



Laurentius
T.a.v. [redacted]
Postbus 2199
4800 CD BREDA

Uw brief
21 december 2023

Datum
13 mei 2024

Ons kenmerk
Z2023-006996

Onderwerp
Besluit omgevingsvergunning

Informatie
www.breda.nl/contact
14 076

Bijlagen
Div.

Geachte [redacted]

Uw aanvraag

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van 192 tijdelijke appartementen inclusief bergingen en overige ruimten in 1 wooncomplex. Het gaat om de locatie Westerparklaan Breda, kadastraal bekend als gemeente Breda, sectie F, nummer(s) 1538 en 2148. Wij hebben deze aanvraag ontvangen op 21 december 2023 en geregistreerd onder nummer Z2023-006996.

Overgangsrecht inwerkingtreding Omgevingswet

Uw aanvraag is ontvangen op 21 december 2023. Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Als een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet, blijft het oude recht van toepassing tot het besluit onherroepelijk is.

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 86 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 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

Geldigheid vergunning

Wij hebben de vergunning voor een tijdelijkheid verleend. De vergunning is geldig tot 14 mei 2039. Na deze datum dient op basis van artikel 2.23 en 2.23a van de Wabo de situatie hersteld te zijn en terug gebracht te worden zoals deze was voor het verlenen van deze omgevingsvergunning. Tevens dienen de tijdelijke bouwwerken verwijderd te worden.

De procedure

Wij voerden de besluitvormingsprocedure uit volgens de reguliere voorbereidingsprocedure (artikel 3.7 van de Wabo).



Wij 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;

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning moet voldoen aan de indieningvereisten. Dat staat in artikel 2.8 van de Wabo, paragraaf 4.2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) met een verdere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Wij hebben u op 30 januari 2024 verzocht de aanvraag aan te vullen. Op 9 april 2024 hebben wij besloten uw aanvraag in behandeling te nemen.

Uw aanvraag voldoet hier aan.

Wij hebben, op basis van artikel 3.9 lid 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op 22 april 2024 de beslistermijn eenmalig met zes weken verlengd.

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 betreffende perceel is gelegen in het bestemmingsplan Steenakker, Stadionstraat e.o. waar het in artikel 6 is bestemd als kantoor.
- 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.
- Gelet op het feit dat het hier een tijdelijke invulling betreft de aanvraag omgevingsvergunning niet is beoordeeld door De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstandscommissie).
- 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.

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

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.
- Bij de vergunning treft u een formulier "geleideformulier indiening documenten" aan. U dient dit formulier te gebruiken indien hieronder gegevens zijn aangemerkt als nog in te dienen bescheiden.

Met toepassing van artikel 2.7 lid 3 van de Regeling omgevingsrecht hebben wij bepaald dat u binnen een termijn van drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling de volgende gegevens dient te overleggen:

Constructieve voorschriften

- Voor deze omgevingsvergunning geldt dat de vergunninghouder schriftelijk voor aanvang van de werkzaamheden een coördinerend constructeur dient aan te wijzen op grond van het besluit tot het vaststellen van beleidsregels tot waarborging van de constructieve veiligheid bij bouwwerkzaamheden binnen de Gemeente Breda;
- Voorafgaande aan de geotechnische werkzaamheden (bijvoorbeeld funderings-, ontgravings-, of bemalingswerkzaamheden) dienen de uitvoeringsaspecten akkoord te worden bevonden door een inspecteur van de afdeling Veiligheid en Leefomgeving. Hiertoe dient u tijdig een afspraak te maken;
- In de funderingsconstructie wordt een paalsysteem toegepast. Tijdens de uitvoering van de paalfundering moet onafhankelijk dagelijks deskundig toezicht aanwezig zijn. Het toezicht dient te voldoen aan de CUR aanbeveling 114 : "Toezicht op de realisatie van paalfunderingen". Het paalsysteem dient te worden uitgevoerd conform de NEN-EN 12699 "Uitvoering van bijzonder geotechnisch werk - Verdringingspalen". Er dient ten aanzien van de te verwachte trillingen een rapportage te worden ingediend, waarbij een prognose van deze trillingen wordt gedaan, posities en aantallen van de trillingmeters worden bepaald en de wijze van signaleren en de grenswaarden van de trillingmeters worden vastgelegd. Trillingen mogen niet sterker zijn dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B «Hinder voor personen in gebouwen» 2006 is vastgelegd. Deze uiterste grenswaarden dienen expliciet terug te komen in de rapportage. Voorafgaande aan de uitvoering dient een hei-/boorbespreking plaats te vinden waarin alle belangrijke onderdelen worden vastgelegd. Een inspecteur van de afdeling Veiligheid en Leefomgeving van de Gemeente Breda dient hierbij aanwezig te zijn. Hiertoe dient u tijdig een afspraak te maken;
- De brandwerendheid van constructieve onderdelen die voortschrijdende instorting tot gevolg hebben of waaraan brandwerende eisen gelden, dienen vooraf aangetoond te worden door middel van detailleringen en eventuele berekeningen;
- 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 info@breda.nl, onder vermelding van het kenmerk. Deze stukken dienen te voldoen aan het gestelde in de Regeling omgevingsrecht (MOR):
 - Definitieve 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 de houtconstructies, inclusief detaillering;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van alle verbindingen tussen verschillende constructieonderdelen;
 - Definitieve berekeningen van de stabiliteitsvoorzieningen, inclusief detaillering;



