aan de overigen bepalingen van artikel 5 wordt voldaan.

de heer Van Deuren en mevrouw Joosen (initiatiefnemers) een verzoek hebben ingediend om het perceel Gemeente Princenhage, sectie P, nr. 2060 te splitsen tot drie woonpercelen en te gebruiken voor particuliere woningbouw.

het ingediende verzoek past binnen de bovengenoemde voorwaarden.

middels het wijzigingsplan de planologische basis wordt gecreëerd voor de bouw van maximaal twee vrijstaande woningen op het perceel naast Heilaarstraat nr. 241.

per bouwperceel maximaal één vrijstaande woning is toegestaan en dat het maximale bebouwingspercentage per bouwperceel 40% bedraagt, met een maximum van 450 m².

het ontwerpwijzigingsplan zes weken ter inzage heeft gelegen.

gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen zijn ingediend.



Ambtshalve aanpassingen

Gebleken is dat er ambtshalve wijzigingen in de toelichting van het wijzigingsplan 'Heilaar, wijzigingsplan Heilaarstraat naast nr. 241' aangebracht moeten worden. De wijzigingen betreffen:

- Het toevoegen van de volgende definities:
 - Archeologische waarden: "waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning of grondgebruik daarin, en die als zodanig van wetenschappelijk belang zijn en het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigen;"
 - Bed & breakfast: "een voorziening gevestigd in een (bedrijfs)woning of een bijgebouw bij die woning en gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een recreatief en veelal kortdurend nachtverblijf met het serveren van ontbijt, waarbij de bedrijfsvoering wordt gerund door de bewoners van de desbetreffende woning en/of bijgebouw;"
 - Kamerverhuur: "het geheel of nagenoeg geheel verhuren van een woonverblijf aan meer dan één huishouden. Het verhuren van maximaal twee kamers wordt niet als kamerverhuur aangemerkt, indien de eigenaar (hospita) in dezelfde woning woont;"
- Het toevoegen van het artikel 3.3 'Afwijken van de gebruiksregels':

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 onder a. jo artikel 8:

 - a. voor het (ver)bouwen tot en/of het gebruiken van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte in het kader van de mantelzorg met dien verstande dat:
 - 1. maximaal 60 m² van het bijgebouw hiervoor mag worden aangewend;
 - 2. de zorgvraag dient afgeleid te kunnen worden uit een indicatie in het kader van Wet maatschappelijke ondersteuning en dient beperkt te blijven tot het verlenen van zorg aan familieleden;
 - 3. de afhankelijke woonruimte mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de omgeving;
 - 4. 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;
 - 5. zodra de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte moet worden beëindigd;
 - b. voor het (ver)bouwen tot en/of het gebruiken van een bijgebouw voor een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit met dien verstande dat:
 - 1. maximaal 60 m² van het bijgebouw voor een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit mag worden gebruikt;
 - 2. de activiteit qua aard, omvang en uitstraling dient te passen in een woonomgeving;
 - 3. de te ontwikkelen activiteiten geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben in die zin dat er in de openbare ruimte geen aanvullende verkeersmaatregelen noodzakelijk zijn, dan wel dat de verkeersveiligheid ter plaatse niet in het gedrang komt;
 - 4. de activiteit niet-vergunningplichtig ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht mag zijn.
- Artikel 8 'Algemene gebruiksregels' is aangepast aan de meest actuele stand van zaken. In het ontwerp wijzigingsplan luidde het artikel als volgt:
 - a. *Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de bestemming. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan: 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;*
 - b. *Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a., indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.*



In het vast te stellen wijzigingsplan is het artikel als volgt opgenomen:

- a. *Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de bestemming. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:*
 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 onder a., indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.*



gelet op het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a Wro en hetgeen is bepaald in het bestemmingsplan 'Heilaar' burgemeester en wethouders besluiten;

1. Tot ambtshalve wijzigingen in de regels van het wijzigingsplan 'Heilaar, wijzigingsplan Heilaarstraat naast nr. 231'.

- Het toevoegen van de volgende definities:

- Archeologische waarden: "waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning of grondgebruik daarin, en die als zodanig van wetenschappelijk belang zijn en het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigen;"
- Bed & breakfast: "een voorziening gevestigd in een (bedrijfs)woning of een bijgebouw bij die woning en gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een recreatief en veelal kortdurend nachtverblijf met het serveren van ontbijt, waarbij de bedrijfsvoering wordt gerund door de bewoners van de desbetreffende woning en/of bijgebouw;"
- Kamerverhuur: "het geheel of nagenoeg geheel verhuren van een woonverblijf aan meer dan één huishouden. Het verhuren van maximaal twee kamers wordt niet als kamerverhuur aangemerkt, indien de eigenaar (hospita) in dezelfde woning woont;"

- Het toevoegen van het artikel 3.3 'Afwijken van de gebruiksregels':

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 onder a. jo artikel 8:

- a. *voor het (ver)bouwen tot en/of het gebruiken van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte in het kader van de mantelzorg met dien verstande dat:*
 1. *maximaal 60 m² van het bijgebouw hiervoor mag worden aangewend;*
 2. *de zorgvraag dient afgeleid te kunnen worden uit een indicatie in het kader van Wet maatschappelijke ondersteuning en dient beperkt te blijven tot het verlenen van zorg aan familieleden;*
 3. *de afhankelijke woonruimte mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de omgeving;*
 4. *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;*
 5. *zodra de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte moet worden beëindigd;*
- b. *voor het (ver)bouwen tot en/of het gebruiken van een bijgebouw voor een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit met dien verstande dat:*
 1. *maximaal 60 m² van het bijgebouw voor een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit mag worden gebruikt;*
 2. *de activiteit qua aard, omvang en uitstraling dient te passen in een woonomgeving;*
 3. *de te ontwikkelen activiteiten geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben in die zin dat er in de openbare ruimte geen aanvullende verkeersmaatregelen noodzakelijk zijn, dan wel dat de verkeersveiligheid ter plaatse niet in het gedrang komt;*
 4. *de activiteit niet-vergunningplichtig ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht mag zijn.*



- Het aanpassen van artikel 8 'Algemene gebruiksregels' aan de meest actuele stand van zaken. In het ontwerpwijzigingsplan luidde het artikel als volgt:
 - a. *Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de bestemming. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan: 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;*
 - b. *Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a., indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.*

In het vast te stellen wijzigingsplan is artikel 8 'Algemene gebruiksregels' als volgt opgenomen:

- a. *Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de bestemming. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:*
 - 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 onder a., indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.*
2. Het wijzigingsplan 'Heilaar, wijzigingsplan Heilaarstraat naast nr. 241', NL.IMRO.0758.BW2012037004-0401, vast te stellen, zoals dat van 1 november tot en met 12 december 2012 ter inzage heeft gelegen en met inachtneming van de onder 1 genoemde wijzigingen.

Breda, **19 FEB. 2013**

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester.

, secretaris.