

**Postadres**

Postbus 90156, 4800 RH Breda

Bezoekadres

Stadskantoor
Claudius Prinsenlaan 10

de heer/mevrouw te
Pietersberg 4
4822 TS BREDA

Uw brief

d.d. 17 mei 2023

Datum

29 februari 2024

Ons kenmerk

Z2023-002749

Onderwerp

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning
BAG-ID:

Informatie

www.breda.nl/contact
14 076

Bijlagen

-

Geachte heer/mevrouw,

Uw aanvraag

Op 17 mei 2023 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het plaatsen van een prefab loods op de locatie Pietersberg 4 Breda kadastraal bekend als gemeente Breda, sectie H, nummer 8383. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer Z2023-002749.

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 5 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

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;

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). Uw aanvraag voldoet aan de vereisten.



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 gemeenteraad van de gemeente Breda. Op 23 november 2023 ontvingen wij van de gemeenteraad van de gemeente Breda een verklaring van geen bedenkingen. Hieruit blijkt dat er geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de vergunning. Daarbij is niet bepaald dat er voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden zijn.

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 'Haagse Beemden' en het 'Parapluplan Hospita en parkeren 2022' van toepassing is.
- De aanvraag, voor zover het de activiteit bouwen betreft, voldoet niet aan hetgeen in het bestemmingsplan 'Haagse Beemden' is gesteld. Het bedrijf wat zorgt voor licht en geluid voor vaste en tijdelijke installaties voor evenementen en theater is hier toegestaan. Daarnaast wordt er gebouwd buiten het bouwvlak.
- 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 31 januari 2023 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 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:

Constructieve voorschriften

- De funderingsconstructie wordt uitgevoerd als een fundering op staal. U dient voorafgaande aan de uitvoering, de ondergrond van de fundering te laten inspecteren door een constructeur of geotechnisch adviseur. De rapportages hiervan dienen ter goedkeuring 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, onder vermelding van het kenmerk;



- 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, 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 paalttype;
 - Definitieve constructieberekeringen en tekeningen van de funderingsconstructie, inclusief detaillering en wapening;
 - Definitieve constructieberekeringen en tekeningen van de betonconstructie- onderdelen, inclusief detaillering en wapening;
 - Definitieve constructieberekeringen en tekeningen van de staalconstructies, inclusief detaillering;
 - Detailberekeringen en werkplaatstekeningen van de staalconstructie;
 - Definitieve constructieberekeringen en tekeningen van de houtconstructies, inclusief detaillering;
 - Definitieve constructieberekeringen en tekeningen van de dak- en/of kapconstructies, inclusief detaillering;
 - Definitieve constructieberekeringen en tekeningen van alle verbindingen tussen verschillende constructieonderdelen;
 - Definitieve constructieberekeringen en tekeningen van de stalen dak- en wandplaten, inclusief detaillering. Deze onderdelen dienen te worden uitgevoerd, berekend en getekend conform de kwaliteitsrichtlijn "metalen gevels en daken 2010" van de MDG (Vereniging Toeleveranciers metalen dak- en Gevelmaterialen);
 - Definitieve berekeningen van de stabiliteitsvoorzieningen, inclusief detaillering;

Bouwkundige voorschriften

- De loods dient te worden voorzien van een handblusser.

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.

Wij verzoeken u de gegevens via vergunningen@breda.nl te mailen. U kunt uw gegevens bij uw aanvraag toevoegen onder uw bestaande registratienummer. Dit is nummer: Z2023-002749.

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

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 perceel is gelegen binnen het gebied waarop bestemmingsplan 'Haagse Beemden' en het 'Parapluplan Hospita en parkeren 2022' van toepassing is.
- Het perceel heeft in het bestemmingsplan 'Haagse Beemden' volgens artikel 4 de bestemming 'Bedrijf' en is in artikel 21 dubbelbestemd als 'Waarde-Archeologie'.
- Het gewenste bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat in artikel 4 is bepaald dat bedrijven in milieucategorie 1 en 2 zoals opgenomen in de bijlage bij de regels van het bestemmingsplan enkel zijn toegestaan en dat gebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen worden gebouwd.



