



Directie Dienstverlening

Vergunningen en Voorzieningen

A.F.A. Mermans
Laurensplein 30
4835 GX Breda

Stadskantoor

Claudius Prinsenlaan 10
Postbus 90156, 4800 RH Breda
Telefoon 14 076
Fax (076) 529 32 39
Email contact@breda.nl

Bereikbaarheid

Vanaf Breda CS: 10 minuten lopen,
Buslijnen: 8, 11, 12, 131, 401

Uw brief

Datum
20 oktober 2015

Ons kenmerk
2015/0177

Onderwerp
besluit omgevingsvergunning

Telefoon
14 076

Bijlagen
diverse

Geachte heer Mermans,

Uw aanvraag

Op 21 januari 2015 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van 20 garageboxen op de locatie Mathenestestraat ong. Breda kadastraal bekend als gemeente GNK02, sectie M nummer 1291. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer 2015/0177.

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 12 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

Geldigheid vergunning

Wij verlenen de vergunning voor onbepaalde tijd.

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;

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 28 januari 2015 verzocht de aanvraag aan te vullen. Op 2 maart 2015 hebben wij besloten uw aanvraag in behandeling te nemen.

Uw aanvraag voldoet aan de vereisten.



Tevens hebben wij de op 2 maart 2015 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:

- Commissie Ruimtelijke Kwaliteit met betrekking tot welstand en monumenten

De adviezen

Wij ontvingen hierna de volgende adviezen:

- Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit met betrekking tot welstand en monumenten d.d. 27 januari 2015

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 IJpelaar 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 27 januari 2015 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

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.

Constructieve voorschriften

Voorwaarden constructieve veiligheid:

- 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 Vergunningen en Voorzieningen. Hiertoe dient u tijdig een afspraak te maken;



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)

1. Overwegingen

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

- Het perceel is gelegen binnen het gebied waarop bestemmingsplan IJpelaar van toepassing is.
- Het perceel heeft hierin de bestemming Gemengd en Waarde - Archeologie.
- Het gewenste bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat in artikel 6 onder andere is bepaald dat de voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor: bedrijven met categorie 1 en 2 zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels; bestaande bedrijven met een hogere milieucategorie dan maximaal is toegestaan, zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels; bestaande kantoren; maatschappelijke voorzieningen; uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' maximaal 1 bedrijfs- of dienstwoning; en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' voor dienstverlening en/of wonen en dat het maximale toegestane bebouwingspercentage 50% mag bedragen. Daarnaast is in artikel 16 onder andere bepaald dat in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen niet mag worden gebouwd, anders dan uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming, met uitzondering van onder andere de bouw of uitbreiding van bouwwerken tot een oppervlakte van maximaal 100m². De aanvraag voldoet hier niet aan omdat garageboxen niet zijn toegestaan, het maximale toegestane bebouwingspercentage van 50% wordt overschreden met 2% en de bebouwde oppervlakte groter is dan 100m².
- Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a., onder 1^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking.
- Het bouwplan voldoet aan het bepaalde van artikel 16.3. van het bestemmingsplan IJpelaar waarin is bepaald dat burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen van het bepaalde in lid 16.2. indien op basis van een ingesteld archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat ter plaatse waar gebouwd gaat worden geen archeologische waarden als zodanig aanwezig zijn, dan wel dat er passende maatregelen zijn genomen om de aanwezige archeologische waarde veilig te stellen, zoals het aanbrengen van een beschermingslaag, het opgraven van de archeologische artefacten, het documenteren van de archeologische waarde of anderszins met het bevoegd gezag overeengekomen maatregelen.
- Wij zijn van mening dat wij medewerking kunnen verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan voor het bouwen van 20 garageboxen. In februari 2015 heeft een archeologisch vooronderzoek plaatsgevonden naar het mogelijk voorkomen van archeologische resten in de ondergrond. Door Cultureel Erfgoed van de gemeente Breda is een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd. In het Selectiebesluit archeologie Mathenessestraat 43 d.d. 25 februari 2015 staan de resultaten van het onderzoek. Als gevolg van de resultaten zoals genoemd in het selectiebesluit wordt het te bebouwen gedeelte vrijgegeven voor wat betreft archeologie. Een nader archeologisch onderzoek is voor het te bebouwen gedeelte dan ook niet noodzakelijk. De directe omgeving van het plangebied kent onverminderd een hoge archeologische verwachting en dient bij voorgenomen bodemingrepen archeologisch onderzocht te worden. Wanneer er bij het ontgraven van het terrein toch nog archeologische sporen aan het licht komen, dienen deze volgens de Monumentenwet 1988 binnen drie dagen te worden gemeld bij het Bureau Cultureel Erfgoed van de gemeente Breda.
- Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a., onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.



