



Aanvrager

Uw brief
Uw aanvraag d.d. 28 september 2017

Datum

Ons kenmerk
2017/2597

Onderwerp
Ontwerpbesluit omgevingsvergunning
BAG-ID: 0758100000015929

Informatie
www.breda.nl/contact
14 076

Bijlagen
-

Geachte heer/mevrouw,

Uw aanvraag

Op 28 september 2017 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor sloop van het pand en realiseren van nieuwbouw op de locatie Ginnekenstraat 30 Breda kadastraal bekend als gemeente Breda, sectie A nummer 8409. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer 2017/2597.

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 69 maken deel uit van de vergunning. Ik raad u aan deze stukken goed door te lezen. Zo zorgt u ervoor dat u weet aan welke voorschriften u zich moet houden.

Activiteiten

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

1. Bouwen;
2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit;
3. Slopen, slopen en/of asbest verwijderen.

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;
- Slopen, slopen en/of asbest verwijderen aan 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 10 oktober 2017 verzocht de aanvraag aan te vullen. Op 20 november 2017 hebben wij besloten om na ontvangst van de gevraagde stukken uw aanvraag in behandeling te nemen. Uw aanvraag voldoet na aanvulling aan de vereisten.



Tevens hebben wij de op 20 november, 15 en 24 januari en op 2, 7, 8 en 14 februari ingekomen aangepaste stukken betrokken bij dit besluit.

Advies, aanwijzing minister, verklaring van geen bedenkingen

Advies bestuursorganen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur (artikel 2.26 Wabo, artikel 2.34 Wabo en artikel 6.1 tot en met 6.5 van het Bor).

Wij stuurden uw aanvraag voor advies naar de volgende instanties/bestuursorganen:

- Afdeling Risicobeheersing van de Regionale Brandweer Midden- en West-Brabant
- Commissie Ruimtelijke Kwaliteit met betrekking tot welstand en monumenten

De adviezen

Wij ontvingen hierna de volgende adviezen:

- Adviezen afdeling Risicobeheersing, Regionale Brandweer Midden- en West-Brabant met betrekking tot brandveiligheid (d.d. 14 december 2017, 29 januari 2018 en 8 februari 2018 (akkoord onder voorwaarden)).
- Adviezen Commissie Ruimtelijke Kwaliteit met betrekking tot welstand en monumenten d.d. 3 oktober, 14 november 2017 en 28 november 2017 (akkoord).
- Advies Omgevingsdienst Midden- en West Brabant met betrekking tot het onderdeel milieu (melding Activiteitenbesluit) d.d. 12 oktober 2017.

Op 8 februari 2018 is het definitieve advies uitgebracht door de afdeling Risicobeheersing, Regionale Brandweer Midden- en West Brabant. De aan het advies verbonden voorwaarden zijn opgenomen onder het kopje "Voorschriften" onder de overwegingen bij de activiteit Bouwen.

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). In dit kader is onderhavige aanvraag voorgelegd aan de Gemeenteraad. Op 8 maart 2018 ontvingen wij van de Gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen. Hieruit blijkt dat er geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de vergunning.

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 "Binnenstad" van toepassing is.
- Het betreffende perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Binnenstad', waar het in artikel 5 is bestemd als 'Centrum 2', in artikel 19 is dubbelbestemd als 'Waarde - Archeologie' en in artikel 20 is dubbelbestemd als 'Waarde – Beschermde stadsgezicht'. Daarnaast geldt op het onderhavige perceel de gebiedsaanduiding "Vrijwaringszone-straatpad" zoals beschreven in artikel 24.
- 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 28 november 2017 een positief advies over het bouwplan gegeven. Wij hebben dit advies overgenomen en zijn dan ook van mening dat uw aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand.
- De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar ons oordeel aannemelijk maken dat het bouwen van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening 2007.

Op basis van het voorgaande 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:

Technische bouwvoorschriften uit oogpunt van veiligheid (hoofdstuk 2)

Artikel 2.84 lid1

Met betrekking tot de brandwerende schermen dient te worden aangetoond, dat kan worden voldaan aan de eis van 60 minuten. De gegevens van de toe te passen schermen dienen te worden overlegd. En dan met name de testrapporten en de detaillering.

Het voldoen aan de EW eis wil zeggen dat er maximaal 15kW/m2 op 1 meter afstand aanwezig mag zijn. Het is het onderzoeken waard welke waarde na 60 minuten is behaald. Dit omdat 15kW om en nabij de 450 graden celcius is en dit alsnog brandverspreiding kan veroorzaken. Dit moet uit de testrapporten blijken.

Vluchtroutes (afdeling 2.12)

Artikel 2.102 lid 1

De vluchtroute leidt niet naar het aansluitende terrein en vandaar naar de openbare weg.
*De deuren die toegang geven aan het trappenhuis aan de zijde van de bleekstraat dienen te worden voorzien van paniekbeslag.
De route naar het achter terrein dient te worden voorzien van noodverlichting en vluchtrouteaanduiding.*

Voorschriften inzake installatie (hoofdstuk 6)

Afdeling 6.5 Tijdig vaststellen van brand

Artikel 6.20 lid 1

Op grond van het feit dat de gebruiksoppervlakte van de gebruiksfunctie groter is dan 1000m2, dient de winkel te zijn voorzien van een brandmeldinstallatie. De omvang van de bewaking van de brandmeldinstallatie moet worden uitgevoerd als niet-automatische bewaking.
Tijdens het overleg van 5-2-2018 is aangegeven, dat het programma van eisen in een later stadium wordt ingediend. Aangezien het gebruik van de brandwerende rolschermen zal er een volledige bewaking moeten worden toegepast.

