

**Postadres**

Postbus 90156, 4800 RH Breda

Bezoekadres

Stadskantoor
Claudius Prinsenlaan 10

SV01 B.V.
t.a.v. [REDACTED]
Tremolietdijk 38
4706 TT Roosendaal

Uw brief**Datum**

22 november 2024

Ons kenmerk

Z2023-006932

Onderwerp

besluit omgevingsvergunning
BAG-ID: 0758100000053910

Informatie

www.breda.nl/contact
14 076

Bijlagen

div.

Geachte [REDACTED]

Uw aanvraag

Op 20 december 2023 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van 12 appartementen met bergingen en het restaureren van het voormalig pompstation op de locatie Teteringsdijk 236-236A Breda kadastraal bekend als gemeente Ginneken, sectie A – nummer 5529. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer Z2023-006932.

Overgangsrecht inwerkingtreding Omgevingswet

Uw aanvraag is ontvangen op 20 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 52 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
- Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten, een monument onderhouden, restaureren of veranderen

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;



3. Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten, een monument onderhouden, restaureren of veranderen aan artikel 2.2 lid 2 en artikel 2.18 van de 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 6 februari 2024 verzocht de aanvraag aan te vullen. Tevens hebben wij de op 5 september 2024 ingekomen aangepaste stukken betrokken bij dit besluit. Uw aanvraag voldoet aan de vereisten.

Overwegingen en voorschriften

1. 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 'Brabantpark, Teteringsedijk 236' 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 17 september 2024 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.
- Uit de door u opgestelde stikstoftoets (zie bijlagen) 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 reëel en aannemelijk. Wij wijzen u er nadrukkelijk op, dat indien u de werkzaamheden niet uitvoert conform de uitgangspunten van de stikstoftoets (zoals de stageklasse, AdBlue-verbruik 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.

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:

Vergunningsvoorwaarden constructief

- 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 1536 "Uitvoering van bijzonder geotechnisch werk - Boorpalen". Voor zaken of onderdelen die niet geregeld zijn in de hiervoor genoemde norm of de Eurocode, geldt de "Richtlijn in de grond gevormde palen" van de Gemeente



Breda uit augustus 2004. Dit geldt met name voor de uitvoeringsaspecten. Alle palen dienen akoestisch te worden doorgemeten door een onafhankelijk bedrijf na uitvoering van alle grondwerkzaamheden.

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 vergunningen@breda.nl, onder vermelding van het kenmerk. 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;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de prefab betonconstructie- onderdelen, inclusief detaillering en wapening;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de prefab systeemvloeren, inclusief detaillering, schijfwerking t.b.v. stabiliteit en wapening;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de breedplaatvloeren, inclusief sparringen, leidingwerk, detaillering, wapening en schijfwerking t.b.v. stabiliteit, waarbij het leidingverloop voldoet aan de laatste versie van de "Richtlijn leidingen in breedplaatvloeren", van AB-FAB en Uneto-VNI;
 - Detailberekeningen en werkplaatstekeningen van de staalconstructie;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van alle verbindingen tussen verschillende constructieonderdelen;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de vloerafscheidingen (leuningen, relingen e.d.), inclusief detaillering;

Voorschriften brandweer

- Van de raam-/deur-/kozijnconstructies met een brandwerendheid van 30 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 minuten bedraagt
- Van de wand-/raam-/deur-/kozijnconstructies met de rookwerendheid R200, is geen erkende kwaliteitsverklaring of een beproevingsrapport aangeboden waaruit blijkt dat het betreffende bouwdeel voldoet volgens NEN 6075. Een erkende kwaliteitsverklaring of een beproevingsrapport dient te worden aangeboden

Nader in te dienen gegevens

Ingevolge artikel 2.7 lid 1 van de Regeling omgevingsrecht kunnen een aantal gegevens en bescheiden op verzoek van de aanvrager op een later tijdstip aangeleverd worden. De volgende gegevens dient u uiterlijk binnen een termijn van drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling te overleggen:

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:

- 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: Z2023-006932.

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

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)