- Op grond van de specifieke voorwaarden onder artikel II onder A onderdeel 3 van het "Besluit tot het aanwijzen van categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5, derde lid Besluit omgevingsrecht (Bor) niet is vereist" welke op 19 juni 2014 is vastgesteld door de gemeenteraad, is geen verklaring vereist voor het oprichten, wijzigen of uitbreiden alsmede het gebruiken van een gebouw, inclusief gevelwijzigingen, niet zijnde woningen of zorggerelateerde woningen en/of studenteneenheden, met een maximum van 2.000m² bvo (conform NEN2580). Nu de aanvraag ook voldoet aan gestelde randvoorwaarden in het genoemd besluit is voor de aanvraag geen verklaring van geen bedenkingen vereist.
- Gelet op de ruimtelijke onderbouwing "Mathenessestraat 43 te Breda" d.d. 30 maart 2015 (zie bijlage 12) waarin wordt aangegeven dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, zijn wij van mening dat wij de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan kunnen verlenen.

Ter inzage legging

Het ontwerpbesluit heeft na publicatie op de website www.breda.nl met uw aanvraag en de bijlagen ter inzage gelegen van 16 april 2015 tot en met 27 mei 2015. Een ieder kon tijdens deze periode een zienswijze of advies over de ontwerpbeschikking indienen bij Gemeente Breda, Stadskantoor, Claudius Prinsenlaan 10, 4811 DJ Breda.

Wij ontvingen zienswijzen van:

1. Een gezamenlijk ingediende zienswijze van:
 - Dhr./mevr. A.G.M. Saelman en C.A. Provily, Valkenierslaan 222
 - Dhr./mevr. E. de Roon, Valkenierslaan 220
 - Dhr./mevr. M. Kouwenberg en H. Van den Boom, Valkenierslaan 216
 - Dhr. en mevr. Den Ridder, Valkenierslaan 214
 - Dhr. en mevr. Zuiddam, Valkenierslaan 210
 - Dhr. en mevr. J. Abbink en C. Krijnen, Valkenierslaan 208
 - Dhr./mevr. M.E.J. van 't Hof, Wolfraadstraat 4
 - Dhr./mevr. M.J. Hollanders, Amstenradestraat 3
 - Dhr./mevr. J. Ogier, Amstenradestraat 4
 - Dhr./mevr. J. Pranger, Amstenradestraat 5
 - Dhr./mevr. J. Koevoets, Amstenradestraat 6
 - Dhr./mevr. R. Schout, Amstenradestraat 7
 - Dhr./mevr. H. Janssen, Amstenradestraat 10
 - Dhr./mevr. R. van Merkom, Amstenradestraat 12
2. DAS Nederlandse Rechtsbijstand namens mevr. C.D.A.M. Hessels, Valkenierslaan 218

De zienswijzen zijn binnen de daartoe gestelde termijn ontvangen en zijn derhalve ontvankelijk.

De zienswijzen zijn kort samengevat en van een beoordeling voorzien. Indien niet alle onderdelen van de zienswijzen in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen.

1. Zienswijze diverse omwonenden

Samenvatting 1.1

In artikel 3.1.6. lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Door de gemeente wordt gemotiveerd dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling waardoor de Ladder niet van toepassing is. Reclamanten zijn van mening dat het bouwplan wel een stedelijke ontwikkeling is en dus de Ladder doorlopen moet worden. Naar aanleiding hiervan zijn zij van mening dat niet voldaan kan worden aan trede 1 van de Ladder, omdat er geen regionale behoefte bestaat aan stallingsplaatsen voor caravans en campers.

