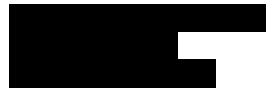


**Postadres**

Postbus 90156, 4800 RH Breda

Bezoekadres

Stadskantoor
Claudius Prinsenlaan 10

**Uw brief**

d.d. 16 juni 2021

Datum

24 februari 2022

Ons kenmerk

Z2021-003546

Onderwerp

Besluit omgevingsvergunning

Informatie

www.breda.nl/contact
14 076

Bijlagen

- 1 t/m 28

Geachte 

Uw aanvraag

Op 16 juni 2021 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning en het aanleggen van een in- en uitrit op de locatie nabij Brigidastraat 13 Bavel kadastraal bekend als gemeente Bavel (GNK01), sectie K, nummer 6195. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer Z2021-003546.

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 28 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
3. Het maken van een uitweg (artikel 2.2, lid 1 sub e Wabo)

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;
- Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen (artikel 2.18 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 14 juli 2021 verzocht de aanvraag aan te vullen.

Op 22 juli 2021 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 het bestemmingsplan "Bavel" 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 6 juli 2021 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

Ingevolge artikel 2.7 lid 1 van de Regeling omgevingsrecht kunnen een aantal gegevens en bescheiden op verzoek van de aanvrager op een later tijdstip aangeleverd worden. De volgende gegevens dient u uiterlijk binnen een termijn van drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling 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.

Constructieve voorschriften

- 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;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de funderingsconstructie, inclusief detaillering en wapening;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de prefab systeemblokken, inclusief detaillering, schijfwerking t.b.v. stabiliteit en wapening;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de breedplaatvloeren, inclusief sparringen, 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;

Bouwkundige voorschriften

- De gegevens van de definitieve keuze van de warmtepomp in relatie tot de geluidseisen moeten ter goedkeuring worden ingediend (minimaal 3 weken voor de start van de bouw).

Milieu voorschriften

- Er dient voldaan te worden aan de maatregelen zoals genoemd in hoofdstuk 5 van de Quicksan flora en fauna (Habitus, 24 februari 2021, bijlage 17 bij dit besluit).

Voorschriften archeologie

- Alle werkzaamheden moeten worden uitgevoerd conform Programma van Eisen (bijlage 18 bij dit besluit). Voorafgaand aan de werkzaamheden dient tijdig (minimaal 2 weken van tevoren, maar graag eerder indien datum uitvoering eerder bekend is) contact te worden opgenomen met de archeologisch uitvoerder. Tevens dient de contactpersoon van de gemeente Breda, F.J.C. Peters, te worden geïnformeerd via f.j.c.peters@breda.nl.

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: Z2021-003546 (ons kenmerk), 6170213 (Omgevingsloket 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 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 “Bavel” van toepassing is.
- Het perceel heeft hierin in artikel 14 en 17 de bestemming “wonen” en de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie”
- Het gewenste bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat in artikel 14.2.1 onder b en c is bepaald dat het aantal woningen niet mag worden vermeerderd en het bestaand aantal bouwpercelen niet mag worden vermeerderd. Het bouwplan voldoet hier niet aan omdat gevraagd wordt het perceel te splitsen en op het achterste perceel een woning te bouwen.
- Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a., onder 3^o 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 16 juni 2016 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 “omgevingsvergunning Brigidastraat 13 Bavel” d.d. 9 november 2021, 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.

2. Voorschriften

Milieu

- Er dient voldaan te worden aan de maatregelen zoals genoemd in hoofdstuk 5 van de Quicksan flora en fauna (Habitus, 24 februari 2021, bijlage 17 bij dit besluit).

Archeologie

- Alle werkzaamheden moeten worden uitgevoerd conform Programma van Eisen (bijlage 18 bij dit besluit). Voorafgaand aan de werkzaamheden dient tijdig (minimaal 2 weken van tevoren, maar graag eerder indien datum uitvoering eerder bekend is) contact te worden opgenomen met de archeologisch uitvoerder. Tevens dient de contactpersoon van de gemeente Breda, F.J.C. Peters, te worden geïnformeerd via fj.c.peters@breda.nl.



