

**Postadres**

Postbus 90156, 4800 RH Breda

Bezoekadres

Stadskantoor
Claudius Prinsenlaan 10

Uw brief
2021-019

Datum
08 december 2023

Ons kenmerk
Z2023-000377

Onderwerp
Besluit omgevingsvergunning
BAG-ID: 0758200000037480

Informatie
www.breda.nl/contact
14 076

Bijlagen
-

Geachte

Uw aanvraag

Op 23 januari 2023 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning met bijgebouw op de locatie Klein Wolfslaar 25 Bavel kadastraal bekend als gemeente GINNEKEN, sectie C - nummers 2679 & 2680. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer Z2023-000377.

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 14 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 uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden, in gevallen waarbij dat in een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald
- 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 uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden, in gevallen waarbij dat in een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald aan artikel 2.11 Wabo;
3. 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 28 februari 2023 verzocht de aanvraag aan te vullen. Uw aanvraag voldoet aan de vereisten. Tevens hebben wij de op 6 december 2023 ingekomen aangepaste stukken betrokken bij dit besluit.



Overwegingen en voorchriften

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

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 08 november 2022 een positief advies over het vooroverleg gegeven. Daar het bouwplan conform het vooroverleg is hebben wij het advies overgenomen en zijn wij van mening dat uw bouwplan 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.
- 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, bouwstroomvoorziening voor de elektrische 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.

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.

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

- U dient bij het bouwen rekening te houden met de correcties c.q. opmerkingen zoals deze op de tekeningen zijn vermeld.
- Uit de uitgevoerde ecologische onderzoeken (zie bijlagen) is gebleken dat de werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd zonder de Wet natuurbescherming te overtreden, mits aan de voorschriften en maatregelen wordt voldaan die zijn opgenomen in het Activiteitenplan en Ecologisch Werkprotocol. U dient deze voorschriften en maatregelen, zoals opgenomen in hoofdstuk 12 en 13 van het Rapport Resultaten ecologisch onderzoek, onverkort na te leven of uit te voeren. Een deskundige ecooloog dient op sleutelmomenten (zoals controle aanbrengen amfibieënscherm, controle bouwplaats, controle werkzaamheden en bijhouden logboek) te worden ingeschakeld. Het logboek moet beschikbaar zijn op de bouwplaats.
- Voordat gestart wordt met de bouwwerkzaamheden moet de verontreiniging met asbest in de druppelzone gesaneerd worden conform de artikelen 13 en 27 van de Wet bodembescherming (Wbb).

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.



- 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.

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):
 - Voor aanvang werkzaamheden van de bouwput dient een werkplan ter goedkeuring te worden ingediend; inclusief berekening van de grondkerende constructie (Indien van toepassing is);
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de funderingsconstructie, inclusief detaillering en wapening;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de betonconstructie- onderdelen, inclusief detaillering en wapening;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de prefab betonconstructie- onderdelen, inclusief detaillering en wapening;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de prefab systeemvloeren, inclusief detaillering, schijfwerking t.b.v. stabiliteit en wapening;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de breedplaatvloeren, inclusief sparringen, leidingwerk, detaillering, wapening en schijfwerking t.b.v. stabiliteit, waarbij het leidingverloop voldoet aan de laatste versie van de “[Richtlijn leidingen in breedplaatvloeren](#)”, van AB-FAB en Uneto-VNI;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de staalconstructies, inclusief detaillering;
 - Detailberekeningen en werkplaatstekeningen van de staalconstructie;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de houtconstructies, inclusief detaillering;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de dak- en/of kapconstructies, inclusief detaillering;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van alle verbindingen tussen verschillende constructieonderdelen;
 - Detailberekeningen en tekeningen van alle overige constructie onderdelen;
 - Definitieve berekeningen van de stabiliteitsvoorzieningen, inclusief detaillering;
 - Definitieve berekeningen en tekeningen van de wateraccumulatie van de dakconstructie inclusief de detaillering van de overstortvoorzieningen.

Wij verzoeken u de gegevens via vergunningen@breda.nl te mailen. U kunt uw gegevens bij uw aanvraag toevoegen onder uw bestaande registratienummer. U mag overigens pas beginnen met deze handelingen na toestemming van de afdeling Vergunningen en Voorzieningen.

