

**Postadres**

Postbus 90156, 4800 RH Breda

Bezoekadres

Stadskantoor
Claudius Prinsenlaan 10

Uw brief**Datum**

6 december 2019

Ons kenmerk

Z2018-007906

Onderwerp

Besluit omgevingsvergunning
BAG-ID:

Informatie

www.breda.nl/contact
14 076

Bijlagen

div.

Geachte heer, mevrouw,

Uw aanvraag

Op 22 november 2018 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een appartementencomplex op de locatie Egelantierstraat ong. Breda kadastraal bekend als gemeente Breda, sectie E, nummer 7247. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer Z2018-007906.

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 43 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 voorwaarden u zich moet houden.

Activiteiten

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

- Bouwen

De procedure

Wij voerden de besluitvormingsprocedure uit volgens de reguliere voorbereidingsprocedure (artikel 3.7 van de Wabo).

Wij beoordeelden uw aanvraag voor:

- Bouwen aan artikel 2.10 van de Wabo.

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 Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Wij hebben u op 19 december 2018 verzocht de aanvraag aan te vullen. Op 28 januari 2019 hebben wij besloten uw aanvraag verder in behandeling te nemen.

Uw aanvraag voldoet aan de vereisten.



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:

- De raad van de gemeente Breda heeft op 29 november 2018 besloten om de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan "Tuinzigt-Westerpark, Egelantierstraat 1 – Meidoornstraat" en deze omgevingsvergunning ex artikel 3.30 e.v. van de Wro te coördineren.
- Op grond hiervan is deze omgevingsvergunning met toepassing van afdeling 3.4 Awb voorbereid en heeft het ontwerp van de omgevingsvergunning tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan van 6 juni 2019 tot en met 17 juli 2019 ter inzage gelegen. Hiervan is kennis gegeven via de Staatscourant en langs elektronische weg.
- Tegen de ter inzage gelegde omgevingsvergunning kon door eenieder zienswijzen naar voren worden gebracht. Hiervan is wel gebruik gemaakt.
- Het bouwperceel ligt in een gebied waarop het bestemmingsplan "Tuinzigt-Westerpark, Egelantierstraat 1 – Meidoornstraat" van toepassing is.
- De aanvraag, voor zover het de activiteit bouwen betreft, voldoet aan hetgeen hierin is gesteld.
- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 18 september 2018 een positief advies over het vooroverleg gegeven. Daar het bouwplan conform het vooroverleg is hebben wij het advies overgenomen en zijn wij van mening dat uw bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.
- De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar ons oordeel aannemelijk maken dat het bouwen van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening 2007.

Op basis van het voorgaande overwegen wij dat, gelet op artikel 2.10 Wabo er geen reden is om de omgevingsvergunning voor zover de aanvraag betrekking heeft op de activiteit bouwen te weigeren.

2. Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning kunnen met het oog op het belang welke is aangegeven voor de activiteit bouwen bij of krachtens artikel 2.10 voorschriften worden verbonden. Wij hebben besloten de volgende voorschriften te verbinden:

Algemene voorschriften

- U dient bij het bouwen rekening te houden met de correcties c.q. opmerkingen zoals deze op de tekeningen zijn vermeld.

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.

Constructieve voorschriften

Voorwaarden constructieve veiligheid:

- Voor deze bouwvergunning geldt dat de aanvrager schriftelijk voor aanvang van de werkzaamheden een coördinerende constructeur dient aan te wijzen op grond van het besluit tot het vaststellen van beleidsregels tot waarborging van de constructieve veiligheid bij bouwwerkzaamheden binnen de Gemeente Breda;
- In de funderingsconstructie worden avegaarpalen toegepast. Deze moeten worden uitgevoerd volgens de richtlijn: "in de grond gevormde palen type avegaarpalen van oktober 2004 van de Gemeente Breda" (te downloaden vanaf de website van Breda onder beleid; www.breda.nl). Tijdens de uitvoering van de paalfundering moet onafhankelijk dagelijks deskundig heitoezicht aanwezig zijn. Het heitoezicht dient te voldoen aan de CUR aanbeveling 114 : "Toezicht op de realisatie van paalfunderingen". Alle palen dienen akoestisch te worden doorgemeten door een onafhankelijk bedrijf na uitvoering van alle grondwerkzaamheden;
- Voor elk van de onderstaande werkzaamheden dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang van deze werkzaamheden de volgende stukken ter goedkeuring van de Gemeente Breda te worden ingediend.



