

<b>Uw brief</b>	<b>Datum</b> 9 september 2021	<b>Ons kenmerk</b> Z2020-007014
<b>Onderwerp</b> Ontwerpbesluit omgevingsvergunning BAG-ID: -	<b>Informatie</b> <a href="http://www.breda.nl/contact">www.breda.nl/contact</a> 14 076	<b>Bijlagen</b> Div.

Geachte,

### **Uw aanvraag**

Op 23 december 2020 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning en het aanleggen van een in/uitrit op de locatie Spoorstraat Prinsenbeek, tussen de huisnummers 13 en 17, kadastraal bekend als gemeente Prinsenbeek, sectie C - nummer 2231. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer: Z2020-007014.

### **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 21 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)

### **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;
- 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).

Wij hebben u op 4 maart 2021 verzocht de aanvraag aan te vullen. Op 15 maart 2021 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 perceel is gelegen binnen het gebied waarop bestemmingsplan "Steenakker" 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.
- Het bouwplan voldoet aan de criteria gesteld in de nota Welstandsbeleid. Wij zijn dan ook 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 overwogen 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 Veiligheid en Leefomgeving. Hiertoe dient u tijdig een afspraak te maken;
- De onderstaande stukken dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang van deze werkzaamheden ter goedkeuring van de Gemeente Breda te worden ingediend. Het indienen van deze documenten, doet u door deze documenten en het geleide-formulier uit de kennisgevingen te sturen naar [vergunningen@breda.nl](mailto:vergunningen@breda.nl), onder vermelding van het kenmerk. 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 betonconstructie- onderdelen, inclusief detaillering en wapening;
  - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de prefab systeemblokken, inclusief detaillering, schijfwerking t.b.v. stabiliteit en wapening;
  - Detailberekeningen en werkplaatstekeningen van de staalconstructie;
  - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de dak- en/of kapconstructies, inclusief detaillering;
  - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van alle verbindingen tussen verschillende constructieonderdelen;

Wij verzoeken u de gegevens via [vergunningen@breda.nl](mailto:vergunningen@breda.nl) te mailen. U kunt uw gegevens bij uw aanvraag toevoegen onder uw bestaande registratienummer. Dit is nummer: Z2020-07014.

U mag overigens pas beginnen met deze handelingen na toestemming van de afdeling Vergunningen en Voorzieningen.

## Voorschriften archeologie:

- Conform het selectiebesluit (achter evaluatie geplakt) moet de ontgraving op terrein onder archeologische begeleiding te worden uitgevoerd; een archeoloog dient aanwezig te zijn bij het ontgraven van de bouwput (en eventuele andere ontgravingen).

## Voorschriften wet natuurbescherming:

- Uit de uitgevoerde Quicksan flora en fauna (Veldbiologische Werken, 21 mei 2020, bijlage 13 bij dit besluit), is gebleken dat de werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd mits aan de volgende voorschriften wordt voldaan:
  - Voor aanvang van de werkzaamheden dient het plangebied gecontroleerd te worden op aanwezigheid van broedende vogels. Ook tijdens de werkzaamheden dient regelmatige controle op aanwezigheid van broedende vogels plaats te vinden. Voorkom verstoring bij aan- en afvoer van materieel. Plaats geen materiaal tegen beplanting.
  - Ook voor mogelijke aanwezigheid van Egel of Huiszwaluw dient Zorgplicht in acht te worden genomen. Voorkom opslag van materialen waaronder dieren kunnen gaan verblijven.
- Uit de door u opgestelde stikstofoets (bijlage 12 bij dit besluit) is gebleken dat het projecteffect op Natura 2000-gebieden ten gevolge van zowel de aanleg- als de gebruiksfase kleiner dan of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar. Om die reden is geen sprake van een vergunningplichtige activiteit als bedoeld onder artikel 2.1, lid 1, sub i Wabo. De berekeningen zijn realistisch en correct uitgevoerd.

