



GEANONIMISEERD

Uw aanvraag
08 april 2022

Datum
15 maart 2023

Ons kenmerk
Z2022-001969

Onderwerp
BESCHIKKING DEFINITIEF
omgevingsvergunning
BAG-ID: 0758100000076581

Informatie
www.breda.nl/contact
14 076

Bijlagen
17

Geachte lezer,

Uw aanvraag

Op 08 april 2022 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van 3 appartementen op de locatie Adriaan Oomenstraat 1 A1 Teteringen kadastraal bekend als gemeente Teteringen, sectie C - nummer(s) 2005. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer Z2022-001969.

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 17 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 indieningvereisten.



Aan de definitieve beschikking zijn een aantal aangepaste/nieuwe bijlagen toegevoegd ten opzichte van de ontwerpbeschikking.

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 'Teteringen' 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 11 oktober 2022 een positief advies, onder voorwaarde, 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.

Voorschrift welstand

- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit ziet graag een doorsnede-detail ter goedkeuring tegemoet van het dakranddetail ter plaatse van de patio in het dakvlak, ten minste 3 weken voordat het betreffende onderdeel wordt uitgevoerd.

Constructieve voorschriften

- De bestaande constructie dient te worden gecontroleerd op de in berekening en tekening aangehouden uitgangspunten. Indien er wijzigingen zijn, dienen de gewijzigde constructietekeningen en -berekeningen ter goedkeuring te worden ingediend. Het indienen van deze de documenten, doet u door deze documenten en het geleide-formulier uit de kennisgevingen te sturen naar vergunningen@breda.nl, onder vermelding van het kenmerk;
- 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 de 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):

- Detailberekeningen en werkplaatstekeningen van de staalconstructie.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheers verordening, 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 "Teteringen" van toepassing is. Daarnaast is het parapluplan parkeren 2017 van toepassing;
- Het perceel heeft hierin in artikel 10 en 18 de bestemming "Horeca" met de dubbelbestemming 'Waarde archeologie' en de functieaanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2';
- Het gewenste bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat in artikel 10.1 is bepaald dat op de verdieping maximaal een woning is toegestaan. Daarnaast is in artikel 10.2 1 onder a bepaald dat het aantal woningen niet mag worden vermeerderd. Tevens is de maximale bouwhoogte bepaald op 7 meter. Het bouwplan voldoet hier niet aan omdat gevraagd wordt de bestaande woning op de verdieping te splitsen in twee appartementen en op de bestaande bebouwing een extra verdieping te realiseren met een appartement. De realisatie van twee extra appartementen is niet toegestaan. Daarnaast wordt een extra verdieping gebouwd waardoor de maximale bouwhoogte van de locatie van 7 meter wordt overschreden;
- Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a., onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- Op 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 "Nieuwe appartementen Adriaan Oomenstraat 1A Teteringen" (bijlage 12), 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.

Wij ontvingen 7 zienswijzen:

Zienswijze 1

Samenvatting

De bestaande eigen parkeervoorziening die ook voor de extra appartementen gebruikt gaat worden is dagelijks al vol en geeft nu al hinder in de Poststraat. Door de drukte ontstaan gevaarlijke situaties voor de spelende kinderen



in de straat. De parkeervoorziening is veel te beperkt voor eigen woningen, bakkerij en brasserie. Hier past geen fietsenstalling bij. De Poststraat is al overbelast voor wat betreft parkeren.

Reactie

Op basis van de geldende parkeernormen en de aanwezigheidspercentages van de verschillende aanwezige functies die hierbij gelden is bepaald dat op doordeweekse dagen de parkeerbehoefte op 14 parkeerplaatsen ligt. Dit is de parkeerbehoefte voor de bakkerij, lunchroom plus de in totaal drie woningen op de verdiepingen. Het huidige parkeerterrein heeft 16 parkeerplaatsen. In de ontwerp omgevingsvergunning zoals deze ter visie heeft gelegen zou hiervan één parkeerplaats verdwijnen ten behoeve van een fietsenstalling, maar er is besloten het fietsparkeren voor de appartementen te vestigen in de te realiseren bergingen op de begane grond van het bestaande pand aan de Adriaan Oomenstraat 1A. De vergunningsaanvraag is hierop aangepast. Voor doordeweekse dagen kan dus de volledige parkeerbehoefte op eigen terrein worden opgevangen. Op zaterdagmiddag is er op basis van de parkeernorm een parkeerbehoefte van 22 parkeerplaatsen. Berekend is dat de huidige situatie van bakkerij/lunchroom met één appartement groter dan 90 m² op zaterdagmiddag een parkeerbehoefte heeft van 21 parkeerplaatsen. De parkeervraag neemt daarom per saldo met één plaats toe. In de Nota parkeernormen Breda 2021 is een vrijstelling opgenomen voor kleinschalige ontwikkelingen. Er is sprake van een kleinschalige ontwikkeling als de parkeerbehoefte na saldering maximaal vier parkeerplaatsen bedraagt. Wanneer in kleinschalige ontwikkelingen geen parkeerplaatsen worden aangelegd zijn parkeerders logischerwijs aangewezen op bestaande parkeerplaatsen. Dit betekent dat de ontwikkeling leidt tot een verhoging van de parkeerdruk in de openbare ruimte. Om te voorkomen dat dit leidt tot parkeeroverlast, is de vrijstelling voor kleinschalige ontwikkelingen afhankelijk van de hoogte van de bestaande parkeerdruk. Hiervoor geldt dat de parkeerdruk in de eindsituatie niet hoger mag zijn dan 85%. Dit betekent dat inzicht nodig is in de parkeerdruk om de vrijstelling voor kleinschalige ontwikkelingen te kunnen verlenen. Naar aanleiding hiervan is een onderzoek verricht naar de parkeerdruk op de zaterdagmiddag (het enige moment dat er sprake is van een parkeervraag in de openbare ruimte) in de directe omgeving van het projectgebied. Uit het onderzoek blijkt dat de parkeerdruk na toevoeging van de parkeervraag van het plan niet meer bedraagt dan 85%. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat er voldoende parkeergelegenheid is voorzien voor realisatie van de twee extra appartementen.

