

**Postadres**

Postbus 90156, 4800 RH Breda

Bezoekadres

Stadskantoor
Claudius Prinsenlaan 10

de heer P. Misdorp
Lange Slagen 9
4823 LK BREDA

Uw brief

15 december 2022

Datum

20 maart 2023

Ons kenmerk

Z2022-006587

Onderwerp

Besluit omgevingsvergunning
BAG-ID: 0758100000071119

Informatie

www.breda.nl/contact
14 076

Bijlagen

5.

Geachte heer Misdorp,

Uw aanvraag

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor het verbouwen en vergroten van de woning. Het gaat om de locatie Lange Slagen 9 Breda, kadastraal bekend als gemeente Breda, sectie I – nummer 3174. Wij hebben deze aanvraag ontvangen op 15 december 2022 en geregistreerd onder nummer Z2022-006587.

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.



1. 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 perceel is gelegen binnen het gebied waarop de bestemmingsplannen 'Haagse Beemden' 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 31 januari 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 overwogen 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.

Voorwaarden constructieve veiligheid

- 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;
- 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 constructieberekeningen en tekeningen van de vloerafscheidingen (leuningen, relingen e.d.), 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: Z2022-006587.



2. 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 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 'Haagse Beemden' van toepassing is.
- Het perceel heeft hierin de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie'.
- Het perceel is gelegen binnen het gebied waarop bestemmingsplan 'Parapluplan Hospita en parkeren 2022' van toepassing is.
- Het perceel heeft hierin de bestemming 'Parkeren'.
- Het gewenste bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat in artikel 19 onder andere is bepaald dat de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrenzen minimaal 3 meter bedraagt bij twee-aaneenwoningen, geschakelde en vrijstaande woningen, met dien verstande dat deze afstand slechts aan één zijde in acht dient te worden genomen.
Door de opbouw op de aanbouw wordt het pand gezien als hoofdgebouw en hier wordt geen afstand tot de zijdelingse perceelgrens gehouden. De aanvraag voldoet hier niet aan.
- 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 lid 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) aangewezen gevallen. Op 9 januari 2023 hebben we advies ontvangen van de afdeling stedenbouw
- Wij zijn van mening dat wij medewerking kunnen verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan voor het verbouwen en vergoten van de woning. De motivering luidt als volgt:
 - De plaats van hoofdgebouwen op percelen en de aanwezigheid van tuinen is onderdeel van het ruimtelijk ontwerp van een straat, het bouwblok en de buurt. Het hoofdgebouw is het belangrijkste gebouw op het perceel en bepaalt tezamen met andere hoofdgebouwen in de straat en buurt in belangrijke mate de uitstraling van de straat en buurt. Aangebouwde bijbehorende bouwwerken moeten daarom nadrukkelijk ondergeschikt zijn aan hoofdgebouwen in het straatbeeld.
 - De uitbreiding van de aanbouw gebeurt deels voor de bestaande aanbouw. De aanbouw staat in de zijdelingse perceelsgrens. Dit is ruimtelijk akkoord omdat naast de aanbouw een brandgang is gelegen en in de bestaande situatie al een gevel op deze afstand aanwezig is. De kap van de aanbouw begint op het bestaande dak van de aanbouw. Doordat het dak van de aanbouw is voorzien van een zadeldak, is van onevenredige wandvorming naar Korte Slagen 2 niet van toepassing. Voorwaarde hierbij is wel dat de 2e bouwlaag van de aanbouw niet verder vergoot mag worden, in verband met ongewenste wandvorming.
 - De nieuwe uitbreiding blijft onder het bestaande dak van het hoofdgebouw. De dakhellingen zijn ook gelijk aan de dakhelling van het hoofdgebouw. Hierdoor sluit de aanbouw aan de bebouwingskarakteristiek van de buurt. Gezien meerdere woningen zijn voorzien van een vergelijkbare uitbreiding, ontstaat een eenduidig straatbeeld.
 - De nieuwe uitbreiding ligt ca. 2,7 meter achter de voorgevel en daarmee buiten het bouwvlak. Dit ruimtelijk akkoord omdat het bijgebouw niet te nadrukkelijk aanwezig in het straatbeeld en het onderscheid tussen hoofdgebouw en bijgebouw te onderscheiden is.



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

2. Voorschriften

Voorwaarden uitbreiding van de aanbouw

Voorwaarde hierbij is dat de 2e bouwlaag van de aanbouw niet verder vergoot mag worden, in verband met ongewenste wandvorming.

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: Z2022-006587. 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 benodigd:

1. Melding plaatsen bouwobjecten
2. Omgevingsvergunning voor het opslaan van roerende zaken inde openbare ruimte (werkkerrein)
3. Omgevingsvergunning voor een tijdelijke uitweg (bouwinrit voor bouwverkeer)
4. Uitzetten perceel en peilhoogte



- ad 1. 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 2. 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 3. 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 4. 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.

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: Z2022-006587.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Breda,
namens dezen,

J.R.J. Rademakers
Beleidsadviseur

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.