



Directie Dienstverlening
Vergunningen en Voorzieningen

Nederlandse Bouw Unie BV
T.a.v. Dhr. M.A.P. Roks
Postbus 110
4870 AC ETTEN-LEUR

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
21 mei 2015

Ons kenmerk
2014/2848

Onderwerp
besluit omgevingsvergunning

Telefoon
14 076

Bijlagen
diverse

Geachte heer Roks,

Uw aanvraag

Op 18 december 2014 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van 4 woningen op de locatie Talmastraat ong. Breda kadastraal bekend als gemeente Princenhage, sectie I nummer 6216. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer 2014/2848.

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 31 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 8 januari 2015 verzocht de aanvraag aan te vullen. Op 19 januari 2015 hebben wij besloten uw aanvraag in behandeling te nemen.

- Uw aanvraag voldoet aan de vereisten.



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. 30 december 2014

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 Heuvel/- Talmazone 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 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
- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 30 december 2014 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.
- U dient bij het bouwen rekening te houden met de correcties c.q. opmerkingen zoals deze op de tekeningen zijn vermeld.

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.

Constructieve voorschriften

Voorwaarden constructieve veiligheid:

- 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 palenplan inclusief paalberekening en paalwapening;
 - 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 alle verbindingen tussen verschillende constructieonderdelen;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de vloerafscheidingen (leuningen, relingen e.d.), inclusief detaillering.

Bouwkundige voorschriften

- De geluidwering van de woningen dient te voldoen aan de NEN 5077. U toont aan de hand van geluidsmetingen aan, vastgelegd in een rapport, dat u voldoet aan de gestelde eisen (afdelingen 3.1 en 3.5 van het Bouwbesluit 2012) met betrekking tot de gevelisolatie en de woningscheidende constructies. Uiterlijk 2 weken voor de oplevering van de woningen levert u dit rapport in 2-voud in.

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 Heuvel/ -Talmazone van toepassing is.
- Het perceel heeft hierin de bestemming Woondoeleinden en Woongebied.
- Het gewenste bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat in artikel 3 'Woondoeleinden' onder andere is bepaald dat het aantal woningen niet mag worden uitgebreid, de goothoogte van hoofdgebouwen maximaal 6 meter mag bedragen en de goothoogte van bijgebouwen maximaal 3 meter mag bedragen. Daarnaast is in artikel 4 'Woongebied' onder andere bepaald dat het bebouwingspercentage maximaal 50 % mag bedragen. Tevens is ook hier bepaald dat de goothoogte van hoofdgebouwen maximaal 6 meter mag bedragen en de goothoogte van bijgebouwen maximaal 3 meter mag bedragen. De aanvraag voldoet hier niet aan, omdat het aantal woningen binnen de bestemming 'Woondoeleinden' wordt uitgebreid, de goothoogte van de hoofdgebouwen ca. 6,15 meter bedragen en de goothoogte van de bijgebouwen 3,25 meter bedragen en het bebouwingspercentage zoals bepaald in artikel 4 met 4% wordt overschreden.
- 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 2 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 realiseren van maximaal 20 woningen of zorggerelateerde woningen en/of studenteneenheden, met inbegrip van bijgebouwen, met een hoogte 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 "Talmastraat Breda" d.d. 12 januari 2015, 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 12 maart 2015 tot en met 22 april 2015. Een ieder kon tijdens deze periode een zienswijze of advies over de ontwerpbeschikking indienen bij Gemeente Breda, Stadskantoor, Claudius Prinsenlaan 10, 4811 DJ Breda.

