



C.G. in 't Groen
Ampèreweg 16
4816 CC 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
4 oktober 2016

Ons kenmerk
2016/0617

Onderwerp
Besluit omgevingsvergunning

Telefoon
14 076

Bijlagen
-

Geachte heer In 't Groen,

Uw aanvraag

Op 9 maart 2016 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning op de locatie Heilaardreef Breda kadastraal bekend als gemeente Princenhage, sectie P, nummer 2681. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer 2016/0617.

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 23 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 Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor).

Wij hebben u op 29 maart 2016 verzocht de aanvraag aan te vullen. Op 21 mei 2016 hebben wij besloten uw aanvraag in behandeling te nemen.

Uw aanvraag voldoet aan de vereisten.

Tevens hebben wij de op 21 april 2016 en 24 mei 2016 ingekomen aangepaste stukken betrokken bij dit besluit.



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 Heilaarpark 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 januari 2016 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.
- 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 voorzover 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:

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.

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 systeemvloeren, inclusief detaillering, schijfwerking t.b.v. stabiliteit en wapening;
 - Detailberekeningen en werkplaatstekeningen van de staalconstructie;
 - 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)

1. Overwegingen

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

- Het betreffende perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Heilaarpark", waar het in artikel 8 is bestemd als 'Wonen' en in artikel 10 is dubbelbestemd als 'Waarde - Archeologie'.
- Het gewenste bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat in artikel 8 en artikel 10 onder andere is bepaald dat het aantal woningen niet toe mag nemen, er uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd mag worden en er niet meer dan 100 m² nieuwe bebouwing binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' gerealiseerd mag worden. Het bouwplan voldoet hier niet aan, omdat er een nieuwe woning opgericht wordt, waarbij aangebouwde bijgebouwen buiten het bouwvlak komen en de totale oppervlakte meer dan 100 m² is.
- 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 19 juni 2014 is vastgesteld door de gemeenteraad en in werking is getreden op 3 juli 2014, is geen verklaring vereist voor Het realiseren van maximaal 20 woningen of zorggerelateerde woningen en/of studenteneenheden, met inbegrip van bijgebouwen, met een bouwhoogte 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 'Splitsing perceel en bouw van een extra woning (naast Heilaardreef 21)' d.d. 24 februari 2016, 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 23 juni 2016 tot en met 3 augustus 2016. Een ieder kon tijdens deze periode een zienswijze of advies over de ontwerpbesluit indien bij Gemeente Breda, Stads Kantoor, Claudius Prinsenlaan 10, 4811 DJ Breda.

Wij ontvingen zienswijzen.

1. P. M. de Vos, Heilaardreef 12
2. Fam. Van Etten, Warmoezenierstraat 2
3. H.J.A. Naus, Warmoezenierstraat 6
4. F.J. Schuurbijs, Warmoezenierstraat 8

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. De reclamanten hebben op hun verzoek een mondelinge toelichting gegeven op hun ingediende zienswijzen, alsook de aanvrager op zijn aanvraag.

1. P.M. de Vos

Samenvatting 1.1

Reclamants woning is in 2016 opgeleverd en is zo gebouwd dat er maximale privacy is. Dit wordt tenietgedaan door de voorgestelde bouw. De ramen op de 1^e en 2^e verdieping van de nieuwe woning zorgen voor directe inkijk in de tuin, woonkamer, keuken en badkamer.



In de verkoopbrochure van de nieuwe woning staat dat de volwaardige begroeiing een meerwaarde is voor de buurt. In het verleden heeft reclamant ook gekeken naar de bouw van een woning op de onderhavige locatie en destijds is dat verzoek afgewezen met o.a. als argument dat de begroeiing moest blijven, ook als er wel een woning gerealiseerd zou worden. Reclamant wil derhalve ook dat de bestaande begroeiing in ieder geval gehandhaafd blijft.

Beoordeling

Ad 1.1.

