



T.P. Bicskei
Willem de Bruynstraat 49
4827 ET Breda

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
11 augustus 2014

Ons kenmerk
2013/2594

Onderwerp
besluit omgevingsvergunning

Telefoon
14 076

Bijlagen
div.

Geachte heer Bicskei,

Uw aanvraag

Op 3 december 2013 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van garageboxen en opslagruimte op de locatie Kolfbaanstraat 30 BIS Breda kadastraal bekend als gemeente Breda, sectie E nummer 8370. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer 2013/2594.

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 35 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.

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 23 december 2013 verzocht de aanvraag aan te vullen. Op 31 januari 2014 hebben wij besloten uw aanvraag in behandeling te nemen.

Uw aanvraag voldoet aan de vereisten.

Tevens hebben wij de op 27 maart 2014 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:

- Commissie Ruimtelijke Kwaliteit met betrekking tot welstand en monumenten

De adviezen

Wij ontvingen hierna de volgende adviezen:

- Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit met betrekking tot welstand en monumenten d.d. 17 december 2013

Overwegingen en voorschriften

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:

- Het perceel is gelegen binnen het gebied waarop bestemmingsplan Tuinzigt-Westerpark van toepassing is.
- Het perceel heeft hierin de bestemming Verkeer.
- Het gewenste bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat in artikel 13 onder andere is bepaald dat de voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten en paden, geluidbeperkende voorzieningen, parkeren, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, waaronder kunstgrasvelden, groen, water en ter plaatse van de aanduiding 'garage' tevens garageboxen. Tevens is er bepaald dat de gronden niet mogen worden bebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van het verkeer, zoals tunnels en viaducten en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en ter plaatse van de aanduiding 'garage' en dat de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'garage' maximaal 3 meter bedragen en de oppervlakte maximaal 25 m² bedragen. De aanvraag voldoet hier niet aan, omdat de garage en opslagboxen deels buiten de aanduiding 'garage' worden gebouwd en de bouwhoogte van de opslagboxen 6,0 meter bedraagt.
- Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a., onder 3^o 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 onder categorie 3 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, is geen verklaring vereist voor het oprichten, wijzigen of uitbreiden alsmede het gebruiken van een gebouw, inclusief gevelwijzigingen, niet zijnde woningen of zorggerelateerde woningen en/of studenteneenheden met een maximum van 2.000 m² bvo (conform NEN 2580). 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 'Kolfaanstraat 30 bis 4814 CL Breda' d.d. 24 juli 2014, 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.



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 Tuinzigt-Westerpark 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 december 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 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:

Algemene voorschriften

- U dient te bouwen overeenkomstig het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening 2007.
- U dient bij het bouwen rekening te houden met de correcties c.q. opmerkingen zoals deze op de tekeningen zijn vermeld.

Constructieve voorschriften

Voorwaarden constructieve veiligheid:

- De funderingsconstructie wordt uitgevoerd als een fundering op staal. Voorafgaande aan de uitvoering dient de ondergrond van de fundering geïnspecteerd en akkoord bevonden te worden door een inspecteur van de afdeling Vergunningen en Voorzieningen. Hiertoe dient u tijdig een afspraak te maken;
- In de funderingsconstructie worden avegapalen toegepast. Deze moeten worden uitgevoerd volgens de richtlijn : "in de grond gevormde palen type avegapalen 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 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 alle verbindingen tussen verschillende constructieonderdelen;



- 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.

Ter inzage legging

De ontwerp-omgevingsvergunning met afwijking heeft van **17 april tot en met 28 mei 2014** ter inzage gelegen. Het ontwerp was te raadplegen op de gemeentelijke website: www.breda.nl, via 'Wonen, Wijken en Vervoer' > 'Ruimtelijke Plannen' > 'Wabo-projectbesluiten'. Tevens heeft de ontwerp-omgevingsvergunning met afwijking ter inzage bij de Infobalie in het Stadskantoor, Claudius Prinsenlaan 10 te Breda.

Er zijn zienswijzen in gediend door:

1. Dhr. P. van der List, Dijklaan 19; namens de bewoners van de Dijklaan, Kolfbaanstraat en Dijkstraat;
 - a. M.A.J. Hermus, Dijkstraat 19
 - b. Mw. Adam, Dijkstraat 29
 - c. Fam. Koolen, Dijklaan 13
 - d. Fam. Damen-Hens, Kolfbaanstraat 48
 - e. F. en M. Mollema, Dijklaan 21
 - f. R.J. Voeten, Dijklaan 17
 - g. Fam. Klijs, Kolfbaanstraat 50
 - h. A. van Gils, Dijkstraat 31
 - i. Dhr. B. Derksen en Mw. R. de Haan, Dijklaan 27
 - j. Dhr. A. Kerst en Mw. S. van der Meulen, Dijklaan 29
 - k. C. Dekkers, Dijkstraat 3
 - l. A. Kopmels, Dijkstraat 21
 - m. Mw. E. Duurland-Van Oers, Dijkstraat 27
 - n. Dhr. A. van Ooijen en Mw. J. van der Heer, Dijklaan 25
 - o. J. Struijs en erven G.C. Balemans-Struijs p/a Kolfbaanstraat 10
 - p. A. van der Linden, Dijkstraat 5
2. Dhr. J. Sips en Mw. F. Janssens, Kolfbaanstraat 26
3. Dhr. E. van der Jagt, Kolfbaanstraat 7
4. Dhr. J. Broere, Kolfbaanstraat 9
5. Mw. M. Dijkman, Kolfbaanstraat 14
6. Dhr. Pasmaan, Kolfbaanstraat 14a
7. Dhr. B. de Kort, Kolfbaanstraat 16
8. A. Perez, Kolfbaanstraat 18
9. W.C.S. van Houten, Kolfbaanstraat 44
10. Dhr. T. Knop, Kolfbaanstraat 24
11. Zienswijze met verzoek om vertrouwelijke behandeling.

Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijzen genoemd onder de nummers 1 t/m 10 zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en derhalve ontvankelijk. De zienswijze vermeld onder nummer 11 is gedateerd op 30 mei 2014, op 2 juni afgegeven op het stadskantoor en op 3 juni 2014 officieel ingeboekt. Aangezien alle drie de genoemde data allen zijn gelegen na afloop van de termijn waarop men zienswijzen kon indienen, is deze zienswijze niet-ontvankelijk.

De overige zienswijzen worden hieronder samengevat weergegeven. Indien bepaalde onderdelen uit een zienswijze niet expliciet worden genoemd, betekent dit niet dat ze niet in de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld. Tevens is aangegeven in hoeverre de zienswijze gegrond of ongegrond is, alsmede of en hoe de zienswijze verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing dan wel de omgevingsvergunning met afwijking.



Ad. 1 P. van der List, mede namens de bewoners Dijklaan, Kolfbaanstraat en Dijkstraat.

- a. Het terrein zorgt al jarenlang voor overlast door illegaal slopen, omkatten en spuiten van auto's, milieuverontreiniging en de aanwezigheid van asbest. In de notulen van het beleidsplatform Tuinzigt van 22 juni 1995 staat dat er een forse vervuiling is geconstateerd op dit terrein en als zodanig zou worden gemeld bij de provincie als urgent. Het is onbegrijpelijk dat thans in de ruimtelijke onderbouwing "5.3 bodem" staat dat er "geen verontreiniging van de bodem wordt verwacht".
- b. De bestemming garageboxen is uitsluitend voor het stallen van auto's waarvoor een maximale hoogte van 3 meter voldoende is. De bouw van 11 garages met een hoogte van 6 meter impliceert misschien opnieuw illegale en door de buurt ongewenste (bedrijfs)activiteiten. Wat komt er in deze hoge garageboxen te staan? Kunnen deze niet beter worden verhuurd voor caravans?
- c. Het totale bebouwde oppervlakte neemt toe naar 1.326 m², waarvoor conform de eis van het Waterschap aanvullende maatregelen dienen te worden genomen.
- d. In de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat de garageboxen in hoofdzaak wordt benut voor de stalling en opslag (kennelijk niet voor het stallen van een auto). Deze omschrijving is te vaag. Wat mag er gestald worden en wat mag er worden opgeslagen. Een garagebox van 6 meter kan verkapte bedrijfsvoering inhouden waaraan bijzonder voorwaarden conform de Wet milieubeheer dienen te worden gesteld.
- e. Opslag van materialen kan door aan- en afvoer leiden tot een toename van verkeer in de toch al drukke Kolfbaanstraat.
- f. Verzoeken de omgevingsvergunning pas te verlenen na zorgvuldig bodemonderzoek/ bodemsanering.
- g. Verzoeken strenge voorwaarden te stellen aan het slopen van de huidige garageboxen en de afvoer van het aanwezige asbest.
- h. Indieners vragen zich af hoe lang de sloop en bouw gaat duren en of de financiering rond is? Is er inbraakpreventie tijdens en na de bouw?
- i. Verzoeken strenge voorwaarden te stellen aan de doelstelling van de te bouwen garageboxen en toezicht te houden op strikte naleving en handhaving daarvan.
- j. Gebleken is dat de wijkraad niet of onvoldoende is geïnformeerd omtrent de plannen. Ook enkele omwonenden zijn pas bij brief van 11 april 2014 op de hoogte gesteld.
- k. De nieuw te bouwen garages worden op de perceelgrens gebouwd en zullen een hoogte van 3,10 meter boven maaiveld. Dit is 10 cm hoger dan wettelijk is toegestaan. Bij een hoogte van boven de 3 meter moet 1 meter van de perceelgrens worden gebouwd, hetgeen leidt tot verminderd woongenot voor enkele omwonenden.
- l. Er zijn een 8-tal toezeggingen gedaan door de eigenaar de heer Bicskei en zijn architect de heer van der Pas:
 - 1) alle aanwezige asbest zal op de daartoe geëigende wijze en met vergunning van de gemeente, door een erkend saneringsbedrijf worden afgevoerd;
 - 2) de huidige perceelgrenzen blijven gehandhaafd. Bij twijfel over de kadastrale of gebruiksrechtelijke gegevens omtrent de perceelgrenzen is het aan dhr. Bicskei om aan te tonen waar de grens daadwerkelijk ligt. Eventuele kosten die zulks met zich meebrengt zijn voor dhr. Bicskei;
 - 3) er zal in de te bouwen garageboxen en loodsen geen enkele vorm van bedrijvigheid plaatsvinden, waaronder begrepen autowerkplaatsen, wasmachinereparaties, hennepplantages, verkoopactiviteiten ter plaatse en dergelijke. De garages en loodsen dienen enkel ter opslag van auto's en goederen t.b.v. particulieren en het MKB;
 - 4) er zal geen enkele vorm van bewoning plaatsvinden in de loodsen, noch in de garageboxen;
 - 5) dhr. Bicskei zal zorg dragen voor afdoende toezicht op de activiteiten op zijn terrein, de eventuele aanwezigheid van onbevoegde personen en andere onregelmatigheden, d.m.v. camera's gericht op het terrein, afsluitbare toegangspoorten of -hekken en samenwerking met een particulier beveiligingsbedrijf;
 - 6) tijdens de sloop- en bouwfase draagt dhr. Bicskei zorg voor afdoende afsluiting van het gehele terrein, met name van de perceelgrenzen, welke in deze fase onafgeschermd zullen zijn.
 - 7) Afvoer van hemelwater geschiedt op het terrein van dhr. Bicskei, en niet in de tuinen van de omwonenden;
 - 8) Er wordt niet geheid. Eventuele palenconstructies zullen worden geboord;



