



Directie Dienstverlening

Vergunningen en Voorzieningen

Duursteen B.V.
T.a.v. de heer R. Schul
Baarschotsestraat 22
4849 BL Dorst

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

2 maart 2016

Ons kenmerk

2014/2892

Onderwerp

Besluit omgevingsvergunning

Telefoon

14 076

Bijlagen

-

Geachte heer Schul,

Uw aanvraag

Op 23 december 2014 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van 28 garageboxen op de locatie Rozenlaan ong. Breda kadastraal bekend als gemeente Ginneken 2, sectie I, nummer 8302. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer 2014/2892.

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 11 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.

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).

Uw aanvraag voldoet aan de vereisten.

Tevens hebben wij de op 14 en 25 augustus 2015 en 23 september 2015 ingekomen stukken betrokken bij dit besluit.



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.
- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 20 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.

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

- U dient te bouwen overeenkomstig het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening 2007.

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.

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 Ginneken van toepassing is.
- Het perceel heeft hierin de bestemming wonen en waarde archeologie.
- Het gewenste bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat in artikel in artikel 17.2.3 onder e onder 4 is bepaald dat bijgebouwen zowel aangebouwd als vrijstaand mogen worden gebouwd met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen maximaal 60 m2 mag bedragen. Het verzoek voldoet hier niet aan omdat men voornemens is garageboxen met een oppervlakte van 488 m2 te realiseren.
- Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a., onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bestemmingsplan 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 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 zorg gerelateerde woningen en/of studenteneenheden, met een maximum van 2000m² bvo. Nu het plan ook voldoet aan gestelde randvoorwaarden in het genoemd besluit is voor het plan geen verklaring van geen bedenkingen vereist.

- Ten aanzien van de waarde archeologie is een programma van eisen opgesteld, rozenlaan 93 t/m/ 99 d.d. 23 september 2015 zie bijlage 11.
- Gelet op de ruimtelijke onderbouwing "met betrekking bouw garageboxen Rozenlaan 93,95,97 ,99" d.d. 25 augustus 2015, 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.

2. voorschriften

Aan de omgevingsvergunning kunnen met het oog op het belang welke is aangegeven voor de activiteit gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit bij of krachtens artikel 2.12 voorschriften worden verbonden. Wij hebben besloten de volgende voorschriften te verbinden:

- Het plan dient uitgevoerd te worden conform het programma van eisen Rozenlaan 93,95,97 ,99" d.d. 25 augustus 2015 zie bijlage 11. Indien gewenst kan de uitvoering t.z.t gebeuren door het gemeentelijk archeologisch veldteam.

Ter inzage legging

Het ontwerpbesluit heeft na publicatie op de website www.breda.nl met uw aanvraag en de bijlagen ter inzage gelegen van 15 oktober 2015 tot en met 25 november 2015. Een ieder kon tijdens deze periode een zienswijze of advies over de ontwerpbeschikking indienen bij Gemeente Breda, Stads kantoor, Claudius Prinsenlaan 10, 4811 DJ Breda.

Wij ontvingen zienswijzen van:

1. Wijkraad Ginneken=Ginneken
2. W.A. van den Berk, Bloemstraat 12, mede namens o.a. bewoners Rozenlaan 91 en 91a en erven Van den Berk
3. W.J.H. Struijlaart, Dillenburgerstraat 49
4. J. Schwennicke & Z. Smit, Rozenlaan 106
5. B.M.J. Hermeler, namens bewoners Van Gaverenlaan 2 t/m 14

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 Wijkraad Ginneken=Ginneken

Samenvatting 1.1.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt als motivatie voor het bouwen van de garages aangehaald de parkeerdruk in het Ginneken. De Wijkraad is het hier niet mee eens. Circa 80% van de garageboxen tussen de Prins Hendrikstraat en de Duivenvoordenlaan wordt gebruikt voor opslag en de auto's staan gewoon op straat. Zelfs huishoudens met 2 auto's parkeren niet in de garageboxen. Reden waarom reclamant pleit voor een 'openlucht'-stalling. Daarnaast bevindt zich om de hoek bij de Rozenlaan het Schoolakkerplein en daardoor is er geen sprake van parkeerdruk.