2. Het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden, in gevallen waarbij dat in een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald (artikel 2.11 Wabo)

Overwegingen

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

- Het betreffende perceel is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied Zuid, waar het in artikel 18 is bestemd als Wonen met de gebiedsaanduidingen “overige zone – beperkingen veehouderij”, “wetgevingszone – zoekgebied behoud en herstel van watersystemen” en “wetgevingszone – zoekgebied ecologische verbindingzone”. Tevens zijn gedeelten van het perceel bestemd als “Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden” en “Natuur”. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie” en “Waarde – Attentiegebied ecologische hoofdstructuur” van toepassing.
- Voor het ophogen en vergraven van de bodem en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen binnen de dubbelbestemmingen “Waarde – Attentiegebied ecologische hoofdstructuur” en “Waarde –



Archeologie" is op grond van artikel 26.8.1 a en b een omgevingsvergunning voor de activiteit "het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden" (aanleg) noodzakelijk.

Ook is voor het verwijderen van beplanting binnen de bestemming "Agrarisch met waarden - natuur- en landschapswaarden" en binnen de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" op grond van artikel 26.8.1 f een omgevingsvergunning voor de activiteit "het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden" (aanleg) noodzakelijk.

Tevens is voor het dempen van de greppels, het realiseren van nieuwe poelen, een vijver en een wadi is op grond van artikel 26.8.1. j binnen de bestemming "Agrarisch met waarden - natuur- en landschapswaarden" en binnen de dubbelbestemmingen "Waarde – Attentiegebied ecologische hoofdstructuur" en "Waarde – Archeologie" een omgevingsvergunning voor de activiteit "het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden" (aanleg) noodzakelijk.

- In artikel 26.8.1. onder b is bepaald dat een omgevingsvergunning als bedoeld onder 26.8.1. onder a slechts toelaatbaar is, indien door die werken en/of werkzaamheden de natuur- en landschappelijke waarden en de cultuurhistorische en archeologische waarden op deze gronden niet in onevenredige mate worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het behoud, de versterking en/of het herstel van die waarden niet in onevenredige mate worden verkleind en indien een afweging van de in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen het verkeersbelang, tot uitkomst heeft, dat een omgevingsvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd dan wel de in geval van de aanwezigheid van boven- of ondergrondse leidingen de betreffende leidingbeheerder een positief advies heeft afgegeven. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 26.8.1 binnen de dubbelbestemming 'Waarde – attentiegebied ecologische hoofdstructuur slechts toelaatbaar is indien de werken en werkzaamheden geen effect hebben op de hydrologie in dat gebied.

De afdeling Ruimte is gevraagd te adviseren. De afdeling Ruimte heeft een positief advies uitgebracht. De motivatie van het advies luidt als volgt: Het plangebied ligt in een gebied met "Waarde – Attentiegebied ecologische hoofdstructuur". De Ecologische hoofdstructuur (EHS) is de oude term voor het huidige Natuurnetwerk Brabant (NNB). En het attentiegebied is vooral bedoeld om de natte natuurwaarden van de NNB te beschermen. In deze zone mogen dus geen maatregelen plaatsvinden die de natte natuurwaarden in de NNB verslechteren. De huidige woning staat laag en heeft al reeds last van hoge waterstanden. Het plan behelst een verplaatsing van het huis verder van de Ecologische verbindingzone (EVZ) en dus ook van de NNB af. Het nieuwe bouwvlak zal worden opgehoogd wat het mogelijk maakt om hogere waterstanden aan te kunnen. Naast het feit dat nattere omstandigheden mogelijk zijn komt dit ook de natuurwaarden ten gunste. Want door de grotere afstand is er ook iets meer rust op de EVZ. Op het perceel zal ook een deel van de EVZ gerealiseerd worden dus de natuurwaarden zullen toenemen. Een poel is daarin zeer passend. Ook wadi's zorgen voor meer infiltratie van water in de bodem wat ten gunste kan komen van de natuurwaarden. Een deel wordt weliswaar opgehoogd wat normaal negatief is maar weegt dus niet op tegen de ecologische voordelen van de realisatie van de EVZ, het verder natuurvriendelijk inrichten van het perceel met de agrarische bestemming

De te rooien beplanting bestaat uit planten, struiken en kleine bomen die zijn aangeplant als siertuin. Deze beplanting wijkt daarmee af van de omliggende natuurlijke en inheemse landschapselementen in de omgeving en heeft dan ook nauwelijks tot geen landschappelijke of natuurwaarde. Het verwijderen van deze beplanting leidt daarom niet tot een onevenredige aantasting van de te behouden waarden van de grond.