- m. Er is onvoldoende duidelijk over dat gedeelte van het terrein achter Dijkstraat 23-31 wat door derden zal worden aangekocht. Hoe wordt dat meegenomen in de vergunningprocedure. Men is bevreesd voor overlast.
- n. Indieners vragen hoe de afvoer van hemelwater is geregeld?
- o. Wat gebeurt er met de brandgangen en hoe breed worden deze ivm ontsluiting vanuit tuinen en schuren?

Reactie

Ad. a.

De eigenaar de heer Bicskei is nu vanaf 2008 de eigenaar van het achterterrein Kolfbaanstraat 30 bis en heeft naar eigen zeggen sinds die tijd getracht veel verbeteringen door te voeren om een einde te maken aan de jarenlange overlast.

Met betrekking tot de forse vervuiling waarover in notulen van het beleidsplatform Tuinzigt van 22 juni 1995 wordt gesproken, kan worden opgemerkt dat voor zover bekend bij de gemeente er nooit bodemonderzoeken zijn gedaan op het terrein aan de Kolfbaanstraat 30 bis.

Voorts is de wetgeving op het gebied van 'Bodem' in de tussenliggende periode gewijzigd en dient nu getoetst te worden aan de thans geldende wet- en regelgeving. In de Wet bodembescherming is bepaald dat de bodemkwaliteit geschikt dient te zijn voor het toekomstig gebruik. Omdat op het terrein zich nu al garageboxen bevinden en het gebruik niet wijzigt, is het niet noodzakelijk een bodemonderzoek te doen. Daar in de nieuwe situatie het terrein in zijn geheel wordt verhard met klinkers wordt de kans op verspreiding van een mogelijk aanwezige bodemverontreiniging kleiner en is er geen sprake van gezondheidsrisico's voor de omwonenden.

Ad. b.

De garageboxen met een bouwhoogte van 3 meter zullen in hoofdzaak worden gebruikt voor de stalling van auto's, motoren en de opslag van goederen door particulieren. De meeste van deze huurders zullen afkomstig zijn uit de wijk Tuinzigt. Daarnaast is er door onder meer een aantal ondernemers in de wijk aangegeven, dat zij graag een grotere garagebox willen voor het stallen van hun bedrijfsauto's en wat materieel. De eigenaar wil aan deze vraag tegemoet komen door het bouwen van een 11-tal garageboxen met een bouwhoogte van 6 meter. Het betreft dus zeker geen illegale, ongewenste bedrijfsactiviteiten, die overlast zullen veroorzaken. Tegen bedrijfsactiviteiten anders dan het stallen van bedrijfsauto's en de opslag van goederen zal worden opgetreden.

Ad. c.

Het huidige bebouwde oppervlakte bedraagt 1.245 m². In deze garageboxen en loodsen, die in slechte staat verkeren, kunnen nu circa 45 auto's gestald worden en goederen worden opgeslagen. Het bebouwde oppervlak neemt na de sloop en (her)bouw toe met circa 80 m². Verder zal het buitenterrein van circa 3.604 m² geheel worden verhard, dit is nu grotendeels ook het geval. Ook zullen er kolken worden aangelegd.

Zowel het gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap kijken naar de toename van het verhard oppervlak om te bepalen of een verplichting voor de opvang van regenwater nodig is. Bij deze ontwikkeling is de toename van de bebouwing met 80 m² te beperkt. Het waterschap stelt de ondergrens voor een verplichting op een toename van 2000 m² verharding. Ook inclusief de uitbreiding van de terreinverharding blijft onder deze grens.

Ad. d. en i.

De te bouwen garageboxen zullen in hoofdzaak worden gebruikt door buurtbewoners, die daar hun auto zullen stallen of wat goederen willen opslaan. Een klein deel zal worden verhuurt aan kleine zelfstandigen en/of detaillisten uit de directe omgeving, die deze boxen eveneens zullen gebruiken voor het stallen van hun bedrijfswagen(s), dan wel de opslag van goederen. Van overlast-veroorzakende bedrijfsvoering ter plaatse zal geen sprake zijn. Voor wat betreft de verhuur van garageboxen aan kleine zelfstandige en detaillisten, zal verder worden bekeken of zij voor de opslag van goederen, een melding moeten doen in het kader van de wet milieubeheer. Dit is afhankelijk van het type opslag en de goederen die worden opgeslagen.