Beoordeling

Ad 1.1.

In totaal 3 garageboxen zullen te zijner tijd behoren bij de nog nieuw te bouwen woningen. De overige 25 garageboxen zullen worden verkocht cq verhuurd aan bewoners uit de buurt; op deze wijze kan er een verlichting van het parkeren in de directe omgeving ontstaan. Het Schoolakkerplein ligt op 150 meter afstand van de Rozenlaan, maar over het algemeen parkeert men de auto het liefst zo dicht mogelijk bij de woning en dit bouwplan biedt hiervoor een kans voor direct omwonenden. Daarnaast is het natuurlijk ook mogelijk de boxen te gebruiken voor opslag.



Samenvatting 1.2.

Het betreffende binnenterrein is belangrijk als groene long en die zijn er te weinig in het Ginneken. In de ruimtelijke onderbouwing wordt voorts gesproken over de aanleg van 'weelderig groen', doch reclamant vindt dit niet van toepassing op een groenstrook van een stoeptegel breed waar alleen onkruid zal groeien.

Beoordeling

Ad 1.2.

In het voorheen geldende bestemmingsplan Breda-Zuid waren op deze locatie garageboxen toegestaan. Per abuis is dit in het nu geldende bestemmingsplan Ginneken niet overeenkomstig opgenomen. Dit betekent dat al onder het vorige bestemmingsplan geen sprake was van behouden van deze locatie als achtertuin of groenlocatie. De locatie is bovendien privéterrein en derhalve geen terrein dat openbaar toegankelijk is en om die reden maakt het geen deel uit van het netwerk van openbaar groen.

Het betreft voorts niet het *aanbrengen* van een strook 'weelderig groen'. Aan de zuidzijde zal een strook grond aan de bewoners van de huizen aan de Dillenburgstraat overgedragen worden. Op deze strook zijn namelijk opgaand groen en bomen aanwezig die in de praktijk al bij de aanliggende achtertuinen betrokken zijn. De achtertuinen blijven op deze wijze gehandhaafd en dit is het 'weelderig groen' wat aangegeven staat in de ruimtelijke onderbouwing.

Samenvatting 1.3.

Reclamant vraagt voorts naar de bereikbaarheid van de brandweerauto en 2^e vluchtingang achterin.

Beoordeling

Ad 1.3.

De aanvraag omgevingsvergunning is ter toetsing voorgelegd aan de brandweer en deze is akkoord. Er is geen 2^e vluchtingang nodig en de bereikbaarheid voor de brandweer is gegarandeerd.

Samenvatting 1.4.

Ook geeft reclamant aan dat van de voorgenomen vervanging van de woningen nog niets te vinden is in de vergunning.

Beoordeling

Ad 1.4.

Deze constatering is terecht. De vergunning betreft de aanvraag voor het bouwen van de garageboxen en niet tevens ook de drie nieuwe woningen. De woningen passen rechtstreeks in het geldende bestemmingsplan en hiervoor hoeft geen procedure gevoerd te worden waarbij afwijken van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Te zijner tijd zal hiervoor apart een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Samenvatting 1.5.

Tenslotte stelt reclamant voor een ander plan te maken, bijv. (fietskar)berging aan het eind van het terrein en parkeren tussen bomen op half verhard 6kantraster grastegels.

Beoordeling

Ad 1.5.

De aanvraag ziet op het bouwen van 28 garageboxen en drie parkeerplaatsen op een privéterrein. Dit verzoek van de aanvrager is door de gemeente getoetst aan regelgeving en beleid. Vanuit dit oogpunt kan de gemeente hierin meegaan en is er geen aanleiding een ander plan te toetsen.

2. Zienswijze W.A. van den Berk

Samenvatting 2.1.