1. Overwegingen

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

- Het perceel is gelegen binnen het gebied waarop bestemmingsplan Brabantpark, Teteringsedijk 236 van toepassing is. Daarnaast is het bestemmingsplan 'Hospita en parkeren 2022' van toepassing.
- Het perceel heeft hierin de bestemmingen Gemengd, Groen, Wonen en Waarde - Archeologie.
- Het gewenste bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan. De aanvraag voldoet niet aan de artikelen 5.2.2. en 6.2..
- In artikel 5.2.2. lid b en f is resp. bepaald dat alleen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' bijgebouwen mogen worden gebouwd en vrijstaande bijgebouwen mogen tot een gezamenlijk oppervlak van 82 m² worden gebouwd. De aanvraag voldoet hier niet aan omdat het bijgebouw (de bergingen) gedeeltelijk buiten de aanduiding 'bijgebouwen' is gelegen en de oppervlakte bedraagt ca. 92 m².
- In artikel 6.2. is bepaald dat op de voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden niet mag worden gebouwd met uitzondering van bouwwerken en uitbreidingen tot een oppervlakte van 100 m². De aanvraag voldoet hier niet aan omdat de gevraagde oppervlakte van het woongebouw en bijgebouw meer dan 100 m² bedraagt.
- Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a., onder 1^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake de afwijking.
- Ingevolge artikel 6.3. van het bestemmingsplan Brabantpark, Teteringsedijk 236 kan een vergunning worden verleend in afwijking van het bepaalde in artikel 6.2 indien:
 - a. op basis van een ingesteld archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat ter plaatse waar gebouwd gaat worden geen archeologische waarden als zodanig aanwezig zijn, of
 - b. passende maatregelen zijn genomen om de aanwezige archeologische waarden veilig te stellen, zoals het aanbrengen van een beschermingslaag, het opgraven van de archeologische artefacten, het documenteren van de archeologische waarde of andere met het bevoegd gezag overeengekomen maatregelen.
- Wij zijn van mening dat wij medewerking kunnen verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan voor het bouwen van een woongebouw en bijgebouw met bergingen. Er is een Programma van Eisen opgesteld.
- Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kunnen wij, als de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning verlenen met toepassing van de in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) aangewezen gevallen.
- Het bouwwerk voldoet aan het bepaalde in artikel 4, onderdeel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.
- Wij zijn van mening dat wij medewerking kunnen verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan voor het bouwen van het bijgebouw buiten de aanduiding 'bijgebouwen' en met een oppervlakte van 92 m². De motivering luidt als volgt:
In het bestemmingsplan is bepaald dat vrijstaande bijgebouwen (berging) een maximale oppervlakte mogen hebben van 82 m² en gepositioneerd dienen te worden binnen de aanduiding bijgebouwen. Gevraagd wordt 92 m² en het bijgebouw wordt gedeeltelijk buiten de aanduiding aangevraagd. De stedenbouwkundige hoofdropzet achter het gebouw wordt bepaald door een collectieve tuin, parkeerkoffer en in de hoek van het perceel de bergingen. De bergingen met een hoogte van 3 meter ligt



ongeveer in lijn met de parkeercoffer waardoor er nog voldoende ruimte blijft voor de collectieve tuin. Voor de kwaliteit van de collectieve tuin is ruimte voor groen en openheid van belang. De positie en oppervlakte is aanvaardbaar, omdat er nog voldoende ruimte is voor omgevingskwaliteit ten behoeve van de collectieve tuin.

- Gelet op het vorenstaande zijn wij van mening dat wij de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan kunnen verlenen.

2. Voorschriften

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 voorschriften te verbinden:

- Er moet voldoen worden aan de volgende voorwaardelijke verplichtingen welke zijn opgenomen in het bestemmingsplan:

Waterberging

Er moet minimaal 28,7 m³ waterberging gerealiseerd worden en de uitwerking hiervan, inclusief terreinriolering, goedgekeurd moet worden voordat de bouw aanvangt.

Er moet rekening gehouden worden dat de waterberging wellicht niet geheel in te vullen is in de wadi en dat er nog een andere optie nodig is, bijvoorbeeld waterberging onder het parkeerterrein, of een groen dak.

Bodem

Er is goedkeuring verleend aan het saneringsplan. Dit plan is nog niet uitgevoerd. Aangetoond dat de bodemkwaliteit na sanering geen belemmering vormt voor de bouw. Er kan pas gestart kan worden met de bouw van het appartementencomplex als de sanering is afgerond en akkoord bevonden. De saneerder moet de start van de sanering twee weken voor aanvang melden. Het formulier daarvoor is te vinden op website www.omwb.nl

Geluid

Middels een geluidswering onderzoek dient aangetoond te worden de gevels voldoen. Dit moet worden goedgekeurd voordat de bouw aanvangt.

- Ten aanzien van archeologie geldt de voorwaarde dat sanering wordt uitgevoerd conform getekend Programma van Eisen van 10 april 2024. Verder is in plangebied ook nog proefsleuvenonderzoek noodzakelijk.
- Binnen de bestemming 'Wonen' dient ten minste 60% van de woningen te worden gebouwd als middeldure woning en in stand gehouden te worden zoals opgenomen in het bestemmingsplan.



3. **Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht veranderen of herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een Rijksmonument op een manier waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht (artikel 2.15 Wabo)**

Status en beschrijving van het monument

Status en beschrijving van het monument

De onroerende zaak, plaatselijk bekend Teteringsedijk 236-236A Breda is in het monumentenregister d.d. 22 augustus 2002 onder nummer 519029 ingeschreven als aangewezen, beschermd monument met de daaraan gekoppelde redengevende omschrijving. Deze luidt als volgt:

Inleiding

BENZINESTATION "de Driesprong" uit 1934 in de stijl van het Nieuwe Bouwen, ontwerp van architect A. Meylink (Vught). Het station is gebouwd door de "N.V. Maatschappij tot exploiteren van Benzinelaadstations" (Vught). Deze maatschappij maakte onderdeel uit van de Steenkolen Handelsvereniging N.V.

gevestigd aan de Rijnkade 1 te Utrecht. De eerste huurder was "N.V. Brabant Service Station" (Vught).

Oorspronkelijk werd aan de pomp Shell-benzine verkocht, later werd dit Caltex, Pam en Texaco.

