

**Postadres**

Postbus 90156, 4800 RH Breda

Bezoekadres

Stadskantoor
Claudius Prinsenlaan 10

Uw brief

21 051

Datum

20 april 2023

Ons kenmerk

Z2022-003713

Onderwerp

Definitief besluit omgevingsvergunning
BAG-ID: 0758100000049679

Informatie

www.breda.nl/contact
14 076

Bijlagen

- 1 t/m 26
- Besluit hogere waarde

Geachte heer/mevrouw,

Uw aanvraag

Op 05 juli 2022 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een 2 onder 1 kap woning op de locatie Sparrenweg 28 Breda kadastraal bekend als gemeente Breda (BDA00), sectie E, nummer 6734. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer Z2022-003713.

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 27 maken deel uit van de vergunning. Ik raad u aan deze stukken goed door te lezen. Zo zorgt u ervoor dat u weet aan welke voorschriften u zich moet houden.

Activiteiten

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

1. Bouwen;
2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.

De procedure

Wij voerden de besluitvormingsprocedure uit volgens de uitgebreide procedure (artikel 3.10 van de Wabo) en beoordeelden uw aanvraag voor:

- Bouwen aan artikel 2.10 van de Wabo;
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit aan artikel 2.12 Wabo;

Hogere waarde besluit:

In het besluit omgevingsvergunning wordt nu vergunning gegeven voor activiteit bouwen en handelen in strijd met de regels RO. In het afwijkingsbesluit wordt ook verwezen naar de ruimtelijke beoordeling, waaronder deze van geluid, en wordt verwezen naar het besluit tot vaststelling van hogere waarden.

Dit besluit is ook opgemaakt en ondertekend door Bas van Rijsbergen.



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).

Op 6 juli 2022 hebben wij besloten uw aanvraag in behandeling te nemen.

Uw aanvraag voldoet aan de vereisten.

Overwegingen en voorschriften

Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.10 Wabo)

1. Overwegingen

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

- Het bouwperceel ligt in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Tuinzigt – Westerpark' en 'parapluplan parkeren 2017' van toepassing zijn.
- 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 19 juli 2022 een positief advies over het bouwplan gegeven. Wij hebben dit advies overgenomen en zijn dan ook van mening dat uw aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand.
- De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar ons oordeel aannemelijk maken dat het bouwen van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening 2007.

Op basis van het voorgaande overwegen wij dat, gelet op artikel 2.10 Wabo er geen reden is om de omgevingsvergunning voor zover de aanvraag betrekking heeft op de activiteit bouwen te weigeren.

2. Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning kunnen met het oog op het belang welke is aangegeven voor de activiteit bouwen bij of krachtens artikel 2.10 voorschriften worden verbonden. Wij hebben besloten de volgende voorschriften te verbinden:

Algemene voorschriften

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

Nader in te dienen gegevens

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:

Met toepassing van artikel 2.7 lid 3 van de Regeling omgevingsrecht hebben wij bepaald dat u binnen een termijn van drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling de volgende gegevens dient te overleggen:



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

Constructieve voorschriften

Voorwaarden constructieve veiligheid:

- 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 en gekozen paalttype;
- Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de funderingsconstructie, inclusief detaillering en wapening;
- Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de betonconstructie- onderdelen, inclusief detaillering en wapening;
- Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de prefab betonconstructie- onderdelen, inclusief detaillering en wapening;
- Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de prefab systeemvloeren, 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;
- Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de staalconstructies, inclusief detaillering;
- Detailberekeningen en werkplaatstekeningen van de staalconstructie;
- Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de houtconstructies, inclusief detaillering;
- Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de dak- en/of kapconstructies, inclusief detaillering;
- Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van alle verbindingen tussen verschillende constructieonderdelen;
- Detailberekeningen en tekeningen van alle overige constructie onderdelen;
- Definitieve berekeningen van de stabiliteitsvoorzieningen, inclusief detaillering;

Bouwkundige voorschriften

- Van de 30 minuten brandwerende kozijnen dienen voor aanvang/plaatsen kozijnen een geldig testrapport te worden overlegd waaruit blijkt dat de kozijnen de vereiste brandwerendheid halen.

