



JAVAST B.V.
T.a.v. de heer R. Jansen
Zorgvlietstraat 118
4834 NJ BREDA

Uw brief	Datum	Ons kenmerk
-	03-10-2022	Z2022-001184
Onderwerp	Informatie	Bijlagen
Besluit omgevingsvergunning BAG-ID: 0758200000102257	www.breda.nl/contact 14 076	-

Geachte heer Jansen,

Uw aanvraag

Op 01 maart 2022 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van 8 appartementen op de locatie Dorpstraat 50 Ulvenhout kadastraal bekend als gemeente Ginneken, sectie D - nummer. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer Z2022-001184.

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 21 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:

- Bouwen
- 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). Wij hebben u op 5 april 2022 verzocht de aanvraag aan te vullen. Uw aanvraag voldoet aan de vereisten.



Overwegingen en voorschriften

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.10 Wabo)

Overwegingen

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

- Het bouwperceel ligt in een gebied waarvoor het bestemmingsplan Ulvenhout 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.
- Het bouwplan voldoet aan de criteria gesteld in de nota Welstandsbeleid. Wij zijn dan ook van mening dat uw bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.
- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 24 mei 2022 een positief advies onder voorwaarden 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 voorwaarden betreffen dat:
 - De commissie adviseert om de balkonhekken in de kleur van het keimwerk te lakken. De commissie verwacht dat de glans van het lakwerk en het matte van de keimlaag zullen zorgen voor een fraai samenspel.
- 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.

Nader in te dienen gegevens

- Bij de vergunning treft u een formulier "kennisgeving aanvang bouw" aan. Vijf dagen voordat u begint met de werkzaamheden ontvangen wij graag van u een kennisgeving.
- Bij de vergunning treft u een formulier "kennisgeving gereedmelding bouw" aan. Binnen vijf dagen nadat de bouwwerkzaamheden zijn beëindigd ontvangen wij graag van u deze kennisgeving.

Met toepassing van artikel 2.7 lid 3 van de Regeling omgevingsrecht hebben wij bepaald dat u binnen een termijn van drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling de volgende gegevens dient te overleggen:

Artikel 2.84 lid 1	Van de aansluiting van de brandwerende scheidingsconstructies op andere bouwdelen dienen detailtekeningen ter goedkeuring te worden ingediend. Dit is van toepassing op de aansluiting van de wandconstructies op de gevel-/dakconstructies.
Artikel 2.94a lid 1	De rookwerendheid dient te worden aangepast naar Rookdoorlatendheid bij omgevingstemperatuur (20°C).
Artikel 2.94a lid 3	De rookwerendheid dient te worden aangepast naar Rookdoorlatendheid bij 200°C.
Artikel 2.94b lid 1	De rookwerendheid dient te worden aangepast naar Rookdoorlatendheid bij 200°C.
Artikel 2.94b lid 2	De rookwerendheid dient te worden aangepast naar Rookdoorlatendheid bij 200°C.
Artikel 2.94a lid 4	De rookwerendheid dient te worden aangepast naar Rookdoorlatendheid bij 200°C.
Artikel 2.94b lid 4	De rookwerendheid dient te worden aangepast naar Rookdoorlatendheid bij 200°C.
Artikel 2.94b lid 3	De rookwerendheid dient te worden aangepast naar Rookdoorlatendheid bij omgevingstemperatuur (20°C).