Het benzinestation ligt zeer strategisch in de binnenbocht op de westelijke kop van de vroeg 19e-eeuwse straatweg (Napoleonsweg), tussen Breda en Tilburg op de driesprong naar Teteringen en Oosterhout. De kenmerkende vijfhoekige plattegrond van de kern van het benzinestation is een afgeleide van het vijfhoekige perceel, dat in latere jaren werd vergroot tot de huidige vorm. In 1963 en in 1978 werd het benzinestation aan de zuidwestkant uitgebreid met een werkplaats/garage. Een gedeelte van het oorspronkelijke station is nu in gebruik als eetcafé.

Omschrijving

Het benzinestation heeft een vijfhoekige kern met glazen puien, onder een brede, overstekende witgestucte luifel op slanke kolommen. Het opgaande werk bestaat uit een beton- en staalskelet met kolommen en in de kern een vulling van baksteen. De binnenruimte heeft een glazen buitenwand, gevat in houten kozijnen.

Aan drie kanten van het station, wordt de buitenruimte gevormd door een rondgaand terras, afgepaald door acht ronde kolommen, die de drieënhalve meter overstekende luifel dragen. Het terras heeft een zwart betegelde vloer.

Interieur en de glazen buitenwand van het benzinestation zijn gewijzigd.

Waardering

Het benzinestation is van algemeen belang. Het heeft cultuurhistorische waarden: het is van belang als bijzondere uitdrukking van de technische en typologische ontwikkeling van de verkooppunten voor autobrandstoffen; het is van belang wegens innovatieve waarde. Het object heeft architectuurhistorische waarden: het is van bijzonder belang voor de geschiedenis van de architectuur en bouwtechniek door de expressieve, dynamiek en vernieuwing uitstralende vormen en door de wijze waarop in de opzet profijt is getrokken van de strategische situering op een driesprong; het is van belang wegens het bijzondere materiaalgebruik. Zeldzaamheid: het object is als voorbeeld van een benzinestation in de stijl van het Nieuwe Bouwen uiterst zeldzaam.



Beschrijving van de wijzigingen aan het monument waarin de aanvraag voorziet.

Het plan bestaat uit: het bouwen van 12 appartementen met bergingen en het restaureren van het voormalig pompstation. In hoofdlijn wordt:

- De werkplaats met magazijn uit 1959 en 1978 gesloopt. Op deze locatie is een appartementen complex voorzien;
- Restaureren van het pompstation naar de oorspronkelijke toestand van 1934;
- Bodemverontreiniging gesaneerd en de ruimte rondom het pompstation opnieuw ingericht met verwijzingen naar de historische functie.

Adviezen (zijn betrokken bij de besluitvorming)

Advies Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap

Voor bepaalde activiteiten onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap als (wettelijk) adviseur wordt aangewezen. Van de situaties zoals omschreven is sprake. Op 23-5-2024 en 23-09-2024 hebben wij een advies van onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap ontvangen.

In zijn advies geeft de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap de volgende afweging:

23-09-2024

Op 23 mei 2024 heeft de RCE geadviseerd over de aanvraag voor restauratie en gedeeltelijke sloop van het tankstation Teteringsedijk 236, rijksmonumentnummer 519029. De sloop betreft een latere uitbreiding (garage) die in het bouwhistorisch onderzoek indifferet gewaardeerd is. De sloop vindt plaats vanwege nieuwbouw van een appartementengebouw en de sanering van het terrein.

Het advies van de RCE luidde positief onder de voorwaarde van nadere (en gewijzigde) uitwerking van het restauratieplan.

Na het uitbrengen van het advies zijn verschillende planversies met de RCE gedeeld. Op een tussentijdse wijziging van de plannen hebben wij mondeling negatief gereageerd; het gewijzigde ontwerp voor de nieuwbouw sloot minder goed aan bij de karakteristieken van het monument en het restauratieplan had nog niet de benodigde kwaliteit.

Hierbij reageer ik op de laatste planversie, die op 16-9-2024 met de RCE is gedeeld.

Het betreft een (vrijwel) compleet uitgewerkt plan, met positieve aanpassingen aan ontwerp van de nieuwbouw, uitgewerkte plannen voor zorgvuldige restauratie van het tankstation, aandachtspunten voor veiligheid van het monument bij sloop aanbouw, verlichting en inrichting van de omgeving. Wij hebben waardering voor deze nauwkeurige uitwerking van de plannen. Dit is in lijn met ons eerdere advies van 23 mei 2024. Tegen verlenen van de vergunning bestaat geen bezwaar.

Graag bezoeken wij samen met de gemeente t.z.t. de uitvoering van het werk.

23-05-2024

Advies

Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen met daaraan verbonden de volgende voorschriften:

- *Aanleveren van een volledig uitgewerkt en onderbouwd restauratieplan voor het tankstation, gericht op behoud en versterken van de monumentale waarden.*

Hieronder licht ik toe hoe ik tot dit advies ben gekomen. Bij de beoordeling heb ik de stukken betrokken zoals deze zijn ingediend bij de aanvraag.

Het plan

Restaureren van het pompstation naar de oorspronkelijke toestand van 1935, het verwijderen van een latere uitbreiding en het op korte afstand bouwen van een appartementengebouw. Rondom wordt



bodemverontreiniging gesaneerd en de ruimte rondom het pompstation wordt opnieuw ingericht met verwijzingen naar de historische functie.

In het plan ontbreekt nog informatie over de voor een nieuwe functie noodzakelijke en gewenste aanpassingen, zoals eventuele nieuwe indeling, installaties en naamsaanduiding.