Indien dit het geval is, wordt vanuit deze wetgeving algemeen, landelijk geldende voorschriften van toepassing, die strikt dienen te worden nageleefd. Andere bedrijfsmatige activiteiten dan het opslaan van goederen zal ter plaatse niet worden toegestaan. Hierop zal zo nodig ook worden gehandhaafd.



Ad. e.

Momenteel zijn er aantal grote en kleine garages, in totaal voor 45 auto's. Het aantal stallingsplaatsen neemt toe met circa 14 en het bebouwd oppervlak met circa 80 m², dit betekent slechts een minimale toename van het aantal verkeersbewegingen. Doordat er in het recente verleden ook allerlei illegale praktijken plaatsvonden, zal er in de nieuwe situatie eerder minder (verkeers)overlast dan in de huidige situatie. Het terrein zal bovendien worden voorzien van een afsluitbare poort en worden beveiligd met camera's. In de huidige situatie wordt het terrein ook gebruikt door bewoners uit de buurt en bezoek, die er hun auto parkeren, terwijl zij er geen garagebox huren, hetgeen in de huidige situatie tot extra verkeersbewegingen van en naar het terrein leidt. In de nieuwe situatie wordt het terrein alleen toegankelijk voor de huurders, dit zal de (verkeers)veiligheid in de Kolfbaanstraat en directe omgeving ten goede komen.

Ad. f.

In het kader van de ontwikkeling is beoordeeld hoe er met de mogelijk aanwezige bodemverontreiniging dient te worden omgegaan. De Wet bodembescherming gaat uit van het principe dat indien een terrein qua functie niet wijzigt, er geen bodemsanering hoeft plaats te vinden. Aangezien op het terrein thans garageboxen staan en dit ook in de nieuwe situatie het geval zal zijn, is er geen bodemonderzoek dan wel bodemsanering nodig. Voorts zal er geen grond worden aan- en/of afgevoerd van de locatie.

In de nieuwe situatie zal het gehele terrein worden voorzien van een verharding bestaande uit klinkers, hetgeen de kans op verspreiding van een mogelijk aanwezige bodemverontreiniging kleiner maakt.

Ad. g.

Bij de sloopmelding is door de initiatiefnemer een asbestaanwezigheids-onderzoek toegevoegd. Hierin staat dat er op het terrein asbest aanwezig is, tevens is aangegeven dat dit asbest door een professionele, gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf zal worden verwijderd. De gemeente heeft dit bij de bevestiging van deze melding in december 2013 schriftelijk vastgelegd dat bij de sloop hieraan voldaan moet worden en zal voorts toezicht houden bij de verwijdering.

Ad. h.

De aanvrager is op verzoek van omwonenden op 23 mei 2014 samen met de gemeente in gesprek gegaan met een delegatie van de omwonenden. Tijdens dit gesprek heeft hij aangegeven dat de realisatie van het project gefaseerd plaats zal vinden. Na de sloop van de huidige garageboxen en loodsen zal het terrein gedurende de bouw van de nieuwe garageboxen met deugdelijke bouwhekken de tuinen en brandgangen afzetten. Na de realisatie van de nieuwe garageboxen is het terrein alleen voor huurders toegankelijk en worden er beveiligingscamera's geplaatst.

Ad. j.

De initiatiefnemer heeft voorafgaand aan het aanvragen van de omgevingsvergunning getracht de omwonenden te informeren over zijn plannen. Bij het indienen van het initiatiefplan is door de eigenaar een petitie met een handtekeningenlijst overlegd waarop bijna alle omwonenden hebben getekend. Deze is verkregen door deur aan deur langs te gaan. De vraagstelling van deze petitie was 'bent u voorstander van de ontwikkelingsplannen voor Kolfbaanstraat 30-b', Achteraf is gebleken dat ondanks deze poging niet alle omwonenden hiermee zijn bereikt. De eigenaar heeft bij het recente overleg met een delegatie van de omwonenden laten weten dat hij dit betreurt. Door de gemeente is de wettelijke procedure opgestart voor een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Deze procedure start met de tervisielegging van de ontwerpbesluiting met bijbehorende stukken, waaronder een ruimtelijke onderbouwing. Deze terinzagelegging is op de website, de Bredase Bode en de Staatscourant gepubliceerd en in de directe omgeving is een Breda Bericht verspreid. Deze Breda Berichten worden standaard per mail aan de wijkraad gestuurd.

Ad. k.

De nieuw te bouwen garageboxen krijgen een bouwhoogte van 3 dan wel 6 meter. De hoogte van 3,10 meter is gemeten vanaf het maaiveld, de hoogte van 3 meter vanaf peil. Bepalend is de hoogte van het peil.

Op de tekeningen staat zowel peil als maaiveld aangegeven. Om verwarring te voorkomen is in de ruimtelijke onderbouwing de hoogte van de garageboxen duidelijker omschreven.



Ad. l.