Overwegingen en voorschriften

Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen (artikel 2.18 Wabo)

1. Overwegingen

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

- De aanvraag betreft het maken en hebben van een uitweg ten behoeve van het achter-perceel van Brigidastraat 13 Bavel. De gewenste uitweg wordt ontsloten op de Kloosterhof.
- De uitweg heeft geen onaanvaardbare gevolgen voor de verkeersveiligheid. De uitweg is duidelijk zichtbaar voor alle verkeersdeelnemers.
- De uitweg heeft geen onaanvaardbare gevolgen voor het uiterlijk aanzien van de omgeving. Er zijn meerdere uitwegen in de directe omgeving die op een vergelijkbare wijze worden ontsloten en het materiaalgebruik wordt afgestemd op de omgeving.
- De uitweg heeft geen onaanvaardbare gevolgen voor de openbare groenvoorzieningen. Er worden geen openbare groenvoorzieningen verwijderd ten gevolge van de aanleg van deze uitweg.
- De uitweg heeft geen onaanvaardbare gevolgen voor de veiligheid en het doelmatig gebruik van de weg. Het huidige gebruik van de weg blijft ongewijzigd en de uitweg heeft geen nadelige invloed op de openbare parkeercapaciteit.
- Door het stellen van voorschriften kunnen de hierboven genoemde belangen voldoende worden beschermd.

Op basis van het voorgaande overwegen wij dat, gelet op artikel 2.18 Wabo juncto artikel 2:6, lid 4 van de Algemene Plaatselijke Verordening Breda 2018 (APV) er geen reden is om de omgevingsvergunning voor zover de aanvraag betrekking heeft op de activiteit het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan te veranderen te weigeren.

2. Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning kunnen met het oog op de belangen welke zijn aangegeven voor de activiteit het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen bij of krachtens artikel 2.18 voorschriften worden verbonden.

Wij hebben besloten de volgende voorschriften te verbinden:

Algemeen

1. De uitweg moet worden aangelegd en uitgevoerd volgens de hierbij gevoegde gewaarmerkte tekening.
2. U moet rekening houden met de aanpassingen en opmerkingen die op de tekening staan vermeld.
3. De openbare ruimte waarop de uitweg is aangelegd blijft eigendom van de gemeente Breda. Parkeren op het gedeelte van de uitweg in de openbare ruimte is niet toegestaan, U mag alleen parkeren op de particuliere gronden die u middels een overeenkomst in gebruik heeft of uw eigendom zijn.
4. Er mogen op of over het eigendom van de gemeente geen (draaiende delen van) hekken of werken van welke aard dan ook worden aangebracht, tenzij hiervoor vooraf door de gemeente Breda schriftelijk toestemming is verleend.
5. U mag de werkzaamheden alleen uitvoeren op eigen grond. Voor het gedeelte van de uitweg dat komt te liggen op gemeentegrond worden de werkzaamheden uitgevoerd door de gemeente Breda. De kosten die hiermee gepaard gaan komen voor uw rekening. Hiervoor ontvangt u een brief met kostenopgave.
6. Ook eventuele toekomstige aanpassingen of herstelwerkzaamheden aan de uitweg op gemeentegrond zullen worden uitgevoerd door de gemeente Breda op uw kosten.
7. Als de gemeente of de politie het noodzakelijk vindt, in het algemeen belang, om de uitweg (tijdelijk) aan te passen, bent u verplicht na aanschrijving deze wijzigingen uit te voeren binnen de daarvoor gestelde termijn. U heeft in dit geval geen recht op schadevergoeding.



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.

Zienswijze

De ontwerp-omgevingsvergunning met afwijking en de daarbij behorende bijlagen 'Brigidastraat 13, Bavel' heeft van 2 december tot en met 12 januari 2022 ter inzage gelegen. Een ieder kon hierop reageren door het indienen van een zienswijze. Er is binnen deze termijn van de ter visie legging één pro forma zienswijze ingediend afkomstig van zestien adressen. Naar aanleiding van deze *pro forma zienswijze* is een termijn van twee weken gesteld waarbinnen de *zienswijze* inhoudelijk kon worden *aangevuld*. Binnen deze termijn is de zienswijze aangevuld.

De zienswijze is samengevat weergegeven. Onder de samenvatting is de reactie van de gemeente opgenomen. In de conclusie wordt aangegeven of de zienswijze leidt tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning

In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) is de zienswijze geanonimiseerd weergegeven en worden de persoonsgegevens van de indieners van de zienswijze niet openbaar gemaakt.

Samenvatting zienswijze

- a. Reclamant woont al geruime tijd aan een rustige en doodlopende straat aan het einde van een hofje en kijkt aan tegen een mooie groene heg. De voorliggende plannen maken echter een einde aan de rust en de heg. Reclamant begrijpt dat ontwikkelingen in de buurt altijd tot de mogelijkheden behoren, maar deze uitvoering van het bouwplan had reclamant niet kunnen bedenken of aan kunnen zien komen. De hele buurt vreest voor de negatieve gevolgen die het plan zal hebben op het nu nog rustige en goed toegankelijke hofje.
- b. Het Kloosterhof is kleinschalig opgezet met huizen in dezelfde bouwstijl. Uitbreiding is nooit de bedoeling geweest. In het voorgenomen bouwplan wordt er een nieuwe grote woning tegenaan geplakt. Dit bouwplan valt helemaal uit de toon en tast het karakter van het hofje aan.
- c. Het woongenot van reclamant zal worden aangetast als naast zijn woning een nieuwe woning wordt gebouwd en er een in- en uitrit vlak voor de voordeur wordt aangelegd. Met name de in- en uitrit is een doorn in het oog voor reclamant. Daarnaast zal ook de woning van reclamant en de andere direct omwonenden in waarde afnemen. Voorts is de verkeerveiligheid in het geding. De voorziene toename van verkeer heeft ook negatieve gevolgen voor de leefbaarheid en de rust in het Kloosterhof waar kinderen nu nog veilig kunnen spelen. Deze aspecten zijn door het college onvoldoende meegenomen in de belangenafweging.
- d. De ontwerpvergunning omvat drie activiteiten: 1) bouwen, 2) planologisch strijdig gebruik en 3) het maken van een uitweg. Reclamant meent dat voor geen enkele activiteit aan de wettelijke vereisten wordt voldaan.

1. Bouwen

Naar de mening van reclamant is het bouwplan in strijd met redelijke eisen van welstand. Het advies is onvoldoende gemotiveerd en komt in feite neer op een stempeladvies. In het welstandsadvies is ten onrechte niet ingegaan op het gebiedsgericht welstandsbeleid voor Bavel en evenmin op de algemene welstandscriteria. Zo is ten onrechte niet bekeken wat de relatie tussen het bouwwerk en de omgeving is, althans daarvan is niets terug te vinden in het welstandsadvies. Een bouwplan van deze omvang staat niet in verhouding tot de al bestaande woningen in de directe omgeving en zou moeten leiden tot een negatief welstandsadvies dan wel had het college zelf moeten oordelen dat niet wordt voldaan aan de redelijke eisen van welstand.



2. Afwijkend planologisch gebruik

Een omgevingsvergunning kan slechts kan worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en als de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Naar de mening van reclamant wordt aan beide elementen niet voldaan.

In het ontwerpbesluit wordt onder verwijzing naar de bij de aanvraag aangeleverde ruimtelijke onderbouwing 'omgevingsvergunning Brigidastraat 13 Bavel', d.d. 9 november 2021, waarin wordt aangegeven dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, door het college overwogen dat de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan kan worden verleend. Hier wordt echter miskend dat het college ook zelf die goede ruimtelijke onderbouwing dient te beoordelen. Het college kan niet volstaan met een verwijzing naar de bij de aanvraag aangeleverde ruimtelijke onderbouwing. In zoverre is het ontwerpbesluit niet deugdelijk gemotiveerd en dat levert strijd op met artikel 3:2 en artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht.

3. Uitweg

Het is de bedoeling om de gewenste uitweg te ontsluiten op de Kloosterhof. Deze wijze van ontsluiting is zoals aangegeven een doorn in het oog van reclamant. De in- en uitrit wordt namelijk recht voor zijn woning gerealiseerd. Reclamant is van mening dat op zijn minst gezocht moet worden naar een minder bezwaarlijk alternatief, bijvoorbeeld via de Brigidastraat waar het originele perceel is gelegen. Bovendien doen zich weigeringsgronden voor. De uitweg heeft namelijk wel degelijk onaanvaardbare gevolgen voor de verkeersveiligheid door toenemende verkeersdruk op het hofje. Het is niet voor niets dat de vuilnisophaalroute is gewijzigd. Daarnaast is reclamant van mening dat de uitweg onaanvaardbare gevolgen heeft voor de veiligheid en het doelmatig gebruik van de weg. Hieruit volgt dat de omgevingsvergunning voor de activiteit het maken van een uitweg niet op deze manier kan worden verleend.

e. Beoordeling en belangenafweging college ontbreken

Naast het feit dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing dient te bevatten, geldt ook dat het college bij een aanvraag als hier aan de orde beleidsruimte heeft om te beslissen of het al dan niet gebruik zal maken van zijn bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan. Dat betekent dat ook een belangenafweging dient te worden gemaakt, waarbij de belangen van de omwonenden dienen te worden betrokken. Dat is hier ten onrechte niet gebeurd. Naar de mening van reclamant is met het voorgenomen bouwplan sprake van een ernstige aantasting van het huidige goede woon- en leefklimaat voor omwonenden. Omdat het college bij de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning geen eigen gemotiveerde ruimtelijke afweging van de bij het besluit betrokken belangen heeft gemaakt, bevat het ontwerpbesluit onvoldoende draagkrachtige motivering en is niet met de vereiste zorgvuldigheid tot stand gekomen. Er is dan ook sprake van strijd met artikel 3:2 Awb.

1. Vermindering van zonlicht: Van de ruimtelijke onderbouwing d.d. 9 november 2021 maakt een bezonningsstudie onderdeel uit (bijlage 6). De bezonningsstudie is uitgevoerd naar aanleiding van een reactie van reclamant. In deze studie wordt geconcludeerd dat het effect minimaal is, (alleen) aan de voorzijde van de woning aan de Kloosterhof 7 zou sprake zijn van een beperkte vermindering van zonlicht in het voor- en najaar. Door de vermindering van de hoeveelheid zonlicht en daglichttoetreding worden de gebruiksmogelijkheden van de woning van reclamant echter aangetast. Naar de mening van reclamant is hiermee ten onrechte geen rekening gehouden in de belangenafweging van het conceptbesluit.
2. Privacy: Vanuit de beoogde woning zal directe inkijk mogelijk zijn in de woning van reclamant. Dit is een onevenredige aantasting van zijn privacy. Ook met dit aspect is naar de mening van reclamant ten onrechte geen rekening gehouden in de belangenafweging van het conceptbesluit.



