



## Onderwerp

Het vaststellen van het bestemmingsplan Brabantpark, Teteringsedijk 97

## Voorgesteld besluit

1. De tegen het plan ingediende zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan Brabantpark, Teteringsedijk 97 met planidentificatienummer NI.IMRO.0758.BP2012006003-0401 gewijzigd vast te stellen;
3. Te besluiten geen exploitatieplan voor dit plan op te stellen.

## Inleiding

Ontwikkelaar J.A.C.B. van den Broek Beheer BV heeft een verzoek ingediend voor het realiseren van 130 zelfstandige studenteneenheden op het perceel Teteringsedijk 97. In het plangebied bevindt zich momenteel een kantoorpand direct aan de Teteringsedijk. In de twee gebouwen op het achterterrein heeft een farmaceutische firma gezeten met bijbehorende parkeervoorzieningen. Deze werden ontsloten via de Goeseelsstraat op de Kapittelweg. Het verzoek past niet in de regelgeving van het vigerende bestemmingsplan Brabantpark, zoals dat door de raad op 26 september 2011 is vastgesteld. In dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'Bedrijventerrein'.

Teneinde aan deze ontwikkeling te kunnen meewerken moet een nieuw bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht worden en het onderhavige besluit voorziet hierin.

Het college heeft de initiatiefnemer op 13 september 2012 laten weten in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan het verzoek voor onzelfstandige eenheden. Daarnaast zijn randvoorwaarden gesteld aan de verschijningsvorm. Begin 2014 heeft de ontwikkelaar een architect opdracht gegeven een nieuw plan voor het achterterrein te maken. Dit heeft geresulteerd in een plan waarbij beide gebouwen op het achterterrein gesloopt worden. Op 22 juli 2014 heeft het college besloten in principe in te stemmen met dit plan voor maximaal 130 zelfstandige studenteneenheden. Deze wooneenheden hebben ieder een eigen douche en keukenblok.

### *Bouwplan*

Het plangebied is circa 5.765 m<sup>2</sup> groot en de twee gebouwen op het achterterrein zijn momenteel niet meer in gebruik als bedrijf. Het voorgenomen bouwplan voorziet in de sloop van de twee gebouwen op het achterterrein en de nieuwbouw van een pand van drie lagen met daarin 130 studentenwoningen. Het gebouw bestaat uit drie bouwlagen en wordt maximaal 10 meter hoog. De nieuwbouw heeft een Z-vorm en vult daarmee het plangebied op een efficiënte wijze. Op maaiveldniveau heeft het gebouw een onderdoorgang voor langzaam verkeer.

De bestaande kantoorvilla aan de Teteringsedijk behoudt zijn functie en kan in de toekomst iets worden uitgebreid. De villa maakt onderdeel uit van het plangebied en krijgt daarin een passende kantoorbestemming.

De parkeernorm voor studentenhuisvesting bedraagt 0,2 parkeerplaats per studentenwoning en derhalve moeten er 26 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Deze parkeerplaatsen worden op het achterterrein aan de noordzijde gerealiseerd.

Er zullen voor de studentenwoningen ook 130 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd worden aan de westzijde van het nieuwe pand.

### *Hogere geluidwaarden*

De Wet geluidhinder is van toepassing bij onderhavig bestemmingsplan. Het plan voorziet namelijk in het mogelijk maken van woonruimten binnen de zone van toetsingsplichtige (spoor)wegen.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat ter plaatse van de nieuwe woningen niet kan worden voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarden voor de verschillende geluidsbronnen, maar wel aan de maximaal te ontheffen geluidbelastingen.



Op grond van de Wet geluidhinder is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om af te wijken van deze voorkeurgrenswaarden door het vaststellen van hogere waarden voor de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting. Het mandaat hiervoor is verleend aan de directeur Ontwikkeling en de bevoegdheid is nader vormgegeven in het Ontheffingenbeleid Wet geluidhinder.

### *Structuurvisie*

In de Structuurvisie, vastgesteld in september 2013, wordt het toekomstperspectief voor Breda in 2030 geschetst, waarbij voor de ontwikkeling van de stad zes kernwaarden zijn geformuleerd. Voor onderstaande ontwikkeling zijn de kernwaarden 'onderwijsstad' en 'wonen' van belang, waarbij een voldoende aanbod aan studentenwoningen hoort. Doelstelling is om realistisch te programmeren en vooral te faseren, waarbij aandacht voor jonge huishoudens, studenten en 'geschikt wonen voor iedereen' uitgangspunt blijft. Initiatieven hiertoe worden ondersteund en gekozen wordt voor een differentiatie in woonmilieus. De voorgestane ontwikkeling betreft realisatie van 130 zelfstandige studentenwoningen. Daarmee is sprake van een ontwikkeling voor één van de doelgroepen uit de Structuurvisie. De ontwikkeling van bovengenoemde locatie past hierin.

### *StudentHousing@Breda/Actieplan Studentenhuisvesting 2013/2014*

Gezien de groei van het aantal uitwonende studenten in Breda is door de hogescholen, de woningcorporaties en de gemeente een visie ontwikkeld waarin o.a. is aangegeven dat in 2014 1.000 studentenwoningen aan het bestand toegevoegd moeten worden, en bestaande kantoorpanden te transformeren naar studentenkamers.

De ontwikkelingen zijn zodanig dat er nog een grote opgave ligt voor het realiseren van voldoende studentenhuisvesting en de voorgenomen ontwikkeling aan de Teteringsedijk 97 past geheel binnen het genoemde actieplan.

### *Woonagenda 2011-2014*

Doelstelling is dat er in Breda voor iedereen een passend en duurzaam (t)huis is dat voldoet aan de wensen en behoeften van de inwoners en te zorgen voor een betere match van vraag en aanbod op de woningmarkt.

Onderhavig plan voor studentenhuisvesting sluit aan op de Woonagenda.

### *Woonvisie Breda, wonen in een dynamische tijd (2013)*

Doelstelling is meer studentenhuisvesting in Breda en van een betere prijs/kwaliteit, vooral nabij de binnenstad en/of de Bredase onderwijsinstellingen of door middel van zelfstandige studentenhuisvesting. Dit om studenten aan te trekken en te binden aan Breda. De allocatie vindt plaats met een beoogd positief effect op de leefbaarheid in de Bredase wijken en de stedelijke en regionale economie. Voor realisatie op korte termijn is de focus gericht op de locatie Nassausingel, Epelenberg, Teteringsedijk en Steenakker.

### *Aanpak Kamerverhuur 2014*

In opvolging van het actieplan studentenhuisvesting 2013 en 2014 is in januari 2014 de nota Aanpak Kamerverhuur 2014 opgesteld. De notitie is opgesteld om excessen in de kamerverhuur en dan specifiek voor studenten aan te pakken en te voorkomen, waarbij maatwerk uitgangspunt is. In Brabantpark is met de wijkraad en de werkgroep kamerverhuur in het bijzonder, een overzicht gemaakt van vermeende kamerverhuursituaties. In de nota zijn beleidslijnen aangegeven hoe om te gaan met kamerverhuur. Deze zijn opgesteld in samenspraak met de wijkraden, o.a. wijkraad Brabantpark en de werkgroep kamerverhuur. Een van de mogelijke oplossingen is het verruimen van de markt met gewenste clustering. De locatie Teteringsedijk 97 wordt hierbij specifiek genoemd als een mogelijke locatie voor clustering van studenten.

### *Uitvoeringsagenda Woonvisie*

Vanuit de opgave in de Woonvisie en de Aanpak Kamerverhuur is er in de Uitvoeringsagenda een opgave opgenomen van het toevoegen van 1.300 eenheden in de periode 2014-2018.



### Beoogd effect van het besluit

Het bestemmingsplan 'Brabantpark, Teteringsedijk 97' biedt een juridisch kader om binnen het plangebied te komen tot de ontwikkeling van 130 studenteneenheden.

### Uitvoering van het besluit

Nadat het bestemmingsplan 'Brabantpark, Teteringsedijk 97' is vastgesteld, zal dit samen met het vaststellingsbesluit ter inzage worden gelegd.

### Argumenten

Het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Brabantpark, Teteringsedijk 97' met bijlagen heeft van 2 april t/m 13 mei 2015 voor een ieder ter inzage gelegen. Naar aanleiding van dit ontwerpbestemmingsplan zijn 11 zienswijzen ingediend. Wij achten het van belang om deze zienswijzen zo volledig mogelijk te beantwoorden. Een aantal ingediende zienswijzen heeft (al dan niet ten dele) betrekking op dezelfde onderwerpen. Waar de zienswijzen betrekking hebben op reeds behandelde onderwerpen, zullen we refereren aan hetgeen hierover al is opgemerkt.

De zienswijzen tegen het plan zijn ingediend door de volgende partijen:

1. De heer/mevrouw C.M.I.M. Schuyleman, Teteringsedijk 80
2. De heer G. den Dreijer, Teteringsedijk 82-p
3. De heer R. Jongen, Teteringsedijk 88
4. De heer en mevrouw Vermeulen/van Esch, Teteringsedijk 91
5. Mevrouw M. van Dueren den Hollander en de heer E. van den Boer, Teteringsedijk 93
6. De heer F. de Jong en mevrouw R. Nieuwlands, Teteringsedijk 94
7. Stichting CLIB, p/a Teteringsedijk 98 D/E
8. De heer R. v.d. Bergh, Teteringsedijk 107
9. BioscienZ, t.a.v. de heer W. de Laat, Loopschansstraat 54
10. Van Dijnsen Beheer B.V., Warmoezenierstraat 14
11. De heer L. van Baalen, Tuinbouwlaan 5

De ingediende zienswijzen zijn tijdig ingekomen en derhalve ontvankelijk.

De zienswijzen zijn hieronder samengevat en van een beoordeling voorzien. Indien niet alle afzonderlijke onderdelen van de zienswijzen in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen.

#### 1. De heer/mevrouw C.M.I.M. Schuyleman, Teteringsedijk 80

##### *Samenvatting 1.1.*

*Reclamant is het niet eens met het voorgestelde bouwplan. Zij geeft aan dat een woonbestemming op het perceel in principe passend is, maar dan wel op het voorste deel, aansluitend aan de naastgelegen woningen en dan voor één of twee eengezinswoningen met een bij dit woningtype passende perceeldiepte, welke aansluit bij de woning op nummer 93.*

*Op het achterdeel van het terrein kan dan gedacht worden aan de vestiging van een bedrijf of kantoor met ontsluiting aan de Goeseelsstraat. Zo worden geen woningen gerealiseerd binnen de zones voor spoorweglawaai en wegverkeerslawaai, terwijl de bouw van een bedrijfspand de geluidsgevoelige woningen aan de Teteringsedijk juist beschermd tegen lawaai.*

*Ook kan gedacht worden aan een kantoorbestemming op het achterterrein waardoor het parkeren ten behoeve van de kantoorbestemming kan plaatsvinden op eigen terrein of aan de Goeseelsstraat.*

##### Beoordeling

###### Ad 1.1.

In de huidige situatie (en ook in het huidige bestemmingsplan) bevindt zich op het voorste deel van het perceel, gelegen aan de Teteringsedijk, een kantoor en op het achterterrein bedrijfsbebouwing. Op dit moment is er geen woonbebouwing en woonbestemming. Het nieuwe plan ziet op het handhaven van het kantoor aan de voorzijde en het vervangen van de bedrijfsbebouwing op het achterterrein. Het kantoor aan de voorzijde blijft en de bedrijfsbebouwing wordt vervangen door de studenthuisvesting.



