Gemeente Breda

www.breda.nl
contact@breda.nl
Twitter @breda
Telefoon 14 076

Postadres
Postbus 90156, 4800 RH Breda

Bezoekadres
Stadskantoor
Claudius Prinsenlaan 10

DEFINITIEVE BESCHIKKING

GEANONIMISEERD

Uw aanvraag	Datum	Ons kenmerk
12 januari 2021	3 maart 2022	Z2021-000217

Onderwerp	Informatie	Bijlagen
Ontwerpbesluit omgevingsvergunning BAG-ID: 0758100000079159	www.breda.nl/contact 14 076	14

Geachte lezer,

Uw aanvraag
Op 12 januari 2021 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van een tijdelijke woning op de locatie Zwarte Dijk 1 Teteringen kadastraal bekend als gemeente Teteringen, sectie F - nummer(s) 1103. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer Z2021-000217.

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:
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;
3. Kappen.

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;
- Kappen aan artikel 2.18 van de 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).
Uw aanvraag voldoet na aanvulling aan de indieningvereisten.

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 bouwperceel ligt in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Waterdonken en Waterakkers' 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 20 april 2021 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
- 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.

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 "Waterdonken en Waterakkers" van toepassing is;

- Het perceel heeft hierin de bestemming "Woondoeleinden";

- Het gewenste bouwplan is in strijd met de regels van het bestemmingsplan omdat in artikel 4.2.1 onder b is bepaald dat het aantal woningen niet mag worden uitgebreid. De aanvraag voldoet hier niet aan

DEFINITIEVE BESCHIKKING

omdat er een extra woning in het vrijstaande bijgebouw wordt gerealiseerd ten behoeve van tijdelijke bewoning voor de duur van 20 jaar.

In artikel 4.2.1 onder d is bepaald dat de op de plankaart aangegeven bouwgrenzen niet door bebouwing mogen worden overschreden tenzij deze voorschriften het nadrukkelijke toestaan. De aanvraag voldoet hier niet aan omdat de uitbreiding ten behoeve van de bewoning buiten de bouwgrenzen wordt gerealiseerd.

Daarnaast is in artikel 4.2.3 onder a bepaald dat voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen geldt dat de situering binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken dient plaats te vinden. De aanvraag voldoet hier niet, omdat aan de uitbouw aan het bijgebouw buiten het bouwvlak wordt gerealiseerd. Onder d is bepaald dat het gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen maximaal 50 m2 mag bedragen. Het vrijstaande bijgebouw heeft in de bestaande situatie een oppervlak van 80 m2. In de nieuwe situatie bedraagt het oppervlak van het vrijstaande bijgebouw 129 m2;

- Tevens is het “Parapluplan parkeren 2017” met de bestemming “Parkeren” van toepassing. In artikel 2 is bepaald dat een omgevingsvergunning voor het bouwen, veranderen of uitbreiden van gebouwen wordt verleend, indien wordt aangetoond dat in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's. Hierbij wordt rekening gehouden met de omvang van het gebouw en de activiteiten die plaatsvinden in het gebouw. Het parkeren of stallen van auto’s dient plaats te vinden in, op of onder het gebouw, danwel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort;

- Er is voldoende ruimte op het perceel aanwezig om de twee extra parkeerplaatsen ten behoeve van de extra woning te realiseren. Dit wordt als voorwaarde opgenomen in de omgevingsvergunning. Daarnaast wordt een inpandige berging gerealiseerd van ca. 10 m2 waar voldoende ruimte is voor het stallen van fietsen conform de Nora parkeernormen Breda 2021;

- Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a., onder 3º van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 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 31 juli 2019 is door de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5, derde lid Besluit omgevingsrecht (Bor) afgegeven voor gevallen waarvoor geen verklaring is vereist. Nu het plan ook voldoet aan de gestelde randvoorwaarden in het genoemd besluit is voor het plan geen verklaring van geen bedenkingen vereist;

- Gelet op de ruimtelijke onderbouwing Zwarte Dijk 1 te Teteringen met projectnummer 20200207-00, versie D04 d.d. 28 juni 2021, 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 de regels van het bestemmingsplan kunnen verlenen.