Uit de parkeerbehoefte op basis van de parkeernormen en uit het uitgevoerde onderzoek naar de parkeerdruk op de zaterdagmiddag blijkt dus dat op doordeweekse dagen voldaan wordt aan de normen en dat op de drukke zaterdagmiddag voldoende ruimte in de omgeving aanwezig is om het beperkte tekort aan parkeerplaatsen op te vangen.

Conclusie

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

Zienswijze 2

Samenvatting

- De bouwhoogte past niet bij de rest van de Poststraat. Een hoger pand op de hoek van de Poststraat past niet in het straatbeeld.
- Het parkeerterrein van aanvrager wordt niet door alle klanten gebruikt, waardoor er gevaarlijke en onwenselijke situaties ontstaan. Auto's staan op de weg of op beide stoepen, waardoor verkeer er moeilijk langs kan en mensen met buggy's, rollators en rolstoelen moeten uitwijken naar de weg. Veel voetgangers en fietsers komen bij de bakkerij in de problemen door de vele geparkeerde auto's.
- Het argument dat gebruik gemaakt gaat worden van de eigen parkeervoorzieningen is niet geloofwaardig. Dit terrein wordt nu al vaak niet gebruikt door klanten en als het druk is dan is dit terrein niet toereikend. Bij een uitbreiding met woningen blijft hier nog minder capaciteit over. Zeker als hier ook nog een fietsenstalling wordt geplaatst.
- De bewoners zullen ook niet gebruik gaan maken van dit terrein aangezien dit en lastige in- en uitrit heeft aan de Oosterhoutseweg. Dit vergroot de kans dat er continu twee auto's bij komen in de Poststraat terwijl de capaciteit nu al maar net voldoende is.
- Tevens veroorzaken extra woningen ook extra verkeersbewegingen, zowel van de bewoners als van bezoekers. De Poststraat wordt al veel gebruikt als sluiproute en nog meer verkeer is daarom niet wenselijk. Dit probleem is al meerdere keren aangekaart bij de gemeente, maar hier is weinig tot niets mee gedaan.
- Als er dus het argument komt dat men gaat handhaven op de parkeerproblemen acht ik dit niet geloofwaardig, want waarom is dat dan niet eerder gedaan.