Reclamanten geven ook aan dat de afgelopen jaren meerdere bedrijfsterreinen binnen het plangebied IJpelaar getransformeerd zijn naar een woonfunctie en dat dit zichtbaar is in de directe omgeving van de onderhavige locatie. Deze ontwikkelingen sluiten aan bij de wijkfunctie en komen tegemoet aan de behoeften van de wijk; het bouwen van garageboxen voor het stallen van caravans en campers, wat reclamanten beoordelen als het vestigen van een bedrijf, versterkt het woongebied juist niet. Ook past de ontwikkeling volgens reclamanten niet in de Structuurvisie Breda 2030 en de Structuurvisie Bedrijventerreinen Breda 2020 waarin wordt aangegeven dat een integrale aanpak voor de invulling van bedrijventerreinen uitgangspunt is.

Beoordeling

Ad 1.1.

Bij elk ruimtelijke besluit moet gemotiveerd worden of toepassing moet of kan worden gegeven aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, zoals dit is opgenomen in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bor). In lid 2 is aangegeven dat in de toelichting van het plan ingegaan moet worden op de werking van de Ladder indien het betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In het plan voor de Mathenessestraat is in de ruimtelijke onderbouwing uitvoerig in gegaan op de Ladder en de conclusie luidt dat deze voor onderhavig plan niet van toepassing is.

De motivering hiervoor is dat het perceel ligt in een gebied met de bestemming 'gemengd', waarin is bepaald dat allerlei vormen van bedrijvigheid rechtstreeks zijn toegestaan en waarbij het perceel voor 50% bebouwd mag zijn/worden. Na realisering van de garageboxen wordt het bebouwingspercentage overschreden met 1,7% en dat komt neer op 33 m².

Deze overschrijding met 33 m² kan gezien worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waarvoor de Ladder toegepast moet worden; dat is namelijk het extra ruimtebeslag ten opzichte van de mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan.

Uit uitspraken van de Raad van State (o.a. 23 april 2014, nummer 201306183/1/R3) blijkt echter dat pas van een nieuwe stedelijke ontwikkeling gesproken kan worden als het betreft bebouwing van 400 m² of meer. Daarvan is hier geen sprake.

Daarnaast is van belang om te beoordelen of bij verruiming van de gebruiksmogelijkheden van het perceel, waar hiervan sprake is, er nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt. Dat is hier niet aan de orde, omdat het huidige bestemmingsplan al een ruimtebeslag van in totaal 50% toelaat. De stelling van reclamanten dat het hier gaat om uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein is dan ook niet juist, omdat het geldende plan al een grote uitbreiding mogelijk maakt.

Dat in de afgelopen jaren meerdere bedrijfspercelen zijn getransformeerd naar functies die volgens reclamanten beter aansluiten bij de behoefte van de wijk, doet niet af aan het gegeven dat het hier een locatie met een bestemming 'gemengd' betreft, waar kleinschalige bedrijfsactiviteiten, passend in een woonwijk, rechtstreeks mogelijk worden gemaakt.

De locatie ligt in een zogenaamd consolidatiegebied, waarbij het erom gaat dat de aard van het ruimtegebruik en de ruimtebeleving niet of nauwelijks worden gewijzigd. Het plan past in dit uitgangspunt, omdat het een terrein is dat geschikt en bestemd is voor kleinschalige bedrijvigheid, passend in een woonomgeving; het zorgt voor diversiteit en differentiatie in de wijk.

Samenvatting 1.2

Reclamanten vragen zich af of de garageboxen wel verhuurd zullen worden. Vergelijkbare garageboxen worden door aanvrager verhuurd voor veel hogere prijzen dan de gangbare prijzen voor opslag/stalling van caravans en campers. Zij zijn hierdoor van mening dat de ontwikkeling niet getuigt van zorgvuldig ruimtegebruik.

Beoordeling**Ad 1.2**

De door reclamanten benoemde, vergelijkbare garageboxen zijn bedrijfsverzamelgebouwen op bedrijventerreinen. Deze bedrijfsgebouwen hebben ruimere afmetingen en mogen voor andere doeleinden gebruikt gaan worden. De verhuurprijzen zullen hierdoor waarschijnlijk niet vergelijkbaar worden. Daarnaast betreffen de gangbare prijzen, die reclamanten noemen voor stalling van caravans en campers, open stallingen in loodsen waar huurders geen eigen opslagbox hebben voor het stallen van hun caravan of camper.

