

Verlening omgevingsvergunning voor de realisatie van een appartementencomplex aan de Brechterhoeftlaan te Bergen op Zoom

Het college van burgemeester en wethouders maakt bekend dat zij de omgevingsvergunning heeft verleend voor de realisatie van een appartementencomplex met 24 appartementen op het adres Brechterhoeftlaan 34, 34a, 36, 36a t/m 56a te Bergen op Zoom.

De verleende omgevingsvergunning voor de realisatie van het appartementencomplex ligt vanaf 24 november 2022 gedurende zes weken ter inzage. Gedurende deze periode mag u beroep aantekenen bij de rechtbank Zeeland-West-Brabant, postbus 90006, 4800 PA Breda. Ook mag u een voorlopige voorziening aanvragen bij de voorzieningenrechter van dezelfde rechtbank. Meer informatie over de procedure van de omgevingsvergunning is te vinden op www.overheid.nl.

De omgevingsvergunning is te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl onder het planidentificatienummer: NL.IMRO.0748.OVBrechterhoeftlaan-0301. De omgevingsvergunning is ook in te zien op het stadskantoor aan de Jacob Objectlaan 4 in Bergen op Zoom.

OMGEVINGSVERGUNNING



vergunningnummer: **WO/2020/1022**
omgevingsloketnummer: 5424135
poststuk nummer: U21-009350

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente **BERGEN OP ZOOM** beschikkende op

een aanvraag van : Tony's Projects C.V.
wonende/gevestigd : Gagelboslaan 161
te : 4623 AC Bergen op Zoom

en is ontvangen op : 29 december 2020

om op het perceel, kadastraal bekend: Bergen op Zoom, Sectie: D, Nummer(s): 6570, 6571

en (in de toekomst) plaatselijk bekend : Brechterhoeflaan 34, 34a, 36, 36a t/m 56a te Bergen op Zoom
om voor het volgende project : het bouwen van een appartementencomplex met 24 appartementen.

Gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele Regeling omgevingsrecht (Mor) alsmede de Algemene wet bestuursrecht (Awb);

BESLUIT, een omgevingsvergunning te verlenen,

die betrekking heeft op de volgende activiteit(en) als bedoeld in de Wabo:

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk (art 2.1 lid 1 onder a Wabo);
2. Het uitvoeren van een werk (art. 2.1 lid 1 onder 1 onder b Wabo);
3. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (art 2.1 lid 1 onder c Wabo);
4. Het maken of veranderen van een uitweg (art 2.2 lid 1 onder e Wabo).

Onderdeel van deze vergunning vormen de bijgevoegde overwegingen, de voorwaarden en de bij dit besluit behorende, door of namens het college van burgemeester en wethouders gewaarmerkte bescheiden, bestaande uit 23 document(en).

Verzenddatum: 11 november 2022

Het college van burgemeester en wethouders voornoemd,
namens het college,

Mevr. N.H. de Bruin,
Resultaatmanager cluster Plannen & Projecten

Dit document is elektronisch vastgesteld, hierdoor is het niet voorzien van een fysieke handtekening.

Procedureel

Projectomschrijving

De aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het project is op 29 december 2020 ontvangen en op 13 januari 2021 als ingekomen aanvraag gepubliceerd en op 24 februari 2021 gerectificeerd in verband met de te volgen uitgebreide procedure. Het betreft een verzoek ingediend door Tony's Projects C.V.

Het project laat zich omschrijven als een verzoek voor het realiseren van 24 gestapelde woningen bestaande uit 3 bouwlagen. De woningen zijn daarbij gesitueerd aan de Brechterhoeflaan/ Laagsehoeflaan/ Biesgaard ongenummerd te Bergen op Zoom, op het perceel kadastraal bekend: Bergenop Zoom, Sectie: D, Nummer(s): 3211, 6570 en 6571.

Het project heeft betrekking op de volgende activiteiten:

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk (art 2.1 lid 1 onder a Wabo);
2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (art 2.1 lid 1 onder c Wabo);
3. Het maken of veranderen van een uitweg (art 2.2 lid 1 onder e Wabo).

Uitgebreide Wabo procedure

Aan het project alleen medewerking kan worden verleend met toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als genoemd in artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Op dit project de uitgebreide procedure van toepassing is als bedoeld in artikel 3.10 van de Wabo in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dat houdt in dat een ontwerpbesluit 6 weken ter visie moet worden gelegd. Voor het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning is het college van burgemeester en wethouders bevoegd gezag.

Publicatie en ter inzagelegging ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning is gepubliceerd in het daartoe aangewezen elektronisch publicatieblad in combinatie met het gemeenteblad van Bergen op Zoom, vindbaan op www.officielebekendmakingen.nl. Tevens is de kennisgeving gepubliceerd op de publicatiepagina van de Bergen op Zoomse Bode. Het ontwerpbesluit heeft vanaf 12 mei 2022 tot en met 2022 ter inzage gelegen. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning is conform artikel 6.12, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht ook gezonden aan het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

Zienswijzen

In de periode van terinzagelegging zijn 5 unieke zienswijzen ingediend, door in totaal 28 personen. Na de ontvankelijkheidstoets blijven er 23 indieners over met 5 unieke zienswijzen.

Reclamanten

- 1) Indiener 1, wonende te Bergen op Zoom, datum brief 2022-05-13, ontvangen 2022-05-18;
- 2) Indiener 2, wonende te Bergen op Zoom, datum brief 2022-05-16, ontvangen 2022-05-17;
- 3) Indiener 3 t/m 19, wonende te Bergen op Zoom, datum brief meerdere data, ontvangen 2022-05-25;
- 4) Indiener 20, wonende te Bergen op Zoom, datum brief 2022-05-16, ontvangen 2022-05-25, en de mondelinge toelichting hierop waarbij indiener 20 gemachtigd was ook namens indieners 2, 14 en 22 te spreken, beide woonachtig te Bergen op Zoom. Mondelinge toelichting is afgenomen op 25 mei 2022 en die is ondertekend op 12 juni 2022;
- 5) Indiener 23, wonende te Bergen op Zoom, datum brief 2022-05-30, ontvangen 2022-06-02;

Ontvankelijkheid

Het ontwerp van het betreffende bestemmingsplan heeft van 12 mei 2022 tot en met 23 juni 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. De hiervoor genoemde zienswijzen zijn tijdig binnengekomen en daarmee ontvankelijk. Zes indieners hebben of geen adres opgegeven en/of naam opgegeven. Deze zienswijzen zijn enkel ondertekend met een onleesbare

handtekening. Deze zienswijzen zijn op een niet correcte wijze ondertekend en daarom niet ontvankelijk. Overigens is dezelfde zienswijze (zie reclamant 3) door vele personen ingediend. Hierdoor zijn hun argumenten wel meegenomen in de beantwoording.

Indiener 20 heeft een eigen unieke zienswijze ingediend. Bij de mondelinge toelichting hierop, waarbij ook indieners 14 en 22 aanwezig waren, is een machtiging overlegd dat indiener 20 mocht spreken namens drie andere personen (indiener 2, 14 en 22).

Indiener 2 heeft daarnaast nog een eigen unieke zienswijze ingediend. Indiener 14 heeft de zienswijze onder reclamant 3 mede ondertekend. Indiener 22 heeft geen eigen zienswijze ingediend. Omdat de mondelinge toelichting een gelijke strekking heeft en zelfs op sommige onderdelen dieper ingaat is dit als één zienswijze beantwoord.

Beslissing op de zienswijzen

Vooraf wordt aangetekend dat waar onderdelen van de zienswijzen niet expliciet worden genoemd, dit niet betekent dat deze niet bij onze beoordeling zijn betrokken.

Woord vooraf

De ontwikkeling aan de Brechterhoeflaan heeft een lange historie. Voorafgaand aan de huidige ontwikkeling was het plan om hier een logiesgebouw voor arbeidsmigranten te vestigen. Dit plan heeft echter geen doorgang gevonden. Het huidige plan betreft een appartementencomplex in de vrije huursector voor middeldure huur. Vrije huursector is ook daadwerkelijk vrij. Een ieder die hier wil wonen kan zich ervoor aanmelden. Dit betekent dat de samenstelling van de nieuwe bewoners divers is en in principe niet uit een groep arbeidsmigranten bestaat. Bij de indieners van de zienswijzen is het voorgaande plan voor de huisvesting van arbeidsmigranten blijven hangen.

Een tweede punt van aandacht is de wijze van informeren van de omgeving. Buurtkracht heeft als vertegenwoordigend orgaan van de bewoners van de wijk met de ontwikkelaar de dialoog gevoerd over de ontwikkeling. Zij hebben hun achterban per brief en per email geïnformeerd. Ook wij hebben de buurt met brieven geïnformeerd over de ter inzage legging van de ontwerp omgevingsvergunning. In de mondelinge toelichting op de zienswijze van reclamant 4 geeft deze aan dat de wijze van communiceren niet aansluit bij de wijk. Daarbij is gesuggereerd dat meerdere mensen een mening hebben over deze ontwikkeling maar dat die niet (schriftelijk) reageren als reactie op een brief. Tevens is gesuggereerd dat indien in een informele setting in de wijk deze mensen worden aangesproken zij weldegelijk hun mening geven. Deze opmerkingen hebben geen betrekking op het plan en komen daarom in het kader van de zienswijze beantwoording niet aan bod.

Wij menen dat de zienswijzen die zijn ingediend een duidelijk beeld geven over de kijk van de omgeving op de ontwikkeling. Hieruit blijkt dat de mening van omwonenden die kritisch tegenover de ontwikkeling staan goed en voldoende naar voren komt. Alle zienswijzen worden met aandacht voor context en inhoudelijk beantwoord.

