



Uw brief
mamcm

Datum
17 oktober 2024

Ons kenmerk
Z2023-007096

Onderwerp
Besluit omgevingsvergunning

Informatie
www.breda.nl/contact
14 076

Bijlagen
-

Geachte [redacted] [redacted]

Uw aanvraag

Op 28 december 2023 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van een dubbele woning met 2 garage/bergingen en 12 garageboxen op de locatie Hoolstraat Teteringen kadastraal bekend als gemeente TETERINGEN, sectie C - nummers 3152, 3153 & 3154. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer Z2023-007096.

Overgangsrecht inwerkingtreding Omgevingswet

Uw aanvraag is ontvangen op 28 december 2023. Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Als een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet, blijft het oude recht van toepassing tot het besluit onherroepelijk is.

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 26 maken deel uit van de vergunning. Ik raad u aan deze stukken goed door te lezen. Zo zorgt u ervoor dat u weet aan welke voorschriften u zich moet houden.

Activiteiten

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit

De procedure

Wij voerden de besluitvormingsprocedure uit volgens de uitgebreide procedure (artikel 3.10 van de Wabo) en beoordeelden uw aanvraag voor:

1. Bouwen aan artikel 2.10 van de Wabo;
2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit aan artikel 2.12 Wabo;



Wij nemen een aanvraag voor een omgevingsvergunning pas in behandeling als deze aan de indieningvereisten voldoet (artikel 2.8 Wabo, paragraaf 4.2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) met een verdere uitwerking in de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor). Wij hebben u op 26 januari 2024 verzocht de aanvraag aan te vullen. Uw aanvraag voldoet aan de vereisten.

Advies, aanwijzing minister, verklaring van geen bedenkingen

Advies bestuursorganen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur (artikel 2.26 Wabo, artikel 2.34 Wabo en artikel 6.1 tot en met 6.5 van het Bor).

Wij stuurden uw aanvraag voor advies naar de volgende instanties/bestuursorganen:

- Commissie Ruimtelijke Kwaliteit met betrekking tot welstand en monumenten

De adviezen

Wij ontvingen hierna de volgende adviezen:

- Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit met betrekking tot welstand en monumenten d.d. 07 mei 2024

Overwegingen en voorschriften

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.10 Wabo)

a. Overwegingen

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

- Het bouwperceel ligt in een gebied waarvoor het bestemmingsplan Teteringen van toepassing is.
- De aanvraag, voor zover het de activiteit bouwen betreft, voldoet niet aan hetgeen hierin is gesteld. Gelet op artikel 2.10 lid 2 van de Wabo kan de aanvraag om omgevingsvergunning slechts worden geweigerd als vergunningverlening voor het gebruik van gronden of bouwwerken in afwijking van het bestemmingsplan niet mogelijk is.
- Gelet op de overwegingen bij de activiteit gebruik van gronden of bouwwerken in afwijking van het bestemmingsplan (2.12 Wabo) vormt de afwijking van het bestemmingsplan geen grond voor weigering van de omgevingsvergunning.
- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 07 mei 2024 een positief advies over het bouwplan gegeven. Wij hebben dit advies overgenomen en zijn dan ook van mening dat uw aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand.
- De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar ons oordeel aannemelijk maken dat het bouwen van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening 2007.
- Uit de door u opgestelde stikstoftoets (zie bijlagen) is gebleken dat het projecteffect op Natura 2000-gebieden ten gevolge van zowel de aanleg- als de gebruiksfase kleiner dan of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar. Om die reden is geen sprake van een vergunningplichtige activiteit als bedoeld onder artikel 2.1, lid 1, sub i Wabo. De berekeningen zijn reëel en aannemelijk. Wij wijzen u er nadrukkelijk op, dat indien u de werkzaamheden niet uitvoert conform de uitgangspunten van de stikstoftoets (zoals de stageklasse, AdBlue-verbruik en uurinzet van mobiele werktuigen), er alsnog sprake kan zijn van een vergunningplichtige activiteit. U loopt dan het risico dat het bevoegd gezag de werkzaamheden om die reden stil kan leggen.