Reactie

- a. Het voorliggende plan ligt aan de doorgaande weg (Oosterhoutseweg) en op de hoek van de Poststraat en de Adriaan Oomenstraat. De bebouwing richt zich met name om de Adriaan van Oomenstraat en de Oosterhoutseweg. De gebiedskarakteristiek wordt, met name aan de Oosterhoutseweg en Adriaan van Oomenstraat, bepaald door hoofdgebouwen die bestaan uit twee bouwlagen en een kapverdieping. Dit karakter van de stedenbouwkundige hoofdopzet is geborgd in het bestemmingplan door de maximale goot- en bouwhoogte die respectievelijk 6 en 11 meter mag bedragen. Dit geldt voor het gehele bouwblok Adriaan van Oomenstraat, Poststraat, Nieuwstraat en Gouwstraat met uitzondering van de hoek met de horeca bestemming, omdat hier een bouwhoogte geldt van maximaal 7 meter. Het bestaande pand op de locatie Adriaan Oomenstraat 1A bestaat deels uit één bouwlaag en deels uit twee bouwlagen met een plat dak. Het bouwplan bestaat uit de bouw van een derde bouwlaag met een schuin dak op een groot deel van de tweede bouwlaag en sluit hierdoor juist beter aan op de bestaande woningen aan de Adriaan Oomenstraat die ook allemaal bestaan uit 2 bouwlagen met een kap (schuin dak). Deze derde bouwlaag komt uitsluitend op het voorste deel van het pand grenzend aan de Adriaan Oomenstraat. Aan de zijde van de Poststraat blijft het overgrote deel van het bestaande gebouw van deels één bouwlaag en deels twee bouwlagen gelijk aan de huidige situatie. Het deel van het pand dat een derde bouwlaag krijgt in de vorm van een kap is ver van de bestaande woningen aan de Poststraat gesitueerd. De bestaande woningen in de Poststraat bestaan deels uit één bouwlaag met een kap en deels uit twee bouwlagen met een kap. Door de toevoeging van een kap aan de zijde van de Adriaan Oomenstraat waardoor dit pand hier gaat bestaan uit twee bouwlagen met een kap wordt naar onze mening het bebouwingsbeeld van de Poststraat niet aangetast.
- b. Het parkeergedrag van mensen heeft geen betrekking op het toetsingskader van deze omgevingsvergunning. Zoals verwoordt in de beantwoording van zienswijze 1 wordt voldaan aan de parkeernormering. Dat mensen niet parkeren op de aanwezige parkeerplaatsen op eigen terrein, maar gaan parkeren in de nabijgelegen straten is een kwestie van mensen hier op aanspreken. Bij initiatiefnemer is dit aangegeven en zullen de klanten en toekomstige bewoners van de locatie hierop worden aangesproken. Het foutparkeren op locaties waar parkeren niet is toegestaan is een kwestie van handhaving. Indien hiervan sprake is kan dit in het kader van handhaving gemeld worden bij de gemeente en politie met de vraag hier actie op te ondernemen. Ook is het goed om dit met de initiatiefnemer te bespreken.
- c. Zoals opgenomen in de beantwoording van zienswijze 1 wordt met de aanwezigheid van het parkeerterrein op doordeweekse dagen voldaan aan de parkeernorm en ontstaat en op de zaterdagmiddag na saldering met de huidige situatie een tekort van één parkeerplaats. Voor dit tekort kan een vrijstelling van de parkeernorm worden verleend en uit onderzoek is gebleken dat op de zaterdagmiddagen in de directe omgeving voldoende parkeerruimte aanwezig is om het tekort aan parkeerruimte op te vangen. Dit zal niet tot onaanvaardbare parkeeroverlast leiden. De geplande fietsenstalling op het bestaande parkeerterrein is komen te vervallen.
- d. Het bestaande parkeerterrein is ook bestemd voor de bewoners en bezoekers van de nieuwe appartementen. De parkeerbehoefte van deze appartementen is ook opgenomen in de parkeerberekening voor de ontwikkeling. De in- uitrit van het parkeerterrein heeft een voldoende breedte om op een goede wijze het terrein op en af te kunnen rijden. Naar onze mening is dit dan ook geen reden om aan te nemen dat het terrein slecht bereikbaar zou zijn en daardoor niet gebruikt zou gaan worden door toekomstige bewoners van de appartementen.
- e. De twee extra appartementen genereren volgens de richtlijnen van het CROW acht motorvoertuigbewegingen per etmaal. De gebruikers van de nieuwe woningen kunnen gebruikmaken van het bestaande parkeerterrein op de hoek Oosterhoutseweg - Poststraat. Dit parkeerterrein is ontsloten op de Oosterhoutseweg. Hierdoor is de verwachting dat er door de komst van de appartementen slecht zeer beperkt extra verkeersbewegingen bijkomen op de Poststraat. De beperkte verkeerstoename als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling zal geen nadelige gevolgen hebben voor de doorstroming van het verkeer in de omliggende straten.
Op dit moment wordt gewerkt aan de verbetering van de verkeersafwikkeling door Teteringen over de Oosterhoutseweg, onder andere door een verbetering van de afwikkeling bij de huidige verkeerslichten alsmede door het terugdringen van doorgaand (sluip)verkeer door het dorp. Op die manier moet het verkeer van en naar Teteringen sneller, beter en veiliger worden afgewikkeld de komende jaren.
- f. Met de komst van twee extra appartementen wordt geen verslechtering van de parkeersituatie verwacht. Al bestaande parkeeroverlast door het foutparkeren van auto's op de weg of op de stoep is geen argument om geen vergunning te verlenen voor de komst van twee extra appartementen. Zoals ook al onder punt b. is vermeld is dit een kwestie om dit in het kader van handhaving te melden bij de gemeente of politie.



Conclusie

De zienswijze is deels gegrond. De ingediende vergunningsaanvraag en bijbehorende ruimtelijke onderbouwing zijn aangepast voor wat betreft de realisatie van de benodigde fietsparkeerplaatsen en de gehanteerde norm hiervoor.