Volgens de ruimtelijke onderbouwing, zie paragraaf 3.2., bedraagt de breedte van de inrit van en naar de te bouwen garages 3 meter. Dit is niet juist, de breedte nabij straatniveau is 2,77 meter en op 7,2 meter diepte, gemeten vanuit de voorgevel van het pand Rozenlaan 91, bedraagt dit slechts 2,32 meter. Het is daardoor onmogelijk om in een vlotte stroming vanuit de openbare weg deze inrit in en uit te draaien. Men zal op de openbare weg met het voertuig meerdere keren moeten steken. Dit kan alleen op het midden van de weg. De uitgaande voertuigen staan bij het uitrijden voor een groot gedeelte op de rijbaan en kunnen ook hier niet haaks de weg oprijden. Ook dit belemmert een vrije doorgang voor voetgangers, fietsers en motorvoertuigen. Dit klemt te meer nu de Rozenlaan eenrichtingsverkeer heeft en al de bovengenoemde handelingen verricht zullen gaan worden ter hoogte van de woningen 91 en 91a.

Beoordeling

Ad 2.1.

Het is juist dat de breedte van de inrit is iets minder dan 3 meter is, maar deze is voldoende breed voor de doorgang van een auto. Ter plaatse van de huidige, te slopen woningen Rozenlaan 93 t/m 99 zal de ontwikkelaar drie woningen gaan realiseren met een zogenaamde beuk- of breedtemaat van 6.80 meter. Dit betekent een bruto breedtemaat (inclusief spouwbladen) van 20.9 meter.



Aangezien het perceel voor de drie nieuwe woningen aan de voorzijde in totaal 24.8 meter breed is, betekent dit dat er circa 3.9 meter over is voor de inrit. Ook op het smalste deel van de oprit zal de breedte circa 3.25 meter gaan bedragen.

De bouw van de woningen en de garages zal in één bouwstroom geschieden. Tussen de straat en het huidige hekwerk is het trottoir 4.3 meter breed. Hierdoor is het voertuig al ingedraaid voordat de smallere inrit begint, waardoor steken niet of nauwelijks nodig is.

Samenvatting 2.2.

De garages zullen uit economische overwegingen verhuurd worden en dat is dus niet persé aan een geselecteerde groep uit de wijk, die de plaatselijke situatie goed kent. De conclusie dat de bestaande parkeerdruk door het bouwen van de garages ontlast zal worden, is uit de lucht gegrepen en nergens op gebaseerd. Het afgeven van de vergunning zal de verkeersdruk eerder doen toenemen. De verkeersdruk voor langzaam verkeer is al toegenomen door de opening van de school aan de Viandenlaan.

Beoordeling

Ad 2.2.

De ontwikkelaar heeft de bedoeling de garageboxen in eerste instantie te verkopen aan omwonenden of bewoners uit de directe omgeving. De garages zullen mogelijk ook gebruikt worden voor opslagdoeleinden (met name door huurders die niet direct in de buurt wonen), waardoor niet op voorhand vaststaat dat deze allemaal voor het stallen van auto's gebruikt zal worden.

Het parkeren van auto's zal zich verplaatsen van de straten uit de omgeving naar het nieuwe terrein. Het bouwplan zal mogelijk voor wat extra verkeersbewegingen zorgen, maar dit zal in vergelijking met de huidige situatie gering zijn en niet voor onaanvaardbare toename leiden.

Samenvatting 2.3.

In de toekomst zullen de woningen aan de Rozenlaan 93,95 en 97 worden gesloopt en vervangen. De diepte van de gesitueerde in- en uitrit zal circa 25 meter bedragen en de inrit is omsloten door de bestaande zijgevel van nummer 91/91a en de zijgevel van de vervangende woningen. Een omsloten ruimte met een afmeting van 25 x 2,32 zal een 'schoorsteeneffect' veroorzaken van afvoergassen, veroorzaakt door motorvoertuigen die wachten op een vrije doorgang. Dit zal stank- en gezondheidsoverlast veroorzaken op het direct daarboven aanwezige balkon van de Rozenlaan 91a.

Reclamant vindt niet dat de situatie vergeleken kan worden met de woonerven aan o.a. de Ginnekenweg en de Raadhuisstraat. De inritten daar zijn echter veel breder, namelijk respectievelijk 5,85 en 3,81 meter, de openbare weg is breder en de woningen staan verder van de weg af.

Beoordeling

Ad 2.3.