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.

b. 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.
- De totale hoeveelheid verhard oppervlak op de uitwerking van de waterbergingsopgave is minder dan de totale hoeveelheid verharding in de ruimtelijke onderbouw. Maar ik kan akkoord gaan met de totaal



gehanteerde 944 m² en de totaal berekende berging van ca 57 m³. Gekozen is voor infiltratiekratten. Nog onduidelijk is of en hoe deze gaan functioneren. De uitwerking is nog niet voldoende. Op de tekening van de waterbergingsopgave zijn op 4 locaties waterbergingsvoorzieningen globaal ingetekend. Deze ook aangeven op de bouwtekeningen inclusief de aanvoerleidingen van hwa naar deze voorzieningen. Geldt ook voor het pad aan de noordzijde naar de Schoolstraat. Op tekening B05-d is 1 voorziening, bij de garageboxen, aangegeven. Hierbij ontbreken dus nog de afmetingen en de hoogteligging plus de noodafvoer. Andere voorzieningen bij de woningen en in het pad kan ik niet terugvinden in de diverse tekeningen. Aangeven of er een nood overstort komt aan de voorzieningen (altijd verstandig) en hoe deze vorm wordt gegeven en waar deze naar toe afvoert op de tekeningen. Tevens aangeven op welke diepte (m NAP) de onderzijde van de infiltratievoorzieningen wordt aangelegd en hoe dit zich verhoudt tot de grondwaterstanden. Bij het Schoolpad staat een peilbuis van de gemeente, meetdata zal ik toevoegen. De grondwaterstanden zijn bij de laatste uitlezing erg hoog door het recordnatte jaar, komen tot 3,50 m+NAP. Het lijkt mij verstandig uit te gaan van een gemiddelde hoogste grondwaterstand van ca 3,25 m+NAP. Op basis van een berekening dient aangegeven te worden wat ongeveer de ledigingstijd is van de infiltratievoorzieningen als deze geheel gevuld zijn. Berekening dient uitgevoerd te worden conform de Kennisbank Stedelijk Water van stichting Rioned. Een ledigingstijd van ca 60 uur is akkoord voor 60 mm.

- Voorwaarden bouwpeil
 - Het vloerpeil moet voldoende hoog zijn ten opzichte van de omgeving om wateroverlast bij extreme regen te voorkomen;
 - Terreinhoogte ter plaatse van de perceelgrens moet aansluitend zijn op bestaande hoogte van aangrenzend particulier en openbaar gebied;
 - Bouwdelen onder maaiveld waterdicht uitvoeren.
- Voorwaarden riolering
 - Er worden geen rioolleidingen en/of riool gerelateerde objecten toegepast buiten de perceelsgrens, met uitzondering van de aansluitleiding(en) op de openbare riolering;
 - In geval van meerdere aansluitleidingen bij voorkeur de aansluitleidingen binnen 0,5 meter van elkaar aanbieden, zodat de kosten voor aansluiten op de openbare riolering kunnen worden beperkt;
 - De rioolaansluiting dient op de perceelsgrens te worden aangeboden met bovenzijde leiding op 0,60 meter onder maaiveld (dekking is 0,60 meter ten opzichte van de bovenkant van de leiding - let op met het ontwerp van het funderingsplan en/of kelderconstructie voor eventueel noodzakelijke doorvoeren);
 - De leidingen hebben een maximale diameter van 160 mm;
- Voorwaarde materiaalgebruik
 - Kleurgebruik bij rioolleidingen in PVC:
 - Vuilwater: bruin
 - Hemelwater: grijs.
 - Materialen die in contact komen met hemelwater, zoals hemelwaterafvoeren, dak- en gevelbekleding, dienen voorzien te zijn van een CE-markering om het afstromend hemelwater niet teveel te verontreinigen.
- Uit de QuickScan flora en fauna (zie bijlage) is gebleken dat de Wet natuurbescherming niet wordt overtreden, mits aan het volgende voorschrift wordt voldaan:
Schadelijke effecten op broedvogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Werken binnen het broedseizoen (verwijderen van beplantingen) is enkel mogelijk indien er geen bezette nesten worden verstoord.
Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt dient men maximaal 1 week voor aanvang van de werkzaamheden een extra controle uit te voeren of bewoonde nesten aanwezig zijn. Wanneer bewoonde nesten aanwezig zijn, dan dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot de jonge vogels uitgevlogen zijn.
- De waardevolle boom op het perceel moet duurzaam behouden blijven. Tijdens en ná de aanleg- en bouwwerkzaamheden dient gewerkt te worden conform het Handboek Bomen 2022 van het Norminstituut Bomen. Deze eisen zijn samengevat in de Bomenposter (zie bijlage).



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.
- Bij de vergunning treft u een formulier "geleideformulier indiening documenten" aan. U dient dit formulier te gebruiken indien hieronder gegevens zijn aangemerkt als nog in te dienen bescheiden.

Wij verzoeken u de gegevens via [\[redacted\]@breda.nl](mailto: [redacted]@breda.nl) te mailen. U kunt uw gegevens bij uw aanvraag toevoegen onder uw bestaande registratienummer. U mag overigens pas beginnen met deze handelingen na toestemming van de afdeling Vergunningen en Voorzieningen.