Bouwkundige voorschriften

- Berekeningen overeenkomstig NEN 6071, 6072 of 6073 en/of testrapporten overeenkomstig NEN 6069 (van een erkende instelling), met betrekking tot de hoofddraagconstructie met een brandwerendheid van 60 minuten en/of de bouwconstructies waarvan het bezwijken leidt tot het onbruikbaar worden van een rookvrije vluchtroute met een brandwerendheid van 30 minuten.
- Daar waar de toegangsdeuren aangegeven staan als R200 dienen deze deuren te worden voorzien van een vrijloopdeurdranger welke gestuurd wordt door de rookmelder van de betreffende woning.
- De geluidwering van de woningen dient te voldoen aan de NEN 5077. U toont aan de hand van geluidsmetingen aan, vastgelegd in een rapport, dat u voldoet aan de gestelde eisen (afdelingen 3.1 en 3.5 van het Bouwbesluit 2012) met betrekking tot de gevelisolatie en de woningscheidende constructies. Uiterlijk 2 weken voor de oplevering van de woningen levert u dit rapport in 2-voud in.
- Minimaal drie weken voor aanvang van de werkzaamheden dienen de definitieve tekeningen van de riolering en ventilatiesysteem inclusief de verplichte brandkleppen/manchetten, ter goedkeuring te worden ingediend.

Installatietechnische voorschriften

Artikel 6.29 Van de droge blusleidingen dient een definitief voorstel ter goedkeuring te worden ingediend.

- Bij oplevering dient een rapport te worden overlegd, waarin een erkend installateur verklaart dat de droge blusleiding(en) overeenkomstig de norm NEN 1594, het gestelde in hoofdstuk 9 van de publicatie Brandbeveiligingsinstallaties, uitgave 2002 van de Nederlandse Vereniging voor Brandweer en Rampenbestrijding (NVBR) en het Gebruiksbesluit is/zijn ontworpen, aangelegd, beproefd en in bedrijf gesteld.

Artikel 2.84 lid 1 Van scheidingsconstructies deur-/kozijnconstructies met een brandwerendheid van 30 dan wel 60 minuten dient een erkende kwaliteitsverklaring of een beproevingsrapport te worden overlegd waaruit blijkt dat de brandwerendheid van het betreffende bouwdeel bepaald volgens NEN 6069 ten minste 30 dan wel 60 minuten bedraagt.

Opmerking:

Artikel 1.14 Tijdelijke bouw

In verband met de lagere Bouwbesluiteisen waaraan tijdelijke bouwwerken hoeven te voldoen, is bij onderdeel B van de wijziging, vastgelegd in Stb. 2014, 333, aan het algemene artikel 1.14 over tijdelijke bouw voorts een tweede lid toegevoegd, waarmee wordt verduidelijkt dat indien een bouwwerk is gebouwd met toepassing van de eisen voor tijdelijke bouw en een initiatiefnemer dat bouwwerk na die vijftien jaar als permanent bouwwerk wil laten fungeren, dit tot dan toe tijdelijke bouwwerk alsnog in overeenstemming moet worden gebracht met de nieuwbouweisen voor te bouwen bouwwerken.

Hiermee worden de reguliere nieuwbouweisen bedoeld, dus niet de veelal lagere eisen die worden gesteld bij toepassing van de verbouwvoorschriften.

Het bouwwerk zal dan dus in zijn geheel alsnog moeten voldoen aan de nieuwbouweisen.

Wij verzoeken u de gegevens via [\[redacted\]@breda.nl](mailto: [redacted]@breda.nl) te mailen. U kunt uw gegevens bij uw aanvraag toevoegen onder uw bestaande registratienummer. Dit is nummer: Z2023-006996
U mag overigens pas beginnen met deze handelingen na toestemming van de afdeling Veiligheid en Leefomgeving.



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 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)

Overwegingen

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

- Het betreffende perceel is gelegen in het bestemmingsplan Steenakker, Stadionstraat e.o. waar het in artikel 6 is bestemd als kantoor. In artikel 6.1 is in de bestemmingsplanomschrijving aangegeven waarvoor de aangewezen gronden voor 'Kantoor' zijn bestemd.
- Het realiseren van 192 tijdelijke woningen past niet binnen de bestemmingsomschrijving van "Kantoor".
- Met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan worden verleend.
- Op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a onder 3 van de Wabo 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.
- Gelet op artikel 6 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet is op de aanvraag, anders dan is bepaald in artikel 3.10, eerste lid, onderdeel a, van de Wabo, Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht niet van toepassing. De reguliere voorbereidingsprocedure op basis van paragraaf 3.2 van de Wabo is daarom toegepast.

