

**Postadres**

Postbus 90156, 4800 RH Breda

Bezoekadres

Stadskantoor
Claudius Prinsenlaan 10



Uw brief
22-11-2019

Datum
25 februari 2020

Ons kenmerk
[Redacted]

Onderwerp
Ontwerp besluit Weigering
omgevingsvergunning uitgebreide
procedure

Informatie
www.breda.nl/contact
14 076

Bijlagen
div.

Geachte heer Van Den Broek,

Uw aanvraag

Op 22 november 2019 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor appartement wijzigen naar 5 woning studio's op de locatie Belcrumweg 34 A Breda. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer [Redacted]

Ons besluit

Wij hebben besloten om de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren. Dit besluit baseren wij op de weigeringsgronden van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (zie artikel(en)) 2.10 e.v. en op de beoordeling van uw aanvraag.

Motivering besluit

Hieronder leest u waarom wij dit hebben besloten.

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

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

- Het betreffende perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Belcrum" waar het in artikel 6 is bestemd als "Gemengd-1" met de aanduiding supermarkt. Tevens is het bestemmingsplan "Paraplu parkeren 2017" met de bestemming "Parkeren" van toepassing. Hierin is onder andere bepaald dat er in voldoende mate moet worden voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's.
- 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 wel een grond voor weigering van de omgevingsvergunning.

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

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 Belcrum, waar het in artikel 6 is bestemd als Gemengd – 1 met de aanduiding supermarkt. Daarnaast is het bestemmingsplan Parapluplan parkeren 2017 van toepassing.
- In artikel 6.2.2. onder b is bepaald dat de goothoogte maximaal 7.00 meter mag bedragen en de bouwhoogte maximaal 11.00 meter. Het bouwplan voldoet hier niet aan. Aan de achterzijde op de verdieping wordt het pand uitgebreid en is een goot- c.q. bouwhoogte aanwezig van 8,08 meter. Daarnaast is in artikel 6.2.2. onder c bepaald dat het aantal woningen niet mag worden vermeerderd. Ook hier voldoet het bouwplan niet. Er worden 4 woningen toegevoegd. In artikel 6.2.2. onder d is bepaald dat voor zover de gronden gebruikt worden voor wonen, het gestelde in artikel 13 van overeenkomstige toepassing is. Ook in artikel 13.2.1 onder a is bepaald dat het aantal woningen niet mag worden vermeerderd. Daarnaast is in artikel 13.2.2 onder a ook bepaald dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan 7.00 meter en de bouwhoogte niet meer dan 11.00 meter. Tevens wordt niet voldaan aan artikel 2 van het bestemmingsplan parapluplan Parkeren 2017. Ingevolge artikel 2 dienen er 6 parkeerplaatsen te worden aangelegd op het eigen terrein. Hiervoor is echter geen mogelijkheid op het eigen terrein.
- 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.
- Wij zijn van mening dat we geen medewerking kunnen verlenen aan het afwijken van de bestemmingsplannen Belcrum en Parapluplan Parkeren 2017. De motivatie hiervan luidt als volgt

De voormalige bovenwoning bestaat uit één woonlaag en omvat vijf zelfstandige wooneenheden. Op deze woonlaag bevinden zich vijf studio's van circa 18 m2 gebruiksoppervlak (gbo), 17 m2 gbo, 28 m2 gbo, 21 m2 gbo en 22 m2 gbo. Geen enkele woning beschikt over een buitenruimte. De aanvraag voorziet niet in de aanleg van extra parkeerplaatsen. In het BRP is te zien dat zich op dit moment vijf personen hebben ingeschreven in dit pand.

Beleid

Bestuursakkoord 'Lef en Liefde 2018-2022'

Het bestuursakkoord vormt de basis van het beleid voor de bestuursperiode 2018-2022. In het akkoord staat hoe het college wil besturen en wat de belangrijkste doelstellingen voor deze bestuursperiode zijn. Met name het realiseren van meer woningen is het speerpunt van het college. Naast de groei van het aantal huishoudens is sprake van een verandering van het type/de samenstelling van huishoudens. Sprake is van een 'huishoudensverdunning', oftewel een afname van het gemiddeld aantal personen per huishouden. Naar verwachting komen er meer kleine gezinnen en meer alleenstaanden. Om deze veranderingen op de woningmarkt op te vangen moeten in Breda in de periode 2018-2028 circa 8.100 woningen aan de voorraad worden toegevoegd. In het bestuursakkoord is de ambitie gesteld om in deze



bestuursperiode versneld 6.000 woningen te realiseren c.q. in harde plannen te hebben waarvan 1.800 ten behoeve van het middensegment, 1.200 ten behoeve van het sociale segment en de rest voor de vrije markt.

Structuurvisie Breda 2030

Het stedelijk programma maakt integraal onderdeel uit van de Structuurvisie Breda 2030 welke op 26 september 2013 door de Gemeenteraad is vastgesteld. Hierin is de gewenste stedelijke ontwikkelingsrichting tot 2030 weergegeven en het afwegingskader voor de stedelijke woningbouwprogrammering opgenomen.

Vanuit de stedelijke programmering geldt voor projecten waarbij het gaat om een toevoeging van woningen dat woningvermeerdering toegelaten is mits er sprake is van een kwaliteitsverbetering. Een kwaliteitsverbetering wordt getoetst aan de hand van de aspecten gebruikswaarde (onder andere functionele verbetering en woningtypologieën), belevingswaarde (stedenbouwkundige context) en toekomstwaarde (passend bij toekomstige huisvestingsbehoefte). Indien vanuit deze aspecten bezien voorliggende aanvraag leidt tot een kwaliteitsverbetering wordt de extra woning gereserveerd in het woningbouwprogramma ten behoeve van deze ontwikkeling.

Woonvisie

De woonvisie geeft aan dat Breda een complete woongemeente is met een voor iedereen passend en duurzaam (t)huis dat voldoet aan de wensen en behoeften en met ruimte voor maatwerk. De aanvulling op de Woonvisie, die in november 2016 is vastgesteld, voegt daaraan toe dat Breda een stedelijke uitbreidingsopgave heeft om 20% sociale huurwoningen en 10% middeldure huurwoningen toe te voegen.

Verordening Doelgroepen sociale woningbouw & middenhuur

Bij raadsbesluit is op 31 januari 2019 de 'Verordening Doelgroepen sociale woningbouw & middenhuur gemeente Breda' vastgesteld waarin regels zijn opgenomen ten aanzien van de realisatie en instandhouding van sociale en middeldure huurwoningen.

Parkeren

Bij alle nieuwe verzoeken dient voldaan te worden aan het gemeentelijke parkeerbeleid, zoals vastgelegd in de Nota Parkeer- en Stallingsbeleid Breda (vastgesteld door de gemeenteraad op 20 juni 2013). Hierin zijn voor elke functie parkeernormen voor de auto opgenomen.

Beoordeling

Algemeen

De Belcrumweg bevindt zich in de wijk Belcrum. Deze wijk bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen welke gebouwd zijn in de jaren '30. Bij de herontwikkeling van het gebied rondom het station (Spoorzone) zijn de laatste jaren in de directe omgeving veel appartementen gebouwd. In de nabijgelegen Speelhuisklaan bevinden zich in de plinten van de hoekpanden vaak commerciële of paramedische functies met daarboven bovenwoningen. De Belcrumweg is een drukke straat met veel commerciële activiteiten in de plinten en bovenwoningen op de verdiepingen.

Uit het gebiedsprofiel waarvan de wijk Belcrum onderdeel uitmaakt, blijkt dat in Belcrum met name behoefte is aan betaalbare en middeldure eengezinswoningen. De jaren '30 eengezinswoningen in deze wijk zijn erg gewild onder gezinnen die graag dicht bij het centrum willen wonen. De wijk Belcrum kan gerekend worden tot de directe omgeving van CrossMark. In de nabije omgeving worden de komende jaren voldoende studio's en appartementen gerealiseerd. Een verdere verdichting (door woningsplitsingen) van een van de meest verdichte wijken van Breda is daarbij in principe niet wenselijk en zorgt bovendien voor extra druk op de leefbaarheid in de wijk. In het gebied CrossMark ontstaat een evenwichtige mix van bestaande grondgebonden woningen, appartementen en andere woontypologieën, waarbij het niet wenselijk is om reguliere bestaande (en gewilde) grondgebonden woningen voor één huishouden om te zetten naar meer woningen.

In het onderhavige pand zijn hele kleine studio's gerealiseerd. In het pand heeft geen enkele studio een buitenruimte. Dergelijke kleine eenheden trekken voornamelijk jonge 1-persoonshuishoudens, waaronder studenten, aan. Ten aanzien van kamerverhuur is in de raadsbrief 'Kamerverhuur en Studentenhuisvesting' van 15 maart 2018 de gemeenteraad geïnformeerd over de stand van zaken van



kamerverhuur en studentenhuisvesting. In de afgelopen jaren is het aanbod voor jonge huishoudens en studenten flink verruimd, op diverse locaties (bijvoorbeeld aan de Tramsingel en Nijverheidssingel) zijn studentenwoningen gerealiseerd. De in het verleden onderkende behoefte aan studentenhuisvesting is reeds ingevuld met een programma van circa 1.300 studentenwoningen op diverse locaties in de stad. De gemeente Breda is, doordat het aanbod aan woonruimte voor jongeren en studenten is uitgebreid, terughoudend ten opzichte van nieuwe initiatieven specifiek voor de huisvesting van deze doelgroepen. Dat geldt niet alleen voor kamers maar ook voor zeer kleine studio's en appartementen welke (ruim) kleiner zijn dan 50 m² gbo en daardoor niet de woonkwaliteiten bieden die in deze wijk gewenst is.

