



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
20 april 2017

Ons kenmerk
2016/1541

Onderwerp
Besluit omgevingsvergunning

Telefoon
14 076

Bijlagen
-

Geachte heer,

Uw aanvraag

Op 7 juni 2016 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning met ondergrondse laag op de locatie Overveldsestraat Prinsenbeek kadastraal bekend als gemeente Prinsenbeek, sectie H, nummer 1759. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer 2016/1541.

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 32 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 uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden, in gevallen waarbij dat in een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald
3. 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 uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden, in gevallen waarbij dat in een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald aan artikel 2.11 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;

De activiteit kappen heeft u op 3 oktober 2016 ingetrokken. U mag de vergunningsplichtige bomen pas gaan kappen als u een onherroepelijke omgevingsvergunning hiervoor heeft. U dient hiervoor een omgevingsvergunning met de activiteit kappen aanvragen.

De activiteit uitrit aanleggen of veranderen blijkt na toetsing vergunningsvrij te zijn.

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 de op 13 juni 2016, 21 juni 2016, 2 augustus 2016 en 5 september 2016 ingekomen aangepaste stukken betrokken bij dit besluit.

Advies, aanwijzing minister, verklaring van geen bedenkingen

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). Daarom stuurden wij onmiddellijk na ontvangst van uw aanvraag een exemplaar ervan naar de raad.

Op 29 september 2016 ontvingen wij van de raad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen. Er is 1 zienswijze ingediend en deze heeft geleid tot aanpassing van het plan. De raad heeft vervolgens op 6 april 2017 de verklaring van geen bedenkingen verleend.

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 Buitengebied Noord 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 15 december 2015 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):
 - Voor aanvang werkzaamheden van de bouwput dient een werkplan ter goedkeuring te worden ingediend; inclusief berekening van de grondkerende constructie;
 - Voor aanvang werkzaamheden van de bemaling dient een werkplan ter goedkeuring te worden ingediend, inclusief het bemalingadvies en invloed voor de omliggende bebouwing;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de funderingsconstructie, inclusief detaillering en wapening. In het plan worden trekankers toegepast. De trekanker beproeven conform de geldende regels. De resultaten van de beproeving worden in een rapport aan de gemeente Breda verstrekt. ;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de betonconstructie- onderdelen, inclusief detaillering en wapening;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van alle verbindingen tussen verschillende constructieonderdelen;
 - 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 "Buitengebied Noord", waar het in artikel 16 is bestemd als 'Wonen' en in artikel 18 is dubbelbestemd als 'Waarde - Archeologie'.
- Het gewenste bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat in artikel 16.2 onder andere bepaald is dat de woning uitsluitend ter plaatsen van het bouwvlak gebouwd mag worden, met een inhoud van maximaal 750 m³. Tevens is in artikel 18.2 onder andere bepaald dat niet meer dan 100 m² nieuwe bebouwing opgericht mag worden binnen de Waarde - Archeologie. Het bouwplan voldoet hier niet aan, omdat de woning voor een groot deel buiten het bouwvlak opgericht wordt en een inhoud krijgt van ongeveer 1400 m³, tevens wordt meer dan 100 m² nieuwe bebouwing gerealiseerd binnen de Waarde - Archeologie..
- 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 29 september 2016 is door de gemeenteraad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het bouwen van een woning met ondergrondse laag en het kappen van 1 boom.
- Gelet op de ruimtelijke onderbouwing Overveldsestraat 5 te Prinsenbeek van 14 juni 2016, waarin wordt aangetoond 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 uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden, in gevallen waarbij dat in een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald (artikel 2.11 Wabo)

1. Overwegingen

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

- Het betreffende perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Noord", waar het in artikel 16 is bestemd als 'Wonen' en in artikel 18 is dubbelbestemd als 'Waarde - Archeologie'.
- In artikel 18 is onder andere bepaald dat het verboden is zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:
 - Het verlagen, vergraven of egaliseren van de bodem;

De aanvraag ziet op het bouwen van een woning en het inrichten van het bijbehorende terrein, waaronder het aanleggen van een vijver en het veranderen van de hoogte van het terrein. De vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden aanwezig in het terrein.

- Wij zijn van mening dat wij de gevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning met ondergrondse laag en het aanleggen van een vijver kunnen verlenen. Om tot deze conclusie te komen hebben wij de volgende afweging gemaakt:

Zoals in de bijgevoegde Ruimtelijke Onderbouwing weergegeven is wordt er op basis van een door de gemeente goed gekeurd Programma van Eisen een proefleuvenonderzoek uitgevoerd, waarna onder archeologische begeleiding de grondwerkzaamheden uitgevoerd kunnen worden. Hiermee is de archeologische waarde in het terrein voldoende gewaarborgd.

Ter inzage legging

Het ontwerpbesluit heeft na publicatie op de website www.breda.nl met uw aanvraag en de bijlagen ter inzage gelegen van 20 oktober 2016 tot en met 30 november 2016. Een ieder kon tijdens deze periode een zienswijze of advies over de ontwerpbesluit indienen bij Gemeente Breda, Stads kantoor, Claudius Prinsenlaan 10, 4811 DJ Breda.

Wij ontvingen zienswijzen.

De ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen hebben van 20 oktober t/m 30 november 2016 ter inzage gelegen. Tijdens deze terinzagetermijn is een zienswijze ingediend door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

Beoordeling zienswijze

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

Zienswijze Gedeputeerde Staten

Samenvatting

Aangegeven wordt dat het verzoek de herbouw en vergroting van een woning betreft binnen de woonbestemming, maar buiten het vigerend bouwvlak. De locatie is gelegen binnen gemengd landelijk gebied met de aanduiding 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling'.

Een van de uitgangspunten is dat van kwaliteitsverbetering van het landschap moet blijken bij het herbouwen van de gevraagde woning in het buitengebied en de provincie is van mening dat dit voor de onderhavige aanvraag nog niet in lijn is met de Verordening.

Uitgangspunt van kwaliteitsverbetering van het landschap betekent onder meer dat elke ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, zoals o.a. opgenomen in artikel 3.2. van de Verordening.

Met de gemeente zijn afspraken gemaakt over de kwaliteitsverbetering middels de Landschapsinvesteringsregeling Breda.



Nu er sprake is van een vergroting van een woning tot meer dan 750 m³ en een vergroting van het bestemmingsvlak 'wonen' tot meer dan 3000 m² is hier sprake van een zogenaamde categorie 3-ontwikkeling, waarvoor kwaliteitsverbetering is vereist.

De provincie constateert dat in de ruimtelijke onderbouwing de kwaliteitsverbetering niet is opgenomen en dat er derhalve strijd is het genoemde artikel 3.2. van de Verordening.

Beoordeling

De omgevingsvergunning voor de Overveldsestraat 5 bevat de sloop en herbouw van een bestaande woning. De bestaande woning heeft al een inhoud van meer dan 750 m³. Met de sloop en herbouw worden niet meer m³ woning en ook niet meer m² aan bijgebouwen gerealiseerd dan er nu al op het perceel aanwezig zijn. Er is ons inziens dus geen sprake van vergroting van de woning.

Initiatiefnemer heeft een stuk grond van zijn buurman aangekocht. Dit heeft hij gedaan met als doel om meer vrije ruimte te hebben rondom zijn woning. Op het aangekochte perceel bestond bijvoorbeeld de mogelijkheid voor het realiseren van tunnelkasten en nu initiatiefnemer deze grond in bezit heeft, hoeft hij hiervoor niet meer te vrezen.

Het aangekochte perceel heeft een oppervlak van 5.300 m². In de oorspronkelijke ruimtelijke onderbouwing was aangegeven dat dit toegevoegd zou worden aan zijn perceel met de bestemming 'wonen'. Echter, o.a. naar aanleiding van deze zienswijze is besloten het nieuwe perceel niet toe te voegen aan het woonperceel, maar dat het zal worden ingericht als natuurzone.

Bij de eerstvolgende herziening van het geldende bestemmingsplan zal deze zone de bestemming 'natuur' krijgen.

Het woonperceel met de bestemming 'wonen' blijft even groot als in het huidige bestemmingsplan en kwaliteitsverbetering op grond van de provinciale verordening is niet aan de orde.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is de ruimtelijke onderbouwing aangepast en is de situatietekening gewijzigd.

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 27 april 2017.

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. Zorg er voor 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**

U dient voor de vergunningsplichtige bomen een omgevingsvergunning met de activiteit kappen aanvragen.

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 2016/1541.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders

Beleidsadviseur A
O.J. Möschner

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.

Ter informatie of ter inzending:

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