



Directie Dienstverlening

Vergunningen en Voorzieningen

BPD Ontwikkeling BV
T.a.v. de heer J.J.P.M. Pijnenburg
Postbus 6540
5600 HM EINDHOVEN

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
18 april 2016

Ons kenmerk
2015/1273

Onderwerp
Besluit omgevingsvergunning

Telefoon
14 076

Bijlagen
-

Geachte heer Pijnenburg,

Uw aanvraag

Op 15 mei 2015 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van 5 woningen op de locatie Heiackerdreef ong. Teteringen kadastraal bekend als gemeente Teteringen, sectie B, nummers 4004, 4142. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer 2015/1273.

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 20 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.

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.

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 Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Wij hebben u op 15 oktober 2015 verzocht de aanvraag aan te vullen. Op 10 november 2015 hebben wij besloten uw aanvraag in behandeling te nemen.

Uw aanvraag voldoet aan de vereisten.



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). Voor deze procedure is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist. De gemeenteraad heeft op 17 december 2015 een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Deze heeft samen met het ontwerp van de omgevingsvergunning er visie gelegen van 24 december 2015 tot en met 3 februari 2016. Tijdens deze ter inzage termijn zijn zienswijzen ingediend. Op 31 maart 2016 heeft de gemeenteraad de zienswijzen ongegrond verklaard en de vereiste verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Overwegingen en voorschriften

Het 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 Teteringen 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 28 juli 2014 een positief advies over het vooroverleg gegeven. Daar het bouwplan conform het vooroverleg is hebben wij het advies overgenomen en zijn wij van mening dat uw bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

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

- U dient te bouwen overeenkomstig het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening 2007.

Nader in te dienen gegevens

- 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.

Constructieve voorschriften

Voorwaarden constructieve veiligheid:

- De funderingsconstructie wordt uitgevoerd als een fundering op staal. Voorafgaande aan de uitvoering dient de ondergrond van de fundering geïnspecteerd en akkoord bevonden te worden door een inspecteur van de afdeling Vergunningen en Voorzieningen. Hiertoe dient u tijdig een afspraak te maken;
- Voor elk van de onderstaande werkzaamheden dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang van deze werkzaamheden de volgende stukken in 2-voud ter goedkeuring van de gemeente Breda te worden ingediend. Deze stukken dienen te voldoen aan het gestelde in de Regeling omgevingsrecht (MOR):
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de prefab betonconstructie- onderdelen, inclusief detaillering en wapening;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de prefab systeemvloeren, inclusief detaillering, schijfwerking t.b.v. stabiliteit en wapening;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de staalconstructies, inclusief detaillering;



- Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van alle verbindingen tussen verschillende constructieonderdelen;
- Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de metselwerk- ondersteuning, inclusief detaillering;
- Detailberekeningen en tekeningen van alle overige constructie onderdelen;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de vloerafscheidingen (leuningen, relingen e.d.), inclusief detaillering.

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 "Teteringen" van toepassing is.
- Het perceel heeft hierin de bestemming wonen en waarde archeologie.
- Het gewenste bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat in artikel 17.2.1 onder a is bepaald dat het aantal woningen niet mag worden vermeerderd. Uw verzoek voldoet hier niet aan omdat binnen het bestemmingsgebied 8 woningen zijn toegestaan. Gevraagd wordt het bouwen van 5 woningen waardoor het totaal aantal woningen 13 zou gaan bedragen.
In artikel 17.2.1 onder g is bepaald dat gebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen worden gebouwd. De woningen op kavel 20, 23 en 24 voldoen hier niet aan.
In artikel 17.2.2 onder f is bepaald dat de maximale bouwdiepte van hoofdgebouwen maximaal 12 meter mag bedragen. De woningen op de kavels 21 t/m 24 voldoen hier niet aan omdat de gevraagde bouwdiepte 12,6 meter bedraagt. 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 "Heiackerdreef te Teteringen" van 6 oktober 2015, 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 24 december 2015 tot en met 3 februari 2016. 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.

Tijdens deze ter inzagetermijn zijn zienswijzen ingediend door:

1. J.H.J. Schipper, Bramentuin 59
2. M.C.L. Kools, Bramentuin 61.

Beoordeling zienswijzen

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

De zienswijzen zijn, hoewel iets anders verwoord, vrijwel identiek van inhoud. Zij zullen dan ook grotendeels gezamenlijk behandeld worden.

Zienswijzen1, J.H.J. Schipper en M.C.L. Kools

Samenvatting 1.1.