Samenvatting 1.3

Door het creëren van de opslagruimten ontstaat er een continue bedrijvigheid op het terrein, niet meer beperkt tot de kantooruren zoals bij de andere bedrijven aan de Mathenessestraat. Geluidshinder, geurhinder, lichtvervuiling, verkeershinder en verkeersonveiligheid zullen hierdoor drastisch toenemen, waardoor het woongenot wordt aangetast.

Beoordeling**Ad 1.3**

Gezien de grootte van de garageboxen van 35 m² zijn zij niet geschikt voor andere doeleinden dan opslag. De bedrijvigheid op de locatie zal daarom voornamelijk bestaan uit het brengen en ophalen van de caravans en campers e.d. Op de locatie worden 20 garageboxen gerealiseerd. Als gemiddelde wordt gerekend dat mensen maximaal 3 maal per jaar met hun caravan op vakantie gaan. Dit levert dus 6 voertuigbewegingen op per garagebox per jaar. In vergelijking met de op basis van het bestemmingsplan toegestane functies wordt hierdoor verwacht dat juist veel minder hinder naar de omgeving zal ontstaan. Gezien deze beperkte hinder is het ook aanvaardbaar dat buiten kantooruren caravans worden gehaald of gebracht.

In de garageboxen zal geen elektriciteit noch een voorziening voor het gebruik van water worden aangebracht. Dit geeft al aan dat de garageboxen alleen gebruikt kunnen worden voor het stallen van campers en caravans e.d., derhalve opslag, en dat er niet gewerkt kan worden, behoudens werk waarvoor geen elektriciteit en water nodig is.



De inrichting van het terrein is voorts zodanig dat dit niet uitnodigt om op het binnenterrein, nodig voor het in- en uitrijden van de auto's, geborreld dan wel gebarbecued gaat worden. Daar zijn geen voorzieningen voor en de ruimte nodigt daartoe niet uit.

Samenvatting 1.4.

Niet duidelijk is of in de randvoorwaarden verplicht wordt gesteld dat gastanks tijdens de opslag verwijderd moeten zijn. Reclamanten denken dat aanvrager nimmer kan garanderen dat er geen gasflessen op het terrein aanwezig zijn. Als er gasflessen in de caravans blijven staan, valt het bedrijf in een zwaardere milieucategorie en is de aan te houden afstand tot de woningen waarschijnlijk groter dan 10 meter.

Beoordeling

Ad 1.4

De garageboxen mogen gebruikt worden voor opslag van campers e.d. Natuurlijk kan het zijn dat zich daarin ook gasflessen bevinden, zoals iedereen dat in zijn of haar schuur/garage heeft. In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat een garagebox (welke niet specifiek benoemd is in de bedrijvenlijst) nog het meest vergelijkbaar is met een parkeergarage of autoparkeerterrein en dat zijn categorie-2 bedrijven waarvoor een richtafstand geldt van 10 meter.

Het al dan niet aanwezig zijn van een gasfles in een caravan of camper maakt niet dat een garagebox nu in een hogere bedrijfscategorie valt.

Samenvatting 1.5

Er wordt niet aangegeven of er toezicht wordt gehouden op wat er gebeurt op het terrein. Omdat de boxen worden voorzien van gas, elektra en riolering is het denkbaar dat op het terrein ook zal worden gesleuteld aan de voertuigen of dat er andere activiteiten worden ontplooid. Daarnaast is niet duidelijk of het terrein dag en nacht toegankelijk wordt gemaakt en wie er allemaal toegang hebben. Hierdoor ontstaat er een risico op sociale onveiligheid en overlast.

