

**Postadres**

Postbus 90156, 4800 RH Breda

Bezoekadres

Stadskantoor
Claudius Prinsenlaan 10

SB invest B.V.
T.a.v. [REDACTED]
Ambachtsweg 5
4854 MK BAVEL

Uw brief
23-12-2022

Datum
10 oktober 2023

Ons kenmerk
Z2022-006733

Onderwerp
Ontwerp besluit omgevingsvergunning

Informatie
www.breda.nl/contact
14 076

Bijlagen
Div.

Geachte [REDACTED]

Uw aanvraag

Op 23 december 2022 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het herontwikkelen van de panden t.b.v. de realisatie van 30 appartementen op de locatie Ginnekenstraat 126 en 128 en Concordiastraat 27 Breda kadastraal bekend als gemeente Breda, sectie A, nummer(s) 980, 9625, 9626. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer Z2022-006733.

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 64 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;

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 27 januari 2023 verzocht de aanvraag aan te vullen. Op 9 maart 2023 hebben wij besloten uw aanvraag in behandeling te nemen.

Uw aanvraag voldoet aan de vereisten.



Advies, aanwijzing minister, verklaring van geen bedenkingen

Advies bestuursorganen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur (artikel 2.26 Wabo, artikel 2.34 Wabo en artikel 6.1 tot en met 6.5 van het Bor).

Wij stuurden uw aanvraag voor advies naar de volgende instanties/bestuursorganen:

- Afdeling Risicobeheersing van de Regionale Brandweer Midden- en West-Brabant
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
- Commissie Ruimtelijke Kwaliteit met betrekking tot welstand en monumenten

De adviezen

Wij ontvingen hierna de volgende adviezen:

- Advies afdeling Risicobeheersing, Regionale Brandweer Midden- en West-Brabant, d.d. 24-03-2023
- Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit met betrekking tot welstand en monumenten d.d. 28-03-2023

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 betreffende perceel is gelegen in bestemmingsplan 'Binnenstad' waar het in artikel 4 is bestemd als 'Centrum-1', in artikel 10 als 'Gemengd -2' en in artikel 19 dubbelbestemd is als 'Waarde – archeologie'.
- De aanvraag, voor zover het de activiteit bouwen betreft, voldoet niet aan hetgeen hierin is gesteld.
- Tevens geldt hier bestemmingsplan 'Herziening Beschermd stadsgezicht'.
- De aanvraag, voor zover het de activiteit bouwen betreft, voldoet niet aan hetgeen hierin is gesteld.
- Tevens geldt hier het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren 2017". Op 29 april 2021 heeft de gemeente Breda de 'Nota Parkeernormen Breda 2021' vastgesteld. In deze nota zijn kwantitatieve en kwalitatieve eisen opgenomen die de gemeente Breda stelt aan auto- en fietsparkeren in nieuwbouw-uitbreidings- en transformatieontwikkelingen.
- De aanvraag, voor zover het de activiteit bouwen betreft, voldoet 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 28-03-2023 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

Nader in te dienen gegevens

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. 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.
- Bij de vergunning treft u een formulier "geleideformulier indiening documenten" aan. U dient dit formulier te gebruiken indien hieronder gegevens zijn aangemerkt als nog in te dienen bescheiden.

Constructieve voorschriften

Voorwaarden constructieve veiligheid:

- Voor deze omgevingsvergunning geldt dat de vergunninghouder schriftelijk voor aanvang van de werkzaamheden een coördinerend constructeur dient aan te wijzen op grond van het besluit tot het vaststellen van beleidsregels tot waarborging van de constructieve veiligheid bij bouwwerkzaamheden binnen de Gemeente Breda;
- In de funderingsconstructie wordt een paalsysteem toegepast. Tijdens de uitvoering van de paalfundering moet onafhankelijk dagelijks deskundig toezicht aanwezig zijn. Het toezicht dient te voldoen aan de CUR aanbeveling 114 : "Toezicht op de realisatie van paalfunderingen". Het paalsysteem dient te worden uitgevoerd conform de NEN-EN 12699 "Uitvoering van bijzonder geotechnisch werk - Verdringingspalen". Er dient ten aanzien van de te verwachte trillingen een rapportage te worden ingediend, waarbij een prognose van deze trillingen wordt gedaan, posities en aantallen van de trillingmeters worden bepaald en de wijze van signaleren en de grenswaarden van de trillingmeters worden vastgelegd. Trillingen mogen niet sterker zijn dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B «Hinder voor personen in gebouwen» 2006 is vastgelegd. Deze uiterste grenswaarden dienen expliciet terug te komen in de rapportage. Voorafgaande aan de uitvoering dient een hei-/boorbespreking plaats te vinden waarin alle belangrijke onderdelen worden vastgelegd. Een inspecteur van de afdeling Veiligheid en Leefomgeving van de Gemeente Breda dient hierbij aanwezig te zijn. Hiertoe dient u tijdig een afspraak te maken;
- De brandwerendheid van constructieve onderdelen die voortschrijdende instorting tot gevolg hebben of waaraan brandwerende eisen gelden, dienen vooraf aangetoond te worden door middel van detailleringen en eventuele berekeningen, betreffende delen dienen op overzichtstekening aangeduid te worden.
- 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):