Verklaring van geen bedenkingen

- Op grond van artikel 6.5, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) kan de gemeenteraad categorieën gevallen aanwijzen waarin een verklaring, zoals bedoeld in artikel 6.5, lid 1 Bor, niet is vereist. Op 16 augustus 2022 is het "Besluit tot het aanwijzen van categorieën gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist" in werking getreden. In artikel 1, lid 9 is bepaald dat voor "het bouwen, herbouwen, vernieuwen, uitbreiden van gebouwen en bouwwerken en het omzetten van bestaande functies ten behoeve van een tijdelijke woonfunctie inclusief de bij die functie bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen, waarbij de tijdelijkheid van de woonfunctie maximaal vijftien jaar bedraagt en het aantal woningen maximaal 300 is" geen verklaring van de Raad vereist is.

Behoeftetijdelijke woningen

- In het Bestuursakkoord 2022 – 2026 is afgesproken dat er vol wordt ingezet op woningbouw, met de ambitie om in deze bestuursperiode 6000 woningen te willen realiseren; fysiek opgeleverd of in harde plannen uitgewerkt. Om in te spelen op de hoge woningnood en om de woningmarkt van het slot te krijgen, met name voor Bredanaars met een modaal tot laag inkomen, is er meer nodig. Het maken van snelheid is hierbij van groot belang omdat mensen al jaren op de wachtlijst staan voor het verkrijgen van een huurhuis en fors overboden worden bij pogingen een huis te kopen. Een van die mogelijke oplossingen ligt in de ontwikkeling van tijdelijke woningen. Hiermee kan de gewenste snelheid van woningbouw worden bewerkstelligd en wordt specifiek voor de genoemde doelgroepen gerealiseerd. In de tussentijd kan dan stevig verder worden gebouwd aan de 6000 woningen.
- Op 20 september 2022 heeft het college besloten tot het laten verrichten van haalbaarheidsstudies naar de realisatie van tijdelijke woningen op drie locaties in Breda. De gemeente heeft dit onderzoek uitgevoerd in samenwerking met woningcorporaties Alwel en Laurentius. Deze drie locaties maken onderdeel uit van de totale opgave van het realiseren van 750 tijdelijke woningen in Breda. De Stadionstraat/Westerparklaan is een van deze locaties.



- Om de problemen op de woningmarkt het hoofd te kunnen bieden is de noodzaak van een snelle realisatie van tijdelijke woningen groot. Ook is een snelle ontwikkeling noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de voorwaarden die aan het verkrijgen van de rijkssubsidie zijn gesteld. Deze voorwaarden stellen dat de woningen in 2024 gerealiseerd moeten zijn. Er vindt nog een gesprek met Binnenlandse Zaken plaats over een eventuele aanpassing van de voorwaarden. Het project kent een ambitieuze planning waarmee gestuurd wordt op een zo spoedig mogelijke realisatie van de woningen.
- Om de problemen op de woningmarkt het hoofd te kunnen bieden is de noodzaak van een snelle realisatie van tijdelijke woningen groot. Ook is een snelle ontwikkeling noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de voorwaarden die aan het verkrijgen van de rijkssubsidie zijn gesteld. Deze voorwaarden stellen dat de woningen in 2024 gerealiseerd moeten zijn. Er vindt nog een gesprek met Binnenlandse Zaken plaats over een eventuele aanpassing van de voorwaarden. Het project kent een ambitieuze planning waarmee gestuurd wordt op een zo spoedig mogelijke realisatie van de woningen.
- Omdat van het begin af aan duidelijk is geweest dat de gekozen locaties allen de nodige uitdagingen kennen is het van belang om hier op een andere manier mee om te gaan dan bij reguliere ontwikkelingen gedaan wordt. Op 5 juni 2023 heeft het college positief over de haalbaarheid van de locatie Stadionstraat/Westerparklaan besloten. Uit het betreffende collegevoorstel komt de volgende tekst:

Van belang hierbij te onderkennen is het feit dat het hier geen reguliere ontwikkeling betreft. De noodzaak van een snelle ontwikkeling in combinatie met de tijdelijkheid van de locaties maakt dat er met een andere blik naar deze projecten gekeken moet worden. Om de tijdelijke woningen om deze locaties mogelijk te maken kan er niet worden vastgehouden aan (beleids)normen voor reguliere bouw maar zal flexibel met de aanwezige beleidsruimte moeten worden omgegaan, of dit nu aspecten van bijvoorbeeld mobiliteit, ecologie of milieu betreft. Ook zullen hiermee samenhangende risico's geaccepteerd moeten worden.

- Ten behoeve van de realisatie van de 192 tijdelijke woningen, in het kader van de Wet geluidhinder, op 8 mei 2024 een hogere waarde is vastgesteld (zie bijlage 28).
- In artikel 4 van het bestemmingsplan Hospita en parkeren 2022 is bepaald dat bij het afwijken van de planregels over het toegestane gebruik en bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, wordt getoetst of in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van voertuigen en fietsen. Het benodigde aantal parkeerplaatsen voor motorvoertuigen en fietsen wordt vastgesteld aan de hand van de Nota Parkeernormen Breda 2021.

