



Arlan Groep bv
T.a.v. Dhr. E. Vernhout
Hofplein 20
3032 AC Rotterdam

Stadskantoor
Claudius Prinsenlaan 10
Postbus 90156, 4800 RH Breda
Telefoon 14 076
Fax (076) 529 32 39
Email contact@breda.nl

Bereikbaarheid
Vanaf Breda CS: 10 minuten lopen,
Buslijnen: 8, 11, 12, 131, 401

Uw brief

Datum
10 maart 2014

Ons kenmerk
2013/1666

Onderwerp
Besluit omgevingsvergunning

Telefoon
14 076

Bijlagen
diverse

Geachte heer Vernhout,

Uw aanvraag

Op 30 juli 2013 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verbouwen van het pand tot studentenhuysvesting op de locatie Tramsingel 21 Breda kadastraal bekend als gemeente Breda, sectie F nummer 1589. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer 2013/1666.

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 15 maken deel uit van de vergunning, waarbij bijlage 15 een overzichtskaart is van het plangebied waarop de wijziging bestemmingsplan op van toepassing is. Deze is toegevoegd ten opzichte van de ter visie gelegen ontwerp omgevingsvergunning. 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

Geldigheid vergunning

Wij verlenen de vergunning voor onbepaalde tijd.

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 15 augustus 2013 verzocht de aanvraag aan te vullen. Op 24 september 2013 hebben wij besloten uw aanvraag in behandeling te nemen.

Uw aanvraag voldoet aan de vereisten.

Tevens hebben wij de op 24 september 2013 ingekomen aangepaste stukken betrokken bij dit besluit.



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 ter kennisgeving naar de gemeenteraad van de gemeente Breda met het verzoek om een besluit te nemen op de onderstaande punten.

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het verbouwen van het pand tot studentenhuysvesting op de locatie Tramsingel 21 Breda.
2. Te besluiten, indien geen zienswijzen worden ingediend en er derhalve geen heroverweging van het besluit plaatsvindt, de ontwerpverklaring te beschouwen als de definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Er zijn geen zienswijzen ingediend. Derhalve heeft de gemeenteraad op 26 september 2013 met het afgeven van de ontwerpverklaring tevens de definitieve verklaring van geen bedenking afgegeven.

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 Tramsingel e.o. 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 19 augustus 2013 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.

Op basis van het voorgaande overwegen wij dat, gelet op artikel 2.10 Wabo er geen reden is om de omgevingsvergunning voorzover 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:

Algemene voorschriften

- U dient te bouwen overeenkomstig het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening 2007.

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.

Brandveiligheidsvoorschriften

- Van de toegepaste materialen dient een erkende kwaliteitsverklaring of beproevingsrapport te worden overlegd waaruit blijkt dat de materialen voldoen aan de van toepassing zijnde brandklassen en rookklasse
- Doorvoeringen door brandwerende scheidingsconstructies worden geacht te voldoen wanneer de brandwerende afwerking wordt gerealiseerd overeenkomstig de publicatie "Brandveilige doorvoeringen" uitgave oktober 2010 door ISSO/SBR. U dient bij de uitwerking hiermee rekening te houden.



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)

Overwegingen

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

- De gronden zijn gelegen binnen het gebied waarop bestemmingsplan 'Tramsingel' van toepassing is.
- De grond heeft hierin de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden B-A'.
- Het gewenste plan is in strijd met het bestemmingsplan omdat in artikel 6 staat dat de gronden onder andere bestemd zijn voor kantoren en handelsdoeleinden, niet hinderwetplichtige bedrijven en dienstwoningen. De gevraagde woonfunctie is in strijd met deze doeleindenomschrijving van de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden B-A' in het vigerende bestemmingsplan.
- 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 Breda Tramsingel 21', d.d. 20 juni 2013, 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.

Ter inzage legging

Het ontwerpbesluit heeft na publicatie op de website www.breda.nl met uw aanvraag en de bijlagen ter inzage gelegen van 17 oktober 2013 tot en met 27 november 2013. Een ieder kon tijdens deze periode een zienswijze of advies over de ontwerpbeschikking indienen bij Gemeente Breda, Stads kantoor, 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 13 maart 2014.