- Definitief funderingsadvies aan de hand van de nog te maken sonderingen en gekozen paaltype;
- Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de funderingsconstructie, inclusief detaillering en wapening;
- Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de prefab betonconstructie- onderdelen, inclusief detaillering en wapening;
- Detailberekeningen en werkplaatstekeningen van de staalconstructie;
- Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de dak- en/of kapconstructies, inclusief detaillering;
- Een deel van de bestaande funderingsconstructie bestaat uit een fundering op staal. Voorafgaande aan de uitvoering dient deze geïnspecteerd te worden op basis van de punten aangegeven in statische berekening, de betreffende rapportage dient te worden ingediend;

Bouwkundige voorschriften

- Artikel 2.10 lid 1
Van de bouwconstructies van vloeren, trappen en hellingbanen waarover of waaronder een vluchtroute voert met een brandwerendheid met betrekking tot bezwijken dient aangetoond te worden dat deze constructie ten minste 30 minuten in stand blijft;
- Artikel 2.10 lid 4
Van de bouwconstructie met een brandwerendheid met betrekking tot bezwijken dient aangetoond te worden dat deze constructie ten minste 60 minuten in stand blijft;
- Artikel 2.84 lid 1
Van de deur-kozijnconstructies tussen woonfuncties en de extra beschermde vluchtroute dient een erkende kwaliteitsverklaring of een beproevings- en classificatierapport te worden overgelegd waaruit blijkt dat het constructieonderdeel voldoet aan een brandwerendheid van 60 minuten volgens NEN 6069. info@brandweermwb.nl | www.brandweermwb.nl *DVR2023-119423*
- Artikel 2.94a lid 4
Van de deur-kozijnconstructies tussen woonfuncties en de extra beschermde vluchtroute dient een erkende kwaliteitsverklaring of een beproevings- en classificatierapport te worden overgelegd waaruit blijkt dat het constructieonderdeel voldoet aan een Weerstand tegen Rookdoorgang (WRD) geclassificeerd als R200 volgens NEN 6075

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: Z2022-006733.

U mag overigens pas beginnen met deze handelingen na toestemming van de afdeling Veiligheid en Leefomgeving.



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 bestemmingsplan 'Binnenstad' waar het in artikel 4 is bestemd als 'Centrum-1', in artikel 10 als 'Gemengd -2' en in artikel 19 dubbelbestemd is als 'Waarde – archeologie'.
- Zowel als in artikel 4.2.1 en artikel 10.2.1 is bepaald dat per bouwlaag maximaal één woning is toegestaan. Gevraagd wordt om tussen de Ginnekenstraat 126, 128 en Concordiastraat 27 woningen te bouwen.
- Het gaat om in totaal 30 wooneenheden, verdeeld over 25 appartementen, 3 lofts en 2 studiolofts. De appartementen zijn, waar het mogelijk is, voorzien van buitenruimten in de vorm van patio's, balkons, loggia's en dakterrassen. Hierdoor ontstaat een speels en gevarieerd beeld dat recht doet aan de binnenstedelijke ligging van het complex. Het bouwplan voldoet derhalve niet aan het bestemmingsplan.
- Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a., onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.
- Op grond van de specifieke voorwaarden onder 8 van het "Besluit tot het aanwijzen van categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5, derde lid Besluit omgevingsrecht (Bor) niet is vereist" welke op 4 juli 2019 is vastgesteld door de gemeenteraad en in werking is getreden op 31 juli 2019, is geen verklaring vereist voor het bouwen, herbouwen, vernieuwen, uitbreiden van gebouwen en bouwwerken en het omzetten van bestaande functies ten behoeve van de woonfunctie inclusief de bij die functie behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen, met een maximum van 100 woningen. 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 'Concordiastraat 27 – Ginnekenstraat 126' d.d. 27 februari 2023, welke opgenomen is als bijlage 02, waarin wordt aangegeven dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, zijn wij van mening dat wij de gevraagde omgevingsvergunning kunnen verlenen.

2. Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning kunnen met het oog op het belang welke is aangegeven voor de activiteit gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit bij of krachtens artikel 2.12 voorschriften worden verbonden. Wij hebben besloten de volgende voorschriften te verbinden aan dit besluit:

- De omgevingsvergunning is verleend voor 30 woningen waarvan 22 middeldure huurwoningen in de zin van artikel 1.1.1. lid 1 onder j van het Besluit omgevingsrecht. Op deze woningen is de "Verordening doelgroepen sociale woningbouw & middenhuur gemeente Breda" van toepassing. Op grond van het Besluit omgevingsrecht en de doelgroepenverordening dienen deze woningen ten minste 15 jaar beschikbaar te blijven voor de beschreven doelgroep. In bijlage 02A is aangegeven welke woningen zijn aangemerkt als middeldure huurwoning.



Opmerking: Integriteit (artikel 2.20 Wabo in samenhang met artikel 3 Wet Bibob)

Op deze omgevingsvergunning is de Wet bevorderingen integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (hierna: Wet Bibob) van toepassing. In de Wet Bibob is een aanvullend toetsingskader gegeven. In verband met dat aanvullend toetsingskader, hebben wij u verzocht het Bibob-vragenformulier in te vullen en samen met de gevraagde bijbehorende bescheiden bij ons in te leveren. De door u verstrekte gegevens en bescheiden zijn echter nog incompleet dan wel onvoldoende voor een zorgvuldige beoordeling in het kader van de Wet Bibob. Dit is gelegen in het feit dat een deel van de benodigde Bibob-gegevens en bescheiden nog niet door u overlegd kunnen worden.

In verband met de wettelijke termijn dient thans een besluit op uw aanvraag om omgevingsvergunning te worden genomen. De toetsing in het kader van de Wet Bibob is echter nog niet voltooid. Dientengevolge hebben wij besloten de omgevingsvergunning te verlenen onder het voorbehoud dat de nog ontbrekende Bibob-gegevens en bescheiden later worden ingediend en beoordeeld. Het voorbehoud betreft een voorschrift op grond van artikel 2.22, lid 2 Wabo.

Voor de nader aan te leveren gegevens en bescheiden ingevolge de Wet Bibob en overige voorwaarden verwijzen wij naar de niet-openbare Bibob-bijlage. Deze bijlage maakt onderdeel uit van dit besluit. U dient uiterlijk acht weken voor de start bouw aan het voorschrift vermeld in de niet-openbare Bibob-bijlage te voldoen. Indien u niet op tijd aan het voorschrift voldoet, kan dit gevolgen hebben voor deze omgevingsvergunning.

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 twee zienswijzen.

Samenvatting zienswijzen

Hieronder vindt u een samenvatting van de zienswijze 1:

1. Door het aantal bouwprojecten ten behoeve van wonen lijkt het op zo vol proppen als mogelijk;
2. De afscherming van het terrein (Doelse Poort) is niet bekend. Het is niet wenselijk dat het terrein via het geplande hofje publiekelijk bereikbaar wordt;
3. Is er afdoende rekening gehouden met het stallen van fietsen? Door het slordig plaatsen van fietsen ontstaat nu al een rommelig beeld. Dat zal alleen maar erger worden;
4. Het verkeer in de Concordiastraat wordt alleen maar drukker en drukker. De straat wordt gebruikt als doorgaande route. Er zijn geregeld opstopping en er wordt roekeloos gereden. Het verkeer in de Concordiastraat zou beperkt moeten worden bijvoorbeeld door doorgaand verkeer over het nu verboden stuk van het Van Coothplein te leiden.