Vluchten bij brand (afdeling 6.6)

Artikel 6.23 lid 1

De winkel dient te zijn voorzien van een ontruimingsalarminstallatie.
Tijdens het overleg van 5-2-2018 is aangegeven, dat het programma van eisen in een later stadium wordt ingediend.

Artikel 6.25 lid 2

Er dient te worden aangetoond dat de deur naar de trappenhuisen in de vluchtrichting kan worden geopend door een lichte druk of door een ontsluitingsmechanisme dat voldoet aan NEN-EN 179 of NEN-EN 1125.
Dit is van toepassing op de deuren in de volgende vluchtroutes: toegangen trappenhuisen en de buitendeuren.

Bestrijden van brand (afdeling 6.7)

Artikel 6.28 lid 3

*De gecorrigeerde loopafstand is groter dan 20 + 5 meter.
Om te kunnen voldoen aan de gecorrigeerde loopafstand dienen brandslanghaspels te worden bijgeplaatst of brandslanghaspels met een langere lengte tot maximaal 30 meter te worden opgehangen. (de haspel op de begane grond is niet aangepast)*

In het kader van een mogelijke repressieve binneninzet wordt er aan de zijde van de Bleekstraat een tweetal voedingspunten tbv een tweetal droge blusleidingen aangelegd die in beide trappenhuisen worden gerealiseerd. Een definitief voorstel dient ter goedkeuring te worden ingediend.



Voorschriften constructieve veiligheid

- Voor deze bouwvergunning geldt dat de aanvrager schriftelijk voor aanvang van de werkzaamheden een coördinerende 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;
- In de funderingsconstructie worden avegaarpalen toegepast. Deze moeten worden uitgevoerd volgens de richtlijn : "in de grond gevormde palen type avegaarpalen van oktober 2004 van de gemeente Breda" (te downloaden vanaf de website van Breda onder beleid; www.breda.nl). Tijdens de uitvoering van de paalfundering moet onafhankelijk dagelijks deskundig heitoezicht aanwezig zijn. Het heitoezicht dient te voldoen aan de CUR aanbeveling 114 : "Toezicht op de realisatie van paalfunderingen". Alle palen dienen akoestisch te worden doorgemeten door een onafhankelijk bedrijf na uitvoering van alle grondwerkzaamheden;
- Voor elk van de onderstaande werkzaamheden dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang van deze werkzaamheden de volgende stukken in 2-voud ter goedkeuring van de gemeente Breda te worden ingediend. Deze stukken dienen te voldoen aan het gestelde in de Regeling omgevingsrecht (MOR):
 - Definitief funderingsadvies aan de hand van de nog te maken sonderingen en gekozen paaltype;
 - Definitief palenplan inclusief paalberekening en paalwapening;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de funderingsconstructie, inclusief detaillering en wapening;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de betonconstructie- onderdelen, 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 staalconstructies, inclusief detaillering;
 - Detailberekeningen en werkplaatstekeningen van de staalconstructie;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van alle verbindingen tussen verschillende constructieonderdelen;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de metselwerk- ondersteuning, inclusief detaillering;
 - Definitieve constructieberekeningen 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);
 - Detailberekeningen en tekeningen van alle overige constructie onderdelen;
 - Definitieve berekeningen van de stabiliteitsvoorzieningen, inclusief detaillering;
 - Definitieve berekeningen en tekeningen van de wateraccumulatie van de dakconstructie inclusief de detaillering van de overstortvoorzieningen;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de vloerafscheidingen (leuningen, relingen e.d.), inclusief detaillering.

Voorschrift inzake archeologie

- Uitgevoerd dient te worden conform het Programma van Eisen Ginnekenstraat 30-32.

3. 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.



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 "Binnenstad" van toepassing is.
- Het betreffende perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Binnenstad', waar het in artikel 5 is bestemd als 'Centrum 2', in artikel 19 is dubbelbestemd als 'Waarde - Archeologie' en in artikel 20 is dubbelbestemd als 'Waarde – Beschermde stadsgezicht'. Daarnaast geldt op het onderhavige perceel de gebiedsaanduiding "Vrijwaringszone-straatpad" zoals beschreven in artikel 24.
- Het gewenste bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat in artikel 5 bepaald is dat – bij het ontbreken van maatvoering – het gebouw aan de achterzijde maximaal 0,3 boven de eerste verdiepingvloer mag bedragen. Het bouwplan voldoet hier niet aan omdat het gebouw aan de achterzijde 15 meter hoog wordt. Daarnaast wordt het gebouw voor een deel op grond met de bestemming "Kantoor" gebouwd. Detailhandel is in deze bestemming niet toegelaten.
- 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.
- Gelet op de ruimtelijke onderbouwing Ruimtelijke onderbouwing 'Herontwikkeling locatie Ginnekenstraat 30-32 en Bleekstraat 2a, 2b en 2c met detailhandel' d.d.1 december 2017, 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. Deze ruimtelijke onderbouwing is bijgesloten als bijlage 40 bij deze vergunning.

Terinzagelegging

Het ontwerpbesluit is bekendgemaakt op www.officiëlebekeendmakingen.nl (www.overheid.nl) met uw aanvraag en de bijlagen. Een ieder kan 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.

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 15 maart 2018.

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 het pand pas in gebruik nemen na het indienen van en instemmen met een melding Brandveilig Gebruik. Daarnaast is separaat een sloopmelding door u ingediend. Het bestaande pand op onderhavige locatie mag pas worden gesloopt bij instemming met de ingediende sloopmelding.

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 ondergetekende, bereikbaar op telefoonnummer 076-5294013 of via e-mail: a.dijk@breda.nl. Houdt u bij vragen het registratienummer bij de hand. Dit is nummer: 2017/2597.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Breda,
namens dezen,

A. Dijk
Beleidsadviseur A

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.