Beoordeling

Ad 1.5

Het terrein wordt afgesloten met een elektrisch hek en de (toekomstige) eigenaren van de garageboxen krijgen een sleutel om het terrein te betreden. Het is dus niet voor anderen toegankelijk. Daarnaast is al aangegeven dat de garageboxen niet voorzien worden van gas, water en licht en dat het daardoor niet reëel is te verwachten dat er ter plaatse andere activiteiten zullen gaan plaatsvinden. Natuurlijk kan er aan een camper/caravan gesleuteld worden, maar dat zal zonder de aanwezigheid van water en elektriciteit hooguit beperkt worden tot klein onderhoud zijn. Dat is niet storend in de omgeving en toegestaan op een terrein voor gemengde functies. Een garagebedrijf dat op basis van het bestemmingsplan is toegestaan op de locatie mag deze activiteit immers ook uitvoeren.

Samenvatting 1.6

Ook door de hoogte van de boxen wordt gevreesd voor andere activiteiten in de boxen dan waarvoor nu vergunning is aangevraagd. Een hoogte van 4,8 meter is niet nodig voor de opslag van caravans, zeker gezien het feit dat de toegangsdeuren 3,5 meter hoog worden. Daarnaast geeft de hoogte van 4,8 meter ook meer zichtvervuiling.

Gezien de vrees voor niet vergunde activiteiten op het terrein wordt verwacht dat handhaving in de toekomst aan de orde zal zijn. Het bevordert het leefgenot niet als de gemeente steeds verzocht moet worden om handhavend op te treden; men ziet liever dat op voorhand wordt voorkomen dat handhaving moet worden toegepast.

Beoordeling

Ad 1.6

De garageboxen zullen inderdaad hoger zijn de normale garageboxen die overal in woonwijken aanwezig zijn, juist omdat ze bedoeld zijn voor campers en caravans. Deze zijn nu eenmaal hoger dan personenauto's. Op het perceel mag op basis van het geldende bestemmingsplan een hoogte van bebouwing gerealiseerd worden van maximaal 7 meter en het bouwplan blijft hier ruim onder.

De garageboxen zullen vanaf de woningen van reclamanten (waarbij wordt geoordeeld vanuit de leefruimten beneden en de tuinen, dus de normale verblijfsruimten) aan de Valkenierslaan grotendeels qua zicht wegvallen achter de bestaande bijgebouwen welke achter in de tuinen van deze woningen staan. Slechts voor een klein deel zullen de garageboxen zichtbaar zijn tussen de puntdaken van de bijgebouwen. Dat gebouwen in een stedelijke omgeving zichtbaar zijn vanaf buurpercelen is heel gebruikelijk en aanvaardbaar. Er bestaat in een stedelijk gebied geen recht op uitzicht.

Zoals al is aangegeven is het niet de verwachting, gezien de inrichting van het terrein, het betreden van het terrein via een elektrische toegangspoort en door het ontbreken van gas, water en licht (behoudens voor buitenverlichting), dat er andere activiteiten dan inderdaad alleen opslag zal plaatsvinden.

Mochten er toch activiteiten plaatsvinden die niet aanvaardbaar zijn, dan is handhaving daarvan het geëigende instrument.



Samenvatting 1.7

Het bouwplan draagt niet bij aan de ruimtelijke kwaliteit. De locatie bestaat nu uit een grasveld met bomen en struiken. Dit zal volledig worden verhard en bebouwd met eenvormige golfplaten garageboxen. Bijgesloten zijn foto's van vergelijkbare boxen. Dergelijke industriële bouw vinden reclamanten in een woonwijk ontoelaatbaar.

Beoordeling

Ad 1.7

Het is juist dat de huidige situatie een onbebouwd perceel is met veel groen en dit zal door realisering van het bouwplan veranderen. Gezien de bestaande bouw mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan al biedt, is het echter niet de bedoeling van het bestemmingsplan om het perceel onbebouwd te laten. Voor een oordeel over het uiterlijk en de architectuur van een bouwplan wordt advies gevraagd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (voorheen Welstandscommissie) en zij heeft op 27 januari 2015 een positief advies afgegeven.

Samenvatting 1.8

In de aanvraag is nog geen kapvergunning opgenomen, maar reclamanten willen nu vast kenbaar maken dat op basis van de bomenverordening alleen een kapvergunning mag worden afgegeven als de bomen geen waarde hebben. Naar mening van reclamanten zijn de bomen zeer waardevol voor wat betreft natuur- en milieuwwaarden voor vogels, vleermuizen en insecten, ze zijn beeldbepalend voor de bewoners van de Valkenierslaan en de achterliggende wijk en de gemeente heeft ook verplichtingen op het gebied van compensatie van CO2-uitstoot.

