



B.V. Bouwonderneming C.J. Rijppaert en Zoon
T.a.v. de heer C.J Rijppaert
Bergschot 226
4817 PD 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
28 september 2016

Ons kenmerk
2016/0766

Onderwerp
Besluit omgevingsvergunning

Telefoon
14 076

Bijlagen
27

Geachte heer Rijppaert,

Uw aanvraag

Op 23 maart 2016 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een vrijstaande woning op de locatie Tuinbouwlaan Breda kadastraal bekend als gemeente Breda, sectie D - nummer(s) 8322. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer 2016/0766.

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 27 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. Het maken van een uitweg (artikel 2.2, lid 1 sub e Wabo).

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:

1. Bouwen aan artikel 2.10 van de Wabo;
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 aan artikel 2.12 Wabo;
3. Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen (artikel 2.18 Wabo juncto artikel 2:6, lid 4 APV);

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.



Advies, aanwijzing minister, verklaring van geen bedenkingen

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van de specifieke voorwaarden 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 3 juli 2014 is vastgesteld door de gemeenteraad, is geen verklaring vereist voor het realiseren van maximaal 20 woningen, zorg gerelateerde woningen en/of studenteneenheden, met inbegrip van bijgebouwen met een hoogte van maximaal 10 meter. Nu het plan ook voldoet aan gestelde randvoorwaarden in het genoemd besluit is voor het plan geen verklaring van geen bedenkingen vereist.

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 'Brabantpark' 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 12 april 2016 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.

Constructieve voorschriften

- 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 funderingsconstructie, 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;
 - Detailberekeningen en tekeningen van alle overige constructie onderdelen.



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 'Brabantpark' van toepassing is;
-
- Het perceel heeft hierin in artikel 3 de bestemming 'Bedrijf';
- Het gewenste bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat in artikel 3.1 onder e is bepaald dat alleen ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" een bedrijfs- of dienstwoning per bedrijf is toegestaan. Het bouwplan voldoet hier niet aan omdat, gevraagd wordt de bedrijfshal te slopen en een woning, niet zijnde bedrijfswoning te bouwen;
- Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a., onder 3^o 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 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 3 juli 2014 is vastgesteld door de gemeenteraad, is geen verklaring vereist voor het realiseren van maximaal 20 woningen, zorg gerelateerde woningen en/of studenteneenheden, met inbegrip van bijgebouwen met een hoogte van maximaal 10 meter. Nu het plan ook voldoet aan gestelde randvoorwaarden in het genoemd besluit is voor het plan geen verklaring van geen bedenkingen vereist;
- Gelet op de ruimtelijke onderbouwing "nieuwe woning Tuinbouwlaan 39 Breda" d.d. 25 november 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.

Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen (artikel 2.18 Wabo)

1. Overwegingen

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

- De aanvraag betreft het veranderen/verplaatsen van een uitweg en het gebruik daarvan veranderen ten behoeve van het perceel Tuinbouwlaan 39 Breda;
- De inrichting van de uitweg wijkt af van het wenselijke beeld wat geschetst is bij de aanvraag. De gemeente bepaald zelf de vormgeving en het materiaalgebruik voor de openbare ruimte. Daarnaast is er voor gekozen in verband met het beschermen van het wortelpakket om geen bestrating aan te brengen onder de kroonprojectie van de te handhaven bomen op plaatsen waar vanuit de huidige situatie ook geen verharding aanwezig is;
- De uitweg heeft geen onaanvaardbare gevolgen voor de verkeersveiligheid. De locatie van de uitweg is duidelijk zichtbaar voor alle verkeersdeelnemers;
- De uitweg heeft geen onaanvaardbare gevolgen voor het uiterlijk aanzien van de omgeving. Er zijn meerdere uitwegen in de directe omgeving die op een vergelijkbare wijze worden ontsloten en het materiaalgebruik wordt afgestemd op de omgeving;
- De uitweg heeft geen onaanvaardbare gevolgen voor de openbare groenvoorzieningen. De aanwezige bomen blijven behouden, alleen de berm wordt doorkruist op een andere locatie door de nieuwe uitweg;
- De uitweg heeft geen onaanvaardbare gevolgen voor de veiligheid en het doelmatig gebruik van de weg. Het huidige gebruik van de weg blijft ongewijzigd en er zijn geen parkeerplaatsen die vervallen. Er worden wel twee parkeervakken verschoven om de nieuwe positie van de uitweg mogelijk te maken;
- Door het stellen van voorschriften kunnen de hierboven genoemde belangen voldoende worden beschermd.



Op basis van het voorgaande overwegen wij dat, gelet op artikel 2.18 Wabo juncto artikel 2:6, lid 4 van de Algemene Plaatselijke Verordening Breda 2014 (APV) er geen reden is om de omgevingsvergunning voor zover de aanvraag betrekking heeft op de activiteit het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan te veranderen te weigeren.

2. Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning kunnen met het oog op de belangen welke zijn aangegeven voor de activiteit het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen bij of krachtens artikel 2.18 voorschriften worden verbonden.

Wij hebben besloten de volgende voorschriften te verbinden:

Algemeen

1. De uitweg moet worden aangelegd en uitgevoerd volgens de hierbij gevoegde gewaarmerkte tekening Bijlage 27_tekening uitweg 2016 0766-signed.pdf;
2. U moet rekening houden met de aanpassingen en opmerkingen die op de tekening staan vermeld;
3. U mag de werkzaamheden alleen uitvoeren op eigen grond. Voor het gedeelte van de uitweg dat komt te liggen op gemeentegrond worden de werkzaamheden uitgevoerd door de gemeente Breda. De kosten die hiermee gepaard gaan komen voor uw rekening. Hiervoor ontvangt u een kostenopgave;
4. De uitweg moet door u en op uw kosten in een behoorlijke staat worden onderhouden. De directie Beheer ziet er op toe dat dit gebeurt;
5. Als de gemeente of de politie het noodzakelijk vindt, in het algemeen belang, om de uitweg (tijdelijk) aan te passen, bent u verplicht na aanschrijving deze wijzigingen uit te voeren binnen de daarvoor gestelde termijn. U heeft in dit geval geen recht op schadevergoeding.

Ter inzage legging

Het ontwerpbesluit heeft na publicatie op de website www.breda.nl met uw aanvraag en de bijlagen ter inzage gelegen van 21 juli 2016 tot en met 31 augustus 2016. Een ieder kon tijdens deze periode een zienswijze of advies over de ontwerpbesluit indienen bij Gemeente Breda, Stadskantoor, Claudius Prinsenlaan 10, 4811 DJ Breda.

Tijdens deze periode is een zienswijze ontvangen van:

1. Dhr. P. van Eil, Tuinbouwlaan 35
2. Dhr. en mevr. Kegge-van den Bersselaar, Tuinbouwlaan 36

De zienswijzen zijn binnen de daartoe gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

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

Zienswijze P. van Eil

Samenvatting 1

Reclamant geeft aan op zijn garage op het adres Tuinbouwlaan 39 (bedoeld wordt nummer 35) zonnepalen te hebben. Nu de nieuwbouwwoning op perceel nummer 39 gebouwd wordt in 2 bouwlagen met een totale hoogte van 7 meter, waarbij de woning ook nog op het zuiden ligt ten opzichte van zijn eigen woning, vreest hij voor verminderde lichtinval op het dak van zijn garage. Reclamant vraagt of de hoogte van de nieuwe woning aangepast kan worden.

Beoordeling

Ad 1

Tussen de garage met de zonnepanelen op het perceel Tuinbouwlaan 35 en de locatie van de nieuwe woning ligt het perceel Tuinbouwlaan 37. Dit perceel heeft bebouwing in één bouwlaag. De nieuwe woning heeft bebouwing in twee bouwlagen. De afstand tussen de 2e bouwlaag en de garage op nummer 35 is ruim 18 meter. Gezien deze afstand, de hoogte van de nieuwe bebouwing en de draaiing van de zon is er geen tot nauwelijks invloed op de lichtinval van de zonnepanelen. De ingediende zienswijzen achten wij ongegrond.



Zienswijze T. & D. Kegge – van den Bersselaar

Samenvatting 2

Hoewel reclamanten voordelen zien in het plan (de nieuwe woning is een verbetering van het straatbeeld, een goede aanvulling op het woningaanbod, verminderde kans op criminaliteit cq vandalisme en een woning ter plaatse is beter dan bedrijfsbebouwing) zijn er ook zorgen ten aanzien van:

- eventueel verdwijnen of beschadigen groenstrook en bomen voor het perceel;
- het verplaatsen van de rooilijn;
- het verminderen van het aantal parkeerplaatsen voor het perceel, waardoor de parkeerdruk toeneemt;
- het feit dat het plan niet uitgevoerd wordt of kan worden conform het huidige ontwerp.

Beoordeling

Ad 2

De groenstrook voor het perceel is eigendom van de gemeente. De bestaande inrit zal verdwijnen en een nieuwe inrit wordt iets noordelijker aangelegd. Ter plaatse van de nieuwe inrit zijn geen bomen aanwezig en er zal dus geen groen verdwijnen.

De rooilijn wordt niet verplaatst. Zowel de oude te slopen bebouwing als de nieuwe woning worden geplaatst in de bestaande rooilijn op de grens van de eigendomsgrens.

Het aantal parkeerplaatsen zal niet verminderen, voor de nieuwe woning wordt het parkeren op eigen terrein geregeld.

Het ingediende bouwplan is getoetst op haalbaarheid en realisatie en niet ingezien wordt waarom dit niet conform het huidige ontwerp zal kunnen worden uitgevoerd.

Conclusie

Gezien bovenstaande overwegingen en onder afweging van de belangen van aanvrager enerzijds en bezwaarmakers anderzijds, zijn wij van mening dat het voorgenomen bouwplan aanvaardbaar is op deze locatie. De zienswijzen leiden dan ook niet tot aanpassing of weigering van het plan.

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 september 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.

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, 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 het registratienummer van de aanvraag bij de hand. Dat is 2016/0766.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders

Beleidsadviseur A
J.P.H. Hoevenaars

Dit bericht is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Ter informatie of ter inzending:

- Formulier "kennisgeving aanvang bouw"
- Formulier "kennisgeving gereedmelding bouw"
- Brief waarborgsom