- Gezien het bovenstaande en gelet op artikel 26.8.1 van het bestemmingsplan Buitengebied Zuid 2013 zijn wij van mening dat wij de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit "het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden" kunnen verlenen.

3. 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)

Overwegingen

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

- Het betreffende perceel is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied Zuid, waar het in artikel 18 is bestemd als Wonen met de gebiedsaanduidingen "overige zone – beperkingen veehouderij", "wetgevingszone – zoekgebied behoud en herstel van watersystemen" en "wetgevingszone –



zoekgebied ecologische verbindingszone". Tevens zijn gedeelten van het perceel bestemd als "Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden" en "Natuur". Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie" en "Waarde – Attentiegebied ecologische hoofdstructuur" van toepassing.

- In artikel 18.2 onder a is bepaald dat de woning binnen het bouwvlak dient te worden opgericht. Hier wordt niet aan voldaan. De woning wordt buiten het bouwvlak opgericht. In artikel 18 lid 3 onder f van het Buitengebied Zuid 2013 is bepaald dat kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 18.2 mits:
 1. de woning naar buiten het bouwvlak verplaatst wordt, maar binnen het bestemmingsvlak 'Wonen'.
 2. de verplaatsing wordt ingegeven uit milieuhygiënische overwegingen.
 3. wordt voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda.

Ad 1.

De nieuwe woning staat binnen het bestemmingsvlak 'Wonen'.

Ad 2.

Door de verplaatsing komt de woning verder van de Bavelse Leij te liggen. Het gebied langs de Bavelse Leij is een vrij nat gebied. De woning wordt verplaatst naar drogere grond. Ook de huidige asbesthoudende bijgebouwen direct naast de watergang worden gesloopt. De strook langs de Bavelse Leij kan door de sloop van de huidige bebouwing anders ingericht worden zodat deze beter aansluit bij de doelstelling van een ecologische verbindingszone. Het woon- en leefklimaat op het perceel wordt verbeterd.

Ad 3.

De verplaatsing van de woning valt onder categorie 1 van de Landschapsinvesteringsregeling Breda. Dat wordt beschouwd als een ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist. Daarnaast ontstaat door het verschuiven van de woning en sloop van de huidige bijgebouwen een vrije strook langs de Bavelse Leij voor herinrichting met meer ecologische kwaliteit.

Er wordt voldaan aan de voorwaarden van de binnenplanse afwijking.

- Het realiseren van een aan huis verbonden beroep (dat bestaat uit het doen van financieel advies en het behandelen van investeringsverzoeken) in het aangebouwde bijgebouw past niet binnen de bestemmingsomschrijving van Wonen. In artikel 26.3 van het bestemmingsplan Buitengebied Zuid 2013 is bepaald dat het verboden is de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming. In artikel 18.4 lid a is bepaald dat kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 26.3 met dien verstande dat:
 1. de voor deze functie te gebruiken oppervlakte niet meer bedraagt dan 75 m² tenzij een groter aantal m² aan bijgebouwen aanwezig is dan de maximaal toegestane 100 m² in welk geval 10 % van het meerdere tevens voor het aan huis gebonden beroep mag worden aangewend;
 2. de te ontwikkelen activiteiten geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben in die zin dat geen aanvullende verkeersmaatregelen, zoals de aanleg van extra parkeerruimte, noodzakelijk zijn dan wel de verkeersveiligheid ter plaatse niet in het gedrang komt.

Ad 1.

De ruimte is kleiner dan 75m² en voldoet daarmee aan de betreffende eis.

Ad 2.

