

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

**Terras bij woning langs de Mark
Cimburgalaan 120 Breda**

19 juli 2022

1. Inleiding

Op 24 februari 2021 is een omgevingsvergunning verleend voor het renoveren van de woning aan de Cimburgalaan 120 in Breda (kenmerk Z2020-005634). Deze inmiddels onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend op basis van de reguliere procedure van de Wabo.

Daarna is op 4 oktober 2021 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van een overdekt terras als onderdeel van de woning (kenmerk Z2021-005677). Op de aangevraagde bebouwing is de uitgebreide procedure op basis van de Wabo van toepassing. Voor de procedure is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

2. Aangevraagde situatie

Er is eerder een initiatiefplan ingediend voor het bouwen van een nieuwe woning aan de Cimburgalaan 120, grotendeels op de fundering van de recent gesloopte woning. Het perceel is 2.771 m² groot en ligt tussen de Mark en achtertuinen van woningen aan de Baronielaan. Tussen de Mark en het perceel ligt een strook van circa 7 meter breed die in eigendom van de gemeente is. Binnen deze strook wordt een overdekt terras bij de woning beoogd met uitzicht op de Mark.

Voor het terras is in aanvulling op de reeds vergunde woning een omgevingsvergunning aangevraagd. Bij deze aanvraag zijn er diverse strijdigheden met het geldende bestemmingsplan en ligt een deel van de nieuwbouw, circa 32 m² in de vorm van het overdekte terras, op grond van de gemeente. Na de terinzagelegging van de ontwerp omgevingsvergunning is de oppervlakte van het terras aangepast van circa 32 m² in circa 24 m². Het verlies aan gronden met een groenbestemming voor het terras wordt gecompenseerd door circa 76 m² aan gronden met een woonbestemming aan de zuidzijde van de locatie als natuur te bestemmen en zodanig in te richten. Deze gronden zijn hieronder in groen aangegeven.

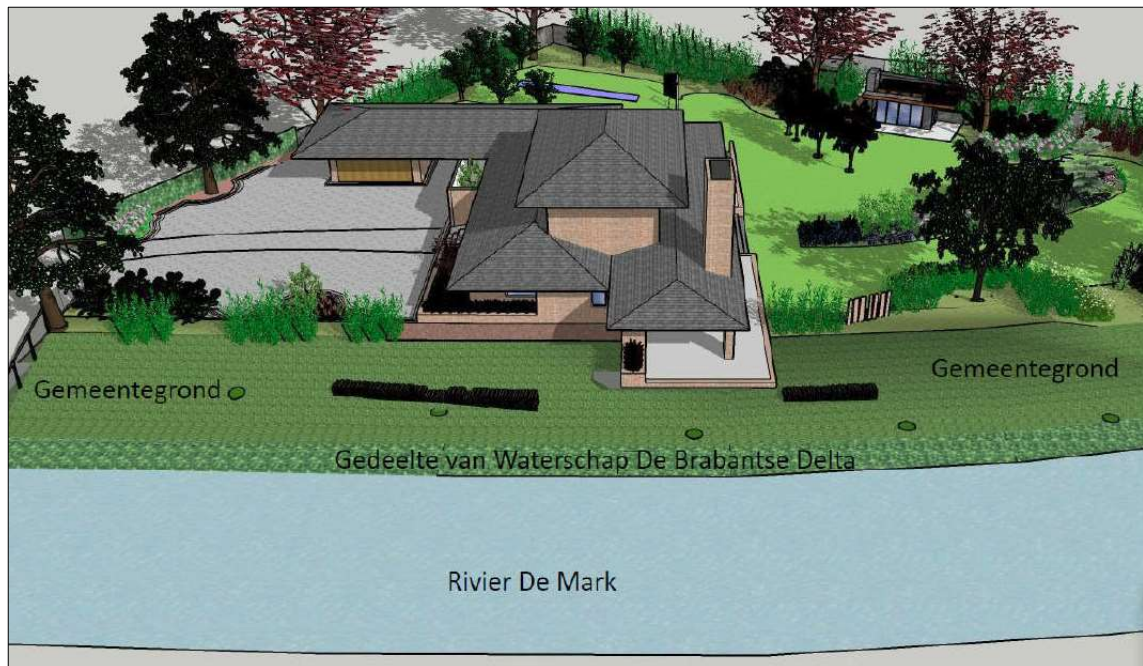
Hierna volgen enkele afbeeldingen van de locatie en de aangevraagde situatie.



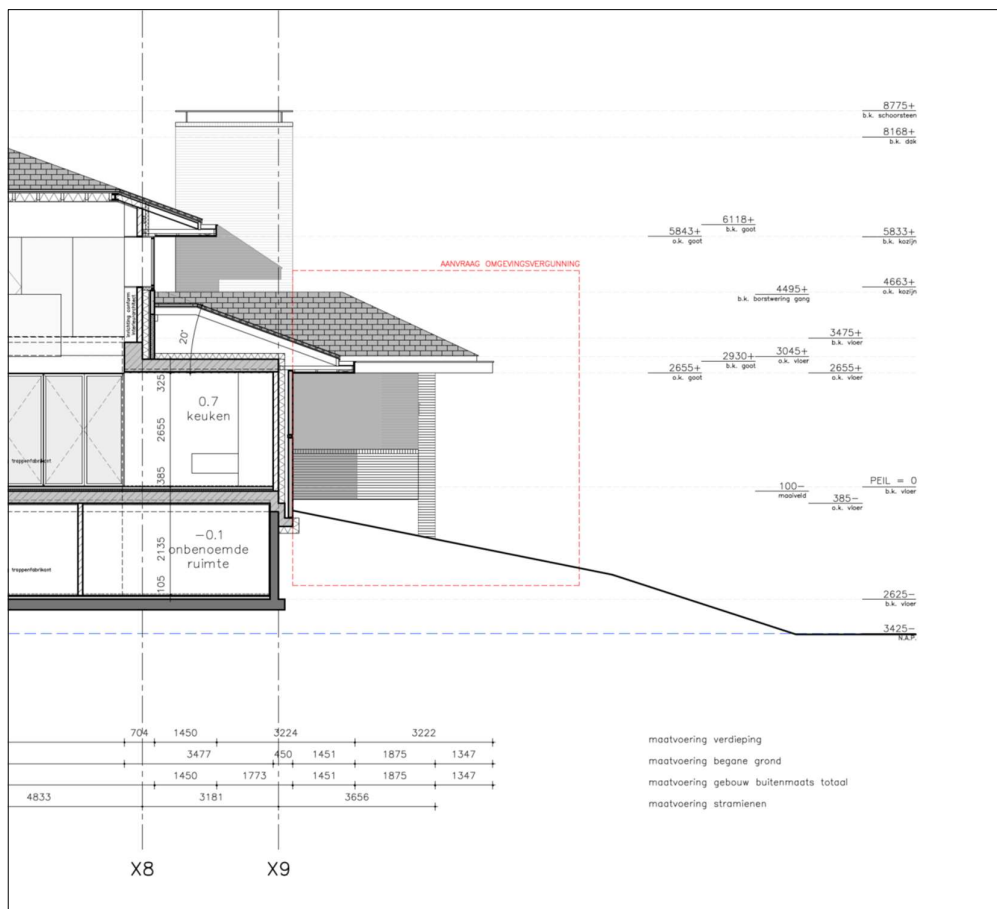
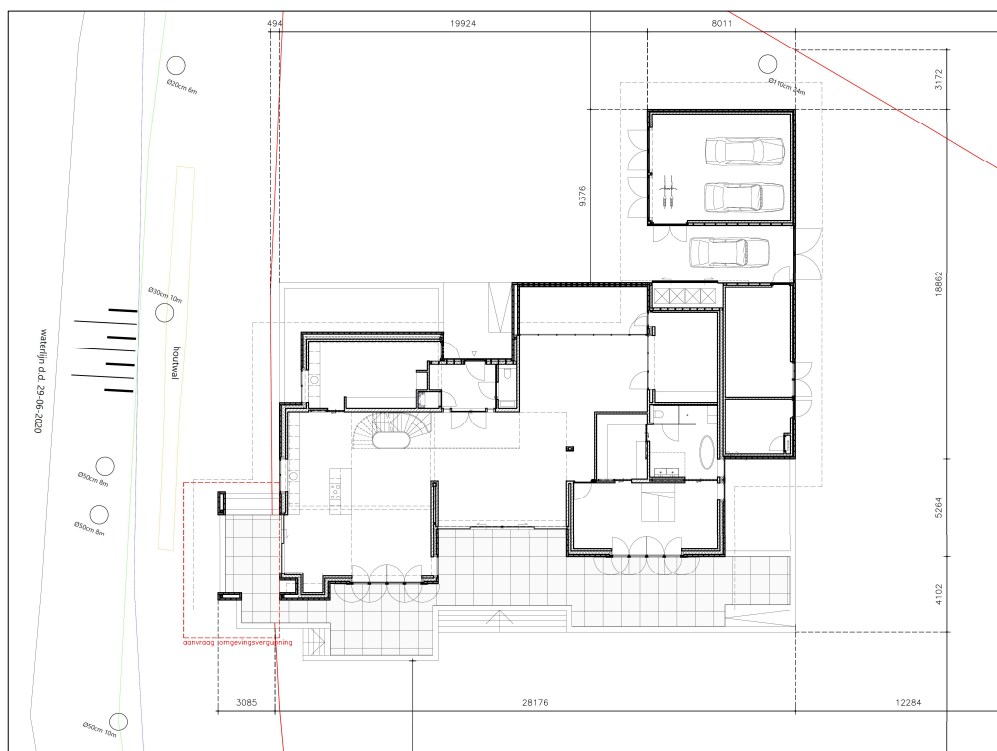
Ligging van het perceel Cimburgalaan 120



Luchtfoto van het perceel met de inmiddels grotendeels gesloopte woning

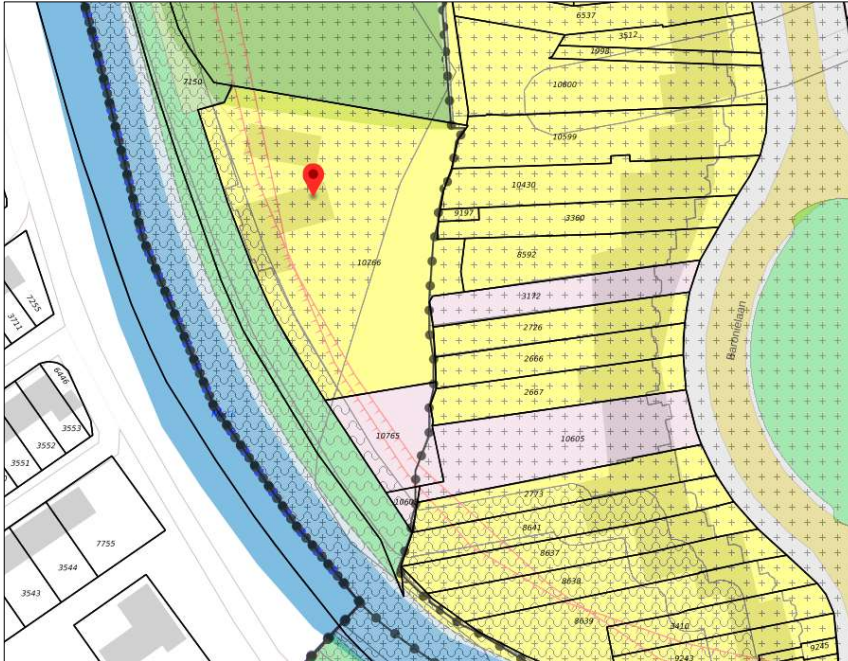


Impressie van de nieuwe woning (nog met het initieel aangevraagde terras van circa 32 m²)



3. Bestemmingsplan

Voor de gronden waar het terras beoogd wordt geldt op basis van het bestemmingsplan 'Zandberg' de bestemming 'Groen'. Op de gronden zijn ook de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' en 'Waarde - Archeologie' en de gebiedsaanduidingen 'zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen' en 'zoekgebied voor ecologische verbindingszone' van toepassing.



Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Zandberg'

Bestemming 'Groen'

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor groen, bermen, bomen, beplanting en water. Binnen deze bestemming zijn enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Een woning en woonfunctie passen niet binnen deze bestemming.

Dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'

Op grond van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' zijn de gronden mede bestemd voor waterkeringen, waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functies en waterlopen.

In afwijking van de bestemming 'Groen' zijn binnen de dubbelbestemming enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de dubbelbestemming toegestaan. Deze bouwwerken mogen maximaal 1,5 meter hoog zijn. Een woning en woonfunctie passen in beginsel niet binnen de dubbelbestemming.

Op basis van het bestemmingsplan is het college bevoegd om van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' af te wijken voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden. Hierbij geldt als voorwaarde dat de belangen van de waterstaatbeheerder niet onevenredig worden geschaad.

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'

Het terras is circa 24 m² groot. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is niet van toepassing op de bouw of uitbreiding van bouwwerken tot een oppervlakte van maximaal 100 m². Verdere toetsing aan deze dubbelbestemming is niet aan de orde.

Gebiedsaanduidingen

Voor het westelijke deel van de nieuwbouw gelden de gebiedsaanduidingen 'zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen' en 'zoekgebied voor ecologische verbindingszone'.

Ter plaatse van het zoekgebied voor behoud van watersystemen zijn de gronden tevens bestemd voor de verwezenlijking, het behoud en herstel van watersystemen. Het oprichten van bebouwing is uitsluitend toegestaan als het gebied hierdoor niet minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van watersystemen. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakte aan te brengen van meer dan 100 m² en/of gronden op te hogen.

Ter plaatse van het zoekgebied voor een ecologische verbindingszone zijn de gronden tevens bestemd voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone. Het oprichten van bebouwing is uitsluitend toegestaan indien het gebied hierdoor niet minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone.

4. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op basis van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant geldt ter plaatse van het overdekte terras de functie 'Regionale waterberging'. Uitsluitend het oprichten van een gebouw ten dienste van de waterberging is toegestaan met een maximale bouwhoogte van 2 meter. Beperkingen dienen gesteld te worden aan het ophogen van gronden en het aanbrengen of wijzigen van kaden, voor zover deze activiteiten niet worden uitgevoerd in het kader van normaal beheer en onderhoud. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kunnen toegestaan worden als onderbouwd wordt dat hierdoor het waterbergend vermogen van het gebied niet wordt belemmerd.

Ook geldt op basis van de omgevingsverordening de functie 'Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingszone'. Deze functie strekt tot verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone met een breedte van ten minste 50 meter in 'Stedelijk gebied', waar de locatie in gelegen is. Voorkomen moet worden dat het gebied minder geschikt wordt voor de functie door in ieder geval het oprichten van bebouwing en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten te beperken.

Ten slotte is de functie 'Behoud en herstel van watersystemen' van toepassing. Deze functie strekt mede tot de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen. Onder meer het oprichten van bebouwing en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten dient beperkt te worden.

5. Gemeentelijk beleid

- Structuurvisie Breda 2030

Ten tijde van het initiatiefplan voor de woning met terras gold de Structuurvisie Breda 2030, die op 26 september 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. In de structuurvisie is de gewenste stedelijke ontwikkelingsrichting tot 2030 weergegeven. Fundament is het ontwikkelen van een compacte, duurzame stad waarin ruimte is voor initiatief. Vanuit de stedelijke programmering geldt voor projecten waarbij het gaat om een toevoeging van één of enkele woningen dat woningvermeerdering toegelaten is, mits er sprake is van een kwaliteitsverbetering. Een kwaliteitsverbetering wordt getoetst aan de hand van de aspecten gebruikswaarde (onder andere functionele verbetering en woningtypologieën), belevingswaarde (stedenbouwkundige context) en toekomstwaarde (passend bij toekomstige huisvestingsbehoefte).

Eén van de drie hoofdlijnen voor de (ruimtelijke) ontwikkeling van Breda is Breda Markstad. Kansen en kwaliteit van het water worden gebruikt bij ontwikkeling. Water was en is belangrijk voor de identiteit van Breda. Dat een groot deel van het gebouwde en groene erfgoed langs de waterlopen ligt versterkt dit belang. Breda versterkt haar diversiteit aan woonmilieus en leefstijlen, onder meer door kleinschalige projecten en nieuwe onderscheidende kwaliteiten zoals wonen aan het water.

- Omgevingsvisie Breda 2040

Inmiddels geldt de Omgevingsvisie Breda 2040 en is de Structuurvisie Breda 2030 ingetrokken. In de nieuwe omgevingsvisie, vastgesteld op 21 oktober 2021, worden de ambities, doelen en maatschappelijke opgaven waar de gemeente voor staat geadresseerd. Beoogd wordt hiermee perspectief te bieden voor de grote opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De

ambitie hierbij luidt: 'Breda, een grenzeloze, gastvrije en groene gemeenschap, is toekomstgericht en stelt de kwaliteit van leven voorop'. Aan de hand van de twee hoofdopgaven 'Sterk Breda' en 'Veerkrachtig Breda' worden, op basis van de kernwaarden grenzeloos, gastvrij en groen, de opgaven en doelstellingen nader uitgewerkt. Het Bredaas Mozaïek vormt de basis voor de stedenbouwkundige afweging van ruimtelijke initiatieven en biedt een stedenbouwkundige context voor de (her)inrichting van de openbare ruimte.

6. Beoordeling aanvraag

- Natuur

Ecologische verbindingszones zijn vaak langgerekte landschapselementen die als groene schakels de Brabantse natuurgebieden met elkaar verbinden. Om een ontwikkeling binnen zo'n zone toe te laten moet worden aangetoond dat de ecologische waarden – in dit geval de verbindingfunctie – niet worden aangetast. De ecologische verbindingszone hoeft in de praktijk niet altijd over de volle lengte aan de voorgeschreven breedte te voldoen. Sommige onderdelen kunnen smaller zijn, zeker als met stapstenen wordt gewerkt. Hiervoor moet dan in het bestemmingsplan een concrete begrenzing van de gerealiseerde ecologische verbindingszone worden opgenomen met een daarbij passend beschermingsregime.

Ook de Mark is een ecologische verbindingszone. Dat betekent dat ecologisch groen langs de Mark gewenst is. Het verlies aan gronden met een groenbestemming ten behoeve van het overdekte terras van circa 24 m² wordt gecompenseerd door circa 76 m² aan gronden met een woonbestemming aan de zuidzijde van de locatie als natuur te bestemmen en zodanig in te richten (zie de afbeelding hieronder). Hierdoor wordt de verbindingfunctie van de ecologische verbindingszone versterkt. Bureau Stadsnatuur heeft onderzoek gedaan naar de aanwezige ecologische waarden in relatie tot de aangevraagde bebouwing (zie bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing). Over de waterspitsmuis wordt opgemerkt dat deze soort belang heeft bij de directe oeverzone en niet ter plaatse van het aangevraagde terras. Voor de waterspitsmuis worden door de aanwezigheid van het terras geen negatieve effecten verwacht. Geconcludeerd is dat de werkzaamheden geen invloed op de beschermde soorten hebben en dat nader onderzoek niet nodig is.



Situering 76 m² nieuwe natuur

De definitieve aanplant en de instandhouding van de natuur zal zowel publiekrechtelijk als privaatrechtelijk worden vastgelegd. Het zoekgebied voor ecologische verbindingszone zal omgezet worden in een permanente ecologische verbindingszone. Hier maakt de nieuwe natuur onderdeel van uit.

- Water

Met het waterschap Brabantse Delta is voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning overleg gevoerd over het initiatiefplan. Het waterschap heeft aangegeven dat de waterkering ter plaatse is afgewaardeerd van 'regionale waterkering' naar 'overige waterkering'. Dit wordt nog in de legger van het waterschap doorgevoerd. Het plan mag echter al getoetst worden aan de criteria voor overige waterkeringen, omdat het grondlichaam deze functie op dit moment reeds vervult.

De criteria en eisen voor bouwen in en nabij een overige waterkering zijn minder streng dan bij regionale waterkeringen. Voor overige waterkeringen geldt enkel het behoud van de bestaande hoogte. Er wordt niet getoetst op stabiliteit en tevens geldt hier geen profiel van vrije ruimte.

Het is van belang dat het beheer en onderhoud van de waterkering niet belemmerd wordt door het bouwwerk. De gemeente Breda is als grondeigenaar verantwoordelijk voor het onderhoud. Zoals onder het kopje 'Natuur' zal de gemeente afspraken vastleggen over het beheer en onderhoud van de gronden.

Het overdekte terras is ten aanzien van het watersysteem en het onderhoud aanvaardbaar mits:

- de bestaande hoogte van de waterkering behouden blijft;
- geen kelder, kruipruimte of andere open ruimte onder het bouwwerk in de waterkering wordt aangebracht;
- passende afspraken worden vastgelegd over het onderhoud.

Aan deze voorwaarden wordt voldaan.

- Ruimtelijk

In principe is bouwen in een gebied dat beleidsmatig als ecologische verbindingszone (en waterbergingsgebied) is aangeduid niet toegestaan. De aanvraag brengt echter zowel ecologische als ruimtelijke meerwaarde met zich mee. In ecologische zin omdat een deel van de ecologische verbindingszone ook daadwerkelijk gerealiseerd kan worden. Een brede strook langs het water zal worden bestemd en ingericht als natuur en zal ook als zodanig beheerd worden. Daarnaast verbetert de ruimtelijke kwaliteit van de locatie sterk en daarmee wordt bijgedragen aan het streven in de structuurvisie om het water een belangrijke identiteitsdrager van de stad te laten zijn: Breda Markstad.

Op het moment van de aanvraag had de locatie aan de Cimburchaan 120 geen visuele en fysieke relatie met de Mark. De locatie ligt verscholen achter opgeschoten beplanting en de voormalige woning stond met een dichte zijgevel naar de Mark. Uit het oogpunt van duurzaam bouwen wordt de nieuwe woning op de fundering van de bestaande woning gebouwd. De nieuwe woning krijgt een meerzijdige oriëntatie waarbij er onder andere via het terras een verbinding wordt gelegd met de Mark. De architectonische stijl van de woning sluit aan bij die van de woningen aan de overzijde van de Mark, aan de Cimburchaan, waardoor de nieuwbouw beter wordt ingebed in de stedenbouwkundige context. En de horizontaliteit in de architectonische opbouw zorgt voor een ruimtelijke versmelting van binnen en buiten, waardoor er een ruimtelijke relatie ontstaat tussen de nieuwbouw en de landschappelijke context. Zo worden natuur, architectuur, stedenbouw en landschap met elkaar verbonden.

