

Directie Dienstverlening
Vergunningen en Voorzieningen

Onroerend Goed Labori B.V.
T.a.v. Dhr. N.J. Oudt
Minervum 7475
4817 ZP 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 21 januari 2015	Ons kenmerk 2014/1984
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning	Telefoon 14 076	Bijlagen -

Geachte heer Oudt,

Uw aanvraag

Op 15 september 2014 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning eerste fase voor het bouwen van een expeditiegedeelte met laadkuil op de locatie Minervum 7481 Breda kadastraal bekend als gemeente Ginneken, sectie N, nummer 3804. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer 2014/1984.

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 activiteiten:

- 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).

Wij hebben u op 30 september 2014 verzocht de aanvraag aan te vullen. Op 17 oktober 2014 hebben wij besloten uw aanvraag in behandeling te nemen.

Uw aanvraag voldoet aan de vereisten.

Tevens hebben wij de op 1 oktober 2014 ingekomen aangepaste stukken betrokken bij dit besluit.

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)

1. Overwegingen

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

- Het perceel is gelegen binnen het gebied waarop bestemmingsplan Hoogeind van toepassing is.
- Het perceel heeft hierin de bestemming Bedrijventerrein (bedrijven in de categorie 1 t/m 3 zijn toegestaan), Kantoor en Waarde archeologie.
- Het gewenste bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat in artikel 4 'Bedrijventerrein' bepaald dat de afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens minimaal 5 meter dient te bedragen. In artikel 8 'Kantoor' onder andere bepaald dat de gronden zijn bestemd voor kantoren en dat de bouwhoogte maximaal 10 meter mag bedragen. In artikel 13 dubbelbestemming 'Waarde archeologie' is bepaald dat in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen niet mag worden gebouwd, anders dan uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming 'Waarde - Archeologie', met uitzondering van:
 - a) gebouwen ter vervanging van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd en ook de situering gelijk blijft en waarbij bijbehorende grondwerkzaamheden niet dieper gaan dan 0,30 meter ten opzichte van het bestaand maaiveld;
 - b) de bouw of uitbreiding van bouwwerken tot een oppervlakte van maximaal 100 m²;
 - c) met inachtneming van het bepaalde in de andere bestemmingen (basisbestemming(en)).Daarnaast is ter plaatse de aanduiding Luchtvaartverkeerszone opgenomen. Op gronden gelegen binnen deze aanduiding mag, ongeacht het bepaalde hieromtrent in de betreffende bestemming, niet hoger gebouwd worden dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte'. De aanvraag voldoet hier niet aan, omdat er verzocht wordt het naastgelegen bedrijf uit te breiden op het tot Kantoor bestemde perceel met meer dan 100m². De hoogte bedraagt ca. 18 meter en er wordt in de perceelsgrens gebouwd.
- 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 3 van het "Besluit tot het aanwijzen van categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5, derde lid Besluit omgevingsrecht (Bor) niet is vereist" welke op 27 september 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad en gewijzigd d.d. 19 juni 2014, is geen verklaring vereist voor Het oprichten, wijzigen of uitbreiden alsmede het gebruiken van een gebouw, inclusief gevelwijzigingen, niet zijnde woningen of zorggerelateerde woningen en/of studenteneenheden met een maximum van 2.000 m² bvo (conform NEN2580). Nu het plan ook voldoet aan gestelde randvoorwaarden in het genoemd besluit is voor het plan geen verklaring van geen bedenkingen vereist.
- Ten aanzien van de waarde archeologie is een programma van eisen opgesteld, Minervum 7481 d.d. 15 oktober 2014 zie bijlage 8.
- Gelet op de ruimtelijke onderbouwing Minervum 7481 d.d. 1 oktober 2014, 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.

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:

- Het plan dient uitgevoerd te worden conform het programma van eisen Minervum 7481 d.d. 15 oktober 2014 zie bijlage 8. Indien gewenst kan de uitvoering t.z.t gebeuren door het gemeentelijk archeologisch veldteam.

Ter inzage legging

Het ontwerpbesluit heeft na publicatie op de website www.breda.nl met uw aanvraag en de bijlagen ter inzage gelegen van 6 november 2014 tot en met 17 december 2014. Een ieder kon tijdens deze periode een zienswijze of advies over de ontwerpbeschikking indienen bij Gemeente Breda, Stads kantoor, Claudius Prinsenlaan 10, 4811 DJ Breda.

Wij ontvingen zienswijzen van:

1. Gitrans bv, Minervum 7462, Breda

De zienswijze is ontvangen op 14 november 2014, binnen de daartoe gestelde termijn, en is derhalve ontvankelijk.

