

**Postadres**

Postbus 90156, 4800 RH Breda

Bezoekadres

Stadskantoor
Claudius Prinsenlaan 10

Uw brief

d.d. 13 januari 2020

Datum

19 maart 2020

Ons kenmerk

Z2020-000199

Onderwerp

ONTWERP besluit
omgevingsvergunning
BAG-ID: 0758.1000.0008.3192.

Informatie

www.breda.nl/contact
14 076

Bijlagen

Diversen.

Geachte ,

Uw aanvraag

Op 13 januari 2020 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het wijzigen van de bestemming kantoor naar onderwijs en dagverblijf op de locatie Markt 24 Prinsenbeek kadastraal bekend als gemeente Prinsenbeek, sectie C – nummer 2258.

Wij registreerden deze aanvraag onder nummer Z2020-000199.

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
3. Brandveilig gebruik

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;
- Brandveilig gebruik aan artikel 2.13 van de 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 31 januari 2020 verzocht de aanvraag aan te vullen.
Op 18 februari 2020 hebben wij besloten uw aanvraag in behandeling te nemen.
vereisten.

Tevens hebben wij de op 2-3-2020 ingekomen aangepaste stukken betrokken bij dit besluit.

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
- 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. 5-2-2020 en 26-2-2020,
- Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit met betrekking tot welstand en monumenten d.d. 3-3-2020.

Overwegingen en voorschriften

Overwegingen en voorschriften

A. 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 "Kom Prinsenbeek" van toepassing is.
- Het bouwperceel ligt in een gebied waarvoor het paraplubestemmingsplan "Parapluplan Parkeren 2017" 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 3 maart 2020 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.

Wij verzoeken u bij de indiening hiervan het registratienummer te vermelden. Dit is Z2020-000199. U kunt uw gegevens sturen naar onderstaand postadres:

Gemeente Breda
T.a.v. afdeling Toezicht en Handhaving, Gebruiksveiligheid en Realisatie
Postbus 90156
4800 RH Breda

U kunt de gegevens ook via vergunningen@breda.nl mailen. U kunt uw gegevens bij uw aanvraag toevoegen onder uw bestaande registratienummer. Dit is nummer: Z2020-000199.

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

B. 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 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)

Overwegingen

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

- Het perceel is gelegen binnen het gebied waarop bestemmingsplan "Kom Prinsenbeek" van toepassing is. Het perceel heeft hierin de bestemming "Kantoren".
- Tevens is het bestemmingsplan "Parapluplan parkeren 2017" van toepassing. In het "Parapluplan parkeren 2017" wordt aan de hand van de Nota parkeer- en stallingsbeleid herijking 2013 bepaald wat het aantal benodigde parkeerplaatsen zijn. Het plan voldoet aan de parkeernota.
- Het gewenste gebruik van de bouwwerken is in strijd met de regels van het bestemmingsplan "Kom Prinsenbeek" omdat in artikel 10.1 onder andere is bepaald dat de op de plankaart aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van kantoren, wonen, parkeervoorzieningen, tuinen, erven en terreinen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De aanvraag voldoet hier niet aan omdat de aanvraag het wijzigen van de bestemming naar onderwijs en dagverblijf betreft.
- Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kunnen wij, als de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan, de



omgevingsvergunning verlenen met toepassing van de in artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht aangewezen gevallen.

- Het gebruik van gronden en bouwwerken staat genoemd in artikel 4 onderdeel 9 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.
- Wij zijn van mening dat wij medewerking kunnen verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan op basis van de volgende overwegingen:

In de kantorennota Breda 2020, vastgesteld door de Raad op 22 december 2011, is de visie op de Bredase kantorenmarkt tot 2020 beschreven. De gemeente Breda wil toe naar een beter werkende markt voor kantoren, die inspeelt op de vraag, ook in kwalitatieve zin, onze (internationale) concurrentiepositie versterkt en zorgt voor waardecreatie op lange termijn.