Onze reactie

Dit is onze reactie op zienswijze 1:

1. Er zijn een aantal ontwikkelingen in en rondom de Concordiastraat waarbij panden worden getransformeerd en nieuwe woningen worden gerealiseerd. Gezien de grote behoefte aan (betaalbare) woningen in de stad, waaronder het centrum, en het voorkomen van leegstand wordt deze trend in principe niet als ongewenst beschouwd. Uiteraard dienen nieuwe ontwikkelingen te passen in de ruimtelijke structuur van de bestaande stad en dient te worden voldaan aan de geldende beleidskaders. In onderhavig geval is sprake van een goede ruimtelijke ordening, wat blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing en de uitgevoerde onderzoeken;
2. Onderdeel van de omgevingsvergunning is een gebouwde erfafscheiding tussen het geplande hofje en de doorgang en de naastgelegen percelen aan de noordzijde. Het zal niet mogelijk zijn om vanuit het hofje het perceel van De Doelse Poort te betreden;
3. Uit de Nota parkeernormen Breda 2021 volgt een norm van 3,2 fietsparkeerplaatsen per woning/appartement. Dat resulteert in een fietsparkeerbehoefte van 96 fietsparkeerplaatsen. Onderdeel van de omgevingsvergunning is een in pandige fietsenstalling voor 98 fietsparkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid;



4. Doorgaand verkeer in/door het centrum en specifiek de Concordiastraat zal niet significant toenemen als gevolg van voorliggend plan. Sinds de afsluiting van de Markendaalseweg, als gevolg van de werkzaamheden aan de Nieuwe Mark, is het aandeel doorgaand verkeer sterk verminderd. De gemeenteraad heeft een motie aangenomen waarbij het college de opdracht heeft gekregen om de effecten te onderzoeken en te kijken of in de toekomst de afsluiting permanent gemaakt kan worden. Dit onderzoek loopt momenteel en de resultaten worden dit najaar verwacht.

Hieronder vindt u een samenvatting van de zienswijze 2:

1. Tijdens het participatieproces is contact geweest met de (adviseur van) aanvrager. Hiervan is verslag opgenomen in de bijlage bij de ontwerp omgevingsvergunning. Zijn de plannen sindsdien gewijzigd?;
2. Toegang/gebruik binnenterrein Doelse Poort: tijdens de bouwwerkzaamheden zal dit terrein gebruikt worden. Er moet rekening gehouden worden met de belasting van de ondergrond, aangezien daaronder de parkeergarage van de Doelse Poort is gevestigd;
3. Erfafscheiding: er wordt vanuit gegaan dat in de afscheiding en het uitzicht van de appartementen/balkons, die grenzen aan het nieuwe plan, niets gewijzigd wordt;
4. De verkeers- en parkeerdruk zal toenemen door deze en andere ontwikkelingen in de Concordiastraat. Met betrekking tot de verhoogde verkeersdruk en de bijkomende problemen is in mei 2023 een schrijven gestuurd. Tot op heden is daar nog niet inhoudelijk op gereageerd. De betreffende brief is bij de zienswijze gevoegd. Hierin zijn twee suggesties gedaan om de verkeersafwikkeling in de Concordiastraat te verbeteren:
 - a. Plaatsen verkeersbord verboden rechtsaf te slaan (ipv het huidige 'gebodsbord');
 - b. Creëren opstelstrook ten behoeve van parkeren ter hoogte van de Concordiagarage.

Onze reactie

Dit is onze reactie op zienswijze 2:

1. De plannen zijn niet significant gewijzigd, enkel op onderdelen uitgewerkt. Zo is de inpandige fietsenstalling nader uitgewerkt. Het bouwplan, aantal woningen, ontsluiting van het hofje e.d. zijn niet gewijzigd;
2. De omgevingsvergunning ziet enkel op eigen gronden van de aanvrager. Onderdeel van de omgevingsvergunning is een bouwveiligheidsplan (VG-plan; VG staat voor veiligheid en gezondheid). Hierin is aangegeven op welke wijze de aanvrager tijdens de bouw van het object de veiligheid van de bouwlocatie en de omgeving garandeert. Voor de opslag van roerende zaken in de openbare ruimte tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden dient een aanvraag omgevingsvergunning te worden aangevraagd. In de vergunning zal worden geregeld op welke wijze de openbare ruimte die nodig is voor de werkzaamheden kan/mag worden gebruikt. Het gebruik van gronden van derden dient privaat geregeld te worden tussen vergunninghouder (bouwer) en de eigenaar van de belendende gronden.
3. Onderdeel van de omgevingsvergunning is een gebouwde erfafscheiding tussen het geplande hofje en doorgang en de naastgelegen percelen aan de noordzijde. Deze afscheiding heeft een hoogte van 3,15 meter en is in die zin vergelijkbaar met de bestaande bebouwing ter hoogte van het hofje van één bouwlaag. De bebouwing aan de Concordiastraat wordt aan de achterzijde met één bouwlaag verhoogd waardoor, net als in de bestaande situatie aan de voorzijde, sprake is van drie bouwlagen (ca. 10 meter) in plaats van twee bouwlagen. Daarmee verandert het uitzicht weldegelijk, maar niet dusdanig dat dit bezwaarlijk is of dat er anderszins ongewenste situaties ontstaan. Overigens is in het vigerende bestemmingsplan 'Binnenstad' al een goothoogte van 12 meter en bouwhoogte van 15 meter toegestaan op dit deel van het perceel;
4. De locatie Concordiastraat 27 – Ginnekenstraat 126/128 valt binnen het gebied 't eitje. Volgens de Nota parkeernormen Breda 2021 geldt in dit gebied bij ontwikkelingen ten behoeve van wonen een parkeernorm van nul. Vanuit het parkeerbeleid hoeven er dus geen (auto)parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Daarnaast kunnen de toekomstige bewoners geen aanspraak maken op een parkeervergunning. Dit is contractueel vastgelegd met de ontwikkelaar en wordt ook in de huurovereenkomsten met de toekomstige huurders opgenomen. Daarnaast kan er door bezoekers geen gebruik worden gemaakt van de bezoekersregeling. De parkeerdruk zal hiermee niet significant toenemen.