2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.12 Wabo)

Overwegingen

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

- Het betreffende perceel is gelegen in het bestemmingsplan Teteringen waar het in artikel 17 is bestemd als Wonen. Tevens heeft het perceel de dubbelbestemming Waarde – Archeologie. Daarnaast is het bestemmingsplan Parapluplan Hospita en parkeren 2022 van toepassing.
- In artikel 17.2.1 onder a, b en c van het bestemmingsplan Teteringen is bepaald dat het aantal woningen niet mag worden vermeerderd, dat het bestaand aantal bouwpercelen niet mag worden vermeerderd en dat per bouwperceel maximaal een hoofdgebouw is toegestaan. Het plan voldoet hier niet aan, omdat gevraagd wordt een door brand vernielde woning op – voorheen – een perceel van 1484m² te vervangen door een twee onder één kap woning. Daarnaast zijn de 12 garageboxen te beschouwen als afzonderlijke hoofdgebouwen (horen niet als bijgebouw bij de woningen). De garageboxen worden gebouwd buiten het bouwvlak. Zelfstandige garageboxen passen niet binnen de bestemmingsomschrijving van Wonen. Daarnaast is in artikel 17.2.2. bepaald dat de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bij geschakelde woningen aan één zijde minimaal 3.00 meter dient te bedragen. Ook hier wordt niet aan voldaan, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ong. 1.00 meter.
- Met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan worden verleend.
- Op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a onder 3 van de Wabo kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.
Op grond van artikel 6.5, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) kan de gemeenteraad categorieën gevallen aanwijzen waarin een verklaring, zoals bedoeld in artikel 6.5, lid 1 Bor, niet is vereist. Op 16 augustus 2022 is het "Besluit tot het aanwijzen van categorieën gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist" in werking getreden. In artikel 1, lid 8 is bepaald dat voor het bouwen, herbouwen, vernieuwen, uitbreiden van gebouwen en bouwwerken en het omzetten van bestaande functies ten behoeve van de woonfunctie inclusief de bij die functie behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen, met een maximum van 100 woningen, met toepassing van artikel 2.12., lid 1 onder a onder 3 van de Wabo een verklaring van de raad niet is vereist.
- Gelet op de ruimtelijke onderbouwing "Hoolstraat 60 te Teteringen" d.d. 22 november 2021, projectnummer 20190309-01 waarin wordt aangegeven dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en gelet op artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wabo, zijn wij van mening dat wij de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan kunnen verlenen.

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.



Het ontwerpbesluit heeft ter inzage gelegen van 27 juni tot en met 7 augustus 2024 en tijdens deze periode zijn vijf zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn hieronder samengevat en van een beoordeling voorzien. Als niet alle onderdelen van de zienswijzen in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen.

Zienswijze 1

Het beeld en karakter van het naastgelegen huis zal uit het verband worden getrokken. Hierdoor wordt het straatbeeld anders en komt de historische waarde in het geding. Wanneer de woningen aan de bestaande woning gerealiseerd worden en in dezelfde stijl, heeft reclamant geen bezwaar tegen de wooneenheden.

Onze reactie

De Hoolstraat typeert zich als een historisch bebouwingslint. Deze kenmerken zich door een grote variatie aan bebouwing. De Adviescommissie Omgevingskwaliteit Breda (welstandscommissie) is van mening dat voorgestelde woning passend is tussen de verschillende bebouwingstypologieën in de straat. Er staan meerdere niet-historische gebouwen in de straat en slechts een aantal woningen hebben de status van rijks- of gemeentelijk monument. De betreffende woning heeft die status niet en eveneens is er geen sprake van een beschermd dorpsgezicht. Om die reden is er dan ook geen aanleiding en juridische grondslag om te eisen dat iets wordt teruggebouwd als bestaand of in dezelfde stijl.

Zienswijze 2

1. Woningen

De oorspronkelijke, afgebrande woning had een monumentale waarde en is door de provincie aangewezen als zijnde hebbende cultuurhistorisch belang. De nieuwe eigenaar heeft de verplichting om de woning terug te bouwen. Met twee woningen wordt afgeweken van de stedenbouwkundige structuur van de straat door de ligging achter de gevelrooilijn en de drie bouwlagen. Daarnaast staat de woningen niet 3 meter uit de erfgrans. Ook zijn er binnen 2 meter van de erfgrans ramen opgenomen in de zijgevels.

2. Bijgebouwen

De bergingen bij de woningen zijn 5,5 meter hoog en voorzien van ramen op de verdieping. Er is sprake van ongewenst zicht. Ook zal door de hoogte de lichtinval in de aanliggende achtertuinen weggenomen worden. Reclamant ziet liever één bouwlaag voor de bergingen. De wettelijke afstand tot de erfgrans dient te worden gewaarborgd. De doorgang, welke de noordelijk gelegen berging verbindt met het Schoolpad, is smal. Motorvoertuigen zullen niet kunnen keren. Er wordt een onoverzichtelijke, onveilige verkeerssituatie gecreëerd.

