

**Postadres**

Postbus 90156, 4800 RH Breda

Bezoekadres

Stadskantoor
Claudius Prinsenlaan 10

**Uw brief****Datum**

17 december 2024

Ons kenmerk

Z2023-006966

Onderwerp

besluit omgevingsvergunning

Informatie

www.breda.nl/contact
14 076

Bijlagen

-

Geachte 

Uw aanvraag

Op 21 december 2023 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verzoek om afwijking van het bestemmingsplan t.b.v. het bouwen van een schuur voor een caravanstalling op de locatie Nieuwe Beekhoek 1 Ulvenhout kadastraal bekend als gemeente Nieuw Ginneken, sectie D, nummer 05016. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer Z2023-006966.

Overgangsrecht inwerkingtreding Omgevingswet

Uw aanvraag is ontvangen op 21 december 2023. Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Als een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet, blijft het oude recht van toepassing tot het besluit onherroepelijk is.

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 10 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:

- Bouwen
- 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:

1. Bouwen aan artikel 2.10 van de Wabo;
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 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 5 februari 2024 verzocht de aanvraag aan te vullen. Uw aanvraag voldoet aan de vereisten.

Overwegingen en voorschriften

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

1. Overwegingen

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

- Het bouwperceel ligt in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Buitengebied Zuid 2013" van toepassing is.
- 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 26 maart 2024 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 overwogen 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:

Constructieve voorschriften

- De funderingsconstructie wordt uitgevoerd als een fundering op staal. Voorafgaande aan de uitvoering dient de ondergrond van de fundering geïnspecteerd en akkoord bevonden te worden door een inspecteur van de afdeling Veiligheid en Leefomgeving. Hiertoe dient u tijdig een afspraak te maken;
- De onderstaande stukken dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang van deze werkzaamheden ter goedkeuring van de Gemeente Breda te worden ingediend. Het indienen van deze documenten, doet u door deze documenten en het geleide-formulier uit de kennisgevingen te sturen naar vergunningen@breda.nl, onder vermelding van het kenmerk. Deze stukken dienen te voldoen aan het gestelde in de Regeling omgevingsrecht (MOR):
- Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de funderingsconstructie, inclusief detaillering en wapening;
- Detailberekeningen en werkplaatstekeningen van de staalconstructie;
- Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de stalen dak- en wandplaten, inclusief detaillering. Deze onderdelen dienen te worden uitgevoerd, berekend en getekend conform de kwaliteitsrichtlijn "metalen gevels en daken 2010" van de MDG (Vereniging Toeleveranciers metalen dak- en Gevelmaterialen).



Algemeen

- Akkoord onder voorwaarde van toepassing van zink met CE markering voor dakgoten en hemelwaterafvoeren, of een materiaal dat niet uitlooft.

Nader in te dienen gegevens

Met toepassing van artikel 2.7 lid 3 van de Regeling omgevingsrecht hebben wij bepaald dat u binnen een termijn van drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling de volgende gegevens dient te overleggen:

- 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.
- Bij de vergunning treft u een formulier "geleideformulier indiening documenten" aan. U dient dit formulier te gebruiken indien hieronder gegevens zijn aangemerkt als nog in te dienen bescheiden.

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: Z2023-006966.

U mag overigens pas beginnen met deze handelingen na toestemming van de afdeling Vergunningen en Voorzieningen.