Wij verzoeken u de gegevens via vergunningen@breda.nl te mailen. U kunt uw gegevens bij uw aanvraag toevoegen onder uw bestaande registratienummer. Dit is nummer: Z2022-003713

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 betreffende perceel is gelegen in het bestemmingsplan Tuinzigt – Westerpark, waar het in artikel 15 is bestemd als Wonen. Tevens heeft het perceel de dubbelbestemming Waarde – Archeologie. Daarnaast is het bestemmingsplan parapluplan parkeren 2017 van toepassing.
- In artikel 15.2.1 van het bestemmingsplan Tuinzigt - Westerpark is onder andere bepaald dat het aantal woningen niet mag worden vermeerderd. Hier wordt niet aan voldaan. Er worden twee woningen toegevoegd. Daarnaast is in artikel 15.2.1 bepaald dat uitsluitend ter plaatse van een aanduiding "bouwvlak" gebouwen mogen worden gebouwd. Ook hier wordt niet aan voldaan. De voorgevel van één van de twee woningen overschrijdt het bouwvlak. Daarnaast is in artikel 15.2.2 bepaald dat de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bij twee-aaneenwoningen minimaal 2.50 meter dient te bedragen met dien verstande dat deze afstand slechts aan één zijde in acht dient te worden genomen. Ook hier wordt niet aan voldaan. Één van de woningen is aan beide zijden in de zijdelingse bouwperceelsgrens gelegen. Daarnaast is in artikel 15.2.3 bepaald dat de goothoogte van bijgebouwen maximaal 3.00 meter mag bedragen. Gezien het begrip peil bedraagt de goothoogte van de bijgebouwen 3.10 meter. Daarnaast wordt niet voldaan aan het Parapluplan parkeren 2017. Er worden geen parkeerplaatsen aangelegd.
- Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a., onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.
- Op 31 juli 2019 is door de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5, derde lid Besluit omgevingsrecht (Bor) afgegeven voor gevallen waarvoor geen verklaring is vereist. Nu het plan ook voldoet aan gestelde randvoorwaarden in het genoemd besluit is voor het plan geen verklaring van geen bedenkingen vereist.
- Gelet op de ruimtelijke onderbouwing "Omgevingsvergunning met afwijking, locatie Sparrenweg 28" d.d. 6 april 2023 (projectnummer 220398), waarin wordt aangegeven dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, zijn wij van mening dat wij de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan kunnen verlenen.



Terinzagelegging

Het ontwerpbesluit is bekendgemaakt op www.officielebekendmakingen.nl (www.overheid.nl) met uw aanvraag en de bijlagen. Een ieder kon na de eerste dag van bekendmaking binnen een periode van zes weken een zienswijze of advies over de ontwerpbeschikking indienen bij de Gemeente Breda, Stadskantoor, Claudius Prinsenlaan 10, 4811 DJ Breda.

Samenvatting zienswijzen

Hieronder vindt u een samenvatting van de zienswijzen:

NOTA VAN ZIENSWIJZEN OMGEVINGSVERGUNNING MET AFWIJKING SPARRENWEG 28

Inleiding

Het ontwerp van de omgevingsvergunning met afwijking voor de realisatie van twee woningen aan de Sparrenweg 28 heeft van 24 december 2022 tot en met 3 februari 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn **vier zienswijzen** ingediend.

De ingediende zienswijzen zijn in deze paragraaf 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 omgevingsvergunning.

Zienswijzen

Zienswijze 1

Samenvatting

- a. Op de bouwtekening staan op of tegen de erfgrens twee ramen ingetekend. Op basis van artikel 50 lid 1 van boek 5 van het Burgerlijk wetboek (BW) is het niet toegestaan binnen twee meter van de erfgrens vensters te hebben, tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming geeft. Reclamanten geven hiervoor geen toestemming, waardoor de ramen niet geplaatst mogen worden.
- b. In artikel 51 van boek 5 van het BW is bepaald dat binnen twee meter van de erfgrens slecht lichtopeningen zijn toegestaan, mits zij van vaststaande en ondoorzichtige vensters worden voorzien. De daglichttoegang van het raam op de begane grond zal worden verhinderd door de plaatsing van een carport of garage op het erf van reclamant. Reclamanten wensen te voorkomen dat wanneer dit raam toch geplaatst gaat worden de initiatiefnemer/ eigenaar van de woning zich kan en gaat beroepen op artikel 37.
- c. Op de bouwtekening is een overhangende dakrand ingetekend. Reclamant geeft aan geen toestemming te geven voor welke erfdienstbaarheid dan ook. Aangezien de bouw nog moet plaatsvinden en hierdoor geen sprake is van 'onevenredig zwaardere benadeling', zoals opgenomen in artikel 54 lid 1 van boek 5 van het BW, verzoekt reclamant om de bouwtekeningen aan de passen zodat er geen overhangende delen gebouwd worden over hun erf.
- d. De garage van reclamanten grenst aan het te slopen pand op de locatie. Er zijn geen maatregelen aan reclamanten kenbaar gemaakt die schade door instorting opheffen (Artikel 55 van boek 5 van het BW). Reclamanten verzoeken om deze aan hen bekend te maken voordat de vergunning wordt verleend.
- e. Op de ingediende bouwtekening is geen toegang tot het erf van reclamanten ingetekend, maar deze is wel zichtbaar op andere versies van de bouwtekening zoals op pagina 234 van de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Reclamanten willen de garantie dat er geen poort wordt geplaatst.
- f. De eigenaar van de locatie presenteerde aan reclamanten in de zomer van 2020 twee versies van de bouwplannen:
 1. De versie zoals is ingediend bij de gemeente Breda
 2. Een versie waarbij de woningen in het midden van het perceel zijn getekend.Reclamanten hebben aangegeven akkoord te kunnen gaan met versie 2, waarbij dan de achterzijde van beide woningen middels een gang op eigen terrein bereikbaar is. Voorstel van