Ten aanzien van de twee suggesties die zijn gedaan om de verkeersdruk te beperken geldt het volgende:

 - a. Gevraagd word om het bestaande bord D04 'Gebod tot het volgen van de rijrichting die op het bord is aangegeven' te vervangen door een bord dat géén officieel verkeersbord (meer) is. Dat is wettelijk niet mogelijk. Het huidige bord in combinatie met het verbodsbord C2 'Eenrichtingsweg in deze richting gesloten' bij de toegang van de Concordiastraat volstaat;



- b. Als onderdeel van het vastgestelde ontwerp voor de Markendaalseweg is een gewijzigde rijbaanindeling voor dit gedeelte van de Concordiastraat opgenomen. Zie onderstaande uitsnede. De verwachting is dat dit over 3 jaar is gerealiseerd waarmee aan de zienswijze tegemoet wordt gekomen.



Belangenafweging

Dit is de belangenafweging die wij hebben gemaakt:

De zienswijzen zijn ongegrond en geven geen aanleiding om de omgevingsvergunning aan te passen of niet te verlenen.

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 17 oktober 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.

Toestemmingen en voorzieningen

U mag uw project uitvoeren als u naast de omgevingsvergunning ook andere toestemming(en) heeft. Zorgt u dus voor de volgende toestemmingen:

1. Vergunning voor het aansluiten op het gemeenteriool
2. Melding plaatsen bouwobjecten
3. Omgevingsvergunning voor het opslaan van roerende zaken inde openbare ruimte (werkterrein)

- ad 1. Met het verkrijgen van deze omgevingsvergunning voor bouwen heeft u nog geen vergunning voor het aansluiten op het gemeenteriool. Deze vergunning moet u separaat aanvragen, dit maakt géén onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Het daarvoor bestemde aanvraagformulier en overige informatie betreffende het aanvragen van een vergunning voor het aansluiten op het gemeenteriool kunt u vinden op onze gemeentelijke website. Zie <https://www.breda.nl/vergunning-rioolaansluiting>
- ad 2. Voor het plaatsen van bouwobjecten moet u als u voor maximaal 4 weken iets op openbare grond zet een melding indienen. Het mogen maximaal 4 objecten zijn.
Zie www.breda.nl/melden-plaatsen-bouwobject
- ad 3. Wanneer u bouwobjecten op wil slaan langer dan 4 weken (of meer dan 4 objecten) in de openbare ruimte moet u via www.omgevingsloket.nl een omgevingsvergunning aanvragen voor de activiteit "roerende zaken opslaan".

De legeskosten

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

Publicatie

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

**Tot slot**

Heeft u nog vragen over deze brief? Neemt u dan gerust contact op met uw contactpersoon [REDACTED].
[REDACTED] bereikt hem op maandag t/m vrijdag van 09.00 tot 12.00 uur en van 14.00 tot 16.00 uur op
telefoonnummer [REDACTED] of via e-mail: [REDACTED].
Houdt u bij vragen het registratienummer bij de hand. Dit is nummer: Z2022-006733.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Breda,
namens dezen,

[REDACTED]
Beleidsadviseur

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.