3. Garageboxen

Garageboxen zijn in strijd met de beoogde woonbestemming van het perceel. De toegangsweg naar de garageboxen gaat langs achtererven. Onduidelijk is of er in de buurt behoefte is aan garageboxen. De verwachting is dat er het opslagboxen worden met de mogelijkheid van commerciële activiteiten. Dit leidt tot overlast en meer verkeersbewegingen. De wettelijke afstand tot de erfgransen dienen uitgangspunt te zijn.

4. Waterhuishouding

Het plan wordt voor meer dan 60% verhard. De infiltratie van regenwater wordt verminderd, wat in strijd is met het beleid van de gemeente.

5. Eikenboom

Er wordt bij de bouwactiviteiten niet voldoende rekening gehouden met de bestaande waardevolle eikenboom. De eik is opgenomen in de lijst met waardevolle bomen. Onder de kroonprojectie mag geen graafwerkzaamheden, verdichting van de grond of bouwverkeer plaatsvinden.

Onze reactie

1. Het afgebrande pand Hoolstraat 60 staat in de informatielaag op de provinciale Cultuur Historische Waarden (CHW) kaart. Deze aanduiding vloeit voort uit het Monumenten Inventarisatie Project. Er is geen verplichting aan verbonden voor herbouw. Ook de gemeente heeft het afgebrande pand nooit aangewezen als gemeentelijk monument. Zowel vanuit provinciaal en gemeentelijk beleid is er geen verplichting tot herbouw. De Hoolstraat typeert zich als een historisch bebouwingslint met een grote variatie aan bebouwing. Dat de nieuwe woningen achter de gevelrooilijn liggen, past in dit beeld. Een belangrijke overweging is dat het raam in de zijgevel van Hoolstraat 58 door het terugleggen van de nieuwe woningen lichtinval blijft ontvangen. Het bestemmingsplan Teteringen laat voor de woningen in de Hoolstaat een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 11 meter toe. Daar voldoen de nieuwe woningen aan. De nieuwe woningen staan 1 meter



uit de zijdelingse erfgrens in plaats van tegen de buurpanden aan. Dit heeft initiatiefnemer in overleg met de bewoners van de buurpanden bepaald.

Er is in het bestemmingsplan geen belemmering opgenomen voor het opnemen van een raam met uitzicht op het perceel van de burens, echter artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek stelt dat het niet is toegestaan om in een muur of dak dat binnen twee meter van de erfgrens staat, een raam met doorzichtig glas te plaatsen zonder toestemming van de burens. De nieuwe woningen hebben geen ramen aan de zijkant. Enkel in het dakvlak zitten schuine dakramen (geen dakkappen). Er wordt voldaan aan het Burgerlijk Wetboek.

2. In het bestemmingsplan Teteringen is voor bijgebouwen een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 5 meter opgenomen. De bergingen bij de woningen hebben een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 5,5 meter. Er is gekeken of de overschrijding van de hoogte met 0,5 meter leidt tot een onaanvaardbare situatie. De extra oppervlakte is erg beperkt omdat boven de hoogte van 5 meter de opbouw smal is tussen de schuine dakvlakken in. Tevens heeft de beperkte extra hoogte geen onevenredige negatieve invloed op de omliggende woonpercelen met betrekking tot schaduwwerking of vermindering van de beleving van openheid.

Initiatiefnemer heeft toegezegd het raam op de verdieping van de noordelijke berging van matglas of folie te voorzien. Zo is zeker gesteld dat geen inkijk mogelijk is.

In het bestemmingsplan is voor bijgebouwen aangegeven dat deze in de bouwperceelgrens moeten worden gebouwd of op een afstand van minimaal 1 meter van deze grens. Hieraan wordt voldaan.

De doorgang naar het Schoolpad is 3,5 meter breed. Een auto kan achteruit in de berging worden gereden. Er kan inderdaad niet gekeerd worden, dus de auto moet op dezelfde wijze de berging verlaten. Bij het wegrijden met de neus vooruit is er voldoende zicht in alle richtingen van het Schoolpad. Aan de zijde van het Schoolpad zal het pad worden afgesloten met een hek.

3. Garageboxen zijn inderdaad volgens het bestemmingsplan Teteringen niet rechtstreeks toegelaten. Het perceel Hoolstraat 60 is zeer diep waardoor aan de achterzijde ruimte is voor een andere functie dan een woonfunctie. De achterzijde sluit aan op een parkeerterrein, het realiseren van een functie die hieraan verwant is ligt voor de hand. De garageboxen zijn te huren voor het stallen van auto's of opslag. Initiatiefnemer geeft aan dat huurcontracten zodanig worden opgesteld dat het aantal verkeersbewegingen beperkt blijft en bedrijfsmatig gebruik dat overlast veroorzaakt, niet wordt toegestaan. In de huurcontracten worden pakketdiensten uitgesloten. De garageboxen zijn bedoeld voor opslag en stalling, niet voor frequent gebruik door bestelwagens. Opslag van gevaarlijke stoffen is niet toegestaan. Middels bouwkundig toezicht, vastgelegd in de huurcontracten, kan initiatiefnemer de gehuurde boxen regelmatig inspecteren, waardoor oneigenlijk gebruik uitgesloten is. De voorruimte wordt afgesloten met een elektrisch hek, waardoor alleen huurders en initiatiefnemer toegang hebben.