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

Samenvatting 1

Reclamant vindt dat de hoogte van de nieuwbouw van 18 meter een te groot contrast vormt met de omringende panden.

Reactie

Ad 1

De hoogte van de gebouwen mag op het grootste gedeelte van het bedrijventerrein op grond van het bestemmingsplan 10 meter bedragen. Uitzondering hierop is gemaakt in een zone aan weerszijden van de Tilburgseweg en langs de rijksweg A27 (de hoofwegen). Hier is een hoogte toegestaan tot 18 meter. Ook is verspreid op het bedrijventerrein her en der hogere bebouwing toegestaan, waaronder in de buurt van het perceel Minervum 7481. In de praktijk zijn de meeste gebouwen trouwens wat lager dan 18 meter, maar het recht tot verhoging is wel in het bestemmingsplan gegeven. In dit kader is een opslagloods van 18 meter op deze locatie acceptabel.

Samenvatting 2

Reclamant vindt dat de verkeersveiligheid op de T-splitsing ter hoogte van de nieuwe laad- en losdocks ernstig in het gedrang komt. Het verkeer voor het bedrijf van aanvrager (Labori) moet op de t-splitsing manoeuvreren om achteruit te kunnen inrijden en dit zal het overige verkeer hinderen en vooral voor een onveilige verkeerssituatie zorgen. Dit zal ook zorgen voor een extra onveilige verkeerssituatie voor de op- en uitrit van het bedrijf van reclamant, dat zelf circa 150 verkeersbewegingen per dag heeft.

Reactie

Ad 2

De nieuwe inrit voor de laad- en losdocks van het bedrijf Labori ligt inderdaad bijna recht voor de T-splitsing, maar vanuit verkeerskundig oogpunt leidt dit niet tot een onacceptabele situatie. In de huidige situatie moet inderdaad op de weg af en toe gewacht worden als een (vracht) auto aan het in- en uitsteken is om het terrein van reclamant of straks het terrein van de aanvrager te bereiken. Dit leidt niet tot verkeersonveilige situaties, mede door het relatief geringe aantal voertuigbewegingen van het bedrijf Labori.

Bekeken is of de nieuwe laaddocks niet bij de T-splitsing maar op een andere plaats in de nieuwbouw gesitueerd kunnen worden. De enige mogelijkheid zou dan zijn dat de laaddocks tegenover de in- en uitrit van reclamants bedrijf komen te liggen. Dit zou echter ten opzichte van nu ingediende plannen een ongunstiger situatie opleveren en hiervoor is dan ook niet gekozen.

Het bedrijf Labori heeft momenteel twee laaddocks, dit worden er na realisatie van de nieuwbouw vier. Gemiddeld komen er 10 vrachtwagens per dag. Door de nieuwbouw zal dit aantal niet toenemen. Het gebouw is al verschillende keren enigszins uitgebreid is daardoor momenteel niet geheel economisch ingericht. Het bestaat uit vier aaneengesloten hallen. Om de interne logistiek te verbeteren worden er twee extra laaddocks gerealiseerd. Het voordeel hiervan is dat bij plotselinge drukte van 3 à 4 vrachtwagens deze allen in één van de laaddocks geparkeerd kunnen worden en zo geen hinder vormen op de openbare weg.

Het aantal verkeersbewegingen, veroorzaakt door het bedrijf Labori, is dermate gering dat de weg Minervum dit kan verwerken zonder dat de verkeersveiligheid verder in het gedrang komt.

Belangenafweging

Dit is de belangenafweging die wij hebben gemaakt:

Gezien het belang van de aanvrager enerzijds en het belang van reclamant anderzijds, vinden wij dat de situering van de in- en uitrit vlakbij de T-splitsing geen verkeersonveilige situatie met zich brengt in relatie tot de huidige situatie, dat dit onaanvaardbaar zou zijn. Wij vinden dan ook dat de bezwaren ongegrond zijn en niet leiden tot het weigeren of aanpassen van de omgevingsvergunning.

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 29 januari 2015 t/m 11 maart 2015

Wij hebben u op 30 september 2014 verzocht de aanvraag aan te vullen. Op 17 oktober 2014 hebben wij besloten uw aanvraag in behandeling te nemen.

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 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, mevr. W.M.A. Joosen. U bereikt haar op dinsdag t/m vrijdag van 09.00 tot 12.00 uur en van 14.00 tot 16.00 uur op telefoonnummer (076)529 35 12 of via e-mail: w.joosen@breda.nl. Houdt u het registratienummer van de aanvraag bij de hand. Dat is 2014/1984.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders

Beleidsadviseur A
O.J. Möschner

Dit bericht is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.