reclamanten is dan ook om het bouwplan aan te passen conform versie 2. Hun bezwaar tegen de ramen aan de linkerzijde zou dan komen te vervallen, er is geen poort voor toegang tot de achtertuin meer nodig en de dakrand hangt dan boven eigen terrein.

Reactie

- a. De ramen in de linkerzijgevel van de woningen op de grens met het eigendom van reclamant zijn inmiddels verwijderd van de bouwtekeningen en zullen niet gerealiseerd gaan worden.
- b. Zoals hierboven is toegelicht komen er geen ramen aan deze zijde. Van een belemmering in de daglichttoetreding zal dan ook geen sprake zijn.
- c. De vergunningsaanvraag is naar aanleiding van de ingediende zienswijze aangepast en de overstekende dakrand over het eigendom van reclamant is conform wens van reclamant verwijderd uit het bouwplan.
- d. Dat er geen schade ontstaat aan belendende eigendommen bij sloop is een uitvoeringskwestie en is geen onderdeel van het wettelijke beoordelingskader voor het verlenen van een omgevingsvergunning. Dit kan daarom ook geen reden zijn om een omgevingsvergunning te weigeren. Artikel 5:55 van het BW heeft betrekking op situaties dat de dreigende instorting van een gebouw al aanwezig is. Hiervan is hier geen sprake. Wel is het verstandig dat reclamant samen met de eigenaar van de te slopen bedrijfsloods afspraken maakt over hoe de loods gesloopt gaat worden en hoe daarbij schade aan de garage van reclamant voorkomen kan worden. Reclamant kan aan eigenaar/sloper vragen een nulmeting uit te voeren en hierover afspraken maken. De gemeente is hierin geen partij.
- e. Op de bouwtekeningen is geen toegang tot de te realiseren achtertuin grenzend aan het eigendom van reclamant opgenomen. Pagina 234 van de ingediende aanvraag betreft een bijlage van het uitgevoerde akoestische onderzoek dat gebaseerd is op een oudere versie van de bouwtekeningen. Deze tekeningen zijn echter verouderd en geven geen rechten om een toegangspoort te maken. Als eigenaar toch een poort zou gaan maken kan hierop worden gehandhaafd aangezien de vergunning hier geen toestemming voor zal geven.
- f. Het voorliggende bouwplan ligt in het bouwblok tussen de Sparrenweg, Kwakkelhutstraat en Elsstraat. De stedenbouwkundige hoofdopzet van de Sparrenweg wordt bepaald door hoofdgebouwen op dezelfde voorgevellijn en een eenduidig bebouwingsbeeld dat bestaat uit aaneengebouwde woningen en twee-aaneenwoningen. Het plan sluit aan op dit karakter met een twee-aaneenwoning op de voorgevellijn van de Sparrenweg 30 en een vergelijkbare architectuur.

Hoofdgebouwen staan bij twee-aaneenwoningen normaliter op minimaal 2,5 meter afstand tot de zijdelingse perceelgrens. Gezien de breedte van het perceel is dit op het desbetreffende perceel niet aan twee kanten mogelijk. In de wijk komt het vaker voor dat tussen de zijgevels van hoofdgebouwen een doorsteek zoals een achterpad of inrit ligt.

Ruimtelijk is beoogd om aan de rechterzijde één goede zijtuin te realiseren van minimaal 2,5 meter breed, omdat:

- de rechter zijdelingse perceelsgrens grenst aan een achtertuin waardoor wandvorming op een kortere afstand niet gewenst is;
- de afstand tussen het hoofgebouw van Sparrenweg 30 en het nieuwe plan circa 4,8 meter bedraagt waardoor er voldoende openheid in het straatbeeld is;
- het perceel tussen de Sparrenweg 30 en het nieuwe plan gebruikt wordt als volledig verharde oprit;
- de twee-aaneenwoning dient in het verlengde van de voorgevellijn gepositioneerd te worden, omdat:
 - het hoofgebouw niet verder dan nodig naar achter gepositioneerd wordt ten kosten van het achtertuinenmilieu.
 - dit passend is bij het straatbeeld van de sparrenweg waarbij hoofdgebouwen op een eenduidige voorgevellijn staan.



Conclusie

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van de omgevingsvergunning: de ingetekende ramen aan de zijde van het eigendom van reclamanten en de overstekende dakrand zijn uit het bouwplan verwijderd.

Zienswijze 2

Samenvatting

- a. De bouwhoogte van de schuurtjes wenst reclamant graag op de maximale hoogte wat de wet toestaat in verband met privacy in de achtertuin.
- b. Daarnaast wenst reclamant dat de schuurtjes in steen worden uitgevoerd (in ieder geval aan zijde van reclamant). Dit in verband met fraaiheid, het permanente karakter en om noodzakelijk onderhoud minimaal te houden.
- c. Ook wenst reclamant dat de functie van de schuurtjes berging/opslag is, niet als overkapping.
- d. De afwatering, die bij de huidige loods op het erf van reclamant is, wenst reclamant van zijn erf af.
- e. De schuurtjes mogen vanzelfsprekend de grens van het erf van reclamant niet overschrijden.
- f. Mocht blijken dat de maximale bouwhoogte van de schuurtjes het zicht vanuit de Sparrenweg op de achtertuin van reclamant niet genoeg blokkeert, dan wenst reclamant panelen of klimop rekjes te mogen plaatsen.

Reactie

- a. De wet stelt geen grens aan de hoogte van een schuur, het geldende bestemmingsplan "Tuinzigt-Westerpark" wel. De schuurtjes die op de achterzijde van beide nieuwe woonpercelen gaan worden gebouwd worden opgericht als bijgebouwen bij de woningen. Bijgebouwen bij woningen mogen een maximale goothoogte hebben van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 5 meter. Het is echter vanuit het bestemmingsplan geen verplichting om ook daadwerkelijk deze hoogtes te realiseren. Hier heeft aanvrager er voor gekozen om bergingen te willen realiseren met een bouwhoogte van 3 meter met een plat dak. Dus de toegestane hoogte van 5 meter wordt in dit geval niet benut. Dit is passend in het geldende bestemmingsplan.
- b. De bergingen worden gebouwd in de vorm van stenen metselwerk.
- c. De bergingen zijn aangevraagd als volledige ommuurde gebouwen, dus vier muren met een dak met als gebruiksfunctie bergruimte. Men dient een gebouw te gebruiken waarvoor de vergunning is aangevraagd dus als bergruimte en niet als overkapping.
- d. De hemelwaterafvoer van de bergingen is gesitueerd op het eigen terrein van de te bouwen woningen.
- e. De bergingen zijn in de aanvraag getekend op het eigen terrein van aanvrager. Indien bij de bouw blijkt dat niet op eigen terrein gebouwd gaat worden kan hierop gehandhaafd worden door de gemeente of kan reclamant een civielrechtelijke procedure starten om dit ongedaan te maken.
- f. De bergingen worden lager dan de huidige bedrijfsloods op de locatie. Bergingen in achtertuinen zijn ook niet bedoeld als afscherming tussen achtertuinen. Reclamant is vrij om opgaand groen te planten in zijn achtertuin als afscherming tot omliggende percelen. Daarbij attenderen wij erop dat volgens het burennrecht bomen en heester op voldoende afstand van de perceelsgrens moeten worden geplant (zie artikel 5:42 van het BW). Gebouwde erfafscheidingen zijn toegestaan tot een hoogte van 2 meter. Indien reclamant hogere erfafscheidingen wenst te realiseren kan hij daarvoor een omgevingsvergunning aanvragen en zal worden beoordeeld of hieraan medewerking kan worden verleend.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