In de wijk Brabantpark is heel bewust gekozen voor clustering van studenteneenheden en voor de motivering verwijzen wij naar het gestelde hierover in de inleiding.

De realisering van de studenteneenheden op dit achterterrein is in onze ogen passend en aanvaardbaar. Het is juist dat de studenteneenheden worden gerealiseerd binnen de invloedzone van het spoorweglawaai en wegverkeerslawaai. Bij het ontwerpen van het gebouw is hiermee rekening gehouden zodanig dat een aanvaardbaar woonklimaat voor de studentenwoningen ontstaat. Wij zien voornamelijk geen reden om het bouwplan aan te passen op door reclamant voorgestelde wijze.

### *Samenvatting 1.2.*

*Gekozen is voor deze locatie vanwege een tekort aan studentenhuisvesting en vanwege de herhuisvesting van studenten die elders overlast veroorzaken. Dan moet er echter niet voor gekozen worden om 130 studenteneenheden te realiseren op dit kleine perceel: de overlast wordt dan hier geconcentreerd die elders opgelost wordt.*

### Beoordeling

#### Ad 1.2.

Voor de keuze van studenteneenheden op deze locatie in de wijk Brabantpark verwijzen wij naar het gestelde onder de inleiding. Bij de aanvraag is gekeken naar de mogelijkheden van het terrein, naar de bouwmassa, naar de parkeermogelijkheden, naar de buitenruimte en alle overige van belang zijnde aspecten. Wij vinden studentenhuisvesting op deze locatie aanvaardbaar. Zo is de ingang van het complex gelegen aan de achterzijde, waardoor de ontsluiting voor autoverkeer via deze kant wordt afgewikkeld. Ook vindt het parkeren aan de achterzijde plaats en ontstaat er geen extra druk op de Teteringsedijk.

### *Samenvatting 1.3.*

*De ingang van het terrein is gepland aan de Teteringsedijk. Dit heeft als gevolg dat de toch al onrustige Teteringsedijk, ontsluitingsweg voor de stad, nog onrustiger wordt, vooral op de uitgaansdagen voor studenten, waarbij zij nu eenmaal lawaai maken bij aankomst of vertrek.*

### Beoordeling

#### Ad 1.3.

De ingang voor o.a. auto's ligt aan de Goeseelsstraat. Dit is de meest logische route naar de stad. Hiervoor is bewust gekozen om geen druk op de Teteringsedijk te veroorzaken. Ook het parkeerterrein bevindt zich om die reden aan de achterzijde van het terrein en is niet bereikbaar vanaf de Teteringsedijk. Wel is er vanaf de Teteringsedijk een doorgang voor voetgangers en fietsers. De fietsenstalling bevindt zich aan de achterzijde, waardoor ook hiervan geen overlast verwacht wordt aan de Teteringsedijk. Evenmin wordt verwacht dat studenten die thuiskomen, of dit nu overdag of s nachts is, zich aan de voorzijde bij de Teteringsedijk zullen gaan ophouden, omdat de entree en de fietsenstalling aan de achterzijde liggen.

Door de komst van het studentencomplex zal het natuurlijk drukker worden in dit gedeelte van de Teteringsedijk/Brabantpark, maar gezien het ontwerp van het gebouw, de ligging van de parkeerplaats en de fietsenstalling en de omvang zal dit geen onaanvaardbaar leefklimaat met zich meebrengen.

### *Samenvatting 1.4.*

*De toegepaste norm van 0,2 parkeerplaats per student is veel te laag. Studenten hebben inmiddels ook auto's. Bovendien zullen studenten niet omrijden om via de ingang aan de Goeseelsstraat naar het parkeerterrein gaan, maar zij zullen naar verwachting aan de voorzijde, dus de Teteringsedijk, gaan parkeren. Het parkeren voor de huidige bewoners wordt dan nog alleen maar lastiger.*

### Beoordeling

#### Ad 1.4.

De norm van 0,2 parkeerplaats per student is conform het parkeer- en stallingsbeleid van de gemeente. Deze norm is mede gebaseerd op landelijk onderzoek en ervaring.

Het ligt niet in de verwachting dat de studenten danwel hun bezoekers aan de Teteringsedijk zullen gaan parkeren. Het parkeerterrein is aan de achterzijde gelegen, alleen te bereiken via de Goeseelsstraat en ligt dicht bij de ingang van het complex, dat ook aan de achterzijde is gesitueerd.



### *Samenvatting 1.5.*

*De voorziene studenteneenheden liggen binnen de zones van het spoorweg- en wegverkeerslawaaï. Juridisch is dit op te lossen met een ontheffing van de voorkeursgrenswaarden en het aanbrengen van isolerende gevels. De te realiseren eenheden zijn tussen de 22 m<sup>2</sup> en 28 m<sup>2</sup> en hebben geen privé buitenruimte. Al snel zullen daardoor de ramen opengezet worden bij warm weer. Het effect van aanbrengen van isolerende maatregelen is daarbij dan ineens veel minder.*

### Beoordeling

#### Ad 1.5.

Er is inderdaad een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde verleend. Door deze ontheffing voldoet de situatie aan de eisen die gesteld worden aan geluidbelasting op de gevels. Als een opvolgende eis stelt het Bouwbesluit eisen om een binnenniveau te garanderen, op basis van o.a. een ventilatie. Door de maatregelen zoals beschreven in de omgevingsvergunning wordt voldaan aan het Bouwbesluit.

In het gebouw zal mechanische ventilatie worden aangebracht, maar voor de leefbaarheid is het toch wenselijk dat ramen geopend kunnen worden. Het openen van ramen valt onder bijzondere omstandigheden voor wat betreft ventilatie.

Wettelijk voldoet het plan aan de leefkwaliteitseisen, terwijl de verhoging ten opzichte van de voorkeursgrenswaarde beperkt is tot 5 dB. In de praktijk leiden dit soort geluidniveaus niet tot beperkingen. Er is op basis hiervan geen aanleiding om extra maatregelen te treffen.

### *Samenvatting 1.6.*

*De voorzijde van de nieuwbouw heeft een grote ruimte waar niet gebouwd mag worden. Reclamant vreest echter dat de studenten, nu die geen privé buitenruimte hebben, deze ruimte zal gaan gebruiken om te zitten, te feesten, te barbecueën etc.*

*Reclamant stelt voor de grens tussen de bestemmingen 'wonen' en 'kantoor' zoveel mogelijk in noordelijke richting te verschuiven. Op deze wijze wordt het overlastgevend gebruik door studenten voorkomen (het onbebouwde deel krijgt dan immers de bestemming kantoor) en het perceel kan voor het personeel en bezoekers van het kantoor ingericht worden voor parkeren.*

### Beoordeling

#### Ad 1.6.

Tussen de woonbebouwing en de kantoorbebouwing ligt een grote onbebouwde ruimte. Het maakt formeel niet uit of deze ruimte deels of geheel bij de kantoorbestemming wordt getrokken danwel bij de woonbestemming: er mag noch voor het een noch voor het ander bebouwing komen.

Om aan de vrees van reclamant tegemoet te komen is, in overleg met de ontwikkelaar, besloten de grens van de kantoorbestemming circa 14 meter in noordelijke richting op te schuiven en deze gronden blijven ten behoeve van de bestemming kantoor in gebruik.

De verbeelding is hierop aangepast.

### *Samenvatting 1.7.*

*Het bestaande kantoorpand hoeft niet te verdwijnen, maar reclamant begrijpt niet waarom het vergroot kan worden en waarom dit vergroot wordt naar de zijde van woning nr. 93. De vergroting kan naar achteren gerealiseerd worden, dan blijft het zicht op de villa intact. Desnoods is uitbreiden naar de oostkant een optie.*

*Binnen het voorgestelde bouwblok op de verbeelding kan het kantoor vergroot worden tot een pand met een goothoogte van 8 en een nokhoogte van 10 meter. Deze vergroting zal het aanzicht van de villa verpesten.*

*Bovendien wordt het kantoorpand dan zo groot dat parkeren op eigen terrein niet meer mogelijk is. Hoe wordt gegarandeerd dat personeel en cliënten parkeren op het eigen perceel nu aan de achterzijde een andere functie, namelijk de studenteneenheden, worden gerealiseerd. In de huidige situatie werd door personeel en cliënten al vaak aan de voorzijde geparkeerd terwijl de parkeergelegenheid aan de achterzijde is, en verwacht wordt dat de studenten de parkeergelegenheid bij het kantoor ook zullen gaan gebruiken. De parkeeroverlast wordt op deze wijze nog verder vergroot.*



Beoordeling

Ad 1.7.

De uitbreiding van de kantoorbestemming is uit ruimtelijk oogpunt acceptabel voor de gemeente. Hierbij is gekeken wat 'normale' uitbreidingseisen zijn. Dit is in elk geval dat bebouwing 3 meter uit de zijdelingse erfgrens moet blijven. Momenteel staat het kantoorpand 9,5 meter van de westelijke zijdelingse erfgrens, dus een uitbreidingsrichting naar de westzijde toe is ruimtelijke gezien acceptabel.

Qua hoogte is aangesloten bij de huidige regelgeving voor het kantoor.

Op het moment dat het kantoor daadwerkelijk uitgebreid wordt, moet voldaan worden aan de gemeentelijke parkeernota. Hieraan zal bij het aanvragen van een omgevingsvergunning getoetst worden. Indien hieraan niet voldaan kan worden, zal geen medewerking verleend worden.

Parkeerplaatsen bij het kantoor dienen inderdaad niet gebruikt te (kunnen) worden door studenten. De ontwikkelaar houdt overigens zelf kantoor in het pand en zal ongetwijfeld optreden op het moment dat studenten de parkeerplaats behorend bij het kantoor in gebruik gaan nemen.

Samenvatting 1.8.