Deze toezeggingen zijn in het gesprek van 23 mei 2014 gedaan door de eigenaar/initiatiefnemer de heer Bicskei. Voor zover deze toezeggingen op een juiste wijze zijn weergegeven door omwonenden en voor zover ze relevant zijn in het kader van de vergunningverlening en handhaving zullen deze toezeggingen worden betrokken bij (de realisatie van) het bouwproject.

*Zo zal de asbestsanering door een daartoe bevoegd bedrijf worden verwijderd. De huidige, feitelijke perceelsgrenzen zullen door de eigenaar worden gerespecteerd, indien deze ook door **alle** omwonenden worden gerespecteerd, zodat de eigenaar hiervoor geen extra inmetingskosten hoeft te maken bij het kadaster.*

Verder zullen er buiten opslag van goederen en het stallen van auto's geen bedrijfsactiviteiten op het terrein plaatsvinden en zal er op het terrein geen bewoning plaatsvinden.

De eigenaar zal toezicht houden op de activiteiten op het terrein en zal tijdens de sloop- en bouwfase zorgen voor een afdoende afsluiting van het gehele terrein. Bij de bouw zal niet worden geheid.

Tot slot zal de afvoer van hemelwater geschieden op het terrein zelf en niet in de tuinen van omwonenden.

Ad. m.

Het is de bedoeling het terrein gelegen achter Dijkstraat 23-31 te verkopen aan twee particulieren. Het terrein zal worden toegevoegd aan de aangrenzende eigendommen en als tuin worden gebruikt. De percelen maken als zodanig dus geen deel uit van de ontwikkeling waarvoor thans een omgevingsvergunning met afwijking wordt verleend.

Ad. n.

Het terrein zal worden voorzien van een gescheiden rioleringsstelsel, waarbij hemelwater en vuilwater afzonderlijk van elkaar worden aangeboden op het gemeentelijke riool. De nieuwe aansluiting op het gemeentelijke riool zal op dezelfde plek plaatsvinden als in de huidige situatie zodat er geen verslechtering plaatsvindt. De afvoer van het hemelwater zal in ieder geval op het terrein zelf geborgd worden en niet via de tuinen van omwonenden plaatsvinden.

Ad. o.

De brandgangen welke ontsluiting hebben naar voorzijde Kolfbaanstraat, Dijkstraat en Dijklaan zullen in de nieuwe situatie blijven bestaan. Deze brandgangen zullen de bestaande breedte houden van om en nabij 90 tot 100 cm. De overige brandgangen, die ook geen echte achteruitgang zijn en uitkomen op het terrein van de heer Bicskei zullen verdwijnen. De nieuwe garageboxen zullen op de perceelgrens worden geplaatst en hiermee een afscherming vormen tussen die percelen en zijn eigendom.

De ingediende zienswijzen zijn ongegrond. Wel is de ruimtelijke onderbouwing aangepast om een en ander te verduidelijken.

Ad 2. J. Sips en F. Janssens, Kolfbaanstraat 26

- a. De hoogte van de bebouwing van 6 meter belemmert het uitzicht en de lichttoetreding in ons huis en onze tuin.
- b. Er wordt een verdubbeling van garageboxen gerealiseerd, dit leidt tot een verkeerstoename in de straat, hetgeen het lucht- en geluidsmilieu niet ten goede komt.
- c. Beide punten worden in de ruimtelijke onderbouwing te kort en te licht benoemd en beschreven.

Reactie

Ad. a.

Het binnenterrein aan de Kolfbaanstraat 30 bis is gelegen in een stedelijke omgeving. De huidige bebouwing is (op één pand na) maximaal 3 meter hoog. In het geldend bestemmingsplan mag de bouwhoogte maximaal 3 meter zijn. Op dit punt zal worden afgeweken van het geldend bestemmingsplan. De 6 meter hoge garages zullen worden gesitueerd op het midden van het binnenterrein. De afstanden tot de omliggende percelen is minimaal circa 15 meter en de afstand tot het perceel van de reclamant ruim 20 meter. Gelet op deze afstand tot de perceelsgrens met de omwonenden achten wij de bouw hiervan gelet op de stedelijke omgeving acceptabel.

Door de bouw van deze garageboxen zal de lichttoetreding in de tuin niet veranderen en wordt het uitzicht niet onacceptabel belemmerd.



De andere twee 6 meter hoge garageboxen zullen worden gesitueerd achter de percelen Dijklaan 9 en 11. Dit betreft het winkelpand van CD-Romland. Zij hebben ook aangegeven belangstelling te hebben om beide garage boxen te huren. Deze boxen liggen op ruim 40 meter afstand van het perceel van de reclamant.

Ad. b.

In de huidige situatie is sprake van circa 45 garageboxen dan wel stallingsplaatsen voor auto's. Van een verdubbeling van het aantal garageboxen is dan ook geen sprake, het gaat over extra 14 stallingsplaatsen. In de bestaande situatie is het terrein bovendien makkelijk toegankelijk ook voor onbevoegden. Met name bewoners en bezoekers die geen garage huren maar wel en het terrein gebruiken voor het parkeren van hun auto. Doordat in de nieuwe situatie het terrein slechts toegankelijk is voor de huurders zal de toename van verkeer van en naar het terrein als gevolg van de te realiseren 59 garageboxen marginaal zijn, net zoals het niet zal leiden tot een (meetbare) verslechtering van luchtkwaliteit dan wel tot een substantiële toename van het geluidsniveau op en in de woningen in de omliggende straten.

