



GEANONIMISEERD

Uw brief
14-073

Datum
17 december 2018

Ons kenmerk
Z2018-001486

Onderwerp
Besluit omgevingsvergunning
BAG-ID: --

Informatie
www.breda.nl/contact
14 076

Bijlagen
15

Geachte heer Smits,

Uw aanvraag

Op 06 maart 2018 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van 3 woningen op de locatie Oosterhoutseweg Teteringen kadastraal bekend als gemeente Teteringen, sectie B - nummer(s) 3878. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer Z2018-001486.

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. 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:

1. Bouwen aan artikel 2.10 van de Wabo;
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 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).

Uw aanvraag voldoet, na aanvulling, 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. 16 oktober 2018

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 'Teteringen' 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 16 oktober 2018 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:

Algemene voorschriften

- 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

- 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;
- 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 Veiligheid en Leefomgeving. Hiertoe dient u tijdig een afspraak te maken;
- Voor elk van de onderstaande werkzaamheden dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang van deze werkzaamheden de volgende stukken ter goedkeuring van de gemeente Breda te worden ingediend. Deze stukken dienen te voldoen aan het gestelde in de Regeling omgevingsrecht (MOR):
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de prefab systeemvloeren, inclusief detaillering, schijfwerking t.b.v. stabiliteit en wapening;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de breedplaatvloeren, inclusief sparings, leidingwerk, detaillering, wapening en schijfwerking t.b.v. stabiliteit, waarbij het leidingverloop voldoet aan de laatste versie van de "[Richtlijn leidingen in breedplaatvloeren](#)", van AB-FAB en Uneto-VNI;
 - Detailberekeningen en werkplaatstekeningen van de staalconstructie;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van alle verbindingen tussen verschillende constructieonderdelen;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de metselwerk- ondersteuning, inclusief detaillering;
 - Definitieve berekeningen en tekeningen van de wateraccumulatie van de dakconstructie inclusief de detaillering van de overstortvoorzieningen.

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 "Teteringen" van toepassing is;
- Het perceel heeft hierin de bestemming "Wonen" met dubbelbestemming "Waarde-Archeologie";
- Het gewenste bouwplan is in strijd met de regels van de bestemming "Wonen omdat":
 - Gebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding bouwvlak mogen worden gebouwd (artikel 17.2.1.g); een gedeelte van de berging van woning 1 wordt buiten bouwvlak gerealiseerd (ca 2 meter);
 - Het bebouwingspercentage maximaal 60% mag bedragen (artikel 17.2.1.j); het bouwvlak wordt bijna geheel bebouwd;
 - De maximale bouwhoogte maximaal 10 meter mag bedragen (artikel 17.2.2.a); de goothoogte bedraagt 6,40 meter;
 - De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen moet bij geschakelde woningen minimaal drie meter bedragen, met dien verstande dat deze afstand slechts aan één zijde in acht dient te worden genomen bij geschakelde woningen; de woningen worden aan beide zijden in de perceelgrens gebouwd;
 - Aan- en uitbouwen dienen 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd; de aanbouw van woning 1 is ca 6 meter en ca twee meter valt hiervan voor de voorgevel.
- Binnen de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" mag de bouw of uitbreiding van bouwwerken maximaal 100 m² bedragen. Het oppervlak van de drie woningen bedraagt ca 488 m²;
- 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 onder artikel I en artikel II.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 en in werking is getreden op 3 juli 2014, is geen verklaring vereist voor het bouwen van drie woningen op de locatie Oosterhoutseweg ong. te Teteringen. 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 Oosterhoutseweg, kadastraal perceel B3878, te Teteringen" d.d. 03 oktober 2018, projectnummer 180970, rapportnummer 180970.01, 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 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 ontwerpbeschikking indienen bij de Gemeente Breda, Stadskantoor, Claudius Prinsenlaan 10, 4811 DJ Breda.

Wij ontvingen twee zienswijzen.

Zienswijzen

Samenvatting 1

Reclamanten geven aan dat op de locatie een benzinestation heeft gestaan en vermoeden dat de grond ernstig vervuild is en daardoor een gevaar oplevert voor de gezondheid.

Beoordeling 1

In december 2007 heeft aannemer Reco, in opdracht van de ontwikkelaar, een bodemonderzoek laten uitvoeren en de bodem is vervolgens gesaneerd. Op 3 juli 2008 is door bureau Agel adviseurs een 'evaluatierapport bodemsanering Oosterhoutseweg 16 in Teteringen' opgesteld.

Uit dit rapport en de evaluatie blijkt het volgende:

In totaal is circa 433 m³ verontreinigde grond ontgraven en afgevoerd.

De saneringsdoelstelling voor de verontreiniging van de locatie met minerale olie, vluchtige aromaten en PAK's is daarmee behaald.

Daarnaast is tijdens de sanering een zinkverontreiniging geconstateerd, en deze is voornamelijk gelegen op perceel kadastraal bekend als nummer 3879, een perceel dat naast de te bebouwen locatie ligt. Deze zinkverontreiniging heeft dan ook geen betrekking op de huidige omgevingsvergunningaanvraag.

Tenslotte is het grondwater op de locatie gesaneerd en is er circa 32.000 m³ grondwater opgepompt en geloosd op het riool.

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat, door de uitgevoerde saneringen, er geen belemmeringen zijn om de locatie te bebouwen en er geen reden is dat de gezondheid gevaar loopt.

Samenvatting 2

Reclamanten vinden dat woningbouw niet past op deze locatie en is in strijd met het bestemmingsplan.

De bouw van de woningen zal het vrije uitzicht van de bewoners aan de Schijfstraat wegnemen. Het zicht op de achterkant van de 3 nieuwe woningen met bijvoorbeeld de benodigde afvalcontainers zal niet fraai zijn. Voorts komen er bij de woningen geen bergingen of schuurtjes voor wegzetten fietsen etc. Ook hebben zij niet de beschikking over een stukje grond aan de voor- of achterkant om te recreëren.

Zij stellen een andere invulling voor, zoals: extra parkeerplaatsen voor de rond de locatie aanwezige 3 horecagelegenheden, plaatsen van fietsnietjes, aanleggen van extra groen, terugplaatsen van de bushalte, laadstation voor elektrische auto's etc.



Beoordeling 2

Het is juist dat de geplande woningbouw niet past in het ter plaatse geldende bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan is voor de locatie weliswaar de bestemming 'wonen' opgenomen met de mogelijkheid te bouwen tot een goot- en bouwhoogte van respectievelijke 6 en 11 meter, alleen wordt in het bestemmingsplan ook gesteld dat het aantal woningen niet mag worden vermeerderd. Daarom moet er een aparte procedure gevolgd worden, de procedure van de 'omgevingsvergunning met afwijking'. Hierbij wordt tevens toestemming verleend om van het geldende bestemmingsplan af te wijken.

Op de locatie komen drie aaneengesloten woningen, waarvan twee in de vorm van een patiowoning. De woningen hebben twee representatieve zijden en de ontsluiting wordt gesitueerd aan de Schijfstraat met een goot- en bouwhoogte van maximaal 6,5 meter. Aan de voorzijde van de woningen komen in totaal 6 parkeerplaatsen, waarmee voldaan wordt aan de norm van de gemeente Breda. De bewoners van de bestaande woningen aan de Schijfstraat kijken dus niet tegen een achterkant aan maar juist tegen het voorfront van het woningbouwblok.

De twee patiowoningen hebben een geluidsluwe open binnenruimte en de andere woning heeft een geluidsluwe gesloten voortuin, waardoor voor de nieuwe bewoners ruimte hebben om buiten te recreëren.

Gezien de ons inziens zorgvuldige inpassing op de locatie, de relatief beperkte bouwhoogte en de situering van de voorzijde van de woningen naar de Schijfstraat toe is het aanvaardbaar om hier drie woningen te ontwikkelen.

Op deze locatie heeft tot 2006/2007 een benzinestation gestaan met eenlaagse bebouwing en een parkeerterrein. Hoewel er misschien de laatste jaren sprake is geweest van een vrij uitzicht, was de planologische mogelijkheid aanwezig om tot 11 meter bouwhoogte woningbouw te realiseren.

De nu voorgestane woningbouw met een bouwhoogte van 6,5 meter past in dit uitgangspunt.

Samenvatting

Tenslotte stellen reclamanten dat er waardedaling van de woningen zal ontstaan en zullen een verzoek om planschadevergoeding indienen.

Beoordeling

Indien reclamanten menen dat door de voorgestane ontwikkeling hun woningen in waarde dalen en er planschade ontstaat, kan na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning hiertoe een verzoek worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Hiervoor zijn leges verschuldigd. In het geval een planschadevergoeding uiteindelijk wordt toegekend, wordt ook het legesbedrag terugbetaald.

Conclusie

Gezien bovenstaande overwegingen 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 het plan.

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 18 december 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.

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 dhr. J.P.H. Hoevenaars. 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 39 68 of via e-mail: j.hoevenaars1@breda.nl.

Houdt u bij vragen het registratienummer bij de hand. Dit is nummer: Z2018-001486.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Breda,
namens dezen,

J.P.H. Hoevenaars
Beleidsadviseur A

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.