



Uw brief	Datum 2 mei 2018	Ons kenmerk 2017/2532
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning BAG-ID:	Informatie www.breda.nl/contact 14 076	Bijlagen -

Geachte heer, mevrouw,

Uw aanvraag

Op 21 september 2017 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een 2 onder 1 kap woning op de locatie Zonnebloemstraat ong. Breda kadastraal bekend als gemeente Breda, sectie D, nummer 6668 en 8504. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer 2017/2532.

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 17 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). Wij hebben u op 16 oktober 2017 verzocht de aanvraag aan te vullen. Op 27 oktober 2017 hebben wij besloten uw aanvraag in behandeling te nemen. Uw aanvraag voldoet aan de vereisten.

Tevens hebben wij de op 30 november 2017 en 26 januari 2018 ingekomen aangepaste stukken betrokken bij dit besluit.



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 Zandberg 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 oktober 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:

Voorwaarden Bodem

- Er moet zijn aangetoond dat bij het nieuwe gebruik als wonen met tuin, geen sprake is van humane risico's tgv de verontreiniging met VOCl;
- Er moet een door bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan fase 3 aangeleverd zijn;
- De bouw mag geen belemmering vormen voor de sanering fase 1, 2 en 3 op de locatie.

Constructieve voorschriften

Voorwaarden 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 prefab systeemvloeren, inclusief detaillering, schijfwerking t.b.v. stabiliteit en wapening;
 - Definitieve berekeningen van de stabiliteitsvoorzieningen, inclusief detaillering.



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 "Zandberg" van toepassing is.
- Het perceel heeft hierin de bestemming "Bedrijf" en de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie".
- Het gewenste bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat in artikel 3 is bepaald dat de gronden bestemd zijn voor bedrijven, het aantal woningen niet mag worden vermeerderd en de goot hoogte maximaal 7 meter mag bedragen. Het bouwplan voldoet hier niet aan omdat, het ziet op het bouwen van een twee-onder-een-kap woning met een goothoogte van 9 meter.
- 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.
- Op grond van de specifieke voorwaarden van het "Besluit tot het aanwijzen van categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5, derde lid Besluit omgevingsrecht (Bor) niet is vereist" welke op 19 juni 2014 is vastgesteld door de gemeenteraad en in werking is getreden op 3 juli 2014, is geen verklaring vereist voor het realiseren van maximaal 20 woningen of zorggerelateerde woningen en/of studenteneenheden, met inbegrip van bijgebouwen, met een bouwhoogte van maximaal 10 meter. Nu het plan ook voldoet aan gestelde randvoorwaarden in het genoemd besluit is voor het plan geen verklaring van geen bedenkingen vereist.
- Gelet op de ruimtelijke onderbouwing "Omgevingsvergunning Zonnebloemstraat 3, Breda" d.d. 23 januari 2018, 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 7 maart 2018 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 ontwerpbeslissing indienen bij de Gemeente Breda, Stads kantoor, Claudius Prinsenlaan 10, 4811 DJ Breda.

Wij ontvingen zienswijzen.

Samenvatting zienswijzen

Hieronder vindt u een samenvatting van de zienswijzen:

1. **Mevr. M.W.F. Godthelp, Zonnebloemstraat 2 A2**
2. **Dhr. van Son, Minister Nelissenstraat 17**

De zienswijzen zijn binnen de daartoe gestelde termijn ontvangen en is derhalve ontvankelijk.

De zienswijzen zijn kort samengevat en van een beoordeling voorzien. Indien niet alle onderdelen van de zienswijzen in de samenvatting is opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen.

1, Zienswijze mevr. Godthelp

Samenvatting 1.1.

Reclamant wil, voorafgaand aan het starten van de bouw, dat er een vooropname wordt gedaan van de woning mede in verband met het werken met zwaar materieel en de in de grond te plaatsen avegaarpalen.



Beoordeling

Ad 1.1.

Bij het bouwen zal gewerkt worden met avegaarpalen. Deze palen worden geboord en niet geheid, daarbij is er geen gevaar op schade met het gebruikte materieel als graafmachines en vrachtwagens. De ontwikkelaar heeft aangegeven een 0-meting uit te willen voeren bij reclamant en zal hierover te zijner tijd contact opnemen.

Samenvatting 1.2.

Er moet rekening gehouden worden met de privacy van omwonenden. De hoogte van de balustrade, die in witte steen wordt opgetrokken, is 1.20 meter en reclamant vindt dit te laag. In verband met waarborgen privacy wil ze dit opgetrokken zien tot 1.70 meter.

Beoordeling

Ad 1.2.

Het balkon is gericht op openbaar terrein en hiervoor gelden geen privacy-restricties. De balustrade klopt volgens de geldende bouwregelgeving en wordt al in metselwerk uitgevoerd in plaats van glas. De hoogte is 1.20 meter in plaats van de gevraagde hoogte van 1,00 meter. Zittend op het balkon is de hoogte van 1.20 meter voldoende om er niet overheen te kijken.

Ook op deze wijze wordt tegemoet gekomen aan de privacy van de directe omgeving.

Samenvatting 1.3.

Er moet gezorgd worden voor aanvullende parkeerplaatsen, niet alleen tijdens de bouw. In de huidige situatie staan veel voertuigen uit zowel de Zonnebloemstraat als de omliggende straten in de Zonnebloemstraat. Reclamant heeft elke dag de auto nodig, vaak ook om spullen te vervoeren en moet een parkeerplaats dicht bij huis hebben.

Beoordeling

Ad 1.3.

Op grond van het in Breda geldende parkeer- en stallingsbeleid moet bij een nieuwe ontwikkeling, in dit geval het bouwen van 2 woningen, voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd worden. De ontwikkeling mag geen extra parkeerdruk voor de omgeving veroorzaken.

