



## Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid, Sprundelsebaan 60' en te besluiten dat geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld.

## Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid, Sprundelsebaan 60' gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan voor het onder 1 genoemde plan vast te stellen.

## Inleiding

Woningstichting Geertruidenberg (hierna WSG) heeft in december 2005 een verzoek ingediend tot omzetting van een agrarisch bedrijf naar een zorgboerderij aan de Sprundelsebaan 60 in Breda. Het verzoek paste niet in het toenmalig geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' waarbinnen de locatie een agrarische bestemming had. In 2008 is echter vrijstelling verleend van het bestemmingsplan 'Buitengebied' via een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Nadat deze vrijstelling was verleend, is in september 2009 een nieuw bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid' vastgesteld. Hierbinnen is de zorgboerderij aan de Sprundelsebaan 60 bestemd tot 'Maatschappelijk'. Abusievelijk is er echter geen bouwvlak opgenomen in dit bestemmingsplan. Bovendien is in de planregels niet uitgegaan van nieuwbouw, zodat er slechts beperkt uitgebreid kan worden. Bij een later ingediend schetsplan van WSG (31 juli 2009) moest dan ook geconstateerd worden dat er opnieuw strijd was met het geldende bestemmingsplan. Om deze omissie in het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid' te herstellen en het bouwplan van WSG planologisch-juridisch mogelijk te maken, is het voorliggende bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid, Sprundelsebaan 60' opgesteld.

Het bestemmingsplan heeft van 2 december 2010 tot en met 12 januari 2011 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn tien zienswijzen ingediend, enkele hiervan hebben geleid tot een aanpassing in de toelichting van het bestemmingsplan betreffende de onderdelen 'Verkeer' en 'Flora- en fauna'. Tussen de terinzageligging van het ontwerpbestemmingsplan en het vaststellen van het definitieve bestemmingsplan heeft geruime tijd gezeten. Dit in verband met het verrichten van een tweede quickscan flora en fauna ten behoeve van de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen en uilen. Naast de aanpassingen als gevolg van de ingediende zienswijzen zijn er ambtshalve wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpplan. Deze wijzigingen hebben tot doel het bestemmingsplan goed te laten aansluiten op de praktijk van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hiernaast zijn enkele aanpassingen tekstueel van aard en zijn er aanvullingen gemaakt betreffende het provinciaal beleid.

## Beoogd effect van het besluit

Het onderhavige besluit maakt het mogelijk om medewerking te verlenen aan het verzoek van WSG en zo een zorgboerderij aan de Sprundelsebaan 60 in Breda te realiseren.

## Uitvoering van het besluit

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt, in verband met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, 6 weken gewacht met de bekendmaking. Hierop volgt een beroepstermijn van 6 weken waarbinnen het plan ter inzage wordt gelegd. Indien geen beroep tegen het plan wordt ingesteld is na deze termijn het bestemmingsplan onherroepelijk.

## Argumenten

1. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn tien zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee zijn deze zienswijzen ontvankelijk. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn deze zienswijzen meegenomen. De zienswijzen zijn onder punt 3 samengevat en van een beoordeling voorzien. Daarna is een conclusie getrokken. Indien niet alle onderdelen van de zienswijzen in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze in de totale beoordeling meegewogen.



2. De zienswijzen geven aanleiding de toelichting van het plan op een enkel onderdeel aan te passen.
3. Zienswijzen.

Tegen het plan zijn zienswijzen ingediend door:

- a. De heer W.C.A. Eeckelaar, namens Heemkundekring Engelbert van Nassau, Effenseweg 43;
- b. De heer W.P. van Dongen, namens IVN Mark&Donge, Vereniging voor Natuur en Milieueducatie, Statenlaan 20;
- c. J. Peeters, Liesboslaan 95;
- d. Wijkraad Lies en de Rith, de heer J.C. Dronkers, via e-mail;
- e. P.C. Van der Jagt en G.D. Hospers, Sprundelsebaan 49;
- f. De heer Nobelen, E.M. Haas, C. Gulikers, J. Kadlec, M. Pardon en F.M.A. Verbeek, Sprundelsebaan 60;
- g. Mevrouw C.M. de Bruin – Van Prooijen, Sprundelsebaan 50;
- h. Mevrouw C. Peeters – Van Leysen, Sprundelsebaan 61;
- i. De heer R.H.Ph.J. van de Ven, Dreef 6;
- j. Mevrouw M.F. Hof – Sanders, Zoudtlandseweg 9.

### **A. Zienswijzen Heemkundekring Engelbert van Nassau**

#### *Samenvatting*

1

*Reclamant haalt te weinig gegevens uit het ontwerpbestemmingsplan over de nieuwe invulling van het bouwvlak. Wat wordt de toegestane hoogte en de verhouding van de nieuwe bebouwing tot het monument?*

#### Beoordeling

1

In de bestemmingsplanregels is onder punt 4.2 bepaald dat enkel binnen het bouwvlak gebouwen gebouwd mogen worden. De positionering van de nieuwbouw binnen het bouwvlak wordt niet voorgeschreven in de bestemmingsplanregels maar het bebouwingspercentage binnen dit bouwvlak mag niet meer bedragen dan 30%. De bouwhoogte mag maximaal 12 meter bedragen en de goothoogte maximaal 6 meter. Ter vergelijking, de bestaande boerderij (woonhuis met schuur) heeft een goothoogte van 3,7 meter en een nokhoogte van 9,5 meter.

#### *Samenvatting*

2

*De huidige bebouwing dient zo snel mogelijk te worden gerestaureerd, dit is niet opgenomen in het bestemmingsplan.*

#### Beoordeling

2

Het bestemmingsplan voorziet niet in voorschriften omtrent een eventuele restauratie. Het deel van de bouwplannen wat betrekking heeft op restauratie van het boerderijcomplex is reeds goedgekeurd door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, de plannen betreffende de nieuwbouw zijn nog in behandeling. De aanvang van de restauratiewerkzaamheden zal waarschijnlijk plaatsvinden met de aanvang van de nieuwbouw. Vanuit de gemeente worden geen voorwaarden gesteld aan een eventuele startdatum.

#### *Conclusie*

De zienswijze achten wij ongegrond.

### **B. Zienswijzen IVN Mark&Donge**

#### *Samenvatting*

1

*Waarom moet de zienswijze aan de gemeenteraad worden gezonden en niet (meer) naar het college van burgemeester en wethouders? Waarom en wanneer is dit wettelijk gewijzigd?*



### Beoordeling

1

Een bestemmingsplan wordt vastgesteld op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op basis van artikel 3.1 Wro is de gemeenteraad bevoegd gezag voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Hiernaast bepaalt artikel 3.8 Wro dat zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren kunnen worden gebracht. Dit wil zeggen dat iedere zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad ingediend kunnen worden. Hierin zijn recentelijk geen wijzigingen aangebracht.

In 2006 heeft het verzoek om een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) voor het toenmalig geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' ter inzage gelegen. Het college van Burgemeester en wethouders is bevoegd gezag voor het vaststellen van deze vrijstelling, vandaar dat eerdere reacties op het verzoek om vrijstelling gericht diende te worden aan het college van Burgemeester en wethouders.

### Samenvatting

2

*Wat zijn de redenen voor het onderhavige bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid, Sprundelsebaan 60'? Er is toch al een vrijstelling ex artikel 19 lid 1 Wet op de Ruimtelijke Ordening procedure doorlopen en bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid' werd ook al over deze plannen gesproken.*

### Beoordeling

2

Het klopt dat er in 2008 een vrijstelling is verleend op basis van artikel 19 lid 1 WRO van het toenmalige bestemmingsplan 'Buitengebied'. Door wijziging van de wetgeving, per 1 juli 2008 de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening (Wro) en per 1 oktober 2010 de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan van de vrijstelling geen gebruik meer worden gemaakt. Vervolgens is in september 2009 een nieuw bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid' vastgesteld, het verzoek om een omgevingsvergunning (de vroegere bouwvergunning) moet aan dit bestemmingsplan getoetst worden. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid' is voor de zorgboerderij aan de Sprundelsebaan 60 een maatschappelijke bestemming opgenomen. Echter, er is abusievelijk geen bouwvlak opgenomen. In de planregels is ook niet uitgegaan van nieuwbouw, zodat er slechts beperkt uitgebreid kon worden. Daarom werd bij een later schetsplan van WSG (31 juli 2009) geconstateerd dat er opnieuw strijd was met het geldende bestemmingsplan. Om het bouwplan van WSG planologisch-juridisch mogelijk te maken, is voortliggend bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid, Sprundelsebaan 60' opgesteld.

### Samenvatting

3

*Gelet op het voorgaande concludeert reclamant dan ook dat de procedure in het kader van artikel 19 lid 1 WRO overbodig was.*

### Beoordeling

3

De vrijstelling op basis van artikel 19 lid 1 WRO is niet overbodig geweest. Nadat de vrijstellingsprocedure is verleend is hier niet direct gebruik van gemaakt door WSG middels het indienen van een aanvraag om een bouwvergunning (tegenwoordig wordt gesproken van een omgevingsvergunning). Bovendien bleek later pas dat de gewenste bouwplannen niet op basis het na de vrijstelling opgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid' gerealiseerd konden worden omdat er geen bouwvlak was opgenomen en er niet was uitgegaan van nieuwbouw, zie ook de beoordeling onder B.2.

### Samenvatting

4

*Reclamant vraagt zich af of er tot restauratie van het volledige rijksmonument wordt overgegaan? En zo ja, wanneer? Beschikt de gemeente Breda over juridische en financiële middelen om restauratie af te dwingen?*



### Beoordeling

4

Het deel van de bouwplannen van WSG wat betrekking heeft op restauratie van het boerderijcomplex is reeds goedgekeurd door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De aanvang van de restauratiewerkzaamheden zal waarschijnlijk plaatsvinden met de aanvang van de nieuwbouw. Vanuit de gemeente worden geen voorwaarden gesteld aan een eventuele startdatum.

### Samenvatting

5

*Wat is de functie van de zorgboerderij? Naast de boomgaard en enkele dieren is niets van een boerderijfunctie te vinden. Bestaat er een landelijke, provinciale en/of gemeentelijke definitie van een zorgboerderij?*

### Beoordeling

5

Vooralsnog bestaat er geen eenduidige definitie voor een zorgboerderij. Doorgaans betreft een zorgboerderij een bedrijf, veelal gevestigd in het buitengebied, welke een aanbod verzorgt voor specifieke doelgroepen, waarbij sprake is van een combinatie van zorg en functioneel gebruik van de groene ruimte. Soms wordt het (re)integreren van de mens in de samenleving als doel gesteld. In de planregels bij het bestemmingsplan wordt een (woon)zorgboerderij als volgt gedefinieerd: "een (agrarisch) bedrijf of een stichting, hoofdzakelijk gericht op de opvang van een specifieke doelgroep, waar naast (agrarische) activiteiten ook (een beperkte mate van) zorg kan worden verleend, met als doel het re-integreren van de doelgroep in de samenleving." Het is bedoeling om op het perceel aan de Sprundelsebaan 60 huisvesting te realiseren voor verstandelijk gehandicapten die in staat zijn om activiteiten in de agrarische sfeer te verrichten. Het is vergelijkbaar met wonen op een boerderij, waarbij beperkte agrarische activiteiten kunnen worden verricht, niet met het uitoefenen van een volwaardig agrarisch bedrijf.

### Samenvatting

6

*Reclamant meent dat er enkel een plan voor wonen (en zorg) wordt voorgelegd. Het is dan ook de vraag of dit plan past in de nota functieverruimingsgebied en het gemeentelijke en provinciaal beleid (inclusief de Verordening ruimte fase 1 en 2)? Is, ook naar de toekomst toe, een koppeling te regelen tussen de functie maatschappelijke doeleinden en de voorgestelde doelgroep?*

### Beoordeling

6

Het deel van het perceel waar het bouwvlak komt te liggen heeft de bestemming "Maatschappelijk", in de planregels is uitdrukkelijk opgenomen dat de voor 'maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor een woonzorgboerderij met daarbij behorend groen, parkeren en water. Op deze wijze wordt er een koppeling gelegd tussen de bestemming 'maatschappelijk' en de (woon-)zorgboerderij. Voor niet iedere doelgroep van de zorgboerderij is het wenselijk om enkel zorg te bieden tijdens het verblijf overdag op de zorgboerderij. In beginsel is de dagbesteding, in de vorm van agrarische activiteiten, dan ook bedoeld voor de mensen die er ook wonen. Hiernaast zullen er een aantal cliënten enkel deelnemen aan de dagbesteding. Deze gewenste ontwikkeling is getoetst aan het beleid dat van toepassing is op het plangebied. De ontwikkeling past binnen de Structuurvisie 'Breda 2020' en in het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de nota 'Functieverruiming buitengebied' en de beleidsnota 'Geschikt Wonen voor iedereen'. Bovendien treedt ook geen strijd op met het provinciale beleid omdat er sprake is van een stedelijke functie (woonzorgcomplex) in het buitengebied. Er moet wel geïnvesteerd worden in landschapsontwikkeling. Dit is vastgelegd in de zogenoemde 'Rood voor groen'-constructie. Concreet betekent dit dat de percelen deels worden aangeplant als boomgaard.

### Samenvatting

7

*Reclamant is van mening dat er nauwelijks iets wordt geregeld voor de landschappelijke inpassing van het plan terwijl het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid', de structuurvisie Groen en Rood en de Verordening Ruimte fase 1 en 2 dit wel eisen. Hoe wordt de nieuwbouw op deze locatie, elders en door een storting in het groenfonds gecompenseerd?*



### Beoordeling

7

Binnen het plangebied wordt een 'Rood voor groen'-constructie toegepast, de nieuwbouw op het perceel brengt met zich mee dat ook geïnvesteerd wordt in het restaureren en behouden van het waardevolle, monumentale, boerderijcomplex. De gemeente heeft met de aanvrager een overeenkomst gesloten waarin aangegeven wordt dat de groenvoorzieningen ook daadwerkelijk samen met de nieuwe bebouwing aangelegd wordt. Er wordt geen groenfonds opgericht maar er wordt gewerkt met directe, daadwerkelijke compensatie.

### Samenvatting

8

*Reclamant stelt dat de vormgeving van de nieuwbouw nauwelijks aansluit bij de waardevolle bebouwing in de omgeving.*

### Beoordeling

8

Vanaf de Sprundelsebaan blijft het zicht op de aanwezige, monumentale boerderij gehandhaafd. Hiermee wordt geen afbreuk gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit. Voor de nieuwbouw wordt qua typologie (boerderijstijl) aangesloten bij de karakteristiek van het bestaande boerderijcomplex. De nieuwbouw is ten oosten van de huidige bebouwing gesitueerd. Tussen deze nieuwbouw en de Sprundelsebaan blijft de ruimte vrij open zodat het zicht niet wordt 'dichtgezet', hiermee wordt de opzet van een oud historisch lint versterkt, bestaande uit boerderijcomplexen in een open landschap.

### Samenvatting

9

*Hoe wordt in de planregels en andere beleidsstukken geregeld dat dit plan geen voorbeeld is en wordt voor het realiseren van woningen elders in het buitengebied?*

### Beoordeling

9

De toetsingsgronden voor bouwaanvragen zijn wettelijk verankerd, iedere aanvraag, mits niet vergunningsvrij, wordt hieraan getoetst. In eerste plaats wordt beoordeeld welke mogelijkheden het bestemmingsplan biedt. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid' is aangegeven welke functies op welke plaatsen zijn toegestaan. Enkel op de daarvoor aangewezen plaatsen zijn extra functies, zoals een woonfunctie, mogelijk.

### Conclusie

De zienswijze achten wij ongegrond.

## C. Zienswijzen J. Peeters

### Samenvatting

1

*Reclamant maakt bezwaar tegen de groots voorgenomen bouwplannen. De afmetingen van het complex belemmert het uitzicht en verstoort de rust.*

### Beoordeling

1

Vanaf de Liesboslaan 95 heeft men deels een doorzicht naar het zuiden en deels is er zicht op het bosje op het perceel Sprundelsebaan 50. Dit bosje ontrekt ten dele de kassen aan het zicht en heeft een afscherpende werking. De nieuwbouw komt achter dit bosje te staan en zal daarmee niet goed zichtbaar zijn vanaf de Liesboslaan 95. Het perceel van indiener ligt op zo'n 100 meter van de nieuwbouw op onderhavige perceel. Gezien deze afstand zal de rust/stilte en het woongenot door onderhavig plan niet onaanvaardbaar worden verstoord.

### Samenvatting

2

*Reclamant vreest voor een waardevermindering van het huis en de opstallen door de bouwplannen.*



Beoordeling

2

Het is momenteel nog niet aan te geven of het plan zal leiden tot waardevermindering van het pand van reclamant. Indien reclamant meent schade te leiden doordat het perceel in waarde daalt, kan te zijner tijd een verzoek worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders tot vergoeding van de planschade op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Via de website van de gemeente Breda, [www.breda.nl](http://www.breda.nl) kunnen aanvraagformulieren voor tegemoetkoming in schade worden opgevraagd. Dit verzoek zal vervolgens worden voorgelegd aan een onafhankelijke commissie die zal adviseren of waardevermindering is opgetreden, welke eventueel zal leiden tot een vergoeding.

*Conclusie*

De zienswijze achten wij ongegrond.

### **D. Zienswijzen Wijkraad Lies en de Rith**

*Samenvatting*

1

*Reclamant voert aan dat het buitengebied groen moet blijven.*

Beoordeling

1

De reeds aanwezige waardevolle bomen op het terrein nabij de monumentale boerderij blijven in stand. De bebouwing op het perceel is reeds omgeven door groen, verder bestaat het perceel grotendeels uit weiland. Op dit weiland worden opgaande groenelementen aangebracht, getracht wordt het plangebied het karakter van een landgoed te geven. Wij verwijzen hiernaast ook naar hetgeen is opgenomen onder beoordeling, B.7.

*Samenvatting*

2

*Reclamant wijst op overlast en de toename van het verkeer, hetgeen diverse oorzaken heeft, te weten sluipverkeer op de route Etten-Leur / Breda, groei bedrijvigheid rondom de glastuinbouw, het afvalverwerkingsbedrijf, het grondverwerkingsbedrijf en de zandafgraving. Er wordt niet gehandhaafd tegen deze problematiek.*

Beoordeling

2

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Zuid, Sprundelsebaan 60' maakt de vestiging van een zorgboerderij op het perceel aan de Sprundelsebaan 60 mogelijk. Het plan voorziet niet in het mogelijk maken van glastuinbouw, noch voorziet het bestemmingsplan in afvalverwerking en grondverwerking en de daarmee de door reclamant genoemde bedrijvigheid. Voor klachten over geluid, licht, stank, vervuiling veroorzaakt door bedrijven verwijzen wij naar de milieuklachtenlijn van de gemeente Breda, telefonisch te bereiken via 14 076.

Met betrekking tot de opmerking over sluipverkeer het volgende: Het klopt dat er wijkvreemd verkeer aanwezig is in het gebied de Rith. Het is niet mogelijk om het sluipverkeer in precieze aantallen te vangen omdat het onderscheid tussen "sluipverkeer" en verkeer uit de Rith moeilijk te bepalen is. De wegen in de Rith zijn bestand tegen de verkeersdruk, los van welk aandeel sluipverkeer hierin heeft.

Het verkeer naar en van de zorgboerderij zal grotendeels over de Ettensebaan – Liesboslaan komen.

Dit is de belangrijkste toegangsweg en staat in directe verbinding met de Rijkswegen. Het aantal verkeersbewegingen die de zorgboerderij geeft is een zeer minimale toevoeging op het totale verkeer op deze wegen en zal niet tot problemen leiden. De toelichting is op dit punt ter verduidelijking aangevuld.

*Samenvatting*

3

*Reclamant stelt voor om alle bewoners spreektijd te geven om de bezwaren toe te lichten.*



### Beoordeling

3

Aan ieder is de kans geboden om, gedurende de termijn van terinzagelegging, zowel schriftelijk als mondeling, zienswijzen in te dienen. De gemeenteraad beslist over de vaststelling van het bestemmingsplan. Voordat dit zover is, moet de Commissie Ruimte hierover een advies uitbrengen. Tijdens de vergadering van deze Commissie kan een ieder die een zienswijze heeft ingediend, spreektijd aanvragen om het bezwaar toe te lichten. De indieners van de zienswijzen worden hierover schriftelijk geïnformeerd.

### Conclusie

De zienswijzen achten wij ongegrond. Desondanks is de toelichting op het onderdeel 'Verkeer' aangevuld.

## **E. P.C. Van der Jagt en G.D. Hospers**

### Samenvatting

1

*Reclamanten vragen zich af, als bewoners van landgoed Lindenborch, waarom is het nodig om extra verbinding aan te brengen tussen buitenplaats Zoudtland en landgoed Lindenborch. De motivering om gewenste bebouwing mogelijk te maken is willekeurig, onzorgvuldig en misplaatst. Geen goede argumenten om 'groen' door 'rood' te vervangen.*

### Beoordeling

1

De huidige verbinding tussen de buitenplaats Zoudtland en landgoed Lindenborch bestaat enkel uit de laanbomen langs de Sprundelsebaan. Deze groengebieden liggen daardoor relatief geïsoleerd. Hiernaast is de relatie tussen de groengebieden buitenplaats Zoudtland en landgoed Lindenborch verstoord door de aanwezige kassen en de inrichting van het perceel aan de Sprundelsebaan 60, grotendeels weiland in plaats van bos. Op het perceel Sprundelsebaan 60 worden opgaande groenelementen aangebracht in het weiland, hiermee wordt ernaar gestreefd het plangebied het karakter van een landgoed te geven. Deze groenelementen versterken de relatie tussen het landgoed Lindenborch en buitenplaats Zoudtland en onttrekken de kassen aan het zicht vanaf de Sprundelsebaan.

Voor hetgeen reclamant stel over de argumentatie om 'groen' door 'rood' te vervangen verwijzen wij naar hetgeen vermeld over de 'Rood voor groen'-constructie in de beoordeling, B.7.

### Samenvatting

2

*Het is reclamanten niet duidelijk waarom er gezocht wordt naar een verbinding in steen.*

### Beoordeling

2

Wij verwijzen hiervoor naar beoordeling, E.1. De bestaande verbinding tussen de buitenplaats "Zoudtland" en landgoed "Lindenborch" bestaat uit de laanbomen, in aanvulling hierop worden er groenelementen geplaatst op het perceel aan de Sprundelsebaan 60.