7. Conclusie

Geconcludeerd is dat de aangevraagde situatie planologische haalbaar en aanvaardbaar is. De omgevingsvergunning kan verleend worden.

8. Procedure

Vooroverleg

Over het bouwplan heeft vooroverleg plaatsgevonden met de provincie Noord-Brabant en het waterschap Brabantse Delta. Deze vooroverlegpartners hebben enkele opmerkingen gemaakt die verwerkt zijn in deze ruimtelijke onderbouwing. Verwezen wordt naar de vooroverlegreacties die als bijlage 2 en 3 zijn opgenomen.

Procedure en zienswijzen

Op de aanvraag omgevingsvergunning is de uitgebreide procedure op basis van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerp besluit voor het vergunnen van het bouwplan heeft ter inzage gelegen van 22 februari 2022 tot en met 4 april 2022. Op het ontwerp besluit kon een ieder tijdens de terinzagelegging zienswijzen naar voren brengen.

De initieel ingediende aanvraag ging uit van het realiseren van een otterholt onder het terras. Dit zou bijdragen aan de ecologische waarde van deze locatie. Overleg met het waterschap en de provincie heeft ertoe geleid dat het terras na de terinzagelegging van het ontwerp besluit is aangepast en verkleind is. De otterholt is uit de aanvraag gehaald.

Er zijn twee zienswijzen naar voren gebracht. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in bijlage 4 van deze ruimtelijke onderbouwing. In aanvulling daarop wordt verwezen naar onderstaande punten.

- Zienswijze 1.1

Bij de aanvraag gaat het om een ondergeschikt bouwdeel aan een woning in de vorm van een balkon/terras. Dit is niet hetzelfde als losse terrassen en steigers waaraan in de zienswijze gerefereerd wordt. Dit zijn zelfstandige bouwwerken, doorgaans op enige afstand van de bijbehorende woning en direct gelegen aan het water van de Mark. Ook is het niet hetzelfde als een bijgebouw bij een woning. In het onderhavige geval is sprake van een woning die reeds op korte afstand van de Mark gesitueerd is. Het balkon/terras blijft op 10 meter afstand van de waterlijn. Uit het ecologisch onderzoek is gebleken dat er geen ecologische waarden worden aangetast. Het gebied wordt door het balkon/terras niet minder geschikt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van de ecologische verbindingzone.

Het (beperkte) verlies aan gronden ten behoeve van het balkon/terras kan in dit specifieke geval bovendien gecompenseerd worden door circa 76 m² aan gronden met een woonbestemming aan de zuidzijde van de locatie, aan de zuidzijde van de Mark, als natuur te bestemmen en zodanig in te richten. Hierdoor wordt de verbindingfunctie van de ecologische verbindingzone versterkt. Het zoekgebied voor de ecologische verbindingzone wordt bovendien omgezet in een permanente ecologische verbindingzone. Hier maakt de nieuwe natuur onderdeel van uit. Een postzegelbestemmingsplan voor deze locatie is momenteel in voorbereiding.

- Zienswijze 2.12

In de onderhavige procedure is gemotiveerd waarom de nieuwe woning met balkon/terras geen negatief effect op de EVZ heeft. De gronden die op basis van een nog in procedure te brengen postzegelbestemmingsplan een natuurbestemming krijgen dienen conform de stukken bij de omgevingsvergunning te worden ingericht en in stand te worden gehouden. Het is op basis van de omgevingsvergunning niet toegestaan om verlichting aan te brengen op het terras ter bescherming van de watervleermuis.

- Zienswijze 2.14

Artikel 3.19 is niet van toepassing. Aan deze vraag is daarom niet toegekomen.

De ontvangen zienswijzen hebben gelet op de (gewijzigde) aanvraag niet tot nieuwe inzichten geleid. Daarmee zijn de zienswijzen ongegrond verklaard en staan deze niet aan verlening van de omgevingsvergunning in de weg.

Het definitieve besluit wordt zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn bestaat de mogelijkheid beroep in te stellen tegen het besluit.

Bijlagen

1. Notitie Bureau Stadsnatuur
2. Vooroverlegreactie provincie
3. Vooroverlegreactie waterschap
4. Beantwoording zienswijzen Bureau Stadsnatuur

Bijlage 1: Notitie Bureau Stadsnatuur

Notitie

Opdrachtgever:

Auteur:

Betreft:

Projectnummer:

Datum:

Status:

Aanvullende notitie in kader van
omgevingsvergunning aanbouw terras

2575

4 oktober 2021

Definitief



Bureau Stadsnatuur

bezoekadres:

Natuurhistorisch Museum Rotterdam

Westzeedijk 345

3015 AA Rotterdam

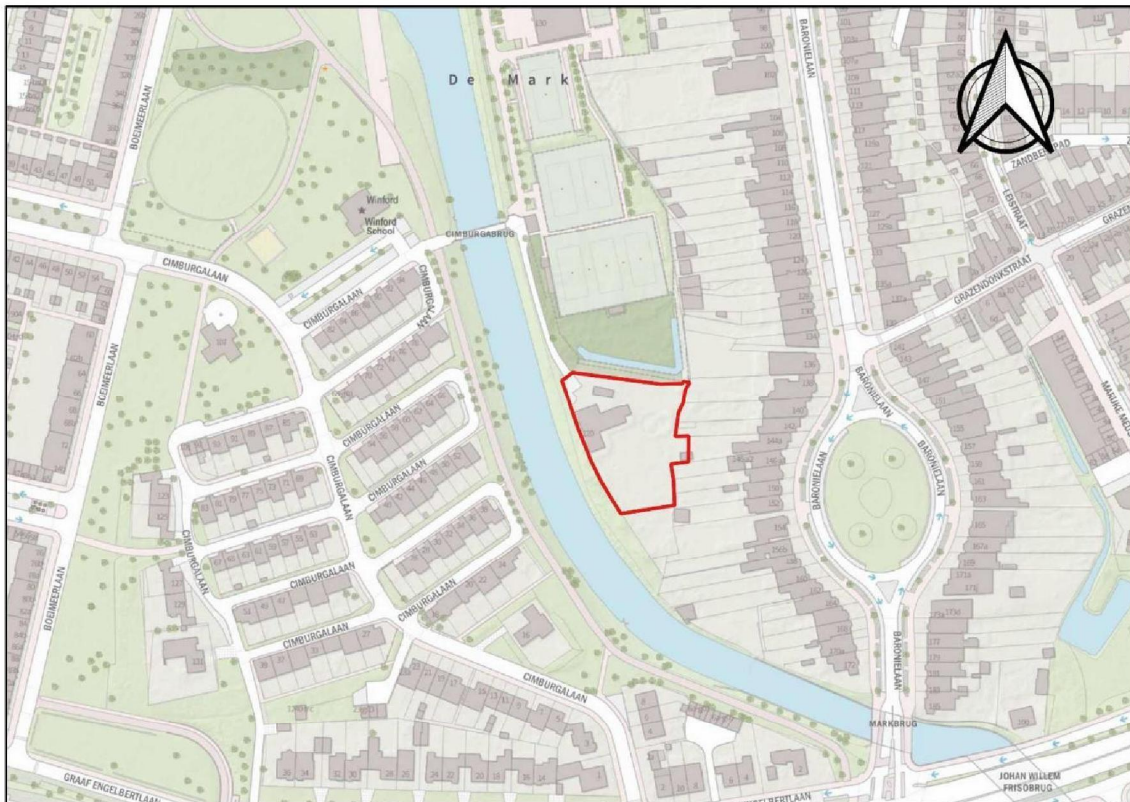
telefoon: 010 - 266 04 70

e-mail: info@bureaustadsnatuur.nl

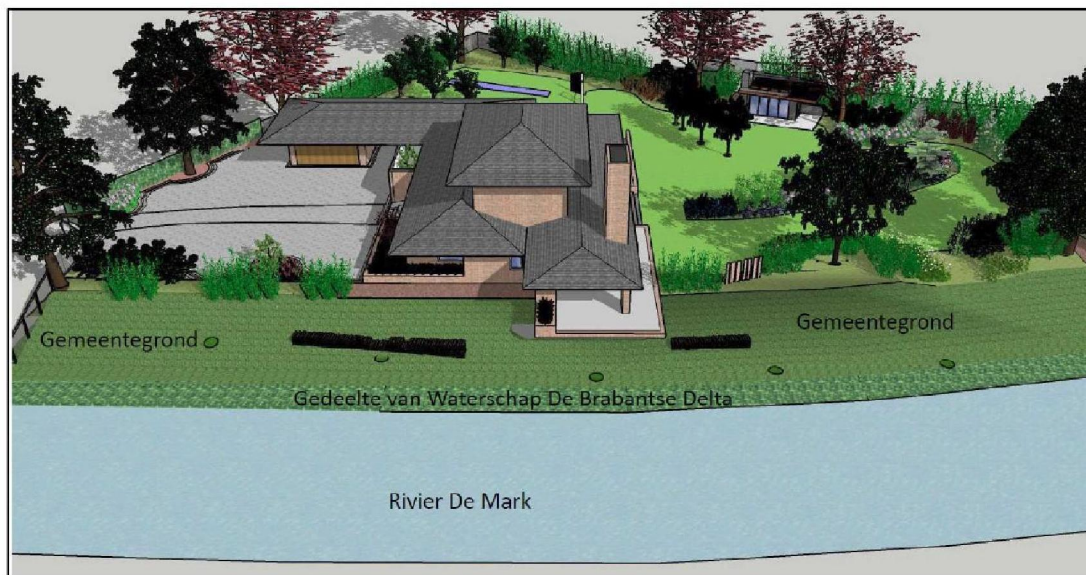
www.bureaustadsnatuur.nl

Inleiding

Mevrouw en meneer [REDACTED] hebben een perceel aangeschaft aan de Cimburgalaan 120 te Breda. Het perceel grenst aan rivier De Mark, aan de noordelijke kant ligt een tennispark, zie Figuur 1. Op het perceel wordt momenteel een huis gerealiseerd met moderne voorzieningen, zie Figuur 2. In het kader van de aangevraagde omgevingsvergunning heeft Bureau Stadsnatuur een ecologische quickscan uitgevoerd in oktober 2020. De vergunning voor de bouw is verleend, echter met uitzondering van het geplande vrijhangende terras, wat deels over het talud richting de Mark gepland staat. Het gaat hierbij nadrukkelijk niet om een steiger die over het water hangt, enkel een terras wat over het begin van het bestaande talud hangt.



Figuur 1. De ligging van het projectgebied in Breda is aangegeven met een rood kader (© OpenStreetMap-auteurs 2019).



Figuur 2. Impressie van de nieuwe bebouwing en inrichting van het perceel (De Baronie tuinontwerpen).