Zienswijze 3

Samenvatting

- a. Parkeren: Reclamanten geven aan veel last te hebben van bezoekers van de bakker die bij hen in de straat parkeren. Er wordt asociaal geparkeerd op de stoep en steeds vaker hebben zij zelf geen parkeerplaats in de straat. Dit wordt erger als er woningen bij komen.
- b. Verkeer: Reclamanten geven aan ook last van verkeer van bezoekers van de bakker te hebben. De Poststraat is ongeschikt voor doorgaand verkeer, laat staan tweerichtingsverkeer. Er zijn vaak gevaarlijke situaties, met name op de kruising A. Oomenstraat/Poststraat. Daar gaan voetgangers, fietsers, scooters en auto's dwars door elkaar heen.
- c. Er wordt te hoog gebouwd. Dit is onwenselijk gezien het oude karakter van de straat.

Reactie

- a. Zie voor de reactie op dit punt de beantwoording van zienswijze 2 onder punt b.
- b. Zie voor de reactie op dit punt de beantwoording van zienswijze 2 onder punt e.
- c. Het toevoegen van een kapverdieping sluit aan op het bebouwingsbeeld en versterkt de markante hoek in de stedenbouwkundige hoofdopzet. Kapverdiepingen op gebouwen is beeldbepalend voor de gebiedskarakteristiek. De kapverdieping heeft voor- en zijdakvlakken, begint vanaf de voorgevel en heeft een beperkte diepte van 8,73 meter. Hierdoor veroorzaakt het plan geen afbreuk van omgevingskwaliteit. De woningen in de directe omgeving van de locatie hebben geen monumentale status en zijn niet gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht. Op basis van het geldende bestemmingsplan Teteringen mogen de bestaande woningen worden uitgebreid tot een maximale goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 11 meter. Het pand Adriaan Oomenstraat 1A krijgt na uitbreiding een bouwhoogte van 9,70 meter. Deze bouwhoogte sluit naar onze mening goed aan bij de maximale bouwhoogte in de omgeving.

Conclusie

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

Zienswijze 4

Samenvatting

- a. Door aanwezigheid van de horecazaak De Jong Deli is het in de Poststraat regelmatig zeer druk. De aanwezige parkeerplaatsen van het bedrijf zijn dan vol en de overloop hiervan vindt plaats in de Poststraat. Hierdoor staan de stoepen vol en is er regelmatig geen parkeergelegenheid meer voor bewoners van de Poststraat zelf. Het vergroten van het aantal woningen zal deze situatie verergeren.
- b. Gezien de grootte van de appartementen kan rekening worden gehouden met één á twee auto's per appartement. Daarbij komt ook een fietsenstalling op een bestaande parkeerplaats. Vermeld wordt dat dit kan worden opgevangen met de bestaande parkeerplaatsen naast het pand. Deze is echter nu al niet afdoende om de klanten van de zaak te herbergen. Daarnaast is de aanwezigheid van dit parkeerterrein al eens gebruikt als argument om de horecazaak te kunnen uitbreiden. Het is vreemd dat dezelfde ruimte nu nogmaals gebruikt mag worden voor extra bewoners. Aangegeven wordt dat dit geen probleem is omdat bewoners veelal aan het werk zijn als de bakkerij open is. Dit is onjuist omdat het grootste aantal klanten op de zaterdagen komen en daarnaast de openingstijden de gebruikelijke werktijden overschrijden.
- c. Teteringen heeft al een grote verkeersdruk door de situatie op de Oosterhoutseweg. Het uitbreiden van het aantal wooneenheden vergroot deze drukte en ook in de omliggende straten. Het bedrijf is al voor een groot deel verantwoordelijk voor de verkeers- en parkeerproblemen in de wijk. Het vergroten van het aantal woningen zal dit verergeren.

Reactie

- a. Zie voor de reactie op dit punt de beantwoording van zienswijze 1. Uit de berekening van de parkeerbehoefte op basis van de geldende parkeernormen blijkt dat uitsluitend op de zaterdagmiddag het bestaande parkeerterrein niet voldoende groot is om aan de parkeerbehoefte van het totale plan (de nieuwe woningen plus het bestaande bedrijf) te kunnen voldoen. In de directe omgeving van de locatie is



echter voldoende ruimte in het openbaar gebied aanwezig om dit beperkte tekort op te vangen. De ontwikkeling zorgt hiermee niet tot een toename van de parkeerdruk.

- b. Zie voor de reactie op dit punt de beantwoording van zienswijze 1 en zienswijze 2 onder punt b.
- c. Zie voor de reactie op dit punt de beantwoording van zienswijze 2 onder punt e.