### Samenvatting

3

*Reclamanten zijn van mening dat de nieuwbouw, gezien zijn omvang, niet harmonieus past binnen het huidige beeld. De nieuwbouw doet afbreuk aan*

- *het totale buitengebied;*
- *de (monumentale) verschijningsvormen van Zoudtland en Lindenborch;*
- *de Sprundelsebaan met haar lintbebouwing.*

*De totale bebouwing, en met name de nieuwbouw, wordt beeldbepalend en tast de groene hoofdstructuur aan.*



### Beoordeling

3

Vanaf de Sprundelsebaan blijft het zicht op de aanwezige, monumentale boerderij gehandhaafd. Hiermee wordt geen afbraak gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit. Voor de nieuwbouw wordt qua typologie (boerderijstijl) aangesloten bij de karakteristiek van het bestaande boerderijcomplex. De nieuwbouw is ten oosten van de huidige bebouwing gesitueerd. Tussen deze nieuwbouw en de Sprundelsebaan blijft de ruimte vrij open.

### Samenvatting

4

*Reclamanten vrezen voor een verhoging van de verkeersintensiteit, hoe heeft dit gevolg voor de afwikkeling van het verkeer?*

### Beoordeling

4

De cliënten die enkel deelnemen aan de dagbesteding zullen met een à twee busjes of taxi's vervoerd worden. De begeleiding zal grotendeels met de auto naar de Sprundelsebaan 60 reizen. Het verkeer naar en van de zorgboerderij zal grotendeels over de Ettensebaan – Liesboslaan komen. Dit is de belangrijkste toegangsweg en staat in directe verbinding met de Rijkswegen. Het aantal verkeersbewegingen die de zorgboerderij geeft is een zeer minimale toevoeging op het totale verkeer op deze wegen en zal niet tot problemen leiden.

### Samenvatting

5

*Reclamanten vrezen voor de waardedaling van de eigen woning.*

### Beoordeling

5

Op dit moment is het nog niet duidelijk of het plan zal leiden tot waardevermindering van het pand van reclamant. Wij verwijzen hiervoor naar de beoordeling, C.2.

### Conclusie

De zienswijzen achten wij ongegrond. Desondanks is de toelichting op het onderdeel 'Verkeer' aangevuld.

## **F. Zienswijzen de heer Nobelen, E.M. Haas, C. Gulikers, J. Kadlec, M. Pardon en F.M.A. Verbeek**

### Samenvatting

1

*Reclamanten vrezen voor de aantasting van de unieke omgeving en het unieke uitzicht door de geplande nieuwbouw.*

### Beoordeling

1

Wij verwijzen hier naar hetgeen bepaald bij de beoordelingen B.8 en E.3. Qua typologie wordt aangesloten bij de karakteristiek van het bestaande boerderijcomplex, zodat de nieuwbouw past in de omringende, reeds aanwezige, bebouwing. Bovendien wordt de nieuwbouw van de Sprundelsebaan af geplaatst om het zicht op het bestaande complex te behouden. Het uitzicht vanaf de Sprundelsebaan wordt niet 'dichtgezet' door de nieuwbouw.

### Samenvatting

2

*Reclamanten spreken de vrees uit voor een kettingreactie als gevolg van het mogelijk maken van een zorgboerderij op het perceel aan de Sprundelsebaan 60.*



### Beoordeling

2

Het feit dat op het perceel aan de Sprundelsebaan 60 de ontwikkeling van een zorgboerderij wordt mogelijk gemaakt betekent niet dat dit op andere percelen ook mogelijk is. Wij verwijzen hierbij naar de beoordeling, B.9.

### Samenvatting

3

*Reclamanten spreken zich uit voor een betere bescherming van beschermde en bedreigde flora en fauna in het bestemmingsplan, wanneer deze alsnog worden aangetroffen in het gebied.*

### Beoordeling

3

In de toelichting van het bestemmingsplan dient te worden gemotiveerd dat het plan aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van de Flora- en faunawet. De toetsing aan de Flora- en faunawet heeft plaatsgevonden middels het verrichten van een quickscan flora en fauna. Een quickscan inventariseert of er in het plangebied beschermende soorten (kunnen) voorkomen en geeft een indicatie van de consequenties die het plan heeft voor de voortkomende soorten. Uit de quickscan zal dan blijken of het bestemmingsplan uitvoerbaar is zonder strijdig te zijn met de Flora- en faunawet.

Naar aanleiding van deze zienswijze is op vrijdag 28 oktober 2011, ten behoeve van een nieuwe quickscan, opnieuw een bezoek gebracht aan het plangebied. Ter plaatse is geconstateerd dat de rieten kap op de monumentale schuur deels ontbreekt. De dusdanige lichtinval cq tocht in de schuur, tezamen met het ontbreken van holten en/of nestkasten, maakt de huisvesting van uilen en een specifieke soort vleermuizen, als grootoor, onwaarschijnlijk. Naar aanleiding van de quickscan is de verwachting dat er enkel algemene soorten vleermuizen voorkomen. Hiernaast is het bij hergebruik en renovatie van de monumentale schuur relatief eenvoudig om door goede fasering en mitigatie negatieve effecten op de aanwezige vleermuispopulatie te voorkomen. Een nader onderzoek is derhalve niet nodig. De tekst in de toelichting van dit bestemmingsplan is op dit punt aangepast.

### Samenvatting

4

*Reclamanten voeren aan dat er wel degelijk vleermuizen, marterachtigen, uilen en de vuursalamander voorkomen in het plangebied. Zij twijfelen dan ook aan de betrouwbaarheid van de uitgevoerde quickscan in het kader van de Flora- en faunawet (11 april 2006).*

### Beoordeling

4

Met betrekking tot de opmerking dat de vuursalamander voorkomt in het gebied willen wij erop wijzen dat deze salamandersoort enkel in Limburg voorkomt. Zoals onder punt F.3 reeds uiteen is gezet is er op vrijdag 28 oktober 2011 een opname ter plaatse geweest. Naar aanleiding van deze quickscan is de verwachting dat er enkel algemene soorten vleermuizen voorkomen. Een nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

### Conclusie

De zienswijzen achten wij gegrond voor zover dit betreft het onderdeel Flora- en fauna. Er heeft een aanvullende quickscan plaatsgevonden en de toelichting is op dit onderdeel aangevuld. De zienswijzen achten wij voor het overige ongegrond.

## **G. Zienswijzen C.M. de Bruin – Van Prooijen**

### Samenvatting

1

*Sterke verandering van het karakter van het perceel, van weide naar intensief bebouwde grond, doordat bestemming wijzigt van "agrarisch met waarden" naar "maatschappelijk".*



### Beoordeling

1

Het oostelijk deel van het perceel rondom de Sprundelsebaan 60, te weten het bouwvlak plus een geringe uitbreiding, heeft de bestemming "maatschappelijk". Dit was al zo in het bestemmingsplan "Buitengebied Zuid" en blijft zo in het bestemmingsplan "Buitengebied Zuid, Sprundelsebaan 60". In de planregels is uitdrukkelijk opgenomen dat de voor 'maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor een woonzorgboerderij met daarbij behorend groen, nutsvoorzieningen, parkeren en water. De bestemming "maatschappelijk" is niet op het gehele perceel van toepassing, voor het overige blijft de bestemming gehandhaafd volgens het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid', te weten, de bestemming "agrarisch met waarden" en op het westelijk deel ook de bubbelbestemming "waarde-archeologie". In de wei aan de westzijde van het plangebied vinden geen bouwactiviteiten plaats.