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:

<u>Parkeren</u>
- Ten behoeve van de extra woning dienen, naast de twee parkeerplaatsen voor de bestaande woning, twee extra parkeerplaatsen te worden gerealiseerd;

<u>Tijdelijke bewoning</u>
- De omgevingsvergunning geldt alleen voor de aangevraagde situatie. Dit betekent: alleen voor de tijdelijke bewoning van de heer en mevrouw. Mocht in deze situatie een verandering plaatsvinden –

DEFINITIEVE BESCHIKKING

bijvoorbeeld door verhuizen/overlijden van genoemde personen dan wel het anderszins eindigen van de woonbehoefte – dan vervalt de omgevingsvergunning ten aanzien van het gebruik van het gebouw ten behoeve van bewoning;
- De tijdelijke woning behoort te allen tijde bij de hoofdwoning Zwarte Dijk 1 te Teteringen. De tijdelijke woning beschikt niet over eigen nutsvoorzieningen en heeft geen eigen meterkast, maar is aangesloten op de nutsvoorzieningen van de hoofdwoning Zwarte Dijk 1 te Teteringen.

Kappen van bomen en houtopstanden (artikel 2.18 van de Wabo)

1. Overwegingen

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

Aanvraag:
- Voor de volgende houtopstand(en) is vergunning om te (doen) vellen aangevraagd (zie bijlage 8):

Nr	Houtopstand	Soort/Type	Aantal	Omtrek(cm)	Beslissing
1	Boom in Groengebied	Quercus ronur	1	123	Vellen
2	Boom in Groengebied	Quercus ronur	1	116	Vellen
3	Boom in Groengebied	Betula pendula	1	82	Vellen
4	Boom in Groengebied	Acer pseudoplatanus	1	119	Vellen
5	Boom in Groengebied	Quercus ronur	1	119	Vellen

- U heeft in de aanvraag aangegeven dat u de houtopstanden wilt (doen) vellen in verband met het ombouwen en uitbreiden van een bijgebouw tot seniorenwoning.
- Daarbij heeft u een herplantplan ingediend om de waarden van de te vellen houtopstand(en) te compenseren.

Juridisch kader:
- Er is sprake van waardevolle houtopstand(en) als bedoeld in artikel 4:8 van de Algemene Plaatselijke Verordening Breda 2018, hierna: APV.
- Ingevolge artikel 4:10, eerste lid van de APV is het verboden om waardevolle houtopstanden te (doen) vellen.
- Ingevolge artikel 4:7, eerste lid sub r van de APV wordt onder vellen tevens verstaan: rooien; kappen; kandelaberen; verplanten; het snoeien van meer dan 20 procent van de kroon of het wortelgestel, met inbegrip van knotten en kandelaberen; het verrichten van handelingen, zowel boven- als ondergronds, die tot de dood, ernstige beschadiging of ernstige ontsiering van de houtopstand kunnen leiden.
- Het college kan ingevolge artikel 4:11, eerste lid van de APV ontheffing verlenen van het verbod om waardevolle houtopstanden te vellen door het verlenen van een omgevingsvergunning; dit wil zeggen dat er slechts bij uitzondering een omgevingsvergunning wordt verleend.
- De vergunning wordt alleen verleend wanneer:
  a. uit een integrale afweging is gebleken dat er een zwaarder wegend belang bestaat dan het belang van behoud van de Waardevolle houtopstand en alternatieven voor behoud goed zijn onderzocht en niet haalbaar zijn gebleken, of
  b. naar boomdeskundige maatstaven instandhouding niet langer verantwoord is ter voorkoming van letsel of schade.

Beoordeling aanvraag:
- Uw aanvraag is ter advisering voorgelegd aan een kernteam van deskundigen, bestaande uit een boomdeskundige, een ecoloog en landschapsarchitect.
- Het kernteam van deskundigen heeft vastgesteld dat bij de aangevraagde houtopstand(en) sprake is van de volgende waarden:
  - *Stedenbouw en/of landschap:*
    - Belevingswaarde in een Groengebied;
- In het onderhavige geval is hiervan sprake omdat de bomen onderdeel uitmaken van het als Groengebied aangewezen perceel aan de Zwarte Dijk. De bomen dragen in enige mate bij aan het groene uitstraling en aanzicht en aanzicht van vanuit de omgeving. De te vellen bomen zijn alleen zichtbaar vanuit het westen.

