



BESCHIKKING DEFINITIEF

Uw brief
19 juli 2019

Datum
15 juli 2020

Ons kenmerk
Z2019-004070

Onderwerp
beschikking omgevingsvergunning
eerste fase Blauwe Kei ong.

Informatie
www.breda.nl/contact
14 076

Bijlagen
div.

Geachte heer ,

Uw aanvraag

Op 19 juli 2019 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning eerste fase voor het realiseren van 11 grondgebonden woningen op de locatie Blauwe Kei Breda kadastraal bekend als gemeente Ginneken, sectie I - nummer(s) 9860 en een deel van 10406. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer Z2019-004070.

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 9 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 activiteit(en):

- 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:

- 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). Uw aanvraag voldoet aan de vereisten.



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 bestemmingsplannen “Overakker-Blauwe Kei”, “Paraplubestemmingsplan Smart-, Grow-, en Headshops en Belwinkels” en “Parapluplan Parkeren 2017” van toepassing zijn;
- Het perceel heeft hierin de bestemmingen “Maatschappelijk” en “Groen”;
- Het gewenste bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat in de bestemming “Maatschappelijk” in artikel 10.1 is bepaald dat de voor maatschappelijk aangewezen gronden bestemd zijn voor maatschappelijke voorzieningen, groen, nutsbedrijven, speelvoorzieningen, parkeren, verkeer en water. Het bouwplan voldoet hier niet aan omdat gevraagd wordt 11 grondgebonden woningen te realiseren. De beoogde woonfunctie is niet toegestaan en de woningen zijn voorzien buiten het bestaande bouwvlak.
In de bestemming “Groen” is in artikel 7.1 bepaald dat de voor groen aangewezen gronden bestemd zijn voor groen, water, geluidbeperkende voorzieningen en speelvoorzieningen, waaronder kunstgrasvelden. Het bouwplan voldoet hier niet aan omdat gevraagd wordt 11 grondgebonden woningen te realiseren. De beoogde woonfunctie is niet toegestaan;
- 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;
- Op grond van de specifieke voorwaarden onder 8 van het “Besluit van de gemeenteraad van de gemeente Breda houdende regels omtrent verklaring van geen bedenkingen (besluit tot het aanwijzen van categorieën gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist)”, gebaseerd op artikel 6.5, derde lid Besluit omgevingsrecht (Bor), welke op 4 juli 2019 is vastgesteld door de gemeenteraad en in werking is getreden op 31 juli 2019, is geen verklaring vereist 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 behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen, met een maximum van 100 woningen. Het plan omvat 11 woningen, er is voor het plan geen verklaring van geen bedenkingen vereist;
- Gelet op de ruimtelijke onderbouwing Woningbouw Blauwe Kei d.d.18 juli 2019, 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 heeft ter inzage gelegen van 17 december 2019 tot en met 27 januari 2020 en tijdens deze periode is één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is hieronder samengevat en van een beoordeling voorzien. Als niet alle onderdelen van de zienswijze in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen.



Zienswijze

Aangegeven wordt dat gewenst is zoveel mogelijk groen te behouden. De 11 geplande woningen kunnen binnen de kavel van het politiebureau gerealiseerd worden en hoeft niet daar buiten gerealiseerd te worden. Er is geen noodzaak om de bestemming 'groen' op te offeren voor het project en zo hoeven geen bomen gekapt te worden. Reclamant kijkt nu uit op een flink aantal bomen. Deze bomen dienen behouden te blijven. Ook is er strijd met een goede ruimtelijke ordening. In de toelichting staat dat de bomen indien mogelijk behouden blijven en dat voor de start van de bouw wordt onderzocht of behoud mogelijk of wenselijk is. Dit is een rechtsonzekere situatie. Mocht na onderzoek blijken dat de bomen niet behouden kunnen worden dan dient de gemeente een herplantplicht op te nemen.

Daarnaast is het projectgebied op twee kilometer afstand van een Natura-2000 gebied gelegen. Er is geen onderzoek verricht naar de stikstof gevolgen die kunnen ontstaan. Om die reden is een passende beoordeling vereist.

Beoordeling

De woningen zijn buiten het huidige bouwvlak van het politiebureau gesitueerd. Zo kunnen de nieuwe woningen in het verlengde van de rooilijn van de andere woningen aan Blauwe Kei worden gebouwd. Een deel van het perceel van het voormalige politiebureau aan de westzijde zal overgedragen worden aan de gemeente en onderdeel gaan uitmaken van het grasveld aan Noutenhof.

Een groene uitstraling vindt ook de gemeente belangrijk, daarom zijn de in totaal 28 bomen op en rondom de locatie geïnventariseerd; aan de zijde van Groene Woud, Blauwe Kei en Noutenhof. Vier bomen aan de zijde van Blauwe Kei kunnen niet behouden worden omdat hier woningen worden gebouwd. Onderzocht is deze bomen duurzaam verplaatst kunnen worden. Dit is niet het geval, de bomen zullen op een andere locatie in het gebied vervangen worden (herplantplicht). Van één boom net buiten het gebied waar gebouwd gaat worden is het de vraag of deze behouden kan blijven. Deze zal of beschermd, verplant of vervangen worden. Daarnaast zal een aantal extra bomen geplant worden, onder andere langs de straat Blauwe Kei vóór de nieuwe woningen en op het aan te leggen parkeerterrein.

In totaal zullen er niet minder bomen in het gebied aanwezig zijn en het grasveld (met bestaande bomen) aan de zijde waar reclamant woont, zal vergroot worden. Deze afspraken zijn vastgelegd in een private overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar en hiermee voldoende juridisch verankert.

De betreffende locatie aan de Blauwe Kei bevindt zich op circa 2,2 kilometer afstand van het stikstofgevoelige Natura 2000-gebied Ulvenhoutse Bos. Vermesting en verzuring als gevolg van stikstofdepositie zijn niet op voorhand uit te sluiten. Bij het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning was het rekenprogramma voor stikstof nog niet beschikbaar. Deze berekening is alsnog in januari 2020 uitgevoerd. De depositie-effecten als gevolg van de aanleg- en gebruiksfase op het Natura 2000-gebied zijn hierbij bepaald. Uit de toets blijkt dat het projecteffect op de 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.

Gezien bovenstaande overwegingen en onder afweging van de belangen van aanvrager enerzijds en indieners zienswijzen anderzijds, zijn wij van mening dat het voorgenomen bouwplan ruimtelijk aanvaardbaar is op deze locatie en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De zienswijze is ongegrond.

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 inzage start op 18 juli 2020.



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 dhr. J.P.H. Hoevenaars. U bereikt hem op maandag t/m donderdag van 09.00 tot 12.00 uur en van 14.00 tot 16.00 uur op telefoonnummer (076) 529 39 68 of via e-mail: j.hoevenaars1@breda.nl.

Houdt u bij vragen het registratienummer bij de hand. Dit is nummer: Z2019-004070.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Breda,
namens dezen,

J.P.H. Hoevenaars
Beleidsadviseur A

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.