Deze dienen per mail te worden aangeleverd bij vergunningen@breda.nl, inclusief vermelding van het kenmerk van de vergunning. Deze stukken dienen te voldoen aan het gestelde in de Regeling omgevingsrecht (MOR):

- Definitief funderingsadvies aan de hand van de nog te maken sonderingen en gekozen paaltype;
- Definitief palenplan inclusief paalberekening en paalwapening;
- Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de funderingsconstructie, inclusief detaillering en wapening;
- Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de betonconstructie- onderdelen, inclusief detaillering en wapening;
- Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de prefab betonconstructie- onderdelen, inclusief detaillering en wapening;
- Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de breedplaatvloeren, inclusief sparings, leidingwerk, detaillering, wapening en schijfwerking t.b.v. stabiliteit, waarbij het leidingverloop voldoet aan de laatste versie van de "[Richtlijn leidingen in breedplaatvloeren](#)", van AB-FAB en Uneto-VNI;
- Detailberekeningen en werkplaatstekeningen van de staalconstructie;
- Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van alle verbindingen tussen verschillende constructieonderdelen;
- Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de metselwerk- ondersteuning, inclusief detaillering;

Wij verzoeken u de gegevens via vergunningen@breda.nl te mailen. U kunt uw gegevens bij uw aanvraag toevoegen onder uw bestaande registratienummer. Dit is nummer: Z2018-007906.

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

Terinzagelegging

Het ontwerpbesluit is bekendgemaakt op www.officielebekendmakingen.nl (www.overheid.nl) met uw aanvraag en de bijlagen. Een ieder kon na de eerste dag van bekendmaking binnen een periode van zes weken een zienswijze of advies over de ontwerpbeschikking indienen bij de Gemeente Breda, Stadskantoor, Claudius Prinsenlaan 10, 4811 DJ Breda.

Wij ontvingen drie zienswijzen.

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.

Zienswijze 1

Samenvatting

Reclamant is van mening dat Tuinzigt niet de aangewezen buurt is om nieuwe sociale woningbouw te realiseren. Tijdens de informatie-avond op 11 juni jl. is verteld dat de nieuwbouw bedoeld is voor 'nieuwe doelgroepen'. Deze worden omschreven als eenpersoonshuishoudens, waaronder studenten, en meerpersoonshuishoudens waarvoor de huur van een eengezinswoning te hoog is. Deze doelgroepen zijn nu reeds in de wijk Tuinzigt zowel in absolute als in relatieve zin oververtegenwoordigd. Reclamant vindt dat het beleid voor de wijk Tuinzigt meer gericht moet zijn op het tegengaan van al dan niet clandestiene kamerverhuur en op het bevorderen van de vestiging van huishoudens met een middeninkomen. Reclamant acht een meer gelijkmatige verdeling van huishoudens met verschillende sociale, maatschappelijke en economische achtergronden over de gemeente wenselijker.

Beoordeling

Breda heeft sinds 2016 een grote stedelijke opgave voor meer sociale huurwoningen tot aan de aftoppingsgrens van de huurtoeslag voor starters en senioren (Aanvulling op de Woonvisie 2013, nov. 2016). Sociale huur is in het voorliggende initiatief gegarandeerd omdat de ontwikkelaar hierover afspraken heeft gemaakt met een van de Bredase woningbouwcoöperaties die het pand na realisatie gaat beheren.

Het klopt dat het aantal sociale huurwoningen in Tuinzigt, in vergelijking met andere wijken, ruim is vertegenwoordigd. In principe was een complex met middeldure huurwoningen ook bespreekbaar, zo komt er meer differentiatie en worden ook andere doelgroepen zoals middeninkomens aangetrokken. Maar ten tijde van de besluitvorming van het initiatiefplan in 2017 had de gemeente (nog) geen juridische mogelijkheden om middeldure huur te borgen.



De gemeente heeft een toetsende rol. Het voorliggende initiatief gaat over sociale huurwoningen. De gemeente beoordeelt of een initiatief passend is in het beleid en of het initiatief ruimtelijk en functioneel passend is op de locatie. Het gevraagde appartementencomplex is ruimtelijk passend gebleken en stadsbreed gezien is de behoefte aan sociale huurwoningen groot.