Ad. c.

De ruimtelijke onderbouwing is zodanig gewijzigd dat op beide punten een uitgebreidere toelichting wordt gegeven.

De ingediende zienswijze is ongegrond. Wel is de ruimtelijke onderbouwing aangepast om een en ander te verduidelijken.

Ad. indieners 2 t/m 9

- Vrees voor verkeersoverlast in de Kolfbaanstraat, omdat dit de enige uitgang van het achterterrein is en de doorgang beperkt is, waardoor bestelbusjes en auto's met aanhangwagens de draai niet kunnen maken.*
- Er staan nu een 20-tal garageboxen en dit worden er 59, dit is het drievoudige, dus ook 3x meer verkeer/dag en nacht.*
- De verhuur van deze garageboxen is niet alleen aan particulieren, maar steeds meer aan bedrijven. Dit betekent dat er bedrijfsopslag en laden en lossen plaatsvindt. Dit leidt tot geluidsoverlast dag en nacht. Het bouwen van 6 meter hoge opslag zal de verhuur aan bedrijven bevorderen.*
- Heiwerk op korte afstand van de bebouwing in een oude wijk kan leiden tot problemen met bouwconstructie van de woningen. Vanwege het hoge waterpeil is het niet slim om te gaan heien. Sommige gebouwen hebben een enkelstenige muur.*
- Verzocht wordt om het aantal garageboxen te verlagen naar 20 á 25 met een maximale hoogte van 3 meter. Verder dient de verhuur aan bedrijven te worden ontmoedigd.*

Reactie

Ad. a. b. en c.

In de huidige situatie is reeds sprake van circa 45 garageboxen dan wel stallingsplaatsen voor auto's (soms is de garage dusdanig groot dat er meerdere stallingsplaatsen in zijn), die nu al reeds gebruik maken van de enige uitgang aan de Kolfbaanstraat. Van een verdrievoudiging van het aantal garageboxen is geen sprake, het gaat over 14 extra stallingsplaatsen.

Doordat er in het recente verleden bovendien allerlei illegale praktijken plaatsvonden zal er in de nieuwe situatie eerder minder (verkeers- en geluids)overlast zijn dan in de huidige situatie. Het terrein zal bovendien worden voorzien van een afsluitbare poort en worden beveiligd met camera's.

In de bestaande situatie is het terrein makkelijk toegankelijk voor onbevoegden. Met name bewoners en bezoekers die geen garage huren maar wel het terrein gebruiken voor het parkeren van hun auto. Doordat in de nieuwe situatie het terrein slechts toegankelijk is voor de huurders zal de toename van verkeer van en naar het terrein als gevolg van de te realiseren 59 garageboxen marginaal zijn. Dit zal de (verkeers)veiligheid in de Kolfbaanstraat en directe omgeving ten goede komen.



De te bouwen garageboxen zullen in hoofdzaak worden gebruikt door buurtbewoners, die daar hun auto zullen stallen of wat goederen willen opslaan. Een klein deel zal worden verhuurt aan kleine zelfstandigen en/of detaillisten uit de directe omgeving, die in deze eveneens zullen gebruiken voor het stallen van hun bedrijfswagen(s), dan wel wat opslag van goederen. De huurders zijn uiteraard op de hoogte van de beperkte hoogte en breedte van de toegang.

De beperkte toegankelijkheid zal er toe leiden dat er geen grote bedrijfsbussen en grote aanhangers gebruik kunnen maken van het terrein. Hier is de verkeersveiligheid in de Kolfbaanstraat juist gediend. Tevens zal dit er toe leiden dat het terrein in hoofdzaak gebruikt gaat worden door particulieren.

Ad. d.

Bij de bouwwerkzaamheden zal niet geheid gaan worden. Alleen bij de bouw van de 6 meter hoge garageboxen is extra fundering door middel van palen nodig. Deze zullen in de grond worden geboord/geschroefd, hetgeen niet zal leiden problemen bij de omliggende woningen dan wel zal leiden met problemen als gevolg van het waterpeil, dan wel een combinatie hiervan.

Ad. e.

De eigenaar zal de huidige opstallen slopen, het aanwezige asbest saneren, nieuwe garageboxen bouwen, het terrein verhard en voorzien van kolken, de poort vervangen en beveiligingscamera's aanbrengen. In de huidige situatie is al sprake van circa 45 stallingsplaatsen voor auto's. Er is een toename van 14 stallingsplaatsen en een toename van 80 m² bebouwing. Dit is relatief gezien niet veel in vergelijking met de huidige situatie. Gelet op bovenstaande zijn wij van mening dat de realisatie van 59 garageboxen op deze locatie acceptabel is en zal bijdrage tot een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

De ingediende zienswijzen zijn ongegrond. Wel is de ruimtelijke onderbouwing aangepast om een en ander te verduidelijken.

Ad. 10. T. Knop, Kolfbaanstraat 24

a. Wegverkeerslawaaï- en drukte.

