

**Postadres**

Postbus 90156, 4800 RH Breda

Bezoekadres

Stadskantoor
Claudius Prinsenlaan 10

de heer J.A.W. Verduijn
Heesterlustweg 4
4317 ND NOORDGOUWE

Uw brief

d.d. 04 februari 2022

Datum

28 maart 2022

Ons kenmerk

Z2022-000736

Onderwerp

Besluit omgevingsvergunning
BAG-ID: 0758100000069930

Informatie

www.breda.nl/contact
14 076

Bijlagen

div.

Geachte heer Verduijn,

Uw aanvraag

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor het splitsen van een eerder samengevoegd appartement tot twee appartementen. Het gaat om de locatie Valkrustdreef 61 te Breda, kadastraal bekend als gemeente Ginneken, sectie I - nummer(s) 9786. Wij hebben deze aanvraag ontvangen op 4 februari 2022 en geregistreerd onder nummer Z2022-000736.

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 6 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 voorwaarden 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 voeren de besluitvormingsprocedure uit volgens de reguliere voorbereidingsprocedure (artikel 3.7 van de Wabo).

Wij 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;

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning moet voldoen aan de indieningvereisten. Dat staat in artikel 2.8 van de Wabo, paragraaf 4.2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) met een verdere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Wij hebben u op 25 februari 2022 verzocht de aanvraag aan te vullen. Op 25 februari 2022 hebben wij besloten uw aanvraag in behandeling te nemen.



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 Ginneken 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.
- Het bouwplan voorziet uitsluitend in een woningsplitsing met interne verbouwing. De impact op welstand is minimaal. Wij zijn dan ook van mening dat uw bouwplan 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:

Nader in te dienen gegevens

- 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.

Bouwkundige voorschriften

- De nieuwe scheidingswanden dienen 30 minuten brandwerend te worden uitgevoerd.

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: Z2022-000736.



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 “Ginneken” van toepassing is.
- Het perceel heeft hierin de bestemming “Wonen” met dubbelbestemmingen “Waarde-Archeologie” en “Waarde-Beschermde stadsgezicht”, bouwaanduiding ‘gestapeld’ en gebiedsaanduidingen ‘milieu-grondwaterbeschermingsgebied’ en ‘wro-zone-zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen’.
- Het gewenste gebruik van de bouwwerken is in strijd met de regels van het bestemmingsplan omdat in artikel 17.2.1 onder b bepaald dat het aantal woningen niet mag worden vermeerderd. De aanvraag voldoet hier niet aan omdat het appartement op de eerste verdieping wordt gesplitst in twee appartementen. Tijdens de bouw zijn appartement 3 en 4 samengevoegd tot één appartement, zie tekening met werknummer 1216-1, bladnummer BE30, editie C d.d. 02-10-95.
- 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 (Bor) 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 de regels van het bestemmingsplan. Op 23 maart 2022 heeft afdeling Ruimte een positief advies afgegeven inzake de aanvraag. De motivering luidt als volgt:

Toetsingskader

Omgevingsvisie Breda 2040

In de nieuwe Omgevingsvisie Breda 2040 (vastgesteld op 21 oktober 2021) worden de ambities, doelen en maatschappelijke opgaven waar de gemeente voor staat geadresseerd. Beoogd wordt hiermee perspectief te bieden voor de grote opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Met betrekking tot woningbouw wordt met name gekozen voor verdichting in de bestaande stad. De helft van de woningbouw wordt hierbij in betaalbare prijsklassen gerealiseerd.

Woonvisie en Aanvulling op de 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.

Bestuursakkoord Lef & Liefde 2018-2022

Naast de groei van het aantal huishoudens is sprake van een verandering van het type dan wel de samenstelling van huishoudens. Er is sprake van een ‘huishoudensverduunning’, oftewel een afname van het gemiddeld aantal personen per huishouden. Er komen naar verwachting meer kleine gezinnen en meer alleenstaanden. Om deze veranderingen op de woningmarkt op te vangen moeten er in Breda in de periode 2018-2022 circa 8.100 woningen aan de voorraad worden toegevoegd. In het bestuursakkoord Lef & Liefde 2018-2022 is de ambitie gesteld om tijdens de bestuursperiode versneld



6.000 woningen te realiseren dan wel 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.

Perspectief wonen

Op 24 september 2019 heeft het college het Perspectief wonen en de bijbehorende Gebiedsprofielen vastgesteld. Het Perspectief wonen geeft op hoofdlijnen de gewenste richting aan van het wonen in de gebieden. Op basis van een analyse van gegevens wordt gekeken wat de ontwikkelingsmogelijkheden zijn waarop gebieden (Gebiedsprofielen) kunnen bijdragen aan het realiseren van reeds vastgestelde gemeentelijke beleidsdoelen wonen.

Parkeerbeleid

Ontwikkelingen dienen te voldoen aan de Nota Parkeernormen Breda 2021, die op 29 april 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld. In deze nota zijn voor elke functie parkeernormen voor auto's en fietsen opgenomen. De locatie ligt binnen het 'overig' gebied.

Beoordeling

Zowel een appartement van 340 m² als twee appartementen van 170 m² vallen in het dure koopsegment. Splitsing van het appartement zorgt in principe niet voor een toevoeging van een woning in een lagere koopcategorie (categorieën zoals door de gemeente vastgesteld), maar is ook niet bezwaarlijk. Bij de bouw van het appartementencomplex is qua parkeergelegenheid en aantal bergingen al rekening gehouden met twee appartementen.

- Gelet op artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° 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 splitsen van een eerder samengevoegd appartement tot twee appartementen op de locatie Valkrustdreef 61 in Breda, in afwijking van de regels van het bestemmingsplan kunnen 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.

Heeft u bezwaar?

Indien dit besluit onduidelijk is of eventuele vragen oproept nodigen wij u uit eerst telefonisch contact met ons op te nemen. Houdt u hierbij het registratienummer van uw aanvraag bij de hand. Dat is nummer: Z2022-000736. We nemen dan samen met u ons besluit door.

Komen we er niet uit, dan kunt u alsnog een bezwaarschrift sturen naar het college van burgemeester en wethouders. Het adres is: Postbus 90156, 4800 RH Breda

Zorgt u ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen.

In uw bezwaarschrift moet het volgende staan:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u het bezwaarschrift indient;
- uw handtekening;
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt (u kunt bijvoorbeeld de datum en ons kenmerk van de brief vermelden of een kopie meesturen);
- de reden waarom u bezwaar maakt.

Daarnaast zouden wij graag van u uw telefoonnummer en e-mailadres ontvangen. Dient iemand anders namens u een bezwaarschrift in? Stuur dan een volmacht mee. U kunt uw bezwaarschrift ook per elektronisch formulier



verzenden. Dit formulier kunt u vinden op www.breda.nl/bezwaarschrift-indienen. Hier kunt u ook meer informatie over bezwaarschriften vinden.

Voorlopige voorziening

Als u wilt dat het besluit niet ingaat kunt u om een voorlopige voorziening vragen bij de rechtbank. Heeft de omgevingsvergunning betrekking op een activiteit als bedoeld in artikel 6.1 lid 3 Wabo dan gaat ons besluit pas in als er een beslissing over uw verzoek is genomen.

Een voorlopige voorziening vraagt u aan bij de voorzieningenrechter van de rechtbank, sector bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda.

Gebruik vergunning

Let u er wel op dat u een risico loopt als u deze vergunning gelijk gaat gebruiken? Zolang er nog bezwaar mogelijk is, is de vergunning nog niet definitief.

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 de website www.officielebekendmakingen.nl (www.overheid.nl). Zo weten belanghebbenden dat wij dit besluit genomen hebben en krijgen zij de kans bezwaar te maken.

Tot slot

Heeft u nog vragen over deze brief? Neemt u dan gerust contact op met uw contactpersoon dhr. J.A.L. Kustermans. U bereikt hem op telefoonnummer (076) 529 96 78 of via e-mail: jal.kustermans@breda.nl. Houdt u bij vragen het registratienummer bij de hand. Dit is nummer: Z2022-000736.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Breda,
namens dezen,

J.A.L. Kustermans
Beleidsadviseur

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.