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.

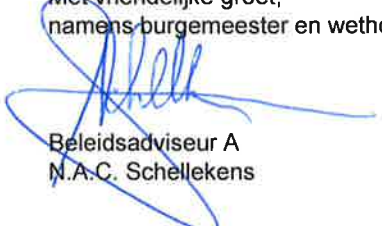
Publicatie

Dit besluit publiceren wij via de website www.breda.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 ons besluit? Dan kunt u terecht bij uw contactpersoon, dhr. N.A.C. Schellekens. U bereikt hem op maandag t/m donderdag van 09.00 tot 12.00 uur en van 14.00 tot 16.00 uur op telefoonnummer (076) 529 37 01 of via e-mail: nac.schellekens@breda.nl. Houdt u het registratienummer van de aanvraag bij de hand. Dat is 2013/1666.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders



Beleidsadviseur A
N.A.C. Schellekens

Ter informatie of ter inzending:

- Formulier "kennisgeving aanvang bouw"
- Formulier "kennisgeving gereedmelding bouw"



KENNISGEVING VAN AANVANG BOUW

Als vergunninghouder bent u op grond van het bouwbesluit (art 1.25) verplicht om de start van de bouwwerkzaamheden waarvoor vergunning is verleend schriftelijk te melden bij de gemeente. Deze schriftelijke kennisgeving dient minimaal twee werkdagen voorafgaande aan de feitelijke aanvang van de werkzaamheden te worden gedaan. Daarnaast zijn er in de vergunning mogelijk nog voorwaarden opgenomen over aanvullende gegevens, welke nog moeten worden ingediend alvorens met de werkzaamheden feitelijk mag worden gestart. Wij adviseren u hier zorgvuldig naar te kijken.

Voor bovenbedoelde kennisgeving **aanvang bouw**, kunt u gebruik maken van dit formulier. Wij verzoeken u dan ook om dit formulier tijdig geheel ingevuld te retourneren. U kunt dit doen door het formulier (indien mogelijk) te scannen en verzenden naar: vergunningen@breda.nl. Indien scannen en mailen niet mogelijk is, dan kunt u het formulier retourneren aan:

Gemeente Breda
Dienstverlening Afd.ABR
Postbus 90156
4800 RH Breda

Betreft het verbouwen van het pand tot studentenhuysvesting d.d. 10-03-2014 (plannr: 2013/1666).

A: Met de werkzaamheden op het adres Tramsingel 21 Breda wordt begonnen op:

Datum:

B: Vergunninghouder:

Naam vergunninghouder: Arlan Groep bv
Adres: Hofplein 20 3032 AC Rotterdam

Telefonisch bereikbaar:
E-mail adres:

C: De bouwkundige werkzaamheden worden uitgevoerd door:

- ☐ Vergunninghouder zelf / in eigen beheer.
- ☐ Aannemer:
 - naam:
 - adres:
 - telefoon:
 - e-mail:

Gegevens aub aanvullen/corrigeren.

Handtekening:



KENNISGEVING GEREEDMELDING BOUW

Wij verzoeken u om de Gemeente Breda te informeren wanneer de bouwwerkzaamheden gereed zijn.

Wij verzoeken u om dit formulier in te scannen en te verzenden naar: vergunningen@breda.nl.

Indien scannen en mailen niet mogelijk is, dan kunt u het formulier ingevuld retourneren aan:

Gemeente Breda
Dienstverlening Afd.ABR
Postbus 90156
4800 RH Breda

Betreft het verbouwen van het pand tot studentenhuysvesting d.d. 10-03-2014 (plan nr: 2013/1666).

A: De werkzaamheden op het adres Tramsingel 21 Breda zijn gereed op:

Datum:

B: Vergunninghouder:

Naam vergunninghouder: Arlan Groep bv
Adres: Hofplein 20 3032 AC Rotterdam

Telefonisch bereikbaar:
E-mail adres:

C: De bouwkundige werkzaamheden zijn uitgevoerd door:

- ☐ Vergunninghouder zelf / in eigen beheer.
- ☐ Aannemer:
 - naam:
 - adres:
 - telefoon:
 - e-mail:

Gegevens aub aanvullen/corrigeren.

Handtekening: