



Uw brief
d.d. 29 oktober 2018

Datum
10 juli 2019

Ons kenmerk
Z2018-007274

Onderwerp
Besluit omgevingsvergunning
BAG-ID: --

Informatie
www.breda.nl/contact
14 076

Bijlagen
14

Geachte lezer,

Uw aanvraag

Op 29 oktober 2018 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van 7 woningen op de locatie Priemkruid Breda kadastraal bekend als gemeente Breda, sectie I - nummer(s) 4302. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer Z2018-007274.

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 11 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.



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 'Haagse Beemden' 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 5 november 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;
- Voor het uitzetten van het perceel en peilhoogtes kunt u contact opnemen met de afdeling landmeten. Zij zijn bereikbaar via landmeten@breda.nl.

Bodem

- Een (actualisatie van het) verkennend bodemonderzoek moet ter goedkeuring worden ingediend. Indien de resultaten daartoe aanleiding geven dienen eerst maatregelen conform een goedgekeurd plan van aanpak te worden uitgevoerd alvorens mag worden gestart met de (grond-)werkzaamheden.

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;
- In de funderingsconstructie worden avegaarpalen toegepast. Deze moeten worden uitgevoerd volgens de richtlijn: "in de grond gevormde palen type avegaarpalen van oktober 2004 van de Gemeente Breda" (te downloaden vanaf de website van Breda onder beleid; www.breda.nl). Tijdens de uitvoering van de



paalfundering moet onafhankelijk dagelijks deskundig heitoezicht aanwezig zijn. Het heitoezicht dient te voldoen aan de CUR aanbeveling 114 : "Toezicht op de realisatie van paalfunderingen". Alle palen dienen akoestisch te worden doorgemeten door een onafhankelijk bedrijf na uitvoering van alle grondwerkzaamheden;

- 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 dienen per mail te worden aangeleverd bij vergunningen@breda.nl, inclusief vermelding van het kenmerk van de vergunning. Deze stukken dienen te voldoen aan het gestelde in de Regeling omgevingsrecht (MOR):
 - Definitief paalberekening en paalwapening;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de funderingsconstructie, inclusief detaillering en wapening;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de breedplaatvloeren, inclusief sparingen, 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;
 - 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 vloerafscheidingen (leuningen, relingen e.d.), inclusief detaillering.

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:

Bestemmingsplan

Het bouwperceel ligt in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Haagse Beemden' geldt. Het perceel is hierin bestemd tot 'Wonen' en 'Waarde – Archeologie'.

Bouwvoorschriften

Ten aanzien van dit perceel is onder meer bepaald:

- dat het bestaand aantal bouwpercelen niet vermeerderd mag worden;
- dat de bouwhoogte van 10 meter niet overschreden mag worden;
- dat uitsluitend binnen het 'bouwvlak' mag worden gebouwd;
- dat het bebouwingspercentage maximaal 60% mag bedragen;
- dat aan- en uitbouwen 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of in het verlengde daarvan dienen te worden gebouwd;
- dat geringe uitbreidingen zoals erkers, entreepartijen en balkons met maximaal 1 meter diep over een breedte van maximaal de breedte van het hoofdgebouw minus 2 meter, de voorgevel mogen overschrijden.

Strijd met bestemmingsplan

Het bouwplan is getoetst aan het bestemmingsplan en hierbij is geconstateerd dat het bouwplan hieraan niet voldoet omdat er woningvermeerdering plaatsvindt, er gebouwd gaat worden buiten het bouwvlak, het bebouwingspercentage circa 89% wordt, de goothoogte van de hoofdgebouwen 9,31 meter wordt, de berging, entree en toilet voor de voorgevel zijn gelegen en het te bebouwen oppervlakte meer dan 100 m² bedraagt. In de ontwerp-beschikking is hiervan melding gedaan.

Daarnaast is in het Breda Bericht melding gemaakt van het feit dat er sprake is van woningvermeerdering welke op grond van het ter plaatse gelde bestemmingsplan niet is toegestaan.



Woningvermeerdering

Op grond van artikel 19.2.1 onder b van het bestemmingsplan mag het **bestaand** aantal bouwpercelen niet vermeerderd worden. Op grond van artikel 1.21 van het bestemmingsplan (begripsbepalingen) wordt onder bestaande situatie (bebouwing en gebruik) verstaan: legale bouwwerken die aanwezig of in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel bouwwerken zoals die mogen worden gebouwd **krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning**.

Het bestemmingsplan is op 28 december 2012 in werking getreden. Op 21 december 2011 is echter een omgevingsvergunning verleend voor 10 woningen op deze locatie. Deze vergunning kan gelet op hetgeen hiervoor is aangegeven worden gezien als zijnde de '**bestaande situatie**' zoals bedoeld in artikel 1.21 van het bestemmingsplan.

Ter plaatse zijn dus 10 woningen toegestaan. Het voorliggende bouwplan betreft 7 woningen. Er is dus geen sprake van woningvermeerdering zoals bedoeld in artikel 19.2.1 sub b van het bestemmingsplan. De mededeling in het Breda Bericht dat er sprake zou zijn van woningvermeerdering is dan ook niet correct gedaan. Het bouwplan voldoet op dit onderdeel aan het bestemmingsplan.

Bouwhoogte

De bouwhoogte van de woningen bedraagt 9,31 meter. Volgens de Verbeelding mag deze 10 meter bedragen. Er is geen maximale goothoogte opgenomen. Het bouwplan voldoet op dit onderdeel aan het bestemmingsplan. De passage in de concept-vergunning dat de goothoogte 6 meter dient te bedragen is dan ook geen correcte weergave van hetgeen op de Verbeelding en in de Regels is aangegeven. Het bouwplan voldoet op dit onderdeel aan het bestemmingsplan.

Terinzagelegging

Het ontwerpbesluit is bekendgemaakt op www.officielebekendmakingen.nl (www.overheid.nl) en heeft met uw aanvraag en de bijlagen ter inzage gelegen in de periode van 28 februari tot en met 10 april 2019. Een ieder kon tijdens deze periode een zienswijze over de ontwerpbeschikking indienen. Er zijn in totaal 23 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn allen binnen de daartoe gestelde termijn ontvangen en dus ontvankelijk. Daarnaast is een handtekeningenlijst overhandigd ondertekent door 55 bewoners van het Priemkruid die tegen de bouw zijn en voor het behoud van 'groen'.

Inloopavond

Gelet op het groot aantal zienswijzen is besloten om op maandag 8 april een inloopavond te organiseren. Een uitnodiging hiertoe is middels een Breda Bericht verzonden naar alle bewoners van Kroeteneiland (269 huishoudens) en aan zo'n 20 adressen aan de Waterviolier aangezien zij zicht hebben op de bouwlocatie. De inloopavond vond plaats in sociaal cultureel centrum 't Kraaiennest in de wijk Haagse Beemden. Zo'n 40-tal bewoners hebben van de uitnodiging gebruik gemaakt. De belangrijkste aspecten die ter sprake kwamen was het feit dat men niet wil dat er nog woningen bijkomen, de huidige parkeer- en verkeersoverlast en de vrees voor schade als gevolg van de bouwwerkzaamheden.

Zienswijzen

De zienswijzen zijn, hoewel soms iets anders verwoord, vrijwel identiek van inhoud. Zij worden dan ook gezamenlijk behandeld en net als de reacties middels de handtekeningenlijst, van een beoordeling voorzien.

Overlast bouwverkeer

Reclamanten vrezen voor overlast van het bouwverkeer tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

Beoordeling

Deze grief heeft betrekking op de uitvoering van de bouw en niet zo zeer op de in het geding zijnde omgevingsvergunning. De aannemer zal trachten om de overlast tot een minimum te beperken door rekening te houden met tijden en rijrichting. Voor start van de bouw zal de initiatiefnemer hier nog over communiceren met omwonenden. Daarbij moet wel in acht worden genomen dat een ieder enige (tijdelijk) overlast tijdens de bouw zal moeten gedogen.



Overbelasting brug en gemeentelijk riool

Reclamanten vrezen voor een overbelasting van het riool en de brug aan de Waterkers.

Beoordeling

Het gescheiden aansluiten van 7 extra woningen is voor de rioolcapaciteit geen probleem. Het stelsel is hiervoor ontworpen. Vanuit het verleden zijn ons een aantal meldingen bekend van verstoppingen. Deze zijn naar tevredenheid opgelost maar geen enkele keer zijn te kleine diameters vervangen. Tijdens een onlangs gehouden inspectie is geconstateerd dat er in aantal gevallen sprake is van foutaansluitingen. Dit kan tot problemen leiden. In overleg met betrokkenen wordt naar een oplossing gezocht.

