

Postadres

Postbus 90156, 4800 RH Breda

Bezoekadres

Stadskantoor
Claudius Prinsenlaan 10

[Redacted address]

Uw brief
04-10-2021

Datum
25 juli 2022

Ons kenmerk
Z2021-005677

Onderwerp
Ontwerp besluit omgevingsvergunning
BAG-ID: 0758200000108632

Informatie
www.breda.nl/contact
14 076

Bijlagen
15

Geachte [Redacted name]

Uw aanvraag

Op 04 oktober 2021 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van een terras op de locatie Cimbargalaan 120 Breda kadastraal bekend als gemeente Breda, sectie D, nummer(s) 10766 en 7150. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer Z2021-005677.

Ons besluit

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. Dit besluit baseren wij op de artikelen 2.10 t/m 2.21 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De bijlagen 1 t/m 18 maken deel uit van de vergunning. Ik raad u aan deze stukken goed door te lezen. Zo zorgt u ervoor dat u weet aan welke voorschriften u zich moet houden.

Activiteiten

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

1. Bouwen
2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit

De procedure

Wij voerden de besluitvormingsprocedure uit volgens de uitgebreide procedure (artikel 3.10 van de Wabo) en beoordeelden uw aanvraag voor:

- Bouwen aan artikel 2.10 van de Wabo;
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit aan artikel 2.12 Wabo;

Wij nemen een aanvraag voor een omgevingsvergunning pas in behandeling als deze aan de indieningvereisten voldoet (artikel 2.8 Wabo, paragraaf 4.2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) met een verdere uitwerking in de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor).

Wij hebben u op 16 december 2021 verzocht de aanvraag aan te vullen. Op 16 december 2021 hebben wij besloten uw aanvraag in behandeling te nemen.

Uw aanvraag voldoet aan de vereisten.



Overwegingen en voorschriften

Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.10 Wabo)

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

- Het betreffende perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Zandberg' waar het in artikel 17 is bestemd als 'Groen'.
- De aanvraag, voor zover het de activiteit bouwen betreft, voldoet niet aan hetgeen hierin is gesteld. Gelet op artikel 2.10 lid 2 van de Wabo kan de aanvraag om omgevingsvergunning slechts worden geweigerd als vergunningverlening voor het gebruik van gronden of bouwwerken in afwijking van het bestemmingsplan niet mogelijk is.
- Gelet op de overwegingen bij de activiteit gebruik van gronden of bouwwerken in afwijking van het bestemmingsplan (2.12 Wabo) vormt de afwijking van het bestemmingsplan geen grond voor weigering van de omgevingsvergunning.
- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 01-02-2022 een positief advies over het bouwplan gegeven. Wij hebben dit advies overgenomen en zijn dan ook van mening dat uw aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand.
- De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar ons oordeel aannemelijk maken dat het bouwen van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening 2007.

Op basis van het voorgaande overwegen wij dat, gelet op artikel 2.10 Wabo er geen reden is om de omgevingsvergunning voor zover de aanvraag betrekking heeft op de activiteit bouwen te weigeren.

2. Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning kunnen met het oog op het belang welke is aangegeven voor de activiteit bouwen bij of krachtens artikel 2.10 voorschriften worden verbonden. Wij hebben besloten de volgende voorschriften te verbinden:

Algemene voorschriften

- De voorwaarden gesteld in de vergunning Z2020-005634 d.d. 24 februari 2021 blijven onverminderd van kracht en gelden ook voor het bouwen van het terras.

Nader in te dienen gegevens

Bij de vergunning treft u een formulier "kennisgeving aanvang bouw" aan. Vijf dagen voordat u begint met de werkzaamheden ontvangen wij graag van u een kennisgeving.

Bij de vergunning treft u een formulier "kennisgeving gereedmelding bouw" aan. Binnen vijf dagen nadat de bouwwerkzaamheden zijn beëindigd ontvangen wij graag van u deze kennisgeving.

Wij verzoeken u de gegevens via vergunningen@breda.nl te mailen. U kunt uw gegevens bij uw aanvraag toevoegen onder uw bestaande registratienummer. Dit is nummer: Z2021-005677



Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.12 Wabo)

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

- Het perceel is gelegen binnen het gebied waarop bestemmingsplan 'Zandberg' van toepassing is.
- Het perceel heeft hierin de bestemming 'Groen', dubbelbestemmingen 'Waarde – archeologie' en 'Waterstaat - Waterkering' en gebiedsaanduidingen 'Wro-zone - zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen' en 'Wro-zone - zoekgebied voor ecologische verbindingszone'
- Het gewenste bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat in artikel 9.1 en 9.2 is bepaald dat de gronden bestemd als 'Groen' niet mogen worden bebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het gebruik strijdig met de bestemming 'Groen'. Er wordt gevraagd een terras te bouwen binnen de groenbestemming als onderdeel/uitbreiding van de woning welke is vergund onder kenmerk 2020-005634.
Daarnaast mag niet worden gebouwd in de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering', tenzij goedkeuring wordt gegeven door het waterschap. In de gebiedsaanduiding 'Wro-zone - zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen' is het 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.
Tot slot is vanwege de gebiedsaanduiding 'Wro-zone - zoekgebied voor ecologische verbindingszone', het oprichten van bebouwing, voor zover dit is toegelaten volgens de krachtens dit plan aan de gronden gegeven bestemmingen en planregels, uitsluitend toegestaan indien het gebied hierdoor niet minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone.
- Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a., onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.
- Op grond van de specifieke voorwaarden onder 8 van het "Besluit tot het aanwijzen van categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5, derde lid Besluit omgevingsrecht (Bor) niet is vereist" welke op 4 juli 2019 is vastgesteld door de gemeenteraad en in werking is getreden op 31 juli 2019, is geen verklaring vereist voor het bouwen, herbouwen, vernieuwen, uitbreiden van gebouwen en bouwwerken en het omzetten van bestaande functies ten behoeve van de woonfunctie inclusief de bij die functie behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen, met een maximum van 100 woningen. Nu het plan ook voldoet aan gestelde randvoorwaarden in het genoemd besluit is voor het plan geen verklaring van geen bedenkingen vereist.
- Gelet op de ruimtelijke onderbouwing 'Terras bij woning langs de Mark Cimborgalaan 120 Breda' d.d. 15 februari 2022, welke opgenomen is als bijlage 16, waarin wordt aangegeven dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, zijn wij van mening dat wij de gevraagde omgevingsvergunning

2. Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning kunnen met het oog op het belang welke is aangegeven voor de activiteit gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit bij of krachtens artikel 2.12 voorschriften worden verbonden. Wij hebben besloten de volgende voorschriften te verbinden:



Algemene voorschriften

- Het inrichtingsplan met beplanting is onderdeel van de afweging. De gronden die een natuurbestemming krijgen dienen conform de stukken in de bijlage te worden ingericht en in stand te worden gehouden.
- Het is niet toegestaan verlichting aan te brengen op het terras ter bescherming van de watervleermuis.

Terinzagelegging

Het ontwerpbesluit is bekendgemaakt op www.officielebekendmakingen.nl (www.overheid.nl) met uw aanvraag en de bijlagen. Een ieder kon na de eerste dag van bekendmaking binnen een periode van zes weken een zienswijze of advies over de ontwerpbeschikking indienen bij de Gemeente Breda, Stadskantoor, Claudius Prinsenlaan 10, 4811 DJ Breda.

Wij ontvingen twee zienswijzen.

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

In bijlage 15 vindt u een samenvatting en beantwoording van de zienswijzen.

Onze aanvullende reactie

In aanvulling op de beantwoording van de zienswijzen geven wij de volgende reactie:

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.

Belangenafweging

De ontvangen zienswijzen hebben geleid 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.



Gewaarmerkte documenten

U ontvangt bij dit besluit een gewaarmerkte set tekeningen en stukken. Bekijk u deze goed, het kan zijn dat er opmerkingen en/of voorschriften op deze stukken zijn aangegeven.

Ter inzage definitief besluit

Gelet op het feit dat de aanvraag is voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht wordt het besluit gedurende zes weken ter inzage gelegd teneinde belanghebbenden de gelegenheid te geven het besluit in te zien. De ter inzage start op **datum**.

In beroep gaan

Indien dit besluit onduidelijk is of eventuele vragen oproept nodigen wij u uit eerst telefonisch contact met ons op te nemen. We nemen dan samen met u ons besluit door. Voor u en voor andere belanghebbenden is het mogelijk om in beroep te gaan tegen dit besluit. U kunt een beroepschrift sturen naar de sector bestuursrecht van de:

Rechtbank Zeeland-West-Brabant
Sector bestuursrecht
Postbus 90006
4800 PA Breda

Het instellen van beroep kost geld. Er wordt griffierecht geheven. Zorg u ervoor dat u het beroepschrift indient binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden. Daarmee voorkomt u dat uw beroepschrift niet meer behandeld kan worden.

In uw beroepschrift moet het volgende staan:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u het beroepschrift indient;
- uw handtekening;
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u beroep indient;
- de reden(en) waarom u het niet eens bent met het besluit.

Gebruik vergunning

De vergunning treedt in werking op de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen. Als in deze periode een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan dan treedt de vergunning niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Toestemmingen en voorzieningen

U mag uw project uitvoeren als u naast de omgevingsvergunning ook andere toestemming(en) heeft. Hier informeerden wij u eerder. Zorg u dus voor de volgende toestemmingen:

- Watervergunning

De legeskosten

U betaalt voor de behandeling van uw aanvraag legeskosten. Dit is bepaald in de legesverordening. U ontvangt hiervoor binnenkort een gespecificeerde nota. Bent u het niet eens met de hoogte van het bedrag of met de grondslagen die wij voor de berekening van dit bedrag gebruikten? Dan kunt u bezwaar aantekenen. Hoe u dit doet, leest u op de nota.

Publicatie

Dit besluit publiceren wij via www.officielebekendmakingen.nl (www.overheid.nl). Zo weten belanghebbenden dat wij dit besluit genomen hebben en krijgen zij de kans beroep in te stellen.

**Tot slot**

Heeft u nog vragen over deze brief? Neemt u dan gerust contact op met uw contactpersoon [REDACTED]
[REDACTED] U bereikt hem op maandag t/m vrijdag van 09.00 tot 12.00 uur en van 14.00 tot 16.00 uur op
telefoonnummer [REDACTED]
Houdt u bij vragen het registratienummer bij de hand. Dit is nummer: Z2021-005677.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Breda,
namens dezen,

[REDACTED]
Beleidsadviseur

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.