*De studentenwoningen moeten binnen het bouwvlak van de verbeelding gerealiseerd worden. Toch is artikelen 4.2.1. sub c. en d. opgenomen. Deze regeling maakt het mogelijk dat o.a. balkons (tot 10 m<sup>2</sup> per balkon), erkers en entreepartijen buiten het bouwvlak gerealiseerd mogen worden. Het bouwplan kan dus veel groter gemaakt worden door totaal 1.300 m<sup>2</sup> aan balkons en 30 m<sup>2</sup> voor een entreepartij. Reclamant vindt dat sowieso niets buiten het bouwvlak gerealiseerd mag worden en artikelen 4.2.2. sub c. en d. kunnen dus vervallen.*

*De grens tussen de bestemming wonen en kantoor moet zoveel mogelijk naar het noorden toe verschoven worden. Op deze wijze wordt het overlastgevend gebruik door studenten voorkomen (het onbebouwde deel krijgt dan immers de bestemming kantoor) en het perceel kan voor het personeel en bezoekers van het kantoor ingericht worden voor parkeren.*

Beoordeling

Ad 1.8.

Het bouwplan is inmiddels verder uitgewerkt en dit plan en de verbeelding zijn op elkaar aangepast. Het bouwvlak ligt zo strak mogelijk om de nieuwbouw heen, waarbij rekening is gehouden met erkers, balkons, maar ook met ruimte voor afscherpende maatregelen voor geluid etc. Dit betekent dat de bouwgrens op de verbeelding iets is aangepast, maar ook dat de regeling van artikel 4.2.2. sub c en d kan vervallen.

Over de grenzen van de bestemming voor kantoren en wonen verwijzen wij naar het gestelde onder 1.7 is gezegd.

De verbeelding en regels zijn hierop aangepast.

Samenvatting 1.9.

*Het bouwblok aan de westzijde ligt op ongeveer 4 meter van de perceelsgrens, redelijk dicht bij de bestaande (bedrijfs)gebouwen met daarin ateliers, waarvan de ramen aan de zijde van de nieuwbouw zitten. Er zal beduidend minder daglichttoetreding zijn voor de ateliers, zeker als de maximale mogelijkheden voor bouwen van het bestemmingsplan benut worden. Reclamant stelt voor het bouwblok naar het oosten te verplaatsen.*

Beoordeling

Ad 1.9.

Het bouwplan is inmiddels uitgewerkt en over de grenzen van de verbeelding gelegd. Dit heeft ertoe geleid dat de bouwgrenzen circa 0,7 meter opgeschoven zijn in oostelijke richting. Het bouwvlak ligt nu op gemiddeld 3,7 meter van de erfgrens. Het bouwvlak kent geen mogelijkheid voor uitbreiding van het gebouw naar de westzijde.

De verbeelding is hierop aangepast.

De afstand van de nieuwbouw en het bestaande gebouw met daarin de ateliers is voldoende om te zorgen voor genoeg lichtinval, conform het Bouwbesluit. Wel zal door het bouwplan het zonlicht in de ochtenduren minder zijn.



## 2. De heer G. den Dreijer, Teteringsedijk 82-p

### *Samenvatting 2.1.*

*Reclamant geeft aan dat de huidige situatie, met de villa aan de Teteringsedijk en de twee huidige bijgebouwen die nooit leeg staan, een sieraad voor de omgeving zijn. De ruime parkeergelegenheid aan de achterzijde van deze gebouwen is prima en noodzakelijk voor het opvangen van het parkeren. Het veranderen van deze locatie naar een gebouw voor 130 studenteneenheden met daarbij een minimaal aantal parkeerplaatsen is niet te verantwoorden. De locatie is veel te klein. Ook al voldoet het plan aan alle regels en voorschriften, dan nog is dit voor een weldenkend mens niet te begrijpen, zo'n groot gebouw met zoveel eenheden op een terrein dat ongeveer de grootte heeft van een voetbalveld.*

*Als er al wijzigingen moeten komen, dan uitdrukkelijk rekening houden met inpassing in de omgeving: het aantal van 130 studenteneenheden moet drastisch omlaag.*

### Beoordeling

#### Ad 2.1.

De twee huidige bedrijfsgebouwen op het achterterrein staan inderdaad niet leeg en zijn tijdelijk ingevuld met een andere functies.

Zowel in de inleiding van dit raadsvoorstel als ook onder beoordeling 1.1. is al ingegaan op het bouwplan en de afwegingen die hieraan ten grondslag hebben gelegen. Ook is daar al aangegeven dat de inpassing op deze locatie ons inziens aanvaardbaar is. Van een aantal van 130 studenteneenheden is vanaf de start van het project al sprake geweest.

Er is momenteel een tekort aan studentenhuysvesting in Breda. Dit blijkt uit de Monitor Studentenhuisvesting van het samenwerkingsverband van corporaties, Kences genoemd. Hieruit blijkt dat het tekort aan studentenwoningen is toegenomen van 800 eenheden in 2014 naar 1.500 eenheden in 2015. Voor de langere termijn wordt overigens een ontspanning van de kamermarkt verwacht, maar tegelijkertijd ook weer een grotere vraag naar zelfstandige woonruimte.

Daarnaast is in de Woonvisie de opgave van vervanging van tijdelijke eenheden zoals deze nu o.a. aanwezig zijn bij de Lage Kant en in Heuvel opgenomen. Het plan voor de Teteringsedijk sluit hierop aan. Zo zijn er aan de Lage Kant complexen met 300 eenheden gesloopt. Aan de Epelenberg zijn juist circa 50 studenteneenheden toegevoegd. In totaal is hier voorzien in 150 studenteneenheden.

Daarnaast is de ambitie om, in het kader van handhaving, bij de Smaragdstraat/Jadestraat het aantal studenteneenheden met 50 te laten afnemen. Nieuwe locaties die op stapel staan zijn de Beverweg met 120 eenheden en onderhavig bouwplan met 130 eenheden.

In totaal is er dus sprake van een afname van 350 studenteneenheden en aan de andere kant een toename van 300 eenheden.

Het totaal aantal studenteneenheden in heel Brabantpark neemt niet toe, maar met circa 50 eenheden af.

Tijdens de inspraakavond is ook de locatie van de NHTV-campus genoemd met 100 studenteneenheden. Hier is nog geen verzoek voor ingediend bij de gemeente en deze zijn daarom niet meegenomen in bovenstaande berekeningen.

Wij zien derhalve geen aanleiding om het aantal eenheden van 130 op de locatie Teteringsedijk 97 te verminderen. Er is namelijk sprake van afname van het aantal studenteneenheden in Brabantpark.

Over de planologische aanvaardbaarheid is o.a. al ingegaan bij ons oordeel onder 1.2. en wij verwijzen hiernaar.

### *Samenvatting 2.2.*

*Reclamant vraagt zich af hoe misbruik van de tuin (aan de voorzijde) voorkomen gaat worden.*



### Beoordeling

#### Ad 2.2.

Het is niet precies duidelijk wat reclamant verstaat onder misbruik. Waarschijnlijk wordt bedoeld het gebruik van deze buitenruimte door studenten voor buiten zitten, feestjes etc. De verhuurder zal in het huurcontract leefregels opnemen, waarin o.a. zal worden aangegeven hoe de buitenruimte gebruikt mag worden. In dit contract komen standaardbepalingen, zoals het niet achterlaten van vuil, geen slingerende fietsen, geen feesten etc.

Het kantoorpand is door de ontwikkelaar in gebruik als makelaarskantoor en de bijbehorende tuin is afgesloten. Vanuit zowel het kantoor als de tuin zal er dagelijks toezicht zijn op het gebruik van de buitenruimte. Er wordt gestart met een nachtwaker die 7 nachten per week aanwezig is. Voorts komt er cameratoezicht om vanaf dag één de discipline zowel binnen als buiten het complex te waarborgen. Bovendien houdt de projectontwikkelaar kantoor in de villa aan de voorzijde. De villa is 6 dagen per week open en vandaar uit is er continue toezicht op de campus en kunnen studenten binnenlopen voor allerlei vragen en andere zaken. Ook is er cameratoezicht met kentekenherkenning.

#### Samenvatting 2.3.

*Is er garantie op de aanwezigheid van een conciërge?*

### Beoordeling

#### Ad 2.3.

Zie hiervoor het gestelde onder 2.2.

#### Samenvatting 2.4.

*Reclamant constateert dat een ruime fietsenstalling ontbreekt en dat er geen parkeren voor bezoekers is geregeld.*

### Beoordeling

#### Ad 2.4.

Een fietsenstalling is voorzien aan de westzijde van het complex tegen het naastgelegen bedrijfsverzamelgebouw aan. Volgens de normen is een overdekte fietsenstalling van 1,5 m<sup>2</sup> per wooneenheid vereist. In het plan komt daarom een fietsenstalling van tenminste 195 m<sup>2</sup>. Hiervoor is een strook grond gereserveerd van 80 x 2,5 m<sup>2</sup> langs de perceelgrens aan de oostzijde.

Er komt een parkeerplaats aan de achterzijde van het pand, te bereiken vanaf de Goeseelsstraat. In de normen volgens het gemeentelijk parkeerbeleid is ook ruimte voor bezoekersparkeren meegenomen.

### **3. De heer R. Jongen, Teteringsedijk 88**

#### Samenvatting 3.1.

*In 2010-2012 is door de wijkraad een visie ontwikkeld waarin o.a. als probleem naar voren kwam de studentenhuisvesting in Brabantpark. Samen met de wethouder vervolgens vastgesteld dat de studentendruk in Brabantpark te hoog was. De volgende afspraken zijn toen gemaakt: geen nieuwe honorering meer voor studenteneenheden, tenzij oude toezeggingen opgezegd worden, strikter toezicht op niet-toegestane kamerverhuur, handhaving op studentenhuisvesting en aandacht voor concentratieplekken/campusgedachte voor studenten.*

*Het onderhavige bestemmingsplan is geheel in strijd met deze afspraken/uitgangspunten. Hoe wordt het maximale quotum aan woningen gehandhaafd bij de toename met 130 studenteneenheden?*

*Met deze nieuwbouw erbij is er een concentratie van 4 studentenlocaties binnen 1 km<sup>2</sup>, te weten: Epelenberg (circa 100 woningen), Teteringsedijk-Beverweg (122 woningen), de onderhavige locatie (130 woningen), en de locatie NHTV Beverweg/Mgr. Hopmanstraat (140 woningen) in voorbereiding. In totaal gaat het derhalve om 492 woningen!. Geadviseerd wordt om de campusgedachte te spreiden over een groter gebied.*

*Specifiek voor de locatie Teteringsedijk geeft reclamant aan een toename van 130 studentenwoningen te veel is, waarbij nog onduidelijk is of per woning 1 student of ook meerpersoonsbewoning is toegestaan.*



*Campuscontracten welke afgesloten worden hebben een beperkte houdbaarheid, gezien de ontwikkeling van het aantal studenten over 10 jaar.*

*Reclamant verwijst naar het raadsvoorstel "aanpak kamerverhuur 2014" waarin o.a. wordt aangegeven dat een kwetsbare straat (in relatie tot studentenbewoning) een straat is met meer dan 10% kamerverhuuradressen. De Teteringsedijk 97 wordt met het toevoegen van 130 studentenwoningen per direct een kwetsbare straat, zeker ook gezien het aantal kamerverhuuradressen dat al aanwezig is op de Teteringsedijk nummers 90, 98, 100 en 102).*

*Samenvattend komt reclamant tot de conclusie dat toename van het aantal studenteneenheden met 130 absoluut ongewenst is en het maximum moet op 90 gesteld worden.*

*Dit mede omdat door het nieuwe studiefinancieringsstelsel de landelijke trend is dat het aantal studenten op kamers afneemt en daar kan nu rekening mee worden gehouden.*

### Beoordeling

#### Ad 3.1.

De door reclamant genoemde beleidsstukken zijn bij de beoordeling van de locatie meegenomen. Voor een inhoudelijke samenvatting daarvan verwijzen wij naar het gestelde bij de inleiding van dit voorstel.

