



B.B.J. van Boxtel
Ambachtsweg 5
4854 MK Bavel

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
26 september 2013

Ons kenmerk
2012/1059

Onderwerp
Ontwerp besluit omgevingsvergunning

Telefoon
14 076

Bijlagen
-

Geachte heer/mevrouw van Boxtel,

Uw aanvraag

Op 18 mei 2012 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verbouwen van een woning op de locatie Prins Hendrikstraat 156 Breda kadastraal bekend als gemeente Ginneken, sectie I, nummer 9445. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer 2012/1059.

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 6 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 30 mei 2012 verzocht de aanvraag aan te vullen. Op 25 juni 2012 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.31 mei 2012

Verklaring van geen bedenkingen

Het Bor of een bijzondere wet wijst bepaalde categorieën aanvragen aan waarvoor wij pas een omgevingsvergunning kunnen verlenen, nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat er geen bedenkingen tegen zijn (artikel 2.27 Wabo). Dit is in onderhavige aanvraag niet van toepassing.

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 Breda-Zuid van toepassing 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.

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.

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.

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:

- De gronden zijn gelegen binnen het gebied waarop bestemmingsplan 'Ginneken' van toepassing is.
- De gronden hebben hierin de bestemming 'Maatschappelijk'.



- Het gewenste plan is in strijd met het bestemmingsplan omdat in artikel 12 is aangegeven dat de als zodanig aangewezen gronden bestemd zijn voor een maatschappelijke voorziening en dat op de verdiepingen een woonfunctie mogelijk is. Er zat voorheen een tandartsenpraktijk, wat onder een maatschappelijke voorziening gerekend wordt. Woningvermeerdering of wonen op de begane grondlaag is uitgesloten. Uw verzoek is dan ook in strijd met het vigerende bestemmingsplan.
- 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.
- Gelet op de ruimtelijke onderbouwing Prins Hendrikstraat 156, d.d. 6 augustus 2012, 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.

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

Het ontwerpbesluit heeft na publicatie op de website www.breda.nl met uw aanvraag en de bijlagen ter inzage gelegen van 30 augustus 2012 tot en met 10 oktober 2012. Een ieder kon tijdens deze periode een zienswijze of advies over de ontwerpbesluit indienen bij Gemeente Breda, Stads Kantoor, Claudius Prinsenlaan 10, 4811 DJ Breda.

Wij ontvingen zienswijzen van:

- 1.P. van de Boogaard, Prins Hendrikstraat 166;
2. H.P.J.G. Berkens, Prins Hendrikstraat 154

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. De heer Van de Boogaard.

1.1. Samenvatting

De woning voldoet niet aan de eisen van het Bouwbesluit ten aanzien van de eisen voor licht.

Er zijn wel ramen aanwezig die mogelijk voor voldoende licht kunnen zorgen, maar veel van deze ramen mogen niet open.

In de zijgevel naast het pand nummer 154 is een raam met matglas aanwezig. Dit raam kan wel open, maar dat mag niet omdat het boven het pad uitkomt dat eigendom is van nummer 154.

Beoordeling

Ad 1.1.

De ingediende omgevingsvergunning is, nadat deze tervisie heeft gelegen, aangepast om te kunnen voldoen aan het Bouwbesluit. Op de begane grond grenzen, aan de achterzijde, drie ruimten aan het perceel Prins Hendrikstraat 166, namelijk twee slaapkamers en een bergruimte. De slaapkamers hebben ramen grenzend aan de tuin van nr. 166 en deze ramen kunnen niet open; de bergruimte heeft ook een raam, maar deze kan ook niet open.

Eén van de slaapkamers heeft ook een opengaand raam aan de zijde van nr. 154, de andere slaapkamer heeft een opengaand raam aan de zijde van nr. 164. In de aangepaste aanvraag krijgen de twee slaapkamers een mechanisch ventilatiesysteem en een daklicht. Nu er mechanische ventilatie wordt aangebracht is het in principe niet meer nodig dat de ramen open hoeven voor voldoende ventilatie. Vanwege het feit dat het een reeds bestaande situatie is mogen deze ramen in principe wel gebruikt blijven worden, ook al gebeurd dat boven het eigendom van een ander.

1.2. Samenvatting

De woning voldoet niet aan de eisen van het Bouwbesluit ten aanzien van de eisen voor lucht.

a. In de zijgevel naast nummer 154 is een gat in de muur gemaakt vanwege de luchttoetreding. Voldoet dit aan het Bouwbesluit en is er op deze wijze voldoende luchttoetreding voor de aangrenzende slaapkamer?



b. Aan de achterzijde van pand 156 bevinden zich ramen met matglas die niet open kunnen. Wellicht voldoen ze aan de eisen voor lichttoetreding, maar afgevraagd wordt of dit voldoende is voor de luchttoetreding.

c. In de zijgevel aan de kant van nummer 164 zijn 3 ramen aanwezig; het middels raam heeft matglas en kan niet open. De overige ramen hebben matglas en kunnen wel open maar mogen niet open omdat de uitkomen boven het eigendom van nummer 164. Ook een aangebracht ventilatiekanaal komt uit boven het eigendom van nummer 164.