DEFINITIEVE BESCHIKKING

- Van de overige door de APV erkende waarden is geen sprake.
- De huidige bewoners van de hoofdwoning willen het bijgebouw direct ten noorden van de te vellen bomen uitbreiden in zuidelijke richting en ombouwen tot een seniorenwoning.

Beoordeling herplantplan:
- Het kernteam heeft het door u ingediende herplantplan (bijlage 9) beoordeeld en is van mening dat met uitvoering van dit plan de waarden, die als gevolg van het (doen) vellen van de waardevolle houtopstanden verloren gaan, voldoende worden gecompenseerd.

Afweging:
- Gelet op de ingewonnen adviezen en uw reden van de aanvraag hebben wij de volgende afweging gemaakt.
- U bent voornemens om het bijgebouw direct ten noorden van de te vellen bomen uit te breiden in zuidelijke richting en om te bouwen tot een seniorenwoning. Bij de realisatie van deze plannen is het niet mogelijk de aangevraagde bomen te behouden.
- De gewenste ontwikkeling voorziet in een groeiende behoefte aan woningen die geschikt zijn voor senioren waardoor zij langer zelfstandig kunnen blijven wonen met hulp van de familie die in de hoofdwoning gaat wonen.
- U heeft bij de plaatsbepaling van de geplande seniorenwoning gekozen om gebruik te maken van het bestaande bijgebouw, zodat het benodigde ruimtebeslag niet onnodig groot wordt (zie bijlage 10). De uitbreiding van het bijgebouw is alleen mogelijk in zuidelijke richting. Uitbreiding in westelijke richting is onwenselijk op grond van gemeentelijk beleid op het gebied van ecologie en stedenbouw. Ten noorden van het bijgebouw bevindt zich een oude gierkelder waarop niet gebouwd kan worden. Uitbreiding in oostelijk richting ten slotte is niet mogelijk, omdat dan de toegang voor voertuigen tot de naastgelegen stal wordt geblokkeerd.
- Het realiseren van de gewenste seniorenwoning voorziet in woonruimte waaraan momenteel een groot tekort is. Dit biedt de huidige bewoners van de hoofdwoning de kans om langer zelfstandig te blijven wonen. De te vellen bomen vertegenwoordigen weliswaar enige visuele waarde voor de omgeving, maar op het perceel staan zo veel bomen dat de te vellen bomen nauwelijks gemist zullen worden. Wij zijn van mening dat het belang van de aanvragers zwaarder weegt dan het belang van behoud van de bomen. Alternatieven zijn goed onderzocht en niet haalbaar gebleken.
- Ten aanzien van de compensatie van de waarden die door het kappen van de houtopstand(en) verloren gaan zijn wij van mening dat met uitvoering van het herplantplan (bijlage B) de waarden, die als gevolg van het (doen) vellen van de waardevolle houtopstanden verloren gaan, voldoende worden gecompenseerd.
- Uit de uitgevoerde ecologische onderzoeken (bijlage 11 en 12) is gebleken dat het vellen van de bomen niet zal leiden tot een overtreding van de Wet natuurbescherming, mits aan onderstaand algemeen voorschrift wordt voldaan.
- Op basis van de voorgaande afweging hebben wij besloten de gevraagde vergunning te verlenen onder oplegging van de hierna genoemde voorschriften.
- De houtopstanden die moeten worden aangeplant op basis van de opgelegde herplantplicht worden hierbij, ingevolge artikel 4:8, tweede lid van de APV, aangewezen als waardevolle houtopstanden en opgenomen op de ‘Bomenkaart; vergunningplichtige houtopstanden’; voor deze houtopstanden wordt hiermee een kapverbod van toepassing.

Moment benutting omgevingsvergunning:
- Standaard geldt, op grond van artikel 6.1 van de Wabo, dat u de houtopstanden niet mag vellen voordat de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift is verstreken dan wel indien binnen de bezwaartermijn bij de bevoegde rechter een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening is gedaan op dat verzoek een beslissing is genomen.

Op basis van het voorgaande overwegen wij dat, gelet op artikel 2.18 Wabo juncto artikel 4:11 tot en met 4:13 van de Algemene Plaatselijke Verordening Breda 2018 de omgevingsvergunning, voor zover de aanvraag betrekking heeft op de activiteit vellen of doen vellen van houtopstanden, kan worden verleend.

2. Voorschriften

DEFINITIEF BESLUIT

Aan de omgevingsvergunning kunnen met het oog op de belangen welke zijn aangegeven voor de activiteit vellen van houtopstanden bij of krachtens artikel 2.18 Wabo voorschriften worden verbonden.
Wij hebben besloten de volgende voorschriften te verbinden:

Algemene voorschriften

1. Gebruik van de vergunning:
   a. U heeft nu een vergunning ontvangen, maar u mag de houtopstanden nog niet vellen of doen vellen. Eerst moet een bezwaartermijn van zes weken worden doorlopen.
   b. Als tijdens de bezwaartermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de rechter is gedaan, mag u de houtopstanden nog niet vellen of doen vellen voordat op dat verzoek is beslist.

2. Compensatie:
   a. Zo snel mogelijk na het vellen of doen vellen van de houtopstanden, maar in ieder geval **binnen drie jaar na het onherroepelijk worden van deze vergunning**, moet als compensatie voor de gekapte waardevolle houtopstanden de volgende herplant worden uitgevoerd:

Nr	Soort	Type	Aantal	Kwekerij maat	Categorie/ Grootte
1	Juglans regia	Herplant	2	Minimaal 16-18 cm	1
2	Castanea sativa	Herplant	3	Minimaal 16-18 cm	1

   b. Herplant en locatie(s) overeenkomstig het bij deze vergunning gevoegde herplantplan (bijlage 9).
   c. Alle nieuwe aanplant die na de herplant onverhoopt afsterft moet alsnog vervangen worden door aanplant van dezelfde soort, maat en kwaliteit.

3. Uw werkzaamheden mogen flora en fauna niet verstoren of beschadigen. Wij verwijzen hiervoor naar de regels van de Wet natuurbescherming. Meer informatie over deze wet leest u op www.rijksoverheid.nl.

   De bomen en struiken dienen buiten het broedseizoen (half maart – half juli) verwijderd te worden om te voorkomen dat vogels zich nestelen in de te verwijderen bomen/groenstrook/struiken. Indien het verwijderen niet plaats kan vinden buiten het broedseizoen, dienen de bomen en struiken voor verwijdering te worden gecontroleerd op de aanwezigheid van actieve nesten.

4. Houtopstanden die niet worden gekapt, moet u beschermen tegen nadelige gevolgen van de bouw-, sloop- en/of kapwerkzaamheden.

5. Tijdens de kapwerkzaamheden moet u de vergunning kunnen tonen aan toezichthouders van de gemeente Breda of aan de politie. Als dat niet kan, moet het werk meteen worden gestaakt als een toezichthouder of de politie dat vraagt. U heeft dan geen recht op schadevergoeding, in welke vorm dan ook.

Bomenkaart; vergunningplichtige houtopstanden

De houtopstanden die ingevolge de opgelegde herplantplicht, ter compensatie van de waarden die verloren gaan, moeten worden aangeplant zijn aangewezen als waardevolle houtopstanden (artikel 4:8, tweede lid APV) en worden opgenomen op de Bomenkaart (artikel 4:8, derde lid APV); voor deze houtopstanden wordt hiermee een kapverbod van toepassing.

Terinzagelegging ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit is bekendgemaakt op www.officielebekendmakingen.nl (www.verheid.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 één zienswijze van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant. De zienswijze is tijdig ingediend.