- Het bouwplan voldoet hier niet aan omdat het bedrijf wat zorgt voor licht en geluid voor vaste en tijdelijke installaties voor evenementen en theater is hier toegestaan. Daarnaast wordt er gebouwd buiten het bouwvlak.
- 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.
- Wij zijn van mening dat wij medewerking kunnen verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan voor het realiseren van een bedrijf wat zorgt voor licht en geluid voor vaste en tijdelijke installaties voor evenementen en theater en voor het bouwen buiten het bouwvlak. De motivering luidt als volgt:

Momenteel staat er op het perceel een bedrijfswoning, maar geen bedrijfspand. Gevraagd wordt een prefab loods te plaatsen achter de woning, ongeveer op de locatie waar de tijdelijke units hebben gestaan. De loods is 72 m² groot, heeft een goothoogte van 4,0 meter en een nokhoogte van 5,2 meter. Het bestemmingsplan laat een bedrijf toe op deze locatie, maar er is geen bouwvlak op dit deel van de locatie ingetekend.

Een bedrijf moet gekoppeld zijn aan de bewoners van de bedrijfswoning. Indien dat niet zo is, is de bedrijfswoning een burgerwoning. Er gelden dan andere milieueisen. De exploitanten van de bedrijven dienen dus in de bedrijfswoning te wonen. Dat is momenteel het geval. Ook in de toekomst dient deze relatie tussen de bedrijfswoning en bedrijfspand te blijven bestaan.

Ruimtelijk gezien is er voldoende ruimte op het perceel om deze bedrijfsloods te plaatsen. De gevraagde afstand tot de achterperceelsgrens is 3 meter en 4 meter tot de zijdelingse erfgrens. Deze afstand is voldoende. Er worden geen burens onevenredig belemmerd in hun bedrijfsvoering of zicht.

Getoetst is of de bedrijven te zien zijn als bedrijven in milieucategorie 1 of 2, zoals het bestemmingsplan toelaat.

Handel in auto-onderdelen is te zien als een categorie 2 bedrijf en is opgenomen in de staat van bedrijvigheid in het bestemmingsplan.

Het verzorgen van met name licht en geluid voor evenementen en/of theaters (reparaties ten behoeve van elektronica) is niet letterlijk opgenomen in de staat van bedrijvigheid, maar is te vergelijken met 'vervaardiging van audio- video- en telecomapparatuur e.d. incl. reparatie, categorie 3.1' (maar dan alleen het gedeelte reparatie, wat te vergelijken is met een categorie 1 of 2 bedrijf).

Beide bedrijfsactiviteiten die uitgeoefend gaan worden in het nieuwe bedrijfspand passen qua milieucategorie in het bestemmingsplan.

De locatie ligt op een bedrijventerrein. Aan de achterzijde grenzen achtertuinen aan het perceel.

Mogelijke geluidhinder voor omwonenden is minimaal. Het betreft hier bedrijven in een lage milieucategorie met weinig geluidhinder. Daarnaast is het gebouw dusdanig ontworpen dat de opening in de bedrijfsloods (deur) zo ver mogelijk van de achterliggende woningen af zit. Verkeersbewegingen zijn acceptabel, de ontsluiting van het bedrijfspand komt uit op een bedrijventerrein.

Er is op de locatie alleen handel mogelijk, zelfstandige detailhandel (met verkoop ter plekke) is uitgesloten.

Ontwikkelingen moeten voldoen aan de 'Nota Parkeernormen Breda 2021'. In deze nota zijn voor elke functie parkeernormen voor auto's en fietsen opgenomen. De locatie ligt in het 'overig' gebied.

De parkeernorm voor een arbeidsextensief bedrijf is 0,7 autoparkeerplaats en 0,3 fietsparkeerplaats per 100 m². Het pand is 72 m² groot, er is behoefte aan 0,5 (afgerond 1) autoparkeerplaats en 0,2 (afgerond 0) fietsparkeerplaats op het terrein. Hiervoor is voldoende ruimte op eigen terrein.

- Gelet op de ruimtelijke onderbouwing 'Ruimtelijke onderbouwing: Plaatsing van een loods aan de Pietersberg 4 te Breda' (Bijlage 05), 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 (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 de dag na bekendmaking van dit besluit.

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.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 deze brief? Neemt u dan gerust contact op met uw contactpersoon. U bereikt hem/haar op maandag t/m vrijdag van 09.00 tot 12.00 uur en van 14.00 tot 16.00 uur op telefoonnummer 14076 of via e-mail: contact@breda.nl. Houdt u bij vragen het registratienummer bij de hand. Dit is nummer: Z2022-005935.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Breda,
namens dezen,

Beleidsadviseur

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.