Ingevolge artikel 4, onder d onder 1 van het parapluplan kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. als voldaan wordt aan de voorwaarden die daarvoor gelden in de Nota Parkeernormen Breda 2021 en wijzigingen of de rechtsopvolgers daarvan. Gelet op het onderzoek en de onderbouwing in de ruimtelijke onderbouwing, hoofdstuk 4.7 en de daarbij behorende bijlagen, wordt aan de voorwaarden van de parkeernota voldaan.

Gelet op voorgaande motivering en de hierboven aangehaalde argumenten zijn wij van mening dat het afwijken van het parapluplan geen strijd oplevert met de goede ruimtelijke ordening.

- Gelet op de ruimtelijke onderbouwing kenmerk 20230506 (bijlage 02, met waarmerk Z2023-006996 dd. 13-05-2024) waarin wordt aangegeven dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en gelet op artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wabo, zijn wij van mening dat wij de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan kunnen verlenen.



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.

Heeft u bezwaar?

Indien dit besluit onduidelijk is of eventuele vragen oproept nodigen wij u uit eerst telefonisch contact met ons op te nemen. Houdt u hierbij het registratienummer van uw aanvraag bij de hand. Dat is nummer: Z2023-006996.

We nemen dan samen met u ons besluit door.

Komen we er niet uit, dan kunt u alsnog een bezwaarschrift sturen naar het college van burgemeester en wethouders. Het adres is: Postbus 90156, 4800 RH Breda

Zorgt u ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden.

Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen.

In uw bezwaarschrift moet het volgende staan:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u het bezwaarschrift indient;
- uw handtekening;
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt (u kunt bijvoorbeeld de datum en ons kenmerk van de brief vermelden of een kopie meesturen);
- de reden waarom u bezwaar maakt.

Daarnaast zouden wij graag van u uw telefoonnummer en e-mailadres ontvangen. Dient iemand anders namens u een bezwaarschrift in? Stuur dan een volmacht mee. U kunt uw bezwaarschrift ook per elektronisch formulier verzenden. Dit formulier kunt u vinden op www.breda.nl/bezwaarschrift-indienen. Hier kunt u ook meer informatie over bezwaarschriften vinden.

Voorlopige voorziening

Als u wilt dat het besluit niet ingaat kunt u om een voorlopige voorziening vragen bij de rechtbank. Heeft de omgevingsvergunning betrekking op een activiteit als bedoeld in artikel 6.1 lid 3 Wabo dan gaat ons besluit pas in als er een beslissing over uw verzoek is genomen.

Een voorlopige voorziening vraagt u aan bij de voorzieningenrechter van de rechtbank, sector bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda.

Gebruik vergunning

Let u er wel op dat u een risico loopt als u deze vergunning gelijk gaat gebruiken? Zolang er nog bezwaar mogelijk is, is de vergunning nog niet definitief.

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 bouwobjecten
3. Omgevingsvergunning voor het opslaan van roerende zaken inde openbare ruimte (werktterrein)
4. Omgevingsvergunning voor een tijdelijke uitweg (bouwinrit voor bouwverkeer)
5. Uitzetten perceel en peilhoogte
6. Lozen grondwater bij bronnering of bodemsanering

ad 1. Met het verkrijgen van deze omgevingsvergunning voor bouwen heeft u nog geen vergunning voor het aansluiten op het gemeenteriool. 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



- ad 3. Wanneer u bouwobjecten op wil slaan langer dan 4 weken (of meer dan 4 objecten) in de openbare ruimte moet u via www.omgevingsloket.nl een omgevingsvergunning aanvragen voor de activiteit "roerende zaken opslaan".
- ad 4. Wanneer u met bouwverkeer tijdelijk wil uitwegen van en/of naar de openbare weg moet u via 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 [redacted]@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.
Indien u het opgepompte grondwater wil lozen op het gemeenteriool moet u ook bij de gemeente Breda een "Melding lozing in de bodem of de riolering buiten inrichtingen" indienen via www.omgevingsloket.nl.

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.officielebekendmakingen.nl (www.overheid.nl). Zo weten belanghebbenden dat wij dit besluit genomen hebben en krijgen zij de kans bezwaar te maken.

Tot slot

Heeft u nog vragen over deze brief? Neemt u dan gerust contact op met uw contactpersoon [redacted]. U bereikt hem op maandag t/m vrijdag van 09.00 tot 12.00 uur en van 14.00 tot 16.00 uur op telefoonnummer [redacted] of via e-mail: [redacted]@breda.nl.
Houdt u bij vragen het registratienummer bij de hand. Dit is nummer: Z2023-006996.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Breda,
namens dezen,

[redacted]
Beleidsadviseur

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.