Zienswijze 3



Samenvatting

- a. De gevel (rechterzijgevel op bouwtekeningen) neemt in ernstige mate het uitzicht, nuttig gebruik van de tuin en woongenot weg van reclamanten. De gevel belemmert volledig het vrije uitzicht van reclamanten op achter de woningen gelegen lucht en zij worden ernstig gehinderd door vermindering van zonlicht in hun achtertuin.
- b. De woning/tuin van reclamanten krijgen aan de achterzijde een beklemmend koker effect door de geplande bouw. Ook de muur van de berging van 3 meter hoog zal hier extra aan bijdragen.
- c. De akoestiek in de tuin verslechtert. Geluiden (van reclamanten zelf, omgeving en spoor) blijven hangen tussen de muren en worden weerkaatst. De bouw van de woning is hiermee in strijd met artikel 37 van boek 5 van het BW.
- d. Door de bouwplannen wordt de waarde van de woning van reclamanten aanzienlijk verminderd.
- e. De privacy van reclamanten wordt geschonden door de geplande ramen. Ook aan de linkerzijde direct grenzend aan perceel 8361 zijn ramen opgenomen. De ramen aan beide zijden zijn in strijd met artikel 37 van boek 5 van het BW. Ook de dakrand hangt over dat perceel, mogelijk in strijd met artikel 21 lid 2 van boek 5 van het BW.
- f. Het argument dat wordt gebruikt om af te wijken van het huidige bestemmingsplan is niet valide (pagina 139 van ingediende aanvraag: '...opheffen van de bedrijfsfunctie verbetert het woon- en leefklimaat van direct aangrenzende woningen...') zoals hierboven is toegelicht m.b.t. de sterke verslechtering van het woon- en leefklimaat voor reclamanten.
- g. Reclamanten maken ook bezwaar tegen de voorziene parkeerplaatsen. Deze brengen een risico met zich mee dat de toegang tot de garage van reclamanten wordt geblokkeerd, doordat of de parkeerplaatsen niet exact op de juiste plek worden aangelegd, of belangrijker, parkeerders zich niet aan de begrenzing houden.
- h. Reclamanten hebben in een vroege fase hun bezwaar per mail aan eigenaar laten weten, dit is niet genoemd in de aanvraag.

Reactie

- a. De woningen komen slechts naast een klein deel van de achtertuin van reclamanten te staan op een afstand van 2,5 meter van de zijdelingse perceelsgrens. De betreffende zijgevel op 2,5 meter afstand van de achtertuin van reclamanten heeft een lengte van 9 meter, een goothoogte van 5,8 meter en een nokhoogte van 9 meter. De achtertuin van reclamanten is ruim 25 meter diep en de woningen komen naast het achterste deel van de achtertuin te staan. Het belemmeren van uitzicht vanuit de achtertuin van reclamant is dus zeer beperkt en zeker vanuit de woning van reclamanten zal het uitzicht nagenoeg niet aangetast worden. Van een ernstige vermindering van zonlicht in de achtertuin is evenmin sprake. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is een bezonningsstudie uitgevoerd en deze toont aan dat in de late namiddag in het achterste deel van de achtertuin van reclamant wat extra schaduw ontstaat. Deze is echter in een bebouwde woonomgeving aanvaardbaar en gedurende alle zonuren door het jaar heen blijft er voldoende zonlicht aanwezig in de achtertuin van reclamant. De bezonningsstudie is als bijlage bij deze zienswijzennota toegevoegd.
- b. Gezien de onder a. beschreven afmetingen en afstand van de woningen tot de achtertuin van reclamanten is van een kokereffect geen sprake. Uitsluitend tussen de woningen en de garage van reclamanten ontstaat een gang van 2,5 meter breed. Deze is gesitueerd op het terrein van de te bouwen woningen. Op het perceel van reclamanten ontstaat op geen enkele wijze een koker effect. De bergingen die gebouwd gaan worden komen op dezelfde locatie te staan als waar nu een te slopen bedrijfsloods staat. Aangezien de bergingen kleiner en lager worden in vergelijking met de huidige loods vergroot dit juist het vrije uitzicht van reclamanten.
- c. De woningen worden niet in een rechte lijn achter de woning en achtertuin van reclamanten gebouwd. Van een geluidsreflectie van reclamanten of van het spoor zal daarom geen sprake zijn.