Auto's kunnen elkaar niet passeren bij de inrit, dus zullen op elkaar moeten wachten. Een aantal van 28 garageboxen levert niet dusdanige verkeersbewegingen op dat dit veel zal voorkomen. Indien er al gewacht moet worden op elkaar zal dit aan de straatzijde zijn of op het terrein met de garages. Er zal niet gewacht worden nabij het balkon, omdat hier al het smalle gedeelte van de inrit ligt.

3. Zienswijze W.J.H. Struijlaart

Samenvatting 3.1.

In het Breda Bericht staat aangegeven dat de grondslag voor de vergunning is artikel 2.1 lid 1 sub a, onder 3° Wabo. Dit artikel bestaat niet, bedoeld zal worden 2.12. lid 1 sub a, onder 3° Wabo.

Er is een vergunning nodig voor de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan', maar ook voor de activiteit 'bouwen'. Reclamant gaat ervan uit dat de procedure op beide activiteiten ziet. Hij heeft op de site geen bouwtekeningen aangetroffen noch een advies van de welstandscommissie. Hij kan niet zich geen beeld vormen van het uiterlijk van het garagecomplex en kan ook niet zien of er een afsluitbaar hek bij de ingang zal worden geplaatst.

Ook komt er een aansluiting met de openbare weg; ook deze activiteit is vergunningplichtig maar hierover is niets te lezen op de website.

Beoordeling

Ad 3.1.

In het in de omgeving van de locatie verspreide Breda bericht (1 oktober 2015) staat aangegeven dat de ontwerp omgevingsvergunning met bijbehorende stukken is te raadplegen op de site van de gemeente Breda:

www.breda.nl via 'Wonen Wijken en Vervoer > Ruimtelijke plannen> Wabo-projectbesluit.

De stukken staan ook op deze site.



Eén van deze stukken is de ontwerp-omgevingsvergunning. In dit ontwerp is aangegeven dat de aanvraag en de ontwerpvergunning zien op de activiteit 'bouwen' en de activiteit 'afwijken' (pagina 1 onder 'activiteit'). Voorts is aangegeven op welke artikelen de omgevingsvergunning is gebaseerd (namelijk de artikelen 2.10 t/m 2.21 Wabo). Op pagina 2 van het ontwerpbesluit is, (een na laatste alinea) aangegeven dat de activiteit 'afwijken' is gebaseerd op artikel 2.12., eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo.

Op pagina 2 is eveneens aangegeven (onder het kopje 1. Overweging, vierde bullit) dat de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (voorheen de welstandscommissie) een positief advies heeft uitgebracht op 20 januari 2015.

Vervolgens is op pagina 4 onder 'toestemmingen en voorzieningen' aangegeven dat voor de activiteit 'in/uitrit maken' nog een omgevingsvergunning voor aangevraagd en verleend moet worden.

De bijbehorende tekeningen staan ook allemaal vermeld op de site van de gemeente Breda.

Al met al is de informatie met alle bijbehorende stukken op de site aanwezig en dit heeft reclamant kunnen inzien.

In het Breda bericht, niet verplicht en als extra service vanuit de gemeente verspreid, staat per abuis inderdaad een verkeerd artikelnummer, namelijk 'artikel 2.1 lid 1 sub a, onder 3° Wabo' in plaats van '2.12.lid 1 sub a, onder 3° Wabo'.

Zoals hierboven is aangegeven staat in de ontwerpvergunning het juiste artikelnummer genoemd.

In de bouwtekeningen staat de situering van de garages en de in- en uitrit aangegeven. De in/uitrit zal afgesloten worden met een hekwerk zodat het terrein vervolgens alleen nog toegankelijk is voor bewoners van de drie (nieuwe) woningen aan de Rozenlaan 93-99 en voor de kopers van een garage op het binnenterrein.

Samenvatting 3.2.

De ruimtelijke onderbouwing voldoet niet aan de eisen van artikel 3.1.6.Bro.

Ten aanzien van de watertoets is opgenomen dat 'een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding' moet zijn opgenomen. Dit is in paragraaf 5.4. van de ruimtelijke onderbouwing onvoldoende gebeurd. Er wordt wel iets gezegd over de voorkeursvolgorde voor het omgaan met regenwater, namelijk 'vasthouden, bergen, afvoeren' maar er wordt niets gezegd over de gevolgen van het plan in relatie tot die voorkeursvolgorde.