Wij ontvingen zienswijzen van:

1. Dhr. N. Ensing, Talmastraat 88-A, mede namens 25 bewoners uit de Talmastraat, Volterra en Bernini
2. Mevr. A. Foesenek en dhr. K. Verdaasdonk, Volterra 15
3. Dhr. W. Vriens, Volterra 16
4. Dhr. G. Brummelink, Volterra 17
5. Dhr. R. Merkus, Volterra 19
6. Dhr. G. de Widt, Volterra 20
7. Mevr. N. den Teuling en dhr. G. Verdaasdonk, Volterra 21

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

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

1. Zienswijze N. Ensing

Samenvatting 1.1

De informatie uit de ruimtelijke onderbouwing is onjuist en onvolledig. Er wordt gesproken over 2 winkelcentra, terwijl het winkelcentrum aan het Mgr. Nolensplein feitelijk niet meer als zodanig functioneert: bijna alle winkels zijn hier gesloten. Zelfs de nieuwe vestigingen, gekomen na de bouw van het Huis van de Heuvel, zijn inmiddels weer verdwenen en er is daardoor eerder sprake van verpaupering dan van een bloeiend winkelcentrum. Voorts wordt als positief punt aangegeven de aanwezigheid van de bibliotheek. Deze is de afgelopen jaren echter meer dan gehalveerd en momenteel wordt de sluiting ervan besproken. Tenslotte wordt met geen woord gerept over de reeds in grote getale aanwezige zijnde zorg-bejaardenwoningen in de buurt, terwijl wel wordt gesproken over een vermeerdering van de functionele waarde door de bouw van vier zestig+-woningen, maar het reeds bestaande uitgebreide aanbod hiervan wordt weer niet aangegeven. Samenvattend concludeert reclamant dat de gegeven situatieschets van de omgeving geen recht doet aan de werkelijke situatie.

Beoordeling

Ad 1.1.

Een ruimtelijke onderbouwing geeft een beeld van het voorgenomen bouwplan en de passende ligging ervan in de omgeving. Deze omgeving wordt zo goed als mogelijk geschetst waarbij de daarin aanwezige functies beschreven worden om het beeld van de omgeving zo compleet mogelijk te maken. Het is niet perse noodzakelijk om een geheel uitputtende beschrijving te geven van alle aanwezige soorten bebouwingen en functies. Het doel van een ruimtelijke onderbouwing is om de voorgenomen locatie te plaatsen in een groter geheel van de omgeving en de aanwezige functies.

Samenvatting 1.2

Het bouwplan past niet in het vigerende bestemmingsplan Heuvel/Talmazone. Het bestemmingsplan laat de bouw van slechts 1 woning toe, op de locatie van de inmiddels gesloopte woning. Ook wordt aangegeven dat de Talmastraat een woonstraat in ontwikkeling is, maar dit is onjuist, hij is namelijk al af. Door het te realiseren bouwplan wordt het zicht voor de bewoners van de Talmastraat veranderd. In het originele plan zijn de woonblokken anders geplaatst dan uiteindelijk is gerealiseerd en er zou 1 bestaande woning blijven staan. Door de bouw van de 4 woningen wordt dit geheel anders. De huizen worden gedeeltelijk gelijkvloers gebouwd en in de breedte van het perceel, waardoor het zicht ernstig belemmerd wordt. Het uitzicht op de achterliggende groenzone voor tenminste zes huizen wordt volledig weggenomen en voor meerdere huizen wordt dit beperkt. Daarboven wordt ook nog de toegestane hoogte van zowel hoofd- als bijgebouwen overschreven, zonder duidelijke argumentatie.

Beoordeling**Ad 1.2**

In het vigerende bestemmingsplan Heuvel/Talmazone, vastgesteld door de raad in 7 juli 2005 en onherroepelijk geworden eind 2006, is op de daarbij behorende plankaart (inmiddels verbeelding geheten) aangegeven waar gebouwd mag worden. De bouwblokken waar inmiddels de woonblokken Volterra en Bernini zijn gerealiseerd, zijn omkaderd. Alleen binnen de aangegeven bouwblokken mag gebouwd worden en met de woonblokken is dat ook zo gerealiseerd. De uiteindelijk wat gedraaide woonblokken passen binnen de aangegeven bouwblokken.

Voor de locatie waar nu de 4 woningen gerealiseerd worden zijn in het geldende plan ook randvoorwaarden vastgelegd. Ter plaatse van de inmiddels gesloopte woning van Vermeulen is de bestemming Woondoeleinde W (donkergeel van kleur) opgenomen. Binnen deze bestemming mag één woning worden gebouwd dan wel in stand gehouden. De locatie is dus inderdaad bestemd voor de bouw van 1 woning. De toegestane goothoogte is bepaald op 6 meter en de maximale nokhoogte op 10 meter.

Voor het naastgelegen perceel is de bestemming Woongebied WG (lichtgeel van kleur) opgenomen. Binnen deze bestemming mogen woningen gerealiseerd worden met eveneens een toegestane goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 10 meter. Niet aangegeven is hoeveel woningen hier mogen worden gerealiseerd.

In tegenstelling tot wat reclamanten aangeven mogen binnen het perceel, waar nu de 4 woningen zijn voorzien (de donker en lichtgele bestemmingen samen), dus in totaal meer woningen gerealiseerd worden. Gezien de omvang van het perceel naast de gesloopte woning zou hier ruimte zijn voor 1 vrijstaande woning.

De op deze wijze toegestane twee woningen in totaal kunnen als vrijstaande woningen gebouwd worden, maar ook als twee aaneengesloten woningen.

Het vigerende bestemmingsplan liet derhalve al de bouw van aaneengesloten woningen toe, waardoor ook op grond van dit plan het zicht van de bewoners van de woningen aan de Talmastraat naar het achtergelegen groenpark al geheel of gedeeltelijk onttrokken zou kunnen zijn.

Het huidige plan bevat het realiseren van 4 patio-woningen in twee bouwlagen met een plat dak en een bouw/nokhoogte van circa 6.20 meter, derhalve ruim lager dan het vigerende bestemmingsplan ter plaatse toelaat.

Het bouwvlak in het geldend bestemmingsplan is overigens nagenoeg even groot als het bouwvlak van het plan voor de vier woningen.

Reclamanten geven aan dat het zicht voor de bewoners van de Talmastraat zal veranderen. Op zich is dit juist gezien vanuit de huidige situatie, waarin op dit moment de bestaande woning is gesloopt en er geen andere bebouwing aanwezig is. Echter, uit bovengenoemde beschrijving blijkt dat op grond van het vigerende bestemmingsplan op nagenoeg dezelfde locatie al woningbouw tot zelfs 10 meter was toegestaan. Bij het beoordelen van het ingekomen verzoek moet dan ook gekeken worden naar de bouw mogelijkheden uit het geldende plan (ongeacht of die al gerealiseerd zijn) en naar de aanvaardbaarheid als van de in dat plan aangegeven randvoorwaarden wordt afgeweken.

Samenvatting 1.3

In april 2013 is begonnen met de reconstructie van de Talmastraat, welke werkzaamheden pas eind februari 2014 afgerond waren en waarbij de omgeving woonrijp is gemaakt. In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat de omgeving pas afgerond is na ontwikkeling van het perceel waarop de 4 woningen worden gebouwd. Dit is in tegenstrijd met elkaar.

Het opnieuw bouwen van woningen heeft een groot effect op de infrastructuur, er komt opnieuw bouwverkeer en er zullen kosten gemaakt moeten worden om de bestrating te vervangen, bomen te verwijderen etc. Een en ander zal ook leiden tot schade aan de woningen in de Talmastraat.

Beoordeling**Ad 1.3**

De ontwikkeling van de Talmastraat is, zoals ook in de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven, pas geheel afgerond als ook het huidige perceel is bebouwd. Dit omdat er nog bouw mogelijkheden in het geldende bestemmingsplan zitten. De Talmastraat kan dus afgerond worden conform de mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan, maar er is voor gekozen dit te doen met het nu voorliggende plan.

Het is inderdaad zo dat het momenteel ook een afgerond geheel lijkt, de weg is immers aangelegd en het perceel is momenteel met gras ingezaaid.

Natuurlijk ontstaat er door het bouwen van woningen bouwverlast, dit is niet te voorkomen en is in principe van tijdelijke aard. De werkzaamheden zijn echter dermate verschillend qua omvang dan het bouwen van de woonblokken en het aanleggen van het groenpark, dat de impact op de omgeving ook veel minder groot zal zijn. Dat er invloed is, valt niet te ontkennen.

Mocht er schade aan de woningen ontstaan door het bouwen van de vier woningen, is de aannemer/ontwikkelaar hiervoor aansprakelijk. Over het algemeen wordt van te voren de staat van de omliggende woningen opgenomen om te beoordelen of, als er schade is ontstaan, deze is veroorzaakt door de nieuwbouw.



Samenvatting 1.4.

Door de bouw van de woningen zullen de woningen van reclamanten dalen in waarde, o.a. omdat de woonomgeving verandert en de woningen minder verkoopbaar worden.

Beoordeling

Ad 1.4

Als reclamanten vrezen voor waardedaling van de woningen zodanig dat er planschade ontstaat, kunnen zij te zijner tijd, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is, een verzoek richten aan ons college voor planschadevergoeding. Hierbij zal een afweging worden gemaakt tussen hetgeen het huidige bestemmingsplan al mogelijk maakt en het bouwplan met de vier woningen.

Samenvatting 1.5

Aangegeven wordt dat er, gezien de vergrijzing, gebouwd wordt voor deze doelgroep en dat de kleinschaligheid van het project ervoor zorgt dat de toename van de functionele kwaliteit zeer beperkt is. Het effect op de huidige bewoners is echter zeer groot. Los daarvan zijn er in de directe omgeving genoeg woningen voor de beoogde doelgroep.

Beoordeling

Ad 1.5

In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat op het gebied van wonen het uitgangspunt is 'geschikt wonen voor iedereen' en dat daarbij tevens aandacht is voor differentiatie in woonmilieus. Doelstelling voor woningbouw en woningvermeerdering is een betere aansluiting van de nieuwbouw op de bestaande voorraad en woningvraag. Het bouwen van patiowoningen, al dan niet voor ouderen, past in dit uitgangspunt en daaraan doet niet af of er in de omgeving al woningen voor ouderen aanwezig zijn.

Samenvatting 1.6

In het vigerende bestemmingsplan wordt aangegeven dat, in het kader van de geluidsnormering, een geluidswal niet wenselijk is vanwege het zicht op de groenzone. Ook nu wordt dit argument weer gebruikt voor de bouw van de 4 woningen, terwijl het uitzicht van de bewoners van de Talmastraat door de nieuwe woningen wel wordt weggenomen/belemmerd.

Beoordeling

Ad 1.6

Bebouwing van de percelen is al mogelijk gemaakt in het vigerende bestemmingsplan en dit heeft al de mogelijkheid in zich dat het zicht vanuit de woningen aan de Talmastraat ten opzichte van de huidige situatie veranderd. Dit staat echter los van het gegeven dat in het vigerende bestemmingsplan niet is gekozen voor een geluidwal om het zicht vanuit de bestaande en nieuwe woningen op het groene park niet te ontnemen.

Samenvatting 1.9

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de Talmastraat is aangegeven als lijn van redelijk hoge waarde op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant, de Talmastraat 68 en 98 zelfs als bijzondere bouwkunst waarbij het aan de achterzijde niet is toegestaan een extra slaapkamer te bouwen. Nieuwbouw aan de voorzijde heeft echter een veel groter effect op het aanzicht van de bouwkunst.

Beoordeling

Ad 1.9

Hetgeen reclamanten aangeven over de cultuurhistorische waarden van de Talmastraat in de ruimtelijke onderbouwing is juist. De voorgestelde 4 woningen, op een al eerder aangewezen locatie waar woningbouw mag en kan plaatsvinden binnen een zelfde omvang als het bestemmingsplan al toelaat, doet geen afbreuk aan deze waarden. De woningen en de architectuur van de woningen zijn qua maat, schaal en positie passend op deze locatie en de ruimtelijke kwaliteit is hiermee gewaarborgd.

2 t/m 7. Zienswijzen bewoners Volterra 15, 16, 17, 19, 20 en 21

De zienswijzen zijn identiek en zullen daarom als één zienswijze behandeld worden.

Samenvatting 2.1

Het voorgenomen bouwplan past niet in het geldende bestemmingsplan Heuvel/Talmazone waar de gronden zijn bedoeld voor de bouw van 1 woning. Reclamanten hebben hun woning met deze wetenschap gekocht.

Beoordeling 2.1

Voor een oordeel over deze zienswijze verwijzen wij naar het gestelde onder beoordeling ad 1.1.

Reclamanten hebben mogelijk gekocht met de wetenschap dat er slechts 1 woning mogelijk was, doch uit het hierboven beschrevene blijkt dat de mogelijkheid voor het bouwen van woningen op de betreffende locatie al sinds het bestemmingsplan van 2005 tot de mogelijkheden behoort.



Samenvatting 2.2

Het realiseren van vier woningen doet afbreuk aan het project Woonpark Sculptura, wonen in een groen park.

Beoordeling 2.2.

Het Woonpark Sculptura wordt gekenmerkt door wonen in het groen, grote woonblokken in een parkachtige groene setting. De bouw van de 4 woningen op een locatie waar al woningbouw mogelijk was, doet hieraan niet af, het blijft wonen in een groene omgeving.

Samenvatting 2.3.

Het bouwplan leidt tot waardevermindering van de woningen en geeft aanleiding tot planschade.

Beoordeling 2.3.

Voor ons oordeel hieromtrent verwijzen wij naar het gestelde onder beoordeling 1.4.

Samenvatting 2.4.

In februari 2014 zijn de straat en de omgeving, na jarenlange bouwvallende, afgerond en het perceel is ingericht als onderdeel van een groenstrook. Nieuwbouw geeft weer veel bouwoverlast.

Beoordeling 2.4.

Voor ons oordeel hieromtrent verwijzen wij naar het gestelde onder beoordeling 1.3.

Conclusie

Gezien het feit dat op de bouwlocatie al sinds 2005 de mogelijkheid was voor het bouwen van woningen tot een goot- en nokhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter en gezien het feit dat met het gevraagde bouwplan op nagenoeg dezelfde locatie woningbouw wordt voorzien tot een nokhoogte van circa 6.2 meter en onder afweging van de belangen van aanvrager enerzijds en bezwaarmakers anderzijds, zijn wij van mening dat het voorgenomen bouwplan aanvaardbaar is op deze locatie.

De zienswijzen leiden dan ook niet tot aanpassing of weigering van de plannen.

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 donderdag 28 mei 2015

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 hebt naast deze vergunning ook nog andere vergunningen nodig. Zorgt u dus voor de volgende toestemmingen:

- omgevingsvergunning activiteit in-en uitrit.

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 2014/2848.

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 realiseren van 4 woningen d.d. 21 mei 2015 (plannr: 2014/2848).

A: Met de werkzaamheden op het adres Talmastraat ong. Breda wordt begonnen op:

Datum:

B: Vergunninghouder:

Naam vergunninghouder: Nederlandse Bouw Unie BV
Adres: Postbus 110 4870 AC ETTEN-LEUR

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 4 woningen d.d. 21 mei 2015 (plannr: 2014/2848).

A: De werkzaamheden op het adres Talmastraat ong. Breda zijn gereed op:

Datum:

B: Vergunninghouder:

Naam vergunninghouder: Nederlandse Bouw Unie BV
Adres: Postbus 110 4870 AC ETTEN-LEUR

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: