

**Postadres**

Postbus 90156, 4800 RH Breda

Bezoekadres

Stadskantoor
Claudius Prinsenlaan 10

Uw brief
2020230

Datum
21 december 2022

Ons kenmerk
Z2022-001840

Onderwerp
Definitief besluit omgevingsvergunning
BAG-ID: 0758100000032762

Informatie
www.breda.nl/contact
14 076

Bijlagen
1 t/m 12

Geachte heer/mevrouw,

Uw aanvraag

Op 01 april 2022 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het transformeren van het pand (het realiseren van 2 extra appartementen) op de locatie Leeuwerikstraat 2A, 2B Breda kadastraal bekend als gemeente Breda (BDA00), sectie C, nummer 227. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer Z2022-001840.

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 12 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:

- 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 11 mei 2022 verzocht de aanvraag aan te vullen.

Op 21 mei 2022 hebben wij besloten uw aanvraag in behandeling te nemen.

Uw aanvraag voldoet aan de vereisten.

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 de bestemmingsplannen "Ulvenhout" en "Herziening diverse locaties in Breda 2017" van toepassing zijn.
- Het bouwperceel ligt in een gebied waarvoor een beheersverordening is vastgesteld.
- 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 26 april 2022 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

- U dient bij het bouwen rekening te houden met de correcties c.q. opmerkingen zoals deze op de tekeningen zijn vermeld.

Nader in te dienen gegevens

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:



Bij de vergunning treft u een formulier "kennisgeving aanvang bouw" aan. Twee 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 twee dagen nadat de bouwwerkzaamheden zijn beëindigd ontvangen wij graag van u deze kennisgeving.

Bouwkundige voorschriften

- Van scheidingsconstructies wand-/gevel-/raam-/deur-/kozijn-/vloer-/dakconstructies met een brandwerendheid van 30 dan wel 60 minuten dient een erkende kwaliteitsverklaring of een beproevingsrapport te worden overlegd waaruit blijkt dat de brandwerendheid van het betreffende bouwdeel bepaald volgens NEN 6069 ten minste 30 dan wel 60 minuten bedraagt. Dit is van toepassing op alle brandwerende scheidingen ten behoeve van de brandcompartimentering alsmede op de achtergevel grenzend aan Speelhuislaan 18.

Wij verzoeken u de gegevens via vergunningen@breda.nl te mailen. U kunt uw gegevens bij uw aanvraag toevoegen onder uw bestaande registratienummer. Dit is nummer: Z2022-001840 (ons kenmerk) / 202030 (OLO nummer)

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

Overwegingen en voorschriften

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheerverordening, 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 "Belcrum" van toepassing is. Daarnaast is het parapluplan parkeren 2017 van toepassing.
- Het perceel heeft hierin in artikel 6 en 13 de bestemming "Gemengd-1" in combinatie met "wonen".
- Het gewenste bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat in artikel 6.2.2 onder c en artikel 13.2.1 onder b is bepaald dat het aantal woningen niet mag worden vermeerderd. Het bouwplan voldoet hier niet aan omdat gevraagd wordt de bestaande winkel op d begane grond te transformeren tot 2 woningen met verdiepingen. Hiervoor wordt op de bestaande aan- en uitbouw vergroot met een verdieping.
- 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 31 juli 2019 is door de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5, derde lid Besluit omgevingsrecht (Bor) afgegeven voor gevallen waarvoor geen verklaring is vereist. 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 "Speelhuislaan 20" d.d.26 september 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 **twee** zienswijzen.

Samenvatting zienswijze

Hieronder vindt u een samenvatting van de zienswijzen:

- a. Eerder is de parkeerdruk al toegenomen met het programma in de plint en de bovengelegen woningen aan de Speelhuislaan. Met dit plan voor twee woningen aan de Leeuwerikstraat neemt de parkeerbehoefte nog meer toe. De parkeernorm voldoet niet en dient door de aanvrager opgelost te worden. De 2 parkeerplaatsen gelegen het dichtst bij de geplande woningen zijn laadpaalplekken.
- b. De woningen gaan ook de berging innemen voor de bewoners die nu bij het bijbehorende hoekpand aan de Speelhuislaan wonen en die in de behoefte moet voorzien voor fietsen en vuilcontainers etc. Daar komen dus deze twee woningen bij.
- c. Op het bestaande gebouw wordt opbouw geplaatst. Die gaat de middag- en avondzon van belendende percelen beperken.
- d. Wanneer er ramen of inpandige balkons worden voorzien in de schuine kap is dit een aantasting op de privacy van achtertuinen van belendende percelen.

Onze reactie

- a. Betreffend plan is getoetst aan het vigerende Parapluplan parkeren 2017. Ontwikkelingen dienen te voldoen aan de Nota Parkeernormen Breda 2021, die op 29 april 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld. In deze nota zijn voor elke functie parkeernormen voor auto's en fietsen opgenomen. De parkeerbehoefte van de bestaande situatie mag met de parkeerbehoefte van de nieuwe functie verrekend worden. Na saldering voldoet het plan niet aan de Parkeernota; de normatieve parkeerbehoefte voor auto's neemt toe met afgerond 2 parkeerplaatsen.