- d. Indien reclamanten van mening zijn dat hun eigendom minder waard wordt kunnen zij hiervoor een verzoek om planschade indienen na het onherroepelijk worden van de vergunning.
- e. Op basis van het Burgerlijk wetboek mogen ramen op een afstand van 2 meter tot de eigendomsgrens worden gesitueerd. De afstand van de ramen in de zijgevel tot het perceel van reclamanten is 2,5 meter en zijn hiermee dus toegestaan. Het verlies aan privacy zal minimaal zijn aangezien uitsluitend twee kleine ramen zijn voorzien. Eén op de begane grond die afgeschermd zal worden door de erfafscheiding tussen de percelen en één op de bergzolder die voornamelijk uit zal kijken op de garage van reclamanten en slechts op een klein deel van de achtertuin. In een stedelijk bebouwde omgeving is het echter aanvaardbaar dat vanuit woningen uitgekeken wordt op omliggende achtertuinen. De ramen aan de andere zijde van de woningen evenals de overstekende dakrand zijn uit de aanvraag verwijderd. Zie hiervoor de beantwoording van de punten a. en c. van zienswijze 1.
- f. Een bestaande bedrijfsloods binnen een woonbestemming ingeklemd tussen achtertuinen van omliggende woningen is vanuit de milieusituatie geen gewenste situatie. Vanuit de bedrijfsloods kan immers hinder worden veroorzaakt naar de omliggende woningen. Het woon- en leefklimaat van de omgeving wordt door de bouw van de woningen niet wezenlijk aangetast en het weghalen van een mogelijk hinder gevend bedrijf uit de woonomgeving betekent juist een verbetering van het woon- en leefklimaat. Daarnaast is een verbetering van het woon- en leefklimaat niet het enige argument om medewerking te verlenen aan de bouw van deze twee woningen. Ook de woningbouwbehoefte voor het realiseren van betaalbare woningen is een belangrijk argument om op deze locatie de bouw van de woningen toe te staan.
- g. De parkeerplaatsen voor de woningen belemmeren de toegang tot de garage van reclamanten niet. Indien de parkeerplaatsen niet conform de bouwtekeningen worden aangelegd kan hier handhavend tegen worden opgetreden. De afmetingen van de parkeerplaatsen voldoen aan de minimale afmetingen die gelden voor parkeerplaatsen. Indien blijkt dat toch buiten de aangegeven parkeerplaatsen geparkeerd wordt kan hier eveneens op worden gehandhaafd.
- h. Uit navraag bij de initiatiefnemer is niet gebleken dat zij de reactie van reclamant in een vroeg stadium hebben ontvangen. De zienswijze van reclamant is nu bij ons wel in goede orde ontvangen en is meegewogen in de besluitvorming voor verlening van de vergunningsaanvraag.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

Zienswijze 4

Samenvatting

- a. Reclamant betreurt het niet vooraf te zijn meegenomen in de participatie. De bouwplannen heeft zij van derden moeten vernemen.
- b. De ramen op de 1^e etage van de woningen gaan uitzien op de achtertuin van reclamant. De privacy van reclamant komt daarmee in het geding.
- c. De geplande woningen met gevels van 9 meter hoog en 9 meter breed bevinden zich ten zuidwesten van de tuin van reclamant. Daarmee zal een vermindering van zon en meer schaduwval in de tuin van reclamant ontstaan.
- d. Ook het vrije luchtuitzicht zal na de bouw van de twee woningen voor een groot deel verdwijnen.
Gezien het bovenstaande zijn de twee woningen in strijd met artikel 37 van boek 5 van het BW).
- e. Daarnaast wordt de privacy geschonden bij de directe burens door de geplande ramen in de zijgevels. Welke direct gepland staan op de erf grenzen. Deze ramen met helder glas zijn in strijd met artikel 37 van boek 5 van het BW.



