

**Postadres**

Postbus 90156, 4800 RH Breda

Bezoekadres

Stadskantoor
Claudius Prinsenlaan 10

Uw brief
22-1249

Datum
15-11-2023

Ons kenmerk
Z2023-001813

Onderwerp
Definitief besluit omgevingsvergunning
BAG-ID: 0758100000011506

Informatie
www.breda.nl/contact
14 076

Bijlagen
- 1 t/m 22

Geachte heer/mevrouw,

Uw aanvraag

Op 31 maart 2023 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verbouwen van het pand naar 3 appartementen op de locatie Dijklaan 61 Breda kadastraal bekend als gemeente Breda (BDA00), sectie E – nummer 3441. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer Z2023-001813.

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 22 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 12 april 2023 verzocht de aanvraag aan te vullen.

Op 5 juni 2023 hebben wij besloten uw aanvraag in behandeling te nemen.

Uw aanvraag voldoet aan de vereisten.

Tot slot hebben wij op basis van artikel 4.15 lid 2 onder a Algemene Wet Bestuursrecht de beslistermijn voor zes weken opgeschort.

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 de bestemmingsplannen "Tuinzigt – Westerpark" en "Parapluplan Hospita en parkeren 2022" 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 20 juni 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

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

Nader in te dienen gegevens

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



- Bij de vergunning treft u een formulier "kennisgeving aanvang bouw" aan. 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:

- 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):
 - Definitieve tekeningen van de houtconstructies, inclusief detaillering;

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: Z2023-001813 (ons kenmerk) / 7701373 (OLO nummer).

U mag overigens pas beginnen met deze handelingen na toestemming van de afdeling Vergunningen en Voorzieningen.

Overwegingen en voorschriften

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.12 Wabo)

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 met de functieaanduiding "horeca tot en met horecacategorie 2". In artikel 15.2.1. onder b is bepaald dat het aantal woningen niet mag worden vermeerderd, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2' voor maximaal 1 woning. Op dit moment is reeds één bovenwoning aanwezig. Er mag één extra woning worden toegevoegd. Hier wordt niet aan voldaan. Na realisering van het bouwplan zijn er drie woningen aanwezig. Daarnaast is in artikel 15.2.1 onder d bepaald dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "gestapeld" gestapelde woningen zijn toegestaan. Ook hier wordt niet aan voldaan. Het pand Dijklaan 61 heeft geen aanduiding "gestapeld".
- Met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan worden verleend.
- Op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a onder 3 van de 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.



Verklaring van geen bedenkingen

- Op grond van artikel 6.5., lid 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) kan de gemeenteraad categorieën gevallen aanwijzen waarin een verklaring, zoals bedoeld in artikel 6.5., lid 1 Bor, niet is vereist. Op 16 augustus 2022 is het "Besluit tot het aanwijzen van categorieën gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist" in werking getreden. In artikel 1, lid 8 is bepaald dat 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 bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen, met een maximum van 100 woningen, met toepassing van artikel 2.12., lid 1 onder a onder 3 van de Wabo een verklaring van de raad niet is vereist.
- Gelet op de ruimtelijke onderbouwing Dijklaan 61 d.d. 23 juni 2023, projectnummer 23-009-A (Bijlage 18) 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.

Het ontwerpbesluit heeft ter inzage gelegen van 4 augustus tot en met 14 september 2023 en tijdens deze periode zijn twee zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn hieronder samengevat en van een beoordeling voorzien. Als niet alle onderdelen van de zienswijze in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen.

Zienswijzen

Zienswijze 1

Reclamant is van mening dat er vanuit de terrassen van de appartementen op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping inijk kan ontstaan in de achtertuin van reclamant en vraagt of er aan de noordzijde van de terrassen een privacy scherm van 2 meter hoog geplaatst kan worden.

Daarnaast liggen er zonnepanelen op het platte dak van de woning van reclamant en door het realiseren van een tweede verdieping komt er extra schaduwwerking op de zonnepanelen. Dit zal een opwek verlies opleveren in de wintermaanden en reclamant wil hiervoor gecompenseerd worden.

Beoordeling zienswijze 1

Het bouwplan is aangepast en op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping komt er aan de noordzijde van de terrassen een privacy scherm van 2 meter hoog bestaande uit een antraciet frame met melkglas veiligheidsglas. Er liggen zonnepanelen op het platte dak van reclamant. De hoogte van de woning van reclamant is 9,25 meter. De hoogte van de woning Dijklaan 61 wordt 10,25 meter. Door dit kleine verschil in hoogte en de stand van de daken ten opzichte van elkaar ontstaat er geen extra schaduwwerking op de zonnepanelen door de woning Dijklaan 61. Op het moment dat de woning Dijklaan 61 eventueel extra schaduw zou kunnen veroorzaken, staat de zon al hoger aan de hemel en schijnt er over heen.

Zienswijze 2

Reclamant vreest inijk vanuit het balkon van het appartement op de 2^{de} verdieping. Dit zorgt er ook voor dat de waarde van de woning van reclamant zakt.

Daarnaast wordt een stuk van het huidige gebouw op het perceel Dijklaan 61 gesloopt. Een muur van dit gebouw staat momenteel op de erfgrans en vormt de erfafscheiding van de brandgang achter de woning van reclamant. Door de sloop van een stuk van het gebouw komt de brandgang achter de schuur van reclamant vrij te liggen en is dan direct bereikbaar vanaf het terrein Dijklaan 61.



Beoordeling zienswijze 2

Wonen in de stad kan enige mate van inkijk met zich meebrengen. De afstand van het pand Dijklaan 61 tot de achtergevel van de woning van reclamant bedraagt 34 meter. Er is alleen 'schuin' zicht vanuit het appartement op de 2^{de} verdieping. In een stedelijke omgeving wordt dit acceptabel geacht. Indien wordt gevreesd voor waardevermindering, kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een planschadeverzoek worden ingediend. Het bouwplan is aangepast en aangegeven is dat de buitenmuur/tuinmuur blijft bestaan. De brandgang wordt hiermee afgeschermd.

Conclusie

De zienswijzen zijn deels gegrond. Er wordt een privacy scherm aan de noordzijde van de terrassen op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping geplaatst en de buitenmuur/tuinmuur blijft staan. Gezien bovenstaande overwegingen en onder afweging van de belangen van aanvrager enerzijds en indieners zienswijzen anderzijds, zijn wij van mening dat met de aanpassingen het voorgenomen bouwplan ruimtelijk aanvaardbaar is op deze locatie en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

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 18 november 2023 en loopt tot en met 29 december 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. Zorg 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: Z2023-001813.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Breda,
namens dezen,

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.