Zoals bij beoordeling onder 2.1. al is aangegeven, is er in Breda nog een tekort aan studentenhuysvesting. Daarnaast is het beleid gericht op vervanging van tijdelijke eenheden en op handhaving.

In het plan 'Aanpak Kamerverhuur 2014' worden toetsingsrichtlijnen voor kamerverhuur in woonstraten aangegeven (minder dan 10% per straat, niet binnen een straal van 30 meter een andere kamerverhuur en max. 3 kamers per woning.). Dit geldt niet voor de concentratiegebieden, waar de locatie Teteringsedijk 97 voor aangewezen is.

Zo zijn er aan de Lage Kant complexen met 300 eenheden gesloopt. Aan de Epelenberg komen er juist circa 50 studenteneenheden bij. In totaal wordt hier in 150 studenteneenheden voorzien, maar voor het overige betreft het verplaatsingen van studenten uit andere flats.

Daarnaast zal, in het kader van handhaving, bij de Smaragdstraat/Jadestraat het aantal studenteneenheden met 50 afnemen. Nieuwe locaties die op stapel staan zijn de Beverweg met 120 eenheden en onderhavig bouwplan met 130 eenheden.

In totaal is er dus sprake van een afname van 350 studenteneenheden en aan de andere kant een toename van 300 eenheden. Het totaal aantal studenteneenheden in heel Brabantpark zal derhalve niet toenemen, maar afnemen met circa 50 eenheden.

Samengevat levert dit onderstaand schema op:

Al gerealiseerd:	
Lage Kant:	- 300 eenheden
Epelenberg:	+ 50 eenheden (rest veelal verplaatsing uit andere flats)
Totaal	- 250 eenheden

Nog op stapel:	
Pilot Smaragdstaat/Jadestraat:	- 50 eenheden (handhaving)
Beverweg 110:	+ 120
Teteringsedijk 97	+ 130
Totaal:	+ 200 eenheden

De door reclamant genoemde wooneenheden bij de NHTV Campus zijn niet meegenomen omdat hiervoor nog geen aanvraag is gedaan bij de gemeente. De focus ligt op onderwijs te realiseren binnen bestaande wet- en regelgeving. Dit betekent dat twee van de vier door reclamant genoemde locaties dicht bij elkaar liggen en elkaar eventueel kunnen beïnvloeden.



De appartementen in het complex Teteringsedijk 97 zijn 22 m<sup>2</sup> en 28 m<sup>2</sup>. Het zijn studio's met een woon- en slaapkamer ineen. Deze grootte is niet geschikt voor bewoning door twee personen. In het huurcontract wordt het volgende opgenomen: "het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als een woonruimte door maximaal 1 persoon".

De vrees voor meerpersoonsbewoning is volgens ons onterecht.

Overigens kent een campuscontract geen verloopdatum en blijft dus gelden.

In het kader van het nieuwe studiefinancieringsstelsel, waarbij de studiefinanciering is vervallen en waardoor er de verwachting is dat studenten langer thuis blijven wonen, wordt nog opgemerkt dat bij nieuwe nog op te starten projecten terughoudend zal worden opgetreden. De focus ligt op dit moment op realisatie van bestaande plannen, bij voorkeur betaalbare zelfstandige woonruimte, nabij de onderwijsinstellingen of in het centrum. Het voorliggende plan voor de Teteringsedijk 97 sluit hierop aan.

### *Samenvatting 3.2*

*Er wordt voorzien in een parkeerplaats voor 26 auto's. Reclamant dringt aan op verhoging van dit aantal en te experimenteren met deelauto's en tenslotte om de parkeermogelijkheden aan de Teteringsedijk te begrenzen voor bezoekers van het nieuwe plan.*

Beoordeling

Ad 3.2.

Voor het onderdeel parkeren verwijzen wij naar het gestelde onder 1.4.

De ontwikkelaar heeft voorts aangegeven dat deelauto's te allen tijde beschikbaar zijn. Het gaat in totaal om 3 auto's en de huurders kunnen een auto inplannen bij de verhuurder door aanmelding via het kamernummer. De auto's zijn dan per direct beschikbaar.

### *Samenvatting 3.3.*

*Het aantal verkeersbewegingen in de Teteringsedijk zal met dit plan flink toenemen, in ieder geval dagelijks 130 x 2,5 is 325 verkeersbewegingen en dat is teveel voor de twee uitvalswegen.*

Beoordeling

Ad 3.3.

De ontwikkeling brengt zeer lage en marginale hoeveelheden verkeersstromen met zich mee en de wegen in de omgeving kunnen dit aan. De genoemde aantallen verkeersbewegingen zijn per etmaal en verdeeld over de gehele dag is dit zeer marginaal. Van belang hierbij is ook dat de auto's ontsluiten op de Goeseelsstraat/Kapittelweg en niet direct op de Teteringsedijk.

## **4. De heer en mevrouw Vermeulen/van Esch, Teteringsedijk 91**

### *Samenvatting 4.1.*

*De behoefte aan studentenwoningen wordt o.a. aangetoond middels het toepassen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking' waarbij wordt verwezen naar de Woonagenda 2011-2014 en de Aanpak Kamerverhuur 2014. Dit is onjuist. De woonagenda is opgesteld in 2011 en is dus achterhaald.*

*Door het nieuwe leenstelsel zullen studenten langer thuis blijven wonen en door de forse nieuwbouw die de afgelopen 4 jaar al is gerealiseerd is er minder behoefte aan studentenwoningen en is er misschien zelfs wel sprake van een overschot.*

*Er is dus geen behoefte aan nog meer studentenwoningen en de motivering is achterhaald.*

Beoordeling

Ad 4.1.

Vooralsnog neemt het tekort aan studentenhuysvesting in Breda nog steeds toe (Kences 2015, zie beantwoording onder 2.1.) Voor de lange termijn wordt een ontspanning van de kamermarkt verwacht, maar er wordt ook een grote vraag naar zelfstandige woonruimte verwacht. Daarnaast wordt de opgave steeds meer bepaald door vervanging van tijdelijke eenheden (o.a. Lage Kant, Heuvel) en handhaving in Breda. Bij nieuwe nog op te starten projecten met huysvesting voor studenten wordt terughoudend opgetreden, maar bij reeds lopende projecten ligt de focus op realisatie.



### Samenvatting 4.2.

*In de Structuurvisie 2030 wordt aangegeven dat het in beginsel niet de voorkeur heeft om aan de Teteringsedijk woonfuncties te realiseren. De motivatie die nu gegeven wordt om dit toch te doen is de ongewenste concentratie van kamerverhuur in woonhuizen in Brabantpark. Deze concentratie wordt o.a. gevormd door de locaties Epelenberg (100 woningen), Teteringsedijk-Beverweg (122 woningen), de onderhavige locatie (130 woningen) en de locatie in voorbereiding NHT V Beverweg/mgr. Hopmanstraat (140 woningen) en dat alles binnen een gebied van 1 km<sup>2</sup>.*

*De ongewenste concentratie in Brabantpark in de gehele wijk wordt nu verplaatst naar een gebied van 1 km<sup>2</sup> en rond 1 straat, namelijk de Teteringsedijk.*

*Mede vanuit dit gegeven vindt reclamant de wijziging van de kantoor- naar een woonbestemming niet terecht.*

### Beoordeling

#### Ad 4.2.

De door reclamant genoemde locaties betreffen gewenste locaties voor studentenhuisvesting. In de Aanpak Kamerverhuur is voor concentratie van studenteneenheden het volgende aangegeven:

*“Verplaatsing naar gewenste concentratieplekken:*

*Vervangende woonruimten realiseren door partijen uit te dagen om op gewenste concentratieplekken te realiseren.*

*a. Wonen Boven Winkels: City en inlopers Boschstraat, Haagdijk en Ginnekenstraat, conform bestemmingsplan Binnenstad voor maximaal 4 kamers per etage;*

*b. Leegstaand vastgoed transformeren naar kamerbewoning voor studenten of arbeidsmigranten (winkels, kantoren, maatschappelijk) zoals o.a. Tramsingel/Gieterijstraat. Tramsingel/Smederijstraat en Teteringsedijk 97.*

*c. Maatwerk in samenwerking met corporaties en markt ten behoeve van studenten, jongeren en arbeidsmigranten: onder andere Nassaustraat de Kruif, concentratie in 3 van de 11 flats Epelenberg, Steenakker SSP en De Donkvaart;*

*d. Maatwerk voor bestaande insluitingen in woonstraten (minimaal aan beide zijden kamerverhuurpanden), die niet leiden tot een verslechtering van het woon- en leefmilieu;*

*e. Onderzoek separate corporatie voor studentenhuisvesting en of deze een bijdrage kan leveren aan meer betaalbare studentenhuysvesting in Breda.”*

Voorts verwijzen wij naar het gestelde onder 1.2, 2.1 en 3.1 voor de motivering van de studenteneenheden op deze locatie.

### Samenvatting 4.3.

*Het is onduidelijk hoe en op welke wijze de villa, met de bestemming kantoor, wordt uitgebreid.*

### Beoordeling

#### Ad 4.3.

Er is op dit moment nog geen bouwplan bekend voor eventuele uitbreiding van het bestaande kantoor; in dit bestemmingsplan worden wel de normale uitbreidingsmogelijkheden, zoals die overal in de bestemmingsplannen gelden, juridisch vastgelegd. In de regels van het bestemmingsplan zijn de randvoorwaarden voor deze kantoorfunctie opgenomen.