DEFINITIEVE BESCHIKKING

Samenvatting zienswijze
Hieronder vindt u een samenvatting van de zienswijze:

- In de ontwerp omgevingvergunning is geen rekening gehouden met het feit dat de beoogde woning in het buitengebied is gelegen en daarmee de bepalingen uit de Interim omgevingsverordening van toepassing zijn. Gedeputeerde Staten geven aan dat gelet op de ligging van de woning aan de rand van Teteringen en grotendeels omsloten door stedelijk gebied, zij graag willen meedenken aan een oplossing, bijvoorbeeld door de locatie door middel van een herbegrenzing bij het stedelijk gebied te trekken. Daarvoor gelden dan wel de normale spelregels voor kwaliteitsverbetering van het landschap en de procedurele voorwaarden die horen bij een herbegrenzing, aldus GS. Verzocht is om op ambtelijk niveau in overleg te treden.

Onze reactie
Naar aanleiding van zienswijze is geconstateerd dat de planlocatie in de Interim omgevingsverordening Brabant (hierna Iov) en de ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna Ov) aangemerkt is als het Landelijk gebied (Groenblauwe mantel), respectievelijk Landelijk gebied (Groenblauwe waarden). De gemeente beschouwt de planlocatie echter als binnenstedelijk gelegen waarmee het voor de hand zou liggen dat de gronden in de Iov en de Ov waren aangemerkt als Stedelijk gebied. Vervolgens heeft op ambtelijk niveau overleg plaats gevonden. Daarbij is het volgende geconstateerd:

- De Zwarte Dijk vormt de grens van het bebouwde gebied. De noordzijde van de Zwarte Dijk bestaat uit voornamelijk onbebouwde agrarische gronden en natuur. De zuidzijde grenst aan het bebouwde gebied van Breda (Hoge Vucht, Waterdonken) en Teteringen (Bouverijen). Met de ontwikkeling van (achtereenvolgens) de Hoge Vucht, Waterdonken en Bouverijen is een behoorlijke bebouwingsconcentratie ontstaan die zich inmiddels uitstrekt tot de Zwarte Dijk. De Zwarte Dijk 1 wordt ten oosten en zuiden begrenst door aanwezige en beoogde woningen. De Zwart Dijk 1 wordt door de gemeente aangemerkt als een locatie die ligt binnen de bebouwde kom. Hier is in het verleden bij milieu-onderzoeken in verband met de veehouderij aan de Zwart Dijk 2 ook van uitgegaan. Ook verkeerskundig ligt de locatie binnen de bebouwde komgrens.
- De Zwarte Dijk 1 is niet langer als buitenstedelijk gelegen locatie opgenomen in het op 21 oktober 2004 vastgestelde bestemmingsplan ‘Buitengebied Teteringen’;
- De Zwarte Dijk 1 (zie ster) is als binnenstedelijke locatie opgenomen in het plangebied van het op 18 oktober 2007 vastgestelde bestemmingsplan ‘Waterdonken-Waterakkers’ (dit plan volgt op de bestemmingsplannen ‘Nieuwe Dorpsrand en Waterakkers’, ‘Om de Haenen’ en ‘Woonakker’ die allen zijn vastgesteld op 20 september 2002 maar vervolgens vernietigd zijn bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 9 juni 2004. De Zwarte Dijk 1 maakte destijds deel uit van het plangebied van ‘Nieuwe Dorpsrand en Waterakkers’).

DEFINITIEVE BESCHIKKING

Naar aanleiding van het overleg zijn de volgende acties uitgezet:
1. Nagaan of en zo ja hoe er in het verleden kwaliteitsverbetering heeft plaatsgevonden;
2. Afstemmen hoe de herbegrenzing van het stedelijk gebied en het landelijk gebied er uit moet komen te zien.