Daarbij richten wij ons niet zozeer op individuele vastgoedobjecten, maar veel meer op gebieden. Breda richt zich daarbij met name op het centrum / het stationsgebied en langs de uitvalswegen/snelwegen A16/A27.

Voor kantoorvestigingen welke niet op formele werklocaties zijn gelegen maar zich bevinden in woonwijken laat Breda in principe de markt zijn werk doen.

De omvang van de 'kantoorruimte' waar het hier om gaat bedraagt ca. 275 m². Dit is van een dermate geringe omvang dat het kantorenbeleid hier niet van toepassing is (<500 m²). Bij de aanvraag zijn een onderbouwing en participatieverslag ingediend.

Het object ligt niet op een formele kantorenlocatie en heeft een geringe omvang. Derhalve is er geen bezwaar voor het omzetten van deze kantoorruimtes ten gunste van onderwijs.

- Gelet op artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 4 onderdeel 9 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht zijn wij van mening dat wij de gevraagde omgevingsvergunning voor het wijzigen van de bestemming kantoor naar onderwijs en dagverblijf op de locatie Markt 24 in Prinsenbeek in afwijking van de regels van het bestemmingsplan kunnen verlenen.
-

C. Het gebruik van een bouwwerk of ander object en brandveiligheid (artikel 2.13 Wabo)

1. Overwegingen

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

- Op basis van het advies d.d. 2 februari 2020 en 26 februari 2020 van Brandweer Midden- en West-Brabant (referentie respectievelijk U.031964 en U.032260) is de brandveiligheid met het oog op het voorziene gebruik van het bouwwerk voldoende verzekerd.
- Op basis van het bepaalde in het Bouwbesluit is de brandveiligheid met het oog op het voorziene gebruik voldoende verzekerd.

Op basis van het voorgaande overwegen wij dat, gelet op artikel 2.13 Wabo er geen reden is om de omgevingsvergunning voor zover de aanvraag betrekking heeft op de activiteit "brandveilig gebruik" te weigeren.

2. Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning kunnen met het oog op het belang welke is aangegeven voor de activiteit gebruiken van een bouwwerk of een ander object en brandveiligheid bij of krachtens artikel 2.13 voorschriften worden verbonden. Wij hebben besloten de volgende voorschriften te verbinden:

Algemene voorschriften

- U dient te allen tijde te voldoen aan het Bouwbesluit 2012.



Voorschriften brandveilig gebruik

- Bij normaal gebruik van de inrichting mogen er maximaal 60 personen tegelijkertijd in uw pand aanwezig
- De omgevingsvergunning dient te allen tijde aanwezig te zijn in het bouwwerk waar de activiteiten plaatsvinden en op verzoek van degene die belast is met het toezicht op de naleving van de gebruikseisen, ter inzage worden gegeven.

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 [aantal] zienswijzen.

Samenvatting zienswijzen

Hieronder vindt u een samenvatting van de zienswijzen:

1. [puntsgewijze samenvatting]:

Onze reactie

Dit is onze reactie op de zienswijzen:

1. [reactie per punt]:

Belangenafweging

Dit is de belangenafweging die wij hebben gemaakt:

Uitleg van de belangenafweging n.a.v. tegenstrijdige adviezen en/of negatieve adviezen en/of zienswijzen

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 23 maart 2020.

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.

of

In het algemeen geldt dat de vergunning pas in werking treedt op de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen. In dit geval vinden wij het nodig dat de vergunning gelijk na de bekendmaking in werking treedt omdat **[motivering]**.

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 de heer H.M. Oomes. U bereikt hem op telefoonnummer (076) 529 43 39 of via e-mail: hm.oomes@breda.nl.

Houdt u bij vragen het registratienummer bij de hand. Dit is nummer: Z2020-000199.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Breda,
namens dezen,

De heer H.M. Oomes
Beleidsadviseur A

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.