### Samenvatting 4.4.

*In de opgestelde gebiedsvisie voor Brabantpark zijn enkele belangrijke problemen gesignaleerd, o.a. studentenhuysvesting, naast parkeren en verkeer. Door onderhavig bestemmingsplan worden de problemen op deze gebieden alleen maar vergroot.*

### Beoordeling

#### Ad 4.4.

In de gebiedsvisie zijn inderdaad problemen met o.a. studenten gesignaleerd. In de uitwerking hiervan hebben de gemeente en (een werkgroep van) de wijkraad afspraken gemaakt over de aanpak van de studenten. Eén van de uitgangspunten is dat er geen toename mag zijn van het aantal studenteneenheden in Brabantpark en dat gekozen wordt voor concentratie voor studentenhuysvesting.



### *Samenvatting 4.5.*

*Het aantal van slechts 26 aan te leggen parkeerplaatsen is veel te weinig voor 130 studenten en hun bezoekers. Het parkeren op de Teteringsedijk zal hierdoor bemoeilijkt worden.*

### Beoordeling

#### Ad 4.5

Het aantal parkeerplaatsen is conform de norm van 0,2 per studentenwoning en is gebaseerd op ervaringen elders in het land.

Zie ook 1.4.

### *Samenvatting 4.6.*

*Er komt een doorgaande weg voor fietsers en voetgangers van de Teteringsedijk naar het achterliggende terrein. Dit zorgt voor een extra verkeersstroom van 130 nieuwe bewoners en bezoekers. De fietsers moeten over de stoep om het achterliggende terrein te bereiken en dit is verkeersonveilig.*

### Beoordeling

#### Ad 4.6.

De ontwikkeling brengt zeer lage en marginale hoeveelheden verkeersstromen met zich mee. Bovendien gaat het met name om langzaam verkeer zoals fietsers en zeer weinig autoverkeer. De toekomstige inrichting is afdoende voor een veilige afwikkeling van het verkeer, ook als een stukje over het trottoir moet worden gereden.

## **5. Mevrouw M. van Dueren den Hollander en de heer E. van den Boer, Teteringsedijk 93**

### *Samenvatting 5.1.*

*De bouw van 130 studenteneenheden zorgt voor verstoring van rust en privacy, o.a. door gebruik fietsenstalling, openbaar groen/recreatieruimte en de permanente doorgang aan de Teteringsedijk, inkijk in de woningen en nachtlichtoverlast door de galerij. Ook zal de verkeersdruk, de geluidsoverlast en vooral de parkeeroverlast toenemen. De leefstijl van studenten levert binnen een reguliere woonstraat een te groot verschil op met als gevolg leefstijlconflicten.*

### Beoordeling

#### Ad 5.1.

Voor de motivering van dit project qua ligging, parkeersituatie en verkeersstromen verwijzen wij naar het gestelde in de toelichting en de boven gegeven motiveringen. Eén van de overwegingen om te kiezen voor concentratie van studenteneenheden is juist het voorkomen van leefstijlconflicten in gewone woonstraten.

Specifiek voor de Teteringsedijk zal de ontwikkelaar in huisregels, die elke student bij bewoning meekrijgt, aangegeven worden hoe o.a. met de buitenruimte omgegaan zal worden om eventuele overlast voor de omgeving te voorkomen.

Daarnaast is al aangegeven dat cameratoezicht en een nachtwaker aanwezig is en dat er vanuit het kantoorpand door de ontwikkelaar dagelijks toezicht op de locatie.

Specifiek voor het pand van reclamant is het volgende van belang. De afstand van de nieuwbouw het bouwvlak tot de achtergrens van de tuin is circa 14 meter, de afstand tussen de nieuwbouw tot de achtergevel van de woning is circa 50 meter. Dit is voldoende afstand in een stedelijk gebied om zowel privacy en inkijk te waarborgen.

Alleen aan de westzijde van het bouwplan is een galerij gelegen. Vanuit de galerij is geen inkijk mogelijk op het perceel van reclamant, het zicht wordt afgeschermd door het bedrijfsverzamelgebouw Teteringsedijk 89. De oriëntatie en afstand van de kamers en galerij is zodanig dat van een onacceptabele situatie voor de bewoners van perceel Teteringsedijk 93 geen sprake is.

De bestemmingsgrens tussen kantoor en wonen wordt naar de noordzijde opgeschoven, de gezamenlijke buitenruimte van het studentencolplex grenst hierdoor alleen nog maar aan het noordelijk deel van de achtertuin van nr. 93.

Ook voor eventuele overlast van nachtlucht hoeft niet gevreesd te worden. De afstand van de galerij (met nachtlucht) tot de achterzijde van de woning op nummer 93 is meer dan 70 meter. Bovendien zullen downlighters (lichten die naar beneden schijnen) als armatuur worden toegepast.



### *Samenvatting 5.2.*

*In Brabantpark is veel studentenhuisvesting. In de Stedelijke Programmering Brabantpark wordt aangegeven dat de overlast van studentenwoningen in reguliere woonstraten verminderd dient te worden. De Teteringsedijk is een reguliere woonstraat en behoeft geen verzameling van studentencampussen te worden. Er worden al veel studentenwoningen gepland, te weten aan de Epelenberg (100 woningen), Teteringsedijk-Beverweg (122 woningen), de onderhavige locatie (130 woningen) en de locatie in voorbereiding NHT V Beverweg/mgr. Hopmanstraat (140 woningen) en dat alles binnen een gebied van 1 km<sup>2</sup>.*

*Deze concentratie zorgt voor overbelasting en het is beter om deze te spreiden over een groter gebied; ook de Gebiedsvisie Brabantpark alsook de Structuurvisie geeft aan dat er juist behoefte is aan diversiteit aan woningen.*

*Daarnaast is het nog de vraag of er zoveel behoefte is aan studentenwoningen na invoering van het nieuwe leenstelsel voor studiefinanciering.*

*Veel plannen voor studentenhuisvesting worden gerealiseerd in de particuliere sector, zoals ook onderhavig plan, terwijl veel plannen door de gemeente of de woningcorporaties niet zijn gerealiseerd. De gemeente geeft in beleidsstukken aan de voorkeur te geven aan transformatie van leegstaande kantoorpanden en reclamant verzoekt hier dan ook uitdrukkelijk naar te kijken.*

### Beoordeling

#### Ad 5.2.

Voor ons oordeel over concentratie van studentenhuisvesting en de specifiek genoemde locaties verwijzen wij naar het gestelde bij o.a. 3.1.

Transformatie van leegstaande kantoorpanden naar studentenhuisvesting heeft ook onze voorkeur c.q. is een optie, maar niet de enige optie. Concentratie van studentenhuisvesting door middel van nieuwbouw is ook mogelijk.

### *Samenvatting 5.3.*

*Voor de onderhavige locatie zijn reeds meerdere plannen gemaakt, van een beperkte ingreep in de bestaande situatie tot volledige nieuwbouw (op de kantoorvilla na). Bij alle plannen is altijd het aantal van 130 overeind gebleven, terwijl er geen onderzoek naar de behoefte aan dit aantal is gedaan.*

*Verzocht wordt de eerste plannen nog een goed in ogenschouw te nemen, zodat karakterbepalende bouw behouden kan blijven en het aanpassen van de bestaande bebouwing levert meer acceptatie op in de buurt.*

### Beoordeling

#### Ad 5.3.

Het is juist dat voor dit gebied meerdere en andere plannen de revue hebben gepasseerd. Door uitwerking van alle plannen is uiteindelijk uitgekomen bij het huidige bouwplan.

In de allereerste plannen, bestaande uit het behoud van de twee bedrijfsgebouwen en het toevoegen van een nieuw gebouw, ging het overigens ook al om 130 studenteneenheden. Dit aantal is in alle varianten altijd aan de orde geweest.

### *Samenvatting 5.4.*

*Nieuwbouw aan de Teteringsedijk 97 zorgt er overigens niet voor dat de overbevolking aan studenten in andere delen van Brabantpark zal verminderen. Niemand kan gedwongen worden om te verhuizen en er komen dus gewoon 130 eenheden bij.*

### Beoordeling

#### Ad 5.4

Wij constateren wel degelijk een wegtrekken van studenten en dan met name uit de flats aan de Lage Kant. Nieuwe aanvragen voor kamerverhuur in eengezinswoningen worden op dit moment veelal geweigerd juist omdat we geen toename willen in eengezinswoningen en ons beleid daarop gericht is.

### *Samenvatting 5.5.*

*In de Uitvoeringsagenda van de woonvisie wordt aangegeven dat 'in 2015 tezamen met het studentenplatform een onderzoek zal plaatsvinden naar de mogelijkheden om betaalbare studentenhuisvesting te realiseren middels een studentencoöperatie. Voor 1 juli 2015 worden de resultaten gepubliceerd.'*



*Reclamanten geven aan deze resultaten eerst af te wachten alvorens nieuwbouw te realiseren.*

Beoordeling

Ad 5.5.

Het rapport waarnaar verwezen wordt is opgesteld door een afstudeerstudent aan de NHTV. Dit onderzoek heeft geen relatie met vastgoedprojecten, maar met het oprichten van een stichting voor en door studenten om betaalbare studentenhuisvesting te stimuleren met diverse instrumenten (keurmerk, huurteam, kamerzoekdagen, sociaal beheer, bemiddeling). Het rapport zal te zijner tijd als bijlage bij de actualisering van het Actieplan Studentenhuisvesting gevoegd worden. De actualisering van het Actieplan Studentenhuisvesting wordt verwacht rond januari 2016.

*Samenvatting 5.6.*

*Door het opschuiven van de bestemmingsplanvlakken en de onduidelijkheid over de indeling van de ruimtes is het bouwplan onaanvaardbaar. Er komt vrije inkijk in de tuin van reclamanten en 24 uur per dag geloop over de geplande galerijen. Dit geeft aantasting van de privacy.*

Beoordeling

Ad 5.6.

Voor ons oordeel omtrent dit bezwaar wordt verwezen naar het gestelde onder 5.1.

*Samenvatting 5.7.*

*Het kantoor krijgt een groter bouwvlak en kan dus vergroot worden, terwijl nergens wordt aangegeven hoe groot en hoe hoog het kan worden. Het bouwvlak ligt echter wel op 2 meter van reclamants perceelsgrens en zorg voor verminderde lichtinval, parkeerproblematiek en toename van aantal bezoekers.*

Beoordeling

Ad 5.7.

Het bouwvlak van het kantoor is inderdaad enigszins vergroot, waarbij wij aansluiting hebben gezocht bij de regeling in andere bestemmingsplannen. Van belang is de afstand van 3 meter tot de perceelsgrens, een normale maat voor gebouwen. De toegelaten hoogte is afgestemd op de huidige hoogte van het kantoor.

*Samenvatting 5.8.*

*De ontwikkelaar heeft in een eerder stadium aangegeven dat er geen verbinding naar de campus komt vanaf de Teteringsedijk en dat er een muur tussen beide bestemmingsvlakken zou komen. Via de Goeseelsstraat kunnen studenten dan het complex bereiken.*

*Nu komt er wel een langzaam verkeersverbinding en gezien de huidige verkeersafwikkelingen en verkeersontwikkelingen in de Teteringsedijk worden hierdoor gevaarlijke situaties verwacht.*

Beoordeling

Ad 5.8.