Reclamant 1:

Samenvatting zienswijze:

- 1) Reclamant stelt dat zij veel privacy moet inleveren vanwege de inkijk en ongewenst meeluisteren met gesprekken.
- 2) Omgekeerd meent reclamant veel meer geluidsoverlast te gaan ervaren door activiteiten op de balkons.
- 3) Daarnaast geeft indiener aan dat door de hoogte van het gebouw zij minder zon en meer schaduw in de tuin krijgt.
- 4) Reclamant geniet van het huidige uitzicht en zonlicht en vreest voor een waardevermindering van het huis. Reclamant verwacht gecompenseerd te worden voor deze vermindering. Juist de privacy, het uitzicht en de zon in de tuin zijn redenen waarom ze hier is gaan wonen in de wetenschap dat op het open perceel (bedrijventerrein), wat voor stalling van auto's werd gebruikt, geen woningbouw zou plaatsvinden.

- 5) Reclamant merkt op dat het al regelmatig ontzettend druk en gevaarlijk is op het kruispunt. Ook is er volgens reclamant gedoe met parkeren. De vrees is dat dit met de bouw van het appartementencomplex alleen maar verder zal toenemen.
- 6) Volgens reclamant past een appartementencomplex van drie hoog qua massa en vorm niet in een jaren 60 wijk met alleen eengezinswoningen en bungalows.
- 7) Ook zorgt het complex voor een inwonersverdichting die in de wijk, volgens reclamant, al hoog is.

Beantwoording:

- 1) Privacy:
Wij begrijpen dat het verschijnen van een appartementencomplex op een plek waar voorheen auto's werden gestald, invloed heeft op de woonbeleving van de reclamant. Hierbij heeft reclamant het voornamelijk over de inkijk en het ongewenst meeluisteren vanaf de balkons. Het college beoordeelt of sprake is van een aanvaardbare situatie.

De architect heeft een inkijkstudie gemaakt voor het hoekperceel Brechterhoeftaan, Laagsehoeftaan welke recht tegenover het complex ligt. De inkijk situatie voor de woningen aan de Laagsehoeftaan is vergelijkbaar met die van de Heilige Geestland. Hieruit blijkt dat er zicht is in de tuin van de meest nabij gelegen woningen (die grenzen aan de Brechterhoeftaan) maar dat dit zicht deels wordt geblokkeerd door de aanwezigheid van bomen die staan in het directe gezichtsveld vanaf de balkons. Ook de garageboxen aan de Brechterhoeftaan nemen het zicht vanaf de balkons op de achterzijde van de tuin weg. De inkijk studie is nog op basis van een eerder ontwerp van het complex met een parkeerkelder. Die kelder is komen te vervallen waardoor in de nieuwe situatie de balkons nog 75 centimeter omlaag zijn gegaan.

Reclamant meldt dat "auditieve perceptiemogelijkheden" vanaf de balkons inbreuk plegen op de privacy. Het ongewenst meeluisteren is een aspect wat ten allen tijde een rol speelt. Ook nu kan een buurman van een aangrenzende tuin meeluisteren met een gesprek als deze op voldoende geluidsniveau wordt gevoerd. In het geval van meeluisteren maakt het ons inziens weinig uit of er één persoon meeluistert of meerdere. In beide gevallen geeft het dezelfde beleving. Iemand hoort het gesprek. De balkons zijn op ruim grotere afstand van een aangrenzende tuin. Gezien de afstand is de letterlijke verstaanbaarheid van een gesprek zwaar afhankelijk van het geluidsniveau. We verwachten dat, wil een gesprek letterlijk te volgen zijn, het geluidsniveau van een dermate luid volume moet zijn dat het meer de vraag is of de deelnemers aan het gesprek zelf geen overlast veroorzaken.

Er is geen sprake van een onaanvaardbare situatie. Het is een ontwikkeling die qua schaal passend is binnen een woonwijk.

- 2) Geluidsoverlast
Reclamant meldt dat zij verwacht geluidsoverlast te hebben van de bewoners van het complex als deze op de balkons verblijven. Als er al overlast is dan zullen de bewoners vooral last hebben van elkaar. De afstand tussen de balkons onderling is veel kleiner dan de afstand tot de nabijgelegen tuinen. Bewoners zullen elkaar onderling aanspreken. De ontwikkeling is qua geluid passend binnen een woonwijk.
- 3) Schaduw
Reclamant vreest dat het gebouw voor extra schaduwwerking zorgt ten opzichte van hun perceel. De architect heeft een schaduwstudie uitgevoerd voor het hoekperceel Brechterhoeftaan, Laagsehoeftaan. Hieruit blijkt dat de huidige schuttingen, de garages en de bomen zelf de meeste schaduw veroorzaken in de tuinen. Deze schaduwwerking is zodanig dat de tuinen op de gekozen tijdstippen reeds geheel in schaduw gehuld zijn terwijl de schaduw van het nieuwe complex nog op de schutting valt en er niet boven uitkomt. Enkel voor het pand op de hoek van de Brechterhoeftaan, Laagsehoeftaan geldt dat die nog een reepje zon in de tuin heeft. Dit betekent dat het plan geen nadelige effect heeft op de schaduwbeleving in de tuin. Het pand is ten opzichte van het oorspronkelijke plan reeds

drie meter naar achteren (westen) verplaatst en 0,75 meter lager geworden, waardoor de schaduwwerking ten opzichte van de studie nog verder wordt verminderd.

4) Uitzicht, waardevermindering

De aspecten zon, schaduw, geluid zijn in de hiervoor beantwoorde onderdelen al behandeld. Dan blijft het aspect voorzienbaarheid over. Reclamant geeft aan dat de wetenschap dat de plek altijd open zou blijven, bepalend is geweest om hier te gaan wonen. Het perceel is altijd in gebruik geweest als opstelplaats van de handelsvoorraad auto's.

In het geldende bestemmingplan is het terrein aangewezen voor bedrijfsdoeleinden. Het perceel mag op basis van huidige plan worden bebouwd. Andere bouwwerken (overkappingen en dergelijke) mogen worden opgericht tot een maximum hoogte van 3 meter. Vlaggenmasten en dergelijke mogen tot een hoogte van 15 meter. Gebouwen mogen hier niet worden opgericht. Het is niet vanzelfsprekend dat een bedrijf eeuwig op een zelfde plaats blijft zitten. Een bedrijf kan verhuizen, ermee stoppen of zijn activiteiten veranderen. Bedrijfsterreinen die in woonwijken liggen zijn omringd door woningen. Dit is een verre van ideale situatie gezien de hinder die dit met zich mee kan brengen.

Daarbij is de structuurvisie van Bergen op Zoom Gageldonk West aangewezen als herstructureringswijk. Binnen de herstructurering bieden vrijkomende bedrijfsterreinen mogelijkheden tot kwaliteitsverbetering en het realiseren van nieuwbouw aansluitend op de eisen van deze tijd. Herontwikkeling van bedrijfspercelen is in andere wijken ook aan de orde. De ambitie in de Woonvisie en uitvoeringsagenda zet in op kleinere en betaalbare huur- en koopwoningen voor jongeren en kleinere huishoudens. Dat een deelperceel van een bedrijfslocatie wordt ontwikkeld voor woningbouw is daarmee een voorstelbare ontwikkeling binnen een woonwijk.

Voor zover reclamant vindt dat de waarde van zijn woning vermindert, mag hij daar, na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning, een verzoek om planschade indienen. Een onafhankelijke commissie zal dan het verzoek beoordelen.

5) De toename van het aantal verkeersbewegingen wordt berekend op basis van het aantal appartementen. Per appartement is het gemiddelde vijf verplaatsingen per dag. Er komen 24 appartementen bij. Dat betekent een totaal van 120 voertuigbewegingen per dag extra. De omliggende staten vallen in de categorie erftoegangsweg van 30km/h. Deze kunnen conform de hiervoor gehanteerde norm 6000 motorvoertuigen (mvt) per dag verwerken. Deze maximale capaciteit van de wegen is in deze omgeving zeker nog niet bereikt. Een laag dynamische toevoeging van 120 mvt kunnen de omliggende straten prima verwerken.

De afgelopen vijf jaar zijn in deze omgeving twee geregistreerde ongevallen gebeurd. Eén op de kruising Laagsehoeflaan – Brechterhoeflaan en één op de kruising Biesgaard - Heilige Geestland – Brechterhoeflaan. Over een periode van vijf jaar gezien is dit een lage waarde. Gezien de geringe toename van het aantal verkeersbewegingen zal deze waarde niet significant stijgen.

Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan de huidige Nota parkeernormering. Keuzes uit het verleden maken daar geen onderdeel van uit. Dat is landelijk beleid. De huidige wijk is ooit gebouwd op basis van de toen geldende parkeernormering. Deze kunnen niet met terugwerkende kracht opnieuw beschouwd worden. De huidige parkeernorm voor een nieuw appartementencomplex is 1,4 parkeerplaats per woning. Met 24 appartementen betekent dit 35 parkeerplaatsen. Hiervan worden er 24 op eigen terrein aangelegd. In het openbaar gebied worden 11 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd. Bezoekers van het complex (geen bewoners) parkeren op openbaar toegankelijke parkeerplaatsen. Hiermee voldoet het plan aan de geldende parkeernorm.