### Samenvatting

2

*Bouwhoogte gaat ten koste van landelijk karakter en levert verdere verstedelijking op. Het risico op het volbouwen wordt alleen maar groter doordat het perceel ligt in een functieverruimingsgebied.*

### Beoordeling

2

Voor wat betreft de opmerking over de aantasting van het landelijke karakter verwijzen wij naar de eerdere beoordeling, B.8. Daarnaast merken we op dat functieverruiming niet zonder meer plaats kan vinden, functieverruiming dient gepaard te gaan met een versterking van de landschappelijke kwaliteit. Binnen het plangebied wordt een 'Rood voor groen' constructie toegepast, de nieuwbouw op het perceel brengt met zich mee dat ook geïnvesteerd wordt in het restaureren en behouden van het waardevolle, monumentale, boerderijcomplex. De gemeente heeft met de aanvrager een overeenkomst gesloten waarin aangegeven wordt dat de groenvoorzieningen ook daadwerkelijk samen met de nieuwe bebouwing aangelegd wordt. Door middels van deze 'Rood voor groen'-constructie wordt geïnvesteerd in landschapsontwikkeling. Concreet betekent dit dat de percelen deels worden aangeplant als boomgaard.

### Samenvatting

3

*De geplande ontwikkeling gaat ongewenst intensief verkeer opleveren.*

### Beoordeling

3

Wij verwijzen hiervoor naar hetgeen onder de beoordeling E.4 is vermeld.

### Samenvatting

4

*Reclamant geeft aan dat de omvang van de nieuwbouw niet past in de aard van het landschap (buitengebied) en geen versterking vormt van de landschappelijke kwaliteit. Er is geen sprake van landschappelijke inpassing en door realisatie ontstaat geen sterkere groene schakel tussen de buitenplaats "Zoudtland" en het landgoed "Lindenborch".*

### Beoordeling

4

Zie de beoordelingen onder B.8, E.1 en E.3.

### Samenvatting

5

*Reclamant vreest voor de aantasting van diens privacy en uitzicht.*

### Beoordeling

5

Binnen de planologie is geen sprake van privacyschending als zicht ontstaat op de eigendommen van omwonenden van een bouwplan. In het algemeen wordt aangenomen dat bij een zichtlijn van minder dan 30 m herkenbare waarneming mogelijk is. Als die afstand tussen 30 en 50 meter bedraagt, dan is er geen sprake van een zichtlijn met herkenbare waarneming, maar kan toch een gevoel van onvrijheid ontstaan.



Privacyschending is eerder aan de orde wanneer op korte afstand zicht ontstaat op het interieur van de verblijfsruimten van omwonenden.

Met betrekking tot de aantasting van het uitzicht van reclamant wijzen wij op het volgende, het zicht op de monumentale boerderij zal wellicht slechts voor een klein deel worden belemmerd.

### *Samenvatting*

6

*Reclamant wil graag weten waar de bewonersgroep uit gaat bestaan en of er risico op overlast bestaat.*

### Beoordeling

6

In het onderhavige wooncomplex zullen circa 24 cliënten worden gehuisvest. Deze groep zal bestaan uit circa 12 meervoudig – complex gehandicapten met beperkte mogelijkheden. Met name voor deze doelgroep is de omgeving van een boerderij zeer geschikt om andere gevoelens te laten beleven. Verder is de huisvesting bestemd voor een groep van 12 sterk gedragsgestoorde mensen die het nodig hebben om ruimte om zich heen te hebben. Er is zowel overdag als 's avonds begeleiding aanwezig.

Van de dagbesteding zullen circa 8 lichtgehandicapten gebruik maken, met waarschijnlijk 1 à 2 begeleiders. Deze mensen zijn in staat om actief aan de dagbesteding deel te nemen.

Het is niet de bedoeling dat cliënten zonder meer vrij in de omgeving gaan rondlopen, hierin ligt ook een taak bij de Stichting SOVAK (Stichting Ouders en Vrienden van het Afwijkend Kind). Deze Stichting zal de uiteindelijke huisvesting van de cliënten realiseren.

### *Samenvatting*

7

*Reclamant vreest voor waardevermindering van diens perceel.*

### Beoordeling

7

Het is momenteel nog niet aan te geven of het plan zal leiden tot waardevermindering van het pand van reclamant. Indien reclamant meent schade te leiden doordat het perceel in waarde daalt, kan te zijner tijd een verzoek worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders tot vergoeding van de planschade op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Via de website van de gemeente Breda, [www.breda.nl](http://www.breda.nl) kunnen aanvraagformulieren voor tegemoetkoming in schade worden opgevraagd. Dit verzoek zal vervolgens worden voorgelegd aan een onafhankelijke commissie die zal adviseren of waardevermindering is opgetreden, welke eventueel zal leiden tot een vergoeding.

### *Conclusie*

De zienswijzen achten wij ongegrond. Desondanks is de toelichting op het onderdeel 'Verkeer' aangevuld.

## **H. Zienswijzen C. Peeters – Van Leysen**

### *Samenvatting*

1

*Reclamant merkt op dat de bouwplannen een aanslag zijn op de heersende ecologische, economische en esthetische eenheid, waarvan de invulling is geïnspireerd door het omringende landschap, de cultuurhistorie en de bodemgesteldheid.*

### Beoordeling

1

Voor wat betreft ecologie verwijzen wij u naar hetgeen vermeld onder beoordeling F.3 en F.4. Met betrekking tot het esthetische aspect verwijzen wij u naar beoordeling B.7., E.1 en E.3.

Op welke wijzen de nieuwbouwplannen de economische eenheid schaden is door reclamant niet nader gemotiveerd. Wij verwijzen hiervoor naar de beoordeling onder B.5 en B.6 en willen benadrukken dat de omgeving rondom het perceel aan de Sprundelsebaan 60 wordt gevormd door agrarische bedrijven en woningen. De Sprundelsebaan 60 zal gebruik gaan worden als een woonzorgboerderij, er zal huisvesting worden gerealiseerd voor verstandelijk gehandicapten die in staat zijn om activiteiten in de agrarische



sfeer te verrichten. Het is vergelijkbaar met wonen op een boerderij, waarbij beperkte agrarische activiteiten kunnen worden verricht. Deze functie sluit aan op de aanwezige functies in de omgeving.

### *Samenvatting*

2

*Reclamant meent dat de grootschalige ontwikkelmogelijkheden afbreuk doen aan de verbinding van de aangrenzende rijksmonumentale landgoederen "Zoutland" en Lindenborch".*

### *Beoordeling*

2

Op het perceel Sprundelsebaan 60 worden opgaande groenelementen aangebracht in het weiland, hiermee wordt ernaar gestreefd het plangebied het karakter van een landgoed te geven. Deze groenelementen versterken de relatie tussen het landgoed Lindenborch en buitenplaats Zoutland en onttrekken de kassen aan het zicht vanaf de Sprundelsebaan. Zie voorts ook de beoordeling onder E.1, E.2 en E.3.

### *Samenvatting*

3

*Volgens reclamant wordt de ruimtelijke kwaliteit niet bevorderd, hetgeen in strijd is met het van toepassing zijnde beleid. Door het toestaan van deze ontwikkeling zal verstening/verstedelijking plaatsvinden in het unieke buitengebied. Hiernaast noemt reclamant een uitbreiding van het bosgebied als suggestie om de landgoederen te verbinden.*

### *Beoordeling*

3

Wij verwijzen hiervoor naar de beoordelingen onder B.6 en B.8 waarin uiteen wordt gezet dat de ontwikkeling is getoetst aan het beleid dat van toepassing is op het plangebied. Uit deze toetsing is gebleken dat de gewenste ontwikkeling past binnen het heersende beleid. Hiernaast wordt aangevoerd dat er geen sprake is van afbreuk van de ruimtelijke kwaliteit. De vrees voor verstening van het buitengebied is onterecht. Onder beoordeling E.2 is aangegeven dat de bestaande verbinding tussen de buitenplaats "Zoutland" en landgoed "Lindenborch" bestaat uit de laanbomen, in aanvulling hierop worden er groenelementen geplaatst op het perceel aan de Sprundelsebaan 60. Hiernaast willen we erop wijzen dat onder beoordeling, B.7 is aangevoerd dat de gemeente met de aanvrager een overeenkomst heeft gesloten waarin aangegeven wordt dat de groenvoorzieningen samen met de nieuwe bebouwing aangelegd wordt, er wordt gewerkt met directe, daadwerkelijke compensatie.

### *Samenvatting*

4

*De ontwikkelingen zijn volgens reclamant niet afgestemd op het omringende landschap, de cultuurhistorie, de bodemgesteldheid en de waterhuishouding.*

### *Beoordeling*

4

Hiervoor verwijzen we naar de beoordeling onder H.3 en de daar genoemde verwijzingen. Wat betreft de opmerking over de afstemming op de cultuurhistorie benadrukken wij dat de nieuwbouw op het perceel met zich mee brengt dat ook geïnvesteerd wordt in het restaureren en behouden van het waardevolle, monumentale, boerderijcomplex. Hiernaast willen wij wijzen op het bodemonderzoek, verricht door Bakker Milieuanbevelingen Waalwijk, kenmerk BM/8178-02/OB/RO1, d.d. december 2002. Uit dit onderzoek is gebleken dat er vanuit bodem geen belemmeringen zijn voor deze ontwikkeling. Met betrekking tot de waterhuishouding is contact geweest met het Waterschap Brabantse Delta. Om de lozing van schoon hemelwater op het oppervlaktewater mogelijk te maken dient er retentie te worden gerealiseerd. Om hieraan tegemoet te komen wordt een retentievijver aangelegd. Hiernaast wordt bij de sloot aan de oostzijde ruimte vrij gehouden voor een schouwstrook (onderhoudsstrook) van 4 meter.

### *Samenvatting*

5

*De quickscan flora en fauna van 11 april 2006 is te beperkt uitgevoerd en gezien het tijdsverloop niet meer bruikbaar.*



### Beoordeling

5

Wij verwijzen hiervoor naar de beoordeling onder F.3 en F.4.

Er is op vrijdag 28 oktober 2011 een opname ter plaatse geweest. Naar aanleiding van de quickscan is de verwachting dat er enkel algemene soorten vleermuizen voorkomen. Hiernaast is het bij hergebruik en renovatie van de monumentale schuur relatief eenvoudig om door goede fasering en mitigatie negatieve effecten op de aanwezige vleermuispopulatie te voorkomen. Een nader onderzoek is derhalve niet nodig. De tekst in de toelichting van dit bestemmingsplan is op dit punt aangepast.

### Samenvatting

6

*De ontwikkelingen op het perceel tasten het rijksmonumentale karakter van het boerderijcomplex aan.*

### Beoordeling

6

De voortzetting van de functie van de boerderij blijkt niet mogelijk te zijn geweest. Het is moeilijk de boerderij te herbestemmen zonder dat daarbij het monumentale karakter eventueel enigszins aangetast wordt. De gewenste ontwikkeling om een zorgboerderij te vestigen aan de Sprundelsebaan 60 biedt juist een kans om de monumentale boerderij te behouden en (verder) verval te voorkomen. De gemeente Breda gaat niet zonder meer akkoord met ingediende bouwplannen, de plannen worden voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, welke de plannen toetst aan de criteria vastgesteld in de Welstandsnota Gemeente Breda. Zoals onder beoordeling A.2 is vermeld zijn de restauratieplannen voor het boerderijcomplex reeds goedgekeurd door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

### Samenvatting

7

*Reclamant stelt dat het proefsleuvenonderzoek van Baac BV te beperkt is uitgevoerd. Het plangebied met hoge archeologische waarde verdient uitgebreid onderzoek. De dubbelbestemming "waarde-archeologie" dient dan ook voor het gehele perceel te gelden.*

### Beoordeling

7

Het plangebied heeft in zijn geheel een hoge archeologische verwachting. Tijdens het inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven bleken grote delen van het onderzochte gebied recent te zijn verstoord. Wij willen benadrukken dat het proefsleuvenonderzoek voldoet aan de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). Naar aanleiding van deze bevindingen is in het Selectiebesluit gesteld dat er op het oostelijke deel van het perceel geen behoudenswaardige archeologische zijn resten aangetroffen. Op basis van dit Selectiebesluit is een deel van het perceel vrijgegeven en is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' voor het oosterlijk deel van het perceel komen te vervallen. Het Selectiebesluit is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. Samengevat heeft het bestemmingsplangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', met uitzondering van het deel van het plangebied waar het proefsleuvenonderzoek heeft plaats gevonden en een waardevolle archeologische vindplaats vrijwel is uitgesloten. Mochten er tijdens graaf- en bouwwerkzaamheden toch vondsten worden gedaan dan dienen deze, conform hetgeen is bepaald in de Monumentenwet 1988, binnen drie dagen te worden gemeld aan de gemeente Breda.

### Samenvatting

8

*Reclamant meent dat de nieuwbouw niet in de bebouwingsstructuur past.*

### Beoordeling

8

Wij verwijzen naar de beoordeling onder E.3.

### Samenvatting

9

*Hoe wordt de meerwaarde voor natuur, water en ecologie bewerkstelligd?*



### Beoordeling

9

Wij verwijzen hiervoor naar hetgeen vermeld onder de beoordeling B.7.

### Samenvatting

10

*Reclamant wijst erop dat het plan niet past binnen het gemeentelijke en provinciaal beleid. Het plan verenigt zich niet met het functieverruimingsbeleid en de beleidsnota 'Geschikt Wonen voor iedereen'. De woonzorgvraag moet binnenstedelijk worden opgevangen en de woonfunctie beperkt bewoners in hun bewegingsvrijheid, participatie maatschappelijk leven wordt hierdoor bemoeilijkt*

### Beoordeling

10

Onder beoordeling H.3 wordt hierop reeds ingegaan en verwezen naar eerdere, van toepassing zijnde, beoordelingen, met name benadrukken wij hetgeen vermeld onder beoordeling B.6. In aanvulling hierop delen wij mee dat het zo is dat de functieverruiming bij voorkeur plaats dient te vinden in de bestaande bebouwing. De structuur van de boerderij met schuren is geschikt voor ombouw tot activiteitenruimten. Om een goede huisvesting mogelijk te maken voor verstandelijk gehandicapten, is gekozen voor nieuwbouw voor het woongedeelte. Op deze wijze kan een volwaardige zorgboerderij worden gerealiseerd op het perceel. Wat betreft de opmerking over strijd met de beleidsnota 'Geschikt Wonen voor iedereen' merken wij op dat dit risico wordt onderkent. Met een woonzorgboerderij wordt een keuze toegevoegd aan de verschillende typen woonmilieus voor kwetsbare groepen in de samenleving. De locatie is door Stichting SOVAK gekozen met de bedoeling hier huisvesting te realiseren voor verstandelijk gehandicapten die in staat zijn om activiteiten in de agrarische sfeer te verrichten. Vooral de relatie tussen huisvesting en activiteiten in de agrarische sfeer is hier van belang, hiernaast is het element ruimte een belangrijk aspect voor de beoogde doelgroep. De locatiekeuze is dus afgestemd op de komende bewoners.

### Samenvatting

11

*Reclamant voert aan dat er geen sprake is van landschapsontwikkeling conform de nota "Rood voor Groen".*

### Beoordeling

11

Hiervoor verwijzen wij naar de beoordeling, B.7.

### Samenvatting

12

*Reclamant stelt voor het bouwvlak te verkleinen tot de omvang van de huidige bebouwing.*

### Beoordeling

12

Door het bouwvlak te verkleinen tot de huidige bebouwing kan de gewenste ontwikkeling slechts ten dele worden gerealiseerd en is het niet mogelijk een volwaardige zorgboerderij op deze locatie te vestigen.

### Conclusie

De zienswijzen achten wij gegrond voor zover dit betreft het onderdeel Flora- en fauna. De toelichting is op dit onderdeel aangepast. De zienswijzen achten wij voor het overige ongegrond.

## I. Zienswijzen R.H.Ph.J. van de Ven

De zienswijzen van de heer Van de Ven is identiek aan de zienswijzen van mevrouw Peeters – Van Leysen, als behandeld onder H. Wij verwijzen voor de samenvatting en voor de beantwoording dan ook naar hetgeen opgenomen onder H.



### *Conclusie*

De zienswijzen achten wij gegrond voor zover dit betreft het onderdeel Flora- en fauna. De toelichting is op dit onderdeel aangepast. De zienswijzen achten wij voor het overige ongegrond.

### **J. Zienswijzen M.F. Hof – Sanders**

#### *Samenvatting*

1

*Reclamant meent dat er door het toestaan van nieuwbouw op het perceel aan de Sprundelsebaan 60 sprake is van strijd met het functieverruimingsbeleid.*

#### *Beoordeling*

1

Wij verwijzen naar de beoordeling onder H.10.

#### *Samenvatting*

2

*Reclamant voert aan dat het enkel ombouwen van de monumentale boerderij met de Vlaamse schuur de landschappelijke inpassing zou verbeteren. De ruimte om de aanwezige bebouwing is nodig om de agrarische sfeer te behouden. De combinatie van de eenvoudige boerderij met de ruimte eromheen zorgt voor een monumentale en cultuurhistorische beeldkwaliteit.*

#### *Beoordeling*

2

Om een volwaardige zorgboerderij op het perceel aan de Sprundelsebaan 60 te realiseren is het nodig om niet enkel de boerderij met schuren om te bouwen tot activiteitenruimte, maar ook nieuwbouw te realiseren voor de goede huisvesting. De functieverruiming op het perceel gaat gepaard met een versterking van de landschappelijke kwaliteit. Er wordt binnen het plangebied een 'Rood voor groen' constructie toegepast, de nieuwbouw op het perceel brengt met zich mee dat ook geïnvesteerd wordt in het restaureren en behouden van het waardevolle, monumentale, boerderijcomplex. De gemeente heeft met de aanvrager een overeenkomst gesloten waarin aangegeven wordt dat de groenvoorzieningen ook daadwerkelijk samen met de nieuwe bebouwing aangelegd wordt. Door middels van deze 'Rood voor groen'-constructie wordt geïnvesteerd in landschapsonwikkeling. Concreet betekent dit dat de percelen deels worden aangeplant als boomgaard.

Voor wat betreft het behoud van de ruimte om de aanwezige bebouwing het volgende: Vanaf de Sprundelsebaan blijft het zicht op de aanwezige, monumentale boerderij gehandhaafd. Hiermee wordt geen afbreuk gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit. Tussen deze nieuwbouw en de Sprundelsebaan blijft de ruimte vrij open zodat het zicht niet wordt 'dichtgezet', hiermee wordt de opzet van een oud historisch lint versterkt, bestaande uit boerderijcomplexen in een open landschap.

#### *Samenvatting*

3

*Reclamant stelt dat de duurzame schakel tussen de buitenplaats Zoudtland en landgoed Lindenboch juist teniet wordt gedaan door het bouwen van een gebouw wat buitenproportioneel is en niet past in het landschap.*

#### *Beoordeling*

3

Wij verwijzen u naar beoordeling E.1. Hiernaast willen we benadrukken dat er voor de nieuwbouw qua typologie (boerderijstijl) wordt aangesloten bij de karakteristiek van het bestaande boerderijcomplex.

### *Conclusie*

De zienswijzen achten wij ongegrond.



4. Volgens artikel 3.1 Wro is de gemeenteraad bevoegd om het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid, Sprundelsebaan 60' vast te stellen.
5. **Ambtshalve aanpassingen**  
In het bestemmingsplan zijn ook enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpplan. Deze wijzigingen hebben tot doel het bestemmingsplan goed te laten aansluiten op de praktijk van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hiernaast zijn enkele aanpassingen tekstueel van aard en zijn er aanvullingen gemaakt betreffende het Provinciaal beleid.

### Afwegingen

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om te besluiten het plan niet vast te stellen. Wel geven enkele ingediende zienswijzen aanleiding tot aanpassingen en aanvullingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De aanpassingen en aanvullingen hebben betrekking op de aspecten verkeer, archeologie en Flora- en fauna.

### Juridisch

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8 lid 4 Wet ruimtelijke ordening opnieuw aan de provincie voorgelegd, omdat er (ambtshalve) wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Zij kunnen binnen een termijn van 6 weken een reactieve aanwijzing geven, indien zij het niet eens zijn met de wijzigingen. Na deze termijn van 6 weken wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken hiertegen beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend.

### Financieel

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is, er geen fasering en of tijdvak behoeft te worden vastgesteld en geen locatie-eisen (openbare ruimte) of woningbouwcategorieën hoeven te worden vastgesteld. Indien de verhaalskosten minder bedragen dan € 10.000,- is het ook mogelijk dit via leges te verhalen i.p.v. via een exploitatieplan.

De verhaalskosten voor de ontwikkelingen op het perceel aan de Sprundelsebaan 60 bedragen minder dan 10.000 euro. Daarom is het niet nodig een anterieure overeenkomst te sluiten of een exploitatieplan op te stellen.

Er is echter wel een verhaalsovereenkomst planschade gesloten tussen de gemeente Breda en Woonstichting Geertruidenberg. Middels deze overeenkomst en de gestelde bankgarantie is het voor de gemeente Breda mogelijk om eventuele planschade als gevolg van de realisatie van de zorgboerderij te verhalen op Woonstichting Geertruidenberg. Hiernaast heeft de gemeente met de aanvrager een overeenkomst gesloten betreffende een 'rood voor groen'-constructie. Hiermee is gewaarborgd dat de groenvoorzieningen samen met de nieuwe bebouwing aangelegd worden.

### Communicatie

- *Communicatie tot nu toe*
  - Het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid, Sprundelsebaan 60' heeft gedurende zes weken voor een ieder te inzage gelegen. Dit is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd in het Stadsblad, de Staatscourant en op onze website.
  - Tevens is een Breda bericht verspreid aan de bewoners



- *Communicatie vanaf nu*
  - Na vaststelling van het bestemmingsplan zal het besluit en het vastgestelde bestemmingsplan na 6 weken, gedurende 6 weken, ter inzage worden gelegd. Hiervan zal kennis worden gegeven in het Stadsblad, de Staatscourant en op onze website.

De indieners van de zienswijzen zullen schriftelijk van het besluit over het bestemmingsplan worden geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester.

, secretaris.