- f. Ook de dakrand aan de linkerzijde hangt over het eigendom van de directe bureu. Dit is in strijd met artikel 21 lid 2 van boek 5 van het BW.
- g. Het gebruikte argument om af te mogen wijken van het huidige bestemmingsplan is geheel onjuist. Het argument 'het opheffen van de bedrijfsfunctie verbetert het woon- en leefklimaat van direct aangrenzende woningen' is geheel niet van toepassing. Er is bij geen van de belanghebbenden of met eigenaren van aangrenzende percelen hierover gecommuniceerd, dan wel navraag gedaan. Deze argumenten zijn dan ook nergens op gegrond en is voor reclamant ook niet van toepassing en onaanvaardbaar.
- h. De 3 meter hoge muur is in de aanvraag opgenomen als in overeenstemming met de wens van de Elsstraat. Reclamant is hierover niet geïnformeerd en deelt deze wens niet. Een hoge bergingsmuur van hoger dan 3 meter is onacceptabel en ook in strijd met geldende bouwvoorschriften. 3 meter hoog is het maximaal mogelijke voor vergunningsvrij bouwen.
- i. In de plannen is nergens opgenomen wat de daadwerkelijke bedoeling is met de twee woningen. Reclamant vreest voor huur dan wel onderverhuur van 1 of meerdere woningen. In de directe omgeving zijn al huizen op deze wijze verhuurd aan studenten of arbeidsmigranten en dit veroorzaakt overlast in de buurt. Graag ziet reclamant dan ook dat de kopers van de woningen een zelfbewoningsplicht krijgen opgelegd.
- j. Omdat de woningen dicht op de achtertuin van reclamant komen vreest zij ook voor geluidsoverlast.
- k. Reclamant vreest schade aan haar oude woning door het bouwen van de twee woningen. Reclamant geeft aan dat bij het doorgaan van de bouwplannen zij betrokken partijen op voorhand aansprakelijk gaat stellen voor eventuele schade die voortkomt uit de bouwactiviteiten.

Reactie

- a. In het participatietraject voorafgaand aan de procedure is door initiatiefnemer aangegeven dat reclamant via een bezoek aan huis en via een brief is benaderd voor het geven van een reactie op het plan. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat vanuit reclamant geen reactie is ontvangen op de verstuurde brief met hierin een toelichting van het plan. Dit is ook aangegeven in de participatieparagraaf van de ruimtelijke onderbouwing die onderdeel uitmaakt van de vergunningsaanvraag.
- b. Dat ramen op een eerste verdieping uitkijken in achtertuinen van omliggende woningen is in een bebouwde woonomgeving aanvaardbaar. De afstand vanaf de achtergevel van de te bouwen woningen tot aan de tuin van reclamant is ruim 15 meter. Daarmee is van een onaanvaardbare aantasting van de privacy van reclamant geen sprake.
- c. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is een bezonningsstudie gemaakt waarin de bestaande situatie is vergeleken met de nieuwe situatie. Uit deze studie is gebleken dat er in de tuin van reclamant geen beperking van de hoeveelheid zon optreedt. Gezien de ligging van de tuin van reclamant ontstaat in de namiddag de meeste schaduw in de tuin van reclamant, maar deze is niet afkomstig van de te bebouwen locatie, maar van de bestaande bebouwing ten zuiden van het perceel van reclamant.
- d. Gezien de omvang van de te realiseren woningen en de afstand van de woningen tot het perceel van reclamant is van het verdwijnen van vrije luchtuitzicht geen enkele sprake. Het zicht op de lucht wordt vanuit de woning en achtertuin van reclamant niet beperkt.
- e. De ramen in de linkerzijgevel van de woningen zijn verwijderd. Zie hiervoor de beantwoording van zienswijze 1 onder punt a.
- f. Het bouwplan is ten aanzien van de overhangende dakrand ook aangepast. Er is nu geen sprake meer van een overhangende dakrand. Zie hiervoor de beantwoording van zienswijze 1 onder punt c.
- g. Zie voor de reactie op dit punt de beantwoording van zienswijze 3 onder punt f.
- h. In de toelichting bij de aanvraag is opgenomen dat een hoge bergingsmuur van hoger dan 3 meter een wens is van de bewoners van Elsstraat 71 niet van de bewoners van de Elsstraat in zijn geheel. De bergingen bij de woningen worden 3 meter hoog en blijven hiermee ruim onder



de maximale hoogte die is toegestaan voor bergingen op basis van het geldende bestemmingsplan. Zie ook de beantwoording van zienswijze 2 onder punt a.

- i. Met het verlenen van de vergunning voor de bouw van de twee woningen wordt niet vastgelegd of dat de woningen worden verhuurd of worden verkocht als koopwoning. Dit is ook niet iets wat in deze vergunning kan worden vastgelegd.