Er zullen geen gevolgen zijn voor de verkeersveiligheid. In de regel wordt er geen bezoek ontvangen, afspraken worden extern gefaciliteerd. Mocht er wel sporadisch sprake zijn van bezoek dan is er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

- Daarnaast is in artikel 26.2 onder b bepaald dat het bouwen van beneden peil gelegen gebouwen uitsluitend is toegestaan onder de bestaande bebouwing met uitzondering van de gebouwen gelegen binnen een bouwvlak in welk geval dit binnen het bouwvlak mag plaats vinden. Hier wordt niet aan voldaan. Onder bestaande bebouwing wordt volgens artikel 1.23 verstaan: legaal tot stand gekomen bebouwing en gebruik, zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning. Hier is geen sprake van, dit betekent dat er alleen binnen het bouwvlak een kelder mag worden opgericht. De gehele kelder is echter buiten het bouwvlak gepland.
- Er kan geen gebruik worden gemaakt van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto artikel 4 lid 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). In artikel 4 lid 1 van bijlage II van het Bor is namelijk bepaald dat een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan voor zover gelegen buiten de bebouwde kom moet voldoen aan de volgende eisen:



- a. niet hoger dan 5.00 meter ;
- b. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 150 m².
De oppervlakte van de kelder bedraagt meer dan 150 m².
- Daar geen gebruik kan worden gemaakt van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 van de Wabo kan voor het gehele bouwplan met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wabo een afwijking van het bestemmingsplan worden verleend.
- Op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a onder 3 van de Wabo 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 artikel 6.5., lid 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) kan de gemeenteraad categorieën gevallen aanwijzen waarin een verklaring, zoals bedoeld in artikel 6.5., lid 1 Bor, niet is vereist. Op 16 augustus 2022 is het "Besluit tot het aanwijzen van categorieën gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist" in werking getreden. In artikel 1, lid 8 is bepaald dat 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 bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen, met een maximum van 100 woningen, met toepassing van artikel 2.12., lid 1 onder a onder 3 van de Wabo een verklaring van de raad niet is vereist.
- Gezien het bovenstaande en gelet op de ruimtelijke onderbouwing Klein Wolfslaar 25 d.d. 30 augustus 2023 (Bijlage 11) 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.

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 zienswijzen

Hieronder vindt u een samenvatting van de zienswijzen:

A. Provincie Noord-Brabant

Voorliggende omgevingsvergunning voldoet op twee punten niet aan de het provinciaal beleid zoals is opgenomen in de Interim Omgevingsverordening (IOV).

1. Ecologische verbindingszone

Het gaat om een nog niet gerealiseerde Ecologische verbindingszone (EVZ). Dit betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen de toekomstige realisatie en functioneren van de EVZ niet in de weg mogen staan. De nieuwe bebouwing komt verder van de waterloop (Bavelse Leij, de EVZ) af te liggen dan de huidige bebouwing. Toch komt de nieuwe bebouwing op minder dan 10 meter van de waterloop te liggen. Dit is te dicht op de EVZ. Minimaal 25 meter afstand is passend. In de ruimtelijke onderbouwing staat dat de bebouwing buiten de 25 meter strook ligt. Dit klopt volgens de provincie Noord-Brabant niet. Op het perceel is feitelijk voldoende plek om de bebouwing buiten de EVZ te plaatsen. Er is geen noodzaak om bebouwing of verharding toe te staan in een EVZ. In artikel 3.25 lid 2 van de IOV staat dan o.a. ook aangegeven dat het oprichten van bebouwing, oppervlakte verharding of verharde oppervlakte in een EVZ beperkt moet worden.

2. Attentiezone waterhuishouding (zie artikel 3.26 van de IOV)

Er worden maatregelen uitgevoerd die niet staan beschreven in de ruimtelijke onderbouwing en alleen af te leiden zijn uit de tekeningen/kaart in de bijlagen. Zoals het opschonen en verdiepen van de sloten en het dempen van poel en het graven van nieuwe poelen. Er wordt aangegeven dat een kelder van vier meter onder maaiveld wordt gerealiseerd, dat een bestaand zwembad wordt gedempt en een nieuw zwembad aangelegd gaat worden. Niet beschreven is op welke manier en waar dit gebeurt. Graag zien wij dit beter beschreven in de ruimtelijke onderbouwing.

Er is nog niet gekeken naar de huidige hydrologische situatie (b.v. hoe nat het er gemiddeld gezien is) en de omstandigheden van de Natte Natuurparel (Ulvenhoutse Bos) en welke maatregelen daar al zijn uitgevoerd en nog uitgevoerd gaan worden. Ook zijn de effecten van de maatregelen en het maken van een kelder van vier meter onder maaiveld op die hydrologische situatie niet beschreven.



Er kan niet ingestemd worden met de conclusie in de ruimtelijke onderbouwing "dat de ontwikkeling geen negatief effect heeft".

- B. Natuur & milieuvereniging Markant, IVN Mark en Donge, Milieuvereniging De Groene Koepel
- Volgens reclamant wordt onvoldoende rekening gehouden met de ligging op zo'n bijzondere locatie, waar het beleid gericht zou moeten zijn op het behoud en ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap.
1. Er worden verhardingen, gebouwen en een muur aangebracht in de 25 meter strook van de EVZ. Dit is in strijd met de doelstellingen van de EVZ. De bouwplan dient opgeschoven te worden tot buiten de 25 meter strook.
 2. Er wordt een kelder gegraven en het perceel wordt met één meter opgehoogd. Er zal worden gedraineerd en er wordt bronbemaling toegepast voor de kelder.
Het gebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - attentiegebied ecologische hoofdstructuur (EHS)' waarin is vastgelegd dat een omgevingsvergunning alleen verstrekt wordt indien werken en werkzaamheden geen effect hebben op de hydrologie van dat gebied. Het aanpalende Natura 2000 gebied 'Ulvenhoutsebos' wordt aangetast door de drainage.
 3. Volgens de bestemming 'Waarde - attentiegebied ecologische hoofdstructuur' in het bestemmingsplan is het toegestaan de grond om te woelen tot 30 cm onder het maaiveld. Dit wordt bij de drainage overschreden.
 4. Een deel van de percelen is in gemeentelijk en provinciaal beleid aangemerkt als retentiegebied voor de Bavelse Lei. Delen van de percelen zijn aangewezen als inzijgebied. Hiervoor zal het perceel vergraven moeten worden. Dat is in de bestemming 'Waarde - attentiegebied ecologische hoofdstructuur' niet toegestaan.
 5. Door de twee meter hoge muur wordt het zicht op achterliggend landschap weggenomen.
 6. Het bestemmingsplan laat een woning toe van maximaal 750 m³ en bijgebouwen van maximaal 100 m². Het bouwplan bevat een woning van 1.980 m³. Door het ophogen van het perceel komt de bovenkant kelder één meter boven peil te liggen. Hierdoor wordt de inhoud van de woning vergroot met 232 m³. De bijgebouwen zijn tezamen 240 m² groot en er is 38 m² aan overkapping getekend.
 7. Het plan voldoet niet aan de artikel 3.69 van de IOV, waarin is gesteld dat de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning mogelijk is indien de bestaande woning wordt opgeheven en overvloedige bebouwing wordt gesloopt. Het gevraagde aanbouw aan de woning moet hierdoor als onderdeel van het woonhuis geschouwd worden.
 8. De Aeriusberekening van de stikstofemissie in de bouw- en gebruiksfase klopt niet. Aangegeven is dat er gesaldeerd mag worden op basis van de kaart Gewaspercelen van de Atlas Leefomgeving. De status van deze kaart is onduidelijk en daarmee is ook niet onderbouwd dat de benodigde bemesting heeft plaatsgevonden.
De bestemming van een deel van de perceel blijft agrarisch waardoor niet uitgesloten is dat in de toekomst weer agrarische activiteiten gaan plaatsvinden. Op deze percelen dient een natuur- of groenbestemming gelegd te worden.
Ook is het de vraag of de mobiele werktuigen, zoals aangegeven de aanlegfase in de Aeriusberekening, wel zo schoon zijn als aangenomen. Zie hiervoor literatuuronderzoek en praktijkmetingen van TNO uit 2018.
Conclusie: uit een eigen berekening van reclamant blijkt dat er geen afname, maar er een toename van stikstofemissie is. Dit is niet toegestaan en hiervoor dient een ontheffing van de Wet Natuurbescherming aangevraagd te worden.
 9. De ecologische QuickScan van 8 februari 2023 is te kort door de bocht. In de winter is de natuur in rust en kan er geen goede inventarisatie gemaakt worden. Er zijn mogelijk soorten gemist.
Uit de samenvatting van de 'resultaten ecologisch onderzoek' blijkt dat er sprake is van jaarrond beschermde nesten, marterachtigen, beschermde amfibieën en vleermuizen. Reclamant meent dat er een ontheffing beschermde soorten bij de provincie aangevraagd had moeten worden. Het is de vraag of er voldoende mitigerende maatregelen genomen gaan worden en er is geen tijdspad vastgesteld waarin deze maatregelen functioneel moeten zijn.