6) Reclamant stelt dat de massa en vorm van het gebouw niet in omgeving past. Het complex bestaat uit drie bouwlagen waarbij de derde bouwlaag de uitstraling heeft van een kap. De bouwhoogte is 10,6 meter. Kijkend naar de woningen in de omgeving bestaan deze uit twee bouwlagen en een kap. In het geldende bestemmingsplan is

voor deze woningen een maximale goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 9 meter opgenomen. Gezien de uitstraling van de appartementen complex van 2 bouwlagen met een kap, past deze qua massa en vorm in de omgeving. De hoogte is slechts gering hoger dan de omliggende woningen. De omliggende woningen zijn rijwoningen van vier of meer aaneen gebouwde woningen. Ook daarbij sluit het gebouw aan bij de omgeving. De Commissie ruimtelijke kwaliteit heeft het bouwplan in het kader van de vergunning aanvraag beoordeeld. Zij hebben een positief advies afgegeven.

- 7) Bergen op Zoom staat voor een enorme opgave om nieuwe (starters)woningen op te leveren. Dit kan niet alleen met nieuwe uitbreidingswijken (zoals in het gebied de Markiezaten) worden opgevangen. Ook bestaande wijken dragen hieraan bij. Daar gebeurt dat doorgaans door sloop nieuwbouw van bestaande panden of door opvulling van braakliggende plekken. Dit wordt inbreiding genoemd en is de uitvoering van beleid wat door de provincie "de compacte stad" wordt genoemd. Aangezien er een nieuw complex wordt gerealiseerd wat ruimte biedt aan de nieuwe bewoners is er van letterlijke inwonersverdichting geen sprake. Er komen niet meer bewoners in bestaande bebouwing. Er komen natuurlijk wel meer inwoners per vierkante kilometer, echter dat is in de huidige stedenbouwkundige opzet van de wijk een normale en toelaatbare ontwikkeling. In feite zorgt elke nieuwe ontwikkeling, waar dan ook voor een inwonersverdichting.

Conclusie:

Zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van de ontwerp omgevingsvergunning

Reclamant 2

Samenvatting zienswijze

Inhoudelijk komt de zienswijze van reclamant 2 overeen met die van reclamant 1. Er worden dezelfde argumenten met deels dezelfde woordkeus gebruikt. Hij is echter niet gelijklopend. Op onderdelen is de volgorde van de argumenten en de woordkeus anders. Daarom is de zienswijze wel als uniek aangemerkt.

De inhoudelijke gronden gaan over:

- 1) Inleveren privacy, inkijk en ongewenst meeluisteren;
- 2) Meer geluidsoverlast;
- 3) Minder zon, meer schaduw;
- 4) Meer verkeersbewegingen;
- 5) Belemmering uitzicht;
- 6) Waardevermindering woning;
- 7) Verder verdichting van de inwonersdichtheid vindt reclamant niet wenselijk
- 8) Appartementencomplex past niet in Jaren '60 wijk;
- 9) Bewust voor deze woning gekozen omdat het naastliggende terrein de bestemming bedrijven had, er geen bebouwing stond en als opstalplaats voor auto's werd gebruikt.

Beantwoording

Voor de beantwoording van de zienswijze verwijzen naar de volledige beantwoording bij reclamant 1.

- 1) Zie beantwoording bij reclamant 1 onder punt 1
- 2) Zie beantwoording bij reclamant 1 onder punt 2
- 3) Zie beantwoording bij reclamant 1 onder punt 3
- 4) Zie beantwoording bij reclamant 1 onder punt 5
- 5) Zie beantwoording bij reclamant 1 onder punt 4
- 6) Zie beantwoording bij reclamant 1 onder punt 4
- 7) Zie beantwoording bij reclamant 1 onder punt 7
- 8) Zie beantwoording bij reclamant 1 onder punt 6

- 9) Zie beantwoording bij reclamant 1 onder punt 4

Conclusie:

Zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van de ontwerp omgevingsvergunning

Reclamant 3

Samenvatting zienswijze

Deze zienswijze die door 19 personen is ingediend, komt qua argumentenkeuze bijna geheel overeen met de zienswijze van reclamant 1 en 2. De zienswijze is korter en bestaat voornamelijk uit een opsomming van argumenten. Een niet eerder genoemd element in de zienswijze, is de mogelijke houding en gedrag van de doelgroep van de appartementen.

De inhoudelijke gronden gaan over:

- 1) Waardevermindering woning;
- 2) Verdere verdichting jaren '60 wijk onwenselijk;
- 3) Maximaal aantal bewoners per kamer?;
- 4) Verkeeroverlast, parkeeroverlast;
- 5) Geluidoverlast;
- 6) Reclamant geeft aan dat alleenstaanden mogelijk een andere houding hebben richting de buurt. Ook zouden ze een andere interpretatie van verantwoord gedrag kunnen hebben. Reclamant refereert daarbij naar overlast in andere wijken waar ook kleinere woonunits zijn (verwijzend naar de Karmel). Reclamant wilt dit absoluut niet hebben in zijn buurt;
- 7) Appartementencomplex past niet in de wijk;
- 8) Reclamant zegt bewust voor deze woning gekozen te hebben omdat het genoemde terrein een bedrijvenbestemming heeft die als opstalplaats voor auto's word gebruikt;

Beantwoording

- 1) Zie beantwoording bij reclamant 1 onder punt 4;
- 2) Zie beantwoording bij reclamant 1 onder punt 7;
- 3) Reclamant vraagt zich af hoeveel personen er in het complex komen te wonen. De doelgroep bestaat uit kleine huishoudens die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Dit kan meerdere oorzaken hebben. Bijvoorbeeld omdat ze een te hoog inkomen hebben of omdat ze net gescheiden zijn en een woonruimte nodig hebben. Daarnaast kunnen personen ook tussen twee woningen inzitten en tijdelijk woonruimte nodig hebben. De appartementen/studio's zijn 54m². Deze ruimte laat grote huishoudens niet toe. Kleine huishoudens bestaan uit minimaal één en maximaal twee personen. Geïnteresseerden kunnen zich aanmelden bij de verhuurder. Deze checkt of de aanmelder voldoet aan het huurdersprofiel. Onderdeel van het huurdersprofiel is dat het een klein huishouden betreft. Hiermee wordt overbewoning voorkomen. De vaststelling van de doelgroep wordt tevens verankerd in de te verlenen vergunning. Daarmee is bewoning door een andere doelgroep in strijd met de te verlenen vergunning.
- 4) Zie beantwoording bij reclamant 1 onder punt 5
- 5) Zie beantwoording bij reclamant 1 onder punt 2
- 6) Reclamant verwijst naar overlast bij het appartementencomplex "De Karmel" en wil deze niet in zijn wijk. De doelgroepen van de twee complexen zijn anders. Het complex de Karmel is in eigendom van Stadlander, die de wooneenheden verhuurt aan één- en tweepersoonshuishoudens. De Karmel wordt via de woningbouwvereniging

verhuurd en zit in het sociale huursegment. Het complex aan de Brechterhoeftlaan wordt door een particuliere partij verhuurd en richt zich op personen die niet in aanmerking komen voor sociale huur. De huurklasse zit in het middel-dure segment.

Reclamant verwijst verder naar het andere verantwoordelijkheidsgevoel van mogelijke alleenstaande huurders. Zij zouden minder binding met de buurt hebben dan meerpersoonshuishoudens. Deze opmerking van reclamant is een mening die niet is onderbouwd. Gezien de doelgroep van het plan zien wij geen aanleiding dat er zich onaanvaardbare situaties gaan voordoen.

De doelgroep zijn kleine huishoudens die boven de sociale huurgrens zitten. Dit zijn bijvoorbeeld alleenstaanden mensen of starters op de woningmarkt. De studio's worden aangeboden in de vrije huursector. Dit betekent dat in het complex een mix van bewoners met diverse achtergronden komen te wonen. Dit zorgt ervoor dat het complex bewoond wordt door een diverse gemotiveerde doelgroep die de middel-dure huur kan opbrengen.

De exploitant heeft meerdere woningen/complexen onder zijn beheer die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen. Exploitant heeft zo ervaring met het aanbieden van woningen voor verschillende doelgroepen. In dit geval is het complex niet geschikt voor arbeidsmigranten die hier voor korte duur (short stay, half jaar) willen verblijven. De studio's worden namelijk ongemeubileerd opgeleverd en er geldt een minimumcontractduur van een jaar.

- 7) Zie beantwoording bij reclamant 1 onder punt 6
- 8) Zie beantwoording bij reclamant 1 onder punt 4

Conclusie:

Zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van de ontwerp omgevingsvergunning

Reclamant 4

Samenvatting

Het eerste deel van de zienswijze is gelijklopend met die van reclamant 2 / indiener 2. Voor de beantwoording van dit deel wordt verwezen naar de beantwoording onder Reclamant 2. Het tweede deel gaat aanvullend in op de legitimiteit van Buurtkracht als vertegenwoordigend orgaan van de buurt en op de wijze van communiceren van zowel buurtkracht als de gemeente. Het derde deel bevat bezwaren tegen het gebouw zelf. De mondelinge toelichting bevat alle voorgaande onderwerpen, inclusief extra uitleg. Voor de samenvatting en de beantwoording is de schriftelijke zienswijze leidend en wordt deze aangevuld met de mondelinge toelichting. Alle inbreng wordt zo in gezamenlijkheid en in samenhang beantwoord. Tijdens de mondelinge toelichting waren drie personen aanwezig. Alle inbreng wordt echter als een geheel gezien van één reclamant en niet specifiek toegeschreven aan een aanwezige.