Beoordeling

Ad 1.2.

Zie ons oordeel onder 1.1.

De ramen aan de achterzijde van pand 156, grenzend aan de tuin van reclamant, kunnen in de huidige situatie niet open en in de nieuwe situatie zal dit gehandhaafd blijven.

De ramen welke zijn gesitueerd bij de zijgevel van nummer 164 zullen niet veranderen en mogen, als ze nu open kunnen, ook in de nieuwe situatie gebruikt blijven worden. Reclamant is geen eigenaar van het pad waarboven deze ramen uitkomen en heeft verder geen belang bij dit onderdeel.

1.3. Samenvatting

De voorgevel van pand nummer 156 heeft een groot raam en afgevraagd wordt of daar ooit vergunning voor is verleend. In het verleden zat daar een draaideur voor het destijds aanwezige bedrijfspand.

Beoordeling

Ad 1.3.

Het raam is al langere tijd aanwezig en staat los van de huidige aanvraag en speelt dan ook geen rol bij de afwegingen over het al dan niet verlenen van de aangevraagde omgevingsvergunning. Overigens hoeft bij het vervangen van een deur door een raam behoeft niet getoetst te worden aan een bestemmingsplan.

1.4 Samenvatting

Is er een rapport waaruit blijkt dat de woning nummer 156 voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit? En is er een rapport over brandveiligheid. Het onderzoeksrapport brandveiligheid is opgevraagd per brief van 14 december 2011 doch reclamant heeft dit tot op heden niet ontvangen.

Beoordeling

Ad 1.4.

Nadat de tekeningen zijn aangepast, voldoet de aanvraag aan het Bouwbesluit en de toets aan de brandveiligheid is een onderdeel hiervan.

In 2011 heeft u het onderzoeksrapport brandveiligheid opgevraagd, echter dit rapport is nooit opgesteld. Wel heeft de brandweer het gebouw destijds gecontroleerd en geconstateerd dat het voldoet aan de brandveiligheidseisen.

1.5. Samenvatting

Reclamant is tegen de functiewijziging naar wonen omdat de privacy te veel wordt aangetast doordat nu in de avonduren en in het weekend bewoners aanwezig zijn in tegenstelling tot de situatie dat er een bedrijf zat met alleen daguren. Reclamant wil geen extra overlast door de functie wonen aan de achterzijde van het pand 156 dat grenst aan zijn tuin.

Beoordeling

Ad 1.5.

In de loop van de jaren heeft het doodlopend stukje Prins Hendrikstraat overwegend een woonfunctie gekregen. Eerder waren hier ook meer bedrijfsfuncties gevestigd. Zowel een woon- als bedrijfsfunctie zijn hier denkbaar en beide hebben voor- en nadelen voor omwonenden. Een bedrijf geeft meer kans op overlast door de week (auto's en geluid) en rust in het weekend, terwijl mogelijke overlast van een woonfunctie zich meer in de avonduren en weekend afspeelt.

In een omgeving met gemengde functies moet rekening met elkaar gehouden worden en is volledige stilte of volledige privacy niet altijd mogelijk. In een stedelijke omgeving wordt dit in zijn algemeenheid aanvaardbaar geacht.

1.6. Samenvatting

Reclamant vreest parkeeroverlast omdat er geen extra parkeerplaatsen worden aangelegd, terwijl er al een parkeerprobleem aanwezig is. Dit wordt o.a. veroorzaakt doordat de eigenaar aan het begin van het straatje bij de aanwezige garageboxen beugels heeft geplaatst, waardoor daar niet geparkeerd kan worden. Bij de huidige functie "wonen" zal er minder parkeerbehoefte zijn.

Beoordeling

Ad 1.6.

Volgens het gemeentelijke parkeer- en stallingsbeleid is bij een woning minder parkeerruimte nodig dan bij het bedrijf dat hier voorheen hier gevestigd was. In de praktijk zijn er geen parkeerplaatsen op eigen terrein, reden



waarom in de openbare ruimte wordt geparkeerd. De woonfunctie heeft als gevolg dat niet méér parkeerplaatsen in het openbaar gebied worden geclaimd. Het aanleggen van extra parkeerplaatsen is volgens het gemeentelijk beleid dan ook niet nodig.

1.7. Samenvatting

In het vigerende plan Ginneken, vastgesteld in 2012, is het toevoegen van woningen niet meer mogelijk gemaakt en dit argument is ook gebruikt in de handhavingszaak uit 2012 die voor dit pand heeft gespeeld. Waarom wordt nu dan toch afgeweken van dit standpunt?

Beoordeling

Ad 1.7.

In 2012 heeft een handhavingszaak gediend tegen het zonder vergunning verbouwen van het beneden- en bovenpand t.b.v. kamerverhuur. In deze zaak heeft de Adviescommissie bezwaarschriften aan burgemeester en wethouders van Breda geadviseerd te handhaven, omdat noch in het toen geldende bestemmingsplan Breda-Zuid noch in het ontwerp-bestemmingsplan Ginneken (dat inmiddels ter visie had gelegen) een woonbestemming voor de begane grond was opgenomen. Het advies had geen inhoudelijke grondslag, alleen een juridische grondslag. De redenering van de Adviescommissie is juist, juridisch was er geen bestemmingsplan waar melding gemaakt werd van een woning in het pand, dus er was juridisch gezien geen zicht op legalisatie. Tegelijkertijd overwoog dat de gemeente om wel mee te werken aan een boven- en benedenwoning (maar geen kamerverhuur), waarbij de benedenwoning dan in het pand Prins Hendrikstraat zou komen. Dit was nog niet in het ontwerp-bestemmingsplan Ginneken opgenomen omdat de vraag toen nog niet concreet genoeg was. Het lag in de bedoeling de woning rechtstreeks in het vast te stellen bestemmingsplan Ginneken op te nemen, maar abusievelijk is op de bijbehorende verbeelding de nieuwe woning niet expliciet aangeduid. Daarom wordt onderhavige procedure voor een omgevingsvergunning met afwijking alsnog gevoerd.

2. Mevrouw Berkers.

2.1. Samenvatting

Het huis van reclamante grenst direct aan het pand nummer 156 en haar achterompad en achtertuin liggen over de volle lengte van deze zijgevel.

De ramen van de benedenverdieping komen direct boven de tuin van reclamante uit en als de ramen open zijn is het een zeer gehorige situatie. Reclamante meent dat de ramen, die in theorie wel open kunnen, niet open mogen omdat ze direct boven haar perceel uitkomen.

Het pand 156 (en ook 158) is over de gehele lengte uitgebouwd naar achteren en de benedenverdieping had een bedrijfsfunctie. Inmiddels heeft de begane grond een woonfunctie, maar lijkt het een soort "holwoning" zonder ramen, dus ook zonder licht en lucht.

Reclamante meent dan ook dat de woning niet voldoet aan de eisen ten aanzien van licht en lucht uit het Bouwbesluit.

Reclamante heeft dan ook veel privacyaantasting door de functiewijziging van de benedenverdieping naar wonen en is hier tegen.

Beoordeling

Ad 2.1.

De ingediende omgevingsvergunning is, nadat deze tervisie heeft gelegen, aangepast om te kunnen voldoen aan het Bouwbesluit. In de aangepaste aanvraag krijgt de slaapkamer die grenst aan de achtertuin van reclamante een mechanisch ventilatiesysteem en een daklicht. Door het aanbrengen van de mechanische ventilatie is het in principe niet meer nodig dat dit raam gebruikt hoeft te worden voor voldoende ventilatie, maar gezien de bestaande situatie mag het nog wel gebruikt worden, ook al is dit boven andermans eigendom.

Indien het raam niet meer open hoeft voor ventilatie, zal de geluidsoverlast afnemen.

2.2. Samenvatting

Door het aanbrengen van beugels aan het begin van de straat kan er daar niet geparkeerd worden en is er een parkeerprobleem. Dit wordt nog groter als er een woning bijkomt.

Beoordeling

Ad 2.2.

Voor ons oordeel verwijzen wij naar het gestelde onder 1.6.

Belangenafweging

Gelet op bovenstaande argumenten en de doorgevoerde wijzigingen komen wij, de belangen van aanvrager enerzijds en de reclamanten anderzijds afwegende, tot het oordeel dat de zienswijzen hebben geleid tot toetsing



aan het Bouwbesluit en derhalve tot aanpassing van het bouwplan maar niet tot weigering 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 3 oktober 2013 t/m 13 november 2013.

Wij hebben u op 30 mei 2012 verzocht de aanvraag aan te vullen. Op hebben wij besloten uw aanvraag in behandeling te nemen.

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 gebruiken? 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. F.J. Muller. U bereikt hem op maandag tot en met donderdag van 9.00 tot 12.00 uur en van 14.00 tot 16.00 uur op telefoonnummer (076) 529 39 68 of via e-mail: fj.muller@breda.nl. Houdt u het registratienummer van de aanvraag bij de hand. Dat is 2012/1059.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders

Beleidsadviseur A
F.J. Muller



Ter informatie of ter inzending:

- Formulier "kennisgeving aanvang bouw"
- Formulier "kennisgeving gereedmelding bouw"

Afschrift aan:

- SB/PIO/DM
- mevr. C.A.M. Graauwmans, Brandweer Midden- en West-Brabant, Cluster Breda, sector Risicobeheersing, Tramsingel 71, 4814 AC Breda
- SB/PIO/IVMO A. Maas A3.73
- DV/PS/BT1 M.T. van Welt-Verheijen A0.50