Ad 1. Kwaliteitsverbetering in het kader van de ontwikkeling van de VINEX-locatie Breda Noordoost - Teteringen:

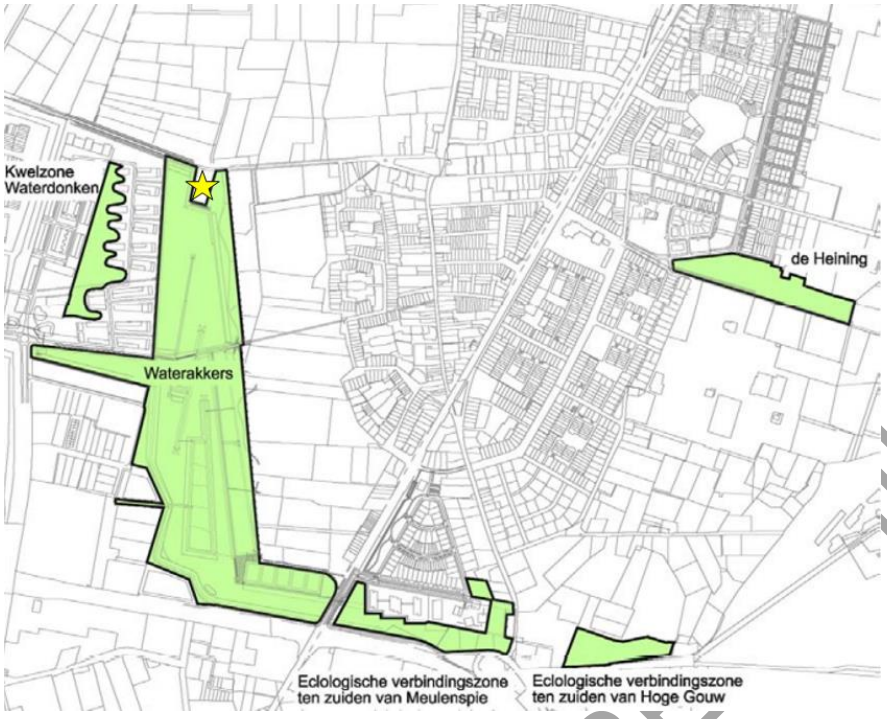
De Zwarte Dijk 1 behoort tot het gebied Waterdonken-Waterakkers en maakt onderdeel uit van de zogeheten VINEX-locatie Breda Noordoost - Teteringen. Ter compensatie van deze ontwikkeling is geïnvesteerd in diverse groenprojecten. Deze worden hieronder nader toegelicht.

Het natuurgebied
De inrichting van de Waterakkers als natuurgebied heeft te maken met twee aspecten: het gebied heeft een belangrijke betekenis als leefomgeving voor dieren en planten, maar ook als onderdeel van de ecologische verbinding tussen de Lage Vuchtpolder en het bekenstelsel aan de oostzijde van Breda. Er is veel aandacht voor water- en moerasvegetaties en de bijbehorende karakteristieke gradiëntsituaties; de grote lengte van de dijkjes een belangrijke rol voor diverse migrerende diersoorten.

De totstandkoming van het project Waterakkers is alleen mogelijk geweest dankzij de nauwe samenwerking van vele betrokken partijen. Het gaat hierbij met name om de provincie Noord-Brabant, het Waterschap Brabantse Delta, Brabant Water, Staatsbosbeheer, de Dienst Landelijke Gebieden en tenslotte de gemeente Breda.

Rood met groen
Op basis van de Nota 'Rood met Groen' van de Provincie Noord-Brabant is vanuit de exploitatie van de uitbreidingsgebieden voor Teteringen destijds geld beschikbaar gesteld voor diverse grote groenprojecten. Het totale oppervlak van de diverse groengebieden die in het kader van de VINEX-locatie Breda Noordoost - Teteringen worden ontwikkeld, bedraagt circa 180 hectare. Ter compensatie van het verlies aan buitengebied door de geplande bebouwing zijn onder andere de volgende projecten ingepast (zie overzichtskaartje waarop de Zwarte Dijk 1 met een ster is aangegeven):
1. Kwelzone Waterdonken;
2. Waterpark 'de Waterakkers';
3. Ecologische verbindingszone en steenuilen-biotoop in de Meulenspie;
4. Ecologische verbindingszone Hoge Gouw;
5. De Heining in Hanen-zuid.

