

**Postadres**

Postbus 90156, 4800 RH Breda

Bezoekadres

Stadskantoor
Claudius Prinsenlaan 10

de heer M. Verhoef
Schoolstraat 22
4841 XD PRINSENBEEK

Uw brief

d.d. 11 november 2022

Datum

20 december 2022

Ons kenmerk

Z2022-005859

Onderwerp

Besluit omgevingsvergunning
BAG-ID: 0758100000087648

Informatie

www.breda.nl/contact
14 076

Bijlagen

5.

Geachte heer Verhoef,

Uw aanvraag

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor het verbouwen van de woning. Het gaat om de locatie Schoolstraat 22 Prinsenbeek, kadastraal bekend als gemeente Prinsenbeek sectie E, nummer 2245. Wij hebben deze aanvraag ontvangen op 02 november 2022 en geregistreerd onder nummer Z2022-005859.

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 5 maken deel uit van de vergunning. Wij raden 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, het (ver)bouwen van een bouwwerk.
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). Uw aanvraag voldoet hier aan.



Overwegingen en voorschriften

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.10 Wabo)

1. 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;
- 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 22 november 2022 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, onder voorwaarde 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 ramen welke op minder dan 2,0 meter zitten van de perceelsgrens dienen minimaal een brandwerendheid te hebben van minimaal 30 minuten.

Constructieve voorschriften

- Voorafgaande aan de geotechnische werkzaamheden (bijvoorbeeld funderings-, ontgravings-, of bemalingswerkzaamheden) dienen de uitvoeringsaspecten akkoord te worden bevonden door een inspecteur van de afdeling Veiligheid en Leefomgeving. Hiertoe dient u tijdig een afspraak te maken;
- De funderingsconstructie wordt uitgevoerd als een fundering op staal. Voorafgaande aan de uitvoering dient de ondergrond van de fundering geïnspecteerd en akkoord bevonden te worden door een inspecteur van de afdeling Veiligheid en Leefomgeving. Hiertoe dient u tijdig een afspraak te maken.

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: Z2022-005859.

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



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 (artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)

1. 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 in artikel 3 de bestemming Woondoeleinden.
- Het gewenste bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat in artikel 3.2.1 onder f is bepaald dat het bebouwingspercentage achter de bouwgrenzen maximaal 40% mag bedragen. Het verzoek voldoet hier niet aan omdat gevraagd wordt een bebouwingspercentage van 41,58% . Daarnaast is in artikel 3.2.3 onder e bepaald onder andere bepaald dat bij vrijstaande woningen waarbij aan een zijde de afstand tot de perceelgrens als in artikel 3.2.2 onder d moet worden gehandhaafd. In de bestaande situatie staat rechts een aan- en uitbouw in de perceelgrens en links een vrijstaand bijgebouw in de perceelgrens. De aan- en uitbouw aan de rechterzijde wordt gesloopt en hiervoor komt een nieuwe aan- en uitbouw op een afstand van 1,92 meter uit de rechter perceelgrens. De afstand dient 2,5 meter te bedragen.. In artikel 3.2.2 onder d is bepaald dat de bestaande bouwdiepte van een vrijstaande woning mag worden uitgebreid met maximaal 3 meter tot een diepte van maximaal 15 meter. De bestaande bouwdiepte van 6,54 meter wordt met 4 meter uitgebreid tot 10,54 meter.
- 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 bouwwerk voldoet aan het bepaalde in artikel 4, onderdeel 1 en 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht omdat de uitbreiding op de begane grond een bijbehorend bouwwerk is zoals bedoeld in artikel 4 onderdeel 1 en de uitbreiding op de verdieping een niet op de grond gelegen uitbreiding van een gebouw zoals bedoeld in artikel 4 onderdeel 4 van bijlage II Bor.
- Wij zijn van mening dat wij medewerking kunnen verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan voor de afwijkende bouwdiepte, de kleine afwijking van het bebouwingspercentage en de bouwen in de zijdelingse perceelgrens. De motivering luidt als volgt:

Algemeen

Het hoofddoel / hoofdgebruik van het perceel en de bestemming is het wonen; dat vindt plaats in de daarvoor bedoelde hoofdgebouwen.

Om de functie wonen te realiseren, hebben hoofdgebouwen erg vaak meerdere bouwlagen met bouwlaaghoogten die passen bij / voldoende ruimte bieden aan de functie wonen (meerdere bouwlagen komen daarnaast ook voort uit een gewenst stedenbouwkundige beeld met bijv. duidelijke straatwanden, betaalbaarheid bouwkosten, efficiënt ruimtegebruik, en het beschikbaar houden van een significant deel van een perceel voor open verblijfsgebied / tuinruimte).

In de stedenbouwkundige opzet staat de hoofdbebouwing op de overgang van twee duidelijk verschillende gebieden, de straatkant en de kant van de achtertuin. De meerlaagse hoofdbebouwing wordt op het perceel doorgaans gekoppeld aan de positie nabij de straat, en wordt juist beperkt ter plaatse van de achterzijde in het achtertuinmilieu. De tuinruimte is in tegenstelling tot de dynamische, drukke en formele straatzijde, juist bedoeld als open, luw (rustig) en kwalitatief verblijfsgebied. Een bebouwingsbeeld met alleen ruimte voor ondergeschikte bebouwing is een belangrijke omgevingskwaliteit. De diepte van de achtertuin is niet leidend voor hoe diep een hoofdgebouw mag zijn. De woonbeleving, waaronder de beleving van openheid vindt namelijk voor een groot deel plaats vanuit het hoofdgebouw



Uitbreiding op de verdieping van 4 meter:

Een bouwdiepte van 3 meter is rechtstreeks mogelijk, volgens de regels van het bestemmingsplan. Volgens de "Beleidsregels voor het afwijken van het bestemmingsplan Breda 2015" geldt dat bij een vrijstaande woning specifiek geadviseerd mag worden. Het is een vrijstaande woning die relatief ondiep is in de bestaande situatie. Gevraagd wordt of de uitbreiding van het hoofdgebouw, dat uit meerdere bouwlagen bestaat, één meter dieper mag zijn dan 3 meter.