De gemeente Breda heeft de opdrachtgevers geïnformeerd dat er een aanvullende onderbouwing benodigd is voor de vergunning van het geplande terras. Ecooloog [REDACTED] (Bureau Stadsnatuur) heeft daarop contact gezocht met [REDACTED] (ecoloog van de gemeente Breda). Uit dit gesprek, gevoerd op 8 september 2021, blijkt het volgende:

- Breda wil de komende jaren inzetten op het verbeteren van de ecologische verbindingszones tussen de nabijgelegen Natura2000 gebieden. De enige natte verbinding wordt gevormd door De Mark, vandaar dat men hier nu extra aandacht voor heeft. In het verleden zijn er ook verschillende aanvragen geweest om steigers en dergelijke aan te mogen leggen, de gemeente heeft dit altijd consequent geweigerd - waardoor het geplande terras nu onder een vergrootglas ligt; men wil liever geen precedent scheppen.
- Om de vergunning te kunnen verlenen, vraagt de gemeente om een aanvullende notitie waarin wordt onderbouwd dat het overhangend terras geen negatieve invloed heeft op de doelsoorten van de verbindingszone. De doelsoorten zijn: Bever, Otter en Watervleermuis. Maatregelen die een positieve invloed hebben op de doelsoorten worden aangemoedigd door de gemeente.

In voorliggende notitie worden de bevindingen van dit aanvullend onderzoek uiteengezet.

Methodiek

Dit onderzoek richt zich op de drie genoemde doelsoorten voor de Mark, te weten Bever, Otter en Watervleermuis. Voor deze soorten is een analyse gemaakt van de te verwachten externe effecten die optreden als gevolg van de werkzaamheden, de nieuwe inrichting van het terrein en het toekomstige gebruik van de projectlocatie. Voor de doelsoorten is beschikbare literatuur geraadpleegd, aangevuld met expert judgement. Het (potentiële) voorkomen van de onderzochte soorten is hierbij zoveel mogelijk in kaart gebracht.

Middels een bureauonderzoek zijn actuele verspreidingsgegevens van de soorten verzameld. Naast de landelijke verspreidingsatlassen (o.a. RAVON 2019; FLORON 2019; Sovon Vogelonderzoek Nederland 2018; Creemers & van Delft 2009) is ook de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF, BIJ12) geraadpleegd. Dit levert een lijst met beschermde soorten op die in de omgeving voorkomen.

Beschrijving projectgebied en voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling

Het perceel grenst ten zuidwesten aan rivier De Mark, welke onderdeel is van het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS). Vanaf de rivier De Mark is de eerste vijf meter land in beheer bij Waterschap Brabantse Delta, de zeven meter daarna is gemeentelijke grond, zie Figuur 2. Dit betekent dat het terras gedeeltelijk boven de grond van de gemeente gepland staat, en dat de uitbreiding circa vijf meter dichterbij de rivier komt te liggen. De afstand tussen de rand van het terras en De Mark wordt daarbij circa acht meter. Het talud bestaat uit gras en wat houtige begroeiing, de watergang is voorzien van een houten beschoeiing, zie Figuur 3. Langs een deel van de waterkant staat Riet, zie Figuur 4.



Figuur 3. Zicht op De Mark, links de projectlocatie.

De nieuwe eigenaren willen het natuurlijke karakter van de locatie graag behouden en versterken. Zo zal de reeds aanwezige houtwal (zie Figuur 5) behouden blijven en aangevuld worden door een extra strook hout zodat een langere houtwal ontstaat. Op het perceel wordt een deel van de beplanting gevormd door inheemse soorten, wat is afgestemd met de gemeente, zie Figuur 7. Hierbij worden soorten als Wilde akelei, IJzerhard, Daslook, Rode Kornoelje, Sleedoorn en Naaldvaren aangeplant.



Figuur 4. Zicht op de houtwal en de daarachter gelegen Rietparlij.



Figuur 5. De reeds aanwezige houtwal, parallel lopend met De Mark.



Figuur 6. Bovenaanzicht van het projectgebied en omgeving, het perceel is met rood ingetekend (Google Earth, 2020).



Figuur 7. Ingeplande extra natuur met inheemse soorten, zicht richting de rivier.

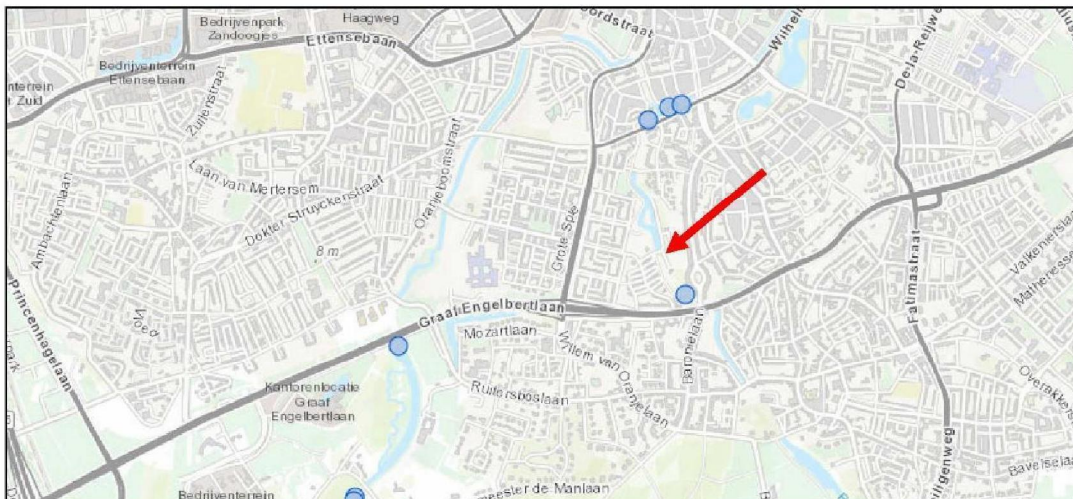
Resultaten

Aangezien de gemeente heeft aangegeven dat met drie doelsoorten rekening gehouden moet worden, wordt daarop ingezoomd bij het onderzoek.

Bever

Nadat de Bever in 1826 in Nederland is uitgestorven (door de jacht), is de soort vanaf 1988 uitgezet in de Biesbosch. De soort heeft zich hier succesvol gevestigd en is sindsdien met een gestage opmars bezig en komt op steeds meer (waterrijke) gebieden voor. De Bever komt zowel in natuurgebieden als in de stedelijke omgeving voor, zo is er een beverburcht bekend in Almere. De belangrijkste habitateis is stromend water in combinatie met voldoende (jonge) bomen. De soort voorziet zichzelf langs de watergangen van voedsel, daarbij worden in de winter vooral twijgjes en schors genuttigd (BIJ12, 2017 & RVO, 2014). Hiervoor knagen Bevers aan bomen als Wilgen, Populieren en Berk, waarna ze de omgevallen boom ontbasten op een veilige plek langs de oever. In de zomer worden vooral planten gegeten, die langs de oever of in het water groeien, zoals grassen en waterplanten. De Bever is een schuw dier, wat langs de watergang een verblijfplaats creëert op een rustige, beschutte plek.

Rondom de gemeente Breda is de soort diverse malen waargenomen, ook op nabije afstand van de projectlocatie in de rivier De Mark, zie Figuur 8. Dit betreft overigens enkel waarnemingen van Bevers die in het water passeren en vooral plekken waar vraatsporen de aanwezigheid van het dier verraden.



Figuur 8. Waarnemingen van Bevers de afgelopen 3 jaar in de omgeving van de projectlocatie (waarneming.nl)

Er zijn vermoedens dat de Bever zich aan het vestigen is in het Markdal (3 km ten zuiden van de projectlocatie), al is men ook sceptisch door het gebrek aan de gewenste beschutting (BN deStem, 2020).

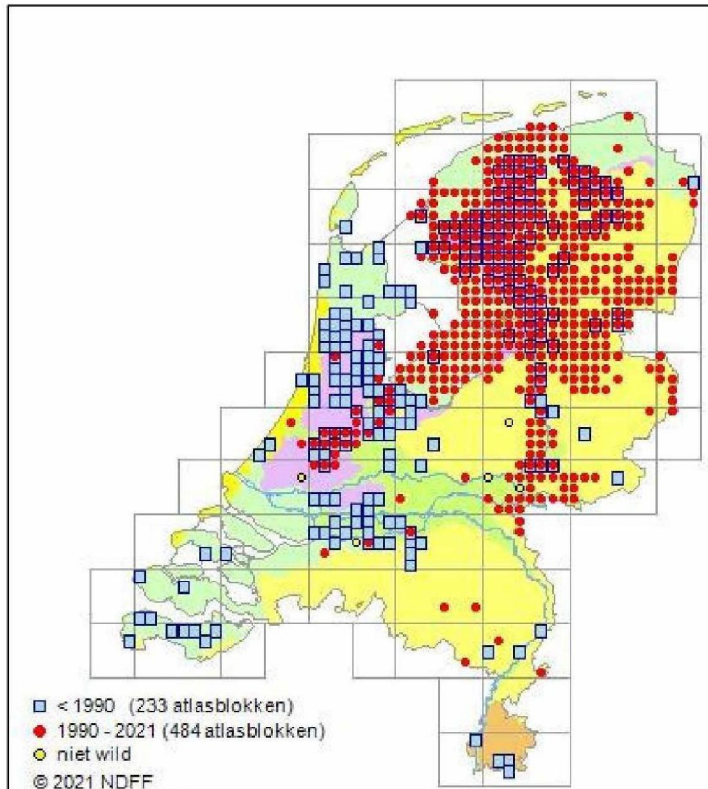
Bij ruimtelijke ontwikkelingen die mogelijk invloed hebben op de Bever, wordt vooral bekeken of de geplande ontwikkeling een negatief effect kan hebben op de functionaliteit van de voortplantingsplaatsen en rustplaatsen (BIJ12, 2017). Het gaat hier om activiteiten op minder dan 100 meter van deze plaatsen.

Op de projectlocatie staan enkele wilgen aan de waterkant die behouden blijven, wat positief is voor deze doelsoort. De kans dat op de projectlocatie een burcht (of leger) wordt gerealiseerd is heel erg laag, doordat de waterkant van beschoeiing is voorzien en dat er weinig beschutting is. Gezien deze kleine kans op een burcht, is het realiseren van het terras niet van invloed op het

vestigen van Bevers. Aangezien het terras op 8 meter van de rivier ligt zal dit geen verstoring opleveren voor Bevers die in de rivier voorbijzwemmen en foerageren. Dit gecombineerd met het feit dat in de nabije omgeving van de projectlocatie geen voortplantingsplaatsen of rustplaatsen bekend zijn, kan een negatief effect worden uitgesloten.

Otter

In 1988 was de Otter officieel uitgestorven in Nederland. Vanaf 2002 is men begonnen met het uitzetten van Otters in de Wieden-Weerribben, de soort heeft zich vervolgens vanuit daar gestaag steeds verder verspreid, zie Figuur 9.



Figuur 9. Verspreiding van de Otter in Nederland, 2021 (NDFF)

In de afgelopen tien jaar is de soort niet in de omgeving van Breda waargenomen (NDFF, 2021). Wel wordt de soort steeds vaker waargenomen in de Biesbosch en omgeving daarvan – van vestiging is voornamelijk nog geen bewijs (AD, 2021). De grootste bedreiging voor deze soort vormt het oversteken van wegen, jaarlijks vallen er vele verkeersslachtoffers. Als de soort zich in de Biesbosch weet te vestigen, is het niet ondenkbaar dat de soort ook De Mark als verbinding zal gebruiken, om bijvoorbeeld verder uit te breiden naar het zuiden.

De Otter is een extreem schuw dier, nog schuwer dan de Bever. De Otter heeft voldoende beschutting nodig in haar leefgebied. Een van de redenen van verlies aan leefgebied is dan ook dat aan veel waterkanten minder begroeiing (mag) staan en dat daar beschutting wordt toegepast.

Vanuit deze habitateisen beredeneerd, kan de inschatting worden gemaakt dat het geplande terras geen significante verstoring voor de Otter zal opleveren. Zeker niet vergeleken met andere activiteiten in de nabije omgeving, zoals wandelaars langs de rivier aan de overkant. Wat wel positief kan uitwerken is het plaatsen van een grote boomstronk met kluit langs de waterkant ter

hoogte van het terras, dit kan dienen als verstopt holte voor de Otter. De opdrachtgevers zijn bereid dit aan te leggen en de doelsoort hiermee een handje te helpen.

Andere maatregelen die op de projectlocatie zijn getroffen, kunnen in het voordeel van de soort werken. Zo is de bestaande houtwal parallel aan de rivier, behouden en uitgebreid en is er meer begroeiing langs de waterkant gepland.

Watervleermuis

De Watervleermuis is een typische *Myotis*-soort (BIJ12, 2017). De soort vliegt laat in de nacht en is lichtschuw. Meestal is de Watervleermuis plekgetrouw. Overdag verblijft de soort in holtes van bomen en 's nachts foerageert zij laag boven beschut gelegen waterwegen. Watervleermuis 'harkt' de insecten van het wateroppervlak. Meestal gebruikt de soort een vaste vliegroute tussen kolonie en foerageergebied. Er is weinig bekend over het succes van door de mens geplaatste verblijfplaatsen (in de vorm van vleermuiskasten).

In de omgeving van de projectlocatie zijn de afgelopen 10 jaar enkele waarnemingen van Watervleermuis bekend, de laatste dateert echter wel van 2016 (NDFF, 2021). Het kan zonder aanvullend onderzoek niet worden uitgesloten dat de soort in de omgeving voorkomt, de potentie is er zeker. Op basis hiervan wordt voor het terras uitgegaan van mogelijk aanwezige Watervleermuizen in de buurt, waar geen negatief effect op mag worden gevormd door de realisatie van het terras.

Vaak wordt bij een terras verlichting aangebracht. Dit kan verstorend werken voor de Watervleermuis, aangezien het een lichtschuwe soort betreft. Aangezien de opdrachtgevers geen plannen hebben om verlichting aan te brengen op het terras, kan significante verstoring van Watervleermuis worden uitgesloten. Om deze doelsoort te helpen, zijn de opdrachtgevers bereid om langs een deel van de waterkant Riet te behouden c.q. aan te planten, aangezien dit voor een groter insectenaanbod zorgt voor de Watervleermuis.

Conclusies

De eigenaren van de Cimburgalaan 120 te Breda zijn van plan om een gedeeltelijk boven het talud hangend terras te realiseren binnen het projectgebied. Voor deze ruimtelijke ontwikkeling is, naast de eerder uitgevoerde quick scan, een aanvullende notitie opgesteld op verzoek van de gemeente Breda. Het verkennend onderzoek heeft geleid tot de volgende bevindingen:

- In de directe nabijheid van projectgebied zijn geen voortplantingsplaatsen en rustplaatsen bekend van de Bever; een negatief effect kan worden uitgesloten.
 - De aanwezige Wilgen op de projectlocatie blijven behouden, wat een plus vormt voor de Bever;
- Het voorkomen van de Otter in de omgeving van Breda is nog onzeker, mocht de soort zich in de buurt vestigen zal het geplande terras geen significant negatief effect hebben op de soort;
 - Aanvullend: de reeds aanwezige houtwal die door de opdrachtgevers is uitgebreid, en het voornemen om een boomstronk langs de waterkant te leggen, is een positieve bijdrage aan de habitat van de Otter;
- De opdrachtgevers houden rekening met de Watervleermuis en zullen geen verlichting aanbrengen op het terras, een negatief effect op de soort kan daarmee worden uitgesloten;
 - Aanvullend: de opdrachtgevers zijn bereid om langs de waterkant waar mogelijk Riet aan te planten (c.q. te behouden), wat een plus is voor de Watervleermuis.

De voorgenomen werkzaamheden hebben geen invloed op de genoemde beschermde soorten, nader onderzoek is niet nodig.

Literatuur

- AD. 2021. De otter is bezig aan een opmars, bereikt hij dit jaar ein-de-lijk de Biesbosch? Verkregen via <https://www.ad.nl/rivierenland/de-otter-is-bezig-aan-een-opmars-bereikt-hij-dit-jaar-ein-de-lijk-de-biesbosch-aab7a308/>, geraadpleegd op 30 september 2021.
- BIJ12. 2017. Kennisdocument Bever 1.0. BIJ12, Utrecht.
- BIJ12. 2017. Kennisdocument Watervleermuis 1.0. BIJ12, Utrecht.
- BN deStem. 2020. Vraatsporen in het Markdal in Breda-Zuid: 'Dat moet een bever zijn'. Verkregen via <https://www.bndestem.nl/breda/vraatsporen-in-het-markdal-in-breda-zuid-dat-moet-een-bever-zijn-adbc601b/>, geraadpleegd op 24 september 2021.
- Broekhuizen, S., K. Spoelstra, J.B.M. Thissen, K.J. Canters & J.C. Buys. 2016. Atlas van de Nederlandse Zoogdieren. Naturalis, Leiden. Delft, J.J.C.W. van & W. Schuitema, 2005. Werkatlas amfibieën en reptielen in Noord-Brabant. RAVON Noord-Brabant, Tilburg / Stichting RAVON, Nijmegen.
- Limpens, H., Mostert, K. & W. Bongers (red). 1997. Atlas van de Nederlandse vleermuizen. KNNV Uitgeverij, Zeist.
- Provinciale Staten van Noord-Brabant. 2019. Besluit van Provinciale Staten van Noord-Brabant van 30 januari 2019, tot de vaststelling van de Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Noord-Brabant, met nummer 4458706. Provinciaal Blad nr. 2019, 694, 30 januari 2019. Provincie Noord-Brabant, 's-Hertogenbosch.
- Provincie Noord-Brabant. 2020. Natuurnetwerk Nederland. Verkregen via <https://www.brabant.nl/-/media/c8a13a50bde14260bd9f7c66ec4c904d.pdf?la=nl> geraadpleegd op 25 augustus 2020. Provincie Noord-Brabant, 's-Hertogenbosch.
- Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). 2014. Soortenstandaard Bever, versie 1.1. Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, Zwolle.
- Sovon Vogelonderzoek Nederland. 2018. Vogelatlas van Nederland. Broedvogels; wintervogels en 40 jaar verandering. Kosmos Uitgevers, Utrecht/Antwerpen.
- Stichting Floron. 2011. Nieuwe Atlas van de Nederlandse Flora. Stichting Floron, Nijmegen.

© Bureau Stadsnatuur | Westzeedijk 345 | 3015 AA Rotterdam

Niets uit deze uitgave mag worden vervoelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of welke wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de auteursrechthebbende.
BSR kan door opdrachtgever niet aansprakelijk worden gesteld voor schade die voortvloeit uit gebruik van data of gegevens of door toepassing van aanbevelingen en conclusies, die zijn opgenomen in deze rapportage.

Bijlage 2: Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant

Provincie Noord-Brabant

Gemeente Breda
Postbus 90156
4800 RH BREDA

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp
Voorontwerp-omgevingsvergunning 'Cimburgalaan 120'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op de voorontwerp-omgevingsvergunning 'Cimburgalaan 120'. Wij hebben het plan bekeken aan de hand van de provinciale belangen zoals die zijn verwoord in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Deze documenten zijn te raadplegen via www.omgevingswetinbrabant.nl.

Onder verwijzing naar de overgelegde bescheiden, de voorziene natuurlijke inrichtingsmaatregelen en de borging ervan, zijn wij van mening dat het plannetje vanuit ecologisch oogpunt weliswaar niet onze voorkeur heeft, maar desondanks voorstelbaar wordt geacht.

Provincie Noord-Brabant,



In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Datum
8 februari 2022
Ons kenmerk
C2292633/5027669
Uw kenmerk
-
Contactpersoon

Telefoon
(06) 52 79 42 03
Email
gvdbroek@brabant.nl
Bijlage(n)
-

Bijlage 3: Vooroverlegreactie waterschap Brabantse Delta



Stadskantoor Gemeente Breda
Claudius Prinsenlaan 10
4811 DJ Breda

Uw schrijven van : 24 december 2021
Uw kenmerk :
Zaaknummer : 493661
Ons Kenmerk : 507362
Behandeld door :
Doorkiesnummer :
Datum : 14 februari 2022
Verzenddatum : 14 februari 2022

Onderwerp: wateradvies concept bestemmingsplan Cimbargalaan 120 te Breda

Geachte heer, mevrouw,

Op 24 december 2021 heeft u de ruimtelijke onderbouwing Cimbargalaan 120 te Breda toegestuurd met het verzoek om een advies uit te brengen. Naar aanleiding van uw verzoek hebben wij via de e-mail contact gehad, naar aanleiding daarvan kunnen we u het volgende advies geven.

Op basis van het de toegestuurde stukken voor een terras bij een woning aan de Cimbargalaan 120 in Breda heeft het waterschap verschillende belangen. Langs de Bovenmark ligt een beschermingszone en een waterkering en tevens is de Bovenmark aangewezen als ecologische verbindingzone.

Ecologische verbindingzone

Het is belangrijk dat voldoende rekening gehouden wordt met de nabij gelegen ecologische verbindingzone.

Beschikbare ruimte ecologische verbindingzone

Wij vinden het belangrijk dat het verlies aan gronden met een groenbestemming ten behoeve van het overdekte terras gecompenseerd wordt. De beschikbare ruimte voor de ecologische verbindingzone is behoorlijk krap, daarom moet alle nog beschikbare ruimte behouden blijven door deze niet te bebouwen en zo min mogelijk te verstoren. Denk bij verstoren ook aan betreden en verlichten van de ecologische verbindingzone.

Waterspitsmuis

In de Notitie bureau stadsnatuur toetst men op de doelsoorten. Echter, een belangrijke doelsoort is hier niet in meegenomen, nl. de waterspitsmuis (o.a. beschreven in de "Inrichtingsvisie ecologische verbindingzone de Mark en Singels, Breda" van de gemeente). Dit is een zeer kritische soort en moet zeker meegenomen worden in de beoordeling.

Waterkering

Uit de tekening maken wij op dat het terras, in tegenstelling tot wat in eerder gevoerde overleggen is aangegeven, wel degelijk is gefundeerd, in het waterstaatswerk van de kering. De palen moeten grondverdringend en zonder verbreedde voet worden aangebracht. Het terras zal zorgen voor de afname van de erosiebestendigheid van de grasmat door schaduwval. Dit moet voorkomen worden door het aanbrengen van een alternatieve bekleding onder het terras, zoals grasbetontegels. Hiervoor is tevens een watervergunning noodzakelijk. Een watervergunning kan aangevraagd worden via www.omgevingsloket.nl.

Waterbergingsgebied

De Bovenmark is ter plaatse van het plangebied aangewezen als waterbergingsgebied, dit wil zeggen dat het water hier hoog kan komen te staan en dat de Bovenmark ook uit zijn oevers kan treden. Daarbij is het ook niet toegestaan dat bouwwerken bergingscapaciteit wegnemen.

Waterschap Brabantse Delta

Postbus 5520, 4801 DZ Breda T 076 564 10 00 F 076 564 10 11
E info@brabantsedelta.nl I www.brabantsedelta.nl K.v.K.nr: 51 181 584
IBAN NL88 NWAB 0636 7592 02 BIC NWABNL2GXXX BTW.nr: NL812566762B01

Wateradvies

Op basis van bovenstaande kunnen wij een positief wateradvies geven waarbij we willen meegeven dat er alsnog een watervergunning aangevraagd moet worden, waarbij wij onze eisen ten aanzien van de waterkering en het waterbergingsgebied op zullen nemen.

Tevens dient de waterspitsmuis in de ecologische onderbouwing verwerkt te worden.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de mevrouw J.W.M. Nooren van het waterschap via telefoonnummer 076 564 10 83.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur,
Teammanager vergunningen,

Bijlage 4: Beantwoording zienswijzen Bureau Stadsnatuur

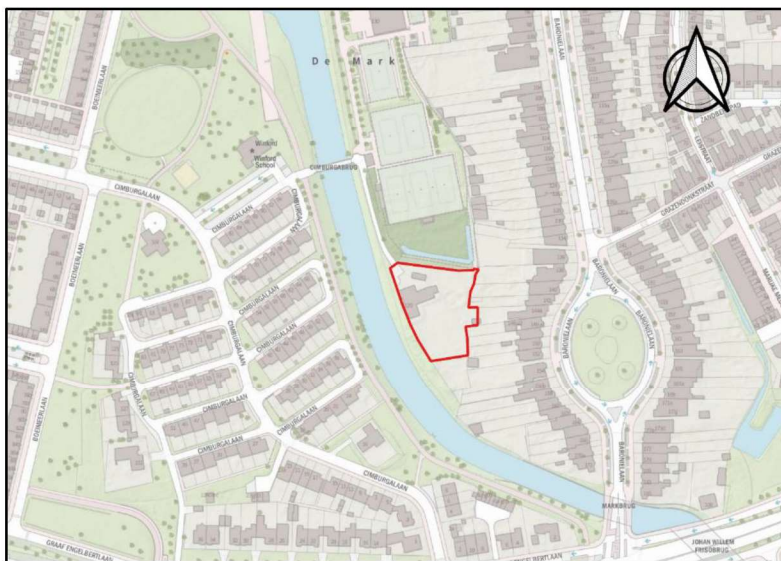
Notitie

Opdrachtgever: [REDACTED]
Auteur: [REDACTED]
Betreft: Aanvullende notitie in het kader van
omgevingsvergunning aanbouw terras
Projectnummer: 2575
Datum: 8 juni 2022
Status: Definitief

bezoekadres:
Natuurhistorisch Museum Rotterdam
Westzeedijk 345
3015 AA Rotterdam
telefoon: 010 – 266 04 70
e-mail: info@bureaustadsnatuur.nl
www.bureaustadsnatuur.nl

Inleiding

[REDACTED] hebben een perceel aangeschaft aan de Cimburgalaan 120 te Breda. Het perceel grenst aan rivier de Mark, aan de noordelijke kant ligt een tennispark, zie Figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het projectgebied in Breda is aangegeven met een rood kader (© OpenStreetMap-auteurs 2019).

Op het perceel wordt momenteel een huis gerealiseerd. Het betreft hier de herbouw van een woning, op dezelfde plaats als van het oorspronkelijke huis. In het kader van de aangevraagde omgevingsvergunning heeft Bureau Stadsnatuur een ecologische quick scan uitgevoerd in oktober 2020 (Van der Sluis & De Zwarte, 2020). Op 7 oktober 2020 is een positief oordeel gegeven voor de plannen door de gemeente Breda, waarin randvoorwaarden zijn opgenomen.

In het kader van de omgevingsvergunning voor de aanbouw van het zwevende terras is een notitie opgesteld (Van der Sluis & De Zwarte, 2021). In deze notitie wordt uiteengezet dat het geplande terras geen negatieve invloed heeft op de doelsoorten (Bever, Otter en Watervleermuis) van de verbindingszone, zie voor details deze notitie. Maatregelen die een positieve invloed hebben op de doelsoorten worden aangemoedigd door de gemeente.

Binnen dit proces is in onderling overleg tussen de gemeente en de opdrachtgevers het plan gevormd om een otterholt onder het geplande terras te realiseren. Helaas kan de intentie om op deze wijze een ecologische waarde te realiseren in de grond onder het terras niet worden uitgevoerd omdat de aanleg van een otterholt stuit op bezwaren van het Waterschap. Op 31 maart 2022 heeft de gemeente Breda daarom aangegeven dat er vooralsnog geen toestemming gegeven kan worden voor het geplande terras in de huidige vorm. Tevens zijn er twee zienswijzen ingediend door het Natuurplein en De Groene Koepel.

Er is reeds een onderbouwing geleverd voor het geplande terras (Van der Sluis & De Zwarte, 2021), waarin wordt ingegaan op de mogelijke effecten van het geplande terras op de doelsoorten Bever, Otter en Watervleermuis. Nu wordt door de gemeente gevraagd om een extra onderbouwing, waarbij wordt ingegaan op de geplande otterholt en de ingediende bezwaren.

In voorliggende notitie wordt ingegaan op de ingediende zienwijzes.

1. Zienswijze De Groene Koepel

De zienswijze van De Groene Koepel is ingediend op 4 april 2022 en bestaat uit 1 punt, wat hieronder wordt behandeld.

Zienswijze 1.1

De Groene Koepel is van mening dat het mogelijk maken van het terras in de Ecologische Verbindingszone (EVZ) een precedent schept en dat lijkt ons niet wenselijk.

U geeft zelf al in de Ruimtelijke Onderbouwing aan dat Breda geen precedent wil scheppen en dat u zich wil gaan inzetten op het verbeteren van de EVZ's. Ook geeft u aan dat er in het verleden al veel aanvragen zijn geweest om terrassen en steigers aan te leggen en dat die altijd consequent geweigerd zijn. Wij vinden het onbegrijpelijk waarom er in dit geval anders gehandeld zou kunnen worden.

Op basis van de Interim omgevingsverordening van de provincie dient in Stedelijk gebied de verbindingszone minstens 50 m breed te zijn. Het terras vormt in onze ogen een obstakel waardoor de EVZ minder goed kan functioneren, helemaal omdat iedereen dan een terras wil gaan aanleggen. De compensatie door een gedeelte van de tuin natuurvriendelijk in te richten helpt daar niet bij. Wij vinden dat onvoldoende onderbouwd is waarom het terras naar de EVZ uitgebreid moet worden. Op de tekeningen is te zien dat voor de woning aan de zuidzijde al een groot terras gepland staat. Alleen omdat er een fysieke relatie zou moeten zijn met de Mark kan naar onze mening niet voldoen als onderbouwing. In het verleden was deze relatie er niet. Wij zien niet in waarom dat zou moeten veranderen.

Reactie:

Breda wil de komende jaren inzetten op het verbeteren van de ecologische verbindingszones tussen de nabijgelegen Natura2000 gebieden. De enige natte verbinding wordt gevormd door de Mark, vandaar dat men hier nu extra aandacht voor heeft. De provincie Noord-Brabant heeft de Mark aangewezen als een zogenaamd "nat kralensnoer" (provincie Noord-Brabant, 2009):

"Het Nat Kralensnoer is opgebouwd uit een corridor met stapstenen en ziet er daardoor uit als een kralensnoer. Bouwstenen zijn: poel, moeras, grasland, struweel en bos. Omdat de zone meestal gerealiseerd wordt langs een waterloop of beek, is er in principe altijd een smalle corridor aanwezig, die bestaat uit de waterloop met zijn oevers. Onderbrekingen zullen dan ook beperkt zijn. De corridor is minimaal 10 meter breed, met daarin een mozaïek van (vochtig) bloemrijk grasland, struweel en natuurvriendelijke oevers."

Uit deze definitie blijkt dat de corridor minimaal 10 meter breed dient te zijn. Aangezien de buitenrand van het geplande zwevende terras in eerste instantie op een afstand van 8,5 meter tot aan de Mark zou komen, werd hier niet aan voldaan. In het oorspronkelijke plan werd beoogd om de grond onder het terras een ecologische bestemming te geven (aanleg otterholt), waardoor toch de 10 m regel kon worden gerealiseerd. In het nieuwe plan wordt eenduidig aan de norm voldaan door de afstand tot 10 meter te vergroten (waardoor het terras wordt verkleind tot 24 m²).

In de directe omgeving van het geplande terras hebben de opdrachtgevers reeds extra maatregelen genomen om het natuurlijke karakter van de locatie te versterken. Zo zijn er aan de Markzijde van de projectlocatie inheemse kruiden ingezaaid en tot bloei gekomen (zie Figuur



Figuur 2. Zicht op de extra aangelegde kruidenrijke vegetatie, in de achtergrond de Mark.

Aan de zuidzijde van het perceel is ter compensatie van het verlies van groen door het geplande zwevende terras (oorspronkelijk 32 m²) een strook extra natuur aangelegd van ca. 76 m² groot. Deze natuur, ingericht met inheemse heesters, krentenbomen en kruiden (Figuur 3), is goed voor de lokale variatie (en daarmee biodiversiteit) en mogelijk positief voor bijvoorbeeld de Watervleermuis. De kruidenrijke vegetatie, zowel langs de Mark en in het ingerichte deel natuur, zorgen voor een groter aandeel insecten, wat een voedselbron is voor vele vleermuissoorten, waaronder de Watervleermuis. Wanneer volgroeid biedt de variatie aan heesters beschutting voor meerdere soorten.

Aangezien de aanpassingen van het ontwerp van het terras de grenzen van de EVZ blijft gehandhaafd, kan van een precedentwerking niet worden gesproken.



Figuur 3. Zicht op de aangelegde compensatienatuur aan de zuidzijde van het perceel.

2. Zienswijze Natuurplein

In de zienswijze ingediend door Natuurplein op 25 maart 2022 staan meerdere punten, deze worden hier per punt behandeld. De punten uit de zienswijze zijn voor het gemak [blauw gemarkeerd](#).

Zienswijze 2.1

[Het stuk grond waarvoor een afwijking wordt verleend behoort toe aan de Ecologische Verbindingszone \(EVZ\) welke gevormd wordt door de Mark met haar oevers.](#)

Reactie:

Door het aangepaste ontwerp van het terras blijft de minimale breedte van 10 meter van de EVZ gehandhaafd, zie ook de beantwoording bij zienswijze 1.1.

Zienswijze 2.2

[Voor de Mark en Singels gelden verschillende uitgangspunten vanuit beleid, wet- en regelgeving:](#)

- [Natura 2000 en Natuurnetwerk](#)
- [De Kaderrichtlijn Water \(KRW\)](#)
- [De Erfgoedwet](#)
- [De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant](#)
- [Omgevingsvisie Breda 2040 en Groenkompas](#)
- [Uitvoeringskader Binnensingel](#)
- [Bruggenvisie](#)

Reactie:

Deze samenvatting van geldende beleid, wet- en regelgeving voor de Mark en singels wordt beaamd.

Zienswijze 2.3

De Mark staat in directe verbinding met het Volkerak-Zoommeer en is via andere waterlopen verbonden met de Biesbosch. Voor oevergebonden soorten vormt de stedelijke Mark (inclusief Singelring) met de stedelijke Aa of Weerij de enige ononderbroken oever- en waterverbinding tussen de natuurgebieden stroomafwaarts van Breda en die stroomopwaarts van Breda. Hiermee vormen voor ze voor migrerende oever- en water bewonende dieren de enige poort tot het 750km² grote stroomgebied van de Aa of Weerij en Bovenmark.

Reactie:

Dit klopt.

Zienswijze 2.4

Breda vormt dus een flessenhals in de migratiemogelijkheden van zuid naar noord en vice versa voor oever- en watergebonden dieren. De EVZ Mark, inclusief haar oevers, is noodzakelijk voor die verplaatsing en uitwisseling van diverse soorten tussen de gebieden zuid en noord van Breda.

Reactie:

Dit klopt.

Zienswijze 2.5

Zowel zoogdieren (marterachtigen, waterspitsmuis, overige muizensoorten, bever en otter), als mede vissen en amfibieën zijn afhankelijk van een schone waterverbinding en de juiste oevers.

Reactie:

Dit klopt. De opdrachtgevers hebben echter geen invloed op het verder verbeteren van de waterkwaliteit – dat is een verantwoordelijkheid van het waterschap.

Zienswijze 2.6

In de Beleidsdoelstellingen Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt over de functie EVZ het volgende gesteld:

Een van de doelen van de SVIR is om 'flora- en faunasoorten in staat te stellen om op lange termijn te overleven en zich te ontwikkelen'. Vanuit ruimtelijk oogpunt zijn daarbij volgens de SVIR twee zaken essentieel: het behoud van leefgebieden en de mogelijkheden van soorten om zich te verplaatsen.

De ecologische verbindingszones (EVZ) vormen een essentiële bouwsteen van het Natuurnetwerk Brabant. Door groene verbindingen te leggen tussen de natuurgebieden zorgen zij ervoor dat dieren en planten niet geïsoleerd raken. Als dieren en planten geen uitwisseling hebben met dieren en planten in andere gebieden lopen zij het risico om uit te sterven. De ecologische verbindingszones gaan versnippering van de Brabantse natuur tegen doordat zij natuurgebieden verbinden. Ze functioneren als trekroutes en als (tijdelijk) leef- en voortplantingsgebied voor dieren en planten.

Reactie:

Dit klopt.

Zienswijze 2.7

Volgens de Kaderrichtlijn Water (KRW) had de Mark al in 2015 moeten voldoen aan de doelstellingen uit de KRW. Er is echter uitstel gedoogd tot 2027, met dien verstande dat er geen kwaliteitsverlies mag plaatsvinden t.o.v. 2015 door nieuwe omgevingsvergunningen. In de notitie van het Bureau Stadsnatuur (stuk Ruimtelijke Onderbouwing uit NL.IMRO.0758.AB2022204002-ON01)

is een foto van de situatie met de houtwal opgenomen, uit de tijd dat het oude huis er nog stond. Als de huidige situatie bekeken wordt is er dus al veel (noodzakelijk) bodemgroen verdwenen.

Daarnaast ontbreekt een degelijk rapport met de vereiste kwaliteiten volgens de KRW, alsmede de mogelijke impact van de bouw op deze KRW doelen van een terras in/over de EVZ op Cimborgalaan 120. De Mark wordt al extreem belast door recreatief bootgebruik, en dat wordt alleen maar meer door stimulatie daarvan door de gemeente. En een deel van de oever nu ook nog anders bestemmen zal in onze ogen een extra verslechtering van de functie EVZ met zich meebrengen, terwijl er geen degelijke ecologische onderbouwing aanwezig is voor deze activiteiten. Er worden conclusies getrokken die niet onderbouwd worden door feiten. Dus het zijn niet meer dan aannames.

Reactie:

In de zienswijze wordt gerefereerd aan de houtwal en de veronderstelling dat er minder bodemgroen zal zijn door de bouw van het huis. Rondom het huis bestond het groen uit kruiden, grassen, rododendrons en een enkele solitaire boom. Dit zijn geen vegetatiestructuren die als leefgebied voor de Otter of Bever kunnen dienen. Tijdens bouwwerkzaamheden kan er bodemgroen verloren gaan, echter is dit van tijdelijke aard. De bomen zijn gehandhaafd.

Aangezien de ruimtelijke ontwikkeling niet langer zich binnen de grenzen van de EVZ bevindt (zie beantwoording zienswijze 1.1), zijn de KRW doelen hier niet van toepassing. De ruimtelijke ontwikkeling voorziet niet in faciliteiten voor wat betreft recreatief bootgebruik.

Zienswijze 2.8

De meeste soorten die zich verplaatsen langs oevers zijn van nature schuw (zie ook bijlagen).

Reactie:

Dat klopt.

Zienswijze 2.9

In de stukken wordt geschermd met een compensatie voor het verloren gegane stuk EVZ (onderdeel van het Natuur Netwerk Brabant), en dat dan in te richten t.b.v. een zogenaamde 'otterholt'.

Analyse:

- Een otterholt binnen de verstoringsafstand van de otter is een op voorhand al te onderkennen mislukking. Het compensatiedeel waar deze otterholt zich zou moeten gaan bevinden is een afgeschermd deel van een tuin waar dus allerhande activiteiten plaatsvinden, alsmede rumoer op het terras ook in de avond/nachtelijke uren, inclusief verlichting en mogelijk muziek.

Daarnaast zal bij eventuele aanwezigheid van hond(en) en/of kat(ten) in de tuin er geen gebruik gemaakt gaan worden van een dergelijk otterholt. Of gaat de gemeente de bewoners een huisdieren verbod opleggen en dat juridisch borgen?

De argumentatie dat er al aan de overzijde veel beweging is en er daarom ook wel een terras zou moeten kunnen is natuurlijk de wereld op zijn kop. Omdat er aan de overzijde al teveel reuring is om gebruikt te kunnen worden als migratieroute is het juist belangrijk dat deze aan de zijde van het de woning (Cimborgalaan 120) daarom juist wel optimaal gehouden (en mogelijk in de toekomst alsnog beter gemaakt) moet worden.

Reactie:

Er wordt aangedragen dat de realisatie van een otterholt onder het terras weinig zinvol zal zijn, onder andere vanwege het schuwe karakter van een Otter. Uit steeds meer onderzoeken blijkt dat de Otter een opportunistisch dier is en zich op steeds meer onverwachte plekken vestigt. Derhalve lijkt het plan van een otterholt niet bij voorbaat gedoemd tot mislukken. Er zijn voorbeelden van otters die zich lijken te vestigen in stedelijk gebied (Piek, Timmermans & Goverse, 2022). Het bieden

van een schuilplaats beoogt de kans daarop te vergroten. Het is daarom te betreuren dat, aangezien het waterschap niet akkoord gaat, de otterholt uit het plan is gehaald.

Het punt over katten en honden: dit is inderdaad lastig vast te leggen. Maar daarnaast: een kat uit de buurt kan natuurlijk ook bij de otterholt langs komen, dit is dus nooit compleet uit te sluiten.

Zienswijze 2.10

De Interim Omgevingsverordening Noord Brabant stelt een aantal regels waaraan in onze ogen niet wordt voldaan, dan wel zonder onderbouwde redenen van wordt afgeweken.

- Interim Verordening Paragraaf 3.2.3 Natuur Netwerk Brabant.

Het Natuur Netwerk Brabant hangt samen met het Natuur Netwerk in de andere delen van Nederland en met het Europese net van natuurgebieden, bekend onder de naam Natura 2000. Het NNB bestaat onder meer uit ecologische verbindingzones (EVZ).

- Op basis van het rijksbeleid (Nota ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) geldt de verplichting om de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB in stand te houden en te beschermen (artikel 3.12 lid 6 van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening).

Reactie:

Door het aangepaste ontwerp van het terras komt deze niet binnen de EVZ te liggen en blijft de functie van de EVZ gehandhaafd, zie ook de beantwoording bij zienswijze 1.1.

Aanvullend zijn er andere variabelen die invloed hebben op het functioneren van de EVZ voor de doelsoorten. Zo maakt het voor de Bever weinig verschil of er op 10 meter van het water een terras ligt; wat vooral doorslaggevend is voor deze schuwe soort is de aanwezigheid van mensen in de nabijheid. Voor de Otter geldt dat in nog sterkere mate.

Wat verder van belang is voor het goed functioneren van de EVZ is de aanwezigheid van stapstenen (stepping stones). Dit zijn plekken met functioneel leefgebied voor verschillende soorten, met voldoende afwisseling in vegetatie om te foerageren en te schuilen, waar verstoring ook minimaal is. De projectlocatie kan als stapsteen fungeren, aangezien aan de zuidelijke zijde (binnen de projectlocatie en de directe omgeving) er enkel struiken en bomen staan. Hier is sprake van een dichte vegetatie, wat ook voldoende buffer heeft tegen menselijke verstoring. De aanleg van een aanvullende strook natuur (wat hier tegenaan ligt) versterkt de functie als stapsteen.

Op de plek van het geplande zwevende terras was en is op dit moment nog geen sprake van zo'n functie (aangezien er enkel kruiden staan); dat gaat met het geplande terras (of balkon in zijn aangepaste vorm) dan ook niet verloren.

Zienswijze 2.11

Interim Verordening artikel 3.15 Bescherming Natuur Netwerk Brabant:

De instructieregels in dit artikel bevatten de kern voor de bescherming van het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Bij het opstellen van een bestemmingsplan zijn gemeenten verplicht aansluiting te zoeken bij de wezenlijke ecologische kenmerken en waarden die in het natuurbeheerplan zijn beschreven.

Zolang de natuurdoelen in een gebied nog niet zijn gerealiseerd, kunnen bestaande functies en gebruiksactiviteiten worden voortgezet (eerbiedigende werking). Bestaand planologisch gebruik wordt gerespecteerd. Het betekent ook dat er geen nieuwe ontwikkelmogelijkheden geschapen mogen worden door een bestemmingsplan te herzien of door de verlening van een omgevingsvergunning.

Conclusie: De gemeente zoekt met het afgeven van deze omgevingsvergunning voor een terras in de EVZ zeker geen aansluiting met de wezenlijke ecologische kenmerken en waarden van de EVZ

en er mogen ook geen ontwikkelmogelijkheden geschapen worden door het herzien van het bestemmingsplan.

Reactie:

Door het aangepaste ontwerp van het terras komt deze niet binnen de EVZ te liggen en blijft de functie van de EVZ gehandhaafd, zie ook de beantwoording bij zienswijze 1.1 en 2.9.

Zienswijze 2.12

Interim Verordening artikel 3.16 Externe werking Natuur Netwerk Brabant;

Ook wanneer een activiteit of ontwikkeling plaatsvindt buiten het Natuur Netwerk Brabant (NNB) kan dit aantasting geven van de ecologische waarden binnen het NNB. Dit is in ieder geval aan de orde als een ontwikkeling een negatief effect heeft op de waarden van het NNB vanwege geluid, licht of betreding.

Conclusie: de gemeente had feitelijk bij het toestaan van de bouw al normen moeten opnemen om de nieuwe woning geen negatief effect op de EVZ te laten hebben.

Reactie:

Dit is een punt voor de gemeente om op te reageren.

Zienswijze 2.13

Interim Verordening artikel 3.18 Nieuwe ontwikkeling in het Natuur Netwerk Brabant;

Dit artikel bevat bepalingen die onder voorwaarden een mogelijkheid biedt om in het NNB nieuwe ontwikkelingen toe te laten. Voorwaarde voor het toelaten is dat er geen aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van het NNB optreedt.

De beschermingsregels van de ecologische waarden blijven onverkort gelden. Dat betekent dat als een beoogde ontwikkeling een aantasting met zich brengt van de waarden van het natuurnetwerk, er allereerst een afweging moet plaatsvinden of de ontwikkeling gelet op de aantasting van de waarden aanvaardbaar of nodig is. Indien uit de afweging volgt dat de ontwikkeling nodig is, geldt in geval van aantasting dat bezien moet worden of de ontwikkeling mogelijk is onder toepassing van de mogelijkheden uit artikel 3.19 - artikel 3.21, waaronder de eisen voor compensatie. De regeling komt hiermee tegemoet aan de wens vanuit de praktijk om bijvoorbeeld binnen stedelijk gebied een horecaboot in kanalen of plassen te realiseren of om woonboten te plaatsen. Een dergelijke ontwikkeling heeft in veel gevallen geen aantasting van de ecologische waarden in het water tot gevolg.

Bij de afweging of de functie aanvaardbaar is, is het wel nodig om ook expliciet te bezien of de plaatsing gevolgen heeft voor het naastliggende gebied. Vaak is langs een rivier of kanaal ook sprake van een ecologische verbindingszone. Een plan dat een ontwikkeling binnen zo'n zone toelaat moet aan de voorwaarden van artikel 3.25 Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingszone voldoen en aantonen dat de ecologische waarden -in dit geval de verbindingfunctie- niet worden aangetast.

Conclusie: Met de toegestane ontwikkeling en het ontbreken van een degelijk ecologisch onderzoek en onderbouwing wordt zeker geen invulling gegeven aan de in de Interim Verordening gestelde voorwaarden.

Reactie:

De geplande ontwikkelingen bevinden zich op de rand van de EVZ. De EVZ zelf is geen onderdeel van het NNB, echter kunnen ontwikkelingen buiten het NNB wel ecologische waarden binnen het NNB aantasten. Het gaat hierbij om geluid, licht of betreding.

Een terras kan met verlichting een negatief effect hebben op sommige vleermuissoorten, zoals de doelsoort Watervleermuis. Om deze reden was al voorzien dat geen verlichting op het terras gerealiseerd zou worden, buiten de oversteklijn van het dak. Ook in de mate van betreding vindt geen wijziging plaats. Met de realisatie van geplande terras gaat een klein deel van het huidige groen verloren, wat ruimschoots gecompenseerd wordt met de extra gerealiseerde natuur. Een redelijke norm is een compensatie van 2:1. Dat betekent dat een compensatie van ca 50 m²

verwacht mag worden (gerealiseerd: 76 m²). Het huidige plan vormt derhalve geen externe aantasting van het NNB.

Zienswijze 2.14

Interim Verordening artikel 3.19 Toepassing van het Nee, tenzij-principe;

Er is een uitzondering mogelijk als er sprake is van een groot openbaar belang en alternatieven aantoonbaar ontbreken. Het ontbreken van alternatieven mag niet zonder meer worden aangenomen. Het tweede lid stelt eisen aan het onderzoek dat daarvoor uitgevoerd moet worden. Voorts gelden er eisen dat de aantasting van waarden zoveel mogelijk wordt voorkomen en gecompenseerd. Als een gemeente onder toepassing van de 'nee, tenzij' een ontwikkeling wil toelaten, doet de gemeente een verzoek tot herbegrenzing van het NNB.

Onbeantwoorde vragen uit de documenten:

- Heeft de gemeente alternatieven onderzocht en aangedragen?
- Heeft de gemeente een verzoek ingediend voor herbegrenzing NNB en is dit onderbouwd/ondersteund met de vereiste onderzoeken?

Reactie:

Er wordt hier specifiek om een reactie van de gemeente gevraagd.

Voorts is deze kwestie, het aantasten van de EVZ en een mogelijke herbegrenzing van NNB niet aan de orde, zie ook de beantwoording bij zienswijze 1.1, 2.9 en 2.10.

Zienswijze 2.15

Interim Verordening artikel 3.19 toepassing van het 'nee, tenzij-principe' Lid 1; Een

bestemmingsplan dat toepassing geeft aan het nee, tenzij-principe, bevat een onderbouwing dat:
a. er sprake is van een groot openbaar belang; b. er voor de ontwikkeling geen alternatieve locaties voorhanden zijn buiten het Natuur Netwerk Brabant; c. er geen andere oplossingen voorhanden zijn die de aantasting van het Natuur Netwerk Brabant voorkomen;

Conclusies:

- Er is dus absoluut geen sprake van enig 'openbaar belang'.
- Er zijn voldoende alternatieve locaties voorhanden buiten het NNB/EVZ om hetzelfde terras aan te leggen op eigen grond, door bijv. het terras aan de zuidzuidoostzijde van de woning op eigen grond te leggen.
- Er is dus geen noodzaak om de EVZ aan te tasten.

Reactie:

Er is geen aantasting van het NNB, zie ook de beantwoording bij zienswijze 1.1, 2.9 en 2.10.

Zienswijze 2.16

Er is nergens in de documenten te vinden dat het hier zou gaan om een unieke locatie die afwijkt van andere locaties langs de Mark. Op welke gronden denkt de gemeente te voorkomen dat andere bewoners aan de Mark dezelfde bouwwerken willen uitvoeren zonder in strijd met de wet gelijke behandeling te handelen?

Conclusie: Hier ligt een groot gevaar voor precedentwerking die de functie en werking van de EVZ ernstig zal aantasten, hetgeen in strijd is met de Interim Omgevingsverordening.

Reactie:

Aangezien het plan is aangepast zodat het terras niet langer in de EVZ ligt, vindt er geen aantasting van de EVZ plaats, zie ook de beantwoording bij zienswijze 1.1, 2.9 en 2.10.

Zienswijze 2.17

Interim Verordening artikel 3.21 Kleinschalige herbegrenzing; De laatste mogelijkheid is gericht op kleinschalige herbegrenzingsen. Bij deze ontwikkelingen wordt er een beperkte inbreuk gemaakt op de omvang van het Natuur Netwerk en ook de aantasting van natuurwaarden moet beperkt zijn.

Wanneer hieraan wordt voldaan, verschilt per geval en betreft maatwerk. Het gaat vaak om kleinschalige individuele ontwikkelingen en uitbreiding van bestaande functies, die in principe niet voldoen aan het vereiste van een zwaarwegend maatschappelijk belang. Deze uitzondering is niet

bedoeld om het beschermingsregime van het NNB te omzeilen. Vandaar ook dat de voorwaarde is opgenomen dat er enkel sprake kan zijn van een nieuwe begrenzing als het plan ook leidt tot een versterking van het NNB.

Conclusies:

- Er is met het voorliggende plan zeker geen sprake van een versterking van de NNB.
- Er is zeker geen spraken van zwaarwegend maatschappelijk belang.
- Blijkbaar wordt er dus wel geprobeerd het beschermingsregime van het NNB te omzeilen.

Reactie:

Met het aanplanten van extra heesters aan de zuidkant van het plangebied wordt de functie van de stepping stone aldaar versterkt, zie ook de beantwoording bij zienswijze 1.1.

Zienswijze 2.18

Interim Verordening artikel 3.25 Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingszone; Voor de ecologische verbindingszones geldt een beperkt beschermingsregime, gericht op het bieden van basisbescherming. Een ecologische verbindingszone wordt aangeduid met een concreet aangeduid(zoek-)gebied. Inrichting, beheer en bescherming op perceels niveau worden nader in het bestemmingsplan uitgewerkt. In Stedelijk gebied en Verstedelijking afweegbaar geldt een beschermingszone met een breedte van 50 meter. In overige gebieden is de breedte vastgesteld op 25 meter. Het gaat hierbij over de aansluitende verbinding over land. Na realisering van de EVZ is artikel 3.15 Bescherming Natuur Netwerk Brabant en het daarin opgenomen regiem van overeenkomstige toepassing. Een gerealiseerde ecologische verbindingszone zal in de praktijk niet altijd over de volle lengte een breedte hebben van 25 meter. Sommige onderdelen kunnen smaller zijn, zeker als met stapstenen wordt gewerkt. Dit is binnen de gestelde regels mogelijk mits in het bestemmingsplan concrete begrenzing van de gerealiseerde ecologische verbindingszone wordt opgenomen met een daarbij passend beschermingsregime. Bij een ecologische verbindingszone gaat het namelijk niet alleen om de aanleg, maar ook om het behoud en beheer.

Conclusies:

- Nergens wordt de gewenste breedte voor de EVZ door de stad gehaald, dus deze extra versmalling, en verwijdering van oever beplanting, is een wezenlijke aantasting van de functie EVZ.
- Waar in het bestemmingsplan zijn de voorgeschreven regels uit de Interim Verordening opgenomen/vastgelegd?

Reactie:

In de oude situatie (met het vorige huis wat is gesloopt) was de breedte van de EVZ minder dan 25 meter. Met het aangepaste plan met een kleiner terras, is de breedte van de EVZ niet navenant aangepast. Daarnaast wordt de functie als stapsteen uitgebreid, zie ook de beantwoording bij zienswijze 1.1.

Literatuur

- Piek, M., Timmermans, G. & Goverse, E. 2022. Otter vastgelegd op nieuwe locatie in Amsterdam. Verkregen via <https://www.zoogdiervereniging.nl/nieuws/2022/otter-vastgelegd-op-nieuwe-locatie-amsterdam> geraadpleegd op 16 mei 2022. Zoogdiervereniging, Nijmegen.
- Provincie Noord-Brabant. 2009. Groene schakels. Verkregen via <https://www.brabant.nl/-/media/9311756a76a745049f312f1f04294c3c.pdf> geraadpleegd op 16 mei 2022. Provincie Noord-Brabant, 's-Hertogenbosch.
- Van der Sluis, D. S. & de Zwarte, N. 2020. Quick scan Cimborgalaan 120 te Breda. Bureau Stadsnatuur, Rotterdam.
- Van der Sluis, D. S. & de Zwarte, N. 2021. Aanvullende notitie in kader van omgevingsvergunning aanbouw terras. Bureau Stadsnatuur, Rotterdam.

© Bureau Stadsnatuur | Westzeedijk 345 | 3015 AA Rotterdam

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of welke wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de auteursrechthebbende.
bSR kan door opdrachtgever niet aansprakelijk worden gesteld voor schade die voortvloeit uit gebruik van data of gegevens of door toepassing van aanbevelingen en conclusies, die zijn opgenomen in deze rapportage.