



Smallsteps B.V.
T.a.v. de heer M. Valk
Postbus 586
7550 AN Hengelo

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
13 september 2017

Ons kenmerk
2016/0567

Onderwerp
Besluit omgevingsvergunning
BAG-ID: 0758100000032387

Telefoon
14 076

Bijlagen
19

Geachte heer Valk,

Uw aanvraag

Op 4 maart 2016 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een extra gebouw voor kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang gedurende de dagperiode (7.00 tot 19.00 uur) op de locatie Liesboslaan Breda kadastraal bekend als gemeente Princenhage, sectie P - nummer(s) 2206. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer 2016/0567.

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 17 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 voorwaarden u zich moet houden.

Activiteiten

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteit(en):

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:

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.

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 11 maart 2016 verzocht de aanvraag aan te vullen. Op 8 mei 2017 hebben wij besloten uw aanvraag in behandeling te nemen.

Uw aanvraag voldoet aan de vereisten.



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 'Princenhage Haagpoort' 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 22 maart 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

- Ten behoeve van het heiwerk dient een bouwveiligheidsplan of werkplan te worden ingediend, volgens artikel 2.4, onder a. van de Regeling omgevingsrecht (MOR) waarin de maatregelen welke getroffen worden om trillingschade en -hinder tijdens de heiwerkzaamheden te beperken zijn opgenomen;
- Voor elk van de onderstaande werkzaamheden dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang van deze werkzaamheden de volgende stukken ter goedkeuring van de gemeente Breda te worden ingediend. Deze stukken dienen te voldoen aan het gestelde in de Regeling omgevingsrecht (MOR):
 - Definitief palenplan inclusief paalberekening en paalwapening;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de funderingsconstructie, inclusief detaillering en wapening;
 - Detailberekeningen en werkplaatstekeningen van de staalconstructie;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van alle verbindingen tussen verschillende constructieonderdelen.



Installatietechnische voorschriften

Uiterlijk 3 weken voor de ingebruikname van het bouwwerk dienen de navolgende stukken ter goedkeuring te worden ingediend bij het bevoegd gezag:

- Programma van eisen van de brandmeldinstallatie conform de regeling Brandmeldinstallaties 2002. Voordat het gebouw in gebruik wordt genomen moet een kopie van een geldig certificaat zijn overlegd.
- Programma van eisen van de ontruimingsalarminstallatie conform de vigerende NEN 2575. Voordat het gebouw in gebruik wordt genomen moet een kopie van een geldig installatieattest zijn overlegd.

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 'Princenhage Haagpoort' van toepassing is;
- Het perceel heeft hierin de bestemming 'Wonen', 'Waarde cultuurhistorie' en 'Waarde archeologie';
- Het gewenste bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat in artikel 20.2.1 onder andere is bepaald dat per bouwperceel maximaal één hoofdgebouw is toegestaan. Het bouwplan voldoet hier niet aan omdat, gevraagd wordt bij het bestaande hoofdgebouw op perceel PCH 2206 G een tweede kinderdagverblijfbouwing in de vorm van een Vlaamse schuur te realiseren;
- 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 2 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 een Vlaamse schuur voor een derde kinderdagverblijfbouwing. 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 "Ruimtelijke onderbouwing KDV Princenhoeve" d.d. '30 mei 2017, 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 is bekendgemaakt op www.officielebekendmakingen.nl (www.overheid.nl) met uw aanvraag en de bijlagen. Het ontwerpbesluit heeft ter inzage gelegen van 29 juni tot en met 9 augustus 2017. Een ieder kon na de eerste dag van bekendmaking binnen een periode van zes weken een zienswijze of advies over de ontwerpbeschikking indienen bij de Gemeente Breda, Stads Kantoor, Claudius Prinsenlaan 10, 4811 DJ Breda.

Wij ontvingen (een) zienswijze(n):

Samenvatting zienswijzen

Hieronder vindt u een samenvatting van de zienswijzen:

1. Zienswijze

Samenvatting 1

Reclamant heeft momenteel al veel hinder van geluidsoverlast van het kinderdagverblijf, vooral op de momenten dat de kinderen naar buiten worden gestuurd en uren huilen. Hierover is ook al verschillende keren een klacht ingediend bij het kinderdagverblijf. Reclamant maakt zich zorgen om het welzijn van de kinderen en vindt o.a. dat kinderen niet opgegroeid moeten worden in de nabijheid van een snelweg.



Beoordeling

Ad 1.

Op de locatie zijn momenteel twee gebouwen aanwezig voor de buitenschoolse opvang en kinderopvang. De huidige procedure betreft het bouwen van een derde gebouw op het achtererf ter plaatse van het nu nog aanwezige zwembad. Deze nieuwbouw zal vanaf de Liesboslaan niet of nauwelijks te zien zijn.

De door reclamant ervaren huidige geluidsoverlast komt momenteel door het gebruik van de twee bestaande gebouwen. Het kinderdagverblijf is op geluidgevoelige momenten, te weten 's avonds en 's nachts, niet in bedrijf. De afstand van het bestaande gebouw op nummer 30 ligt circa 59 meter van de voorgevel van de woning Liesboslaan 55.

De nieuwbouw is, zoals gezegd, achter dit bestaande gebouw gesitueerd en de afstand bedraagt dan circa 90 meter.

Hinder wordt in zijn algemeenheid bepaald aan de hand van door de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) bepaalde normen. Geluidshinder wordt voornamelijk veroorzaakt door spelende kinderen op het buitenterrein. Op basis van de VNG-normen moet daarom voor geluid een afstand aangehouden worden van 30 meter vanaf de dichtstbijzijnde woningen.

De woning van reclamant ligt op circa 59 meter vanaf het bestaande gebouw en op circa 90 meter van de voorgestelde nieuwbouw en voldoet daarmee aan de gestelde normen.

Samenvatting 2.

Er is veel parkeeroverlast en de bewoners in de directe omgeving kunnen nauwelijks in de buurt van het eigen huis parkeren.

Beoordeling

Ad 2.

Op grond van het beleid Parkeer- en Stallingsnormen van de gemeente Breda moet een bedrijf voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein. In dit beleid zijn hiervoor normen opgenomen en voor de voorgestelde uitbreiding geldt een norm van 0,8 parkeerplaats per arbeidsplaats. Er wordt 4,5 fte aan personele capaciteit toegevoegd, hetgeen neerkomt op een aantal van 4 extra parkeerplaatsen.

Op het terrein zijn 25 parkeerplaatsen opgenomen en daarmee wordt ruimschoots aan de norm voldaan. Algemeen geldt dat een eventueel bestaand parkeerprobleem niet opgelost hoeft te worden door de aanvrager van een nieuwe ontwikkeling.

De bestaande en nieuwe gebouwen liggen aan de noordzijde van reclamants woning, welke door de Liesboslaan van elkaar worden gescheiden. De piekmomenten voor halen en brengen van de kinderen ligt in de spitsuren, te weten tussen globaal 7.30 en 9.00 en 16.00 – 18.00 uur en dan van maandag tot vrijdag. Gedurende deze periode zal het wat drukker zijn met het parkeren in verband met het halen en brengen van de kinderen. Op het terrein zijn echter genoeg parkeerplaatsen aanwezig voor zowel het personeel als voor het halen en brengen. De uitbreiding van het kinderdagverblijf met een derde gebouw zal ons inziens geen verergering van een eventueel bestaand parkeerprobleem met zich meebrengen.

Samenvatting 3.

De Liesboslaan heeft de afgelopen jaren een enorme metamorfose ondergaan en van een fijne straat om in te wonen wordt dit nu niet meer als positief ervaren.

Beoordeling

Ad 3.

Een stad is onderhevig aan veranderingen en dit is uiteraard ook in de Liesboslaan en omgeving gebeurd. Of dit als positief of negatief wordt ervaren is zeer persoonlijk. In zijn algemeenheid kan aangegeven worden dat bij nieuwe ontwikkelingen de directe omgeving in ogenschouw wordt genomen en de ontwikkelingen geen negatieve effecten veroorzaken op het woon- en leefklimaat van de bestaande omgeving.

Conclusie

De zienswijzen beoordelen wij als ongegrond en geven geen aanleiding tot aanpassing van de omgevingsvergunning. Deze kan worden verleend.

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 14 september 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. 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.

U heeft tevens middels het aanvraagformulier omgevingsvergunning een melding voor het brandveilig gebruik van het bouwwerk gedaan. Deze melding is in behandeling bij de Brandweer Midden en West Brabant. Zij zullen deze melding separaat afhandelen. Het is mogelijk dat bij de afhandeling van de melding voorschriften gesteld worden die niet in deze omgevingsvergunning opgenomen zijn.

U heeft tevens middels het aanvraagformulier omgevingsvergunning een melding voor in het kader van het Activiteitenbesluit artikel 8.19 of 8.40 gedaan. Deze melding is in behandeling bij de afdeling Milieu. Zij zullen deze melding separaat afhandelen. Het is mogelijk dat bij de afhandeling van de melding voorschriften gesteld worden die niet in deze omgevingsvergunning opgenomen zijn.

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 www.officielebekendmakingen.nl (www.overheid.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 2016/0567.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders

Beleidsadviseur A
J.P.H. Hoevenaars

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.



Ter informatie of ter inzending:

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