De verkeersdruk in de Kolfbaanstraat zal toenemen door verdubbeling van het aantal garageboxen. Het betreft niet "voornamelijk een vervanging van huidige garageboxen". Momenteel sporadisch gebruik van de boxen, de nieuwe situatie is duidelijk gericht op het gebruik door het Midden- en Kleinbedrijf (MKB) en zijn er veel hogere bezoekfrequenties te verwachten.

b. Parkeeroverlast.

Momenteel is er op het terrein ruime gelegenheid tot parkeren. In de nieuwe situatie is er geen mogelijkheid tot parkeren op het gedeelte binnen de slagbomen. De parkeerdruk in de Kolfbaanstraat zal hierdoor sterk toenemen, omdat gebruikers/bezoekers van de garageboxen geen parkeergelegenheid hebben op het terrein.

c. Blokkeren van aanwezig raam in loods.

Ter hoogte van blok "F" op de situatietekening (bijlage 5) bevindt zich in de thans aanwezige loods een raam. In de toekomstige situatie wordt dit raam door de garageboxen van blok F volledig afgedekt. Er zal minder daglicht toetreden, dit is onacceptabel.

d. Funderingswerkzaamheden.

Er is onduidelijkheid over de funderingswerkzaamheden. Er wordt gesproken van fundering op staal en op palen. Indien een fundering op palen wordt toegepast, mag dit geen schade veroorzaken aan eigendommen van indiener. Indiener gaat er van uit dat er een vooropname wordt gemaakt en dat er tijdens de werkzaamheden wordt gemonitord.

e. Water, natuur en ecologie

Sprake van een ruime verdubbeling van de bebouwde oppervlakte, waardoor het de vraag is of water voldoende kan worden afgevoerd en of het riool hierop gedimensioneerd is. Voorts zal er voor wat betreft Natuur en Ecologie sprake zijn van een significante afname.

f. Luchtkwaliteit.

Door verdubbeling van het aantal garageboxen mag worden verwacht dat de luchtkwaliteit met de helft achteruit gaat.



- g. Externe veiligheid.
Indiener heeft bedenkingen tegen de (brand)veiligheid in verband met gebruik door het MKB. Bij bijvoorbeeld brand is de locatie moeilijk bereikbaar voor de hulpdiensten. Hoe zien de aanvrager en het bevoegd gezag dit.
- h. Bouwhoogte en gebruik.
De bouwhoogte van 3,10 en 6,10 meter zijn in strijd met het bestemmingsplan. Er is slechts 3 meter toegestaan. Vanwege de aangevraagde hoogte heeft indiener twijfels bij het toekomstig gebruik. Een hoogte van 3,10 meter maakt alle garageboxen geschikt voor het MKB. Indien wordt afgeweken van het bestemmingsplan dient met een minimale afstand van 2 meter tot de perceelgrens rekening te worden gehouden.
- i. Perceelgrenzen / eigendomssituatie.
In de huidige situatie is er onduidelijkheid over de exacte ligging van de perceelgrenzen. Indiener heeft twijfels over de aangegeven eigendomsgrenzen en geplande bebouwing van de percelen E 8370 en E 7207 en wil dat er een kadastrale inmeting plaatsvindt.

Ad. a. en b.

In de huidige situatie is sprake van circa 45 garageboxen dan wel stallingsplaatsen voor auto's (soms meerdere stallingsplaatsen per box). Van een verdubbeling van het aantal garageboxen is dan ook geen sprake.

In de bestaande situatie is het terrein bovendien makkelijk toegankelijk voor onbevoegden. Met name bewoners en bezoekers die geen garage huren maar wel het terrein gebruiken voor het parkeren van hun auto. Doordat in de nieuwe situatie het terrein slechts toegankelijk is voor de huurders zal de toename van verkeer van en naar het terrein als gevolg van de te realiseren 59 garageboxen marginaal zijn. Dit zal de (verkeers)veiligheid in de Kolfbaanstraat en directe omgeving ten goede komen.

De te bouwen garageboxen zullen in hoofdzaak worden gebruikt door buurtbewoners, die daar hun auto zullen stallen of wat goederen willen opslaan. Een klein deel zal worden verhuurt aan kleine zelfstandigen en/of detaillisten uit de directe omgeving, die in deze eveneens zullen gebruiken voor het stallen van hun bedrijfswagen(s), dan wel wat opslag van goederen.

Van bedrijfsvoering ter plaatse zal geen sprake zijn. Voor wat betreft de verhuur van garageboxen aan kleine zelfstandige en detaillisten, zal verder worden bekeken of zij voor de opslag van goederen, een melding moeten doen in het kader van de wet milieubeheer. Dit is afhankelijk van het type opslag en de goederen die worden opgeslagen. Indien dit het geval is, wordt vanuit deze wetgeving algemene, landelijke geldende voorschriften van toepassing, die strikt dienen te worden nageleefd. Andere bedrijfsmatige activiteiten dan het opslaan van goederen zal ter plaatse niet worden toegestaan. Hierop zal zo nodig ook worden gehandhaafd.

Momenteel is het mogelijk te parkeren op het terrein. Na de nieuwbouw zal men bij de garagebox zelf moeten parkeren tijdens en laden/lossen, zoals bij terreinen met garageboxen gebruikelijk is. Het terrein zal worden afgesloten met een poort, zodat alleen huurders gebruik kunnen maken van het terrein, er kunnen geen andere personen 's nachts hun auto hier kunnen parkeren, wat thans wel kan.

