

Memo

Datum : 22 juni 2021
 Bestemd voor : Gemeente Breda
 Van :
 Projectnummer : 20200207
 Betreft : **Onderbouwing kapvergunning Zwarte Dijk 1 Teteringen**

1 Onderbouwing noodzaak en alternatievenafweging

Door de vergrijzing in Nederland is er een te kort aan seniorenwoningen ontstaan, ook Breda kampt met dit probleem. Een (nultreden) seniorenwoning is een woning zonder trap, voor ouderen (55+). De ouderen wonen er zelfstandig. De woningen zijn meestal in de buurt van een verzorgingstehuis gelegen zodat er gebruik kan worden gemaakt van het zorgaanbod. Dit sluit aan bij de maatschappelijke ontwikkeling dat ouderen langer zelfstandig wonen en het vergroot de zelfredzaamheid van ouderen. De vraag naar seniorenwoningen wordt steeds vaker opgevangen op een woonperceel waarbij ouderen op het perceel bij familie gaan wonen, zodat ouderen langer zelfstandig kunnen wonen en als er sprake is van een zorgvraag deze door familie opgevangen kan worden. De seniorenwoning op het perceel Zwarte Dijk 1 in Teteringen sluit aan bij deze vraag naar seniorenwoningen.

Om te voorkomen dat een permanente woonfunctie ontstaat wordt de omgevingsvergunning gekoppeld aan specifieke woonbehoefte van de initiatiefnemers. Zodra de initiatiefnemers bewoning van het pand om wat voor reden dan ook staken, vervalt de vergunning en wordt het gebouw weer een bijgebouw bij de woning Zwarte Dijk 1. De nieuwe woning behoort te allen tijde bij de hoofdwoning van Zwarte Dijk 1. De woning beschikt niet over eigen nutsvoorzieningen en heeft geen meterkast, maar is aangesloten op de nutsvoorziening van de hoofdwoning.

Er is voor gekozen om in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik gebruik te maken van een bestaand bijgebouw en het bestaande ruimtebeslag zo beperkt mogelijk te houden. Om deze reden is er niet gekeken naar andere locaties op het perceel. Uitbreiding van het bijgebouw is noodzakelijk omdat het huidige bijgebouw te klein is om de benodigde voorzieningen te realiseren. Uitbreiding naar de westzijde is door de gemeente afgewezen in verband met de ecologische functie van de oevers en de zichtlocatie.

Uitbreiding naar de noord- of oostzijde is niet mogelijk, omdat deze zijden gebruikt worden voor transport van en naar de loods aan de noordzijde op het perceel. De loods wordt gebruikt voor stalling van caravans en dergelijken. Zoals op onderstaande afbeelding is te zien, ligt de aanrijroute aan de oostzijde van het bijgebouw. De schuurdeur aan de zuidzijde van de loods is hoger dan aan de noordzijde, als er een vrachtwagen naar binnen moet, dan moet gebruik worden gemaakt van de deur aan de zuidzijde.



Gemeente Breda

Bijlage bij besluit
Z2021-000217-V01

Ven L



22 juni 2021
 Betreft: Memo Onderbouwing kapvergunning Zwarte Dijk 1 Teteringen

20200207
 blad 2

Uitbreiding aan de noordzijde is daarnaast niet mogelijk omdat er tussen het bijgebouw en de loods een voormalige gierkelder aanwezig is die nu wordt gebruikt voor het opvangen van regenwater. Als het bijgebouw aan de oostzijde zou worden uitgebreid, is er onvoldoende ruimte voor de draaicirkel van de voertuigen die worden gestald in de loods.

Bovengenoemde beperkingen hebben ertoe geleid dat ervoor gekozen is om het bijgebouw aan de zuidzijde uit te breiden en om de 5 bomen aan de zuidzijde van het bijgebouw te kappen.



Luchtfoto plangebied met in blauw het bijgebouw dat wordt omgebouwd tot woongebouw

2 Boombeoordeling en herplantplan

Er is een boombeoordeling uitgevoerd. De bomen zijn visueel beoordeeld op conditie, mechanische gebreken en toekomstverwachting (zie rapport boombeoordeling). Doordat de bomen dicht op elkaar staan hebben alle bomen een éézijdige kroon ontwikkeld. De afzonderlijke beeldkwaliteit per boom is matig. Vervolgens is er een herplantplan opgesteld, zie herplantplan en visualisatie. Hierbij is gezocht naar een meerwaarde voor de herplant ten opzichte van de bestaande bomen. Er is gekozen voor inheemse boomsoorten die passen binnen het gebied en, naast voordelen voor insecten en zoogdieren, tevens eetbare vruchten geven. Ter vergroting van de natuurwaarde zal onder de boomgroep van vier bomen op locatie 1, inheemse onderbeplanting worden aangeplant. Door de verschillende bloeitijden zal dit bijdragen aan de biodiversiteit.