Inhoudelijk gronden deel 1 aangevuld met toelichting uit deel 2, 3 en de mondeling zienswijze:

- 1) Inleveren privacy, inblik en ongewenst meeluisteren;
De appartementen, vanaf de balkons, kijken in de tuinen. De raam raampartijen van de appartementen zijn ter grootte van een raam waardoor er ook inblik is als ze binnen zitten. Reclamant geeft aan dat het gebouw zeker 20 meter naar achteren kan worden verplaatst waardoor de afstand tot omliggende woningen en de erfgrans groter is. Ook kan het gebouw een kwartslag gedraaid worden waardoor de balkons niet gericht zijn op de woningen. Bijkomend voordeel aldus reclamant is dat er geen weerskaatsing van geluid van de snelweg is.
- 2) Meer geluidsoverlast;
Reclamant vreest geluidsoverlast van de bewoners op de balkons. Verder vreest hij geluidsoverlast door het weerskaatsen van het geluid van de snelweg tegen de gevel van het pand;
- 3) Minder zon, meer schaduw;

Reclamant vindt het gebouw is te hoog. Reclamant verwacht schaduw bij thuiskomst ('s avonds) en op het moment van in tuin zitten.

- 4) Meer verkeersbewegingen, parkeeroverlast;
Reclamant geeft aan door de toename aan verkeer er meer gevaarlijke situaties zullen ontstaan. Vooral omdat de weg nu al een drukke verbindingsweg is richting de Heiningenflats. Er wordt volgens reclamant nu al te hard gereden ondanks en recentelijk geplaatst 30km bord. De rechte wegen van de jaren 60 wijk werken hard rijden in de hand. Het inrichten van de weg met drempels en versmallingen ziet reclamant als mogelijke oplossing.

Ten aanzien van parkeren geeft reclamant aan dat de jaren 60 wijk niet is gebouwd op het huidige autobezit van nu. Door het grootschalige autobezit is vooral 's avonds de parkeerdruk hoog. De huidige garage blijft bestaan terwijl zijn opstalplaats voor auto's komt te vervallen. Reclamant vreest dat de garagehouder nu zijn auto's of op straat in de wijk of op de parkeerplaats van het appartementencomplex gaat parkeren. In beide gevallen neemt de parkeerdruk in de directe omgeving toe.

- 5) Belemmering uitzicht;
Waar eerst een open plek was, komt nu een gesloten gevel. Hierdoor is het gevoel van vrij wonen op een hoek weg. Reclamant vindt het ontwerp lelijk, en geeft aan dat dit zijn nieuwe uitzicht wordt. In het geheel wil de reclamant het gebouw sowieso niet zien.
- 6) Waardevermindering woning;
- 7) Verder verdichting van de inwonersdichtheid is onwenselijk;
Reclamant stelt dat éénderde van de inwoners in de wijk reeds arbeidsmigrant is. Deze wonen nu in normale woningen. Volgens reclamant is dat in verhouding veel meer dan in de omliggende wijken. Door de dit nieuwe complex wordt de verhouding en de samenstelling in de wijk nog schever;
- 8) Appartementencomplex past niet in Jaren '60 wijk;
Reclamant vindt dat het gekozen type woning (appartement) niet aansluit bij de wijk. Deze bestaat nu uit rijwoningen, vrijstaande en/of 2 onder één kap woningen. Dit heeft minder impact.
- 9) Bewuste keuze om hier te wonen:
Reclamant heeft bewust voor deze woning gekozen omdat het naastliggende terrein de bestemming bedrijven had, er geen bebouwing stond en als opstalplaats voor auto's werd gebruikt. Aanvullend geeft reclamant aan dat hij hier al 26 jaar woont en dat hij al die tijd een openplek voor de deur heeft gehad.

Inhoudelijk gronden deel 2 voor zover niet eerder genoemd en aangevuld met toelichting uit de mondelinge zienswijze:

- 10) Buurtkracht heeft geen mandaat;
Reclamant stelt de legitimiteit van de Buurtkracht als vertegenwoordigend orgaan van de buurt ter discussie. Zij hadden volgens reclamant alleen mandaat om de aanvankelijke planontwikkeling tegen te houden en niet voor alles wat eraan is gebeurd. Reclamant voelt zich niet vertegenwoordigd door buurtkracht.
- 11) Bewering: overmeerderheid niet tegen het plan is onwaar;
Reclamant bestrijdt de bewering van Buurtkracht dat "de overmeerderheid van 162 mensen niet tegen het plan zijn". Als onderbouwing geeft reclamant aan dat geen reactie niet betekent dat bewoners het ermee eens zijn. Ook stelt reclamant dat het hier een sociaal zwakkere wijk betreft die of geen e-mail hebben of de brieven niet lezen. Enkel zijn naar reclamant toegekomen voor meer informatie omdat ze de brief niet begrepen. Ook heeft reclamant bij bureaus nagevraagd of ze de brief gelezen hadden, wat niet het geval was. Reclamant stelt dat de doelgroep in de wijk geen brievenrichters zijn. Nu dreigt een foute aanname dat door weinig zienswijzen de bewoners het ermee eens zijn terwijl mensen zich niet kunnen verweren.

Nu is het rustig in de wijk en heerst er een stabiele sfeer. Dat wilt reclamant graag zo houden. Reclamant merkt wel dat de wijk achteruit gaat. De wijk is kwetsbaar en hier moet zorgvuldig worden omgegaan.

12) Wijze van communiceren kan beter:

Reclamant geeft aan dat het beter is om informatie op te halen in de wijk door er daadwerkelijk ter plaatse te zijn. Dat dient dat wel in een andere vorm te zijn dan de informatieavond zoals gehouden bij een aanvankelijke initiatief van de Job-lodge. Daar was een zeer vijandige sfeer. Dit is, volgens reclamant, onder andere veroorzaakt door de massale aanwezigheid van ontwikkelaar, gemeente inclusief wethouder en de gedetailleerde informatieborden die overal waren opgehangen. Hierdoor leek het alsof alles al in kannen en kruiken was. Deze vorm van informatie brengen is volgens reclamant funest voor de uitstraling van de avond. Advies van reclamant is om informatie te komen ophalen, dan krijg je wel nuttige input van de bewoners.

13) Opmerkingen betreffende leden van Buurtkracht:

Reclamant constateert dat twee drijvende krachten achter Buurtkracht reeds zijn verhuist en dat een derde te ver van het perceel af woont om belanghebbende te zijn. Hierdoor meent reclamant dat ze niet namens de omwonenden mogen beslissen. Verder is volgens reclamant een lid van buurtkracht is niet/moeilijk benaderbaar voor de wijk.

Inhoudelijke gronden deel 3 voorzover nog niet eerder genoemd:

14) Verstoring van flora en fauna tijdens de bouw:

Reclamant vreest hinder bij de bouw van het complex. Hierdoor verdwijnen de vogels uit de tuin, iets waar reclamant erg van geniet

Inhoudelijke gronden mondelinge zienswijze voor zover nog niet eerder genoemd:

15) Grondruil:

Reclamant stelt voor een grondruil te doen tussen ontwikkelaar en de gemeente/stadlander zodat de ontwikkelaar daar kan ontwikkelen. Het nu braakliggende terrein kan dan een andere invulling krijgen die beter aansluit bij de wijk. Daarbij denkt reclamant aan een speelplaats of zoiets dergelijks. Dat is, volgens hem, wel een verrijking voor de buurt;

16) Geen vertrouwen in toekomstige beheerder complex:

De wijk zit volgens reclamant vol met woningen waar moelanders wonen. Ook de burens van reclamant zijn moelanders. Van hen heeft hij geen last. Reclamant is echter niet te spreken over de beheerder en refereert daarbij aan een voorval van een fluitende ketel. Reclamant heeft het stoelnummer van de beheerder gebeld die 24 uur bereikbaar zou moeten zijn maar kreeg hier niemand te pakken. Reclamant heeft daarom geen hoge verwachtingen van de toekomstige beheerder van het appartementen complex.

17) Ander verantwoordelijkheidsgevoel Alleenstaanden:

Reclamant verwacht dat hier veel alleenstaanden in komen te wonen. Hij geeft aan dat die een ander verantwoordelijkheidsgevoel hebben. Daarnaast werkt de doelgroep en de opzet van de appartementen, vestiging van de arbeidsmigranten in de hand;

Beantwoording

- 1) Zie de beantwoording bij reclamant 1 onder punt 1. Aanvullend gaan we in op de nieuwe onderdelen van de zienswijze. Reclamant maakt een opmerking over de raampartijen die te groot zou zijn in verwijzing naar de mogelijk inkijk in de tuin. De bijgevoegde inkijkstudie is gemaakt voor het perceel van reclamant. Zoals eerder besproken laat de studie zien dat er sprake is van een aanvaardbare situatie. Dit komt mede door de aanwezige bomen die "in" de zichtlijn staan. Het aantal ramen en de totale oppervlakte aan raampartijen zijn ten aanzien van

het oorspronkelijke plan behoorlijk verminderd. Hiermee is door initiatiefnemer destijds tegemoet gekomen aan het opmerkingen van reclamant.

Het gebouw is reeds enkele meters naar achter verplaatst ten opzichte van het oorspronkelijke plan. Op deze wijze staat het nog steeds in lijn met de woningen aan de Brechterhoeftlaan en noorden en zuiden van het kavel. Dit is stedenbouwkundig gezien de meest passende situering. Door het gebouw nog verder naar achteren te verplaatsen komt het gebouw helemaal uit lijn te staan met de omliggende bebouwing. De onderlinge samenhang gaat dan verloren. Bovendien komt de achterliggende parkeerplaats in het geding. De parkeerplaats is nodig om de parkeernorm te halen. Het gevolg is dat er parkeerruimte aan de "voorzijde" van het gebouw moet worden gezocht. Door en achter en voor het gebouw een parkeerplaats te hebben, krijgt het perceel een rommelig aanzicht. Voorgaande argumenten zijn ook van toepassing als het gebouw een kwartslag wordt gedraaid.