Volgens de geldende normen moeten 3,8 parkeerplaatsen aangelegd worden. De ontwikkeling voorziet in het realiseren van 4 parkeerplaatsen en voldoet daarmee. Een eventueel bestaand parkeerprobleem, los van de ontwikkeling, hoeft en kan niet op de ontwikkelaar afgewenteld worden.

Samenvatting 1.4.

Hoe wordt voorkomen dat giftige dampen, die tijdens de werkzaamheden vrijkomen, zich in de omgeving verspreiden, welke nazorgsmaatregelen worden genomen?

Beoordeling

Ad 1.4.

De grond van de bouwlocatie is al gesaneerd en daarom is er geen risico meer op het vrijkomen van giftige dampen.

Samenvatting 1.5.

Reclamant vraagt op de hoogte te worden gehouden van de procedure en hoe daarop gereageerd kan worden.

Beoordeling

Ad 1.5.

Reclamant heeft als belanghebbende gereageerd middels de ingezonden zienswijze. Het college behandelt en beoordeelt deze zienswijze. Na besluitvorming krijgt reclamant de beslissing met daarin de behandeling van de zienswijze toegezonden. In de begeleidende brief zal aangegeven worden dat reclamant zich, indien zij dit wenst, kan wenden tot de Rechtbank Zeeland-West-Brabant.

2, Zienswijze dhr. Van Son

Samenvatting 2.1

Reclamant geeft aan dat hij de brede, huidige garage-ingang aan de zijkant van zijn perceel gaat verliezen doordat deze vanwege de nieuwbouw smaller wordt.



Beoordeling

Ad 2.1.

Het recht van overpad van reclamants perceel naar de Zonnebloemstraat blijft behouden bij de ontwikkeling van het bouwplan. De breedte is 2100 mm, conform de voorgaande situatie toen de schuur op reclamants perceel er nog stond. Deze breedte is besproken met de bewoners van de Minister Nelissenstraat 13 en 15 en waarbij reclamant niet aanwezig kon zijn. Hij heeft echter wel schriftelijk (mail van 6 september 2017) ingestemd de beide burens te volgen in hun voorstellen. De breedte van het pad is uiteraard vastgelegd in de tekeningen behorend bij de omgevingsvergunning.

Samenvatting 2.2.

De projectontwikkelaar had hem een optie van een ontsluiting aan de achterzijde aangeboden en daarmee was reclamant akkoord gegaan. De ontwikkelaar is hier echter op teruggekomen zonder dat hij hierover nader is geïnformeerd.

Beoordeling

Ad 2.2.

Ontwikkelaar heeft de bewoners van de Minister Nelissenstraat 11, 13, 15 en 17 een recht van overpad aangeboden aan de achterzijde van de percelen om via de parkeerplaats hun percelen te kunnen bereiken. Dit bod is gezamenlijk besproken doch men is er, gezien de vraagprijs, niet gezamenlijk uitgekomen. De ontwikkelaar heeft per mail aangegeven dat het bod van de omwonenden voor hen te laag was en daar niet op in kon gaan. Daarna is er over en weer geen contact meer geweest tussen de omwonenden en de ontwikkelaar. Conclusie is dat er geen gezamenlijk of individueel bod ligt van een recht van overpad.

Samenvatting 2.3.

Reclamant geeft aan dat geen bewijs is geleverd dat de bodem schoon is opgeleverd.

Beoordeling

Ad 2.3.

De grond onder de tweekapper is gesaneerd conform een saneringsplan van Bosatex en de waarden hebben een aantal weken geleden het gewenste niveau bereikt. In de omgevingsvergunning is voorts een specifieke voorwaarde opgenomen als volgt: de omgevingsvergunning treedt pas in werking nadat met een saneringsplan op grond van de Wbb (artikel 39) is ingestemd (Gelet op artikel 6.2c, eerste lid, onder b en c van de Wabo).

Samenvatting 2.4.

Reclamant gaat alleen akkoord met de bouwplannen als de trillingsbelasting van de heuwerkzaamheden in overeenstemming is met de belastbaarheid van de huizen. Deze zijn gebouwd tussen 1899 en 1920 en zijn kwetsbaar.

Beoordeling

Ad 2.4.

Er wordt gebruik gemaakt van boorpalen, er wordt NIET geheid. Dit zou ook nadelig zijn voor het gemeentelijk monument en overige omliggende woningen. Hier wordt zeer behoedzaam te werk gegaan, zoals ook aangegeven in de constructieve onderbouwing; funderingsplan behorend bij de bouwvergunning. Zie ook beoordeling onder 1.1.

Conclusie

De zienswijze achten wij ongegrond.

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 3 mei 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.

Uitgestelde inwerkingtreding

De omgevingsvergunning treedt pas in werking nadat een saneringsplan op grond van de Wbb (artikel 39) is ingestemd (Gelet op artikel 6.2c, eerste lid, onder b en c van de Wabo)

Toestemmingen en voorzieningen

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

Deze toestemming moet u separaat aanvragen, dit maakt geen onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Het daarvoor bestemde aanvraagformulier en overige informatie betreffende het aanvragen van een toestemming voor het aansluiten op het gemeenteriool kunt u vinden op onze gemeentelijke website.

Zie www.breda.nl/rioolaansluiting.

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 mevr. W.M.A. Joosen. U bereikt haar op maandag t/m donderdag van 09.00 tot 12.00 uur en van 14.00 tot 16.00 uur op telefoonnummer (076) 529 35 12 of via e-mail: w.joosen@breda.nl.

Houdt u bij vragen het registratienummer bij de hand. Dit is nummer: 2017/2532.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Breda,
namens dezen,

W.M.A. Joosen
Beleidsadviseur A

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.