In het bestemmingsplan is voor bijgebouwen aangegeven dat deze in de bouwperceelgrens moeten worden gebouwd of op een afstand van minimaal 1 meter van deze grens. Hieraan wordt voldaan. Het betreft hier geen bijgebouw, maar zelfstandige garageboxen. Hiervoor zijn geen regels opgenomen in het bestemmingsplan, maar er is getoetst aan hetgeen wat het meest vergelijkbaar is, namelijk de regels voor bijgebouwen.

4. In de bijlagen van de aanvraag omgevingsvergunning, namelijk de bijlagen 'uitwerking waterbergingsopgave' en 'ruimtelijke onderbouwing' wordt ingegaan op het gemeentelijke waterbeleid. Er wordt voldaan aan dit beleid. Het regenwater van de bebouwing wordt opgevangen in ondergrondse tanks of geïnfiltreerd in de bodem. In het voorterrein tussen de garages worden grindkoffers gebruikt voor een betere absorptie van water in de bodem.
5. De eikenboom die aan de zuidwestzijde van het perceel staat, staat vermeld op de gemeentelijke bomenkaart en is beschermd. In de vergunning zal een extra voorwaarde worden opgenomen dat er volgens het bomenprotocol gewerkt moeten worden. Tijdens en na de aanleg- en bouwwerkzaamheden dient gewerkt te worden conform het Handboek Bomen 2022 van het Norminstituut Bomen. Initiatiefnemer was zich daar al van bewust en heeft aangegeven dat de eikenboom wordt ingepakt en onder de kruin gesnoeid zodat de boom beschermd is tijdens de bouw.

Zienswijze 3

1. *Er is geen omgevingsdialoog gevoerd*
Bewoners van Espakker zijn nooit uitgenodigd. Uit het participatieverslag blijkt dat bewoners waar wel mee gesproken is (Schoolpad) geen instemming hebben gegeven.
2. *Afweging ten aanzien van garageboxen*



Noch in de ruimtelijke onderbouwing, noch in het advies van de commissie ruimtelijke kwaliteit komen de 12 garageboxen aan de orde. Er heeft geen afweging plaatsgevonden ten aanzien van de garageboxen.

3. *Garageboxen*

De garageboxen hebben geen meerwaarde voor het gebied. De nut en noodzaak, of een behoefte-inventarisatie is niet aangetoond.

4. *Duurzame stedelijke ontwikkeling*

Bij twee woningen is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Maar bij 12 + 2 garageboxen, waarvan 12 zelfstandige garageboxen, niet horende bij de woningen, dient de nut en noodzaak onderzocht te worden.

5. *Geluidoverlast*

De toename van geluidsbelasting ten gevolge van de extra verkeersbewegingen van en naar de garageboxen is niet onderzocht.

6. *Verkeersbewegingen*

In het rapport 'voortoets stikstofdepositie' staat dat in de aanlegfase gemiddeld 3 verkeersbewegingen per dag plaatsvinden. Dit is geen reële aanname aangezien er bouwvakkers komen.

Daarnaast ontbreekt een verkeersplan voor de aanleg van de woningen. Het is niet de bedoeling dat de aanvoer van materiaal via de achterzijde gaat plaatsvinden.

In het rapport 'voortoets stikstofdepositie' wordt uitgegaan van gemiddeld 7 middelzware voertuigbewegingen (bestelbussen) en 7 lichte voertuigbewegingen (personenauto's) per dag op een werkdag. Dit is niet juist. Garageboxen worden immers primair gebruikt voor parkeren. Bij 12 garageboxen komt dit neer op minimaal 24 verkeersbewegingen. En omdat er wordt uitgegaan wordt van bestelbussen lijkt het alsof uitgegaan wordt dan de garageboxen voor op- en overslag van materialen en/of pakketjes. Een dergelijk gebruik geeft een andere dynamiek en is van een grotere impact op de omgeving. Ook dient nader onderzocht te worden of de smalle toegang naar het achtergelegen gebied een toename van het aantal verkeersbewegingen redelijkerwijs aankan en welk effect het aantal verkeersbewegingen heeft op voetgangers, spelende kinderen en fietsers.