De brug aan de Waterkers kan een as-last hebben van 18 ton, zijnde verkeersklasse 60. Dit betekent dat deze brug nagenoeg alle verkeer aan kan. Dit geldt ook het bouwverkeer.

Broedende zwanen

Reclamanten geven aan dat het perceel behoort tot het broedgebied van een koppel zwanen.

Beoordeling

Een (beperkt) aantal vogelsoorten bewoont een nest permanent. Verblijfplaatsen van deze vogelsoorten zijn niet alleen beschermd wanneer zij in gebruik zijn, maar het gehele jaar door. Een zwaan behoort niet tot deze vogelsoort. Zij keert wel vaak terug naar dezelfde plek maar zij heeft er geen moeite mee om een andere plek te zoeken als een plek niet meer beschikbaar is. Uiteraard wordt de bouwperiode afgestemd met de broedperiode van het koppel zwanen.

Parkeeroverlast

Reclamanten vrezen voor parkeer- en verkeersoverlast.

Beoordeling

Er worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd. Conform de norm van 1,9 parkeerplaats per woning moeten afgerond 13 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Op het perceel zelf worden 10 parkeerplaatsen aangelegd en in de openbare ruimte vlakbij de locatie worden 3 extra parkeerplekken aangelegd. Eventuele al bestaande parkeeroverlast kan niet worden afgewenteld op deze ontwikkeling.

Een toename van de verkeersoverlast is door de komst van deze ontwikkeling niet te verwachten. Op basis van landelijke CROW-richtlijnen wordt voor één woning gerekend met een verkeersgeneratie van 6 motorvoertuigen per etmaal. Voor zeven woningen betekent dit dus dat er verspreid over 24 uur 42 voertuigbewegingen bij komen. Dit is geen aantal dat de bestaande wegenstructuur niet zou aankunnen of verkeersonveilige situaties veroorzaakt.

Daarnaast ligt er op de locatie al een bouwrecht voor 10 woningen en neemt de hoeveelheid verkeer en de parkeerbehoefte dus af in vergelijking met wat er al is toegestaan.

Stijging WOZ-waarde woningen

Reclamanten stellen dat de WOZ-waarde van hun woningen zal stijgen als gevolg van het feit dat er duurdere woningen gebouwd gaan worden.

Beoordeling

De WOZ-waarde wordt bepaald door taxatie. In het taxatieverslag staan vergelijkbare woningen die gebruikt worden om de WOZ-waarde vast te stellen. Met nieuwe woningen kan hierbij rekening worden gehouden. Indien men het niet eens is met de WOZ-waarde bestaat de mogelijkheid om hiertegen bezwaar aan te tekenen.

Bouwschade

Reclamanten stellen dat er als gevolg van de bouwwerkzaamheden schade zal ontstaan aan hun woningen.

Beoordeling

In de ontwerpvergunning wordt melding gemaakt van het feit dat er geheid gaat worden. Mede gelet op het groot aantal zienswijzen op dit onderdeel en na overleg met de gemeentelijke constructeur ziet initiatiefnemer af van de keuze voor heipalen maar worden schroefpalen toegepast. Een schroefpaal is een in de grond gevormde, geluidsarme en trillingsvrije funderingspaal. De kans op schade aan omliggende bebouwing wordt hierdoor aanzienlijk beperkt. Het verrichten van een nulmeting is dan ook niet direct noodzakelijk. Als regel geldt dat degene die schade (door bouwwerkzaamheden) veroorzaakt aansprakelijk kan worden gesteld door degene die schade lijdt. Dit kan middels een bouwexploit. Hierin stelt men de (hoofd-)aannemer



bij voorbaat aansprakelijk voor eventuele schade en vraagt men een nulmeting van de situatie voor de bouw. De aannemer is niet verplicht de nulmeting uit te voeren. Men kan dan zelf een nulmeting laten uitvoeren en deze laten ondertekenen door de aannemer.

De rol van de gemeente is beperkt. Alleen als tijdens de bouw (ernstige) schade ontstaat kan men de gemeente verzoeken om de bouw (tijdelijk) stil te leggen.

Gebrekkige communicatie

Reclamanten hebben niet allemaal een bericht van de gemeente ontvangen en zouden graag betrokken willen worden bij de besluitvorming.