Onze reactie

Dit is onze reactie op de zienswijzen:

A. Provincie Noord-Brabant

1. Ecologische verbindingszone



In de bestaande situatie staat de woning op ongeveer 9 meter afstand van de Bavelse Leij en de vrijstaande bijgebouwen staan tegen de Bavelse Leij aan. Alle bebouwing ligt geheel binnen de strook van 25 meter brede EVZ strook. Bij het nieuwe plan worden de woning en de bijgebouwen verwijderd en wordt de EVZ heringericht.

Het bestemmingsplan Buitengebied Zuid laat nieuwe bebouwing rechtstreeks toe in het aangegeven bouwvlak. Het bouwvlak ligt circa 10 van de EVZ af. Toch is ervoor gekozen de nieuwe woning en het aangebouwd bijgebouw meer dan 25 meter van de EVZ af te situeren. De nieuwe woning ligt dus grotendeels buiten het aangegeven bouwvlak om zo tegenmoet te komen aan de gewenste versterking van de EVZ. Deze zone loopt over het gehele perceel langs de Bavelse Leij. In de zone die 10 tot 25 meter van de EVZ af ligt, worden nabij de woning een aantal vergunningsvrije bouwwerken opgericht die met de woning verbonden worden middels een afscheidingsmuur.

2. *Attentiezone waterhuishouding (zie artikel 3.26 van de IOV)*

De tekst in de ruimtelijke onderbouwing (aangepaste versie d.d. 6 december 2023) is in paragraaf 2.2. aangevuld met een beschrijving van de werkzaamheden en in paragraaf 3.2 met de maatregelen voor vernatting van het perceel Klein Wolfslaar 25.

Er vindt geen (permanente) drainage plaats. De grondwaterstand wordt niet aangepast of verlaagd. Alleen voor de aanleg van de kelder, bijgebouwen en het zwembad zal tijdelijk drainage plaatsvinden. Er is een bemalingsadvies (zie bijlage 11 bij de aanvraag omgevingsvergunning) opgesteld om de werkzaamheden ten behoeve van de aanleg van deze bouwwerken in den droge te kunnen uitvoeren en de benodigde grondverbetering goed te kunnen verdichten. Tevens is middels grondwatermodellering de invloed van de bemaling op de nabije omgeving bepaald. Het gaat om circa 70 werkdagen. Het water wordt afgevoerd naar de sloot aan de zuidzijde van het perceel en kan eventueel ook overstromen op de zuidzijde van het perceel. Dit gedeelte van het perceel is lager gelegen dan de rest van het perceel.

B. Natuur & milieuvereniging Markant, IVN Mark en Donge, Milieuvereniging De Groene Koepel
Volgens reclamant wordt onvoldoende rekening gehouden met de ligging op zo'n bijzondere locatie, waar het beleid gericht zou moeten zijn op het behoud en ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap.

1. Zie antwoord bij punt 1 van zienswijze A.

2. Zie antwoord bij punt 2 van zienswijze A.

3. Het klopt dat een aanlegvergunning nodig is en in het ontwerpbesluit is reeds verwoord waarom de gemeente hier medewerking aan verleent. Een aanlegvergunning (artikel 26.8.1. onder b in de planregels van het bestemmingsplan Buitengebied Zuid 2013) is toelaatbaar indien door die werken en/of werkzaamheden de natuur- en landschappelijke waarden en de cultuurhistorische en archeologische waarden op deze gronden niet in onevenredige mate worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het behoud, de versterking en/of het herstel van die waarden niet in onevenredige mate worden verkleind en indien een afweging van de in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen het verkeersbelang, tot uitkomst heeft, dat een omgevingsvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd. Daarnaast dient de werken en werkzaamheden geen effect te hebben op de hydrologie in dat gebied.

De gemeente is bereid de aanlegvergunning te verlenen omdat het attentiegebied vooral bedoeld is om de natte natuurwaarden van de Natuurnetwerk Brabant (NNB) te beschermen. De huidige woning is laag gelegen en heeft last van hoge waterstanden. Het plan omvat een verplaatsing van de woning zodat het verder van de Ecologische verbindingszone (EVZ) en dus ook van de NNB af ligt. Het nieuwe bouwvlak zal worden opgehoogd wat het mogelijk maakt om hogere waterstanden aan te kunnen. Naast het feit dat nattere omstandigheden mogelijk zijn komt dit ook de natuurwaarden ten gunste. Op het perceel zal ook een deel van de EVZ gerealiseerd worden waardoor de natuurwaarden toenemen. Het ophogen van een deel van het perceel en het vergraven van een deel van het perceel (voor poelen, kelder en zwembad) weegt niet op tegen de ecologische voordelen van de realisatie van de EVZ en het verder natuurvriendelijk inrichten van het perceel met inheemse landschapselementen.