Aan de gemeenteraad wordt binnenkort een voorstel voorgelegd om de huisvestingsverordening van Breda aan te passen door het invoeren van de opkoopbescherming. Opkoopbescherming is een verhuurverbod dat door gemeenten kan worden toegepast op koopwoningen in het betaalbare segment. Voor Breda is het voorstel om de opkoopbescherming in te voeren voor alle woningen met een WOZ-waarde tot aan de NHG (nationale hypotheekgarantie)-grens. De opkoopbescherming geldt voor alle woningen in genoemd segment vanaf het moment dat de opkoopbescherming is ingevoerd. Het verhuurverbod geldt alleen voor woningen die op het moment van invoering nog niet worden verhuurd en voor de duur van maximaal 4 jaar vanaf het moment van aankoop. De gemeenteraad moet hierover echter nog een besluit nemen.

Daarnaast geldt nu al dat woningen alleen mogen worden verhuurd volgens de ter plekke geldende bestemmingsplannen. Voor Tuinzigt betekent dit dat een woning alleen verhuurd mag worden aan één huishouden. De woningen mogen niet worden gebruikt voor kamerverhuur. Het opsplitsen van de woningen in studentenkamers of meerdere kamers voor bijvoorbeeld arbeidsmigranten is dus niet toegestaan. Mocht dit toch gebeuren kan de gemeente handhavend optreden wegens overtreden van het bestemmingsplan.

- j. De afstand van de woningen tot aan de achtertuin van reclamant is een normale situatie in een bebouwde woonomgeving. Aangezien er tussen het perceel van reclamant en de woningen nog een achtertuin van een ander perceel is gelegen is onaanvaardbare geluidsoverlast vanuit de nieuwe woningen niet te verwachten.
- k. Gezien de afstand van ruim 35 meter tussen de te bouwen woningen en de woning van reclamant wordt niet verwacht dat er schade zal ontstaan aan de woning van reclamant door de bouwwerkzaamheden. Reclamant kan wel bij de bouwer van de woningen vragen om de uitvoer van een nulmeting om later eventuele schade aan te kunnen tonen. Bij het ontstaan van schade door de bouwwerkzaamheden is de gemeente echter geen partij.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

Gewaarmerkte documenten

U ontvangt bij dit besluit een gewaarmerkte set tekeningen en stukken. Bekijkt u deze goed, het kan zijn dat er opmerkingen en/of voorschriften op deze stukken zijn aangegeven.

Ter inzage definitief besluit

Gelet op het feit dat de aanvraag is voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht wordt het besluit gedurende zes weken ter inzage gelegd teneinde belanghebbenden de gelegenheid te geven het besluit in te zien. De ter inzage start op **21 april 2023**.

In beroep gaan

Indien dit besluit onduidelijk is of eventuele vragen oproept nodigen wij u uit eerst telefonisch contact met ons op te nemen. We nemen dan samen met u ons besluit door. Voor u en voor andere belanghebbenden is het mogelijk om in beroep te gaan tegen dit besluit. U kunt een beroepschrift sturen naar de sector bestuursrecht van de:

Rechtbank Zeeland-West-Brabant
Sector bestuursrecht
Postbus 90006
4800 PA Breda



Het instellen van beroep kost geld. Er wordt griffierecht geheven. Zorgt u ervoor dat u het beroepschrift indient binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden. Daarmee voorkomt u dat uw beroepschrift niet meer behandeld kan worden.

In uw beroepschrift moet het volgende staan:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u het beroepschrift indient;
- uw handtekening;
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u beroep indient;
- de reden(en) waarom u het niet eens bent met het besluit.

Gebruik vergunning

De vergunning treedt in werking op de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen. Als in deze periode een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan dan treedt de vergunning niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

De legeskosten

U betaalt voor de behandeling van uw aanvraag legeskosten. Dit is bepaald in de legesverordening. U ontvangt hiervoor binnenkort een gespecificeerde nota. Bent u het niet eens met de hoogte van het bedrag of met de grondslagen die wij voor de berekening van dit bedrag gebruikten? Dan kunt u bezwaar aantekenen. Hoe u dit doet, leest u op de nota.

Publicatie

Dit besluit publiceren wij via www.officielebekendmakingen.nl (www.overheid.nl). Zo weten belanghebbenden dat wij dit besluit genomen hebben en krijgen zij de kans beroep in te stellen.

Tot slot

Heeft u nog vragen over deze brief? Neemt u dan gerust contact met ons op. U bereikt ons op telefoonnummer 14 076 of via e-mail: contact@breda.nl.

Houdt u bij vragen het registratienummer bij de hand. Dit is nummer: Z2022-002203.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Breda,

namens dezen,

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.