Besluit tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (Wet geluidhinder)

Omgevingsvergunning tijdelijke woningen De Stip, Stadionstraat te Breda

Het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Breda om, gelet op de bevoegdheid volgend uit artikel 110a van de Wet geluidhinder, een hogere waarde vast te stellen ten behoeve van de omgevingsvergunning voor het realiseren van 192 tijdelijke woningen voor een periode van maximaal 15 jaar aan de Stadionstraat, kadastraal bekend gemeente Breda, sectie F, nummers 1538 (ged.) en 2148 (ged.)

Datum: 8 mei 2024



Gemeente Breda

Bijlage bij besluit

Z2023-006996-V01

13-05-2024

Hypotheek 4

Ven L

1 Inleiding

Ter plaatse van de Stadionstraat te Breda, kadastraal bekend gemeente Breda, sectie F, nummers 1538 (ged.) en 2148 (ged.), is woningcorporatie Laurentius voornemens 192 tijdelijke wooneenheden voor maximaal 15 jaar te realiseren.

Het verzoek past niet in het bestemmingsplan 'Steenakker, Stadionstraat e.o.' en zal mogelijk worden gemaakt met een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan.

Woningen zijn geluidgevoelig in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) en liggen in stedelijk gebied, binnen de geluidzone van de volgende gezoneerde (spoor)wegen:

- Westerparklaan;
- Stadionstraat;
- Rat Verleghstraat;
- Lunetstraat;
- Spoor Breda Roosendaal / Dordrecht.

Als gevolg van deze bronnen, behalve de Rat Verleghstraat en de Lunetstraat, kan niet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Sinds 1 januari 2024 geldt de Omgevingswet. Omdat de aanvraag is ingediend voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, geldt het overgangsrecht en wordt de procedure conform de oude systematiek (Wgh) afgehandeld inclusief een hogere waarde besluit.

2 Onderzoek

In opdracht van woningcorporatie Laurentius heeft n4o adviseurs een akoestisch onderzoek verricht ten behoeve van de nieuwbouwoontwikkeling (projectnummer 2023.015.04.R01, d.d. 28 november 2023). Vanwege aanvullende vereisten met betrekking tot de bepaling van de gecumuleerde geluidbelasting is aanvullend onderzoek verricht door [REDACTED] Ingenieursbureau. De rekenresultaten van de gecumuleerde geluidbelasting zijn opgenomen in het rapport waarbij de geluidwering van de gevels en de binnenniveaus zijn bepaald (Rapportage geluidwering gevels t.b.v. aanvraag omgevingsvergunning de Stip, 5211.005.ur.mek, d.d. 8 april 2024). Ook zijn de rekenmodellen beschikbaar gesteld.

De rapportages / onderzoeken bevatten voldoende gegevens voor een goede beoordeling en voldoen aan de wettelijke vereisten op basis van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder. De rapportages maken onderdeel uit van het besluit.

3 Beoordelingskader

Het wettelijke en beleidsmatige beoordelingskader is opgenomen als bijlage bij dit besluit en maakt onderdeel uit van het besluit.

4 Bevindingen akoestisch onderzoek

De Wet geluidhinder kent alleen tijdelijkheid met een maximale duur van 10 jaar. Voor tijdelijke woningen voor 15 jaar gelden de eisen voor permanente woningen uit de Wet geluidhinder.

Wegverkeerslawaaï

Hieronder zijn uit het akoestisch onderzoek de resultaten samengevat

<i>Geluidbron</i>	<i>Hoogste geluidbelasting in dB incl. correcties</i>
Westerparklaan	62
Lunetstraat	41
Rat Verleghstraat	47
Stadionstraat	57

Railverkeerslawaaï

De Spoorweg Breda-Roosendaal / Breda Dordrecht geeft zonder maatregelen een geluidbelasting van 68 dB.

Garantie woonklimaat

Het college van burgemeester en wethouders stelt als voorwaarde bij ontheffingverlening dat in de volgende gevallen er bij het geluidgevoelige object minimaal één geluidluwe gevel aanwezig moet zijn (uitvoeringseis):

- wanneer de voorkeursgrenswaarde met meer dan 5 dB wordt overschreden;
- er als maatregel een dove gevel wordt gecreëerd;
- een combinatie van beide.

Bij de locatie kan niet worden voldaan aan de uitvoeringseis die gesteld is aan garantie woonklimaat.

Circa 60% van de geprojecteerde woningen aan de Stadionstraat voldoet aan de uitvoeringseis, ofwel de aanwezigheid van een geluidluwe gevel.

5 Afweging

De gevraagde afwijking van het ontheffingenbeleid geldt voor de woningen voor maximaal 15 jaar. Mogelijke bron- en overdrachtsmaatregelen blijken financieel niet doelmatig te zijn bij het realiseren van woningen voor een maximale periode van 15 jaar.

Het maatschappelijk belang van het realiseren van tijdelijke woningen is groot. De locatie is momenteel niet geschikt voor permanenten woningen.

Uitgangspunten

De woningbouw verplaatsen tot grotere afstand van de bron is niet mogelijk.