4. Zie antwoord bij punt 3 hierboven.

5. Het bestemmingsplan Buitengebied Zuid laat bebouwing in het bouwvlak toe. De betreffende muur is rechtstreeks toegestaan. De muur verbindt een vergunningsvrij bouwwerk met de woning en zorgt voor een beschut achtertuinmilieu voor de bewoners. Op andere delen van het perceel is wel een doorzicht vanaf de straat naar achterliggend landschap mogelijk.



6. In het bestemmingsplan Buitengebied Zuid is in artikel 18.2 onder b bepaald dat de inhoud van de woning, de bebouwing onder peil niet meegerekend, nooit meer zal mogen bedragen dan 750 m³. Het peil is in artikel 2.7 gedefinieerd als:
- voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - indien in of op het water wordt gebouwd het Normaal Amsterdams Peil;
 - in alle overige gevallen het afgewerkte maaiveld.
- Bij de bebouwing op het perceel Klein Wolfslaar 25 geldt c. Het maaiveld rondom de woning wordt opgehoogd, zodat voor het maaiveld direct rondom de woning peil 0 geldt. De gehele kelder ligt onder peil 0. Juridisch gezien zijn de oppervlakten en inhoud van de bouwwerken en overkappingen als volgt onder te verdelen:
- Hoofdbouw/woning (exclusief kelder, hoeft niet meegerekend te worden): inhoud 748,4 m³. Op grond van het bestemmingsplan is max. 750 m³ toegestaan.
 - Aangebouwde bijgebouw aan de oostzijde met de ruimtes 0.06 (bergruimte) 0.07 (kantoor), 0.08 (bergruimte), 1.09 (kantoor) en 1.10 (bergruimte). Het aangebouwde bijgebouw heeft een grondoppervlakte van 95 m². Op grond van het bestemmingsplan is max. 100 m² toegestaan.
 - De overkapping aan de achterzijde wordt gezien als een bouwwerk, geen gebouw zijnde. Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt geen maximale oppervlaktemaat.
 - Daarnaast komen er bouwwerken die vergunningsvrij zijn, zoals een vrijstaand bijgebouw en een overkapping voor de stalling van auto's. Deze maken geen onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning.
7. Niet de IOV, maar het bestemmingsplan, waarin de locatie waar het woonhuis en de bijgebouwen komen de bestemming 'Wonen' heeft, is leidend bij de toetsing van de omvang en oppervlakten van de hoofd- en bijgebouwen. Zie ook bij het antwoord op punt 6 hierboven.
8. De stikstofberekening is aangepast en opnieuw berekend op 29 november 2023 met behulp van Aerius calculator 2023.0.1. In de aanlegfase wordt, naast elektrische werktuigen, ook gebruik gemaakt van diesel verbruikende mobiele werktuigen. Al deze werktuigen zijn in de berekening meegenomen. Bij de berekening is gebruik gemaakt van intern salderen, waarbij de bestaande woning als referentiesituatie is opgenomen. Er wordt geen link meer gelegd met bemesting. Uit de berekeningen blijkt dat gedurende de aanleg- en gebruiksfase geen toename van de stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar is berekend.
9. Een ecologische QuickScan is bedoeld om vast te stellen of een locatie potentieel leefgebied van beschermde soorten betreft. Het is algemeen geaccepteerd dat dit onderzoek in elk seizoen kan worden uitgevoerd. De soorten zelf hoeven tijdens een QuickScan niet te worden aangetroffen. Indien uit de QuickScan blijkt dat de Wet natuurbescherming mogelijk overtreden wordt, wordt nader onderzoek verricht. Er is ook nader onderzoek verricht na de QuickScan op het perceel Klein Wolfslaar 25. Geconcludeerd kan worden dat door opvolging van het activiteitenplan overtreding van de Wet natuurbescherming wordt voorkomen. Een ontheffing is niet nodig.

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 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. 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. Houdt u bij vragen het registratienummer bij de hand. Dit is nummer: Z2023-000377.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Breda,
namens dezen,

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.