Wij wijzen u er nadrukkelijk op, dat indien u de werkzaamheden niet uitvoert conform de uitgangspunten van de stikstofoets (zoals de stageklasse en uurinzet van mobiele werktuigen), er alsnog sprake kan zijn van een vergunningplichtige activiteit. U loopt dan het risico dat het bevoegd gezag de werkzaamheden om die reden stil kan leggen.



## Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheers verordening, 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 perceel is gelegen binnen het gebied waarop bestemmingsplan Steenakker van toepassing is.
- Het perceel heeft hierin in artikel 14 en 16 de bestemming wonen en waarde archeologie.
- Het gewenste bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat in artikel 14.2.1 onder b is bepaald dat het aantal woningen niet mag worden vermeerderd. Het bouwplan voldoet hier niet aan omdat, gevraagd wordt het perceel te splitsen en er een woning op te bouwen.
- Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a., onder 3<sup>o</sup> 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 16 juni 2016 is door de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5, derde lid Besluit omgevingsrecht (Bor)afgegeven voor gevallen waarvoor geen verklaring is vereist. 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 "Omgevingsvergunning met afwijking, locatie Spoorstraat 17" te Prinsenbeek d.d. 11 maart 2021 (bijlage 5 bij dit besluit), 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.

### 2. Voorwaarden

Aan de omgevingsvergunning kunnen met het oog op het belang welke is aangegeven voor de activiteit gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit bij of krachtens artikel 2.12 voorschriften worden verbonden. Wij hebben besloten de volgende voorwaarden te verbinden:

- De vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap in de vorm van een ecologische zone, zoals deze is opgenomen in bijlage 4 bij dit besluit (bijlage 4 ecologische zone inrichting.pdf) bij de vergunning is opgenomen, dient binnen twee jaar na het realiseren van de vergunde ruimtelijke activiteit te worden aangelegd en in stand te worden gehouden.
- Alle bodemverstorende werkzaamheden moeten worden uitgevoerd conform Programma van Eisen (bijlage 16 bij dit besluit). Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden, bij de ontgraving van de bouwput, dient tijdig (minimaal 2 weken van tevoren, maar graag eerder indien datum uitvoering eerder bekend is) contact te worden opgenomen met de archeologisch uitvoerder. Tevens dient de contactpersoon van de gemeente Breda, F.J.C. Peters, te worden geïnformeerd via [fjc.peters@breda.nl](mailto:fjc.peters@breda.nl).



## 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 maken en hebben van een uitweg ten behoeve van het perceel Spoorstraat Prinsenbeek tussen de huisnummers 13 en 17.
- 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. Er worden geen openbare groenvoorzieningen verwijderd ten gevolge van de aanleg van deze 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 de uitweg heeft geen nadelige invloed op de openbare parkeercapaciteit.
- Door het stellen van voorschriften kunnen de hierboven genoemde belangen voldoende worden beschermd.

Op basis van het voorgaande overwogen wij dat, gelet op artikel 2.18 Wabo juncto artikel 2:6, lid 4 van de Algemene Plaatselijke Verordening Breda 2018 (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.
2. U moet rekening houden met de aanpassingen en opmerkingen die op de tekening staan vermeld.
3. De openbare ruimte waarop de uitweg is aangelegd blijft eigendom van de gemeente Breda. Parkeren op het gedeelte van de uitweg in de openbare ruimte is niet toegestaan, U mag alleen parkeren op de particuliere gronden die u middels een overeenkomst in gebruik heeft of uw eigendom zijn.
4. Er mogen op of over het eigendom van de gemeente geen (draaiende delen van) hekken of werken van welke aard dan ook worden aangebracht, tenzij hiervoor vooraf door de gemeente Breda schriftelijk toestemming is verleend.
5. 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 brief met kostenopgave.
6. Ook eventuele toekomstige aanpassingen of herstelwerkzaamheden aan de uitweg op gemeentegrond zullen worden uitgevoerd door de gemeente Breda op uw kosten.
7. 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.
8. Deze nog nieuw aan te leggen in- en uitrit is qua constructie niet geschikt voor bouwverkeer en wordt bij voorkeur pas gerealiseerd als de bouwactiviteiten zijn afgerond. U of uw bouwaannemer moet als men veelvuldig met bouwverkeer het perceel op wil rijden een tijdelijke bouwrit aanvragen via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)

### **Terinzagelegging**

Het ontwerpbesluit is op 8 juli 2021 bekendgemaakt op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) ([www.overheid.nl](http://www.overheid.nl)) met uw aanvraag en de bijlagen. 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, Stadskantoor, Claudius Prinsenlaan 10, 4811 DJ Breda.