Er is in Tuinzigt inderdaad sprake van veel vermeende woningsplitsingen naar kamer- en/of studioverhuur, die de gemeente wenst terug te dringen. Het voorliggende plan kan voor starters een alternatief bieden voor illegale kamer- en/of studioverhuur.

De locatie is dicht gelegen bij de (dagelijkse) voorzieningen en dit biedt een kans voor senioren om van hun sociale eengezinshuurwoningen door te stromen naar een gelijkvloerse woning. Hierdoor worden de kansen vergroot voor gezinnen met kinderen die een sociale eengezinshuurwoning zoeken. Dit zijn voor de gemeente de overwegingen geweest om akkoord te gaan met dit plan.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 2

2.1 Algemeen

Samenvatting

Reclamant wil niet hebben dat op deze locatie sociale woningbouw komt. Door het bouwplan op een andere locatie te realiseren wordt nog steeds voldaan aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. Het gemak dat de nieuwe bewoners hebben dat in Tuinzigt een winkelcentrum ligt, geldt ook voor andere wijken in Breda.

Gesteld wordt dat de nieuwbouw een vergelijkbare hoogte heeft als het naastgelegen bestaande appartementencomplex. Deze bestaat echter uit vijf bouwlagen, de nieuwbouw uit zes bouwlagen. Reclamant denkt last te krijgen van nieuwbouw van deze hoogte.

Gesteld is dat er in Tuinzigt sprake is van illegale woningsplitsingen naar kamerverhuur. Dit is bij reclamant niet bekend. De nieuwe sociale huurwoningen zorgen niet voor een differentiatie in woningtypologie in Tuinzigt aangezien er al meer huurwoningen dan koopwoningen zijn.

Door de bouw van de woningen is de grond niet meer beschikbaar voor een maatschappelijke gebruik, zoals de huidige bestemming in het bestemmingsplan is. In Tuinzigt zijn al weinig gronden voor maatschappelijk gebruik. Het aantal winkels neemt na de bouw van het appartementencomplex ook niet toe.

2.1 Beoordeling

Het is inderdaad zo dat indien op een andere plek gebouwd wordt er ook voldaan kan worden aan provinciaal en gemeentelijk beleid. De gemeente heeft echter een toetsende rol en beoordeelt verzoeken die ingediend worden aan beleid en op ruimtelijk en functioneel vlak. Voorliggend verzoek is acceptabel. Het onderzoeken van een alternatieve locatie of het verplaatsen van het plan naar een andere locatie is niet aan de orde.

De nieuwbouw bestaat uit zes bouwlagen op de hoek Egelantierstraat – Meidoornstraat en uit drie bouwlagen aan de zijde van de Meidoornstraat. Het naastgelegen appartementencomplex aan de Egelantierstraat is vijf bouwlagen hoog op een halfverdiepte kelder, in totaal dus 5,5, bouwlagen. De nieuwbouw zal circa 1,5 meter hoger zijn dan het naastgelegen complex.

Voor beantwoording inzake de keuze voor het type woningen, zie bij zienswijze 1.

De bestemming van de grond wijzigt van 'Maatschappelijk' naar 'Wonen'. Er zijn voldoende gronden in Tuinzigt aanwezig met de bestemming 'Maatschappelijk'. Het winkelarsenaal in het winkelcentrum wordt niet uitgebreid. De nieuwbouw zorgt maar voor een heel erg kleine toename van het aantal klanten.

2.2 Het appartementencomplex

Samenvatting

De nieuwbouw wordt extreem hoog ten opzichte van het huidige kerkgebouw. Dit op 20 meter afstand van reclamants woning. Dit zal minder zonuren en lichtinval in reclamants woning tot gevolg hebben. Een bezonningsstudie ontbreekt. Het uitzicht vanuit reclamants woning aan de voorkant verandert. Er is minder vrij uitzicht naar de lucht.

Reclamant vindt de gekozen materialen en kleuren niet mooi en niet passend in het huidige straatbeeld en vraagt zich af of dit voldoet aan algemene welstandscriteria. Het bouwplan is tevens niet mondeling toegelicht voor de welstandscommissie.

De nieuwbouw lijkt op een gevangenis. Een lager en ovaalvormig gebouw is beter passend.

Het huidige kerkgebouw heeft een trapsgewijze afbouw naar de Meidoornstraat. Dit zou de nieuwbouw ook moeten krijgen.