Dit is passend in deze specifieke omgeving, om de volgende redenen:

Ter plaatse van de betreffende ene meter is volgens het bestemmingsplan reeds bebouwing mogelijk (aan- en uitbouw) met een bouwhoogte van 6 meter,

De bouwhoogte is slechts beperkt hoger dan 6 meter ter plaatse van de nok en een klein deel van het dakvlak daaronder, en deze hogere bouwhoogte dan de 6 meter hoogte die een aanbouw zou mogen worden, bevindt zich op grote afstand van de naastgelegen percelen.

Ter plaatse van de betreffende ene meter is volgens het bestemmingsplan bebouwing mogelijk (aan- en uitbouw) die zich dicht bij de buurpercelen bevindt dan de gevraagde meerlaagse bebouwing (één zijde minimaal 2,5 meter afstand, andere zijde tot aan de perceelsgrens of minimaal één meter daar vandaan).

De afstand tot de perceelsgrens is in de voorliggende situatie groter; de gevraagde meerlaagse uitbreiding bevindt zich aan beide zijden op ca. 3 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen, wat een reguliere maat is voor de afstand van een meerlaagse hoofdgebouw tot de naastgelegen percelen. Door de gekozen kaprichting is de beleving van de bouwmassa van de uitbreiding tevens beperkt, doordat de bouwmassa boven de goot afneemt richting de nok.

Afstand Perceelsgrens

In de huidige situatie staat in de rechtse zijdelingse perceelsgrens (Schoolstraat 22) een aanbouw en op ca. 0.3m uit de linkse zijdelingse perceelsgrens (Schoolstraat 26) staat een vrijstaand bijgebouw. De rechter aanbouw wordt verwijderd en links wordt een aanbouw toegevoegd. Deze uitbreidingen op de begane grond past binnen het vergunningsvrij bouwen.

Echter door de toevoeging van de uitbreiding op de 1e verdieping kan het geheel aan uitbreidingen niet meer gezien worden als bouwvergunningsvrij. De uitbreiding op de eerste verdieping past qua afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen binnen het vigerend bestemmingsplan. De aangelegen percelen ondervinden geen onevenredige hinder ten opzichte van wat mogelijk is qua bouwvergunningsvrij bouwen.

Overschrijding oppervlakte

Art 3 beleidsregel <500m² 25m²

De aanvraag betreft het realiseren van een aanbouw. Het totale oppervlakte van alle gebouwen komt op ca. 121m². Het bestemmingsplan maakt een bebouwd oppervlakte mogelijk van 116,4m². De oppervlakte van het een vrijstaand bijgebouw wordt begrensd om de openheid en kwaliteit van het achtertuinenmilieu in stand te houden. In de 'Beleidsregels voor het afwijken van het bestemmingsplan Breda' wordt het mogelijk gemaakt hiervan af te wijken met maximaal 25m². Het perceel is ca. 328m². Dit resulteert in een totale bebouwd oppervlakte van 141,4m². De totale oppervlakte aan bijgebouwen is ca. 121m². Dit is passend binnen de beleidsregels.

- Gelet op artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht j° artikel 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht zijn wij van mening dat wij de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking 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: Z2022-005859.

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.

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 (indien aan de orde):

1. Toestemming/vergunning voor het aansluiten op het gemeenteriool
2. Melding plaatsen bouwobjecten
3. Omgevingsvergunning voor het opslaan van roerende zaken inde openbare ruimte (werkkerrein)
4. Omgevingsvergunning voor een tijdelijke uitweg (bouwinrit voor bouwverkeer)
5. Uitzetten perceel en peilhoogte
6. Lozen grondwater bij bronnering of bodemsanering

ad 1. Met het verkrijgen van deze omgevingsvergunning voor bouwen heeft u nog geen toestemming/vergunning voor het aansluiten op het gemeenteriool. Deze toestemming/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".
- ad 4. Wanneer u met bouwverkeer tijdelijk wil uitwegen van en/of naar de openbare weg moet u via www.omgevingsloket.nl een omgevingsvergunning aanvragen voor de activiteit "uitrit aanleggen of veranderen".
- ad 5. Voor het uitzetten van het perceel en peilhoogtes kunt u contact opnemen met de afdeling landmeten. Zij zijn bereikbaar via landmeten@breda.nl. U dient hierbij uw naam, telefoonnummer, adresgegevens en zaaknummer te vermelden.
- ad 6. U dient bij het waterschap Brabantse Delta na te gaan of er vergunningen of toestemmingen benodigd zijn voor het lozen van grondwater. Voor meer informatie:
www.brabantsedelta.nl/algemeen/regels-en-vergunning/vergunning-of-melding-check-vooraf/lozen-grondwater/lozen-grondwater-bij-bronnering-of-bodemsanering.html.
Indien u het opgepompte grondwater wil lozen op het gemeenteriool moet u ook bij de gemeente Breda een "Melding lozing in de bodem of de riolering buiten inrichtingen" indienen via www.omgevingsloket.nl.

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.R.J. Rademakers. U bereikt hem op telefoonnummer (076) 529 40 67 of via e-mail: jrj.rademakers@breda.nl. Houdt u bij vragen het registratienummer bij de hand. Dit is nummer: Z2022-005859.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Breda,
namens dezen,

J.R.J. Rademakers
Beleidsadviseur B

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.