3. Parkeerproblemen: In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat op eigen terrein twee parkeerplaatsen worden aangelegd en dat hiermee wordt voldaan aan de parkeernormering. Reclamant plaatst grote vraagtekens bij de mogelijkheid hiervan. Volgens hem is dit niet te realiseren onder de carport, gelet ook op de afmetingen die een parkeerplaats dient te hebben. Voorst is ten onrechte niet meegenomen in de ruimtelijke onderbouwing dat het de bedoeling is kantoor te houden bij de woning, hetgeen zeer waarschijnlijk zal leiden tot extra bezoekers (naast een bezoekersaandeel van 0,3 parkeerplaatsen waarmee al rekening is gehouden). Reclamant vreest dan ook dat hij straks zelf niet meer kan parkeren bij/rondom zijn huis. Hier wordt noch in de ruimtelijke onderbouwing, noch in het ontwerpbesluit rekening mee gehouden. Daarbij speelt ook een rol dat de huidige parkeerplaatsen al krap zijn bemeten voor het hofje. Dit wordt alleen maar krappert met het voorgenomen bouwplan, dit nog los van de zakelijke bezoekers voor het kantoor. Daarnaast is de uitrit van de voorgenomen woning geschakeld aan de oprit van reclamant. Reclamant heeft zijn huis destijds gekocht zonder oprit voor de deur. Door het tekort aan parkeerruimte op het hofje parkeert hij zijn elektrische auto voor zijn deur ook om te laden. Dit zal eveneens niet meer tot de mogelijkheid behoren omdat de doodlopende weg nu doorloopt. Dat betekent dat reclamant gedwongen wordt om te verbouwen. Ook dit aspect is ten onrechte niet meegenomen in de belangenafweging.
4. Vleermuizen: In de ruimtelijke onderbouwing d.d. 9 november 2021 naar de quick scan flora en fauna die in februari 2021 door Habitus is uitgevoerd wordt aangegeven dat de Wet natuurbescherming geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. Tegelijkertijd wordt ook aangegeven dat de woningen rondom het plangebied voldoende ruimte hebben waar vleermuizen kunnen inkruipen en dat er mogelijk belichting wordt geplaatst die deze gebouwen beschijnt waardoor negatieve effecten niet kunnen worden uitgesloten. In en rondom de Kloosterhof worden (onder meer) in de zomer in de avonduren vleermuizen gesignaleerd. Het is dus zeer zeker mogelijk dat de vleermuizen een verblijfplaats hebben in een van de aangrenzende percelen, of die ruimte benutten. Nu vleermuizen en hun verblijfplaatsen in Nederland zijn beschermd en in de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat negatieve effecten voor de vleermuizen niet kunnen worden uitgesloten, betekent dit dat er wel degelijk een belemmering bestaat om de omgevingsvergunning te verlenen.

Beoordeling

- a. Na indiening van het initiatiefplan voor een extra woning aan de Brigidastraat 13, heeft het college van B&W hierover een positief principebesluit genomen. Bij dit besluit zijn de verschillende belangen ook al afgewogen en is geconcludeerd dat de realisatie van een extra woning op deze locatie ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht. Er zijn randvoorwaarden aan de initiatiefnemer meegegeven over situering en hoogte van de woning in verband met privacy van de omliggende percelen. De huidige straat (Kloosterhof) zal een doodlopende straat blijven, er zal alleen een extra woning gerealiseerd en ontsloten worden aan het hofje. De realisatie van de nieuwe woning die deels aan het hofje is gelegen, zal niet direct leiden tot een onrustig en niet meer toegankelijk hofje. Daarnaast zal de groene heg intact blijven en zal er alleen een opening komen ter hoogte van de nieuwe in- en uitrit voor de nieuwe woning.
- b. Zoals onder punt a. ook al is aangegeven, de extra woning is ruimtelijk aanvaardbaar bevonden. Er wordt gesteld dat er een nieuwe grote woning tegenaan wordt geplakt. Naar onze mening is er juist veel aandacht geweest over de inpassing van deze woning qua situering, maar ook qua architectuur. Met de realisatie van deze woning wordt het hofje juist visueel afgerond.
Daarnaast zijn de bouwmogelijkheden voor de nieuwe woning beperkter dan de bestaande omliggende woningen. De huidige woningen aan het Kloosterhof mogen conform het vigerende bestemmingsplan maximaal 11 meter hoog zijn. De nieuwe woning wordt maximaal 6,4 meter hoog en de verdiepingslaag wordt qua omvang ondergeschikt aan de begane grond laag van het hoofdgebouw.