De ingang van de nieuwbouw bevindt zich aan de Meidoornstraat tegenover reclamants woning. Door het continue naar binnen en buiten lopen van bewoners is er voor reclamant sprake van een minder rustgevend uitzicht. Ook is er door de nieuwe bewoners inkijk mogelijk in reclamants woonkamer. Zo is er ook een dakterras gepland op het dak van de derde verdieping. Reclamant wil liever geen vitrage ophangen omdat dit de lichtinval en het uitzicht belemmert.

De toename van bewoners zorgt voor meer verkeersoverlast en overige overlast (feestjes, muziek, verlichting e.d.). In de principebrief uit december 2017 staat dat de huurappartementen bedoeld zijn voor starters. Reclamant verwacht dat er veel jongeren komen wonen. Het is algemeen bekend dat jongeren voor meer overlast zorgen.

Er zal door weerkaatsing van verkeersgeluid in reclamants woning meer verkeersgeluid ervaren worden.

2.2 Beoordeling

Het kerkgebouw bestaat uit twee bouwlagen, de nieuwbouw uit zes en drie bouwlagen. Er is sprake van een verandering van zicht en beleving vanuit reclamants woning. Gezien de ligging aan een brede weg en aan een plein is de voorgestelde hoogte acceptabel. Het is passend in de stedenbouwkundige structuur.

Met betrekking tot het zonlicht op reclamants woning is een zonnestudie uitgevoerd. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er in het voor- en najaar en in de zomer geen extra schaduw van de nieuwbouw ontstaat op de woning van reclamant. In de winter wel, maar dan staat de zon dusdanig laag dat er al snel schaduw is. De winter is niet maatgevend.

In tegenstelling tot hetgeen reclamant stelt heeft de architect het plan toegelicht aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (de welstandscommissie). Het college doet een beroep op deze commissie om haar te adviseren over welstandaspecten. Dit is een onafhankelijke en deskundige commissie. Zij heeft een positief advies uitgebracht. Voorgesteld wordt om dit advies te volgen.

De nieuwbouw zal een ander beeld en zicht voor reclamant opleveren dan momenteel bij de kerk het geval is. Vanuit de nieuwe appartementen is zicht op reclamants woning mogelijk. Dit beperkt zich tot de voorkant, niet de achterkant. Momenteel is er vanaf de straat door voorbijgangers ook al zicht en inkijk mogelijk.

Studenten kunnen nog wel eens een ander leefritme hebben. De woningen zijn echter circa 50 m² groot waardoor deze te duur worden voor studenten. Verwacht wordt dat (werkende) jongeren en andere doelgroepen appartementen in het complex gaan huren. In een stedelijke omgeving wonen meerdere mensen bij elkaar. Dit betekent dat men met elkaar rekening dient te houden. Indien er hinder ontstaat is het in eerste instantie zaak om elkaar hierop aan te spreken.

De Meidoornstraat is een wijkontsluitingsweg met bijbehorende verkeersbewegingen. Een verzwaring van de geluidsbelasting op reclamants woning wordt door de nieuwbouw niet verwacht.

2.3 Afval

Samenvatting

Met de komst van 24 appartementen zullen er wellicht meer dan 50 extra bewoners hun afval dumpen in de ondergrondse afvalcontainers aan de Egelantierstraat. Deze zijn nu al regelmatig vol.

2.3 Beoordeling

Er staan aan de Egelantierstraat 3 restafvalcontainers. Deze hebben een capaciteit van in totaal ruim 350 huisaansluitingen. Momenteel zijn er nog geen 280 huisaansluitingen gekoppeld aan deze containers. De koppeling van de 24 appartementen zou dan ook qua capaciteit geen probleem moeten zijn.

Van de containers wordt veelvuldig gebruik gemaakt maar deze zitten niet altijd vol. Soms kan er niets meer bij, dit komt omdat er spullen in worden geduwd die er niet in thuishoren zodat ze verstopt of geblokkeerd raken. Dit zegt niets over de beschikbare capaciteit maar meer over de wijze van aanbieden van het afval.

2.4 Duurzaamheidsaspecten

Samenvatting

Een luchtwarmtesysteem heeft een compressor nodig die in reclamants huis voor lawaaioverlast gaat zorgen. Daarnaast is bij kou een andere extra verwarmingsbron noodzakelijk.