Beoordeling

Wij gingen er in eerste instantie van uit dat het wel bekend zou zijn dat op de locatie gebouwd zou gaan worden vandaar dat het Breda Bericht slechts beperkt (alleen bij direct-omwonenden) is verspreid. Toen bleek dat er veel zienswijzen werden ingediend is er voor gekozen om het Breda Bericht ruimer te verspreiden en alsnog een inloopavond te organiseren.

Verdwijnen uitzicht

Reclamanten stellen minder woongenot te gaan ervaren door een beperking van het uitzicht en het verdwijnen van een stukje natuur als gevolg van de toename aan bebouwing.

Onze reactie

Op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Haagse Beemden" is het nooit de bedoeling geweest dat de locatie onbebouwd zou blijven. De locatie heeft hierin namelijk een woonbestemming (artikel 19). Op de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan staan een viertal bouwvlakken ingetekend met de bedoeling dat daar gebouwd gaat worden. In 2011 is er al een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van 10 woningen op dezelfde locatie en ook op de oorspronkelijke situatietekening van de woningen aan het Priemkruid is deze locatie ingetekend.

Verminderde daglichttoetreding

Een reclamant heeft bezwaar tegen het bouwplan omdat er woningen op ongeveer 3 meter van zijn woonkamer worden gebouwd met een hoogte van 10 meter. Hij vreest voor een vermindering van de daglichttoetreding. Hij stelt een tweetal alternatieven voor waardoor de afstand van zijn raam tot de bebouwing wordt vergroot.

Onze reactie

Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Haagse Beemden' kan reclamant verwachten dat op betrekkelijk korte afstand van zijn woning gebouwd kan worden met ook nog eens deze bouwhoogte. Op de situatietekening onderdeel uitmakende van de omgevingsvergunning voor o.a. zijn woning, zijn op de in het geding zijnde locatie ook al woningen ingetekend.

De ramen van de woningen van reclamant die zowel op de begane grond als op de verdieping zijn aangebracht zijn geplaatst op de perceelsgrens dan wel op een betrekkelijk korte afstand daar vandaan. Op grond van artikel 5:50 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek is het niet toegestaan om binnen 2 meter van de erfgrans vensters of andere muuropeningen dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben voor zover deze op dit erf uitzicht hebben.

Krachtens het Bouwbesluit mogen dergelijke ramen niet worden meegenomen bij de berekening van de daglichttoetreding. Het is niet aannemelijk dat dit van invloed zal zijn want ook de tussenliggende woningen in de straat (die geen zijramen hebben) voldoen hier aan.

Met het oog op privacy van de koper van de nieuwe woning zou het voor reclamant een oplossing kunnen zijn om matterende folie op zijn ramen aan te brengen hetgeen uiteraard geen oplossing is voor het verminderende uitzicht en daglicht die reclamant meent te gaan ervaren.

Een aantal kavels zijn inmiddels al verkocht waardoor het niet meer mogelijk is de plannen aan te passen. De initiatiefnemer is wel bereid om een strook van 2 meter breed te verkopen aan reclamant waardoor er geen strijd is met artikel 5:50 BW en er ook geen extra voorzieningen aan de raampartijen hoeft aan te brengen om aan privacy- en brandveiligheidseisen te voldoen.



Nadelige invloed op flora en fauna

Reclamanten uiten hun zorgen over de nadelige invloed van de bouw van 7 woningen op de flora en fauna die in de loop der jaren is ontstaan. De extra lichtvervuiling die door toename van straatverlichting en verkeer ontstaat zal een nadeel zijn voor mens en natuur.

Beoordeling

Het bouwplan is niet van een dusdanige omvang dat het schadelijk is voor mens en natuur.

Inschijnen van koplampen

Reclamanten geven aan last te krijgen van het inschijnen van koplampen van auto's van de aankomst en vertrek van de auto's van de nieuwe bewoners.

Beoordeling

Tegen het inschijnen zullen maatregelen getroffen worden in de vorm van een lage haag langs de zuidwestelijke grens van het parkeerterrein waardoor het licht van koplampen wordt gefilterd/geblokkeerd.

Schade aan infrastructuur

Reclamanten maken zich zorgen over de bestaande infrastructuur indien deze door bouwverkeer gebruikt gaat worden.