7. *Overlast*

De ontsluiting naar de garageboxen en bergingen gaat via Espakker. Er wordt een extra gebiedje gecreëerd waarop nauwelijks toezicht is. Dit kan een aantrekkende werking hebben op bijvoorbeeld drugshandel, waar de buurt eerder last van heeft gehad.

8. *Ruimtelijke onderbouwing*

Niet duidelijk is of de ruimtelijke onderbouwing, die in opdracht van initiatiefnemer is opgesteld, door de gemeente inhoudelijk en op juistheid is getoetst.

9. *Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit*

Uit het verslag van 7 mei 2024 blijkt niet dat (de ruimtelijke uitstraling van) de 12 garageboxen is getoetst. Er is geen afweging gemaakt inzake het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit.

10. *Waterhuishouding*

Het perceel wordt voor meer dan 60% bebouwd. Een goede waterhuishouding is niet gegarandeerd.

11. *Eikenboom*

Niet duidelijk is wat de gevolgen van de werkzaamheden en het oprichting van bebouwing is op de boom en de wortels.

12. *Verklaring van geen bedenkingen*

Garageboxen staan niet genoemd in de lijst van gevallen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Er is hiervoor een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig.

Onze reactie

1. De omgevingsdialoog oftewel participatie is het bij elkaar brengen van kennis, ervaringen, perspectieven en belangen van inwoners en andere betrokkenen. Participatie betekent niet dat alle partijen het met elkaar eens moeten worden. Het doel van participatie is een hogere kwaliteit van plannen waarbij alle belangen zijn meegewogen. Initiatiefnemer is als eerste aan zet en verantwoordelijk voor het participatieproces. In samenspraak met de gemeente heeft initiatiefnemer ervoor gekozen het plan een aantal keer te bespreken met bewoners die direct naast het perceel Hoolstraat 60 wonen.
2. Zowel het initiatiefplan als de aanvraag omgevingsvergunning is diverse keren gezien door de commissie ruimtelijke kwaliteit. Het laatste advies van de commissie ruimtelijke kwaliteit van 7 mei 2024 op de aanvraag omgevingsvergunning luidt: 'Het plan voor de twee-onder-één kap woning past voldoende in het historische bebouwingslint van de straat en is daarmee voorstelbaar. De garageboxen aan de achterzijde



worden uitgevoerd in metselwerk en krijgen daardoor een eenduidige uitstraling die passend is bij de reeds bestaande bebouwing'.

In de ruimtelijke onderbouwing worden zowel de woningen als de garages omschreven.

3. Zie antwoord 3 bij zienswijze 2.
4. De Ladder voor duurzame verstedelijking is een toetsingskader ten behoeve van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan. De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor plannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals woningbouwplannen. Artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving geeft geen ondergrens aan. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Garageboxen of opslag wordt niet genoemd als zijnde een functie die Ladderplichtig is. De twee woningen en 12 garageboxen zijn niet Ladderplichtig.
5. Een parkeerterrein of parkeergarage kan een geluidsbelasting veroorzaken in de omgeving. Het geluid van voertuigen is vaak bepalend. Het geluidsniveau moet aanvaardbaar zijn. Voor de 12 garageboxen is geen geluidsonderzoek uitgevoerd. Het gaat hier om garageboxen met een functie als autostalling of opslag. Dit wordt zo vastgelegd in het huurcontract. Het gaat nadrukkelijk niet om een functie met veel verkeersbewegingen, zoals opslag voor een pakketdienst. Deze worden uitgesloten in het huurcontract. De verkeersbewegingen van en naar de garageboxen zijn beperkt.
Zie ook antwoord 3 bij zienswijze 2.
6. In het rapport 'voortoets stikstofdepositie' wordt uitgegaan van 6 verkeersbewegingen per werkdag voor de bouw van de garageboxen en 10 verkeersbewegingen per werkdag voor de bouw van de woningen. De berekeningen in het rapport worden door de gemeente reëel en aannemelijk geacht. De bouw zal vanaf Hoolstraat plaatsvinden. Eerst worden de garageboxen gebouwd en daarna de woningen.
In het rapport 'voortoets stikstofdepositie' wordt voor de gebruiksfase uitgegaan van 14 verkeersbewegingen per dag. Voor verkeersbewegingen van en naar garageboxen zijn geen specifieke CROW-kengetallen bekend en voor het berekenen van de verkeersbewegingen is gebruikt gemaakt van de kengetallen behorende bij bedrijf arbeidsextensief (loods, opslag, transportbedrijf) uit CROW. Dit zijn dus kengetallen om op die wijze een inschatting te kunnen maken. In praktijk kunnen de garageboxen alleen maar gebruikt worden voor autostalling en opslag wat een beperkt aantal verkeersbewegingen met zich meebrengt.
Zie ook antwoord 3 bij zienswijze 2.
7. De voorruimte wordt afgesloten met een elektrisch hek, waardoor alleen huurders en initiatiefnemer toegang hebben.
8. De gemeente toetst een aanvraag omgevingsvergunning en de bijlagen op onder andere volledigheid en inhoud.
9. Zie antwoord 2 bij zienswijze 3.
10. Zie antwoord 4 bij zienswijze 2.
11. Zie antwoord 5 bij zienswijze 2.
12. Het 'Besluit tot het aanwijzen van categorieën gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist' kent onder andere de volgende categorieën waarbij een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet is vereist:
 - Het wijzigen van het gebruik van onbebouwde gronden, al dan niet in combinatie met het bouwen en het aanleggen;
 - Het bouwen, herbouwen, vernieuwen, uitbreiden van gebouwen en bouwwerken en het omzetten van bestaande functies ten behoeve van de woonfunctie inclusief de bij die functie bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen, met een maximum van 100 woningen.De bouw van de garageboxen past in bullet 1 en de bouw van twee woningen in bullet 2.