Na realisering van het plan zal de nu onbebouwde en vooral groene ruimte veranderen in een compleet versteende omgeving. Bij regen wordt het water onmiddellijk afgevoerd naar het riool en van 'vasthouden' is dan niet langer sprake. Dit klemmt, omdat het perceel in de richting van de Dillenburgstraat wordt begrensd door een rij grote beukenbomen en een berkenboom. Deze bomen zijn niet alleen beeldbepalend maar waarborgen ook de privacy van de bewoners in de Dillenburgstraat.

Door de versterking kan het zijn dat deze bomen het niet zullen redden en dood zullen gaan. Die zorg is al eens uitgesproken naar de projectontwikkelaar. In de ruimtelijke onderbouwing wordt hierover niet gesproken.

Beoordeling

ad 3.2.

Gezien de omvang van de terrein is niet ingezet op maatregelen van berging en infiltratie. De locatie ligt ook niet binnen een straal waar beperkend beleid op rust met betrekking tot waterhuishouding. Het plangebied beschikt, zoals het overgrote deel van Breda, over een gemengde riolering. Gelet hierop heeft het project geen gevolgen voor de waterhuishouding ter plekke. De aanwezige bomen op de grens van de Dillenburgstraat ontleen hun vochthuishouding voor het grootste gedeelte uit de onverharde tuinen van de Dillenburgstraat.

Samenvatting 3.3.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt niets gezegd over de ladder van duurzame verstedelijking. Ook als deze niet van toepassing is, had dit gemotiveerd aangegeven moeten worden.

Beoordeling

Ad 3.3.

Om de ruimte in verstedelijkt gebied zo goed mogelijk te benutten, is door het Rijk de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd (artikel 3.1.6, lid 2 Bro). De Ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. Is er een regionale behoefte.
2. Is deze behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied.
3. Zo niet, dan zoek een locatie die multimodaal ontsloten is.

De ladder is van toepassing op zwaardere functies zoals wonen, werken en detailhandel. Voor garageboxen is de ladder niet van toepassing en hoeft hier in de ruimtelijke onderbouwing ook geen aandacht aan besteed te worden.



Samenvatting 3.4.

Als geen milieueffectrapportage vereist is, moet aandacht besteed worden aan de milieueffecten van het plan. In paragraaf 5.3. van de ruimtelijke onderbouwing is wel iets gezegd over ecologie en dat de locatie niet ligt in een beschermd natuurgebied. Er wordt niet ingegaan op de effecten van het plan op de bestaande bomenrij. Het is niet ondenkbaar dat ze dood zullen gaan danwel dat ze gerooid moeten worden of schade veroorzaken aan de garages. Wie voor deze kosten opdraait, daarover wordt ook niets aangegeven.

Beoordeling

Ad 3.4.

Vanuit ecologisch oogpunt wordt ingeschat of er beschermde flora en/of fauna aanwezig kan zijn. Dit is met name het geval als het gebied onderdeel uitmaakt van een groengebied. Het gaat hier om een achtertuin, omringd door bebouwing.

De ontwikkelaar heeft de betreffende bomen in of tegen de tuinen van de Dillenburgstraat aan geïnventariseerd en het bouwplan hierop afgestemd. Zolang de ontwikkelaar eigenaar is van de bomen is zij verantwoordelijk voor de bomen.

Samenvatting 3.5.

Er had ook aandacht geschonken moeten worden aan het aspect 'sociale veiligheid'. Aan de ontwikkelaar is aangegeven dat de bewoners van de Dillenburgstraat graag zien dat het terrein afgesloten kan worden met het oog op inbraak en sociale veiligheid.

In de ruimtelijke onderbouwing moet op de ruimtelijke gevolgen ingegaan worden maar ook op het algemene veiligheidsbeleid van de gemeente.