Kamerverhuur, en aanbod van hele kleine studio's en appartementen is vooral wenselijk in het centrum van Breda en steeds minder gewenst in de omliggende wijken. Ook in de wijk Belcrum is vanuit leefbaarheidsoptiek geen behoefte aan meer dynamiek, verdichting van de wijk en 'verhokking' van woningen door het toevoegen van hele kleine woningen.

Het beperkt toevoegen van woningen (appartementen) in Belcrum is vanuit de opgave binnen het woonbeleid wel voorstelbaar. Er is behoefte aan zelfstandige woningen in de prijsklasse middelduur (aanvangshuur maximaal €850, - conform de 'Verordening Doelgroepen sociale woningbouw & middenhuur gemeente Breda'), dicht bij het centrum en de verschillende voorzieningen. In dit gebied zijn dat appartementen van minimaal 50-70 m² gbo. Deze woningen voorzien in de behoefte van één- en tweepersoonhuishoudens in levendige centrum stedelijke woonmilieus. Een beperkt aantal specifieke locaties in Belcrum (zoals de grote hoekpanden aan de Speelhuislaan en de bovenwoningen aan de drukkere Belcrumweg) biedt kansen voor stedelijke doelgroepen (kleine huishoudens zoals emptynesters, alleenstaanden, starters etc.) als daar middeldure huur- en koopappartementen worden toegevoegd.

Beoordeling

Het pand betreft een bovenwoning boven een commerciële plint, gelegen aan de Belcrumweg. Het pand Belcrumweg 34A betreft een bovenwoning van één woonlaag van circa 106 m². Hoewel Belcrum met name behoefte heeft aan eengezinswoningen, heeft Breda in het algemeen ook een grote behoefte aan middeldure appartementen. Vanwege de specifieke ligging en de afmeting lenen deze bovenwoningen zich ook voor meerdere appartementen in deze prijsklasse, maar deze moeten dan wel voldoende woonkwaliteit bieden. De splitsing van de bovenwoning Belcrumweg 34a in vijf wooneenheden, heeft geleid tot (te) kleine ruimtes welke niet voldoen aan de gewenste minimale afmetingen voor appartementen en daarmee is sprake van 'verhokking'. De kleine wooneenheden leiden niet tot een ruimtelijke verbetering van de panden, de straat en de omgeving en bovendien legt de grote hoeveelheid eenheden (ongewenste verdichting) te veel druk op de leefbaarheid in de directe omgeving.

Parkeren

De perceel liggen in het 'schil' gebied. Toetsing aan de parkeernota levert het volgende op.

Parkeerbehoefte bestaande situatie:

Voor een bovenwoning/appartement geldt in dit gebied een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats. Dit betekent in totaal een parkeerbehoefte van 1,4 parkeerplaatsen.

Parkeerbehoefte aangevraagde situatie:

Een appartement heeft in dit gebied een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats. Dit resulteert in een parkeerbehoefte van $5 \times 1,4 = 7$ parkeerplaatsen.

De parkeerbehoefte van de laatst bekende functie(s) wordt vergeleken met de parkeerbehoefte van de nieuwe functie(s). Bestaande en nieuwe functies mogen dus met elkaar verrekend worden. Na verrekening is er een toename in parkeerbehoefte van $7 - 1,4 = 5,6$ (afgerond 6) parkeerplaatsen.

Op eigen terrein voorzien de aanvragen niet in de mogelijkheid om te parkeren. De inrichting van het openbaar gebied is afgestemd op grondgebonden eengezinswoningen en daar waar vergund, een boven- en benedenwoning, bijvoorbeeld met het aantal aanwezige parkeerplaatsen. Als gevolg van een splitsing neem de parkeerbehoefte toe wat leidt tot een toename van de parkeerdruk. De geconstateerde situatie levert geen ruimtelijke kwaliteitsverbetering op.



Advies

Uit bovenstaande volgt dat de omzetting van de bovenwoning naar de aangevraagde wooneenheden onwenselijk is.

Gezien het bovenstaande kan aan een afwijking ingevolge artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wabo geen medewerking worden verleend. Wij moeten een omgevingsvergunning weigeren als de bouw van een bouwwerk in strijd is met het bepaalde in het bestemmingsplan.

Gewaarmerkte documenten

De bij dit besluit behorende documenten zijn gewaarmerkt als bijlage 1 tot en met 9

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 datum.

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.

Voorlopige voorziening

Als u wilt dat het besluit niet ingaat kunt u om een voorlopige voorziening vragen bij de rechtbank. Ons besluit gaat dan pas in als er een beslissing over uw verzoek is genomen.

Een voorlopige voorziening vraagt u aan bij de voorzieningenrechter van Rechtbank Breda
Sector bestuursrecht
Postbus 90006
4800 PA Breda

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.

**Tot slot**

Heeft u nog vragen over deze brief? Neemt u dan gerust contact op met uw contactpersoon [REDACTED]
[REDACTED] U 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: [REDACTED]

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Breda,
namens dezen,

[REDACTED]
Beleidsadviseur B

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.