Motivering

Ik kan op hoofdlijn instemmen met de ingediende plannen. Tegen de sloop van het latere garagedeel, nodig voor de bouw van het appartementengebouw, bestaat geen overwegend bezwaar maar verdichting van de open ruimte rondom het station in de vorm van dit gebouw zal de herkenbaarheid van het vrijstaande stationnetje verminderen of kan het monument domineren. Daar staat tegenover dat in het plan dat mij in vooroverleg is gepresenteerd het rijksmonument wordt gerestaureerd en weer een gebruik gaat krijgen. Om deze balans te bereiken, is het van belang dat in de uitvoering van de plannen binnen afzienbare tijd of gelijktijdig naast de nieuwbouw ook de restauratie wordt uitgevoerd en bij voorkeur ook wordt voorzien in een nieuw gebruik van het station. Daarnaast moet de aanpak van het tankstation voldoende duidelijk zijn en gericht zijn op behoud van het monument en versterken van het beeld.

Dit laatste blijkt uit de ingediende stukken nog niet. Het bestek dat bij deze aanvraag is ingediend is niet voorzien van een restauratievisie. Uit de bestekstekst blijkt echter o.a. het terugbrengen van een betegelde borstwering en andere details. Uit de visie die mij later is toegezonden blijkt echter een aangepaste aanpak waarin volstaan wordt met minimale ingrepen waarbij slechts enkele kenmerken worden vertaald in de indeling van aluminium gevelinvullingen. Dit zal onvoldoende leiden tot het versterken van het beeld van het monument naast het nieuwe appartementengebouw. Overigens is deze visie verder niet uitgewerkt zodat niet duidelijk is wat nu het plan is voor het tankstation.

Ik kan daarom nog niet instemmen met dit deel van de aanvraag en adviseer de aanpak voor het pompstation te verduidelijken met een evenwichtige restauratievisie en werkomschrijving gericht op het behoud van historische elementen en aanwezige bouwhistorische informatie (o.a. kleurafwerking, enkele interieurelementen en oude belettering) en versterking van de monumentwaarden. De reconstructie van onderdelen zoals een tegelafwerking kan hierbij in dit geval een meerwaarde vormen. Tegen het toepassen van aluminium in plaats van staal voor het terugbrengen van ramen en deuren in het pompstation heb ik geen bezwaar. Uit de plannen blijkt dat afwerkingslagen worden verwijderd. Ik adviseer in de plannen juist rekening te houden met de nog aanwezige historische afwerkingslagen en enkele deuren en wanden die hoog gewaardeerd zijn. De samenhang tussen interieur en exterieur verdient in het plan nog aandacht en dit geldt ook voor het uitdenken van een principe voor het inpassen van te verwachten installaties. Tot slot zou een verlichtingsplan geïnspireerd op het historische ontwerp het beeld kunnen completeren.

Voor het overige merk ik over deze aanvraag nog het volgende op:

- *Uit de plannen blijkt dat de directe omgeving van het pompstation passend zal worden ingericht met verwijzingen naar de oorspronkelijke toestand. Informatie over de precieze materialisering (zoals bestrating) ontbreekt nog.*
- *De sloop van het garagedeel, de nieuwbouw en de bodemsanering mag geen directe of gevolgschade hebben voor het monument. Een toelichting hierop ontbreekt.*

Ik zie een aangepast en uitgewerkt plan voor dit deel van de aanvraag graag voor advies tegemoet.



Advies Adviescommissie Omgevingskwaliteit Breda

De adviescommissie omgevingskwaliteit heeft op 30-01-2024, 18-06-2024 en 16-7-2024 en 10-09-2024 het plan beoordeeld en een advies gegeven. Dat luidt als volgt:

10-09-2024

De Adviescommissie Omgevingskwaliteit heeft op 10-09-2024 het onderhavige bouwplan beoordeeld aan de beleidsregels als vastgelegd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit en komt, gelet op het bepaalde in artikel 22.29 lid 1 onder b van het omgevingsplan, tot het oordeel dat dit bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand en brengt derhalve een positief advies uit.

De Adviescommissie Omgevingskwaliteit heeft deze aanvraag op basis van artikel 9.1 lid 1, onder a van de Erfgoedwet en artikel 15 van de Erfgoedverordening Breda (GM) ook beoordeeld op aspecten van monumentenzorg en brengt derhalve een positief advies uit.

De commissie is akkoord met de aanpassingen die zijn gedaan bij het plan en wil nogmaals haar grote waardering uitspreken voor de uitwerking van de restauratie van het pompstation. Zij kijkt uit naar het eind resultaat.

16-7-2024

De Adviescommissie Omgevingskwaliteit heeft op 16-7-2024 het onderhavige bouwplan beoordeeld aan de beleidsregels als vastgelegd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit en komt, gelet op het bepaalde in artikel 12 van de Woningwet, tot het oordeel dat dit bouwplan om een nadere uitwerking vraagt.

De Adviescommissie Omgevingskwaliteit heeft deze aanvraag op basis van 9.1 van de Erfgoedwet en 2.15 Wabo beoordeeld en is van oordeel dat het plan in het belang van erfgoedzorg nader uitgewerkt dient te worden.