Ons zijn dergelijke toezeggingen niet bekend. De ontwikkelaar heeft desgevraagd aangegeven dat er in de het verleden wel sprake is geweest van het aanbrengen van een tuinafscheiding. Deze is nu niet meer in de plannen opgenomen, omdat gekozen is voor een open en overzichtelijke structuur, waarbij de ontwikkelaar te allen tijde zicht heeft op het gebruik vanuit het kantoor en er geen 'opgesloten' gevoel ontstaat.

Er is echter vanaf het begin sprake geweest van een doorgang vanaf de Teteringsedijk naar de campus en dan alleen voor voetgangers en fietsers. De studenten kunnen dus het gebouw bereiken vanaf zowel de Teteringsedijk en de Goeseelsstraat, doch met de auto alleen via de Goeseelsstraat. Het project brengt een dermate gering aantal verkeersbewegingen mee dat de omliggende wegen dit makkelijk kunnen verwerken.

## **6. De heer F. de Jong en mevrouw R. Nieuwlands, Teteringsedijk 94**

*Samenvatting 6.1.*

*In de directe nabijheid is of wordt al veel studentenhuisvesting gerealiseerd o.a. Epelenberg (100 woningen) en Teteringsedijk-Beverweg (122 woningen) en nog een toevoeging van 130 aan de Teteringsedijk 97 is veel, er komt een te grote concentratie op een te klein gebied.*



*Besluitvorming over komst van studentenhuisvesting moet dan ook integraal afgewogen worden en niet per afzonderlijk verzoek. De verwachte terugloop van studenten, o.a. door invoering van het nieuwe leenstelsel in het kader van de studiefinanciering, dient hierbij betrokken te worden. Ook moet gezorgd worden voor een adequaat migratiebeleid van losse studentenhuisvesting naar de concentratieplaatsen, zodat het aandeel studentenhuisvesting het beleidsmatig bepaalde quotum van 10% niet zal overschrijden.*

Beoordeling

Ad 6.1.

Voor ons oordeel over de locatie van het project, de concentratie van studenteneenheden en de doorreclamant genoemde andere locaties verwijzen wij haar het gestelde hierboven bij de verschillende antwoorden.

*Samenvatting 6.2.*

*Er is momenteel al een grote parkeerdruk aan de Teteringsedijk, mede door de aanwezigheid van een huisarts en een restaurant. Ook de komst van het appartementencomplex op de hoek Beverweg/Teteringsedijk heeft voor een verdere parkeerdruk gezorgd, ondanks dat bij dit complex eigen parkeergelegenheid aanwezig is.*

*Door de nieuwbouw, met een langzaam verkeersontsluiting via de Teteringsedijk, wordt toename van de parkeerdruk verwacht. Bewoners en bezoekers zullen naar verwachting parkeren aan de Teteringsedijk om via de langzaam verkeersontsluiting naar het complex te gaan.*

*Reclamanten verzoeken het complex voor zowel autoverkeer als langzaam verkeer te ontsluiten via de Goeseelsstraat.*

Beoordeling

Ad 6.2.

Voor ons oordeel over de verkeerstoename, het parkeren en de ontsluiting voor zowel auto's als voetgangers en fietsers verwijzen wij naar het gestelde bij eerdere antwoorden.

## **7. Stichting CLIB, p/a Teteringsedijk 98 D/E**

*Samenvatting 7.1.*

*Reclamant is huurster van het naastgelegen pand Teteringsedijk 89 D/E (en eigenaar is Van Dijnsen b.v.) en verhuurt 24 ateliers. De Stichting is hier blij mee, omdat verhuur van goede ateliers met een huurcontract voor langere tijd schaars zijn. De verhuurbaarheid van de betrokken atelierruimten zal echter sterk verminderen zo niet onmogelijk worden door de geplande nieuwbouw. Veel kunstenaars zijn afhankelijk van een goede lichtinval en door de nieuwbouw, op zeer korte afstand van de ateliers, zal de lichtinval ernstig beperkt gaan worden.*

Beoordeling

Ad 7.1.

Het nieuwbouwcomplex komt op meer dan 2 meter afstand van de perceelsgrens te liggen. In het Bouwbesluit staat in artikel 3.78 aangegeven dat een raam dat binnen twee meter van de perceelsgrens ligt, buiten beschouwing wordt gelaten als het gaat om de benodigde daglichtoppervlakte. Vanuit dit perspectief geeft nieuwbouw geen belemmering aangaande de vereiste daglichttoetreding van het pand van reclamant.

De ontwikkelaar heeft echter aangegeven de overdekking van de bovenste galerij achterwege te laten om zodoende de lichtval voor Teteringsedijk 98 D/E zo optimaal mogelijk te laten zijn. Het bouwplan wordt hierop aangepast.

*Samenvatting 7.2.*

*Ook veranderen van de bestemming naar een woonbestemming op een bedrijventerrein brengt beperkingen met zich mee voor de omliggende bedrijven. Het pand met de ateliers heeft een gemengde bestemming en een naastgelegen woonbestemming brengt cirkels in het kader van de Hinderwet met zich mee.*

Beoordeling

Ad 7.2.



De functiewijziging betekent dat gevoelige bestemmingen worden gerealiseerd in de directe nabijheid van omliggende bedrijven. Middels een nader onderzoek 'bedrijven en milieuzonering' zijn de overlappende cirkels onderzocht op invloed. Na het nemen van diverse constructie maatregelen, met name tegen potentiële geluidsoverlast komende van de bedrijven, is de ontwikkeling inpasbaar. In de praktijk betekent dit dat bedrijven niet beperkt worden in huidige en toekomstige bedrijfsvoering, terwijl voor de nieuwe bewoners een goede leefkwaliteit gewaarborgd is.

Het genoemde onderzoek 'bedrijven en milieuzonering d.d. 15 december 2015' is als bijlage 7 bij de toelichting opgenomen.

De regels van het bestemmingsplan zijn aangepast. Opgenomen is dat het aanbrengen van een geluidwerende erfafscheiding en het plaatselijk aanbrengen van een glazen voorzetgevel (vliesgevel) bij de bouw van het complex aangebracht moeten worden.

### *Samenvatting 7.3.*

*De panden liggen op geringe afstand van elkaar en reclamant vraagt aandacht voor de bereikbaarheid van de hulpdiensten.*

### Beoordeling

#### Ad 7.3.

Elke aanvraag om een omgevingsvergunning en dus ook de aanvraag voor het bouwen van onderhavig complex, wordt ter toetsing en advisering voorgelegd aan o.a. de Brandweer, die specifiek ook kijkt naar de bereikbaarheid bij calamiteiten etc.

### *Samenvatting 7.4.*

*De gemeente heeft meermaals aangegeven dat ze jonge kunstenaars voor Breda wil behouden en dat goede werkplekken daarbij essentieel zijn. De gemeente heeft de ambitie voor het realiseren van 150 ateliers (collegeakkoord 2010-2014) niet gehaald. Het behoud van de huidige ateliers op de onderhavige locatie is dan ook essentieel en deze moeten niet belemmerd worden door de naastgelegen geplande nieuwbouw.*

### Beoordeling

#### Ad 7.4.

Het nieuwbouwcomplex staat ons inziens het behoud van de ateliers op deze locatie niet in de weg. Over lichtinval en mogelijke beperkingen vanuit milieuoogpunt verwijzen wij naar het gestelde bij eerdere antwoorden.

## **8. De heer R. v.d. Bergh, Teteringsedijk 107**

### *Samenvatting 8.1.*

*Reclamant verwijst, net als eerder genoemde reclamanten, naar de concentratie van studentenunits binnen een straal van 1 km<sup>2</sup> en verwijst hiervoor ook naar de locaties Epelenberg, Teteringsedijk-Beverweg, Teteringsedijk 97 en de NHTV Beverweg/Mgr. Hopmanstraat.*

*De toenemende verkeersdruk en de te verwachten geluidsoverlast, maar vooral de parkeerdruk zal op de omgeving worden afgewenteld.*

*Ook wijst reclamant op de veranderingen in het leenstelsel voor studiefinanciering met daaraan gekoppeld de afname aan behoefte aan studenthuisvesting.*

### Beoordeling

#### Ad 8.1

Zie hiervoor het gestelde bij eerdere antwoorden.

### *Samenvatting 8.2.*

*Reclamant verwijst naar de verschillende plannen die de revue zijn gepasseerd voor deze locatie, van een beperkte ingreep in de bestaande bebouwing tot volledige nieuwbouw. Het (eerste) plan bestaande uit aanpassing van de bestaande bebouwing met een klein deel nieuwbouw en een aantal van maximaal 90 studenteneenheden moet opnieuw bekeken worden, dit ondervangt veel bezwaren uit de buurt.*

### Beoordeling

#### Ad 8.2.

Zie hiervoor het gestelde bij eerdere antwoorden. Vanaf het begin is sprake geweest van 130 eenheden.



### Samenvatting 8.3.

*Reclamant maakt bezwaar tegen de hoogte van het gebouw en tegen de ramen aan de oostkant ervan die allen op zijn dakterras uitkijken. Er komt een enorm woonblok op zeer korte afstand van zijn gebouw.*

### Beoordeling

Ad 8.3.

Het dakterras is gelegen aan de zuidzijde van het gebouw aansluitend op de bouwmassa van de 2<sup>e</sup> verdieping.



De nieuwbouwwoningen op de bovenste laag liggen dus ongeveer op dezelfde hoogte als het dakterras. Deze woningen hebben alleen een raam in de oostelijke gevel. Er is dus geen sprake van direct zicht op het dakterras. Dit dakterras is gelegen op een gebouw dat de functie bedrijventerrein heeft en wordt ook gebruikt voor een werkfunctie. Er wordt hier niet gewoond. Er is zowel door de oriëntatie van de nieuwbouwwoning als de bedrijfsfunctie van het naastgelegen gebouw geen sprake van een onacceptabele inbreuk op de naastliggende functie.

### Samenvatting 8.4.

*Als er al gebouwd gaat worden moeten er voldoende voorzorgsmaatregelen genomen worden in verband met heien om scheuren e.d. in zijn gebouw te voorkomen.*

### Beoordeling

Ad 8.4.

Bij het bouwen zullen er trillingsvrije boorpalen worden aangebracht.

Bij de start van het project zal bij de belendende panden een nulmeting worden uitgevoerd.