DEFINITIEVE BESCHIKKING



DEFINITIEVE TER INZAGELEGGING

Voor de realisering van deze projecten is binnen de diverse grondexploitaties een budget opgenomen, hetgeen neerkomt op ruim 3 Euro per m^2. Deze raming is destijds in 2006/2007 gemaakt. Daarbij zij opgemerkt dat naast de directe betekenis van de Waterakkers als leefgebied en verbindingszone voor tal van organismen, dit gebied ook een essentiële bijdrage levert aan het bestrijden van de verdroging in de ecologische hoofdstructuur in de Lage Vuchtpolder, waar Staatsbosbeheer in de nabije toekomst een natuurreservaat gaat beheren. In nauwe samenwerking tussen het Waterschap Brabantse Delta, de Dienst Landelijk Gebied en Staatsbosbeheer en de gemeente Breda, is een nieuw watersysteem ontwikkeld dat in staat is om de kwetsbare natuurwaarden in de Lage Vuchpolder een goed alternatief te bieden voor de inlaat van vervuild Markwater. Dit zal onder meer de Grutto, die als boegbeeld van de natuur in dit gebied geldt, ten goede komen.

Los daarvan is er voorzien in een gemeentelijke bijdrage aan de Landinrichting Teteringen en de uitvoer van het daaraan gekoppelde Landschapsbeleidsplan dat het overgrote deel van het buitengebied van Teteringen beslaat. Het gaat hierbij om maatregelen zoals het vergroten van de natuurwaarden van waterlopen, de aanleg van ecologische verbindingszones, de aanplant van kleinschalige beplantingselementen en dergelijke. Onafhankelijk van de realisatie van de bovenstaande groengebieden is er in de concrete uitwerking van alle deelgebieden op stedenbouwkundig niveau uitgebreid ruimte gereserveerd voor groenvoorzieningen, in de vorm van woning- en wijkgroen. Bovendien is op een aantal plaatsen het bebouwde oppervlak ten opzichte van het oorspronkelijke structuurplan afgenomen ten gunste van de ter plaatse aanwezige natuurwaarden.

Ad 2. Afstemmen hoe de Provinciale herbegrenzing van het Stedelijk gebied en het Landelijk gebied er uit moet komen te zien

Verzoek tot herbegrenzing
Separaat aan onderhavige ruimtelijke procedure beraamt de gemeente zich over een verzoek om herbegrenzing van de Provinciale verordening. Het ligt voor de hand dat dit verzoek meerdere gronden omvat dan enkel onderhavige planlocatie Zwarte Dijk 1. Er is inmiddels geconstateerd dat meerdere gronden binnen Waterdonken-Waterakkers, Bouverijen en Meulenspie in de Provinciale verordening naar de mening van de gemeente ten onrechte worden aangemerkt als Landelijk gebied. Omdat de herbegrenzing een groter gebied betreft is aanpassing via de periodieke actualisatieronde het meest passend. Naast een logische herbegrenzing wordt ook

een gebiedsaanduiding gevraagd die aansluit bij de bestaande en toekomstige kwaliteiten van het gebied. Het verzoek zal voorafgaand aan indiening ambtelijk worden afgestemd.

Conclusie
Uit bovenstaande blijkt dat de locatie Zwarte Dijk 1 inmiddels al zeer geruime tijd zowel feitelijk als planologisch onderdeel uitmaakt van het stedelijk gebied en dat reeds uitvoerige kwaliteitsverbetering van het landschap heeft plaatsgevonden in relatie tot de verstedelijking van het gebied tussen Teteringen en Breda. Via een verzoek tot herbegrenzing zal een passende gebiedsaanduiding op het gebied worden gelegd.

De zienswijze is gegrond in die zin dat in de ruimtelijke onderbouwing van de omgevingsverordening voorbij is gegaan aan de Interim omgevingsverordening en ontwerp Omgevingsverordening van de Provincie. Met beantwoording van deze zienswijze is dit gebrek echter hersteld c.q. verklaard en daarmee leidt de zienswijze niet tot verdere aanpassing van de omgevingsvergunning.

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 4 maart 2022.

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.

DEFINITIEVE BESCHIKKING

Tot slot
Heeft u nog vragen over deze brief? Neemt u dan gerust contact via telefoonnummer 14 076 of e-mail contact@breda.nl.
Houdt u bij vragen het registratienummer bij de hand. Dit is nummer: Z2021-000217.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Breda

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.

DEFINITIEVE BESCHIKKING