Zij komt tot deze aanhouding op grond van de volgende overwegingen:

Pompstation:

- *De commissie geeft haar complimenten voor de zorgvuldigheid waarmee dit plan is uitgewerkt. Zij waardeert het zeer dat er gekozen wordt voor de stalen profielen. Dit gaat de restauratie van het pompstation zeer ten goede komen;*
- *Ten aanzien van het nieuwe volume dat tegen het pompstation wordt geplaatst is de commissie van mening dat deze voldoende ondergeschikt is en door haar vormgeving en materialisering passend wordt geacht;*
- *De voorgestelde groene tegel is akkoord. Wel vraagt de commissie om de plaatsing van de tegels af te stemmen zodat er zo weinig mogelijk passtukken nodig zijn;*
- *Het verlichtingsplan is akkoord. De impressie is niet goed, tekening moet worden gevolgd incl. regelbare grondspots;*
- *T.a.v. de indeling van de kozijnen dient er goed gekeken te worden naar de beschikbare informatie hoe het oorspronkelijk was. Uitgangspunt is om hier op aan te sluiten;*
- *Het kleurvoorstel dient aan te sluiten op de conclusies van het kleurhistorisch onderzoek. Een lichtgrijze metallic RAL kleur als RAL 9006 zou geschikt kunnen zijn voor de kozijnen. Dit dient nog onderzocht te worden;*
- *De reling moet op de dakrand worden geplaatst, niet erachter en gecombineerd te worden met de dakrandafwerking. Ook moet deze in een donkere kleur worden uitgevoerd, als zwart of heel donker grijs;*
- *Een update van het restauratieplan moet worden aangeleverd;*
- *De commissie vraagt om de bouwhistorische waardevolle elementen in het interieur zoveel mogelijk te behouden;*
- *Tot slot merkt de commissie op dat het van belang is wat de toekomstige functie van het gebouw gaat zijn.*



Appartementen

- *Ten aanzien van het appartementengebouw stelt de commissie dat het ingediende voorstel vrij uitgekleeft is ten opzichte van eerdere getoonde voorstellen en zij stelt voor om terug te gaan naar de basis van het ontwerp van november 2022. Hierin werd als uitgangspunt gesteld dat het appartementengebouw in de plint de ritmiek van het pompstation zou overnemen met daarbovenop een lichte gritstructuur, die ondergeschikt is t.o.v. de plint. Dit uitgangspunt is bij het nu voorliggende plan geheel verdwenen.*
- *Verder dient er nog aandacht te worden besteed aan de kopgevels en een ingetogen trappenhuis, die wel communiceert met de straat en niet geheel gesloten is als in het ingediende voorstel. Een pergola structuur in hout die de gritstructuur benadert is positief.*

18-6-2024 - Rondvraag

Betreft Pompstation Teteringsedijk

De commissie heeft voorkeur voor een zwevende luifel door de aanbouw lager en los van het dak te houden. Daarnaast adviseert de commissie de aanbouw iets terugliggend te plaatsen ten opzichte van de voorgevel rooilijn (zoals weergegeven op afbeelding A2).

De aanbouw dient ingetogenen terughoudend ten opzichte van het te restaureren pompstation te zijn. De commissie stelt voor de aanbouw daaromuit te voeren in een neutrale grijskleur.

30-01-2024

In aanwezigheid van intern bezoek.

De Adviescommissie Omgevingskwaliteit heeft op 30-1-2024 het onderhavige bouwplan beoordeeld aan de beleidsregels als vastgelegd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit en komt, gelet op het bepaalde in artikel 12 van de Woningwet, tot het oordeel dat dit bouwplan om een nadere uitwerking vraagt.

De Adviescommissie Omgevingskwaliteit heeft deze aanvraag op basis van 9.1 van de Erfgoedwet en 2.15 Wabo beoordeeld en is van oordeel dat het plan in het belang van erfgoedzorg nader uitgewerkt dient te worden.

Zij komt tot deze aanhouding op grond van de volgende overwegingen:

De commissie is van mening dat het plan naar aanleiding van eerder advies niet voldoende is aangepast. Het beeld is mooi en de intentie is goed, maar de detaillering geeft niet dezelfde zorgvuldigheid weer.

Monument

De commissie is blij dat de intentie er is om kwaliteit terug te brengen, het plan is echter nog niet op voldoende niveau.

- *Er dient een duidelijk restauratieplan te komen met aandacht voor meer en goed uitgewerkte details;*
- *Kleur historisch onderzoek met kleuren voorstel toevoegen;*
- *Verlichtingsplan dient toegevoegd te worden, het beeld dat bereikt moet worden is dat de luifel zweeft, nu worden juist de kolommen aangelicht waardoor dit effect volledig verdwijnt; Het terugplaatsen van de lantaarns zou een aanzienlijke kwaliteit toevoegen.*
- *Bemonstering van de groene tegels dient aangeleverd te worden;*
- *Het tankstation wordt grotendeels teruggebracht naar de situatie van 1934/1935. Reconstructie is voorstelbaar en wenselijk om de oorspronkelijke zakelijke uitstraling te herstellen. Het gebouw is ooit symmetrisch ontworpen, de commissie vraagt daarom aandacht voor de 'rechte uitbouw' aan de achterzijde. Dit is een latere toevoeging en dient als zodanig herkenbaar te zijn; Het één op één kopiëren van de originele ramen in de nieuwe aanbouw wordt hierbij als niet passend gezien. Het zou overigens sterker zijn een symmetrische uitbreiding te realiseren om de driehoekige vorm van het gebouw op de splitsing te accentueren.*
- *Bouwhistorisch hoog gewaardeerde wanden en kolommen graag behouden; ook in het interieur.*
- *De luifel dient helemaal rondom te lopen en overal op eenzelfde wijze gedetailleerd te worden; en niet aan de achterzijde op verschillende manieren 'afgesneden' te worden. Graag aandacht voor de aansluiting van de luifel op de nieuwe uitbreiding.*
- *De kenmerkende railing ontbreekt op de rand van de luifel, deze graag terugbrengen om het beeld te herstellen;*



- *Bij de dakrand wordt een aluminium daktrim voorgesteld, dit is niet voorstelbaar daar dit een nieuwer materiaal is. Hier dient een andere oplossing voor gevonden te worden; Ook het waterhol in het beton van de luifel dient terug te komen om lelijke lekstroken te voorkomen.*
- *De profilering van de kozijnen verdient aandacht alsmede de indeling van de pui; (de indeling van de ramen boven de centrale entree deur is oorspronkelijk anders geweest dan nu wordt voorgesteld). De indeling van de ramen en kolommen is niet conform de oorspronkelijke situatie.*
- *De nieuwe stalen kozijnen dienen uitgevoerd te worden met een 'stoeltjes' profiel of een thermisch onderbroken variant ervan; waarbij er verschil in maat tussen de kozijnen en de dunnere roeden moet worden gerealiseerd.*
- *Advies om monumentenglas met af standhouders op kleur toe te passen; en het glas met stopverf/kit in het kozijn te plaatsen.*
- *De gekozen typologie voor de letters is niet geheel overeenkomstig het origineel. De commissie ziet toch graag de juiste typologie toegepast. Tevens ontbreekt de tekst Buffet, waardoor dit minder krachtig overkomt;*

Tot slot is het van belang wat de functie wordt van het servicestation, dit is essentieel voor de openheid. En het aanbrengen van eventueel benodigde voorzieningen.

Nieuwbouw

Ten aanzien van de nieuwbouw geeft de commissie aan dat er in de aanpassingen in de gevel van het plan veel is afgeweken van het initiële plan. De aanpassingen aan de liftopbouw en trappenhuis, ervaart zij echter wel als een verbetering.

- *De pergola structuur wordt zwaar aangezet in de visuals, maar op de geveltekening heel rank. De pergola dient, zoals de visuals tonen, van voldoende maat te zijn.*
- *Het doorgezette kokerprofiel geeft een onrustig beeld in de kopgevel. De commissie adviseert dan ook om de grid structuur in de kopgevels te laten vervallen en een éénduidige houten gevel te ontwerpen en deze zorgvuldig te detailleren. Tevens adviseert zij de hoek bij de pergola open te houden zoals in eerder ontwerp.*
- *De commissie heeft haar bedenkingen m.b.t het natuurlijk vergrijsde hout, dit zal naar verwachting niet egaal vergrijzen door de kokerprofielen, diverse gevel oriëntaties en andere detaillaansluitingen. Voorstel zou zijn om voor-vergrijsd hout toe te passen zonder dat het een warme houttint verloren heeft.*
- *De overgang tussen houten bovenbouw en plint lijkt nu een beetje te zwaar waardoor die gaat concurreren met de lijn van het servicestation.*
- *De railing bovenop de nieuwbouw past beter op het station en heeft weinig toegevoegde waarde in het ontwerp.*

Omgeving

- *Oorspronkelijk kon men rond het station rijden, de commissie adviseert dit oorspronkelijk beeld en gebruik terug te brengen, meer zoals in het eerder getoonde plan werd voorgesteld.*
- *De parkeerplaatsen aan de voorzijde zijn storend en niet passend bij het monument en niet nodig. Ze blokkeren het uitzicht op het moment en door de gedraaide richting ontkennen ze de oorspronkelijke dynamiek van de rijrichting langs het monument.*
- *Voor de uitstraling van het monument is het belangrijk dat deze niet in de 2e lijn staat, waarbij de zichtlijn vanaf de straat op de hoek van het tankstation van belang is.*
- *Eventuele laadplaatsen, parallel aan het station, zoals eerder besproken zijn wel voorstelbaar.*
- *Inrichtingsplan met materialisatie en beplantingsplan e.d. van omgeving dient nog toegevoegd te worden.*

Belangenafweging

- Een omgevingsvergunning voor het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht veranderen of herstellen, gebruiken of laten gebruiken (hierna genoemd "wijzigen") van een beschermd monument kan slechts worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet. Bij de beslissing houden wij rekening met het gebruik van het monument.
- Belang aanvrager: het bouwen van 12 appartementen met bergingen en het restaureren van het voormalig pompstation.



- Belang monument: instandhouding van het rijksmonument door behoud en versterken van monumentale waarden.