Zienswijze 4

1. Garageboxen

Niet duidelijk is waarvoor de 12 garageboxen gebruikt gaan worden. Het vermoeden is dat de garageboxen gebruikt kunnen worden voor bijvoorbeeld oneigenlijke opslag van gevaarlijke stoffen en vuurwerk. Ook kunnen de garageboxen gebruikt worden als klusplaats wat geluidoverlast van door het gebruik van gereedschap als slijptollen en andere machines met zich meebrengt. Daarnaast is de voorruimte niet



afgesloten, waardoor overlast (samenscholing) kan ontstaan. Hier dienen voorwaarden voor opgenomen te worden in de vergunning.

De afstand tussen de garageboxen en achtergelegen schuttingen is niet duidelijk. Gevreesd wordt dat het onmogelijk wordt onderhoud te plegen aan de schuttingen of aanliggende schuren.

2. *Goede ruimtelijke ordening en hoogte garageboxen en bergingen*

Het realiseren van 12 garageboxen in een woongebied zonder bestaande behoefte aan garages kan leiden tot een verstoorde relatie. De behoefte en parkeerbalans zijn onvoldoende gemotiveerd. De garageboxen zijn 3 meter hoog, de bergingen bij de woningen zelfs 5,5 meter hoog. Dit belemmert het uitzicht en zorgt voor schaduwwerking in tuinen.

3. *Eikenboom*

Eén garagebox raakt volgens tekening in ieder geval de kroon van de eikenboom. Maar de kroonproject is in werkelijkheid groter en valt over ruim twee garageboxen. Binnen deze zone gaat gebouwd worden. Dit brengt een beperktere waterinfiltratie en bodemverdichting met zich mee. Ook vormen de bouwwerkzaamheden een risico voor de boom.

4. *Wateroverlast*

Het perceel wordt verhard zodat er kans bestaat op meer wateroverlast. Het peil moet gelijk of lager komen te liggen dan omliggende tuinen zodat in de tuinen geen wateroverlast ontstaat. Er dienen maatregelen genomen te worden om het hemelwater goed af te voeren.

Onze reactie

1. Zie antwoord 5 bij zienswijze 2 voor het gebruik van de garageboxen en het voorterrein. Achter de noordelijke perceelsgrens staan twee bergingen (in achtertuinen) en schuttingen (afscheiding brandgang en tuin). Initiatiefnemer heeft in de overleggen met burens reeds voorgesteld tegen de bergingen aan te bouwen en een waterslag aan te brengen zodat het geheel waterdicht is en geen onderhoud meer nodig is aan de achterwand van de bergingen. De schuttingen zouden eventueel verwijderd kunnen worden, het schoonmetselwerk van de achterzijde van de garages vormt dan de afscheiding van de percelen.
2. Zie antwoord 3 bij zienswijze 2 inzake de behoefte. De garageboxen zijn 3 meter hoog en vergelijkbaar met de toegelaten hoogte van bergingen bij woningen. Zie antwoord 2 bij zienswijze 2 inzake de hoogte van de bergingen.
3. Zie antwoord 5 bij zienswijze 2.
4. Zie antwoord 4 bij zienswijze 2.

Zienswijze 5

1. *Bergingen*

De bergingen worden niet op de wettelijke afstand van de erfgrens geplaatst. De bergingen worden 5,5 meter hoog. Dit tast het zicht en woongenot aan. De lichtinval in de omliggende tuinen wordt negatief beïnvloed, vooral in de wintermaanden. Op de eerste verdieping van de berging is een raam voorzien met uitzicht op naastgelegen tuinen en woningen. Dit vormt een inbreuk op de privacy.

2. *Garageboxen*

De garageboxen worden niet op de wettelijke afstand van de erfgrens geplaatst.