Beoordeling

Indien door de bouwwerkzaamheden schade ontstaat aan de openbare ruimte van de gemeente zal deze na afloop van alle werkzaamheden zo spoedig mogelijk worden gerepareerd.

Bouwhoogte

Een reclamant stelt dat een bouwhoogte van 6 meter meer acceptabel is voor de omgeving.

Beoordeling

Op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan is een bouwhoogte van 10 meter toegestaan. De gevraagde bouwhoogte bedraagt 9,31 meter. Op dit onderdeel is het bouwplan niet in strijd met het bestemmingsplan.

Waterberging

Een reclamanten vindt dat een verdere versterking de waterberging niet ten goede komt. Hij zag graag dat de daken met sedum worden uitgevoerd zodat water vastgehouden wordt.

Beoordeling

Tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan is de waterberging getoetst. Voor de gehele ontwikkeling van de Kroeten is voldoende waterberging gerealiseerd. Dit bouwplan is destijds al daar in meegenomen

Alternatieve route bouwverkeer

Reclamanten zien graag dat bouwmaterialen via een dam zouden worden aangevoerd en niet via het Priemkruid. Dit in verband met mogelijke schade aan hun woningen.

Beoordeling

Dit is geen haalbare zaak. Aanvoer moet dan door een natuurgebied, wat niet gewenst is. Het bouwverkeer zal dan via de Brede Straat geleid worden en deze straat is hier niet op berekend. Financieel is dit ook niet in verhouding met het te realiseren bouwplan.

Geen extra woningen

Een reclamanten stelt dat in 2012 besloten is dat er niet meer gebouwd zou mogen worden in de wijk.

Beoordeling

Dit besluit is bij ons niet bekend. Daarbij in acht genomen dat er in 2011 al een omgevingsvergunning is verleend voor 10 woningen waardoor er in dit geval geen sprake is van woningvermeerdering.

Omzetten leegstaande kantoorgebouwen

Een reclamant stelt voor om leegstaande kantoorgebouwen in de wijk te verbouwen naar woonruimte.



Beoordeling

De gemeente heeft een speciaal programma voor het omzetten van leegstaande kantoorpanden. Dit heeft echter geen relatie tot dit bouwplan.

Minder zonlicht

Een reclamant stelt dat hij minder zonlicht zal gaan krijgen aan de balkonkant van zijn woning.

Beoordeling

Zoals hiervoor is aangegeven past het bouwplan voor het overgrote deel binnen het bestemmingsplan. Alleen voor wat kleine overschrijdingen dient de kruimelgevallenregeling te worden toegepast. De schaduwwerking kan alleen betrekking hebben op de balkons aan de achterzijde. Deze zijn gelegen op het noorden. Als er al sprake zal zijn van schaduwwerking dan is dit heel beperkt en weegt dit in redelijkheid niet op tegen het belang dat er mee is gediend om medewerking te verlenen aan dit bouwplan.

Conclusie zienswijzen/heroverweging

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en ons oordeel hieromtrent en onder afweging van het belang van de aanvrager enerzijds en het belang van reclamanten anderzijds, trekken wij de conclusie dat de zienswijzen t.a.v. de voorgestelde heiwerkzaamheden gegrond zijn. De 'constructieve voorschriften' worden dienovereenkomstig aangepast in di zin dat schroefpalen worden toegepast. Ten aanzien van het inschijnen van koplampen zijn deze ook gegrond. Er zullen maatregelen worden getroffen in de vorm van een lage haag langs de zuidwestelijke grens van het parkeerterrein waardoor het licht van koplampen wordt gefilterd/geblokkeerd.

Voor de overige zienswijzen zien wij geen aanleiding tot het aanpassen van het plan.

Na heroverweging komen wij tot de conclusie dat ten aanzien van het bestemmingsplan er geen sprake is van woningvermeerdering en dat de goothoogte niet wordt overschreden. Het bouwplan is op beide onderdelen dus niet in strijd met het bestemmingsplan. Dit wijkt af t.a.v. van hetgeen is aangegeven in de ontwerp-beschikking van 27 februari 2019, de ruimtelijke onderbouwing en hetgeen daartoe vermeld is in het Breda Bericht.

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 11 juli 2019.

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: Z2018-007274.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Breda,
namens dezen,

J.P.H. Hoevenaars
Beleidsadviseur A

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.