## 9. BioscienZ, t.a.v. de heer W. de Laat, Loopschansstraat 54

### Samenvatting 9.1.

*Reclamant heeft zijn bedrijf op de Goeseelsstraat 10 en valt met zijn bedrijf in milieucategorie 3.1., waarbij een afstand tot woningen hoort van 30 meter. Er zijn uitbreidingsplannen voor de naaste toekomst op de percelen Goeseelsstraat 11, 12, 13 dan wel 14, waarbij de afstand van 30 meter noodzakelijk is. Woningbouw dichtbij een bedrijventerrein is niet wenselijk en zeker niet bebouwing voor studenten. De representativiteit en uitstraling van bedrijven zal niet bevorderd worden door overlast van vuil, geluid, ongedierte, fietsen etc. Daarnaast is het voor bewoners niet prettig om in de buurt van een bedrijventerrein te wonen met hun eigenaardigheden zoals geur, vrachtvervoer geluid etc.*

### Beoordeling

Ad 9.1.

Het bedrijf van reclamant aan de de Goeseelsstraat valt in principe onder een categorie 2-typing, waardoor de invloedcirkel geen overlap kent tot over het perceel van het nieuwbouwcomplex. Het bedrijfsverzamelgebouw kent wel de mogelijkheid tot het vestigen van categorie 3.1-inrichtingen. Het nieuwbouwplan houdt rekening met deze toekomstige mogelijkheden, zodat het bedrijf in de huidige situatie, maar ook toekomstige bedrijfsmogelijkheden genoeg ruimte heeft om te kunnen groeien.



Het realiseren van een geluidscherm en het optimaal afschermen van geluid als onderdeel van de architectuur zijn de functionele maatregelen die de ruimte voor BioscienZ (en andere bedrijven) blijvend mogelijk maken.

De regels van het bestemmingsplan zijn hierop aangepast, zie ook onder beoordeling 7.2.

Het studentencomplex is afgescheiden van de rest van het bedrijventerrein aan der Goeseelsstraat en het is daarmee onwaarschijnlijk dat op het bedrijventerrein slingerende fietsen en vuil liggen.

### **10. Van Dijnsen Beheer B.V., Warmoezenierstraat 14**

#### *Samenvatting 10.1.*

*Reclamant is eigenaar van het pand Teteringsedijk 89 B t/m K waar kunstenaars een atelier hebben. Hij maakt bezwaar omdat de nieuwbouw met een hoogte van 10 meter direct grenst aan dit pand op amper 5 meter afstand. Dit zal de lichttoetreding ernstig belemmeren en juist licht is essentieel voor de kunstenaars. Gevreesd wordt dan ook voor opzegging van het gebruik van de ateliers.*

#### Beoordeling

Ad 10.1.

Voor ons oordeel over dit onderdeel verwijzen wij naar eerdere motiveringen.

#### *Samenvatting 10.2.*

*In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat de nieuwbouw ligt in een zogenaamd gemengd gebied. In het kader van de bedrijfscategorisering mag de afstand van de nieuwbouw voor studenten op 10 meter afstand van de bedrijven met een milieucategorie 2 worden gesitueerd. De afstand tussen het pand waarin de ateliers zich bevinden en de nieuwbouw is echter slechts 5 meter. De gebruiksmogelijkheden van dit pand laten een milieucategorie 2 toe, waarbij dus een afstand van 10 meter hoort.*

#### Beoordeling

Ad 10.2.

Het plan ligt inderdaad op een afstand van 5 meter tot het naastgelegen perceel. Het pand huisvest ateliers voor kunstenaars. In de praktijk kennen de activiteiten die in pandig plaatsvinden geen zware milieu-uitstraling. De relevante geluidbronnen betreffen bezoekende voertuigen die parkeren aan de westzijde van de ateliers. Het pand van reclamant zorgt zelf voor een akoestische afscherming, waardoor geen hoge geluidsniveaus te verwachten zijn op het nieuwbouwplan. Hierdoor is deze situatie zonder aanvullende milieuverkenning inpasbaar. De mogelijkheden van het pand voor toekomstige activiteiten zijn in lijn met de huidige bedrijfsvoering.

#### *Samenvatting 10.3.*

*Reclamant vreest planschade door de het beperken van de bedrijfsmogelijkheden en de vrees voor een in de toekomst onverhuurbaar pand, want licht is essentieel voor kunstenaars.*

#### Beoordeling

Ad 10.3.

Voor lichtinval wordt verwezen naar het gestelde onder 1.9.

Indien reclamant meent dat planschade ontstaat door de ontwikkeling van het bouwplan kan te zijner tijd hiertoe een verzoek bij het college worden ingediend.

### **11. De heer L. van Baalen, Tuinbouvlaan 5**

#### *Samenvatting 11.1.*

*De ladder voor duurzame verstedelijking is onjuist toegepast bij de beoordeling van de planologische mogelijkheden en de onderbouwing hiervan. Het plan overschrijdt de aangetoonde behoefte en de geplande bouwopgave. Er is geen sprake van transformatie door hergebruik van een leegstand pand, doordat bestaande bebouwing gesloopt zal worden.*



### Beoordeling

#### Ad 11.1

Zie stukje in de toelichting van het bestemmingsplan, hoofdstuk 3.1, blz. 9 en 10. Transformatie wordt hier als wenselijk aangegeven, niet als eis. In dit geval wordt het een beter en efficiënter bouwplan door sloop en nieuwbouw dan bij gebruik van de bestaande gebouwen.

#### *Samenvatting 11.2.*

*Een locatie in tweede lijn van een bebouwingslint en tegen een bedrijfsterrein aan is niet duurzaam en past niet in de directe omgeving.*

*Studentenhuisvesting in deze intensieve vorm moet eerder gepland worden op locaties nabij infrastructuur en stedelijke voorzieningen, denk aan het Gradaterrein, Via Breda etc.*

*Er zijn voldoende alternatieven beschikbaar op braakliggende locaties.*

### Beoordeling

#### Ad 11.2

De ontwikkeling van het project betreft de transformatie van een incurante bedrijfslocatie naar een woonprogramma waarvoor stedelijke vraag bestaat. Dit is een vorm van duurzaam ruimtegebruik; binnen het bestaande stedelijke gebied wordt voorzien in een stedelijke behoefte. Aan de Teteringsedijk komt woonbebouwing in de tweede lijn vaker voor, zie bijvoorbeeld de 7 woningen aan de Teteringsedijk 84 t/m 86.

Op meerdere locaties in de stad is studentenhuisvesting denkbaar, bijvoorbeeld in Via Breda, maar ook de locatie Teteringsedijk is een geschikte locatie en o.a. in het document Aanpak Kamerverhuur 2014 is deze locatie ook specifiek benoemd.

#### *Samenvatting 11.3.*

*Parkeerbehoefte voor zowel het kantoor als de studentenwoningen is onvoldoende in aantal en niet op de juiste wijze planologisch geborgd. Wat aantal betreft houdt de aangehouden parkeernorm geen rekening met de verwachting dat de woningen te zijner tijd als reguliere woningen gebruikt zullen gaan worden. Ook zal een studentencomplex relatief een groot verloop hebben met alle verhuisbewegingen die daarbij horen en is te weinig rekening gehouden met bezoekers aan het studentencomplex.*

### Beoordeling

#### Ad 11.3.

In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen voor het aantal parkeerplaatsen en dit voldoet aan het vastgestelde parkeerbeleid van de gemeente. Op deze wijze is het juist wel planologisch geborgd. Het nieuwbouwcomplex betreft alleen en specifiek studentenwoningen, met de daarbij behorende parkeernorm en gaat niet over reguliere woningen. In het complex komen studio's van 22 m<sup>2</sup> -28 m<sup>2</sup> met een woon- en slaapkamer ineen. Daarnaast wordt in de huurovereenkomst aangegeven dat de studio bedoeld is voor 1 persoon. Het campuscontract geeft de zekerheid dat het alleen en uitsluitend om studentenhuisvesting gaat.

Voor het parkeren wordt verwezen naar het gestelde bij eerdere antwoorden, waarbij van belang is dat in de toegepaste norm ook het bezoekersparkeren is opgenomen.

#### *Samenvatting 11.4*

*De geluidonderzoeken en het ontwerpbesluit ontheffing hogere grenswaarden houden onvoldoende rekening met de door reclamant verkeers- en parkeersituatie en de aanwezige en toekomstige milieucategorieën van de omliggende bedrijven.*

### Beoordeling

#### Ad 11.4.

Omliggende bedrijven hebben op basis van het vigerende bestemmingsplan nog de mogelijkheid tot het vestigen van een categorie-3 bedrijf. Het onderzoek naar milieu-categorieën is aangevuld naar aanleiding van verdere detaillering. Met name de mogelijkheden van bestaande bedrijven en toekomstige ontwikkelingen zijn nader verkend. Op basis hiervan zijn nadere maatregelen genomen om toekomstige bedrijfsvoering mogelijk te maken en tegelijkertijd een goede leefkwaliteit te garanderen voor de



bewoners. Een tweetal geluidsschermen in combinatie met architectonische maatregelen is hiervan het resultaat.

Daarnaast houdt het besluit hogere waarde rekening met de wettelijke verplichtingen, daaronder valt enkel de invloed van gezoneerde bronnen. Over de parkeernorm en de verkeersbewegingen is bij bovenstaande antwoorden al op ingegaan.

De toelichting en de regels zijn hierop aangepast, zie ook de beoordeling onder 7.2.

### **Afwegingen**

De ingediende zienswijzen geven aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen. Hiertoe zullen de verbeelding, toelichting en regels worden aangepast.

### **Juridisch**

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zal het bestemmingsplan gepubliceerd worden en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken hiertegen een beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De mogelijkheid tot het instellen van beroep blijft beperkt tot degenen die ook tegen het ontwerpbesluit zienswijzen hebben ingediend dan wel alle belanghebbenden die zich richten tegen in het plan ten opzichte van het ontwerp aangebrachte wijzigingen. Het plan treedt in werking na de terinzagetermijn van 6 weken tenzij naast beroepschriften ook verzoeken om voorlopige voorziening worden ingediend.

Indien dit het geval is, treedt het plan pas in werking nadat op die verzoeken is beslist en deze worden afgewezen.

De Crisis- en Herstelwet is op deze beroepsprocedure van toepassing.

### **Financieel**

De realisatie van de voorgenomen ontwikkeling is alleen mogelijk door aanpassing van het planologisch regime. De initiatiefnemer is financieel drager van het project. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het project en draagt geen financiële risico's voor de realisatie. De gemeente heeft met de ontwikkelaar hiertoe een overeenkomst gesloten met betrekking tot de financiële afhandeling van het plan. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt aangaande de ontwikkeling van het nieuwe complex, voorwaarden met betrekking tot de aard van de woningen (studentenhuisvesting op basis van campuscontracten) en de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet meer nodig.

### **Communicatie**

- *Communicatie tot nu toe*  
Een Breda bericht is in maart 2015 bij omwonenden verspreid en een informatieavond heeft plaatsgevonden op 15 april 2015.