Reclamanten geven aan dat de woning in 2010 is gekocht, waarbij specifiek is gekozen voor een vrijstaande woning in een project met andere vrijstaande woningen, die dezelfde hoogte hebben of zouden krijgen als de eigen woning. Een gevoel van ruimte en het zicht op de golfbaan zou daarmee gewaarborgd blijven. Bovendien neemt het aantal woningen en daarmee de woningdichtheid toe. Het plan is in strijd met het bestemmingsplan waarin 3 vrijstaande woningen gerealiseerd kunnen worden en nu worden dit 5 woningen. Dit gaat ten koste van het woongenot en de waarde van de woning.



Beoordeling

Ad 1.1.

Het is juist dat het plan niet past in het geldende bestemmingsplan en om die reden is de planologische procedure om af te mogen wijken van het bestemmingsplan opgestart. Deze procedure, de omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan, maakt het mogelijk een vergunning te verlenen voor een bouwplan in afwijking van het geldende bestemmingsplan.

Bij een verzoek om af te wijken moet het plan beoordeeld worden in relatie tot de omgeving, de milieuhygiënische aspecten moeten onderzocht zijn, er moet sprake zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing en daarbij moet het plan ook niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden.

Het plan leidt inderdaad, zoals reclamanten schrijven, tot een hogere bebouwingsdichtheid maar het aantal woningen en de situering zijn ons inziens passend binnen de structuur van de omgeving. Er treedt geen significante vermindering van het uitzicht op. De woningen van reclamanten zijn georiënteerd naar het westen, het nu nog braakliggende deel aan de Bramentuin en de achterzijde/tuinen van de woningen liggen aan de oostzijde waar zich twee vrijstaande woningen bevinden. De woning van reclamant Kools is de middelste van een rij van 3 vrijstaande woningen en van reclamant Schipper grenst de woning met de zijgevel aan het plangebied en aan die zijde heeft de woning geen ramen die gericht zijn op de projectlocatie of de golfbaan.

In het vigerende bestemmingsplan was voor het plangebied nog de mogelijkheid voor het realiseren van drie vrijstaande woningen, terwijl de exacte situering in het bestemmingsplan hiervoor niet vast lag. Reclamanten wisten en hebben dus altijd rekening moeten houden met bebouwing van het projectgebied en daarmee met de kans dat hun percelen zouden worden 'ingebouwd'. Dat de keuze nu is gevallen op 5 woningen in plaats van 3 vrijstaande maakt dit gevoel van 'ingebouwd' worden niet fundamenteel anders. Ook het vrije uitzicht op de golfbaan is nooit gegarandeerd en zou ook verdwijnen als de drie vrijstaande woningen gerealiseerd zouden worden; er bestaat overigens geen wettelijk recht op uitzicht of onbelemmerde privacy.

De geprojecteerde woningen vormen de afronding van de noordelijke rand van het gebied en passen goed in de structuur van de omgeving. Door de gekozen situering en de afstand tussen de bestaande en de nieuw te bouwen woningen is rekening gehouden met het woongenot van de bestaande woningen en dit wordt ons inziens niet onevenredig aangetast.

Samenvatting 1.2.

De nieuwe woningen zijn significant hoger dan het bestemmingsplan toelaat. Optisch lijkt het daardoor dat de woningen dichter op elkaar staan.

Beoordeling

Ad 1.2.

In het vigerende bestemmingsplan is een goothoogte van 6 meter, een maximale bouwhoogte van 11 meter en een bouwdiepte van 12 meter toegestaan. De nieuwe woningen voldoen hier niet geheel aan. De woningen hebben een bouwhoogte van 11,77 meter en de bouwdiepte is 12,6 meter.

Er is gekozen voor een kleine overschrijding van de gegeven maten om de woningen niet te breed te maken, om ze op voldoende afstand van elkaar te kunnen situeren, waardoor er geen dichte bebouwingswand ontstaat en om toch nog voldoende woonruimte te creëren.

De afwijkingen van de geldende hoogten zijn relatief gering en aanvaardbaar omdat op deze wijze voldoende afstand tussen de woningen ontstaat en daardoor ruimtelijk aanvaardbaar zijn.

Samenvatting 1.3.

De woningen liggen aan het eind van een doodlopende straat; de situatie is al krap en het nieuwe plan zal dit versterken.

Daarnaast vragen reclamanten zich af hoe de bouw zal gaan plaatsvinden in de doodlopende straat. Er zal veel hinder ontstaan, de woningen zullen slecht bereikbaar zijn tijdens de bouw en bovendien wordt het onveilig voor de kinderen die veel buiten spelen. Voorgesteld wordt om eerst de twee woningen aan de Bramentuin te realiseren, deze kunnen dan bevoorrad worden vanuit de Heiackerdreef, er zal dan minder overlast ontstaan.

Beoordeling

Ad 1.3

Het kan zijn dat de vijf woningen eerder worden gerealiseerd dan de twee nog te bouwen woningen aan de Bramentuin. Het is nooit te voorspellen wanneer exact tot bouw wordt overgegaan. Ook als gebouwd zou worden volgens de regelgeving van het vigerende bestemmingsplan kan niet bepaald worden wanneer dat ook daadwerkelijk zou gebeuren en in welke volgorde.

Als de vijf woningen van onderhavig besluit eerder worden gebouwd dan de twee woningen aan de Bramentuin, zullen deze laatste twee alleen voor bouwverkeer bereikbaar zijn via de Bramentuin en niet via de Heiackerdreef.



In alle gevallen dient zorgvuldig met het bouwverkeer omgegaan te worden en zal rekening moeten worden gehouden met de veiligheid en de bereikbaarheid van de huidige bewoners. Over het algemeen levert dit geen problemen op, al zal altijd wel enige bouw hinder tijdens de bouw gedurende de bouw tijd ontstaan, doch dit is van tijdelijke aard.

Samenvatting 1.4.

Reclamanten vrezen door dit nieuwe bouwplan voor planschade omdat hun woningen in waarde zullen dalen.

Beoordeling

Ad 1.4.

Indien reclamanten vrezen dat door het bouwplan waardevermindering van hun woningen ontstaat, is er altijd de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek om planschade bij het college van burgemeester en wethouders. Het college zal dit verzoek voor adviseren toezenden aan een onafhankelijk planschadebureau. Voor het indienen van een verzoek om planschade zijn legeskosten verschuldigd.

Samenvatting 1.5.

Reclamanten zien op de tekening dat er een kavel grenst aan de doodlopende straat en vragen zich af welke wetgeving van toepassing is omtrent een achterom aan een doodlopende straat.

Beoordeling

Ad 1.5.

De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer vindt uitsluitend plaats via de Heiackerdreef. Eén van de vijf nieuwe woningen grenst aan de doodlopende straat de Bramentuin. Er komt geen ontsluiting aan de achterzijde bij deze woning. Overigens bestaat er geen wetgeving voor het hebben van een achterom voor voetgangers of eventueel fietsers.

Samenvatting 1.6.

Reclamant Schipper heeft in 2012 een verzoek ingediend bij Bouwfonds om een extra stuk grond te kopen naast de woning, met als doel een extra opbouw op de garage te kunnen realiseren. In 2013 is een reactie ontvangen dat het verzoek aangehouden zou worden. Bij de kavels 1 en 9 echter kan/wordt wel een dakopbouw gerealiseerd en reclamant vindt het onaanvaardbaar nu dat voor zijn woning niet kan.

Beoordeling

Ad 1.6.

Het privaatrechtelijke verzoek van reclamant aan het Bouwfonds voor aankoop van een extra strook grond en de reactie daarop van het Bouwfonds is een zaak tussen partijen, waar de gemeente geen zeggenschap over heeft. In het ingediende verzoek voor de 5 woningen is gevraagd naar de mogelijkheid van een dakopbouw en dat verzoek is beoordeeld. Het staat een ieder overigens vrij verzoeken bij de gemeente in te dienen, welke dan apart beoordeeld zullen worden.

Conclusie zienswijzen

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en ons oordeel hieromtrent en onder afweging van het belang van aanvrager enerzijds en het belang van reclamanten anderzijds, trekken wij de conclusie dat de zienswijzen geen aanleiding geven tot aanpassing van de plannen. De gemeenteraad heeft de zienswijzen op 31 maart 2016 ongegrond verklaard en de voor het plan vereiste verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

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 donderdag 21 april 2016.

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.

Toestemmingen en voorzieningen

Met het verkrijgen van deze omgevingsvergunning voor bouwen heeft u nog geen toestemming voor het aansluiten op het gemeenteriool.

Deze toestemming moet u separaat aanvragen, dit maakt geen onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Het daarvoor bestemde aanvraagformulier en overige informatie betreffende het aanvragen van een toestemming voor het aansluiten op het gemeenteriool kunt u vinden op onze gemeentelijke website.

Zie www.breda.nl/product/rioolaansluiting.

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

Indien u hierover nog vragen heeft, kunt u terecht bij uw contactpersoon, dhr. R.A.P. (Roy) Geers. U bereikt hem op maandag van 09.00 tot 12.00 uur en op dinsdag t/m donderdag van 09.00 tot 12.00 uur en van 14.00 tot 16.00 uur op telefoonnummer (076) 529 88 17 of via e-mail: r.geers@breda.nl. Houdt u het registratienummer van de aanvraag bij de hand. Dat is 2015/1273.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders

Beleidsadviseur A
R.A.P. Geers

Dit bericht is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Ter informatie of ter inzending:

- Formulier "kennisgeving aanvang bouw"
- Formulier "kennisgeving gereedmelding bouw"