Wordt het terrein niet afgesloten dan kan via het terrein toegang ontstaan tot de tuinen en woningen in de Dillenburgstraat. Met name niet afgesloten brandgangen en onbeveiligde binnenterreinen leiden in zijn algemeenheid tot een verhoging van inbraakcijfers bij belendende percelen. Dit blijkt ook uit een onderzoek van de opleiding Integrale Veiligheid van de Hogeschool Avans. Ook is een niet-afgesloten terrein een ideale plek voor hangjongeren.

Beoordeling

Ad 3.5.

Bij de beoordeling onder 3.1. is al aangegeven dat het terrein met een hekwerk wordt afgesloten. De vrees voor toegang voor onbevoegden of voor een hangplek voor jongeren is hierdoor niet aan de orde.

4. Zienswijze J. Schwennicke & Z. Smit

Samenvatting 4.1.

Reclamanten wonen recht tegenover de geplande uitrit tussen de woningen Rozenlaan 91 en 93, waarbij de woonkamer zich op de begane grond bevindt en de kinderslaapkamers op de eerste verdieping aan de voorzijde. De koplampen van de auto's zullen zorgen voor lichtoverlast. In de huidige situatie is dit al zo en dan is er slechts sprake van 1 auto. Bij toekomstig 31 auto's is dit straks een grote aantasting van het woongenot.

Beoordeling

Ad 4.1.

Het gaat in totaal om 28 garageboxen en, te zijner tijd, om drie nieuwe rijwoningen ter plaatse van de te slopen woningen. Het is niet de verwachting dat alle 31 auto's de hele dag door in- en uitrijden en ook staat nog niet vast dat alle garageboxen ook daadwerkelijk voor het dagelijks stallen van auto's zal worden gebruikt. Natuurlijk zal het drukker zijn met in- en uitrijden in vergelijking met de huidige situatie.

De door reclamant gevreesde lichtoverlast van auto's zal zich in de eerste plaats alleen voordoen bij het uitrijden en dan vooral op momenten dat het buiten donker is. Op andere momenten zal geen last ondervonden kunnen worden van schijnende koplampen auto's.

Daarnaast is het de vraag of het licht van koplampen van auto's direct zal inschijnen in de woonkamer en of dit inderdaad een grote aantasting is van het woongenot.

Vanuit de woonkamer op de begane grondlaag zullen de koplampen, kort, te zien zijn, omdat de auto's al snel de draaiing moeten maken. Het is echter de vraag of het licht van koplampen auto's direct zal inschijnen op de (kinder)kamers op de bovenverdiepingen; koplampen van auto's op een relatief korte afstand tot de woning schijnen naar voren en niet omhoog.

Samenvatting 4.2.

Aangegeven wordt dat het plan de parkeeroverlast zal verlichten. Reclamanten geven aan dat er geen parkeeroverlast is nu er op circa 200 meter voldoende parkeerplaatsen zijn op het Schoolakkerplein.

Beoordeling

Ad 4.2.

Voor ons oordeel omtrent dit onderdeel verwijzen wij naar 1.1.



Samenvatting 4.3.

Voor de geplande inrit lopen dagelijks honderden kinderen op weg naar en van school. Door in- en uitrijdend verkeer en toename van het aantal auto's in de smalle straat zal een onveilige situatie ontstaan.

Beoordeling

Ad 4.3.

De in/uitrit zal worden gebruikt door kopers van de garages uit de omgeving van de planlocatie. Deze zijn bekend met de plaatselijke situatie, dus ook met de vele kinderen die in deze straat van en naar school lopen. Het in- en uitrijden van en naar een garagebox zal mogelijk enkele keren per dag plaatsvinden, maar het aantal is niet zodanig dat het in de straat nu veel drukker gaat worden. De bewoners die een garagebox kopen zullen hun auto, als ze de garage inderdaad gebruiken voor het stallen van de auto, niet meer in de straat zetten en daar wordt het dan iets rustiger. Bovendien wordt de in/uitrit afgesloten met een hekwerk en een autobestuurder rijdt dan langzaam en heeft overzicht vanaf de inrit de straat in. Aangezien de te realiseren woningen circa 1.5 meter naar achteren geplaatst zullen gaan worden, ontstaat er meer overzicht voor de voertuigen welke het terrein zullen verlaten. De inrit zelf zal worden voorzien van een intern signaleringssysteem, wat vermijdt dat het in- en uitgaand verkeer met elkaar in conflict komt. Mocht hiertoe in de toekomst aanleiding voor zijn, kan aan de overzijde van de in- en uitrit een spiegel geplaatst worden.

Samenvatting 4.4.

Door toename van de auto's ontstaat er meer luchtvervuiling

Beoordeling

Ad 4.4.

In de ruimtelijke onderbouwing is in paragraaf 5.6. aandacht geschonken aan de luchtkwaliteit. In regelgeving is vastgelegd dat beoordeeld moet worden of een project al dan niet 'in betekende mate' zorgt voor een bijdrage aan de luchtkwaliteit. Als een project 'niet in betekende mate' bijdraagt, is het project toelaatbaar en niet in strijd met regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Uit toepassing van de regelgeving blijkt dat dit project valt onder het begrip 'niet in betekende mate'.

Voorts is het zo dat de garages niet zorgen voor een groot aantal extra autobewegingen, omdat het vooral gaat om verplaatsing van auto's uit de buurt naar dit terrein en niet om een duidelijke toename van het aantal auto's. Ook zal een deel van de boxen vermoedelijk gebruikt gaan worden voor opslag.

Samenvatting 4.5.

Reclamanten zijn tegen verdere verstedelijking in het Ginneken. Ook zal er verlies ontstaan van de karakteristieke woningen tegenover reclamant pand. Juist de diversiteit aan individuele bebouwing versterkt het karakter van het Ginneken. Door een rijtje van drie dezelfde woningen wordt dit aangetast.

Beoordeling

Ad 4.5.

Voor een oordeel over verdere verstedelijking verwijzen wij naar het gesteld onder 1.2. Het terrein is nu weliswaar gedeeltelijk groen ingericht en gedeeltelijk al bebouwd, maar op grond van het vorige bestemmingsplan waren hier al garageboxen voorzien. Het vervangen van het groen door verharding kan gezien worden als een verstedelijking, maar ook zonder bouwen van, in dit geval garageboxen, had het terrein verhard mogen worden. De toename van de verharding is voorts te gering om dit echt aan te merken als een grote verstedelijking, die onaanvaardbaar is.

De woningen aan de Rozenlaan 93-99 zullen te zijner gesloopt worden en er zullen inderdaad drie rijwoningen voor teruggeplaatst worden. Deze vergunningsaanvraag is nog niet ingediend en niet op voorhand kan dan ook gesteld worden dat het om drie identieke woningen zal gaan.

Mocht dit overigens wel zo zijn, dan nog is daarmee niet de gehele karakteristiek van de Rozenlaan aangetast, omdat er nog steeds een ruime variatie aan bestaande, uiterlijk verschillende woningen overblijft.

Samenvatting 4.6.

De geplande ontwikkeling zou een onveilig achtergebied en hangplek voor jongeren creëren.

Beoordeling

Ad 4.6.

Zoals bij andere reclamanten al is aangegeven, zal het terrein afgesloten worden met een hekwerk, waardoor het niet toegankelijk is voor onbevoegden en er geen hangplek voor jongeren zal ontstaan.

Samenvatting 4.7.

Reclamanten vragen zich af of er een mogelijkheid is voor het indienen van een planschadeclaim



Beoordeling

Ad 4.7.

Het staat reclamanten vrij te zijner tijd, nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is, een verzoek om planschade in te dienen bij het college. Voor dit verzoek zijn legeskosten verschuldigd. Een onafhankelijke commissie zal advies uitbrengen aan het college over het ingediende verzoek.

Samenvatting 4.8

Reclamanten hebben op basis van de verbeelding van het bestaande bestemmingsplan de woning gekocht. Was deze ontwikkeling bekend, dan hadden ze dat niet gedaan.

Beoordeling

Ad 4.8.

Ruimtelijke ordening is in principe altijd in beweging en is een dynamisch proces. Planologische inzichten, o.a. naar aanleiding van ingediende verzoeken, kunnen leiden tot gewijzigde situaties. Dit betekent dat geen blijvende rechten aan een vastgesteld bestemmingsplan kunnen worden ontleend.

Uiteraard is het wel zo dat een afweging plaatsvindt of aan een verzoek medewerking kan worden verleend. Bovendien gaat dit altijd gepaard met een planologische procedure opdat de rechtsbescherming van omwonenden gewaarborgd blijft.

5. Zienswijze B.M.J. Hermeler, namens bewoners Van Gaverenlaan 2 t/m 14

Samenvatting 5.1

Reclamanten geven aan zich zorgen te maken over de onveilige situatie achter hun woningen. Momenteel is het terrein afgesloten zodat geen onbevoegden er op kunnen.

Daarnaast wordt aangegeven dat de bewoners in 2012 de mogelijkheid hebben gekregen om een stuk grond te kopen van de voormalige tuinderij, maar de prijs vonden ze veel te hoog. Het risico bestaat nu dat een deel van het terrein braakliggend blijft en de bewoners hopen met de makelaar te komen tot een acceptabele oplossing. Er zijn nog steeds geen definitieve verkoopprijzen bekend voor zowel de koop van een garage als van een stuk grond.

Zolang dit niet duidelijk is, is niet bekend waar omwonenden mee instemmen.

Beoordeling

Ad 5.1.

Over het afsluiten van het terrein is bij de vorige reclamanten al op ingegaan.

De mogelijkheid tot aankoop van een stuk grond aan omwonenden en de prijs daarvan zijn zaken waar de gemeente geen bemoeienis heeft, noch heeft de gemeente invloed op de verkoopprijs van een garagebox. Dit is een zaak tot aanbieder en eventueel koper. De ontwikkelaar is als eigenaar van de strook grond verantwoordelijk voor het onderhoud van de eventuele restpercelen.

Samenvatting 5.2.

Reclamanten hebben contact gezocht met Duursteen Projectontwikkeling. Op 16 november 2015 is hen schriftelijke medegedeeld dat het terrein zal worden afgesloten met een hek. Het terrein is daarna alleen nog toegankelijk voor de bewoners van de drie woningen aan de Rozenlaan 93-99 en voor de kopers van een garage op het binnenterrein.

Ook is in deze brief aangegeven dat de definitieve planvorming nog niet bekend is, terwijl vanuit de gemeente de tervisielegging is aangekondigd. Dit is tegenstrijdig en baart hen zorgen.

Beoordeling

Ad 5.2.

Bij het indienen van de omgevingsvergunning zijn ook situatietekeningen meegestuurd van zowel de huidige als de nieuwe indeling van het terrein. Bij de ontwerp omgevings-vergunning, zoals deze ter visie heeft gelegen, zijn deze tekeningen gewaarmerkt en als bijlage toegevoegd. De garageboxen zullen conform de situatie gebouwd moeten worden.

Bij de ontwikkelaar is nagevraagd wat bedoeld wordt met de betreffende passage in de brief. Zij geeft aan dat de definitieve planvorming van de drie te realiseren woningen nog niet definitief is omdat de omgevingsvergunning voor deze drie woningen nog niet is ingediend. Zij heeft voorts aangegeven dat, wanneer de omgevingsvergunning van de garageboxen onherroepelijk is, zij onmiddellijk de omgevingsvergunning voor de te realiseren zal gaan indienen, omdat zij de bouw van zowel de garages als de woningen in één bouwstroom wil uitvoeren.

Conclusie

Gezien bovenstaande overwegingen en onder afweging van de belangen van aanvrager enerzijds en 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 3 maart 2016.

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.

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:

- omgevingsvergunning met de activiteit in/uitrit maken.

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.

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.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, mevr. W.M.A. Joosen. U bereikt haar op dinsdag t/m vrijdag van 09.00 tot 12.00 uur en van 14.00 tot 16.00 uur op telefoonnummer (076) 529 35 12 of via e-mail: w.joosen@breda.nl. Houdt u het registratienummer van de aanvraag bij de hand. Dat is 2014/2892.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders

Beleidsadviseur A
W.M.A. Joosen

Dit bericht is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Ter informatie of ter inzending:

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