- c. De realisatie van de nieuwe woning aan de Brigidastraat past niet binnen het vigerend bestemmingsplan, vandaar dat er een ruimtelijke procedure wordt doorlopen. Het voorgestane gebruik (wonen) is weliswaar al in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan, echter de realisatie van een extra woning is binnen het bouwvlak nu niet toegestaan. De realisatie van de nieuwe woning betreft een binnenstedelijke ontwikkeling in het dorp Bavel. Met het vaststellen van de bebouwingsmogelijkheden (bouwvlak, bouwhoogte, afstanden tot perceelsgrenzen) is rekening gehouden met de omliggende percelen. De voorgestane wijziging ten opzichte van de geldende planologische mogelijkheden achten wij vanuit stedenbouwkundig oogpunt alleszins aanvaardbaar en acceptabel. Het toestaan van een woning op deze locatie is gelet op de omliggende woonomgeving zeker geen uitzonderlijke situatie. Daarnaast geeft de realisatie van een extra woning geen extra risico's voor de verkeersveiligheid in het hofje.

Wij zijn van mening dat er geen onevenredige inbreuk wordt gepleegd op het woon- en leefklimaat van de bewoners in de omgeving. Wij hechten veel waarde aan de belangen van de huidige inwoners, het woon- en leefklimaat van reclamant wordt niet onevenredig aangetast dat daarom afgezien zou moeten worden van de realisatie van een woning op deze locatie.

Voor wat betreft de eventuele gevolgen voor het woongenot, moet er allereerst worden opgemerkt dat volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht, ook niet als het geldende plan ter plaatse geen bebouwing toestaat (zie o.a. ECLI:NL:RVS:2014:3260). Daarnaast zijn wij van mening dat, mede gezien de afstand, er geen sprake is van een onevenredige inbreuk op de privacy en het uitzicht. In dit geval is op basis van een zorgvuldige belangenafweging gekomen tot dit ontwerpbesluit. Niet valt uit te sluiten dat als gevolg van de realisatie van de woning er eventueel enige vermindering van privacy en het uitzicht ervaren zal worden. Indien reclamant van mening is dat het besluit zal leiden tot een waardevermindering van de gronden of de woning, kan hiervoor afzonderlijk een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend. Hiertoe bestaat de mogelijkheid nadat het omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden.

- d. 1. Het plan is uitvoerig met welstand besproken en er is veel aandacht gegeven aan een zorgvuldige inpassing van de woning in de directe omgeving. Zo is de woning lager dan dat de omliggende woningen mogen zijn. Het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Het is dus onjuist dat er sprake van een stempeladvies.
2. De overweging in het ontwerpbesluit waar reclamant naar verwijst en hieruit concludeert dat het college de ruimtelijke onderbouwing zelf niet heeft beoordeeld is onjuist. Vanzelfsprekend heeft de gemeente de ruimtelijke onderbouwing beoordeeld op alle aspecten en daarna akkoord bevonden. Elke ingediende ruimtelijke onderbouwing wordt door de diverse disciplines van de gemeente getoetst, eventueel wordt de ruimtelijke onderbouwing nog aangepast en na een akkoord op de ruimtelijke onderbouwing, wordt de ruimtelijke procedure pas vervolgd. Voor wat betreft de ruimtelijke onderbouwing aan de Brigidastraat 13 zijn er tijdens de toetsing volgens de gemeente geen belemmeringen naar voren gekomen, waardoor de ruimtelijke procedure niet vervolgd kan worden en is er ons inziens ook geen strijd met de genoemde wetsartikelen.
3. Reclamant stelt dat de in- en uitrit niet acceptabel is. Misschien goed om te benoemen dat tijdens de ruimtelijke procedure van de realisatie van het Kloosterhof in de notitie zienswijzen al benoemd is door de gemeente dat het voorstelbaar is dat in de toekomst het Kloosterhof doorgetrokken zou kunnen worden richting het Brigidahof. De plannen voor het Kloosterhof zijn destijds zo ingericht dat het mogelijk is om de doodlopende straat door te trekken en zo mogelijk aan te sluiten op een of meerdere straten in de nabije omgeving. Reclamant had dus op de hoogte kunnen zijn van dit gegeven. In het kader van deze ruimtelijke procedure wordt er geen weg doorgetrokken, maar wordt er slechts één woning aan het Kloosterhof ontsloten. Dit heeft voor reclamant veel minder gevolgen dan als er sprake zou zijn geweest van het doortrekken van de weg. Daarnaast is door de realisatie van de beoogde woning aan de