Conclusie

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

Zienswijze 5

Samenvatting

- a. Het college motiveert ten onrechte niet waarom voor de parkeervoorziening voor fietsen wordt afgeweken van het bestemmingsplan. De bouw van deze fietsenstalling is in strijd met het bestemmingsplan. Op grond van artikel 15.2.1 van de planregels mag hier niet worden gebouwd in de vorm van gebouwen. Op de tekening bij de vergunningsaanvraag is te zien dat een openslaande deur is ingetekend voor de parkeervoorziening. Verder zijn geen tekeningen of beschrijvingen terug te vinden over hoe deze parkeervoorziening eruit komt te zien. Dat deze wordt voorzien van een deur impliceert een overkapte fietsenstalling, ofwel een gebouw. Uit de ontwerpvergunning of de ruimtelijke onderbouwing blijkt niet dat deze strijdigheid is gemotiveerd of is meegewogen in de voorbereiding van het besluit. Hiermee heeft het college onvoldoende aan haar motiverings- en zorgvuldigheidsplicht voldaan.
- b. In de ruimtelijke onderbouwing staat dat op het piekmoment de fietsparkeervraag voor de bewoners 12 fietsparkeerplaatsen is. De fietsparkeernorm uit de Nota parkeernormen Breda 2021 geeft echter een lagere fietsparkeernorm aan. De parkeernorm voor appartementen is 3,2 fietsparkeerplaatsen per woning. Dus de parkeervraag is 9,6 fietsparkeerplaatsen en geen 12. Daarbij voorziet de aanvraag in de bouw van drie bergingen van 10 m² en 9,9 m² aan de noordzijde van het bestaande pand, welke via de openbare weg en het aansluitend terrein rechtstreeks te bereiken zijn. Hierin kunnen ook fietsen worden gestald, op eigen terrein, en wordt voldaan aan de Kwaliteitseisen fietsparkeren van de Nota parkeernormen Breda 2021.
- c. De beoogde fietsenstalling past qua omvang en uitstraling niet op het bestaande parkeerterrein en neemt parkeerruimte weg voor auto's op het parkeerterrein. In de ruimtelijke onderbouwing wordt beweerd dat het parkeerterrein ruimte biedt voor 15 auto's. Dit klopt niet. In de gewenste situatie zijn er 15 parkeerplaatsen, omdat de fietsenstalling ten koste gaat van één parkeerplaats. Het college lijkt eraan voorbij te gaan dat met de plaatsing van de fietsenstalling de parkeerproblematiek voor auto's wordt verergerd.
- d. In het bestreden besluit is niet terug te vinden hoe het verdwijnen van een parkeerplek wordt gecompenseerd of welke gevolgen dit heeft voor de parkeernormen en parkeerdruk. Reclamant ondervindt parkeeroverlast in de straat. Rond lunchtijd is het bestaande parkeerterrein vol en verplaatst het verkeer zich naar de openbare weg, de stoep en openbare parkeerplekken aan de Poststraat en de Adriaan Oomenstraat. Dat de parkeerdruk toeneemt, wordt in de ruimtelijke onderbouwing bevestigd, doordat aangegeven is dat op piekmomenten zeker 7 auto's op openbare parkeerplekken moeten worden geparkeerd. Dit aantal zou lager zijn als de fietsenstalling niet op het parkeerterrein wordt gerealiseerd.
- e. Het parkeren levert gevaarlijke situaties op, nu er ook in de bocht van beide straten wordt geparkeerd, pal bij een oversteekplaats voor voetgangers en fietsers. Dat bewoners en bezoekers van de drie appartementen op het bestaande parkeerterrein moeten worden geplaatst, lijkt daarom op piekmomenten tot extra parkeerproblemen te gaan leiden.
- f. In de ruimtelijke onderbouwing wordt naar aanleiding van een parkeeronderzoek geconcludeerd dat er voldoende parkeergelegenheid is voor de ontwikkeling. Reclamant merkt op dat de openbare parkeerplaatsen aan de Schijfstraat niet zouden moeten meetellen in dit onderzoek, aangezien dan eerst de drukke Oosterhoutseweg moet worden overgestoken. Een voor de hand liggende aanrijroute naar het bedrijf is via de Poststraat en de Adriaan Oomenstraat waar vanuit geen toegang tot het parkeerterrein mogelijk is. Hierdoor stopt het verkeer met regelmaat op en wordt op de stoep geparkeerd. De openbare parkeerplek die pal tegen het parkeerterrein is ingetekend is overigens geen parkeerplek in de praktijk. Daarnaast is de parkeernorm voor bezoekers van de drie appartementen niet meegenomen in de berekening van het parkeeronderzoek.
- g. Reclamant heeft bezwaren tegen de toename van de bouwhoogte van maximaal 7 meter naar 9,75 meter. Door een extra verdieping op het gebouw, levert dit minder dag- en zonlicht op voor zijn perceel en verwacht dat dit gevolgen zal hebben voor de zonnepanelen op zijn dak aan de achterzijde van zijn woning.



- h. Niet duidelijk is wat het 'huisje' t.b.v. techniekruimte' dat is ingetekend op het sedumdak inhoudt. Dit huisje staat niet op alle tekeningen, waardoor het onduidelijk is hoe dit er uit komt te zien. Waarom wordt dit op een dak gebouwd dat een groen dak gaat worden, wat niet te betreden is voor de bewoners van de appartementen? Onduidelijk is of dit is meegenomen in het bestreden besluit, zeker ook omdat dit verder niet in de ruimtelijke onderbouw aan bod komt. Reclamant wenst hier meer tekst en uitleg over en is tegen deze vorm van hogere bebouwing aan de zijde waar zijn pand grenst aan de te ontwikkelen locatie.
- i. Uit de Omgevingsvisie Breda 2040 blijkt iets anders met betrekking tot het gemeentelijke woningbouwprogramma dan wordt aangegeven in de ruimtelijke onderbouw. In de ruimtelijke onderbouw wordt aangegeven dan tot 2025 binnen de gemeente Breda 8.275 woningen moeten komen. Hiervan zou 70% harde plancapaciteit zijn, waardoor ruimte overblijft voor incidentele (particuliere) initiatieven. In de omgevingsvisie wordt echter op pagina 90 aangegeven dat in de periode tot en met 2025 in totaal 6.500 woningen moeten worden gebouwd, waarvan 950 in de dorpen behorend bij de gemeente Breda. Daarbij volgt uit de Omgevingsvisie dat specifiek voor Teteringen wordt gekeken naar het realiseren van woningen op de locatie Woonakker en de Scheperij. De noodzaak van deze appartementen die initiatiefnemer wil toevoegen, is dus niet zo nijpend als de ruimtelijke onderbouw doet voorkomen. Reclamant is daarom van mening dat het college de noodzaak van de gewenste appartementen ten onrechte onvoldoende motiveert.
- j. In de ruimtelijke onderbouw wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking en dus de laddertoets achterwege kan blijven. Dit vanwege de jurisprudentie dat bij het bouwen van minder dan 12 woningen geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan echter ook sprake zijn als sprake is van een toename van bouwmogelijkheden bij een functiewijziging (ECLI:NL:RV:2014:2143). Bij deze ontwikkeling is hiervan sprake aangezien de bouwmogelijkheden onder de bestaande horecabestemming flink worden uitgebreid. Het aantal woningen wordt verdriedubbeld onder het mom van een horecabestemming, terwijl de horeca enkel ziet op de begane grond en niet op de twee bouwlagen daarboven. Het wonen op de horecabestemming drukt dan ook een veel zwaarder stempel op de bestemming dan voorheen. Daardoor is door het college ten onrechte geoordeeld dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wat maakt dat bestreden besluit in strijd met artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro tot stand is gekomen.
- k. Gevraagd wordt om op grond van artikel 7:15 van de Algemene wet bestuursrecht om de kosten voor rechtsbijstand te vergoeden.

Reactie

- a. Mede naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is besloten de geplande fietsenstalling op het parkeerterrein te laten vervallen. Het benodigde fietsparkeren wordt gerealiseerd in de bergingen die voor de appartementen worden ingericht op de begane grond van het bestaande pand Adriaan Oomenstraat 1A. Met betrekking tot het fietsparkeren is er derhalve geen sprake meer van strijd met het bestemmingsplan.
- b. Het klopt inderdaad dat gerekend had moeten worden met een norm voor 3,2 fietsparkeerplaatsen per woning. Dit is aangepast in de ruimtelijke onderbouw behorend bij de aanvraag. Zoals hierboven beschreven zal in de begingen in het bestaande pand voorzien worden in voldoende ruimte om aan deze norm te kunnen voldoen.
- c. Zoals is beschreven onder a. van deze zienswijze en in de reactie op zienswijze 1 komt de fietsenstalling op het parkeerterrein te vervallen en zal het parkeerterrein dus blijven bestaan uit 16 parkeerplaatsen voor auto's. De tekeningen van de aanvraag en de bijbehorende ruimtelijke onderbouw zijn hierop aangepast.
- d. Zoals onder a. is opgenomen is de fietsenstalling op de parkeerplaats komen te vervallen. De parkeerberekening in de ruimtelijke onderbouw behorend bij de vergunningsaanvraag is aangepast. Uitgangspunt is nu het bestaande parkeerterrein met 16 parkeerplaatsen. Zoals is toegelicht onder de beantwoording van zienswijze 1 kan met deze 16 parkeerplaatsen voldaan worden aan de parkeerbehoefte met uitzondering van de zaterdagmiddag en is met een parkeeronderzoek aangetoond dat op de zaterdagmiddag voldoende ruimte aanwezig is in het openbare gebied in de directie omgeving om dit tekort op te vangen. Het tekort van nu nog 6 parkeerplaatsen is dus alleen maar aanwezig op de zaterdagmiddag en wordt voornamelijk veroorzaakt door de al aanwezige bestaande situatie. Door de komst van de drie woningen neemt in vergelijking met de bestaande situatie de parkeervraag slechts toe met één parkeerplaats.
- e. Het mogelijk fout parkeren van auto's op de stoep of in een bocht in de nu al aanwezige situatie valt buiten het toetsingskader van deze omgevingsvergunning. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verder verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2 onder punt b.



- f. Gezien de (loop)afstand van de aangehaalde locatie aan de Schijfstraat is het legitiem om deze locatie in het parkeeronderzoek te gebruiken. Bij dergelijke parkeerdrukmetingen wordt uitgegaan van locaties die op relatief geringe (loop)afstand van de locatie liggen. De aanwezigheid van een drukke weg hier tussenin weegt niet mee om een dergelijke locatie niet mee te nemen.
- g. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is een bezonningsstudie uitgevoerd. In de bezonningsstudie is gekeken naar het verschil in schaduwwerking tussen het bestaande gebouw en het nieuwe gebouw. Uit de bezonningsstudie blijkt dat alleen bij een zeer laagstaande zon het gebouw schaduw op de naastgelegen percelen werpt en dat het verschil t.o.v. de bestaande bouw beperkt is door de hellende dakvlakken. Daarnaast vertegenwoordigen deze momenten van opkomende of ondergaande zon maar een klein deel van de dag waardoor er tijdens het merendeel van de dag geen sprake is van schaduwvorming op de naastgelegen percelen. Concreet voor het perceel van reclamant is uitsluitend in het voor- en najaar in de vroege ochtend sprake van enige extra schaduwwerking door de realisatie van de extra verdieping. Aangezien dan ook de bestaande begane grond van het pand al schaduw op het perceel van reclamant werpt is geen sprake van een wezenlijke toename van schaduwwerking en is de toekomstige situatie uit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar. De uitgevoerde bezonningsstudie is als bijlage bij de vergunning toegevoegd.
- h. De tekening die als bijlage bij de zienswijze is gevoegd en waar naar verwezen wordt met betrekking tot het 'huisje t.b.v. techniekruimte' is een verouderde tekening die geen onderdeel uitmaakt van de vergunningsaanvraag. De tekening is opgenomen in de bijlagen van het uitgevoerde akoestische rapport. Het bouwplan is daarna aangepast en het genoemde 'huisje t.b.v. techniekruimte' is uit het bouwplan verwijderd. Omdat deze wijziging geen gevolgen had voor het uitgevoerde akoestische rapport, was het niet noodzakelijk om dit rapport aan te laten passen op het gewijzigde bouwplan. Op de bestektekening van de vergunning zoals deze is aangevraagd met als laatste wijzigingsdatum 4 oktober 2022 is het genoemde 'huisje t.b.v. techniek' niet opgenomen en zal ook niet worden gerealiseerd.
- i. De woningbouwopgave van 8.275 woningen tot 2025 is afkomstig vanuit de Regionale agenda wonen 2017 en omvat de woningbouwbehoefte in de periode van 2016 tot 2025. De woningbouwbehoefte van 6.500 woningen zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Breda 2040 is later bepaald en betreft de periode 2021 tot 2025. Van een lagere woningbouwbehoefte is derhalve geen sprake. In de omgevingsvisie is inderdaad opgenomen dat voor Bavel, Prinsenbeek en Teteringen wordt gekozen voor een aantal grootschalige gebiedsontwikkelingen met een lange termijn ontwikkelperspectief. In Teteringen wordt hierbij de nadruk gelegd op de locaties Woonakker en Scheperij. Dit betekent echter niet dat er op andere locaties geen kleine woningbouwontwikkelingen mogelijk zijn.
- j. In de uitspraak waar naar wordt verwezen was sprake van een functiewijziging van onbebouwde gronden van een niet stedelijke functie (agrarisch) naar een stedelijke functie (bedrijf). Aangezien het hier niet gaat om een functiewijziging (de verdiepingen hebben en houden een woonfunctie), maar om het mogen afwijken van de maximale bouwhoogte en het toestaan van meer woningen op de locatie is hier geen sprake van een vergelijkbare situatie. De afwijking van het geldende bestemmingsplan is in deze situatie van een dergelijke beperkte omvang, een bouwhoogte van 9,75 meter ipv de toegestane 7 meter en drie woningen in plaats van één bovenwoning, zodat volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling (zie o.a. ECLI:NL:RVS:2017:1724) geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.
- k. Artikel 7:15 van de Algemene wet bestuursrecht heeft betrekking op het vergoeden van kosten bij bezwaar tegen een verleend besluit. Bij het indienen van zienswijzen tegen een ontwerpbesluit waarbij afdeling 3.4 van de Awb is toegepast voorziet de Awb niet in het vergoeden van de gemaakte kosten voor rechtsbijstand.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond. De ingediende vergunningsaanvraag en bijbehorende ruimtelijke onderbouwing zijn aangepast voor wat betreft de realisatie van de benodigde fietsparkeerplaatsen en de gehanteerde norm hiervoor.

Zienswijze 6

Samenvatting

- a. Een extra woonlaag op het pand maakt rechtstreeks inbreuk op de privacy van reclamant. Vanaf een derde woonlaag is direct inkijk mogelijk in de slaapkamer, woonkamer en tuin.
- b. Door de hoogte en vorm van de extra etage verandert de zichtlijn. Te midden van woningen die lager zijn en een schuin dak hebben verrijst een vierkant hoog gebouw. Dit doet afbreuk aan de eigenheid van de wijk en aan de originaliteit en waarde van de typische 50- tot 70er jaren bouw.



- c. Deze hoogte en soort bouw ontnemt de mogelijkheden van de Adriaan Oomenstraat om voldoende rendement te halen uit het plaatsen van zonnepanelen op de zonzijde van hun dak.
- d. Door de vorm van het gebouw zal de uitkomende lucht van de afzuiginstallatie langer tussen de woningen blijven hangen. Door hogere gebouwen zal het kunnen ruiken van wat er wordt gebakken in de eetgelegenheid worden versterkt.

Reactie

- a. De afstand tussen de achtertuin van reclamant en de te bouwen derde bouwlaag op het pand Adriaan Oomenstraat 1A is ruim 30 meter en de afstand van de woning van reclamant met deze bouwlaag is circa 57 meter. Dit is in een woonwijk een zeer ruime afstand tussen woonbebouwing waarbij van rechtstreekse inkijk in de slaapkamer of woonkamer geen sprake zal zijn. Dat er inkijk is vanuit omliggende woningen in elkaars achtertuinen is in een bebouwde omgeving in een dorp of stad een algemeen aanvaardbare situatie.
- b. De woningen in de directe omgeving van de locatie hebben een zeer diverse verschijningsvorm voor wat betreft de bouwhoogte. Het karakter van het bebouwingsbeeld wordt bepaald door woningen met een kap (schuin dak). Het bestaande pand aan de Adriaan Oomenstraat 1A bestaat nu uit deels één bouwlaag en deels uit twee bouwlagen, beide met een plat dak. Door het realiseren van een derde verdieping in de vorm van een kap op het deel van het pand dat nu uit twee verdiepingen bestaat wordt juist de vorm van dit deel van het pand verandert van een 'vierkant' gebouw naar een gebouw met een schuin dak. Dit sluit beter aan op de karakteristiek van het bebouwingsbeeld. De ingediende omgevingsvergunning is getoetst door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aan de Welstandsnota waarbij geconcludeerd is dat het bouwplan passend is in de omgeving.
- c. Het benoemde dak waarop minder zonlicht zou komen betreft niet het dak van reclamant maar van een ander nabij gelegen pand. De aangedragen zienswijze betreft daarom geen belang van reclamant. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is een bezonningsstudie uitgevoerd. In de bezonningsstudie is gekeken naar het verschil in schaduwwerking tussen het bestaande gebouw en het nieuwe gebouw. Uit de bezonningsstudie blijkt dat alleen bij een zeer laagstaande zon het gebouw schaduw op de naastgelegen percelen werpt en dat het verschil t.o.v. de bestaande bouw beperkt is door de hellende dakvlakken. Daarnaast vertegenwoordigen deze momenten van opkomende of ondergaande zon maar een klein deel van de dag waardoor er tijdens het merendeel van de dag geen sprake is van schaduwvorming op de naastgelegen percelen. Voor de naastgelegen bebouwing aan de Adriaan Oomenstraat is uitsluitend sprake van een beperkte toename van de schaduwwerking in de winterperiode door de realisatie van de extra verdieping. Aangezien dan ook de bestaande begane grond van het pand al schaduw op het naastgelegen perceel werpt is geen sprake van een wezenlijke toename van schaduwwerking. De uitgevoerde bezonningsstudie is als bijlage bij de vergunning toegevoegd.
- d. De bestaande afzuiginstallatie is voorzien van een afvoerpijp. Deze afvoerpijp wordt door de komst van de derde bouwlaag verplaatst en verhoogd. Aangezien de afvoerpijp hiermee boven alle bebouwing uit komt te steken zullen de kookgassen niet tussen de gebouwen in worden uitgestoten. De afzuiginstallatie voldoet hiermee aan de milieueisen vanuit het activiteitenbesluit.

Conclusie

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

Zienswijze 7

Samevatting

Deze zienswijze is gelijklopend aan de punten a. en b. van zienswijze 6.

Reactie

De afstanden van de woning en achtertuin van reclamant en de te realiseren derde bouwlaag op het pand aan de Adriaan Oomenstraat 1A zijn respectievelijk circa 60 meter en circa 38 meter. Dit zijn dus nog wat grotere afstanden dan bij zienswijze 6. Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de reactie onder de punten a. en b. van zienswijze 6.

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 16 maart 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 op via telefoonnummer 14 076 of via e-mail: contact@breda.nl. Houdt u bij vragen het registratienummer bij de hand. Dit is nummer: Z2022-001969.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Breda,

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.