Overwegingen en voorschriften

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 (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 "Buitengebied Zuid 2013" van toepassing is.
- Het perceel heeft hierin de bestemming 'Agrarisch met waarden-Natuur-en landschapswaarden' met bouwvlak en de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch- veehouderij'. Tevens gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Attentiegebied ecologische hoofdstructuur' en gebiedsaanduiding 'overige zone – beperkingen veehouderij'. Voor een gedeelte geldt 'Waarde-Archeologie' en 'Waarde – Aardrijkskundig waardevol'. Tot slot is het 'Parapluplan Hospita en parkeren 2022' van toepassing.
- Het gewenste gebruik is in strijd met het bestemmingsplan omdat in artikel 5.1 de bestemming van de gronden wordt aangegeven. De aanvraag voldoet hier niet aan omdat statische opslag ten behoeve van een caravanstalling in een te bouwen schuur met een oppervlakte van 800m² strijdig is met de gebruiksbepaling.
- 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.
- Gelet op de ruimtelijke onderbouwing "Slopen van de oude stallen en een nieuwe schuur oprichten voor statische opslag ten behoeve van een caravanstalling, Nieuwe Beekhoek 1 te Ulvenhout" d.d. 8 februari 2024 (bijlage 2), waarin wordt aangegeven dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, zijn wij van mening dat wij de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan kunnen verlenen.
- Op 31 juli 2019 is door de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5, derde lid van het Bor afgegeven voor gevallen waarvoor geen verklaring is vereist. Nu het plan ook voldoet aan gestelde randvoorwaarden in het genoemd besluit is voor het plan geen verklaring van geen bedenkingen vereist.



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:

- Uit de door u opgestelde stikstoftoets (zie bijlagen) is gebleken dat het projecteffect op Natura 2000-gebieden ten gevolge van zowel de aanleg- als de gebruiksfase kleiner dan of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar. Om die reden is geen sprake van een vergunningplichtige activiteit als bedoeld onder artikel 2.1, lid 1, sub i Wabo. De berekeningen zijn reëel en aannemelijk. Wij wijzen u er nadrukkelijk op, dat indien u de werkzaamheden niet uitvoert conform de uitgangspunten van de stikstoftoets (zoals de stageklasse, AdBlue-verbruik en uurinzet van mobiele werktuigen), er alsnog sprake kan zijn van een vergunningplichtige activiteit. U loopt dan het risico dat het bevoegd gezag de werkzaamheden om die reden stil kan leggen.
- In de gebruiksfase mogen enkel elektrische mobiele werktuigen (en geen aggregaten) gebruikt worden.
- Conform bijlage 4 van de bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing: te slopen bebouwing (bijlage 03 bij deze vergunning) dient de hierop aangegeven te slopen bebouwing volledig gesloopt te worden, voordat begonnen wordt met de bouw van de nieuwe schuur.
- De landschappelijke inpassing overeenkomstig het landschappelijke inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 3 in de bijlagen bij de Ruimtelijke Onderbouwing (bijlage 03 bij deze vergunning) dient aangelegd, onderhouden en in stand te worden gehouden.

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 1 zienswijze.

Samenvatting zienswijzen

Hieronder vindt u een samenvatting van de zienswijze:

1. Het besluitgebied zoals dat is gepubliceerd is niet eenduidig met hetgeen in de ruimtelijke onderbouwing is vermeld. Hierdoor schiet de ruimtelijke onderbouwing inhoudelijk te kort.
2. Niet alle provinciale belangen vanuit de Interim Omgevingsverordening (IOV) zijn in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen of zijn niet voldoende of leesbaar uit gewerkt. Zo dient er (meer) aandacht te worden gegeven aan:
 - de artikelen 3.5 tot en met 3.9 IOV (basis op orde) met betrekking tot de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies en kwaliteitsverbetering van het landschap;
 - artikel 3.28 IOV aangezien de locatie is gelegen in een gebied met provinciale aardkundige waarden
 - artikel 3.32 IOV landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel
 - artikel 3.73 IOV Vestigen niet-agrarische functie in Landelijk gebied
3. Van enige uitwerking van kwaliteitsverbetering op basis van het afsprakenkader is geen sprake.
4. Een goede landschappelijke inpassing dient gebaseerd te zijn op de structuren van een gebied. Structuren moeten gebaseerd zijn op een analyse van de structuren van een gebied. Een goede landschapsanalyse ontbreekt.
5. In het kader van de regels voor de groenblauwe mantel is in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen dat de oppervlakte van de nieuw te bouwen caravanstalling kleiner is dan de te slopen stal. Enige vorm van borging ontbreekt echter. Ook de borging van de te verwijderen verharding ontbreekt.
6. Het initiatief betreft een caravanstalling binnen een agrarisch bedrijf met sloop van bestaande bebouwing. Onduidelijk is wat de hoofdfunctie van het bedrijf is/wordt. En hoe past deze functie in de omgeving en in de ontwikkelingsrichting van het omliggende gebied.



