

**Postadres**

Postbus 90156, 4800 RH Breda

**Bezoekadres**

Stadskantoor  
Claudius Prinsenlaan 10

**Uw brief**

R22-09

**Datum**

21 november 2022

**Ons kenmerk**

Z2022-001407

**Onderwerp**

Besluit omgevingsvergunning

**Informatie**

[www.breda.nl/contact](http://www.breda.nl/contact)  
14 076

**Bijlagen**

-

Geachte,

**Uw aanvraag**

Op 11 maart 2022 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning, een carport en een berging op de locatie Dorpstraat Ulvenhout kadastraal bekend als gemeente GINNEKEN 01, sectie D - nummer 6288. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer Z2022-001407.

**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 9 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:

- Bouwen
- 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 5 april 2022 verzocht de aanvraag aan te vullen. Uw aanvraag voldoet aan de vereisten.



## Overwegingen en voorschriften

### 1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.10 Wabo)

#### Overwegingen

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

- Het bouwperceel ligt in een gebied waarvoor het bestemmingsplan Ulvenhout 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. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 16 augustus 2022 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 overwogen 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.

#### 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.

#### Constructieve voorschriften

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):

- Definitief funderingsadvies aan de hand van de nog te maken sonderingen en gekozen paaltype;
- Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de funderingsconstructie, inclusief detaillering en wapening. Een fundering moet vorstvrij worden aangelegd;
- Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de prefab systeem, inclusief detaillering, schijfwerking t.b.v. stabiliteit enz.;
- Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van alle verbindingen tussen verschillende constructieonderdelen;
- Definitieve berekeningen en tekeningen van de wateraccumulatie van de dakconstructie inclusief de detaillering van de overstortvoorzieningen;

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.

### 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 (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 "Ulvenhout" en "Herziening diverse locaties in Breda 2017" van toepassing is. Daarnaast is het parapluplan parkeren 2017 van toepassing.



- Het perceel heeft hierin de bestemming "Centrum" met de dubbelbestemming 'waarde archeologie'
- Het gewenste bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat in artikel 6.1 onder a en f is bepaald dat de aangewezen gronden naast detailhandel ook bestemd zijn voor wonen. In artikel 2 onder 2.9 overige zone-09 is in het bestemmingsplan "Herziening diverse locaties in Breda 2017" bepaald het bestaand aantal woningen niet mag worden uitgebreid. Het bouwplan voldoet hier niet aan omdat gevraagd wordt op het achter terrein een woning toe te voegen.
- 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 31 juli 2019 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 "Dorpstraat 83 te Ulvenhout" d.d.30 augustus 2022, 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.

## Terinzagelegging

Het ontwerpbesluit is 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, Stads kantoor, 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.

## 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 [www.officiëlebekendmakingen.nl](http://www.officiëlebekendmakingen.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 dhr. N. Naeff. U bereikt hem op telefoonnummer (076) 529 89 60 of via e-mail: [n.naeff@breda.nl](mailto:n.naeff@breda.nl). Houdt u bij vragen het registratienummer bij de hand. Dit is nummer: Z2022-001407.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Breda,  
namens dezen,

N. Naeff  
Beleidsadviseur A

*Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.*