Bronmaatregelen

Bronmaatregelen in de vorm van een stiller wegdek op de voor geluid maatgevende Stadionstraat en Westerparklaan zijn niet doelmatig. De wegen zijn reeds voorzien van stille wegdekken. Het effect van een stiller wegdek is nihil en kostentechnisch weegt het niet op tegen de te behalen winst. Ook een snelheidsverlaging aan de Westerparklaan, die behoort tot de hoofdverkeersstructuur van Breda, is niet toereikend. Maatregelen aan het spoor zijn niet mogelijk of reëel. Als er mogelijkheden zijn, dan zijn die te kostbaar, tijdrovend en te ingrijpend om uit te voeren ten behoeve van een project met (tijdelijke) woningen.

Overdrachtsmaatregelen

Maatregelen in de overdracht langs het spoor en de Westerparklaan zijn niet mogelijk en/of financieel niet haalbaar. Ook het plaatsen van een scherm aan een enkele zijde heeft geen gewenst effect, omdat het geluid vanuit meerdere zijdes komt. Het plaatsen van geluidsschermen voor de ingangen van het gebied is stedenbouwkundig onwenselijk en zou zorgen voor een groot risico op schade door vandalisme en hoge kosten van herstel. Ook op het gebied van veiligheid (mogelijkheid gebied snel te kunnen verlaten) is het gesloten maken van de ingangen niet wenselijk. Het creëren van dichte hoeken is niet mogelijk binnen het modulaire concept van woningtypes zoals verwerkt in het huidige stedenbouwkundig plan

Maatregelen bij ontvanger

Op gebouwniveau is een tweede huid façade (vliesgevel) de enige optie om een volledige geluidluwe gevel te creëren. Dit blijkt technisch en financieel niet haalbaar door de tijdelijke aard van dit project.

Resumé

De locatie voldoet niet aan het ontheffingenbeleid Wet geluidhinder van de gemeente Breda. Niet voldaan wordt aan de beschreven subcriteria en de uitvoeringseis.

Er is echter sprake van een groot maatschappelijk belang om tijdelijke woningen te realiseren. De locatie waar dit mogelijk is voor een periode van maximaal 15 jaar, zijn schaars.

Binnenwaarde

Onder de volgende voorwaarden wijkt het college in dit uitzonderlijke geval, namelijk de tijdelijkheid van 15 jaar, af van de in het ontheffingenbeleid opgenomen uitvoeringseis van aanwezigheid van een geluidluwe gevel:

- Er dient te allen tijde voorzien te worden in een goed binnenklimaat. Door het gebruik van Metaglas Silent Air is een oplossingsrichting die als akoestische maatregel beschouwd kan worden om te zorgen dat er binnen een acceptabel binnenniveau inclusief voldoende ventilatie en spuicapaciteit kan worden bereikt. Bij herplaatsing van de gebouwen (na maximaal 15 jaar), waarbij zeer waarschijnlijk nieuwe eisen worden gesteld, kan deze oplossing, indien nodig, verplaatst en gebruikt worden op andere locaties buiten het project.

Het plan betreft nieuwbouw van woningen. Dit betekent dit dat nieuwbouweisen uit het Bouwbesluit van toepassing zijn. In een berekening geluidwering gevels, onderdeel van de omgevingsvergunning, wordt aangetoond dat voldaan wordt aan deze eisen.

Cumulatie

De gecumuleerde geluidbelasting varieert van 42 dB tot maximaal 67 dB. De geluidbelasting varieert dus ook van zeer goed tot slecht. Gezien de ligging van het spoor en de Westerparklaan en Stadionstaat is de slechte geluidkwaliteit te verwachten. Daar waar sprake is van een goede geluidkwaliteit is dit met name op de woningen/gevels gericht naar de binnenzijde van het bouwplan.

Overig

60% van de woningen voldoet aan de eis van een geluidluwe gevel. Het bouwplan van de woningen aan de Stadionstraat is dusdanig vormgegeven dat er op basis van de gecumuleerde geluidniveaus sprake is van een geluidluwe gemeenschappelijke buitenruimte. Er is daar sprake van een (zeer) goed tot redelijk leefklimaat in de buitenruimte.

6 Conclusie

Gelet op hetgeen onder punten 4 en 5 is opgenomen komt het college tot de conclusie dat de geluidsbelasting ter plaatse van de tijdelijke woningen aan Stadionstraat te Breda in deze zeer uitzonderlijk situatie voor maximaal een periode van 15 jaar wordt toegestaan.

Hierbij neemt het college in overweging dat:

- de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde overschrijdt maar beneden de maximaal te verlenen hogere waarde blijft;
- de realisatie van woningen voor de tijdelijkheid van 15 jaar een groot maatschappelijk doel heeft;
- de locatie in hoogstedelijk gebied ligt dat zich doorgaans kenmerkt door een hoge(re) geluidsbelasting;
- de nieuwe geluidgevoelige bestemming bij realisatie moet voldoen aan geldende regelgeving voor het binnenniveau waarbij men zorgt voor voldoende geluidwering, ventilatie en spuicapaciteit van de wooneenheid.