- *Communicatie vanaf nu*

Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan worden gepubliceerd op de gemeentelijke website, [overheid.nl](http://overheid.nl), in de Bredase Bode en de Staatscourant en gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd.

Op grond van artikel 3.8, vierde lid, Wet ruimtelijke ordening kan het vaststellingsbesluit pas na 6 weken worden gepubliceerd, omdat de Provincie en de VROM-inspectie in de gelegenheid gesteld dienen te worden om te beoordelen of de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp in overeenstemming zijn met hun beleid. Alleen opnemen als plan gewijzigd wordt vastgesteld.

De indieners van de zienswijzen zullen schriftelijk van het besluit over het bestemmingsplan worden geïnformeerd. Reclamanten worden tevens in de gelegenheid gesteld om tijdens de vergadering van de commissie Ruimte in te spreken over de zienswijzen en zullen hiertoe schriftelijk op de hoogte worden gesteld.



Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester.

, gemeentesecretaris.

## Bijlagen

- Bestemmingsplan
- zienswijzen



De raad van de gemeente Breda;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen;  
gelet op artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. De zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. Tot de volgende wijzigingen in de regels:
  - a. In artikel 1, begripsbepalingen, toevoegen, de leden 1.29, 1.30 en 1.55 als volgt:

**1.29 geluidgevoelig object**

*Woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen, alsmede geluidsgevoelige terreinen als bedoeld in de Wet geluidhinder en in het Besluit geluidhinder*

**1.30. geluidluwe gevel**

*Een gevel die in beperkte mate door geluid wordt belast en waaraan ten minste één verblijfsruimte - met te openen delen - grenst. De gevelbelasting dient voor alle geluidsoorten aan de voorkeursgrenswaarden te voldoen.*

**1.55. vliesgevel**

*niet dragende gevel of afscheiding tussen exterieur en interieur van een gebouw, ook wel aangeduid als gordijngevel, glasgevel, voorzetgevel.*

- b. Het laten vervallen van de artikelen 4.2.2. sub c en d.
- c. Het toevoegen van artikel 4.3. specifieke bouwregels, als volgt.

*I.*

*Het bouwen van woningen en andere geluidgevoelige objecten is uitsluitend toegestaan indien:*

- a. *de gevels worden/zijn uitgevoerd als dove gevel, tenzij middels akoestisch onderzoek aangetoond wordt dat, al dan niet door afschermende bebouwing of geluidwerende voorzieningen, de geluidbelasting op de gevel lager of gelijk is aan:*
  1. *de voorkeursgrenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder of;*
  2. *de voor deze gevels of geveldelen vastgestelde hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;*
- b. *in aanvulling op het bepaalde in sub a. moet (een gedeelte van) de woning voorzien zijn van minimaal één geluidluwe gevel indien:*
  1. *uit de vastgestelde hogere waarde blijkt dat de voorkeursgrenswaarde met meer dan 5 dB wordt overschreden en/of*
  2. *er sprake is van een toepassing van een dove gevel.*

*II.*

*Om te voorkomen dat de woningen een beperking vormen voor de bestaande bedrijfsvoering en de uitbreidingsmogelijkheden van nabijgelegen bedrijven, dan wel dat voor de woningen in het plangebied in het kader van een goede ruimtelijke ordening een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden mogen de woningen enkel worden opgericht indien in het plangebied, dan wel aan de woningen de volgende (combinatie van) geluidsbeperkende voorzieningen worden gerealiseerd en/of in stand worden gehouden:*

- a. *aan de oostkant van het plangebied:*
  1. *Een geluidscherm van minimaal 37 meter lang en maximaal 2 meter hoog in/op de erfgrans aan de oostzijde van het plangebied;*



2. Een bouwkundige voorziening in de vorm van een vliesgevel;
  - b. aan de noordkant van het plangebied:
    1. Een geluidscherm van minimaal 33 meter lang en maximaal 3 meter hoog in/op de erfgrans aan de noordzijde van het plangebied, met dien verstande dat dit scherm bij een hoogte vanaf 2 meter moet worden voorzien groenblijvende beplanting aan de zijde die gericht is naar de nieuwe woningen;
    2. Een bouwkundige voorziening in de vorm van een vliesgevel;
  - c. Teneinde te voorkomen dat de woningen een beperking vormen voor de bestaande bedrijfsvoering en de uitbreidingsmogelijkheden van nabijgelegen bedrijven, dan wel dat voor de woningen in het plangebied in het kader van een goede ruimtelijke ordening een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden moet bij het toepassen van de maatregelen als bedoeld onder a. en b. worden voldaan aan het gestelde in de schema's zoals deze zijn opgenomen in bijlage 1 bij deze regels.
  - d. Het vernummen van artikel 4.3 naar 4.4.
  - e. Het toevoegen van bijlage 1 bij de regels
3. Tot de volgende wijzigingen in de toelichting:
  - a. Toevoegen bij hoofdstuk 3.3. gemeentelijk beleid

### StudentHousing@Breda / Actieplan Studentenhuisvesting 2013/2014

Gezien de groei van het aantal uitwonende studenten in Breda is door de hogescholen, de woningcorporaties en de gemeente een visie ontwikkeld, waarin o.a. is aangegeven dat in 2014 nog 1.000 studentenwoningen aan het bestand toegevoegd moeten worden, als ook om bestaande kantoorpanden te transformeren naar studentenkamers.

De ontwikkelingen zijn zodanig dat er nog een grote opgave ligt voor het realiseren van voldoende studentenhuisvesting en de voorgenomen ontwikkeling aan de Teteringsdijk 97 past geheel binnen het genoemde actieplan.

Onderhavig plan sluit aan op bovenstaand beleid door studentenhuisvesting mogelijk te maken.

- b. Hoofdstuk 5.4. milieuhinder, paragraaf **onderzoek** splitsen in 2 delen:
    1. *Huidige situatie* en 2. *Toekomstige situatie*.
- Bij 1.  *huidige situatie* toevoegen bij bestaande bedrijven:
3. *BioscienZ (Goeseelsstraat 10): categorie 2 (10 meter)*

- In zijn geheel toevoegen 2. *Toekomstige situatie* als volgt:

### 2. Toekomstige situatie

*In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bij een nieuwbouwplan enerzijds aangetoond te worden dat bestaande bedrijven in de directe omgeving door het nieuwbouwplan niet onevenredig in hun bestaande én toekomstige bedrijfsvoering worden belemmerd en anderzijds dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu voor huidige en toekomstige bewoners. In bijlage 7 is het onderzoeksrapport inzake 'onderzoek bedrijven & milieuzonering' toegevoegd.*

*Allereerst is bepaald wat op basis van het bestemmingsplan de toegelaten milieucategorieën van bedrijven zijn. Aan de westzijde van het plangebied is een verzamelgebouw met ateliers en een galerij gevestigd uit maximaal milieucategorie 2. Aan de noord- en oostzijde zijn bedrijven met maximaal milieucategorie 3.1 mogelijk. Aangezien het een 'gemengd gebied' betreft, worden de richtafstanden gehanteerd die voor een milieucategorie lager van toepassing zijn.*

*Er is een representatieve situatie bepaald. Zo bestaat er de (theoretische) mogelijkheid dat de huidige bebouwing verdwijnt en geheel nieuwe bedrijven en bedrijfsgebouwen worden gerealiseerd. Hier wordt niet vanuit gegaan, er is een reële inschatting gemaakt van ontwikkelingen op het bedrijventerrein.*



*De bedrijven aan de Goeseelsstraat zijn bedrijfsverzamelgebouwen met per gebouw acht units van 120 m<sup>2</sup>. De gebouwen hebben een hoogte van 8 meter. Iedere unit heeft standaard op de begane grond een overheaddeur met daarachter een bedrijfsruimte. Op de verdieping is kantoorruimte. De gebouwen zijn goed thermisch geïsoleerd. Er vinden geen werkzaamheden plaats op het buitenterrein. Het bedrijfsverzamelgebouw aan de Teteringsedijk 89 B t/m K bestaat uit kleine bedrijfsruimtes. Aan de kant van de toekomstige studentenwoningen is er sprake van een gesloten gevel met standaard ramen.*

### *Maatregelen*

*Geluid is de meest maatgevende mogelijke overlast vanuit de bedrijven. Berekening laat zien dat het maximaal geluidniveau overschreden wordt aan de oostkant en de noordkant van de nieuwbouw milieuzonering'. Ten aanzien van het maximale geluidniveau in de maximaal planologische situatie is de geplande nieuwbouw zonder maatregelen niet inpasbaar.*

*De mogelijke maatregelen kunnen in twee categorieën worden ingedeeld:*

- 1. Afscherpende voorzieningen; dit zijn voorzieningen op de erfgrans (afschermende muur/constructie)*
- 2. Bouwkundige voorzieningen; maatregelen aan het gebouw zelf. De voorzieningen kunnen variëren van het verlengen van de dove noordgevel tot het plaatsen van voorzetgevels/vliesgevels voor (een deel van) het gebouw.*

*Aan de oostzijde (tegenover Kwitfit) zal een scherm van 2 meter hoog geplaatst worden. Tegen de oostgevel komt een voorzet-/vliesgevel.*

*Aan de noordzijde (direct ten zuiden van de bedrijfsverzamelgebouwen) komt een scherm van 2 of 3 meter hoog. De dove noordgevel van de nieuwbouw wordt een stukje aan beide zijden verlengd en voor een deel van de studentkamers worden voorzien van een voorzet- of vliesgevel.*

- De conclusie van deze paragraaf vervangen door:

*De omliggende bedrijven vallen in de huidige situatie op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' in lage milieucategorieën (milieucategorie 2). In een toekomstige situatie, indien de bedrijven de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan maximaal gaan benutten, kan er wel hinder ontstaan. Door het nemen van afscherpende en bouwkundige voorzieningen op voorhand kan hier aan tegemoet gekomen worden. Op deze manier zijn er geen belemmeringen voor de herontwikkelingsplannen.*

c. toevoegen bijlage 7: Bedrijven en milieuzonering d.d. 15 december 2015

#### 4. Tot de volgende wijzigingen op de verbeelding:

- Het vergroten van de bestemming kantoor in noordelijke richting met circa 14 meter.
- Het verschuiven van de bouwgrans van de bestemming 'wonen' met circa 0,7 meter in oostelijke richting

5. Het bestemmingsplan Brabantpark, Teteringsedijk 97 met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2012006003-0401, zoals dat van 2 april t/m 13 mei 2015 ter inzake heeft gelegen, vast te stellen met inachtneming van hetgeen is aangegeven onder de punten 2, 3 en 4;

6. Te besluiten geen exploitatieplan voor dit gebied vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van ~~4 februari~~ <sup>3 maart</sup> 2016

, voorzitter.

, griffier.