De garageboxen staan te dicht op naastgelegen schuttingen en schuren waardoor het niet meer mogelijk is onderhoud te plegen. Dit is wel met vergunninghouder besproken, maar is niet opgenomen in het participatieverslag.

Er zijn zorgen over het gebruik van de 12 garageboxen. Vermoed wordt dat ze voor commerciële doeleinden gebruikt gaan worden, wat niet past in een woonomgeving en voor overlast kan gaan zorgen.

3. *Toegangspad aan noordzijde perceel*

Indien het pad gebruikt gaat worden voor auto's zal dit zorgen voor geluidsoverlast, uitlaatgassen en aantasting van het woongenot. Uit ervaringen uit het verleden blijkt dat het indraaien met auto's vanuit het Schoolpad moeilijk gaat. En in omgekeerde richting wordt het zicht op het Schoolpad belemmerd. Dit kan tot een onveilige verkeerssituatie leiden bij het uitrijden. Is er een inritvergunning voor afgegeven?

Het huidige pad is niet bestraat, in het nieuwe plan wordt het wel bestraat. Wordt er gezorgd voor voldoende drainage?

Onze reactie

1. Zie antwoord 2 bij zienswijze 2.



Initiatiefnemer heeft toegezegd het raam op de verdieping van de noordelijke berging van matglas of folie te voorzien. Zo is zeker gesteld dat geen inkijk mogelijk is.

2. Zie antwoord 1 op zienswijze 4 inzake het onderhoud
Zie antwoord 3 op zienswijze 2 inzake het gebruik van de garageboxen.
3. Zie antwoord 2 op zienswijze 2 inzake het pad.
Voor het toegangspad is een inritvergunning nodig. Deze dient aangevraagd te worden en zal – gezien de situatie ter plekke – verleend worden.
Het pad wordt verhard, maar niet geheel. Aan beide zijden van het pad wordt een strook niet verhard waar het water kan inzijgen.

Belangenafweging

De zienswijzen 2 (antwoord 5), 3 (antwoord 11) en 4 (antwoord 3) zijn wat betreft de bescherming van de eikenboom gegrond. De overige zienswijzen zijn ongegrond. Hoewel de zienswijze betreffende het raam op de verdieping van de noordelijke berging ongegrond is, heeft initiatiefplan aangegeven deze van matglas of folie te voorzien. De volgende aanpassingen zijn gedaan:

- In de vergunning is een extra voorwaarde worden opgenomen dat er volgens het bomenprotocol gewerkt moeten worden ter bescherming van de eikenboom.
- Het raam op de verdieping van de noordelijke berging zal in matglas of folie worden uitgevoerd.

Gezien bovenstaande overwegingen en onder afweging van de belangen van aanvrager enerzijds en indieners zienswijzen anderzijds, zijn wij van mening dat het voorgenomen bouwplan ruimtelijk aanvaardbaar is op deze locatie en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Gewaarmerkte documenten

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

Ter inzage definitief besluit

Gelet op het feit dat de aanvraag is voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht wordt het besluit gedurende zes weken ter inzage gelegd teneinde belanghebbenden de gelegenheid te geven het besluit in te zien. De ter inzage start op 22 oktober 2024.

In beroep gaan

Indien dit besluit onduidelijk is of eventuele vragen oproept nodigen wij u uit eerst telefonisch contact met ons op te nemen. We nemen dan samen met u ons besluit door. Voor u en voor andere belanghebbenden is het mogelijk om in beroep te gaan tegen dit besluit. U kunt een beroepschrift sturen naar de sector bestuursrecht van de:

Rechtbank Zeeland-West-Brabant
Sector bestuursrecht
Postbus 90006
4800 PA Breda

Het instellen van beroep kost geld. Er wordt griffierecht geheven. Zorgt u ervoor dat u het beroepschrift indient binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden. Daarmee voorkomt u dat uw beroepschrift niet meer behandeld kan worden.

In uw beroepschrift moet het volgende staan:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u het beroepschrift indient;
- uw handtekening;
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u beroep indient;
- de reden(en) waarom u het niet eens bent met het besluit.

Gebruik vergunning

De vergunning treedt in werking op de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen. Als in deze periode een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan dan treedt de vergunning niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.



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 www.officielebekendmakingen.nl (www.overheid.nl). Zo weten belanghebbenden dat wij dit besluit genomen hebben en krijgen zij de kans beroep in te stellen.

Tot slot

Heeft u nog vragen over deze brief? Neemt u dan gerust contact op met uw contactpersoon [REDACTED] U bereikt hem op telefoonnummer [REDACTED] of via e-mail: [REDACTED]@breda.nl. Houdt u bij vragen het registratienummer bij de hand. Dit is nummer: Z2023-007096.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Breda,
namens dezen,

[REDACTED]

Beleidsadviseur

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.