Overwegingen

- Gelet op artikel 2.15 Wabo.
- Gelet op afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht.
- Gelet op de in het kader van afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht ingediende zienswijze.
- Gelet op het advies van onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap.
- Gelet op het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Het bouw- en kleurhistorisch onderzoek en het historisch bestek geven een duidelijk beeld van de bouwhistorie en historische kleuren. Het "Brabant Service Station 2" is gebouwd in de stijl van het Nieuwe Bouwen naar ontwerp van architect A. Meijlink in 1934. In 1949 werd de buffetruimte verbouwd en in 1955 werden bestaande pomptrottoirs vernieuwd. In 1963 en 1978 werd het uitgebreid met een werkplaats / garage. Er is een bouwhistorisch hoge waardering gegeven aan de eerste bouwlaag. Van de latere bouwlagen zijn enkele onderdelen positief gewaardeerd, maar de hoofdlijn indifferent.

Na onderzoek naar diverse restauratievisies is gekozen voor een zuiver hoogwaardig herstel (reconstructie en restauratie) naar de situatie van 1934 voor wat betreft het oorspronkelijk volume. De latere bouwhistorisch indifferent gewaardeerde uitbreidingen worden verwijderd, waarmee er ruimte ontstaat voor een nieuwe herkenbaar modern vormgegeven uitbouw aan het tankstation en een appartementencomplex. Rondom wordt bodemverontreiniging gesaneerd en de ruimte rondom het pompstation wordt opnieuw ingericht met verwijzingen naar de historische functie.

Wij delen de opvatting van onze Minister dat er in de plannen een goede balans is gevonden tussen behoud, herstel en versterking van de monumentale waarden van het tankstation, tegenover de gedeeltelijke sloop van het rijksmonument voor de bouw van een nieuw appartementencomplex. Een deel van het rijksmonument zal worden gesloopt om ruimte te maken voor deze nieuwbouw. De opbrengsten van de appartementen maken een hoogwaardige restauratie van het tankstation mogelijk. Daarom onderschrijven wij de visie dat het herstel van het pompstation onlosmakelijk verbonden is met het besluit tot gedeeltelijke sloop van het rijksmonument en de nieuwbouw. In de AOK is hiervoor de volgende voorwaarde opgenomen, welke ook in dit besluit wordt overgenomen:

"De werkzaamheden van de restauratie van het monument dienen binnen 4 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwen (van de woningen) afgerond te zijn, een en ander op straffe van een direct opeisbare boete ten behoeve van de Gemeente ter hoogte van € 75.000,-. Daarnaast wordt het bewonen van de woningen strijdig met het bestemmingsplan als na 4 jaar de werkzaamheden van de restauratie niet zijn afgerond".

Het bouwplan is tijdens de procedure aangepast, waarmee diverse eerdere bezwaren zijn vervallen. Wat nog niet is uitgewerkt is afhankelijk van de nieuwe functie, zoals een eventuele nieuwe indeling, installaties en naamsaanduiding. De nieuwe functie is tot heden niet bekend. Deze zaken zullen worden aangevraagd, zodra dit bekend is. Dit vormt geen belemmering voor de uitvoering van restauratiewerkzaamheden zoals nu aangevraagd. In bijlage 38 wordt nog gesproken over herbestemming naar een woning, maar dit is niet aan de orde en de bouwtekeningen met restauratieplan zijn dan ook leidend.

Gelet op de belangrijke architectonische verschijningsvorm van het dak, is het belangrijk dat het dak van het rijksmonument zoveel mogelijk vrij blijft van installaties. Gezien er nog veel ruimte is voor het plaatsen van zonnepanelen op de nieuwbouw, is dan ook het eerste uitgangspunt dat zonnepanelen hierop worden geplaatst. Als voorwaarde word gesteld dat dit wordt geborgd in overeenkomsten, zodat dit mogelijk blijft ongeacht de eigendomssituatie.

Na een zorgvuldige vergelijking is de conclusie getrokken dat Janisol Arte 2.0 met HR ++ glas een profiel is dat aansluit op historische detaillering, maar ook op de duurzaamheidsambities, prijstechnische wensen en comfortniveaus van eigenaar. Op grond hiervan kan met dit profiel worden ingestemd. Dit uitgangspunt is voor ons onafhankelijk van eventuele subsidies e.d. en vormt een geheel in de voorgaand benoemde balans tussen herstel en nieuwbouw. De werktekeningen van de kozijnleverancier dienen nog ter beoordeling te worden voorgelegd. Dit wordt als voorwaarde verbonden aan dit besluit. Voor de nieuwe aanbouw geldt dat deze moderne profielen krijgt. Van belang is nog dat er geen onderscheid komt in detaillering met eventuele geluidluwe gevels.



Wat betreft de tegels is onderzoek gedaan naar diverse leverbare soorten. Voor de gevel, is na bemonstering, gekozen voor Mosa 75480V. Aandachtspunt hierbij is dat in het tegelpatroon toepassing van passtukken dient te worden voorkomen. Dit is zo ook opgenomen in het bestek, waardoor een nadere voorwaarde niet benodigd is in dit besluit. Ook voor het terras en de toiletten zijn voorstellen gedaan, deze voorwaarden zijn het uitgangspunt.

Wat betreft de dakrand is het detail leidend voor positie reling. Dit sluit aan op de originele details.

Bijlage 2 geeft de definitieve terreininrichting weer. Op diverse tekeningen is nog een oude situatietekening opgenomen, deze zijn niet akkoord. Bijlage 2 is dan ook leidend.

Van belang is dat de uitvoering in nauw overleg wordt uitgevoerd met gemeente, waarbij ook de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed graag aansluit. Als voorwaarde wordt dan ook gesteld dat een startbespreking wordt gehouden voor aanvang van het werk. In dat overleg kan de planning worden doorgenomen en ijkmomenten worden vastgelegd.