Beoordeling

Ad 1.8

Indien bomen op het terrein aanwezig zijn die vergunningplichtig zijn, zal hiervoor een kapvergunning aangevraagd moeten worden. Deze procedure staat los van de huidige planologische procedure en in het kader van die procedure kunnen reclamanten reageren.

De gemeente is overigens bezig met een nieuwe Bomenverordening en heeft daartoe een Ontwerpkaart Vergunningplichtige bomen opgesteld. Deze kaart zal binnenkort ter inzage worden gelegd en op deze kaart zijn de bomen op het terrein als niet-waardevol aangewezen. Een ieder kan te zijner tijd reageren op de ontwerpkaart.

Samenvatting 1.9

Volgens de uitgevoerde quickscan Flora en fauna zou er binnen en nabij het plangebied geen leefgebied dan wel voortplantingsgebied in de vorm van vijvers of sloten voor amfibieën of vissen aanwezig zijn. Aangezien er in de tuinen van Valkenierslaan 214 en 222 vijvers zijn waarin o.a. alpenwatersalamanders, bruine en groene kikkers leven en zich voortplanten is dit onjuist. Volgens de quickscan komen uitsluitend redelijk algemene plant- en diersoorten voor waarvoor geen ontheffing van de Flora en faunawet nodig is. Vleermuizen zouden de locatie uitsluitend gebruiken als foerageergebied. De aanwezigheid van klimop in enkele van de te kappen bomen is echter een indicatie dat deze dienen als vaste rust- of verblijfplaats van vleermuizen.

Beoordeling

Ad. 1.9

In het plangebied zijn geen wateren aanwezig die als vaste rust- en verblijfplaats kunnen dienen voor beschermde amfibieën en vissen.

Het is mogelijk dat er in de tuinen van Valkenierslaan 214 en 222 wel vijvers aanwezig zijn. Vanaf de luchtfoto is dit namelijk niet te controleren. Indien deze tuinvijvers er inderdaad zijn moeten ze wel vrij zijn van vis om als leefgebied voor amfibieën te fungeren, wat zelden het geval is; vis eet namelijk de eieren en larven van amfibieën.

Daarnaast zijn er geen waarnemingen van alpenwatersalamanders bekend in dit deel van de stad zover dit betreft de bebouwde omgeving. Het is echter nooit 100% uit te sluiten. Bruine en groene kikkers zijn algemener en indien de vijvers visvrij zijn is het aannemelijk dat die er ook daadwerkelijk voorkomen. Indien er in deze tuinvijvers toch amfibieën voorkomen zal het landhabitat van deze amfibieën in de directe omgeving zijn van de tuinvijver, wat bijna altijd betekent dat ze in de tuin zelf verblijven en niet op een naastgelegen perceel.

Het voorkomen van klimop in de te kappen bomen is geen indicatie dat er ook vaste rust- of verblijfplaats van vleermuizen aanwezig zijn: vleermuizen huizen in holten en achter loshangend schors.

Vanwege het bovenstaande heeft de gemeente dan ook geen reden om te twijfelen aan de kwaliteit van deze Flora en fauna quickscan.

Samenvatting 1.10

Gesteld wordt dat voor de caravanstalling een minimale afstand van 10 meter tot gevoelige objecten moet worden aangehouden. De meeste van de aangrenzende percelen aan de Valkenierslaan hebben tegen de achterste perceelgrenzen tuinhuizen staat die met enkele aanpassingen geschikt zijn als mantelzorgwoning. Met de komst van de garageboxen wordt echter niet meer voldaan aan de minimaal in acht te nemen afstand tot deze



woningen. In dit opzicht zou het maatschappelijk belang zwaarder moeten wegen dan het belang van de initiatiefnemer. Om deze reden wordt ook bezwaar gemaakt tegen de overschrijding van het bebouwingspercentage van 1,7 %. Indien dit niet wordt toegestaan kan de afstand van de boxen tot de aangrenzende percelen worden vergroot, waardoor er op een verantwoorde wijze toekomstige mantelzorgwoningen kunnen worden gerealiseerd.

Beoordeling

Ad. 1.10.

Sinds de laatste wijziging van het Besluit omgevingsrecht (Bor) van 1 november 2014 mogen bestaande bijgebouwen vergunningsvrij worden gebruikt voor mantelzorg. Dit is geregeld in Bijlage 2 van het Bor, Hoofdstuk II, artikel 2 sub 22.

Het gegeven dat door het nieuwe bouwplan de garageboxen op de erfgrans worden gerealiseerd heeft dus geen invloed op het eventuele gebruik van de bestaande bijgebouwen van bezwaarmakers.

Samenvatting 1.11

De voorgenomen activiteit zal het aantal verkeersbewegingen doen toenemen. Gesteld wordt dat deze toename te verwaarlozen zal zijn. In de vakantieperiode, wanneer er veel kinderen op straat spelen, zullen er echter piekmomenten optreden. Daarbij gaat het om personenauto's met caravans of campers met minder overzicht tijdens manoeuvres, waardoor er gevaarlijke verkeerssituaties kunnen ontstaan. Indien het terrein ook gebruikt gaat worden door bedrijven met dagelijks verkeer zal de toename van verkeersbewegingen alleen maar groter zijn.

Beoordeling

Ad. 1.11

De 20 garageboxen met daarbij het aan- en afrijden van en naar het terrein leveren voor de verkeersdoorstroming en verkeersveiligheid geen problemen op. Men mag verwachten dat de personen die rijden met een camper, caravan of aanhangwagen met deze voertuigen overweg kunnen. Daarmee is dit verkeer niet onveiliger dan eenvoudige personenwagens of zelfs vrachtwagens of andere zwaardere voertuigen.

Daarnaast is de kans verwaarloosbaar dat er meer dan een paar garageboxen tegelijkertijd verkeer trekken, ook in vakantieperiodes. De Mathenesestraat kan deze extra hoeveelheid verkeersbewegingen aan.

Samenvatting 1.12

Er zal ook sprake zijn van geluids- en stankoverlast door de in- en uitrijdende wagens.

Beoordeling

Ad. 1.12

Dit zal niet meer zijn dan in een gewone situatie waarin auto's af- en aanrijden in de Mathenesestraat. Het betreft maximaal 20 auto's met camper, caravan en/of aanhangwagen, die niet allemaal tegelijkertijd zullen aan- en afrijden en de vrees voor onaanvaardbare geluids- en stankoverlast is niet aan de orde.

Samenvatting 1.13

Reclamanten vragen zich af wat het maatschappelijk belang is van dit bouwplan. Waarom zou de gemeente medewerking verlenen aan de komst van een bedrijf dat in geen enkele mate bijdraagt aan het vergroten van de werkgelegenheid.

Beoordeling

Ad. 1.13

Bij een ingekomen verzoek om vergunning moet de gemeente oordelen of een dergelijk verzoek past in een bestemmingsplan dan wel of het ruimtelijk-planologisch aanvaardbaar is op de gevraagde locatie en hoeft niet te oordelen over het maatschappelijk belang van een aanvraag.

Samenvatting 1.14

Door het realiseren van het bouwplan zijn reclamanten van mening dat ze planschade oplopen. De kans is groot dat hun huizen in waarde gaan dalen. Op voorhand wordt aangegeven dat voor opgelopen planschade de gemeente aansprakelijk zal worden gesteld.

Beoordeling

Ad. 1.14

Indien reclamanten menen dat door de realisering van het bouwplan hun woningen in waarde dalen kunnen ze te zijner tijd een verzoek om planschade indienen bij het college. Deze zal het verzoek in handen stellen van een onafhankelijke adviseur. Voor het indienen van een verzoek om planschade zijn legeskosten verschuldigd.



2. Zienswijze DAS Nederlandse Rechtsbijstand namens mevr. C.D.A.M. Hessels, Valkenierslaan 218

Samenvatting 2.1

Door gemeente wordt gesteld dat toetsing aan de Ladder van duurzame verstedelijk niet vereist is, doordat uitsluitend gekeken wordt naar de overschrijding van het aantal vierkante meters dat buiten het bebouwingspercentage van 50 valt. Er dient echter ook te worden gekeken naar het creëren van het nieuwe - en ter plaatse vreemd - gebruik. Deze functiewijziging maakt dat er wel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Beoordeling 2.1

Voor een oordeel over deze zienswijze verwijzen wij naar het gestelde onder beoordeling ad 1.1.