- Brigidastraat 13 het niet meer mogelijk om de weg in de toekomst verder door te trekken. Het is volgens de gemeente aanvaardbaar om op deze locatie een in- en uitrit te realiseren.
- e. Volgens reclamant heeft de gemeente de belangen van de omwonenden niet betrokken. Dat is onjuist. Zoals onder de beantwoording op de zienswijzen onder punt a. en c. al gesteld wordt is de realisatie van de woning ruimtelijk aanvaardbaar geacht en zijn daarbij ook de belangen van de omgeving al meegewogen.
1. Volgens reclamant worden in het kader van vermindering van zonlicht de gebruiksmogelijkheden van zijn woning aangetast. De verschillende belangen zijn afgewogen en er is er ook een bezonningsstudie uitgevoerd en daarbij is geconcludeerd dat de vermindering van het zonlicht voor reclamant niet onevenredig wordt aangetast dat daarom afgezien zou moeten worden van de realisatie van een woning op deze locatie.
 2. Volgens reclamant zal er straks directe inkijk mogelijk zijn van de beoogde woning, dat is een aantasting van de privacy. Zoals reclamant in het begin van zijn zienswijze zelf al stelt, is er een grote groene heg aanwezig. Daarnaast betreft het een woning die bestaat uit één laag met een ondergeschikte opbouw, waardoor er eventueel alleen zicht kan zijn vanuit de verdieping en daar zitten geen hoofdverblijfsruimten. Hierdoor is de inkijk vanuit de beoogde woning zeer beperkt en daarmee vinden er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden plaats dat daarom afgezien zou moeten worden van de realisatie van een woning op deze locatie.
 3. De afmetingen van de twee parkeerplaatsen onder de carport bedragen 5 meter bij 2,5 meter, hiermee voldoen de twee parkeerplaatsen aan de wettelijke normen qua afmetingen. Een beroep of bedrijf aan huis is in bijna alle woonbestemmingen van de bestemmingplannen van de gemeente Breda direct mogelijk. Dit is meegenomen in de parkeernorm die geldt voor wonen.
Bij de gemeente is niks bekend over parkeerproblemen in het Kloosterhof en de beoogde woning krijgt twee parkeerplaatsen op eigen terrein, dus er zal geen tekort aan parkeerruimte ontstaan.
Voor wat betreft het parkeren van reclamant, de woningen aan het Kloosterhof zijn destijds gerealiseerd met de voorwaarden dat parkeren op eigen terrein dient te worden opgelost. De woning is ook in die staat opgeleverd destijds. Reclamant geeft aan dat hij zijn woning heeft gekocht zonder parkeerplaats op eigen terrein. Dat het perceel feitelijk anders is ingericht door de vorige eigenaar en dat de mogelijkheid tot parkeren op eigen terrein daardoor niet meer mogelijk is, doet hier niks aan af. Reclamant heeft de afgelopen jaren de mogelijkheid gehad om zijn elektrische auto in de openbare ruimte te parkeren/op te laden. Echter, met de realisatie van de woning aan de Brigidastraat 13 zal dit niet meer mogelijk zijn en zal reclamant hier zelf een oplossing voor moeten zoeken. Een verbouwing is hier niet aan de orde, reclamant kan bijvoorbeeld zijn tuin anders inrichten/ terug brengen naar de oorspronkelijke situatie, waardoor reclamant wel weer kan parkeren/ laden op eigen terrein.
 4. De resultaten van de onderzoeken hebben uitgewezen dat het aspect flora en fauna (dus ook de vleermuizen) geen belemmering vormt voor uitvoering van het bouwplan. Er is geen reden om dit onderzoek in twijfel te brengen. Aan initiatiefnemer is meegegeven dat de gebouwen en geschikte invliegopeningen buiten het plangebied tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie niet beschermen dienen te worden door verlichting.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

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 maart 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 het volgende telefoonnummer 14 076 of via contact@breda.nl.

Houdt u bij vragen het registratienummer bij de hand. Dit is nummer: Z2021-003546.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Breda,

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.