Op basis van het voorgaande overwegen wij dat er geen reden is om de omgevingsvergunning voor zover de aanvraag betrekking heeft op de activiteit "wijzigen van een beschermd monument op een manier waardoor het monument wordt ontsiert of in gevaar gebracht" te weigeren omdat het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning kunnen met het oog op het belang welke is aangegeven voor de betreffende activiteit voorschriften worden verbonden. Wij hebben besloten de volgende voorschriften te verbinden:

- Indien er tijdens de uitvoering van de werkzaamheden tot dan toe onbekende onderdelen van het monument worden aangetroffen, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze (cultuur)historische waarde bezitten, dient u contact op te nemen met de afdeling Veiligheid en Leefomgeving om te bezien of een nadere plangoedkeuring nodig is.
- Start van de werkzaamheden dient u vooraf te melden bij de buiteninspecteur monumenten. In overleg zal een start werkbepreking worden ingepland.
- Bij de uitvoering van de werkzaamheden dienen zoveel mogelijke authentieke materialen behouden te blijven (behoud gaat voor vernieuwen).
- Bij alle werkzaamheden dient u gebruik te maken van oorspronkelijke materialen, verwerkingsmethoden en detailleringen.
- De uitvoering van het werk dient onder toezicht van en in overleg met de buiteninspecteur monumenten plaats te vinden.
- De werkzaamheden van de restauratie van het monument dienen binnen 4 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwen (van de woningen) afgerond te zijn, een en ander op straffe van een direct opeisbare boete ten behoeve van de Gemeente ter hoogte van € 75.000,-. Daarnaast wordt het bewonen van de woningen strijdig met het bestemmingsplan als na 4 jaar de werkzaamheden van de restauratie niet zijn afgerond.
- De nieuwe functie met eventuele nieuwe indeling, installaties en naamsaanduiding dienen separaat te worden aangevraagd.
- In een overeenkomst dient te worden geborgd dat er onafhankelijk van de eigendomssituatie mogelijkheden blijven op het appartementengebouw voor het plaatsen van zonnepanelen ten baten van het pompstation. Dit zodat het dak van het pompstation zo vrij mogelijk kan blijven van installaties. Via een separate aanvraag kunnen hierin de mogelijkheden worden verkend.
- De werktekeningen van de nieuwe vensters en deur in Janisol Arte 2.0 met HR ++ glas van de kozijnleverancier dienen ter beoordeling te worden voorgelegd.
- Het detail van de dakrand is leidend wat betreft de positionering van de reling. De terreininrichtingstekening is leidend ten opzichte van andere situatietekeningen.



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.

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 (mogelijk) andere toestemmingen heeft. Zorgt u dus voor de volgende toestemmingen:

1. Vergunning voor het aansluiten op het gemeenteriool
2. Melding plaatsen bouwobjecten
3. Omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit
4. Lozen grondwater bij bronnering of bodemsanering
5. Uitzetten perceel en peilhoogte

Ad 1. Vergunning voor het aansluiten op het gemeenteriool

Voor het aansluiten op het gemeenteriool heeft u een aparte vergunning nodig, deze maakt géén onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Het aanvraagformulier en overige informatie over het aansluiten op het gemeenteriool kunt u vinden op onze gemeentelijke website. Zie

<https://www.breda.nl/vergunning-rioolaansluiting>



Ad 2. Melding plaatsen bouwobjecten

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 Omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit

Wanneer u bouwobjecten op wil slaan langer dan 4 weken (of meer dan 4 objecten) in de openbare ruimte moet u via [Home – Omgevingsloket \(overheid.nl\)](http://Home – Omgevingsloket (overheid.nl)) een omgevingsvergunning aanvragen voor de activiteit “roerende zaken opslaan”.

Wanneer u met bouwverkeer tijdelijk wil uitwegen van en/of naar de openbare weg moet u via [Home – Omgevingsloket \(overheid.nl\)](http://Home – Omgevingsloket (overheid.nl)) een omgevingsvergunning aanvragen voor de activiteit “uitrit aanleggen of veranderen”.

Voor het maken, hebben of veranderen van een uitweg als gevolg van deze bouwactiviteiten moet u via [Home – Omgevingsloket \(overheid.nl\)](http://Home – Omgevingsloket (overheid.nl)) een omgevingsvergunning aanvragen voor de activiteit “uitrit aanleggen of veranderen”.

Ad 4. Lozen grondwater bij bronnering of bodemsanering

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 [Home - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](http://Home - Omgevingsloket (overheid.nl))

Ad 5. Uitzetten perceel en peilhoogte

Voor het uitzetten van het perceel en peilhoogtes kunt u contact opnemen met de afdeling landmeten. Zij zijn bereikbaar via landmeten@breda.nl. U dient hierbij uw naam, telefoonnummer, adresgegevens en zaaknummer te vermelden.

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 [REDACTED] [REDACTED]. U bereikt haar op maandag tot en met vrijdag op telefoonnummer (076) [REDACTED] of via e-mail: [REDACTED]@breda.nl. Houdt u bij vragen het registratienummer bij de hand. Dit is nummer: Z2023-006932.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Breda,
namens dezen,

[REDACTED]
beleidsadviseur

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.