Samenvatting 2.2

Uit de ontwerp omgevingsvergunning blijkt onvoldoende waarvoor de 20 garageboxen gebruikt mogen worden. Waarborgen dat de boxen alleen maar voor het stallen van campers en caravans gebruikt zullen worden zijn er niet. Reclamant vreest dat de boxen ook gebruikt zullen worden door bedrijven als werkplaats of opslagplaats. Dit gebruik zal een geheel andere ruimtelijke uitstraling krijgen.

Beoordeling 2.2.

Voor ons oordeel hieromtrent verwijzen wij naar het gestelde onder beoordeling 1.3.

Samenvatting 2.3.

Op basis van de Nota Parkeer- en Stallingsbeleid moet op eigen terrein voorzien zijn in 5,56 parkeerplaatsen. Deze parkeerbehoefte is echter geheel gericht op de garageboxen. Met de bestaande bebouwing van ca. 210 m² is hierbij geen rekening gehouden. In de ruimtelijke onderbouwing wordt vermeld dat binnen het plangebied voldoende ruimte aanwezig is om te voldoen aan de parkeereis. Gelet op het beoogde gebruik kunnen ter hoogte van de inrit en draai naar de garageboxen geen parkeerplaatsen worden geprojecteerd, waardoor onvoldoende ruimte overblijft voor de benodigde parkeerplaatsen.

Beoordeling 2.3.

De bestaande bebouwing maakt gebruik van de reeds aanwezige parkeerplaatsen ten oosten van dit gebouw. Parkeren ten behoeve van de nieuwe garageboxen kan geschieden zowel op het verharde terrein tussen de nieuwe garageboxen als ook op de ruimte achter het bestaande gebouw. In totaal is meer dan voldoende plaats aanwezig conform de parkeernorm.

Belangenafweging

Dit is de belangenafweging die wij hebben gemaakt

Gezien het feit dat het perceel in het huidige bestemmingplan de bestemming 'gemengd' heeft waarop bedrijvigheid al mogelijk is en gezien de zeer geringe overschrijding van het toegestane bebouwingspercentage, en onder afweging van de belangen van aanvrager enerzijds en de belangen van bezwaarmakers anderzijds zijn wij van mening dat het voorgenomen bouwplan aanvaardbaar is op deze locatie. De zienswijzen leiden dan ook niet tot aanpassing of weigering van de plannen.

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 22 oktober 2015

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.

Overige benodigde vergunningen:

Naast deze vergunning is het mogelijk dat u ook nog andere vergunningen nodig heeft. Zorgt u dus voor de volgende toestemmingen:

- Kapvergunning (indien van toepassing)

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 gebruiken? Dan kunt u bezwaar aantekenen. Hoe u dit doet, leest u op de nota.

Met het verkrijgen van deze omgevingsvergunning voor bouwen heeft u nog geen toestemming voor het aansluiten op het gemeenteriool.

Deze toestemming moet u separaat aanvragen, dit maakt geen onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Het daarvoor bestemde aanvraagformulier en overige informatie betreffende het aanvragen van een toestemming voor het aansluiten op het gemeenteriool kunt u vinden op onze gemeentelijke website.

Zie www.breda.nl/product/rioolaansluiting.

Publicatie

Dit besluit publiceren wij via de website www.breda.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 ons besluit? Dan kunt u terecht bij uw contactpersoon, dhr. N.A.C. Schellekens. U bereikt hem op maandag t/m donderdag van 09.00 tot 12.00 uur en van 14.00 tot 16.00 uur op telefoonnummer (076) 529 37 01 of via e-mail: nac.schellekens@breda.nl. Houdt u het registratienummer van de aanvraag bij de hand. Dat is 2015/0177.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders

Beleidsadviseur A
N.A.C. Schellekens

Dit bericht is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Ter informatie of ter inzending:

- Formulier "kennisgeving aanvang bouw"
- Formulier "kennisgeving gereedmelding bouw"