



mevrouw A.K. Buis
Duivelsbruglaan 54
4835 JH BREDA

Uw brief
16044

Datum
30 januari 2018

Ons kenmerk
2017/2701

Onderwerp
Weigering omgevingsvergunning
reguliere procedure

Informatie
www.breda.nl/contact
14 076

Bijlagen
div.

Geachte mevrouw Buis,

Uw aanvraag

Op 10 oktober 2017 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor WABO-Aanvraag het wijzigen van de erfafscheiding (voorzijde) op de locatie Duivelsbruglaan 54 Breda. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer 2017/2701.

Ons besluit]

Wij hebben besloten om de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren. Dit besluit baseren wij op de weigeringsgronden van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zie artikel(en) 2.10 en op de beoordeling van uw aanvraag.

Motivering besluit

Hieronder leest u waarom wij dit hebben besloten.

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

1. Overwegingen

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

De activiteit waarvoor u de vergunning aanvraagt, is in strijd met het bestemmingsplan Ginneken, waar het in artikel 17 en 18 is bestemd als Wonen en Waarde - Archeologie. Hierin is onder andere bepaald dat de hoogte van een erf- en terreinafscheiding maximaal 1 meter mag bedragen. Het plan voldoet hier niet aan, omdat de erf- en terreinafscheiding en de beide poorten een hoogte krijgen van 1,80 meter. Met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onderdeel 2 Wabo juncto artikel 4 lid 3 Bijlage II Bor kan een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan worden verleend. Het verlenen van een afwijking van het vigerende bestemmingsplan is niet gewenst.



Motivatie;

Poort:

Bij entreepartijen/erftoegangen aan de voorkant van woningen wordt doorgaans een uitzondering gemaakt voor het toegangshek dat hoger mag zijn dan de erfafscheiding, vanwege de representatieve functie en vanwege de beperkte omvang in verhouding tot de lengte van de lagere erfafscheiding. Het aanpassen van de poorten is derhalve een mogelijkheid. Hier dient een afzonderlijke aanvraag te worden ingediend voor de activiteiten bouwen en het gebruiken van gronden in strijd met een bestemmingsplan.

Erfafscheiding (1.10m)

In de aanvraag staat een erfafscheiding van 1.10m. Dit is de bestaande erfafscheiding. Deze erfafscheiding is net zo oud als het hoofdgebouw en belemmert niet het zicht vanaf de openbare ruimte op de woning.

Erfafscheiding (1.80m)

In de aanvraag staat achter de beplanting een erfafscheiding van 1.80m. In de huidige situatie is deze ook al gerealiseerd. Deze constructie heeft de uitstraling van een erfafscheiding en functioneert ook als zodanig. Daarom dient deze erfafscheiding te worden beoordeeld als een erfafscheiding en niet als een bouwwerk geen gebouw zijnde.

Binnen de bebouwde kom staan percelen met woningen niet op zichzelf, maar maken deel uit van een woonstraat en/of woonomgeving. Het straatbeeld (beleefde karakteristiek en kwaliteit) wordt bepaald door de totaleikbaarheid van het straatprofiel (de ruimte tussen de gevels).

Zowel de openbare ruimte als particuliere tuinen dienen een samenhangend en representatief beeld te vormen van de straat als geheel en/of als deel van een woonomgeving. Voortuinen kunnen deze functie alleen vervullen als deze een bepaalde mate van openheid hebben als onderdeel van het gehele straatprofiel. Voortuinen functioneren in een straat als intermediair tussen de openbaarheid van de straat en de privésfeer van de woning, waarbij de woning georiënteerd is en een representatie kent naar de straat. Daarom zijn afscheiding privé- openbaar aan de voorzijde van woningen in alle bestemmingsplannen begrensd tot een maximale hoogte van 1 meter. Vanaf ooghoogte levert dit geen belemmering op voor de openheid en er ontstaat een overzichtelijk straatbeeld.

Indien een hogere erfafscheiding wordt toegepast wordt het straatprofiel optisch versmald. De erfafscheiding gaat werken als een straatwand, waardoor de voortuinen geen deel meer uit maken van het totale straatbeeld. Het straatbeeld wordt hierdoor ongewenst aangetast.

Wij moeten een omgevingsvergunning weigeren als het bouwwerk niet voldoet aan:

- het Bouwbesluit;
- de gemeentelijke bouwverordening;
- het bestemmingsplan;
- de beheersverordening;
- algemene ruimtelijke regels van de provincie of het Rijk;
- redelijke eisen van welstand;
- een advies van de Commissie voor de tunnelveiligheid;
- het exploitatieplan.

Op basis van het voorgaande, gelet op artikel 2.10 Wabo, dient de omgevingsvergunning activiteit bouwen geweigerd te worden.

Op 30 januari 2018 informeerden wij u over ons plan om de omgevingsvergunning te weigeren.



Gewaarmerkte documenten

De bij dit besluit behorende documenten zijn gewaarmerkt als bijlage 1 tot en met 2

Heeft u zelf bezwaar?

Is dit besluit onduidelijk of heeft u er vragen over? Neemt u dan eerst telefonisch contact met ons op. Dit kan voorkomen dat u een bezwaarschrift hoeft te schrijven. Houdt u hierbij het registratienummer van uw aanvraag bij de hand. Dat is nummer: 2017/2701. We nemen dan samen met u ons besluit door. Komen we er niet uit, dan kunt u alsnog een bezwaarschrift sturen naar:

College van burgemeester en wethouders
Postbus 90156
4800 RH Breda

Zorgt u ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen.

In uw bezwaarschrift moet het volgende staan:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u het bezwaarschrift indient;
- uw handtekening;
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt (u kunt bijvoorbeeld de datum en ons kenmerk van de brief vermelden of een kopie meesturen);
- de reden waarom u bezwaar maakt.

Daarnaast ontvangen wij graag uw telefoonnummer en e-mailadres. Dient iemand anders namens u een bezwaarschrift in? Stuur dan een volmacht mee. U kunt uw bezwaarschrift ook per elektronisch formulier verzenden. Dit formulier staat op <https://www.breda.nl/bezwaarschrift-indienen>. Hier vindt u ook meer informatie over bezwaarschriften.

Voorlopige voorziening

Als u wilt dat het besluit niet ingaat kunt u om een voorlopige voorziening vragen bij de rechtbank. Ons besluit gaat dan pas in als er een beslissing over uw verzoek is genomen.

Een voorlopige voorziening vraagt u aan bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Breda
Sector bestuursrecht
Postbus 90006
4800 PA Breda

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.

**Tot slot**

Heeft u nog vragen over deze brief? Neemt u dan gerust contact op met uw contactpersoon dhr. J.P.T. van de Huygevoort. 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 (076) 529 38 33 of via e-mail: jpt.van.de.huygevoort@breda.nl. Houdt u bij vragen het registratienummer bij de hand. Dit is nummer: 2017/2701.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Breda,
namens dezen,

J.P.T. van de Huygevoort
Beleidsadviseur

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.