In de Nota Parkeernormen Breda 2021 is voor kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling opgenomen. Een ontwikkeling wordt als kleinschalig gezien op het moment dat de normatieve parkeerbehoefte maximaal 4 parkeerplaatsen is. Dat is hier het geval. Wanneer in kleinschalige ontwikkelingen geen parkeerplaatsen worden aangelegd zijn parkeerders logischerwijs aangewezen op bestaande parkeerplaatsen. Dit betekent dat de ontwikkeling leidt tot een verhoging van de parkeerdruk in de openbare ruimte. Om te voorkomen dat dit leidt tot parkeeroverlast, is de vrijstelling voor kleinschalige ontwikkelingen afhankelijk van de hoogte van de bestaande parkeerdruk. Hiervoor geldt dat de parkeerdruk in de eindsituatie niet hoger mag zijn dan 85% (inclusief de benodigde extra parkeerplaats voor de drie woningen). Dit betekent dat inzicht nodig is in de parkeerdruk om de vrijstelling voor kleinschalige ontwikkelingen te kunnen verlenen. Hiervoor dient de aanvrager een parkeerdrukonderzoek te verrichten. Dit parkeerdrukonderzoek (d.d. 16 juni 2022) is als bijlage 10 bij dit besluit gevoegd. Het onderzoek laat zien dat onder de norm van 85% wordt gebleven, hiermee kan de vrijstelling verleend kan worden. Geconcludeerd wordt dat aan het parkeerbeleid wordt voldaan.

- b. In de nieuwe situatie is een nieuwe bergruimte voorzien, welke voorziet in het fietsparkeren en de vuilcontainers voor de twee bovenwoningen aan de Speelhuislaan en de twee nieuwe woningen aan de Leeuwerikstraat 2A. Beoordeeld is dat deze bergruimte voldoende stallingsruimte heeft voor de in totaal 4 woningen en voor de bijbehorende vuilcontainers.

- c. In het vigerende bestemmingsplan is opgenomen dat de goot- en bouwhoogte maximaal respectievelijk 7 en 11 meter mag bedragen. Dit geldt ook voor de uitbouw op de begane grond. Dus op grond van het vigerende bestemmingsplan was een dakopbouw reeds mogelijk.



Op 19 november 2020 is een bezonningstudie uitgevoerd door Blauwdruk. De bezonningsstudie is uitgevoerd om te onderzoeken of een nieuwe te realiseren dakopbouw invloed heeft op de bezonning in de omgeving. Daarbij is getoetst op de Haagse bezonningsnorm. Na het uitvoeren van de bezonningsstudie en het bestuderen van diverse locaties en meetpunten in de omgeving bleek dat de situatie voorafgaand aan de uitbreiding al voldeed en na het realiseren van de uitbreiding blijft voldoen aan de eisen gesteld in de Haagse bezonningsnorm. In de voor- en najaarsperiode (eerste dagen van april en medio september) vindt een kleine bezonningsverandering op één meetplaats plaats. Er is een afname van maximaal 5 minuten. Echter is het aantal bezonningsuren op dat moment groter dan op het kritieke moment van 19 februari. Hierdoor voldoet de situatie alsnog meer dan op 19 februari. De uitbreiding heeft een beperkte invloed op de tuinen van locaties in de omgeving. Zo neemt de bezonning in de voortuinen van drie locaties in de ochtenden tijdens de winterperiode kort af. Deze afname duurt korter dan een uur. Daarnaast vindt een afname van in de achtertuin van één locatie plaats. Deze afname is in de periode medio maart tot en met medio september. De afname start niet voor 15.00 uur en eindigt niet na 17:45 uur (maximaal 2:20 uur). De afname is zeer gering. Het gaat om slechts maximaal 13% tuinoppervlakte op maaiveldniveau.

d.

In het vigerende bestemmingsplan is opgenomen dat de goot- en bouwhoogte maximaal respectievelijk 7 en 11 meter mag bedragen. Dit geldt ook voor de uitbouw op de begane grond. Dus op grond van het vigerende bestemmingsplan was een dakopbouw reeds mogelijk. De nieuwe opbouw heeft een plat dak en is iets hoger dan 6 meter. Daar op grond van het bestemmingsplan deze massa rechtstreeks is toegestaan, moet daarbij ervan worden uitgegaan dat daarin al een ruimtelijke afweging is gemaakt, onder meer voor wat betreft de gevolgen voor de naastgelegen percelen, zoals lichtinval, schaduwwerking en zicht (privacy). Beoordeeld is dat met ontwerp van de dakterrassen en de ballustrades voldoende rekening gehouden is met privacy aspecten naar belendende percelen.

Conclusie

De zienswijzen zijn ongegrond en leiden niet tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

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 23 december 2022.

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 met ons op. U bereikt ons op telefoonnummer 14 076 of via e-mail: contact@breda.nl.

Houdt u bij vragen het registratienummer bij de hand. Dit is nummer: Z2022-001840.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Breda,
namens dezen,

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.