In de verkoopbrochure van het kavel naast Heilaardreef 21 staat aangegeven dat 'het bouwperceel is gesitueerd te midden van een volwaardige begroeiing met uitzicht op de oudste notenboom van de regio Breda'. Er staat niet dat de begroeiing in deze staat gehandhaafd moet blijven. De notenboom dient wel behouden te blijven, omdat dit een beschermde boom is volgens de bomenkaart. Deze notenboom staat niet op het verkochte kavel, maar op het kavel Heilaardreef 21.

De koper is voornemens niet alle groenelementen op het kavel aan de zijde van de Heilaardreef te behouden omdat enkele elementen te ver op het perceel en dus te dicht op de nieuw geprojecteerde woning staan. Wel is koper voornemens een volwaardig alternatief terug te planten op het perceel.

Samenvatting 1.2.

Daarnaast geeft reclamant aan dat de nieuwe woning, 2 bouwlagen met een kap, sterk afwijkt van de overige omliggende woningen.

Beoordeling

Ad 1.2.

In de directe omgeving komen diverse woningtypen voor van één bouwlaag met kap, tot twee bouwlagen met kap. De nieuwbouw is ook twee bouwlagen met kap en qua opbouw en hoogte vergelijkbaar met diverse woningen in de omgeving.

Samenvatting 1.3.

Tenslotte vreest reclamant voor waardevermindering van zijn woning en, als er toch gebouwd wordt, zal er planschade worden geclaimd.

Beoordeling

Ad 1.3.

Indien reclamant inderdaad vreest voor waardevermindering van zijn woning door de bouw van de nieuwe woning dan kan te zijner tijd (nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is) een verzoek om planschadevergoeding ingediend worden bij het college. Voor het indienen van een verzoek om planschade zijn wel legeskosten verschuldigd. Slechts in het geval uiteindelijk beoordeeld is dat er een bedrag aan planschade moet worden vergoed, zullen ook deze leskosten terugbetaald worden.

2. Familie van Etten

Samenvatting 2.1.

Reclamant heeft de eigen woning in 2015 gekocht en uit onderzoek bleek dat in het geldende bestemmingsplan aangegeven is dat het aantal woningen niet mag worden vermeerderd en dat er uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd mag worden. De onderhavige aanvraag voldoet hier niet aan en is derhalve in strijd met het bestemmingsplan.

Beoordeling

Ad 2.1.

De constatering dat het verzoek niet voldoet aan de regelgeving van het geldende bestemmingsplan is juist. Dat is ook de reden dat de procedure van de omgevingsvergunning met afwijking is gestart. Nadat de omgevingsvergunning de gehele procedure heeft doorlopen is, en de vergunning is onherroepelijk, er tevens toestemming verleend om af te mogen wijken van het bestemmingsplan.

Samenvatting 2.2.

Uit het bouwplan blijkt dat er een lange muur van 11 meter pal tegen de Warmoezenierstraat komt en dit is ontoelaatbaar vanuit esthetisch oogpunt. Het huidige landelijke karakter van het gebied zal tenietgedaan worden. De Warmoezenierstraat verandert van een weidse straat naar een smal en foeilelijk weggetje en past totaal niet in het beeld van en is in strijd met de doelstellingen van het ontwerp van het Heilaarpark. Reclamant heeft geen bezwaar tegen de bouw van een woning, als deze maar binnen het bouwblok past.



Beoordeling

Ad 2.2.

Op het perceel waar de nieuwe woning gesitueerd is, is in het vigerende bestemmingsplan geen bouwblok opgenomen. De woning is binnen het gesplitste perceel gesitueerd en de garage ligt aan de zijde van de Warmoezeniersstraat.

Naar aanleiding van de zienswijzen heeft de koper aangegeven de woning in zuidelijke richting op te willen schuiven, zodat de muur van de garage niet 0,5 meter maar 2,0 meter uit de perceelsgrens komt te staan. Tegen de garage zal in deze strook ruimte een groene haag geplant worden. Deze haag zal ongeveer op dezelfde afstand van de straat afliggen als de hagen aan de overzijde.

Bij het beoordelen van deze aanpassing hebben wij ook gekeken naar de percelen in de directe omgeving. De woning op nummer 6 heeft ook een hoge haag op de perceelsgrens, waarbij wel een strook gemeentegroen (gras) van circa 2 meter breed aanwezig is tussen deze perceelsgrens en de straat. De woning op nummer 8 heeft een hek van 1,2 – 1,5 meter hoog op de perceelsgrens staan, die overigens wel zonder begroeiing is. De nieuw voorgestelde situering van de woning past ons inziens in het beeld van de omliggende woningen en wij kunnen instemmen met deze gewijzigde situatie.

Samenvatting 2.3.

Het woongenot zal aanzienlijk achteruit gaan en de waarde van de woning zal dalen waardoor planschade optreedt.

Beoordeling

Ad 2.3.

Voor ons oordeel verwijzen wij naar het gestelde onder beoordeling 1.3.

3. H.J.A. Naus

Samenvatting 3.1.

Bij de koop in 2003 van zijn perceel heeft reclamant zich gebaseerd op de verkoopbrochure en het bestemmingsplan Heilaarpark.

Uit het bouwplan blijkt dat er een lange muur van 11 meter pal tegen de Warmoezenierstraat komt en dit is ontoelaatbaar vanuit esthetisch oogpunt. Het huidige landelijke karakter van het gebied zal tenietgedaan worden. De Warmoezenierstraat verandert van een weidse straat naar een smal en foeilelijk weggetje en past totaal niet in het beeld van en is in strijd met de doelstellingen van het ontwerp van het Heilaarpark. De gevolgen van de nieuwbouw aan de zijde van de Warmoezenierstraat zijn aanzienlijk. Er komt een opeenvolging van zijgevels, namelijk van de nieuw te bouwen garage en de gevel van de bestaande garage op nummer 21 en dit zal het straatbeeld ernstig aantasten.

Alle aanwezige woningen zijn op minimaal 10 meter vanaf de straatzijde van het bouwperceel gebouwd (conform het geldende bestemmingsplan). Uitzondering hierop zijn de 4 woningen aan de Warmoezenierstraat 5 t/m 11, deze staan op minimaal 4 meter afstand van de voorkant van hun perceel. Tenslotte vormt de bestaande garage van het adres Heilaardreef 21, recht tegenover reclamants huis, ook een grote uitzondering. De nieuwe woning zou aan de zijde Warmoezenierstraat ook minimaal 4 meter uit de perceelsgrens gesitueerd moeten worden, zoals dit overal geldt in Heilaarpark.

Beoordeling

Ad 3.1.

Naar aanleiding van de zienswijzen heeft de koper aangegeven de woning in zuidelijke richting op te willen schuiven, zodat de muur van de garage niet 0,5 meter maar 2,0 meter uit de perceelsgrens komt te staan. Tegen de garage zal in deze strook ruimte een groene haag geplant worden. Deze haag zal ongeveer op dezelfde afstand van de straat afliggen van de haag aan de overzijde, bij reclamant.

Voor de afstand van de woning (het hoofdgebouw) tot de weg dient te worden aangesloten op de rooilijn aan de zuidzijde van de Warmoezeniersstraat en dat is minimaal 4 meter vanaf de voorzijde van het perceel. De gevraagde woning voldoet hier aan. Door het opschuiven van de garage en de woning zal de woning zelfs circa 5,5 meter van de Warmoezeniersstraat af komen te liggen. Wij verwijzen ook naar het gestelde onder beoordeling 2.2.

Samenvatting 3.2

De ruimtelijke onderbouwing is onvolledig. Er wordt geen aandacht geschonken aan de Warmoezenierstraat terwijl de invloed van de nieuwe woning daar het grootst is. Ook staat aangegeven dat de kavels nog onbebouwd zijn.



Beoordeling

Ad 3.2.

In de ruimtelijke onderbouwing is volgens ons ook gekeken naar de woningen in de Warmoezeniersstraat en zeker is de gehele directe omgeving van de bouwlocatie in beeld gebracht en bekend bij ons. Het is overigens wel juist dat in de ruimtelijke onderbouwing staat aangegeven dat enkele kavels nog onbebouwd zijn, terwijl deze inmiddels wel bebouwd of in aanbouw zijn. Dit is een kleine omissie die niet van invloed is op de beoordeling van deze aanvraag.

Samenvatting 3.3.

De woning past niet in het straatbeeld. De woning is te groot voor het kavel, heeft een nokhoogte die een complete verdieping hoger is dan de woningen die grenzen aan dit perceel en van de woningen aan dezelfde kant van de Warmoezenierstraat. In verband met het karakter van het Heilaarpark moet de nokhoogte niet uitstijgen boven de nokhoogte van de omringende woningen.

Beoordeling

Ad 3.3.

In de directe omgeving komen diverse woningtypen voor, van één bouwlaag met kap tot twee bouwlagen met kap. Het geldende bestemmingsplan laat voor een woning een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 10 meter toe. Daar voldoet de nieuwe woning aan. De nieuwbouw is twee lagen met kap en is qua opbouw en hoogte vergelijkbaar met diverse woningen in de omgeving. Het betreft dan niet de direct aangrenzende woningen maar wel woningen in de nabijheid.

4. F.J. Schuurbijs

Samenvatting 4.1.

Het bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan waarin o.a. is bepaald dat het aantal woningen niet mag worden vermeerderd.

Het oorspronkelijke bestemmingsplan voorzag in grote kavels in de binnenring met daaromheen kleinere kavels. De bewoners van de huizen Warmoezenierstraat 4 t/m 8 waren destijds verplicht grote kavels (tegen dito prijzen) af te nemen omdat er geen andere bebouwing meer zou plaatsvinden. In de destijds uitgegeven brochure 'uitgifte particuliere bouw kavels in bestemmingsplan Adriaan Klaassenstraat' noch in de meegestuurde koopovereenkomst voor de koop van zijn kavel in 2006 is een bouwvlak opgenomen op de hoek waar nu bebouwing voor wordt gevraagd. In de brochure was ook aangegeven dat de voortuinen alleen maar voor groenvoorzieningen gebruikt mogen worden om het landelijke karakter in de openbare ruimte tot uitdrukking te laten komen.

Beoordeling

Ad 4.1.

Juist omdat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het geldende bestemmingsplan is de procedure van de omgevingsvergunning met afwijking gevoerd. Voor ons oordeel omtrent dit onderdeel van het bezwaar verwijzen wij naar het gestelde onder beoordeling 2.2.

In de door reclamanten aangehaalde verkoopbrochure is van 2006 is een beschrijving gegeven van de regels van het geldende bestemmingsplan maar, zoals al is aangegeven, wordt nu de procedure gevoerd om af te mogen wijken van het bestemmingsplan.

Samenvatting 4.2.

In de ruimtelijke onderbouwing op pag. 2 staat aangegeven dat de nieuwe woning een meerwaarde heeft voor de woonbuurt maar reclamant is het hiermee niet eens. Door de bouw verdwijnt een mooie tuin die wel meerwaarde heeft. Daarnaast staat de hoogte en oppervlakte van de extra woning niet in verhouding tot de grootte van het perceel. Circa 100 m2 aan nieuwbouw wordt gerealiseerd, waarvan circa 62 m2 buiten het bouwvlak, pal tegen de Warmoezenierstraat tegenover de woningen op nummer 4 t/m 8. De bewoners kijken straks op een muur van 11 meter lang en meer dan 5 meter hoog.

Reclamant geeft aan dat niet afgeweken moet worden van de voorwaarden uit het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast geeft reclamant aan dat de voorgestelde woning beter tot zijn recht komt op een perceel van 1.500 m2.

Beoordeling

Ad 4.2.

Of de nieuwbouw een meerwaarde heeft voor de buurt, zoals in de ruimtelijke onderbouwing staat aangegeven, moet bezien worden vanuit het perspectief van de schrijver hiervan. Bezwaarmakers ervaren dat inderdaad anders; voor een beoordeling of de woning op deze locatie aanvaardbaar is, is deze passage niet doorslaggevend.



Het totale perceel Heilaardreef 21 is het grootste perceel in deze omgeving en door splitsing worden de beide gesplitste percelen net wat kleiner dan de overige percelen. De gewenste woning komt ons inziens ook tot zijn recht op het aldus gesplitste perceel.

De nieuwe woning is centraal op het perceel gesitueerd, in het verlengde van de rooilijn van de woningen aan de Warmoezeniersstraat. Alleen de garage ligt buiten deze rooilijn. De garage is overigens groot 39 m² en niet 62 m². Door het opschuiven van de garage en de woning zal niet 0,5 maar 2.0 meter van de perceelsgrens gebleven worden. De strook ruimte die ontstaat wordt groen aangeplant.

Voor ons oordeel verwijzen wij ook naar het gestelde onder beoordeling 2.2 en 3.1.

Samenvatting 4.3.

Op pagina 8 van de ruimtelijke onderbouwing staat dat een aantal kavels nog niet is bebouwd, doch dit is onjuist. Aangegeven staat ook dat de beide kavels na splitsing goed passen binnen de bebouwingsstructuur en de maat van de omliggende middelgrote kavels. Reclamant is het hier niet mee eens, het ruimtelijk effect van de Warmoezenierstraat wordt heel sterk verminderd.

Door de realisatie van de garage buiten het bouwvlak en pal tegen de Warmoezenierstraat ontstaat een nauwe steeg. De verplichting voor de huidige bewoners om de woningen op tenminste 10 meter van de straat te bouwen in verband met het ruimtelijke effect, wordt geheel teniet gedaan. Geen van de aanwezige woningen zijn gebouwd pal tegen de Warmoezenierstraat; alleen de bestaande garage van Heilaardreef 21 als uitzondering.

Beoordeling

Ad 4.3.

Aan de zuidzijde van de Warmoezeniersstraat staan de woningen overal minimaal 4 meter van de erfgrens en niet 10 meter. Dit geldt alleen niet voor de woning Heilaardreef 21, welke er al stond voordat de woonwijk hieromheen gebouwd werd. Het bouwvlak voor de kavels aan de zuidzijde van de straat is dus 4 meter van de straat afgelegen en voor de kavels aan de noordzijde is dit 10 meter. De nieuwe woning ligt ook 4 meter van de erfgrens en 0,5 meter. Inmiddels is een gewijzigde tekening ingediend waarbij de bebouwing nog 1,5 meter opschuift.

Wij vinden dit aanvaardbaar en verwijzen ook naar het gestelde onder beoordeling 2.2 en 3.1.

Samenvatting 4.4.

Door de bouw van de garage buiten het bouwvlak pal tegen de Warmoezenierstraat met een uitrit op de hoek van de Heilaardreef/Warmoezenierstraat neemt de verkeersonveiligheid toe: er komt nog minder overzicht in de toch al smalle straat.

Beoordeling

Ad 4.4.

De inrit op de hoek Heilaardreef/Warmoezenierstraat is een bestaande inrit die door de nieuwe koper ook gedeeltelijk gebruikt zal gaan worden. De koper heeft aangegeven om de haag op de hoek lager te maken om het overzicht op de straat te behouden.

Voorts verwijzen wij naar het gestelde onder beoordeling

Samenvatting 4.5.

Reclamant gaat ervan uit dat, indien toch gebouwd gaat worden, er niet geheid gaat worden maar geboord. Wordt er toch geheid, dan dient dit in de omgevingsvergunning opgenomen te worden.

Beoordeling

Ad 4.5.

De woning zal op staal gebouwd worden en niet op palen.

Conclusie

Gezien bovenstaande overwegingen en onder afweging van de belangen van aanvrager enerzijds en bezwaarmakers anderzijds, zijn wij van mening dat het voorgenomen bouwplan met de gewijzigde situering aanvaardbaar is op deze locatie.

De zienswijzen leiden dan ook tot aanpassing van het plan maar niet tot weigering hiervan.

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 6 oktober 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, mevr. O.J. Möschner. U bereikt haar op maandag, dinsdag van 09.00 tot 12.00 uur en van 14.00 tot 16.00 uur en donderdag van 09.00 tot 15.00 uur op telefoonnummer (076) 529 38 12 of via e-mail: oj.moschner@breda.nl. Houdt u het registratienummer van de aanvraag bij de hand. Dat is 2016/0617.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders

Beleidsadviseur A
O.J. Möschner

Dit bericht is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Ter informatie of ter inzending:

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