7 Rechtsbescherming

Belanghebbenden kunnen tegen het besluit hogere waarde binnen zes weken na de datum van verzending een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Breda, Postbus 3920, 4800 DX, Breda.

8 BESLUIT

Al het bovenstaande in overweging nemende en gelet op de bepalingen uit de Wet geluidhinder, het Besluit geluidhinder, de Algemene wet bestuursrecht en het Ontheffingenbeleid Wet geluidhinder gemeente Breda, besluit het college van burgemeester en wethouders ten behoeve van de tijdelijke woningen aan de Stadionstraat, kadastraal bekend gemeente Breda, sectie F, nummers 1538 (ged.) en 2148 (ged.), voor 192 woningen voor een periode van maximaal 15 jaar dat:

- de geluidbelasting zonder gebouwgebonden maatregelen maximaal
 - o 62 dB is ten gevolgen van de Westerparklaan
 - o 57 dB is ten gevolge van de Stadionstraat
 - o 68 dB is ten gevolge van het spoor Breda-Roosendaal / Dordrecht
- de akoestische rapportage van n4o (Projectnummer 2023.015.04.R01, d.d. 28 november 2023) en aanvullende berekeningen/stukken van [REDACTED] (5211.005.ur.mek, d.d. 8 april 2024) onderdeel is van het besluit.

Breda, 8 mei 2024

Burgemeester en wethouders van Breda,
Namens dezen,

[REDACTED]

[REDACTED]

Directeur Ruimtelijke Economisch Domein

BIJ BESLUIT TOT HET VASTSTELLEN VAN EEN HOGERE WAARDE VOOR DE TEN HOOGSTE TOELAATBARE GELUIDSBELASTING (WET GELUIDHINDER)

Wet geluidhinder (Wgh) en Besluit geluidhinder (Bgh)

Wegverkeerslawaaï

- Voorkeursgrenswaarde: De voorkeursgrenswaarde is vastgesteld op **48 dB**, conform 76 (bestemmingsplan), 76a (omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° of 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) jo 82 en 100 Wgh en artikel 3.1 Bgh. Wordt deze voorkeursgrenswaarde overschreden dan zijn woningen, dan wel andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen in beginsel niet toegestaan.

- Hogere waarde: Het college kan een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting dan de voorkeursgrenswaarde vaststellen, artikel 110a Wgh. De maximale waarde is afhankelijk van de situatie, artikel 83 Wgh:

Situatie	Stedelijk	Buitenstedelijk
<i>Nieuwe woning en bestaande weg</i>		
Woning	63 dB	53 dB
Agrarische woning	n.v.t.	58 dB
Vervangende nieuwbouw	68 dB	58 dB
<i>Overige</i>		
Bestaande woning en nieuwe weg	63 dB	58 dB
Nieuwe woning en nieuwe weg	58 dB	53 dB
Nieuwe vervangende woningen langs bestaande autoweg of autosnelweg (Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990)	63 dB	n.v.t.
<i>Andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen</i>		
Andere geluidsgevoelige gebouwen	63 dB	58 dB
Geluidsgevoelige terreinen	53 dB	53 dB
Nieuwe geluidsgevoelige gebouwen	63 dB	53 dB

30-km per uur wegen

Op basis van de Wgh zijn 30 km/uur wegen niet toetsingsplichtig. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient de geluidsbelasting van deze wegen wel beoordeeld te worden, hierbij wordt vaak aansluiting gezocht bij de normering uit de Wgh.

Railverkeerslawaaï

- Voorkeursgrenswaarde: De voorkeursgrenswaarde is vastgesteld op 55 dB, artikel 4.1 juncto 4.9 Bgh. Wordt deze voorkeursgrenswaarde overschreden dan zijn woningen in beginsel niet toegestaan.

- Hogere waarde: Het college kan een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting dan de voorkeursgrenswaarde vaststellen tot maximaal **68 dB**, artikel 4.10 Bgh.

Cumulatie

Op basis van artikel 110f Wgh (plangebied gelegen in twee of meer geluidszones) is inzicht vereist in de geluidsbelasting als gevolg van alle geluidbronnen samen, indien de geluidsbelasting van deze geluidbronnen in de toekomstige situatie de voorkeurswaarde overschrijdt.

De cumulatieve geluidsbelasting is een indicator voor de te verwachten geluidhinder en vormt verder de basis voor berekeningen in het kader van het Bouwbesluit. De cumulatie wordt berekend met de rekenmethode van bijlage I van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012. De correctie van artikel 110g Wgh wordt niet toegepast op het wegverkeerslawaaï in de cumulatieve geluidsbelasting. Cumulatie van geluidbelasting van geluidbronnen die niet onder de Wgh vallen zal in de Wro-procedure moeten worden beschouwd (in het kader van een goede ruimtelijke ordening).