Constructieve voorschriften

- Voor deze omgevingsvergunning geldt dat de vergunninghouder schriftelijk voor aanvang van de werkzaamheden een coördinerend 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. U dient voorafgaande aan de uitvoering, de ondergrond van de fundering te laten inspecteren door een constructeur of geotechnisch adviseur. De rapportages hiervan dienen ter goedkeuring te worden ingediend. Het indienen van deze documenten, doet u door deze documenten en het geleide-formulier uit de kennisgevingen te sturen naar vergunningen@breda.nl, onder vermelding van het kenmerk;
- De onderstaande stukken dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang van deze werkzaamheden ter goedkeuring van de Gemeente Breda te worden ingediend. Het indienen van deze documenten, doet u door deze documenten en het geleide-formulier uit de kennisgevingen te sturen naar vergunningen@breda.nl, onder vermelding van het kenmerk. Deze stukken dienen te voldoen aan het gestelde in de Regeling omgevingsrecht (MOR):
 - Definitief funderingsadvies aan de hand van de nog te maken sonderingen en gekozen paaltype;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de funderingsconstructie, inclusief detaillering en wapening;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de prefab systeemvloeren, inclusief detaillering, schijfwerking t.b.v. stabiliteit en wapening;
 - Detailberekeningen en werkplaatstekeningen van de staalconstructie;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de houtconstructies, inclusief detaillering;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de dak- en/of kapconstructies, inclusief detaillering;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van alle verbindingen tussen verschillende constructieonderdelen;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de metselwerk- ondersteuning, inclusief detaillering;
 - Definitieve berekeningen van de stabiliteitsvoorzieningen, inclusief detaillering;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de vloerafscheidingen (leuning, relingen e.d.), inclusief detaillering;

Bouwkundige voorschriften

- Definitieve uitwerking van de vloerafscheidingen dienen alsnog ter goedkeuring te worden overlegd.

Wij verzoeken u de gegevens via vergunningen@breda.nl te mailen. U kunt uw gegevens bij uw aanvraag toevoegen onder uw bestaande registratienummer.

U mag overigens pas beginnen met deze handelingen na toestemming van de afdeling Vergunningen en Voorzieningen.

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 (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 "Ulvenhout" en "Herziening diverse locaties in Breda 2017" van toepassing is. Daarnaast is het parapluplan parkeren 2017 van toepassing.
- Het perceel heeft hierin de bestemming "Centrum" met de dubbelbestemming
- Het gewenste bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat in artikel 6.1 onder a en f is bepaald dat de aangewezen gronden naast detailhandel ook bestemd zijn voor wonen. In artikel 2 onder 2.9 overige zone-09 is in het bestemmingsplan "Herziening diverse locaties in Breda 2017" bepaald het bestaand aantal woningen niet mag worden uitgebreid. Het bouwplan voldoet hier niet aan omdat, omdat gevraagd wordt een appartementencomplex met 8 koopappartementen en een winkelruimte. Daarnaast is in artikel 2 onder 1 bepaald dat te dient te worden aangetoond dat in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's. De aanvraag voldoet hier niet aan omdat op basis van de Nota Parkeernormen Breda 2021 op eigen terrein vijf extra parkeerplaatsen gerealiseerd zouden moeten worden



- Met toepassing van artikel 2 onder f van het bestemmingsplan "Parapluplan parkeren 2017" wijkt het College af van de parkeernorm zoals gesteld in de nota Parkeernormen Breda 2021 op basis van een beoordeelde onderbouwde mobiliteitscorrectie welke is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing "Dorpstraat 50 te Ulvenhout" d.d. 14 juli 2022.
- 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 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 de woningvermeerdering in de vorm van 7 appartementen. 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 "Dorpstraat 50 te Ulvenhout" d.d. 14 juli 2022, 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 geen zienswijzen.

Gewaarmerkte documenten

U ontvangt bij dit besluit een gewaarmerkte set tekeningen en stukken. Bekijkt u deze goed, het kan zijn dat er opmerkingen en/of voorschriften op deze stukken zijn aangegeven.

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 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. N. Naeff. U bereikt hem op telefoonnummer (076) 529 89 60 of via e-mail: n.naeff@breda.nl. Houdt u bij vragen het registratienummer bij de hand. Dit is nummer: Z2022-001184.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Breda,
namens dezen,

N. Naeff
Beleidsadviseur A

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.