7. Vanwege reeds gevoerde gesprekken over een landgoedontwikkeling wordt gevraagd de aangevraagde caravanstalling te heroverwegen. De provincie vraagt zich af of dit initiatief wel passend is in een landgoed en of de schuur qua materiaalgebruik wel passend is bij een landgoed?

Onze reactie

Dit is onze reactie op de zienswijzen:

1. Als besluitgebied was per abuis een te groot gebied genomen, waarop de vergunning helemaal geen betrekking heeft. Het besluitgebied is aangepast.
2. De ruimtelijke onderbouwing is aangepast en de toetsing van het initiatief aan de diverse genoemde artikelen is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.
3. Hoe invulling moet worden gegeven aan de kwaliteitsverbetering heeft de gemeente Breda vastgelegd in de 'Landschapsinvesteringsregeling Breda'. Hierin zijn drie categorieën beschreven waar alle ruimtelijke ontwikkelingen naar aard en omvang in zijn te categoriseren. Naar aanleiding van de zienswijze en overleg met de provincie is geconcludeerd dat de ontwikkeling is aan te merken als een categorie 2 ontwikkeling. De ruimtelijke onderbouwing is hierop aangepast en er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld.
4. Zoals onder punt 3 is gesteld is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. In dit plan is een landschapsanalyse opgenomen.
5. De verplichting tot sloop van de voormalige stallen is via een voorschrift geborgd in de vergunning. Er is voor gekozen om de verharding die verwijderd gaat worden niet te borgen, aangezien deze zonder vergunning weer terug kan worden aangelegd.
6. De veehouderijtak van het bedrijf is gestopt. De hoofdfunctie van het agrarische bedrijf dat blijft is een grondgebonden agrarisch bedrijf met voornamelijk grasland. De ontwikkelingsrichting voor dit gebied ten zuiden van de bebouwde kom van Ulvenhout is niet specifiek agrarisch gezien de ligging tussen de bebouwde kom en de NNB. Maar de caravanstalling kan als statische opslag ook behouden blijven als het agrarisch gebruik van de locatie ophoudt te bestaan. Hierbij verwijzen we ook naar de beantwoording van punt 7 van de zienswijze.
7. Met betrekking tot de ontwikkeling van de gronden in eigendom van de initiatiefnemer zijn nog geen besluiten genomen over hoe deze ontwikkeling eruit zal komen te zien. Wel is al duidelijk dat deze niet in de vorm van een landgoedontwikkeling zal plaatsvinden. Ook is al duidelijk dat de percelen voor een aanzienlijk deel zullen worden ingericht als natuur en dat met gebruik van de maatwerkregeling in 'ruil' hiervoor woningen worden gepland. Waar deze woningen gebouwd zullen worden en hoe deze eruit komen te zien is nog niet bekend. Gedacht wordt momenteel om deze aansluitend op de bebouwde kom van Ulvenhout te realiseren. Het ensemble van het huidige agrarische bouwvlak met hierop de te bouwen schuur voor de caravanstalling kan hierbij in tact blijven en zal de toekomstige ontwikkeling niet in de weg zitten. Voor wat betreft het uiterlijk van de schuur is het bouwplan beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en is het bouwplan akkoord bevonden.

Gewaarmerkte documenten

U ontvangt bij dit besluit een gewaarmerkte set tekeningen en stukken. Bekijkt 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.

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 beroepsschrift 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. Zorgt 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.

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 haar op maandag tot en met vrijdag op telefoonnummer (076) [REDACTED] of via e-mail: [REDACTED]@breda.nl.

Houdt u bij vragen het registratienummer bij de hand. Dit is nummer: Z2023-006966.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Breda,
namens dezen,

[REDACTED]
Wabo regisseur

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.