Wij ontvingen geen zienswijzen.

### **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 10 september 2021.

### **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**

U mag uw project uitvoeren als u naast de omgevingsvergunning ook andere toestemming(en) heeft. Zorgt u dus voor de volgende toestemmingen:

1. Vergunning voor het aansluiten op het gemeenteriool
2. Melding plaatsen bouwojecten
3. Omgevingsvergunning voor het opslaan van roerende zaken inde openbare ruimte (werkterrein)
4. Omgevingsvergunning voor een tijdelijke uitweg (bouwinrit voor bouwverkeer)
5. Uitzetten perceel en peilhoogte
6. Lozen grondwater bij bronnering of bodemsanering

ad 1. Zolang alle aansluitingen op eigen terrein gekoppeld worden op reeds bestaande voorzieningen dan is er geen rioolvergunning nodig. Wanneer er nieuwe aansluitpunten in de openbare ruimte nodig zijn moet u wel een rioolvergunning aanvragen. Deze vergunning moet u separaat aanvragen, dit maakt géén onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Het daarvoor bestemde aanvraagformulier en overige informatie betreffende het aanvragen van een vergunning voor het aansluiten op het gemeenteriool kunt u vinden op onze gemeentelijke website. Zie <https://www.breda.nl/vergunning-rioolaansluiting>

- ad 2. Voor het plaatsen van bouwobjecten moet u als u voor maximaal 4 weken iets op openbare grond zet een melding indienen. Het mogen maximaal 4 objecten zijn.  
Zie [www.breda.nl/melden-plaatsen-bouwobject](http://www.breda.nl/melden-plaatsen-bouwobject)
- ad 3. Wanneer men bouwobjecten op wil slaan langer dan 4 weken (of meer dan 4 objecten) in de openbare ruimte moet u via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) een omgevingsvergunning aanvragen voor de activiteit "roerende zaken opslaan".
- ad 4. Wanneer men met bouwverkeer tijdelijk wil uitwegen van en/of naar de openbare weg moet u via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) een omgevingsvergunning aanvragen voor de activiteit "uitrit aanleggen of veranderen".
- ad 5. Voor het uitzetten van het perceel en peilhoogtes kunt u contact opnemen met de afdeling landmeten. Zij zijn bereikbaar via [landmeten@breda.nl](mailto:landmeten@breda.nl). U dient hierbij uw naam, telefoonnummer, adresgegevens en zaaknummer te vermelden.
- Ad 6. U dient bij het waterschap Brabantse Delta na te gaan of er vergunningen of toestemmingen benodigd zijn voor het lozen van grondwater. Voor meer informatie:  
[www.brabantsedelta.nl/algemeen/regels-en-vergunning/vergunning-of-melding-check-vooraf/lozen-grondwater/lozen-grondwater-bij-bronnering-of-bodemsanering.html](http://www.brabantsedelta.nl/algemeen/regels-en-vergunning/vergunning-of-melding-check-vooraf/lozen-grondwater/lozen-grondwater-bij-bronnering-of-bodemsanering.html).  
Indien u grondwater wil lozen op het gemeenteriool dient u een toestemming voor aansluiting op het gemeenteriool aan te vragen

#### **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](http://www.officielebekendmakingen.nl) ([www.overheid.nl](http://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 deze brief? Neemt u dan gerust contact op met uw contactpersoon. Houdt u bij vragen het registratienummer bij de hand. Dit is nummer: Z2020-007014.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Breda,  
namens dezen,