2.4 Beoordeling

Er worden ventilatiepompen in plaats van luchtwarmtepompen toegepast waarvan de unit wordt geplaatst in het appartement. Hierdoor is er geen geluidsoverlast voor reclamant te verwachten.



2.5 Parkeren

Samenvatting

In 2004 is de nota Parkeer- en Stallingsbeleid Breda vastgesteld en in 2013 is de nota herijkt. De herijking is alweer ruim 5 jaar oud en het autobezit en gebruik neemt nog steeds toe. Een aanscherping van de parkeernormen is dan ook aan de orde.

Reclamant verwacht te weinig parkeerplaatsen voor de nieuwbouw en er zal geparkeerd worden op trottoirs of op de groenvoorzieningen.

De behoefte aan extra parkeerplaatsen dient in eerste instantie volledig op eigen terrein te worden gerealiseerd. Als dit niet mogelijk is moet dit worden aangetoond door initiatiefnemer. Dit aantonen is niet terug te vinden in het plan. Gekeken moet worden of een deel van de parkeernorm in openbaar gebied gerealiseerd kan worden en of de huidige parkeersituatie in de directe omgeving dit toelaat. Er is volgens reclamant een hoge parkeerdruk in de omgeving. Het bouwen van een ondergrondse parkeerkelder is mogelijk en er is niet aangetoond dat dit financieel niet haalbaar is. Er heeft ook geen parkeerdrukmeting in de buurt plaatsgevonden.

Gesteld wordt dat de parkeerbehoefte voor de kerk 17,5 parkeerplaatsen is. Niet is onderbouwd dat de kerk voor 175 personen bedoeld was. De principebrief van het college en het parkeeronderzoek waarnaar in de brief naar verwezen wordt, maken geen onderdeel uit van de stukken die ter inzage lagen. Reclamant vindt dat deze brief en het onderzoek pas laat verzonden zijn nadat hij hier om gevraagd had. Reclamant vindt dat er hierdoor onvoldoende tijd was om op de stukken te kunnen reageren. Het parkeeronderzoek van 6-12-2017 is gedateerd. Ook is het onderzoek niet gebaseerd op elk (druk) moment van de dag. Zo zit de meivakantie erin en worden er tijdstippen genoemd waarop velen aan het werk zijn. Het stuk straat waar reclamant woont is niet meegenomen in de telling. Parkeren bij het winkelcentrum, op 100 meter afstand, is volgens reclamant niet realistisch. Reclamants ervaring is dat in de loop van de dag de openbare parkeerplaatsen op diverse momenten zo goed als allen bezet zijn. Reclamant verwacht dat de nieuwe bewoners in eerste instantie in de Meidoornstraat gaan parkeren, met name de parkeerplaatsen aan de voorzijde van reclamants woning.

Door een appartementencomplex op een kleiner oppervlak te bouwen wordt er ruimte gecreëerd voor parkeerplaatsen op eigen terrein. Er zijn dan weliswaar geen 24 appartementen mogelijk. Als er niet geparkeerd wordt in de openbare ruimte wordt reclamant niet benadeeld.

Er is geen berekening uitgevoerd op basis van de CROW-publicatie 317 betreffende de hoeveelheid verkeer die de nieuwe functie genereert.

2.5 Beoordeling

Momenteel is de gemeente bezig een nieuw Parkeer- en Stallingsbeleid op te stellen. Hierin zullen de parkeernormen aangepast worden en zullen nieuwe vormen van vervoer (buurtauto, auto's delen etc.) in de norm meegenomen worden.

In de kerk was ruimte voor 175 personen. Dit staat in de destijds afgegeven bouwvergunning aangegeven. Volgens het (huidige) Parkeer- en Stallingsbeleid heeft de kerk een parkeerbehoefte van 17,5 parkeerplaatsen. De kerk heeft geen parkeerplaatsen op eigen terrein. Voor de 24 appartementen in de nieuwbouw is Volgens het Parkeer- en Stallingsbeleid een parkeerbehoefte van 33,6 parkeerplaatsen. Het beleid gaat ervan uit dat er geen verslechtering van de situatie in openbaar gebied mag ontstaan. Daarom dienen $33,6 - 17,5 = 16,1$ (afgerond 16) extra parkeerplaatsen aangelegd te worden, in principe op eigen terrein. Omdat hier niet voldoende ruimte voor is, is gekeken of deze in het openbaar gebied aangelegd kunnen worden, aan het Nelson Mandelaplein. Dit plein wordt echter in samenspraak met buurtbewoners heringericht met een zo groen mogelijke invulling. De aanleg van extra parkeerplaatsen conflicteert hiermee. Om deze belangen tegen elkaar te kunnen afwegen heeft de gemeente in 2017 een parkeertelling in de omgeving uitgevoerd op een aantal dagen en tijdstippen. De parkeerstrook voor reclamants woning is niet meegenomen in deze telling, de naastgelegen parkeerstrook (vergelijkbare situatie) aan reclamants straat wel. Geconcludeerd is dat er voldoende overcapaciteit in de openbare ruimte is. Besloten is dat de ontwikkelaar zoveel mogelijk parkeerplaatsen op eigen terrein dient aan te leggen (6 parkeerplaatsen) en voor de overige behoefte kan gebruik gemaakt worden van de overcapaciteit in de directe omgeving.

