



Directie Dienstverlening

Vergunningen en Voorzieningen

M.A.J. van den Broek
Dr. Struyckenstraat 230
4812 BL Breda

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

19 oktober 2015

Ons kenmerk

2014/1368

Onderwerp

Besluit omgevingsvergunning

Telefoon

14 076

Bijlagen

8

Geachte heer van den Broek,

Uw aanvraag

Op 28 juni 2014 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het uitbreiden en renoveren van het bestaande pand op de locatie Dr. Struyckenstraat 230 Breda kadastraal bekend als gemeente Princenhage, sectie I - nummer(s) 3909. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer 2014/1368.

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 8 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:

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 3 september 2014 verzocht de aanvraag aan te vullen. Op 4 november 2014 hebben wij besloten uw aanvraag in behandeling te nemen.

Uw aanvraag voldoet aan de vereisten.



Tevens hebben wij de op 7 oktober 2014, 4 november 2014, 21 maart 2015 en 26 juni 2015 ingekomen aangepaste stukken betrokken bij dit besluit.

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' 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 2 september 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 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 te bouwen overeenkomstig het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening 2007;
- 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.

Bouwkundige voorschriften

- Een definitief overzicht van ventilatiecapaciteit en –balans dient ter goedkeuring te worden ingediend tenminste drie weken voordat het betreffende onderdeel wordt aangebracht;
- De daglichtberekening is uitgevoerd volgens de oude norm. Hoewel de daglichttoetreding ruim lijkt te voldoen, dient middels een aangepaste daglichtberekening, conform de norm NEN 2057 (versie 2011), te worden aangetoond dat de aanvraag voldoet aan de normen zoals deze gelden op het moment van indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning;
- De uitwerking van de vloerafscheiding langs het trapgat op de tweede verdieping dient ter goedkeuring te worden ingediend tenminste drie weken voordat het betreffende onderdeel wordt aangebracht;
- Een uitwerking van het rioleringschema dient ter goedkeuring te worden ingediend tenminste drie weken voordat het betreffende onderdeel wordt aangebracht;
- In hoofdstuk 4 van de rapportage 'Akoestisch onderzoek geluidwering Dr. Struyckenstraat 230 Breda' (bijlage 6) zijn akoestische voorzieningen voorgesteld. Alternatieve voorzieningen zijn mogelijk indien de geluidisolatiewaarden minimaal gelijk zijn aan de in dit rapport vermelde waarden.

Constructieve voorschriften

- 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 Vergunningen en Voorzieningen. Hiertoe dient u tijdig een afspraak te maken;



- De bestaande constructie dient te worden gecontroleerd op de in berekening en tekening aangehouden uitgangspunten. Afwijkingen moeten worden overlegd aan de ontwerpend constructeur. De wijzigingen in de uitgangspunten en eventuele gewijzigde constructietekeningen en -berekeningen, dienen ter goedkeuring aan Vergunningen en Voorzieningen van de gemeente Breda te worden overlegd.
- 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):
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de funderingsconstructie, inclusief detaillering en wapening;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de staalconstructies, inclusief detaillering;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van alle verbindingen tussen verschillende constructieonderdelen;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de hout skelet bouw wanden en vloeren, inclusief detaillering ;
 - Detailberekeningen en tekeningen van alle overige constructie onderdelen;
 - Definitieve berekeningen van de stabiliteitsvoorzieningen, inclusief detaillering.

Bodem

- Ter plaatse is een significante bodemverontreiniging aanwezig als gevolg van voormalig gebruik van het pand als wasserette. Middels een verkennend bodemonderzoek dient te worden aangetoond dat de verontreiniging geen risico vormt voor de gebruikers na functiewijziging dan wel dienen passende maatregelen te worden voorgesteld.
Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' treedt niet eerder in werking dan nadat:
 - met het (deel)saneringsplan is ingestemd, of
 - is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is, of
 - een BUS-melding is gedaan en de vijf weken termijn is verstreken.

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 'Heuvel' van toepassing is;
- Het perceel heeft hierin de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden';
- Het gewenste bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat in artikel 4 onder andere is bepaald dat de gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van bedrijven die zijn genoemd in bijlage A, met uitzondering van Bevi-inrichtingen en geluidzoneringsplichtige inrichtingen, niet zijnde groothandels in smart- en growproducten en productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen. Tevens is bepaald dat de hoogte van gebouwen maximaal 4 meter mag bedragen. De aanvraag voldoet hier niet aan, omdat het pand verbouwd en vergroot wordt ten behoeve van het realiseren van kantoren met een bovenwoning;.
- 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 II Specifieke voorwaarden 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 (in werking getreden op 3 juli 2014), is geen verklaring vereist voor het oprichten, wijzigen of uitbreiden alsmede het gebruiken van een gebouw, inclusief gevelwijzigingen, niet zijnde woningen of zorggerelateerde woningen en/of studenteneenheden, met een maximum van 2.000m² bvo (conform NEN2580). 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 Dr. Struyckenstraat 230 Breda d.d. 22 juni 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 20 augustus 2015 tot en met 30 september 2015. Een ieder kon tijdens deze periode een zienswijze of advies over de ontwerpbeschikking indienen bij Gemeente Breda, Stads kantoor, Claudius Prinsenlaan 10, 4811 DJ Breda.

Wij ontvingen zienswijzen.

Het ontwerpbesluit heeft ter inzage gelegen van 20 augustus t/m 30 september 2015 en tijdens deze periode is een zienswijze ontvangen van:

1. Mevr. P. van der Muren-Dijkers, Dr. Struyckenstraat 234
2. Dhr. A.C.P. Siemons B. Com, Dr. Struyckenstraat 228

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 P. van der Muren

Samenvatting 1.1

Reclamant geeft aan dat hij door de nieuwbouw geheel worden ingebouwd.

Beoordeling

Ad 1.1.

Het bestaande pand bestaat uit een éénlaags gebouw. Deze bebouwing zal blijven en hier bovenop wordt een woning gebouwd. Het grondoppervlak zal dus niet toenemen, wel zal de hoogte toenemen.

De naastgelegen woningen nummer 232, 234, etc. bestaan allemaal uit twee bouwlagen (circa 8,2 meter diep) en een kap. De nieuwbouw zal hierop aansluiten en zal in totaal bestaan uit drie bouwlagen. De 1^{ste} verdieping is 13,6 meter diep en steekt dus 5,3 meter uit aan de achterzijde van de woningen 232, 234. De 2^{de} verdieping ligt aan de voorzijde een stukje terug van de voorgevel en is aan de achterzijde even diep als de naastgelegen woningen. Vanuit de tuin van reclamant is als extra bebouwing t.o.v. de huidige situatie met name het achterste deel van de 1^{ste} verdieping te zien. Vanuit de woning zal het uitzicht grotendeels hetzelfde blijven, alleen dicht bij het raam en in een schuine hoek bezien zal de nieuwbouw zichtbaar zijn.

Nu het zicht op de extra diepte van de bebouwing van de 1^e verdieping gering is, vinden wij dit aanvaardbaar en zal reclamant ons inziens niet ingebouwd worden.

Samenvatting 1.2

Er zijn nu al te weinig parkeerplaatsen.

Beoordeling

Ad 1.2

Bij nieuwbouw wordt door de gemeente berekend hoeveel extra parkeerplaatsen nodig zijn. Bij nieuwbouw is het zo dat alleen de extra benodigde parkeerplaatsen vanwege het nieuwe project aangelegd moeten worden en niet dat een eventueel bestaand parkeerprobleem opgelost hoeft te worden.

Er zat een aannemersbedrijf/bouwbureau in het bestaande gebouw. Deze functie heeft volgens de gemeentelijke parkeernota een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per 100 m². Het gebouw is 100 m² groot, dus de parkeerbehoefte is 1,5 parkeerplaats.

Na de verbouwing van de begane grondlaag komt er een kantoorfunctie in. Deze heeft volgens de gemeentelijke parkeernota een parkeernorm van 1,0 parkeerplaats per 100 m². De nieuwe woning op verdiepingen heeft een parkeernorm van 1,7 per woning. In totaal is er een parkeerbehoefte van 1 + 1,7 = 2,7 parkeerplaatsen.

Dit is 1,2 parkeerplaats (afgerond 1 parkeerplaats) meer dan de vorige functie. Voor de nieuwbouw moet de aanvrager één extra parkeerplaats aanleggen.

Aan de voorzijde van het pand, in de 'voortuin' is hier ruimte voor, er is zelfs ruimte voor twee parkeerplaatsen naast elkaar.



2. Zienswijze A.C.P. Siemons

Samenvatting 2.1

Reclamant geeft aan dat door het bouwplan er verminderde lichtinval in zijn woning ontstaat.

Beoordeling

Ad 2.1.

Reclamants woning bevindt zich aan de noordoostzijde van de Koetshoek. Een aantal van de oorspronkelijke garages aan Koetshoek zijn bij zijn woning getrokken. De afstand tussen de woning en de nieuwbouw is ruim 10,5 meter. Deze afstand is te groot om voor lichtinval effect te hebben. Voor zonlicht heeft de nieuwbouw wel effect. Vanaf halverwege de middag kan in delen van de woning en de tuin schaduwwerking ontstaan door de nieuwbouw, afhankelijk van het seizoen en de stand van de zon. Gezien de geringe schaduwwerking vinden wij het bouwplan op dit punt aanvaardbaar.

Samenvatting 2.2.

Het balkon van de nieuwe woning zit aan de zijkant en het dakterras aan de achterkant, waardoor direct inkijk in reclamants woning mogelijk is en dat is aantasting van de privacy.

Beoordeling

Ad 2.2.

Het is juist dat het balkon/dakterras van de nieuwbouw aan de oostkant van het gebouw zit op de tweede verdieping. Er is geen sprake van een dakterras aan de achterkant. Vanaf het balkon is zicht op de zijkant van reclamants woning mogelijk. Dit is een gebouw met oorspronkelijk garageboxen, welke nu bij de woning is getrokken. In een stedelijk gebied is het algemeen aanvaardbaar dat er zicht is op elkaars woningen en dit wordt niet aangemerkt als aantasting van de privacy.

Inkijk in de verblijfsruimten op de begane grond, direct liggend aan Koetshoek is nu vanaf de straatzijde ook mogelijk en dat zal vanaf het balkon/dakterras niet anders zijn. Dit behoort tot het normaal risico van wonen in een stedelijke omgeving. Ook inkijk in tuinen van naastgelegen woningen is aanvaardbaar. Hierbij is overigens wel van belang dat de tuinen vanaf de begane grond, waar men over het algemeen het langste verblijft, meestal zijn afgeschermd met erfafscheiding waardoor de inkijk in de praktijk niet aan de orde is.

Samenvatting 2.3.

Reclamant vreest parkeeroverlast aan de zijkant en aan de voorkant van de woning. Aan de zijkant vooral omdat men daar zal gaan keren met gevaar van doorschieten tegen het kozijn en er eventueel dwars doorheen. Bij doorgang van het bouwplan moeten langs reclamants woning paaltjes geplaatst worden om de mogelijkheid van het binnenrijden te verkleinen.

Beoordeling

Ad 2.3.

De nieuwbouw voldoet aan de gestelde parkeernormen, zoals die door de gemeenteraad zijn vastgesteld in juni 2013. Door de nieuwbouw is er één extra parkeerplaats nodig (met name voor de nieuwe woning) die aangelegd zal worden aan de voorzijde en is ook alleen maar bereikbaar via de Dr. Struyckenstraat. De parkeersituatie aan Koetshoek veranderd niet door de nieuwbouw, er kan nu ook al geparkeerd worden langs de straat.

Samenvatting 2.4.

Tenslotte vreest reclamant waardevermindering van de woning. Er zal een claim van € 75.000,-- schadevergoeding ingediend worden bestaande aan de waardevermindering van de woning en het extra elektriciteitsverbruik door verminderde lichtinval.

Beoordeling 2.4

Indien reclamant meent dat het nieuwbouwproject waardevermindering van zijn woning oplevert, kan hij te zijner tijd een verzoek om planschadevergoeding indienen bij het college. Dit verzoek zal beoordeeld worden door een onafhankelijk adviesbureau en deze adviseert of en zoja, voor welk bedrag er waardevermindering en dus planschade ontstaat.

Voor het indienen van planschade zijn legeskosten verschuldigd.

Conclusie

Gezien het feit dat in een stedelijke omgeving bouwen en uitbouwen aanvaardbaar is, er slechts en dan nog afhankelijk van het seizoen en de stand van de zon enige mate van schaduwwerking ontstaat en er voorts voldaan wordt aan de parkeernorm 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

Wij hebben u op 3 september 2014 verzocht de aanvraag aan te vullen. Op 4 november 2014 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.

Tevens treedt omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' niet eerder in werking dan nadat:

- met het (deel)saneringsplan is ingestemd, of
- is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is, of
- een BUS-melding is gedaan en de vijf weken termijn is verstreken.

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. J.P.H. Hoevenaars. U bereikt hem op maandag tot en met donderdag op telefoonnummer (076) 529 39 68 of via e-mail:

j.hoevenaars1@breda.nl. Houdt u het registratienummer van de aanvraag bij de hand. Dat is 2014/1368.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders

Beleidsadviseur A
J.P.H. Hoevenaars

Dit bericht is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Ter informatie of ter inzending:

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