De uitwerking van de beoordeling van het woon- en leefklimaat is niet nader uitgewerkt in de wet maar is een algemeen begrip. Om te bepalen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt aansluiting gezocht bij de normen uit de Wgh en de categorie indeling zoals deze gehanteerd wordt door het [RIVM](#). In onderstaande tabel is de kwaliteitsindicatie bij een bepaalde geluidbelasting in Lden opgenomen:

Lden in dB	Geluidskwaliteit
<45	Zeër goed
46-50	Goed
51-55	Redelijk
56-60	Matig
61-65	Slecht
>65	Zeër slecht

Binnenwaarde

Binnenwaarden in het kader van de Wgh worden toegepast bij **reconstructies** en **saneringen**, in andere situaties dienen (bouw en verbouw) zijn de binnenwaarden uit het Bouwbesluit van toepassing. Op basis van artikel 111b Wgh mag de binnenwaarde maximaal 33 dB bedragen, op basis van artikel 4.24 Bgh mag de binnenwaarde maximaal 35 dB bedragen.

De geluidsbelasting binnen de **nieuwe woningen** mag bij gesloten ramen de wettelijke waarde voor het binnenniveau uit het Bouwbesluit 2012 niet overschrijden. Indien er **geen nieuwe woningen** worden opgericht (transformatie) gaat stelt het Bouwbesluit 2012 dat de eisen van bestaande (woning) bouw van toepassing zijn op de nieuwe functie wonen. Er dient uit te worden gegaan van het "rechtens verkregen niveau", te weten het bestaand niveau.

Bepaling geluidwering van de gevel

De geluidwering van de gevel mag niet minder zijn dan het verschil tussen de hoogst toelaatbare geluidsbelasting en de norm uit het Bouwbesluit 2012. De geluidbelasting mag de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting nergens overschrijden maar het kan zijn dat de geluidbelasting op bepaalde gevels lager uitvalt dan de verleende hoogte toelaatbare geluidsbelasting uit onderhavig besluit. Dit kan worden veroorzaakt door de ligging of de hoogte. Ter illustratie wordt hierbij verwezen naar bijlage 3 Rekenresultaten Rijksweg A16, bijlage 4 Rekenresultaten Haverdijk en bijlage 5 Rekenresultaten Middelweg uit het akoestisch rapport, welke integraal deel uitmaken van onderhavig besluit. Bij een ongelijke geluidbelasting kan een differentiatie in geluidwering aan de orde zijn. Indien de feitelijke geluidbelasting leidt tot een lagere geluidwering van de gevel dan het verschil tussen de hoogst toelaatbare geluidsbelasting en de norm uit het Bouwbesluit mag dit bij de aanvraag om omgevingsvergunning nader worden bepaald.

Ontheffingenbeleid

Het vaststellen van een hogere waarde is alleen toelaatbaar als voldaan wordt aan de vereiste uit de Wgh en het Bgh en na een afwegingsproces. Als basis voor het afwegingsproces dient het ontheffingenbeleid dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Breda in hun notitie "[Ontheffingenbeleid geluidhinder, wegverkeerlawaaai, spoorweglawaaai en industrielawaaai](#)" in augustus 2007 hebben vastgesteld.

Conform het ontheffingenbeleid moet onderzoek gedaan worden naar de toepasbaarheid van geluidsbeperkende maatregelen. Daarbij geldt de volgende volgorde:

- Bronmaatregelen;
- Overdrachtsmaatregelen;
- Maatregelen bij de ontvanger.

Hoofdcriteria

Om ontheffen te worden van de verplichting om de voorkeurs-grenswaarde te realiseren, kan een beroep worden gedaan op een vijftal wettelijke ontheffingscriteria (hoofdcriteria) uit artikel 110a lid 5 Wgh.:

1. Stedenbouwkundige overwegingen;
2. Verkeerskundige overwegingen;
3. Vervoerskundige overwegingen;
4. Landschappelijke overwegingen;
5. Financiële overwegingen.

Wanneer aangetoond wordt dat de te nemen maatregelen aan minimaal één van deze hoofdcriteria voldoen, kan ontheffing aan de orde zijn.

Subcriteria

De subcriteria zijn door het college van burgemeester en wethouders aangewezen als een aanvullende toetsingsgrond voor de te verlenen ontheffingen, naast de algemeen geldende wettelijk voorgeschreven hoofdcriteria.

- Indien er sprake is van nieuwe woning en/of geluidgevoelige bestemmingen of wijzigende bestemming:
 - doelmatige afscherming;
 - grond- en/of bedrijfsgebondenheid;
 - opvullen open plaats;
 - vervanging bestaande bebouwing.
- Indien er sprake is van een nieuwe of wijzigende weg:
 - een noodzakelijke verkeers- en vervoersfunctie;
 - verkeersverzamel functie.

Uitvoeringseis – Geluidsluwe gevel

Als bij een woning en/of geluidgevoelige bestemming de voorkeursgrenswaarde met meer dan 5 dB wordt overschreden of wanneer een woning en/of geluidgevoelige bestemming moet worden voorzien van een dove gevel dan stel het ontheffingenbeleid de aanvullende eis dat de betreffende woning en/of geluidgevoelige bestemming dient te beschikken over een geluidsluwe gevel. Op deze gevel wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden.