



P. Sestig
Overaseweg 90
4836 BC Breda

Stadskantoor
Claudius Prinsenlaan 10
Postbus 90156, 4800 RH Breda
Telefoon 14 076
Fax (076) 529 32 39
Email contact@breda.nl

Bereikbaarheid
Vanaf Breda CS: 10 minuten lopen,
Buslijnen: 8, 11, 12, 131, 401

Uw brief

Datum
17 mei 2013

Ons kenmerk
2012/2003

Onderwerp
Besluit omgevingsvergunning

Telefoon
14 076

Bijlagen
div.

Geachte heer Sestig,

Uw aanvraag

Op 1 oktober 2012 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het wijzigen van de bestemming op de locatie Dr. Batenburglaan 111 Breda kadastraal bekend als gemeente Princenhage, sectie I - nummer(s)2334 en een gedeelte van 2333. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer 2012/2003.

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

Geldigheid vergunning

Wij verlenen de vergunning voor onbepaalde tijd.

De procedure

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

- 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 1 november 2012 verzocht de aanvraag aan te vullen. Op 7 november 2012 hebben wij besloten uw aanvraag in behandeling te nemen. Uw aanvraag voldoet aan de vereisten.

Tevens hebben wij de op 7 november 2012 ingekomen aangepaste stukken betrokken bij dit besluit.



Advies, aanwijzing minister, verklaring van geen bedenkingen*

Verklaring van geen bedenkingen

Het Bor of een bijzondere wet wijst bepaalde categorieën aanvragen aan waarvoor wij pas een omgevingsvergunning kunnen verlenen, nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat er geen bedenkingen tegen zijn (artikel 2.27 Wabo). In de voorliggende aanvraag is hiervan sprake en op 25 april 2013 is de verklaring van geen bedenkingen afgegeven door de gemeenteraad van de gemeente Breda.

Overwegingen en voorschriften

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 perceel is gelegen binnen het gebied waarop bestemmingsplan Dr. Batenburglaan e.o. van toepassing is.
- De gronden hebben hierin respectievelijk de bestemmingen 'Horeca' en 'Agrarische doeleinden'.
- Het gewenste plan is in strijd met het bestemmingsplan omdat in artikel 10 staat dat op het perceel Dr. Batenburglaan 111 horeca I en II zijn toegelaten. Horeca I omvat een hotel (een ruimte bestemd voor bedrijfsmatig verschaffen van logies per nacht) en Horeca II omvat een café/bar (een ruimte bestemd voor het bedrijfsmatig ten behoeve van gebruik ter plaatse verstrekken van alcoholische en/of alcohol vrije dranken, evenals het verstrekken van, al dan niet ter plaatse bereide, geringe etenswaren, waarbij het accent ligt op het verstrekken van alcoholische dranken). Het beoogde restaurant past niet in deze horecabestemming. In artikel 9 staat dat de gronden met de bestemming 'Agrarische doeleinden' bestemd zijn voor agrarische productiegronden, ontsluitingswegen, waterhuishoudkundige doeleinden en natuurontwikkeling met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en verhardingen. Er is een aanlegvergunning vereist voor bepaalde werkzaamheden. Een parkeerterrein is niet toegelaten in deze bestemming. Uw verzoek is dan ook in strijd met het vigerende bestemmingsplan.
- Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a., onder 3° 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 'Dr. Batenburglaan 111', d.d. 1 oktober 2012, 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.

Ter inzage legging

Het ontwerpbesluit heeft na publicatie op de website www.breda.nl met uw aanvraag en de bijlagen ter inzage gelegen van 10 januari 2013 tot en met 20 februari 2013. Een ieder kon tijdens deze periode een zienswijze of advies over de ontwerpbesluit indienen bij Gemeente Breda, Stads kantoor, Claudius Prinsenlaan 10, 4811 DJ Breda.

Tijdens de termijn van tervisielegging is op 6 februari 2013 een zienswijze binnengekomen van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, Postbus 90151 te Den Bosch.

Beoordeling zienswijze

De zienswijze is samengevat en van een beoordeling voorzien. Daarna is een conclusie getrokken. Indien niet alle onderdelen van de zienswijze in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen.

Zienswijze

Samenvatting 1.

De omvorming van het café/bar naar restaurant past binnen de kaders van de Verordening ruimte 2012. In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik merkt reclamant op dat het vlak waarop de parkeerplaatsen worden gesitueerd groter is dan nodig voor de aanleg van de 10 benodigde parkeerplaatsen, terwijl niet is aangegeven waarom deze omvang noodzakelijk is.



Beoordeling

Ad 1

Het voormalige café had een perceelsoppervlakte van 550 m² met de bestemming horeca. Het door de eigenaar aangekochte perceel grond met een agrarische bestemming, heeft een oppervlakte van ruim (300 m²) wordt ingericht voor de 10 parkeerplaatsen.

De breedte van het perceel met de agrarische bestemming, dat door de eigenaar is aangekocht om de parkeerplaatsen te realiseren, wordt bepaald door de maatvoering van de parkeervlakken, de breedte van de inrit en de breedte van de aan te planten houtwal in het kader van de kwaliteitsverbetering.

Om het gehele perceel landschappelijk goed te kunnen inplanten is ervoor gekozen om een rechthoekig perceel over de gehele diepte van het huidige perceel te verkopen.

In de praktijk komt het regelmatig voor dat er onvoldoende parkeergelegenheid is en zal men gaan parkeren tussen de bomen in de groene berm. Dit is ongewenst en daarom is ervoor gekozen om op eigen terrein een soort overloop te hebben voor bezoekers van het restaurant.

De extra ruimte van circa 300 m² geeft het restaurant voor de toekomst nog de mogelijkheid om op zeer beperkte schaal uit te breiden.

Uitbreiding van een horecavestiging in de groenblauwe mantel mag tot een bestemmingsvlak van circa 5000 m², zoals omschreven in de Verordening ruimte in artikel 11.6. Het restaurant heeft nu, na aankoop van de strook grond een oppervlakte van 1.150 m² + 200 m² die gebruikt moet worden voor de aanleg van de houtwal.

Samenvatting 2.

Verder moet aangegeven worden op welke wijze de uitvoering en de instandhouding van de houtwal wordt gegarandeerd.

Beoordeling

Ad 2.

Met de eigenaar is een koopovereenkomst gesloten op 25 juli 2012 waarin staat opgenomen de verplichting tot het aanleggen alsook tot het instandhouden van de houtwal rondom het perceel.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding de aanvraag te wijzigen.

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. De ter visie legging start op 23 mei 2013.

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 Breda
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 de website www.breda.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 ons besluit? Dan kunt u terecht bij uw contactpersoon, mevrouw M. Tebbe. U bereikt haar op maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag van 09.00 tot 12.00 uur en van 14.00 tot 16.00 uur op telefoonnummer (076) 529 38 02 of via e-mail: m.tebbe@breda.nl. Houdt u het registratienummer van de aanvraag bij de hand. Dat is 2012/2003.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders

Medewerker beleid & advies
M. Tebbe

Afschrift aan:

- SB/PIO/DM
- mevr. C.A.M. Graauwmans, Brandweer Midden- en West-Brabant, Cluster Breda, sector Risicobeheersing, Tramsingel 71, 4814 AC Breda
- SB/PIO/IVMO A. Maas A3.73
- Mevrouw N. Ruis A4.39
- Mevrouw L. Dolmans A4.39
- Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, Postbus 90151 te Den Bosch