**Bijlagen**

Ligt ter inzage:

Bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid, Sprundelsebaan 60'



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. De zienswijze van reclamant A, B, C, D, E, G, en J ongegrond te verklaren;
2. De zienswijze van reclamant F, H en I gegrond te verklaren voor het onderdeel Flora- en fauna en voor het overige deel ongegrond te verklaren;
3. Tot de volgende aanpassingen in de toelichting als gevolg van de zienswijzen:
  - Toelichting onder 2.3.2 'Archeologie': Het Selectiebesluit is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd;
  - Toelichting onder 2.3.5 'Verkeer': Aanvulling met betrekking tot de toename van de verkeersbewegingen als gevolg van de vestiging van de zorgboerderij;
  - Toelichting onder 5.4 'Ecologie en landschap': Aanvulling met bevindingen van de quickscan op 28 oktober 2011;
4. Tot de volgende ambtshalve aanpassingen in de toelichting:
  - Toelichting onder 3.2.1 'Verordening ruimte': Aangepast aan recente ontwikkelingen, de Verordening Ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden;
  - Toelichting onder 3.3.2 'Functieverruimingsbeleid': Aanvulling met officiële naam "Functieverruiming buitengebied";
  - Toelichting 5.3 'Water': Aangepast aan opmerkingen van het Waterschap Brabantse Delta;
  - Toelichting onder 5.6 'Geluid: Volledigheidshalve is de verleende ontheffing als bijlage bij de toelichting gevoegd;
  - Toelichting 6.3 'Bestemmingen': Bebouwingspercentage aangepast van 50% naar 30%;
  - Toelichting hoofdstuk 7 'Uitvoerbaarheid': Aangepast aan de wijzigingen Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Ter verduidelijking is paragraaf 7.2 'Financiële uitvoerbaarheid' toegevoegd;
  - Toelichting hoofdstuk 8 'Communicatie': Aangevuld met de ontwikkelingen in het verloop van de bestemmingsplanprocedure en de opmerkingen van het Waterschap Brabantse Delta;
5. Tot de volgende ambtshalve aanpassingen in de regels:
  - Regels onder artikel 1 'Begrippen': Toevoegen van de volgende definities:
    - o agrarisch bedrijf: een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;
    - o 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;
    - o bebouwing: één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
    - o bevoegd gezag: bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
    - o dak: iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
    - o dakopbouw: een gedeelte van een gebouw, gesitueerd op de bovenste bouwlaag van het gebouw, en ondergeschikt aan het gebouw;
    - o kap: de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw met een dakhelling van minimaal 15° en maximaal 75°;
    - o maatschappelijke voorzieningen: voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid (medisch en paramedisch), cultuur, religie, verenigingsleven, onderwijs, openbare orde en veiligheid, kinderdagverblijven, buitenschoolse opvang en peuterspeelzalen en daarmee gelijk te stellen bedrijven of instellingen;
    - o nok: het snijpunt van twee hellende vlakken;
    - o recreatief medegebruik: een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;



- o zorgeenheden: onzelfstandige eenheden voor huisvesting van mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking, die permanent behoefte hebben aan begeleiding en/of zorg, dan wel onzelfstandige eenheden voor huisvesting van mensen die op enige andere wijze permanente begeleiding en/of zorg nodig hebben;
- Regels onder artikel 1 'Begrippen': Wijzigen van de volgende definities:
  - o ruimtelijke kwaliteit: "het behoud en de versterking van de natuurlijk, landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle kwaliteiten, alsmede een verbetering van de kwaliteit van de bebouwde omgeving" wordt "kwaliteit van een gebied dat bepaald wordt door de mate waarin sprake is van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde";
  - o (Woon)zorgboerderij: "een bedrijf waar naast agrarische activiteiten ook (woon-)zorg wordt verleend aan mensen met een verstandelijke en/of fysieke beperking." wordt "een (agrarisch) bedrijf of een stichting, hoofdzakelijk gericht op de opvang van een specifieke doelgroep, waar naast (agrarische) activiteiten ook (een beperkte mate van) zorg kan worden verleend, met als doel het re-integreren van de doelgroep in de samenleving."
- Regels onder artikel 2 'Wijze van meten'
  - o Peil, onder punt 4 "indien op of langs een spoorlijn wordt gebouwd de bovenkant van de rails" wordt "indien op of langs een spoorlijn wordt gebouwd de bovenkant van de spoorstaaf"

Met het toevoegen en aanpassen van deze definities wordt onder meer aangesloten bij de gebruikte begrippen in de toelichting en de gebruikte begrippen in de bestemmingen;
- Regels onder artikel 3.2 'Bouwregels':

"Op of in de tot 'Agrarisch met waarden - landschapswaarden' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de genoemde bestemming, met dien verstande dat:

  - a. erfafscheidingen maximaal 1 meter mogen zijn;
  - b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 2 meter mogen zijn."

wordt

"Op of in de tot 'Agrarisch met waarden - landschapswaarden' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de genoemde bestemming, met dien verstande dat:

  - a. de hoogte van erfafscheidingen maximaal 1 meter mogen zijn;
  - b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 2 meter mogen zijn;
  - c. de bebouwing als bedoeld in artikel 3.1 onder c mag worden gehandhaafd in zijn huidige omvang en als zodanig ook geheel worden vervangen";
- Regels onder artikel 4.1 'Bestemmingsomschrijving':

"De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

  - a. een woonzorgboerderij;

met daarbij behorend:

  - b. groen;
  - c. parkeren;
  - d. water."

Wordt

"De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

  - a. een woonzorgboerderij;

met daarbij behorend:

  - b. groen;
  - c. nutsvoorzieningen;
  - d. parkeren;
  - e. water.
- Regels onder 4.2.1 'Gebouwen': sub b "het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 50%" wordt "het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 30%";
- Regels onder 4.2.1 'Gebouwen': Dit artikel is aangevuld met sub f. "indien de bouwplannen voorzien in de realisatie van geluidsgevoelige object(en) mag de geluidsbelasting niet meer bedragen dan de in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder voorgeschreven voorkeursgrenswaarde, tenzij hogere waarde zijn vastgesteld; dan dient de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting uit dit besluit aangehouden te worden."
- Regels onder artikel 5.3 'Afwijking van de bouwregels':

"Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 5, lid 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."

wordt

"Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2 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."

- Regels onder artikel 5.4 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden': sub a aangepast aan het bronbestand:

"Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren mits deze een oppervlakte betreffen van meer dan 100 m<sup>2</sup>"

wordt
- Regels onder artikel 8 'Algemene gebruiksregels':
  - a. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de bestemming.
  - b. 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 deze producten, een belwinkel of een combinatie hiervan, alsook het gebruik van de opstallen als seksinrichting;
  - c. Burgemeester en wethouders kunnen hiervan met een omgevingsvergunning afwijken indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.wordt
- Regels onder artikel 9 'Algemene afwijkingsregels':
  - 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.;
- Regels onder artikel 9 'Algemene afwijkingsregels':

"Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, met een omgevingsvergunning afwijken van:"

wordt
- Regels onder artikel 9 'Algemene afwijkingsregels':

"Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, met een omgevingsvergunning afwijken van:"



- Regels artikel 11 'Algemene procedureregels' toegevoegd; "Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging of uitwerking van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.6, van de Wet ruimtelijke ordening, is de procedure als bedoeld in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht, van toepassing."
  - Regels artikel 'Nadere eisen' toegevoegd:  
"Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
    - a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
    - b. een goede woonsituatie;
    - c. de verkeersveiligheid;
    - d. de sociale veiligheid;
    - e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
  - Artikel 12.1 onder b:  
"Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10%."  
wordt  
"Het bevoegd gezag kan eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10%."
  - Regels artikel 'Hardheidsclausule'  
"Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kan de gemeenteraad ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht met een omgevingsvergunning hiervan afwijken"  
wordt  
"Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen met een omgevingsvergunning van dat overgangsrecht afwijken.";
6. het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid, Sprundelsebaan 60' vast te stellen, zoals dat van 2 december 2010 tot en met woensdag 12 januari 2011 ter visie heeft gelegen en met inachtneming van de onder 3 t/m 5 genoemde wijzigingen;
7. Geen exploitatieplan voor het onder 6 genoemde plan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 2 februari 2012

, voorzitter.

, griffier.