- 2) Zie de beantwoording bij reclamant 1 onder punt 2. Aanvullend gaan we in op de nieuwe onderdelen van de zienswijze. Reclamant verwijst naar mogelijke weerkaatsing van geluid van de A4/A58 tegen de gevel van het nieuwe gebouw. We hebben dit ter beoordeling voorgelegd aan de Omgevingsdienst Midden en West-Brabant (OMWB). Zij komen tot de volgende beoordeling.

De A58/A4 bevindt zich op circa 340 meter van het plangebied. De OMWB komt tot de conclusie dat, zelfs als er tussen de weg en het nieuwe appartementengebouw geen bebouwing zou zijn, er geen significant verschil is waar te nemen met menselijke oren tussen de situatie met- en zonder reflectie. In de situatie zonder tussenliggende bebouwing zou het, indien men hier met 3D rekenmodellen aan zou rekenen, hooguit gaan om een verschil van 0,2 dB.

In dit geval is het appartementengebouw (bestaande uit drie bouwlagen) van nagenoeg dezelfde hoogte als de omliggende woningen/gebouwen. Ook zijn er op korte afstand van de bron (de snelweg) enkele hoge flatgebouwen gelegen. Met andere woorden, het geluid van de snelweg wordt reeds in zeer grote mate afgeschermd. Er valt feitelijk "weinig tot niets" meer te reflecteren en dit leidt zoals gezegd al helemaal niet tot een significant c.q. hoorbaar verschil. Volgens de expert van de OMWB kan je in het algemeen stellen dat een verhoging van de geluidssterkte met 1 dB voor het menselijk gehoor bij heel goed concentreren en luisteren nog nét waarneembaar kan zijn. Op grond van het voorgaande is reflectie van weggeluid op de gevel van het nieuwe appartementencomplex niet aan de orde en heeft dit geen gevolgen voor het leef- en woonklimaat.

- 3) Zie de beantwoording bij reclamant 1 onder punt 3. Aanvullend merken we op dat de uitgevoerde schaduwstudie door de architect van het pand zoals genoemd in de beantwoording juist is uitgevoerd voor het perceel van reclamant.
- 4) Reclamant geeft als mogelijke oplossing tegen het te hard rijden, het inrichten van het gebied als 30km zone. Op dit moment is het gebied al 30km zone. De huidige inrichting is daar nog niet op afgestemd. Het klopt dat het gewenst is om door middel van verkeersplateaus en ander type verharding de inrichting beter te laten aansluiten bij de 30 km zone. De inrichting van het 30km gebied valt buiten de scope van de omgevingsvergunning en zal bij een toekomstige reconstructie aan de orde komen. Het is nog niet bekend wanneer een mogelijke reconstructie van dit gebied op de planning komt.

De huidige jaren 60 wijken zijn ooit gebouwd met de toen geldende parkeernormering en kunnen niet met terugwerkende kracht opnieuw beschouwd worden. Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan de huidige nota parkeernormering. Keuzes uit het verleden maken daar geen onderdeel van uit. Dat is landelijk beleid.

Ten aanzien van huidige garagehouder vreest reclamant voor het parkeren van zijn handelsvoorraad in de openbare ruimte. Hierover zijn tussen de Verhuurder/eigenaar en de garagehouder expliciete afspraken gemaakt. Wij hebbende initiatiefnemer hiernaar gevraagd en zij geven aan dat in een overeenkomst met en de garagehouder een

bepaling is opgenomen waarin staat dat de handelsvoorraad niet op de openbare weg wordt gestald. In een situatieoverzicht behorende bij de overeenkomst is aangegeven dat de garagehouder zijn auto's alleen dient te stallen op speciaal hiervoor bedoelde parkeerplaats die achter zijn garage is gelegen. De garagehouder heeft hiermee een eigen stallingsvoorziening. Hij zal dan ook zeker *geen* gebruik maken van de parkeerplaats die bij het appartementencomplex hoort. Dit alles is dus in een overeenkomst tussen de verhuurder / eigenaar en de garagehouder vastgelegd.

- 5) Zie de beantwoording bij reclamant 1 onder punt 4. Aanvullend hierop merken we op dat of een pand mooi of lelijk is afhankelijk is van aan wie je het vraagt. Om hier toch een objectief oordeel over te geven leggen wij alle bouwplannen voor aan de commissie ruimtelijke kwaliteit. Dit zijn architecten die niet in onze gemeente wonen en die beoordelen of een plan past in de omliggende omgeving qua architectuur / vormgeving en materiaal- en kleurgebruik. Zij hebben positief geadviseerd over het plan.
- 6) Zie de beantwoording bij reclamant 1 onder punt 4.
- 7) Zie de beantwoording bij reclamant 1 onder punt 7. Wij kunnen de stelling van reclamant dat éénderde van de inwoners reeds arbeidsmigrant is, niet verifiëren. Op basis van de huidige privacy wetgeving mogen wij uit onze gegevens niet op basis van herkomst of achternaam of anderszins selecteren. Dit zou in feite neerkomen op etnisch profileren. Ook of het meer is dan in omliggende wijken kunnen we niet beantwoorden. Wat we wel weten is dat de doelgroep van het huidige plan kleine huishoudens zijn die niet in aanmerking komen voor sociale huurwoningen. De studio's vallen in de vrije huursector in de klasse middel-duur. De stellingen en opmerkingen in de zienswijze over arbeidsmigranten zijn dan ook niet aan de orde.
- 8) Zie de beantwoording bij reclamant 1 onder punt 6.
- 9) Zie de beantwoording bij reclamant 1 onder punt 4.
- 10) De weerstand tijdens de informatieavond op 10 september in 2018 tegen de plannen voor de huisvesting van arbeidsmigranten was overweldigend. Het bewonerscollectief Buurkracht wat hieruit is ontstaan, heeft zich altijd opgeworpen als gesprekspartner namens de leden van het collectief. Of zij voldoende mandaat hebben om namens de achterban te spreken is niet aan ons. Dat is een kwestie tussen Buurkracht en de bewoners van de wijk. Als bewoners zich niet vertegenwoordigd voelen, staat het hen vrij om hun stem te laten horen op een andere wijze. Het indienen van een zienswijze, met mondelinge toelichting, zoals reclamant heeft gedaan, is zo'n andere wijze van het laten horen van je stem.
- 11) Reclamant bestrijdt een bewering van Buurkracht, dat een overgrote meerderheid van hun leden niet tegen het plan zijn, in verband met de wijze waarop Buurkracht de achterband informeert namelijk per email en/of brief. Wij gaan niet over de wijze hoe Buurkracht de achterban informeert. Wel zijn we wettelijk verplicht om een plan ter inzage te leggen en zelf te polsen wat de omwonenden van het plan vinden. Gezien de hoeveelheid zienswijzen die we hebben ontvangen, zijn wij van mening dat het tegengeluid ten aanzien van het plan voldoende aan bod komt. De exacte hoeveelheid zienswijzen is daarbij minder van belang. Wij dienen namelijk elke zienswijze goed en zorgvuldig te beantwoorden.
- 12) Wij nemen de suggesties van reclamant ter harte ten aanzien van het communiceren met de bewoners van de wijk. De suggesties zijn niet gericht tegen de omgevingsvergunning en hebben geen gevolgen voor het plan.
- 13) De opmerkingen over de drijfveren en motivatie van de bestuursleden van Buurkracht laten we voor Reclamant. Dat is iets tussen hem en Buurkracht.

- 14) Ten aanzien van de flora en fauna was het bestaande perceel in gebruik als auto opstelplaats. Verder was het perceel braakliggend zonder enige natuurwaarde. Er is geen open water of opgaande beplanting. Gezien het intensieve bedrijfsmatige gebruik van het perceel, de inrichting en de ligging in een stedelijke omgeving, kan op voorhand worden uitgesloten dat er door de beoogde ontwikkeling effect zal optreden voor beschermde soorten. Het plangebied omvat enkel het perceel waarop het toekomstige gebouw en parkeerplaats worden gerealiseerd. De tuinen van omwonenden horen niet tot het plangebied. De invloed van bouwwerkzaamheden op de aanwezigheid van de flora en fauna in de tuinen zijn geen onderdeel van het plan.
- 15) Initiatiefnemer heeft zelf afgewogen waar zij het plan wilde realiseren. Daarbij kwamen zij uit op deze open locatie aan de Brechterhoeflaan. Zij hebben daarom deze locatie aan ons voorgelegd en hebben wij dit plan van initiatiefnemer beoordeeld. In dit geval konden we met het verzoek instemmen. Het sturen richting een andere locatie is dan ook niet aan de orde. Het perceel heeft altijd een bedrijfsbestemming gehad. Nu worden er op een deel van het perceel een woningen gerealiseerd. Dit is in een woonwijk een normale en voorstelbare ontwikkeling.
- 16) Reclamant heeft geen vertrouwen in de beheerder van het complex. Hierbij refereert hij aan eerdere ervaringen van reclamant met beheerder. Wij nemen de eerdere ervaringen van reclamant voor kennisgeving aan. Wij constateren dat de ontwikkeling nieuwbouw betreft en gericht is op kleine huishoudens. Wij zien geen aanleiding dat het beheer van het gebouw, problemen oplevert.
- 17) Zie beantwoording bij reclamant 3, onder punt 6. Het verantwoordelijkheidsgevoel van alleenstaanden is niet objectief te meten of te bepalen. Reclamant stelt enkel dat ze een "ander" verantwoordelijkheidsgevoel hebben. Wij verwachten dat reclamant bedoelt dat de bewoners zich minder verbonden voelen met de wijk en zich daarom minder bezwaard voelen om overlast te veroorzaken. Het lijkt ons niet juist om op voorhand er vanuit te gaan dat een doelgroep overlast veroorzaakt.

Het huursegment van de studio's is middel-duur. De verhuurder biedt minimaal jaarcontracten aan. Er is daarom geen sprake van een continue wisseling van huurders. Mensen wonen langer op één plek. Dat de doelgroep kleine huishoudens betreft en dat hieronder ook alleenstaanden vallen klopt. Er is volgens ons geen aanleiding om te stellen dat de toekomstige bewoners van het complex een minder verantwoordelijkheidsgevoel hebben.

Conclusie:

Zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van de ontwerp omgevingsvergunning

Reclamant 5

Samenvatting zienswijze

Reclamant is tegen de ontwikkeling van woningbouw op de specifieke locatie. Reclamant voert daartoe een aantal argumenten aan. Ook stelt de reclamant ons een aantal vragen over het project.

Inhoudelijke gronden:

1) Leefbaarheid onder druk:

Reclamant stelt dat de leefbaarheid onder druk staat door de huidige sociaal-economische samenstelling van de wijk. Daarbij verwijst reclamant in het bijzonder de toename van arbeidsmigranten, die steeds meer in reguliere huizen gehuisvest worden. Reclamant meldt dat grotere groepen in verschillende samenstelling zorgen voor overlast. De wijk gaat volgens reclamant de laatste jaren sterk achteruit en staat te boek als een zwakkere wijk in Bergen op Zoom - Oost.

2) Toename parkeeroverlast:

Reclamant ervaart parkeeroverlast in het plangebied vindt dat er nu al te weinig parkeerplaatsen zijn. Reclamant meent dat het parkeren op eigen terrein voor de bewoners zal niet afdoende zijn. De vrees van reclamant is dat

bezoekers daarom in de openbare ruimte gaan parkeren waardoor de parkeerdruk in de omgeving zal toenemen. Reclamant vraagt daarom hoe het parkeren van bewoners en bezoekers in het plangebied wordt gereguleerd? Aanvullend vraagt reclamant hoe de gemeente ervoor zorgt dat de parkeerdruk niet verder toeneemt?

- 3) Geen arbeidsmigranten:
Reclamant verwijst naar een eerder planvoornemen om arbeidsmigranten op de bewuste locatie te huisvesten met joblodges. Reclamant vraagt hoe de gemeente waarborgt dat deze doelgroep hier niet alsnog gehuisvest wordt. Ook wilt reclamant weten wat de beoogde doelgroep is van de ontwikkelende partij.
- 4) Alternatieve locaties:
Reclamant constateert dat er veel incourant kantorenvastgoed is in Bergen op Zoom en dat vanuit die optiek het zinvol is om eerst bestaand vastgoed te benutten, dan nieuw vastgoed te ontwikkelen. Reclamant vraagt daarom of de ontwikkelende partij ook alternatieve locaties heeft onderzocht, en in het bijzonder heeft gekeken naar transformatie van bestaand vastgoed.
- 5) Minder avondzon:
Reclamant vreest als bewoner dat de hoogte van het appartementencomplex ook de avondzon gaat wegnemen van de tuinen gelegen in het noordelijk deel van de Laagsehoeflaan en Heilige Geestland. Reclamant vraagt concreet wat de effecten zijn van de voorgenomen ontwikkeling op de bezonning en hoe de gemeente gaat voorkomen dat er nadelige effecten optreden.

Beantwoording

- 1) Reclamant verwijst in het bijzonder naar de toename van arbeidsmigranten als oorzaak voor het onder druk staan van de leefbaarheid in de wijk. Zoals eerder beantwoord bij de andere reclamanten betreft de doelgroep van de toekomstige bewoners kleine huishoudens in de vrije sector middel-dure huur. Dit betekent dat er geen sprake is van huisvesting van groepen arbeidsmigranten. Het complex zal bewoond worden door een mix van diverse bewoners, één- en/of twee persoons huishoudens die niet in aanmerking komen voor sociale huur. De nieuwe bewoners huren in een segment wat een aanvulling is op de wijk.
- 2) Zie de beantwoording bij reclamant 1 onder punt 5, laatste alinea. Reclamant stelt een aantal vragen over hoe wij de parkeerdruk in de omgeving reguleren. Hierover kunnen we kort zijn. Het plan voldoet aan de gemeentelijke parkeernorm is daarmee aanvaardbaar. Vragen over een bredere aanpak van parkeerproblematiek in de wijk zijn hier niet aan de orde omdat het plan slechts het realiseren van een appartementencomplex betreft. Vragen over een brede aanpak horen hier dan ook niet thuis want ze hebben betrekking op een algemene problematiek en niet specifiek op dit plan.
- 3) Voor de beantwoording verwijzen wij naar reclamant 3, onder punt 6, 3^e en 4^e alinea.
- 4) Zie de beantwoording bij reclamant 4 onder punt 15.
- 5) Zie de beantwoording bij reclamant 1 onder punt 3

Conclusie:

Zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van de ontwerp omgevingsvergunning.

De ingekomen zienswijzen zijn voldoende behandeld en bij de besluitvorming betrokken. De zienswijzen vormen geen aanleiding om de omgevingsvergunning niet te verlenen.

Activiteit : Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)
Omschrijving : het bouwen van een appartementencomplex met 24 appartementen
Kenmerk : WO/2020/1022

Het college van burgemeester en wethouders baseert haar besluit tot verlening van de omgevingsvergunning met betrekking tot de hierin opgenomen activiteit “het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)” op de volgende overwegingen:

1. Dat het bouwen niet in overeenstemming is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Gageldonk-Oost 2013’ (vastgesteld op 26 februari 2015), artikel 3, bestemming ‘Bedrijf’ omdat het bouwen van een woongebouw in strijd is met de gebruiks- en bouwregels;



Uitsnede bestemmingsplankaart ‘Gageldonk-Oost 2013’. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl.

2. Dat het bouwen in overeenstemming is met het bestemmingsplan ‘Parapluplan Parkeren en Standplaatsen’;

Type woning		Eenheid	Centrum BoZ	Schil BoZ	Rest bebouwde kommen	Buiten gebied	Aandeel bezoekers
Grondgebonden (rij, vrij, 2/1 kap)	Gestapeld (appartement)						
	< 60 m2 go	woning	1,0	1,1	1,4	1,4	0,3 pp
<100 m2 go	60 – 80 m2 go	woning	1,2	1,3	1,6	1,6	0,3 pp
100 m2 – 120 m2	80 – 100 m2 go	woning	1,4	1,6	1,9	2,0	0,3 pp
120 m2 – 160 m2 go	100 m2 – 120 m2 go	woning	1,5	1,7	2,1	2,2	0,3 pp
> 160 m2 go	>120 m2 go	woning	1,6	1,8	2,2	2,4	0,3 pp

Tabel hoofdfunctie Wonen, nota parkeernormering. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het project is getoetst aan de gemeentelijke nota parkeernormering. Het perceel is gelegen in de zone ‘rest bebouwde kom + dorpskernen’. Het object is aan te merken als een ‘appartementengebouw met een parkeernorm van:

GO	Aantal appartementen	Parkeernorm
< 60 m2	21	1,4
60-80 m2	3	1,6

Het bouwplan voorziet in 21 appartementen met een gebruiksoppervlakte van < 60 m2 en 3 appartementen met een gebruiksoppervlakte tussen de 60 m2 en 80 m2. De parkeerbehoefte bedraagt dan $(21 \times 1,4) + (3 \times 1,6) = 29,4 + 4,8 = 34,2$ parkeerplaatsen. Het bouwplan voorziet in de aanleg van 24 parkeerplaatsen op eigen terrein en 11 parkeerplaatsen voor en naast het woongebouw. In de parkeerbehoefte wordt dan ook voorzien.

3. Dat het bouwperceel in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit is aangeduid is aangeduid als het welstandsniveau 'Soepel' en derhalve dient te worden voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit;



4. Dat de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit het bouwplan op 18 juni 2021 positief heeft beoordeeld. Het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand;
5. Dat voldoende aannemelijk is gemaakt dat het bouwen voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012;
6. Dat het bouwen voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening.

Aan de in de omgevingsvergunning opgenomen activiteit “het bouwen van een bouwwerk” worden de volgende voorwaarden verbonden:

1. Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit, de krachtens dit besluit gestelde nadere regelen en de bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening;
2. De uitvoering moet geschieden conform vergunning. De vergunninghouder dient ons er tijdig van in kennis te stellen wanneer met de werkzaamheden een aanvang wordt gemaakt. Hiervoor dient gebruik te worden gemaakt van bijgevoegd meldingsformulier;
3. In principe dient binnen 26 weken gebruik te worden gemaakt van de verleende vergunning. Indien niet binnen 26 weken een aanvang met de werkzaamheden is gemaakt, zal overwogen worden de vergunning in te trekken;
4. Met het bouwen mag niet worden begonnen alvorens:
 - overleg tussen de (hoofd)aannemer en de toezichthouder* heeft plaatsgevonden;
 - het vloerpeil (m¹ + NAP) door de toezichthouder* is aangegeven;
 - de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein door de toezichthouder* zijn uitgezet;
5. De uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen;
6. De vergunninghouder dient de toezichthouder* twee dagen voor aanvang van onderstaande werkzaamheden in kennis te stellen van:
 - de aanvang de werkzaamheden, inclusief ontgravingwerkzaamheden;
 - de aanvang van de eventuele grondverbeteringwerkzaamheden;
 - het inbrengen van de funderingspalen;
 - het storten van beton;
 - het gereedkomen van de (brandveiligheids)installaties.
7. Het terrein waarop wordt gebouwd moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden indien gevaar of hinder te duchten is;
8. Deze afscheiding moet zodanig zijn geplaatst en ingericht, dat het verkeer zo min mogelijk hinder ervan ondervindt en de toegang tot brandkranen en andere openbare voorzieningen, zoals leidingen, er niet door wordt belemmerd;
9. Indien geconstateerd wordt dat naar het oordeel van bouwtoezicht een werktuig wordt gebruikt dat schade of ernstige hinder voor de omgeving veroorzaakt dan worden de werkzaamheden terstond stilgelegd en verboden;
10. Een verzoek om toestemming voor tijdelijke verkeersmaatregelen zoals afsluitingen van rijbanen, fiets en/of voetpaden vraagt u minimaal 14 dagen van tevoren aan bij verkeersmaatregelen@bergenopzoom.nl. Meer informatie over het aanvragen van een toestemming voor tijdelijke verkeersmaatregelen treft u aan op www.bergenopzoom.nl, zoekvraag: wegwerkzaamheden;
11. De vergunninghouder dient ons er tijdig van in kennis te stellen wanneer het bouwwerk gereed is. Het is niet toegestaan het bouwwerk in gebruik te geven of te nemen wanneer het bouwwerk niet is gereed gemeld of wanneer er niet is gebouwd overeenkomstig de verleende vergunning. Voor het gereed melden dient gebruik te worden gemaakt van bijgevoegd meldingsformulier;

12. De riolering moet gescheiden worden aangeboden. De locatie, aanlegdiepte, diameters en de toe te passen kleuren dienen in overleg met de heer Zwijnenberg van het cluster Realisatie en Beheer afgestemd te worden. De heer Zwijnenberg is bereikbaar op M.zwijnenberg@bergenopzoom.nl;
13. Een rioolaansluiting vraagt u via onze website (zoekopdracht 'rioolaansluiting') aan bij het Cluster Beheer en Onderhoud van onze gemeente. De kosten voor de aansluiting komen voor rekening van de initiatiefnemer;
14. Indien tijdens uitvoering blijkt dat enig bouwdeel wijziging en/of versterking behoeft, dient dit te geschieden in overleg met en ten genoegen van ons. U kunt hiervoor contact opnemen met de toezichthouder *;

Ter nadere beoordeling dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden nog de volgende bescheiden bij ons te worden ingediend:

1. Milieukundig bodemonderzoek;
2. Bouwveiligheidsplan conform artikel 8.7 van het Bouwbesluit;
3. Volledige herziene rapportage statische berekening ten gevolge van gewijzigd plan;
4. Volledige herziene constructietekeningen ten gevolge van gewijzigd plan;
5. Herzien geotechnisch funderingsadvies ten gevolge van gewijzigd plan;
6. Constructieve detailtekeningen en berekeningen van:
 - Breedplaatvloeren dakvloer, 2^e en 1^e verdieping;
 - Prefab houten kapconstructie;
 - Kanaalplaatvloeren begane grond;
 - Prefab betonlateien en staallateien/ geveldragers;
 - Detaillering/ verbindingen staalconstructies;
 - Prefab betonnen balkons inclusies isokorf;
 - Prefab betontrappen;
 - Stalen trappen;
 - Wapening funderingspalen.

Deze gegevens dienen via het Omgevingsloket aan het bestaande dossier te worden toegevoegd.

In de praktijk blijkt de periode van drie weken te kort te zijn. Op het moment dat er correcties op moeten worden toegepast leidt dit al snel tot vertraging in de uitvoering. Wij adviseren dan ook een ruimere periode aan te houden;

Met de uitvoering van de hierboven genoemde onderdelen mag worden begonnen pas nadat daarop goedkeuring is verkregen.

* Gegevens toezichthouder Bouwtoezicht@bergenopzoom.nl.

Voorwaarden vanuit brandveiligheid

1. Artikel 2.84 lid 1. De scheidingen tussen appartement 8, 16 en 24 en het brandcompartiment met bergingen (overige gebruiksfunctie) dienen te beschikken over een WBDBO van 60 minuten (dit is nu weergegeven als 30 minuten op tekening B-03). Deze WBDBO-eis is ook tweezijdig.

Adviezen brandveiligheid

Artikel 1.16 Bouwbesluit.

Op het dak worden zonnepanelen geplaatst. Het niet correct installeren van zonnepanelen zou kunnen leiden tot een verhoogd brandrisico. Ook bij een mogelijke calamiteit kunnen zonnepanelen een negatieve invloed hebben op de brandbestrijding. Bij een calamiteit zal de brandweer de hoofdschakelaar in de meterkast afschakelen. Echter zolang er licht valt op de zonnepanelen blijven deze spanning afgeven. Geadviseerd wordt om de omvormer zo dicht mogelijk bij de zonnepanelen te monteren.

Andere oplossingsrichtingen zijn het gebruik van micro-omvormers per paneel of een systeem met optimizers waardoor bij het wegvallen van spanning de spanning terug wordt gebracht naar één volt per paneel.

Wordt de installatie geplaatst met een of meerdere stringomvormers dan adviseren wij ten strengste om op het dak tussen de gelijkstroombekabeling een brandweerschakelaar te monteren met eventueel een extra rode drukknop in of nabij de meterkast/ hoofdverdeelinrichting welke deze brandweerschakelaar ook kan aansturen.

Bouwveiligheidsplan

Het bouwveiligheidsplan dient te voldoen aan artikel 2.2 van de Ministeriele regeling omgevingsrecht en dient gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder tijdens het bouwen te bevatten. De volgende onderdelen dienen beschreven te zijn

- één of meer tekeningen waaruit de bouwplaatsinrichting blijkt met:
 - a. de toegang tot de bouwplaats inclusief afscheiding en afsluiting van de bouwplaats;
 - b. de ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - c. de situering van het bouwwerk;
 - d. de aan- en afvoerwegen;
 - e. de laad-, los- en hijszones;
 - f. de plaats van bouwketen;
 - g. de grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwactiviteiten (ook laden en lossen) plaatsvinden;
 - h. de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
 - i. de plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
- gegevens en bescheiden over de toe te passen bouwmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouwwerkzaamheden;
- de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken. Hierbij dient de voorwaarde gesteld in onderdeel 5 lid a van deze omgevingsvergunning te worden opgenomen (monitoring tijdens heiwerkzaamheden).

Voorwaarde vanuit milieu

Indien grond wordt afgegraven en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen. Indicatief getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit voldoet de boven- en ondergrond op de onderzoekslocatie aan de Achtergrondwaarde.

Voor de uitvoering geven wij u de volgende aandachtspunten mee:

Graag willen wij bij de uitvoering u attenderen op het volgende:

1. Eventuele vogels en nesten in- en rondom het plangebied mogen niet worden verstoord. Versturende activiteiten dienen daarom plaats te vinden buiten het broedseizoen (15 maart tot en met 15 Juli) tenzij wordt aangetoond dat er tijdens deze periode geen vogels of nesten aanwezig zijn. Verder kunnen buiten het broedseizoen ook nog incidenteel broedende vogels en nesten aanwezig zijn waarop ook gelet moet worden;
2. Gelet op de algemene zorgplicht dient voorafgaand aan de werkzaamheden alle maatregelen te worden getroffen om nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Dit geldt altijd en voor alle plant- en diersoorten.

Activiteit : Het uitvoeren van een werk (artikel 2.1 lid 1b)
Omschrijving : het bouwen van een appartementencomplex met 24 appartementen
Kenmerk : WO/2020/1022

Het college van burgemeester en wethouders baseert haar besluit tot verlening van de omgevingsvergunning met betrekking tot de hierin opgenomen activiteit “het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden, ingevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald (artikel 2.1 lid 1 onder b Wabo) op de volgende overwegingen:

1. dat het traject is gelegen in het bestemmingsplan “Gageldonk-Oost 2013” en daarin de dubbelbestemming ‘Bedrijf bezit’
2. dat op basis van artikel 14.3 van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning benodigd is voor de activiteit ‘het uitvoeren van een werk’ voor het uitvoeren van de volgende werkzaamheden:
 - a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
 - b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
 - c. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - d. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur (voor zover geen bouwwerken zijnde);
 - e. het graven of dempen van sloten, watergangen en vijvers.
3. dat de omgevingsvergunning voor de activiteit: ‘het uitvoeren van een werk’ slechts toelaatbaar is indien door de werken of werkzaamheden de archeologische waarde van de gronden niet in onevenredige mate wordt aangetast, dan wel de mogelijkheden voor behoud van die waarde niet onevenredig wordt verkleind;
4. dat alvorens te beslissen op de aanvraag advies ingewonnen dient te worden bij de gemeentelijk archeoloog;
5. dat de gemeentelijk archeoloog op het bouwplan heeft geadviseerd en het archeologisch advies onderdeel uitmaakt van de ruimtelijke onderbouwing en beschreven is in paragraaf 4.4;
6. dat uit het archeologisch advies blijkt dat de bouwlocatie kan worden vrijgegeven en verder onderzoek niet noodzakelijk is
7. dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit: ‘het uitvoeren van een werk’ kan worden afgegeven.

Activiteit : Het maken of veranderen van een uitweg (artikel 2.2 lid 1e)
Omschrijving : het bouwen van een appartementencomplex met 24 appartementen
Kenmerk : WO/2020/1022

Het college van burgemeester en wethouders baseert haar besluit tot verlening van de omgevingsvergunning met betrekking tot de hierin opgenomen activiteit “het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen (artikel 2.2 lid 1 onder e Wabo)” op de volgende overwegingen:

1. dat door het aanleggen of veranderen van de uitweg het verkeer op de weg niet in gevaar wordt gebracht;
2. dat het aanleggen of veranderen van de uitweg niet ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
3. dat door het aanleggen of veranderen van de uitweg het openbaar groen en/of de openbare ruimte niet op een onaanvaardbare wijze wordt aangetast;
4. dat indien er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten de aanleg van deze tweede uitweg niet op een onaanvaardbare wijze ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen.

Aan de in de omgevingsvergunning opgenomen activiteit “het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen” worden de volgende voorwaarden verbonden:

1. De aanleg van de uitweg zal conform bijgevoegde gewaarmerkte tekeningen door of in opdracht van ons worden uitgevoerd;
2. Elke verandering aan of bij de uitweg dient ter toetsing voorgelegd te worden aan ons college.
3. De kosten voor de aanleg van de uitweg en de aanpassing van de openbare ruimte komen voor rekening van de vergunninghouder;
4. Pas na betaling van de kosten door de vergunninghouder voeren wij de werkzaamheden uit. U dient hiervoor contact op te nemen met de heer Braat van het cluster Realisatie en Beheer, bereikbaar op J.P.braat@bergenopzoom.nl.

Activiteit : Het gebruiken van gronden of in gebruik nemen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1c)
Omschrijving : het bouwen van een appartementencomplex met 24 appartementen
Kenmerk : WO/2020/1022

Het college van burgemeester en wethouders baseert haar besluit tot verlening van de omgevingsvergunning met betrekking tot de hierin opgenomen activiteit “het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)” op de volgende overwegingen:

- Dat het bouwen niet in overeenstemming is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Gageldonk-Oost 2013’ (vastgesteld op 26 februari 2015), artikel 3, bestemming ‘Bedrijf’ omdat het bouwen van een woongebouw in strijd is met de gebruiks- en bouwregels;
- Dat toepassing kan worden gegeven aan de afwijkingsbevoegdheid als genoemd in artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- Dat hiertoe een ruimtelijke onderbouwing is opgesteld, die onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning;
- De Interim-omgevingsverordening Noord-Brabant het provinciale kader betreft waaraan het initiatief is getoetst en het project hiermee in overeenstemming is;
- Dat voor het realiseren van het appartementencomplex geen verklaring van geen bedenkingen nodig is van de raad;
- Het project is gelegen binnen de mogelijke effectstand van een Natura 2000-gebied waarbij sprake is van een stikstofgevoelige habitat. Uit de Aeriusberekening blijkt dat de stikstofdepositie in de gebruiksfase 0,00 mol/ha/jaar zal bedragen waardoor er geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming benodigd is;
- Dat de bouwlocatie niet gelegen is binnen het Natuur Netwerk Brabant;
- Dat ten aanzien van dit initiatief door de initiatiefnemers een omgevingsdialoog met de omwonenden is gevoerd met de omwonenden, vertegenwoordigd door ‘De Buurkracht’. De dialoog heeft digitaal en schriftelijk plaatsgevonden. Per brief de datum 01 oktober 2021 heeft Buurkracht ons geïnformeerd dat een overgrote meerderheid van hun geregistreerde kan instemmen met het plan;
- Dat met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is gesloten;
- Dat uit de uitgangspunten en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing volgt dat het bouwproject niet in strijd is met het gemeentelijke en provinciale beleid en dat geen sprake is van strijd met een ‘goede ruimtelijke ordening’;
- Dat wij op basis van de motivering zoals die is neergelegd in de ruimtelijke onderbouwing, die van dit besluit onderdeel uitmaakt, van oordeel zijn dat de omgevingsvergunning kan worden verleend ten behoeve van de verwezenlijking van het woongebouw.

Rechtsbescherming en inwerkingtreding vergunning

Mogelijkheid tot het indienen van een beroepschrift

Tegen dit besluit tot afgifte van de omgevingsvergunning kunnen u en andere belanghebbenden op grond van artikel 8:1 en 6.8, vierde lid van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd een beroepschrift indienen. Het beroepschrift moet worden ingediend bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, postbus 90006, 4800 PA Breda. Het beroepschrift moet door de indiener worden ondertekend en dient ten minste te bevatten: de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een vermelding van het besluit waartegen het beroep is gericht (indien mogelijk een kopie van het bestreden besluit bijvoegen) en waarom u het met dit besluit niet eens bent (de gronden waarop het beroep berust).

Voorlopige voorziening

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. Het indienen van beroep schorst de werking van het besluit niet. Indien beroep is ingesteld kunt u de voorzieningenrechter van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant verzoeken een voorlopige voorziening te treffen, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen dat vereist.

Voor het in behandeling nemen van een beroepschrift of een verzoek om voorlopige voorziening zijn griffierechten verschuldigd.

BIJLAGE: Tekeningen- rapporten lijst

De volgende gewaarmerkte documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

1. Situatietekening, blad B-01 d.d. 22-07-2021;
2. Bestektekening, gevels en doorsnede, blad B-02 d.d. 22-07-2021
3. Bestektekening, begane grond, 1e en 2e verdieping, blad B-03 d.d. 22-07-2021
4. Dakplattegrond, blad B-04 d.d. 22-07-2021;
5. Detailboek, blad B-05 d.d. 15-06-2021;
6. Bestektekening gemeenschappelijke berging, blad B-07 d.d. 22-07-2021;
7. Ruimtelijke onderbouwing d.d. 08-02-2022;
8. Ruimtelijke onderbouwing, bijlage 1 archeologisch proefsleuvenonderzoek;
9. Ruimtelijke onderbouwing, bijlage 2 stikstofdepositieberekening;
10. Ruimtelijke onderbouwing, bijlage 3 akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï;
11. Ruimtelijke onderbouwing, bijlage 4 akoestisch onderzoek industrielawaai;
12. Ruimtelijke onderbouwing, bijlage 5 omgevingsdialoog;
13. Ruimtelijke onderbouwing, bijlage 6 aanmeldnotitie vormvrije Mer beoordeling;
14. Constructietekening fietsenberging, blad 01 d.d. 11-11-2021;
15. Werktekening fundering, blad UF-1 d.d. 11-11-2021;
16. Wapeningstekening funderingsbalken, tekening UF-1w d.d. 11-11-2021;
17. Palenplan, blad UP-1 d.d. 11-11-2021;
18. Statische berekening plan 2 d.d. 09-11-2021;
19. Constructieplattegronden, blad 01 d.d. 11-11-2021;
20. Akoestisch onderzoek geluidwering gevels 3-11-2021;
21. Rapportage Bouwbesluit d.d. 29-12-2020;
22. Inrijstudie;
23. Rapport schaduwwerking.

Gebruiksfunctie en gebruiksooppervlak volgens Wet basisregistratie adressen en gebouwen (BAG)
--

Appartement nummer	Adres	Gebruiksdoel/ functie	GO (m2)
1	Brechterhoeflaan 36 a	Woonfunctie	47,88 m2
2	Brechterhoeflaan 36	Woonfunctie	47,88 m2
3	Brechterhoeflaan 34 a	Woonfunctie	47,88 m2
4	Brechterhoeflaan 34	Woonfunctie	63,85 m2
5	Brechterhoeflaan 38	Woonfunctie	47,88 m2
6	Brechterhoeflaan 38 a	Woonfunctie	47,88 m2
7	Brechterhoeflaan 40	Woonfunctie	47,88 m2
8	Brechterhoeflaan 40 a	Woonfunctie	47,88 m2
9	Brechterhoeflaan 44 a	Woonfunctie	47,88 m2
10	Brechterhoeflaan 44	Woonfunctie	47,88 m2
11	Brechterhoeflaan 42 a	Woonfunctie	47,88 m2
12	Brechterhoeflaan 42	Woonfunctie	63,85 m2
13	Brechterhoeflaan 46	Woonfunctie	47,88 m2
14	Brechterhoeflaan 46 a	Woonfunctie	47,88 m2
15	Brechterhoeflaan 48	Woonfunctie	47,88 m2
16	Brechterhoeflaan 48 a	Woonfunctie	47,88 m2
17	Brechterhoeflaan 52 a	Woonfunctie	47,88 m2
18	Brechterhoeflaan 52	Woonfunctie	47,88 m2
19	Brechterhoeflaan 50 a	Woonfunctie	47,88 m2
20	Brechterhoeflaan 50	Woonfunctie	63,85 m2
21	Brechterhoeflaan 54	Woonfunctie	47,88 m2
22	Brechterhoeflaan 54 a	Woonfunctie	47,88 m2
23	Brechterhoeflaan 56	Woonfunctie	47,88 m2
24	Brechterhoeflaan 56 a	Woonfunctie	47,88 m2

De afbakening van de gebruiksfuncties en gebruiksooppervlakten (G.O.) van de BAG kan afwijken van de afbakening volgens het Bouwbesluit.