De principebrief (het besluit van het college op het voorafgaand initiatiefplan) en het parkeeronderzoek maken inderdaad geen onderdeel van bestemmingsplanprocedure. Het bestemmingsplan is juist een uitwerking van de principebesluit.

Het gaat hier om sociale huurwoningen. Hiervoor is de aanleg van een ondergrondse parkeerkelder financieel niet haalbaar. Reclamant stelt dat als het gebouw kleiner wordt, er minder parkeerplaatsen nodig zijn en er meer parkeerplaatsen passen op eigen terrein. Dat klopt, maar ruimtelijk en functioneel is het niet nodig of wenselijk om de nieuwbouw te verkleinen. En door de parkeerovercapaciteit in de omgeving is het bouwplan acceptabel.



Een berekening volgens de CROW-publicatie geeft een hoeveelheid verkeer die de nieuwe functie genereert. De locatie is aan een wijkontsluitingsweg gelegen en ontsloten. Deze weg heeft nog voldoende capaciteit om de relatief kleine toename van verkeer aan te kunnen. Een nadere berekening is niet nodig en dus ook niet uitgevoerd.

2.6 Wifi

Samenvatting

Het is algemeen bekend dat wifi schadelijk is voor de gezondheid van mensen. Momenteel zijn er 7 wifi signalen aan de voorzijde van reclamants woning. Als de 24 woningen gebouwd worden, zal dit flink toenemen.

2.6 Beoordeling

Het kan zijn dat het aantal wifi signalen rondom reclamants woning toeneemt. Er is echter geen wetenschappelijk onderzoek en bewijs dat aantoont dat wifi schadelijk is.

2.7 Bodem

Samenvatting

Het bodemonderzoek uit 2017 is onvoldoende, want het is gebaseerd op een beperkt aantal boringen en een beperkt aantal monsters. De bodem is niet onderzocht op asbest. Er is niet aangetoond dat na 6 maart 2017 geen activiteiten hebben plaatsgevonden die tot een mogelijke verontreiniging hebben geleid. Er is geen KLIC-melding gedaan.

2.7 Beoordeling

Het bodemonderzoek is uitgevoerd door een gecertificeerd bedrijf dat volgens vaste protocollen van bodemonderzoek volgens de NEN 5725 en 5740 te werk is gegaan. Een bodemonderzoek bestaat uit een aantal boringen en monsters. Op basis hiervan wordt de grond wel of niet als verdacht aangemerkt. Indien nodig, wordt een vervolgonderzoek uitgevoerd. Dat bleek bij de locatie Egelantierstraat 1 niet nodig te zijn.

Alleen als de bodem puinhoudend is moet er een asbestonderzoek plaatsvinden. Dit is in het onderhavige geval niet aan de orde.

Een bodemonderzoek heeft een houdbaarheid van twee jaar. Bij de start van de bestemmingsplanprocedure en aanvraag omgevingsvergunning was het onderzoek minder dan twee jaar oud. In praktijk hebben zich echter de afgelopen twee jaar geen grondvervuilende activiteiten plaatsgevonden op de locatie vandaar dat dit onderzoek nog gehanteerd kan worden.

Een KLIC-melding omvat het opvragen bij instanties of er kabels en leidingen onder het perceel lopen. Deze worden hoofdzakelijk onder gemeentegrond gelegd. De ontwikkelaar heeft in 2018 een KLIC-melding gedaan. Dit heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

2.8 Waardevermindering woning

Samenvatting

De nieuwbouw leidt tot waardevermindering van de woning van reclamant.

2.8 Beoordeling

Indien reclamant meent dat door de voorgestane ontwikkeling zijn woning in waarde daalt en er planschade ontstaat, kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan hiertoe een verzoek worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Hiervoor zijn leges verschuldigd. In het geval een planschadevergoeding uiteindelijk wordt toegekend, wordt ook het legesbedrag terugbetaald.

2.9 Uitvoering tijdens de bouw

Samenvatting

Er zal tijdens de bouw sprake zijn van bouwketen waar reclamant op uitkijkt. Er worden diverse trucks en kranen gebruikt. Reclamant wordt tijdens de bouw blootgesteld aan gehoorbeschadigende geluidsniveaus. Trillingen van diverse machines hebben een negatieve invloed op reclamants woning. Bouwlampen kunnen als storend worden ervaren. Tijdens de werkzaamheden wordt reclamant blootgesteld aan stof. Deze kunnen kankerverwekkend zijn. Door vezels is irritatie van de huid en luchtwegen mogelijk. Ook kan er blootstelling zijn aan asbestvezels. Daarnaast zijn er risico's op het gebied van veiligheid en gezondheid.

Bij overschrijding van geluidsnormen of gezondheidsschadelijke stoffen eist reclamant € 100,- per dag met een maximum van € 50.000,-.

De geplande bouwtijd is 1,5 jaar, beginnend in november 2019. Reclamant is overdag en doordeweeks vaak thuis. Daarnaast start reclamant met een nieuwe studie en werkzaamheden aan de nieuwbouw kunnen een negatieve invloed hebben op de studieresultaten.



2.9 Beoordeling

Reclamant gaat uit van een aantal aannames hetgeen allemaal nog moet blijken tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden. De werkzaamheden zullen zo zorgvuldig mogelijk worden uitgevoerd. Dit neemt niet weg dat mensen die veel thuis zijn meer zullen merken van de werkzaamheden van de sloop en bouw, dat is onvermijdelijk.

Het is aan de initiatiefnemer om hinder voor buurtbewoners zoveel mogelijk te voorkomen en te beperken. Het is ook aan de initiatiefnemer om omwonenden te informeren over de geplande werkzaamheden. Mochten er zich tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden zich desondanks toch onrechtmatigheden voordoen dan kan reclamant dit melden bij het gemeentelijk Bouwtoezicht die als de klacht gegrond is, actie zal ondernemen.

2.10 Aanleiding

Samenvatting

Gesteld wordt dat een van de redenen is om het bouwplan te realiseren het voorkomen van leegstand is. Er is geen onderzoek gedaan naar de behoefte aan sociaal culturele voorzieningen zoals een kerk in Tuinzigt. Er zijn geen andere kerken in Tuinzigt.

2.10 Beoordeling

De gemeente heeft een toetsende rol. Er is geen aanvraag voor een nieuwe kerk in Tuinzigt, van welke religie dan ook. De eigenaar van de kerk heeft zelf het locatie te koop aangeboden. De gemeente beoordeelt of een initiatief passend is in beleid en of het initiatief ruimtelijk en functioneel passend is op de locatie. Het gevraagde appartementencomplex is passend.

2.11 Zonnepanelen

Samenvatting

Op tekening is te zien dat er 32 zonnepanelen op het dak komen. De kwaliteit van de zonnepanelen wordt niet beschreven. De zonnepanelen zijn niet significant duurzaam voor het nieuwe appartementencomplex.

2.11 Beoordeling

Het ontwerp voldoet aan het bouwbesluit en de gestelde EPC-norm. Reclamant wordt niet benadeeld door de keuze van het type zonnepanelen.

2.12 Belang omwonenden

Samenvatting

Er is onvoldoende gemotiveerd waarom het belang van de projectontwikkelaar prevaleert boven het belang van de omwonenden. Er is niet aangetoond dat er behoefte bestaat aan 24 sociale huurwoningen.

2.12 Beoordeling

Voor beantwoording inzake de behoefte aan sociale huurwoningen, zie bij zienswijze 1.

2.13 Huur- versus koopwoningen

Samenvatting

Het is volgens reclamant algemeen bekend dat sociale huurwoningen nadelen met zich meebrengen. Door de inkomensgrens wordt een grote groep potentiële huurders uitgesloten. Rechthebbenden op zo'n woning komen op een lange wachtlijst te staan die soms wel 15 jaar of langer duren. Met de bouw van 24 sociale huurwoningen blijft het aanbod nog steeds beperkt. Het niet bouwen van koopwoningen wordt in plan niet beargumenteerd. In Tuinzigt waren in 2018 reeds 41% van alle woningen sociale huurwoningen. De gemeente en woningcorporaties streven naar een maximum van 40% sociale huurwoningen per wijk. Het beoogde appartementencomplex moet in een andere wijk gebouwd worden.

2.13 Beoordeling

De gemeente heeft een toetsende rol. Het initiatief gaat over sociale huurwoningen. De gemeente beoordeelt of een initiatief passend is in het beleid en of het initiatief ruimtelijk en functioneel passend is op de locatie. Het gevraagde appartementencomplex is passend. Indien passend, worden andere alternatieven zoals koopwoningen, niet onderzocht.

Voor beantwoording inzake de behoefte aan sociale huurwoningen, zie bij zienswijze 1.

Conclusie

De ingediende zienswijze is ongegrond.



Zienswijze 3

Samenvatting

Reclamante sluit zich volledig aan bij zienswijze 2 en zou graag een antwoord willen hebben op alle benoemde punten.

Beoordeling

Zie onder 2.

Conclusie inzake de 3 zienswijzen

Gelet op bovenstaande overwegingen en onder afweging van de belangen van aanvrager enerzijds en reclamanten anderzijds, kan geconcludeerd worden dat het voorgenomen bouwplan aanvaardbaar is op deze locatie. De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Gewaarmerkte documenten

U ontvangt bij dit besluit een gewaarmerkte set tekeningen en stukken. Bekijkt u deze goed, het kan zijn dat er opmerkingen en/of voorschriften op deze stukken zijn aangegeven.

Heeft u bezwaar?

Indien dit besluit onduidelijk is of eventuele vragen oproept nodigen wij u uit eerst telefonisch contact met ons op te nemen. Dit kan voorkomen dat u een bezwaarschrift hoeft te schrijven. Houdt u hierbij het registratienummer van uw aanvraag bij de hand. Dat is nummer: Z2018-007906. We nemen dan samen met u ons besluit door. Komen we er niet uit, dan kunt u alsnog een bezwaarschrift sturen naar het college van burgemeester en wethouders. Het adres is: Postbus 90156, 4800 RH Breda. Zorgt u ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen.

In uw bezwaarschrift moet het volgende staan:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u het bezwaarschrift indient;
- uw handtekening;
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt (u kunt bijvoorbeeld de datum en ons kenmerk van de brief vermelden of een kopie meesturen);
- de reden waarom u bezwaar maakt.

Daarnaast zouden wij graag van u uw telefoonnummer en e-mailadres ontvangen. Dient iemand anders namens u een bezwaarschrift in? Stuur dan een volmacht mee. U kunt uw bezwaarschrift ook per elektronisch formulier verzenden. Dit formulier kunt u vinden op <https://www.breda.nl/bezwaarschrift-indienen>. Hier kunt u ook meer informatie over bezwaarschriften vinden.

Voorlopige voorziening

Als u wilt dat het besluit niet ingaat kunt u om een voorlopige voorziening vragen bij de rechtbank. Heeft de omgevingsvergunning betrekking op een activiteit als bedoeld in artikel 6.1 lid 3 Wabo dan gaat ons besluit pas in als er een beslissing over uw verzoek is genomen.

Een voorlopige voorziening vraagt u aan bij de voorzieningenrechter van de rechtbank, sector bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda.

Gebruik vergunning

Let u er wel op dat u nog geen gebruik mag maken van deze vergunning? Zolang er nog bezwaar mogelijk is, mag u de vergunning niet gebruiken.

Toestemmingen en voorzieningen

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/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.officielebekendmakingen.nl (www.overheid.nl). Zo weten belanghebbenden dat wij dit besluit genomen hebben en krijgen zij de kans bezwaar te maken.

Tot slot

Heeft u nog vragen over deze brief? Neemt u dan gerust contact op met uw contactpersoon. U bereikt hem/haar op maandag t/m donderdag van 09.00 tot 12.00 uur en van 14.00 tot 16.00 uur.
Houdt u bij vragen het registratienummer bij de hand. Dit is nummer: Z2018-007906.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Breda,
namens dezen,

Beleidsadviseur A

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.