Ad. c.

Het raam in de bestaande loods lijkt in strijd met het burennrecht uit het burgerlijk wetboek te zijn geplaatst. Volgens het burgerlijk wetboek mogen er geen ramen, balkons of muuropeningen binnen 2 meter van de erfgrans zijn die uitkijken op de grond van de burenn. Alleen indien het raam meer dan 20 jaar geleden is geplaatst, is er sprake van een verworven recht en dient de heer Bicskei met reclamant te kijken naar een oplossing, zoals het (laten) aanbrengen van een lichtkoepel op de loods voor de daglichttoetreding. Deze zienswijze geeft echter geen aanleiding om de gevraagde vergunning te weigeren.

Ad. d.

Bij de bouwwerkzaamheden zal niet geheid gaan worden. Alleen bij de bouw van de 6 meter hoge garageboxen is extra fundering door middel van palen nodig. Deze zullen in de grond worden geboord/geschroefd, hetgeen niet zal leiden problemen bij de omliggende woningen dan wel zal leiden met problemen als gevolg van het waterpeil, dan wel een combinatie hiervan.



Ad. e.

Det huidige bebouwde oppervlakte bedraagt 1.245 m². In deze garageboxen en loodsen, die in slechte staat verkeren, kunnen nu circa 45 auto's gestald worden en goederen worden opgeslagen. Het bebouwde oppervlak neemt na de sloop en (her)bouw toe met circa 80 m². Verder zal het terrein geheel worden verhard.

Zowel het gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap kijken naar de toename van het verhard oppervlak om te bepalen of een verplichting voor de opvang van regenwater nodig is. Bij deze ontwikkeling is de toename van de bebouwing met 80 m² te beperkt. Het waterschap stelt de ondergrens voor een verplichting op een toename van 2000 m² verharding. Ook inclusief de uitbreiding van de terreinverharding blijft onder deze grens.

Het terrein bestaat uit garageboxen en verharding en bezit op natuur gebied geen ecologische waarde.

Ad. f.

Aangezien de Kolfbaanstraat thans geen drukke straat is en het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het toekomstig gebruik van het achterterrein in vergelijking met het huidige gebruik niet in betekende mate zal toenemen, zal dit niet leiden tot een (meetbare) verslechtering van luchtkwaliteit in de omliggende straten.

Ad. g.

Er zullen geen bedrijfsactiviteiten dan wel opslag van gevaarlijke goederen plaatsvinden. De huidige situatie is vanwege de slechte staat van onderhoud en het gebruik van het terrein door onbevoegden onveiliger en brandgevaarlijker dan in de nieuwe situatie. Door de situering van de bebouwing in de nieuwe situatie en het feit dat er niet langer sprake zal zijn van houten loodsen en garageboxen, maar van stenen garageboxen zal de (brand)veiligheid aanzienlijk verbeteren. Het terrein is voor de brandweer met hun moderne materieel goed bereikbaar. De brandweer heeft ten aanzien van de vergunningsaanvraag dan ook positief geadviseerd. De gemeente zal bovendien, indien nodig, handhavend optreden als de garageboxen niet in hoofdzaak worden gebruikt door particulieren, dan wel indien er illegale praktijken plaatsvinden.

Ad. h.

De nieuw te bouwen garageboxen krijgen respectievelijk een bouwhoogte van 3 dan wel 6 meter. De hoogte van 3,10 meter is gemeten vanaf het maaiveld. Bepalend is echter de hoogte van het peil. Om verwarring te voorkomen is dit in de ruimtelijke onderbouwing duidelijker omschreven.

Ad. i.

Het perceel van de reclamant grenst aan de zuidwestkant aan het achterterrein, Kolfbaanstraat 30bis. Op basis van de ons bekende kadastrale gegevens staan de huidige en toekomstige garageboxen, die grenzen aan de percelen van reclamant op het eigendom van de heer Bicskei.

Het laten uitvoeren van een kadastrale inmeting is dan ook niet nodig.

De eigenaar heeft verder aangegeven, dat hij de huidige feitelijke grenzen zal respecteren, mits dit ook door omwonenden zal gebeuren.

De ingediende zienswijze is ongegrond. Wel is de ruimtelijke onderbouwing aangepast om een en ander te verduidelijken.

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 14 augustus 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 2013/2594.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders

Beleidsadviseur A
F.M.C.A. Ijpelaar

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 realiseren van garageboxen en opslagruimte d.d. 11-08-2014 (plannr: 2013/2594).

A: Met de werkzaamheden op het adres Kolfbaanstraat 30 BIS Breda wordt begonnen op:

Datum:

B: Vergunninghouder:

Naam vergunninghouder: T.P. Bicskei
Adres: Willem de Bruynstraat 49 4827 ET Breda

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 realiseren van garageboxen en opslagruimte d.d. 11-08-2014 (plannr: 2013/2594).

A: De werkzaamheden op het adres Kolfbaanstraat 30 BIS Breda zijn gereed op:

Datum:

B: Vergunninghouder:

Naam vergunninghouder: T.P. Bicskei
Adres: Willem de Bruynstraat 49 4827 ET Breda

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: