

Study Studio Park Breda Alpha B.V.
T.a.v. Dhr. J.P. van der Meijs
Lannerstraat 14
5011 ET Tilburg

Stadskantoor
Claudius Prinsenlaan 10
Postbus 90156, 4800 RH Breda
Telefoon 14 076
Fax (076) 529 32 39
Email contact@breda.nl

Bereikbaarheid
Vanaf Breda CS: 10 minuten lopen,
Buslijnen: 8, 11, 12, 131, 401

Uw brief	Datum 9 februari 2015	Ons kenmerk 2013/2245
Onderwerp Definitief besluit omgevingsvergunning	Telefoon 14 076	Bijlagen -

Geachte Van der Meijs,

Uw aanvraag

Op 18 oktober 2013 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van 224 studenten wooneenheden met bijbehorende bijgebouwen op de locatie Rat Verleghstraat Breda kadastraal bekend als gemeente Breda, sectie F, nummer 2043. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer 2013/2245.

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 zoals vermeld op de tekeningenlijst 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:

1. Bouwen
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

Geldigheid vergunning

Wij verlenen de vergunning voor onbepaalde tijd.

De procedure

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

- Bouwen aan artikel 2.10 van de Wabo;
- 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).

Uw aanvraag voldoet aan de vereisten.

Tevens hebben wij de op 12 juni 2014 ingekomen aangepaste stukken betrokken bij dit besluit.

Verklaring van geen bedenkingen

Het Bor of een bijzondere wet wijst bepaalde categorieën aanvragen aan waarvoor wij pas een omgevingsvergunning kunnen verlenen, nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat er geen bedenkingen tegen zijn (artikel 2.27 Wabo).

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

1. Overwegingen

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

- Het bouwperceel ligt in een gebied waarvoor het bestemmingsplan Steenakker 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 17 december 2013 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.

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

2. Voorschriften

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

Algemene voorschriften

- U dient te bouwen overeenkomstig het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening 2007.
- U dient de noordoostgevel van het noordoostelijk bouwvlak uit te voeren met een dove gevel, bedoeld in artikel 1b, lid 4 Wet geluidhinder, op alle verdiepingen.
- U dient de zonnecollectoren op het dak onder een hoek tussen de 30 en 40 graden uit te voeren.

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.

Voorwaarden constructieve veiligheid:

- Voor deze bouwvergunning geldt dat de aanvrager schriftelijk voor aanvang van de werkzaamheden een coördinerende constructeur dient aan te wijzen op grond van het besluit tot het vaststellen van beleidsregels tot waarborging van de constructieve veiligheid bij bouwwerkzaamheden binnen de gemeente Breda;
- In de funderingsconstructie worden prefab heipalen toegepast. Deze moeten worden uitgevoerd conform de BRL 2357 "Prefab heien". Tijdens de uitvoering van de paalfundering moet onafhankelijk dagelijks deskundig heitoezicht aanwezig zijn. Het heitoezicht dient te voldoen aan de CUR aanbeveling 114 : "Toezicht op de realisatie van paalfunderingen";
- Ten behoeve van het heiwerk dient een bouwveiligheidsplan of werkplan te worden ingediend, volgens artikel 2.4, onder a. van de Regeling omgevingsrecht (MOR) waarin de maatregelen welke getroffen worden om trillingsschade, -hinder tijdens en zettingen door de heiwerkzaamheden te beperken zijn opgenomen. Inclusief een overeenstemming met pro-rail omtrent de heiwerkzaamheden;
- Ter plaatsen van de onderdoorgang van de lunetstraat is naar alle waarschijnlijkheid een waterkerende vlies (polderconstructie) aangebracht onder de onderdoorgang aangebracht. Graag aantonen dat de vliesconstructie niet door het inbrengen van de prefab heipalen wordt beschadigd.;
- De brandwerendheid van de hoofdconstructie dient te voldoen aan de op tekening gestelde eisen; De brandwerendheid dient vooraf aangetoond te worden door detaillering en eventuele berekeningen;

- Voor elk van de onderstaande werkzaamheden dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang van deze werkzaamheden de volgende stukken in 2-voud ter goedkeuring van de gemeente Breda te worden ingediend. Deze stukken dienen te voldoen aan het gestelde in de Regeling omgevingsrecht (MOR):
 - Definitief palenplan inclusief paalberekening en paalwapening;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de funderingsconstructie, inclusief detaillering en wapening;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de prefab betonconstructie- onderdelen, inclusief detaillering en wapening;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de staalconstructies, inclusief detaillering;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van alle verbindingen tussen verschillende constructieonderdelen;
 - Detailberekeningen en tekeningen van alle overige constructie onderdelen;
 - Definitieve berekeningen en tekeningen van de wateraccumulatie van de dakconstructie inclusief de detaillering van de overstortvoorzieningen;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de vloerafscheidingen (leuningen, relingen e.d.), inclusief detaillering.

Voorwaarden Brandveiligheid:

Uiterlijk binnen een termijn van drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling worden de volgende gegevens overlegd dan wel de voorzieningen getroffen:

Artikel 2.10 lid 2 Van de bouwconstructie met een brandwerendheid met betrekking tot bezwijken dient aangetoond te worden dat deze constructie ten minste 90 minuten in stand blijft.

Artikel 2.56 lid 1 Van de toegepaste materialen dient een erkende kwaliteitsverklaring of beproevingsrapport te worden overlegd waaruit blijkt dat de materialen voldoen aan de van toepassing zijnde brandklasse en rookklasse.

Artikel 2.66 lid 1 Van de toegepaste materialen dient een erkende kwaliteitsverklaring of beproevingsrapport te worden overlegd waaruit blijkt dat de materialen voldoen aan de van toepassing zijnde brandklasse en rookklasse.

Artikel 2.84 lid 1 De brandwerendheid tussen de woningen en de fietsenstalling dient ten minste 60 minuten te zijn.

Artikel 2.84 lid 1 Van scheidingsconstructies met een brandwerendheid van 60 minuten dient een erkende kwaliteitsverklaring of een beproevingsrapport te worden overlegd waaruit blijkt dat de brandwerendheid van het betreffende bouwdeel bepaald volgens NEN 6069 ten minste 60 minuten bedraagt.

Externe veiligheid

De woningen aan de spoorzijde dienen te voldoen aan:

1. Ter plaatse van de woningtoegangen dient over de hele hoogte van de galerij een hittewering met een weerstand van ten minste 15 kW/m² te worden aangebracht. De hittewering dient aan beide zijden van de deur ten minste 100 mm. uit te steken;
2. De borstwering van de galerij tussen bij punt 1 genoemde hitteweringen dient te minste 1,2 meter hoog te zijn ten opzichte van het beloopbaar oppervlak en uitgevoerd te zijn met een weerstand van ten minste 15 kW/m²;

De bewoners van alle woningen dienen middels de huurovereenkomst op de hoogte worden gebracht van de risico's van het wonen aan het spoor en de veiligheidsmaatregelen die hiervoor van belang zijn.

Verder wordt aandacht gevraagd voor het volgende:

- Brandveiligheidsinstallaties en installaties die de brandveiligheid kunnen beïnvloeden moeten worden uitgevoerd overeenkomstig het gestelde in het handboek 'Brandveiligheidsinstallaties' uitgave november 2012 van Brandweer Nederland.
- Doorvoeringen door brandwerende scheidingsconstructies worden geacht te voldoen wanneer de brandwerende afwerking wordt gerealiseerd overeenkomstig de publicatie 'Brandveilige doorvoeringen' , uitgave oktober 2010 van Brandweer Nederland.
- Ten aanzien van de bereikbaarheid en bluswatervoorziening kan gebruik gemaakt worden van de Handleiding "Bluswatervoorziening en bereikbaarheid" , uitgave november 2012 van de Brandweer Nederland.

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 perceel is gelegen binnen het gebied waarop bestemmingsplan 'Steenakker' van toepassing is.
- Het perceel heeft hierin de bestemming 'Kantoor' en dubbelbestemming 'Waarde archeologie'.
- Het gewenste bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat in artikel 9 en 16 onder andere is bepaald dat de gronden zijn bestemd voor kantoren, er binnen het bouwvlak gebouwd dient te worden en er op de tot Waarde archeologie bestemde gronden niet mag worden gebouwd. Het bouwplan voldoet hier niet aan omdat, omdat er 224 studenten wooneenheden worden gerealiseerd, deels buiten het bouwvlak.
- Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a., onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bestemmingsplan 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.
- Gelet op de ruimtelijke onderbouwing 'Studentenhuisvesting Study Studio Park Lunetstraat/ Rat Verlegstraat Breda' d.d. 9 oktober 2013, waarin wordt aangegeven dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, zijn wij van mening dat wij de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan kunnen verlenen.

Ter inzage legging

Het ontwerpbesluit heeft na publicatie op de website www.breda.nl met uw aanvraag en de bijlagen ter inzage gelegen van 24 december 2013 tot en met 3 februari 2014. Een ieder kon tijdens deze periode een zienswijze of advies over de ontwerpbeschikking indienen bij Gemeente Breda, Stadskantoor, Claudius Prinsenlaan 10, 4811 DJ Breda.

Tijdens de termijn van tervisielegging zijn zienswijzen ingekomen van:

1. A. Franken-Wouters, Kwakkelhutstraat 50,
2. J. Broijl en E. Blom, Kwakkelhutstraat 55
3. P.J.H.J. Claassens, Kwakkelhutstraat 57
4. A.J. Kerremans, Kwakkelhutstraat 64
5. F.A.C. Schellekens, Kwakkelhutstraat 66
6. Dhr./Mevr. Van den Muyzenberg, Kwakkelhutstraat 70
7. M. Vissers, Kwakkelhutstraat 74
8. T. van Zandvoort, Kwakkelhutstraat 76
9. C. Maes-Adriaensen, Spoorbaanstraat 13
10. M.A. Jesus Ortega, Spoorbaanstraat 14
11. Fam. Pedersen, Spoorbaanstraat 17
12. C. Santbergen, Spoorbaanstraat 18
13. M. Mathijssen, Spoorbaanstraat 19
14. P.A.A. van Brink-van Berkom, Spoorbaanstraat 20
15. R. Besseling, Elsstraat 67
16. R. Looijmans en P. Claus, Elsstraat 71
17. P. Jansen, Elsstraat 77
18. T. van Gurp, Elsstraat 79
19. J. Willemen, Elsstraat 81
20. J. Goedknegt, Elsstraat 86
21. T. van Zundert, Elsstraat 88
22. Dhr./mevr. Jansen, Elsstraat 92
23. Stolwerk, Zoete Inval en Valveeken, vertegenwoordigd door Wematech
24. Stichting Wijkraad Tuinzigt-Westerpark, Postbus 2194.

Beoordeling zienswijzen

De zienswijzen zijn samengevat en van een beoordeling voorzien en tenslotte is een conclusie getrokken met betrekking tot de behandeling van de zienswijzen. Indien niet alle onderdelen van de zienswijzen in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen.

Zienswijzen, 1 t/m 10, 12, 14 en 22, bewoners Kwakkelhutstraat/Spoorbaanstraat/Elsstraat

Deze zienswijzen zijn identiek en zullen als één zienswijze behandeld worden.

Samenvatting 1.1.

De behoefte aan studentenhuysvesting wordt niet aangetoond. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze houdt in dat een motiveringseis nodig is inzake een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, om aan te tonen dat de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

Bij elke nieuwe ontwikkeling moet gemotiveerd worden dat er behoefte is aan deze ontwikkeling.

In de ruimtelijke onderbouwing is niet aangegeven dat er behoefte is aan de bouw van 224 studentenwoningen in het duurdere segment en de ruimtelijke onderbouwing voldoet dan ook niet aan de genoemde ladder. Hierdoor is er geen sprake van een "goede ruimtelijke ordening".

Aangegeven wordt dat de huurprijs circa € 530,-- bedraagt en een dergelijke huurprijs is niet reëel voor de doelgroep studenten.

Beoordeling

Ad 1.1.

Het ingediende verzoek sluit aan bij het actieplan studentenhuysvesting@Breda, zoals dit in mei 2013 door de raad is vastgesteld. Dit actieplan heeft als doel verruiming van de markt voor studentenhuysvesting met 600 eenheden in 2013-2014. Dit aantal is gebaseerd op de te verwachten sloop (200-300) van studenteneenheden en de minimale groei van het aantal studenteneenheden (150) per jaar. In 2013 is slechts een geringe hoeveelheid studenteneenheden vergund (deels inmiddels in aanbouw), waardoor de nadruk ligt op realisatie in 2014. Zoals al is aangegeven is de behoefte aan studentenwoningen in de stad nog onverminderd groot. In de vergadering van de gemeenteraad van januari 2014 is nog besloten om voor de periode 2014-2018 in te zetten op het realiseren van 1000 extra studentenkamers.

De door reclamanten genoemde "ladder van duurzame verstedelijking" is als motiveringseis opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze is bedoeld als hulpmiddel voor een zorgvuldige afweging en voor transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten.

In de ruimtelijke onderbouwing is de noodzaak en ambitie tot het realiseren van studenteneenheden aangegeven. In hoofdstuk 3.3, gemeentelijk beleid, wordt o.a. verwezen naar de vastgestelde Structuurvisie 2030, waarin Breda is genoemd als o.a. onderwijsstad. De ontwikkeling van de locatie Lunetstraat/Rat Verlegstraat sluit aan bij de genoemde kernwaarde "Breda onderwijsstad".

In paragraaf 3.3.2., in de Woonvisie 'Wonen in een dynamische tijd', door de raad vastgesteld in december 2013, wordt o.a. ook ingegaan op de ambitie van "Breda als internationale onderwijsstad", waarbij een opgave tot het realiseren van 1000 studenteneenheden uitgangspunt is.

Ten aanzien van de door reclamanten aangegeven huurprijs voor deze eenheden kan het volgende worden medegedeeld.

De te verwachten (kale)huurprijs per eenheid ligt onder de huurtoeslaggrens; dit houdt in dat studenten voor huurtoeslag in aanmerking komen. Hierdoor zullen deze eenheden voor studenten betaalbaar en dus bereikbaar zijn en tevens ontstaat er een goede prijs/kwaliteitsverhouding.

Samenvatting 1.2.

Alternatieven zijn niet of onvoldoende onderzocht. In Breda komen veel leegstaande kantoorgebouwen voor, vaak dicht bij de hogeschool gelegen dan het onderhavige project. Gewezen wordt op de door het college vastgestelde notitie "Wonen in kantoren", waarbij het belang van kantorentransformatie naar (met name studenten)huysvesting van belang is. In de ruimtelijke onderbouwing wordt niet aangegeven hoe dit is meegewogen en afgewogen.

Medewerking aan dit project verergert de leegstandsproblematiek en impliceert dat het college het voornoemde beleid niet stimuleert. U zult mogelijk wijzen op de hoge kosten die transformatie van leegstaande panden met zich zullen meebrengen, maar met een hoge huurprijs die voor dit project voor de woningen wordt gevraagd, moet het ook interessant zijn voor transformatie van leegstaande gebouwen.

Beoordeling

Ad 1.2.

Er zijn door het college diverse principebesluiten genomen om bestaand (leegstaand) vastgoed om te zetten in studentenhuysvesting.

Zoals hierboven reeds aangegeven, heeft dit tot op heden niet gezorgd voor voldoende ontwikkeling van studentenhuysvesting. In het actieplan Studentenhuysvesting is aangegeven dat huysvesting zowel in nieuwbouw of bij voorkeur in bestaande bouw gerealiseerd kan worden. Omdat in de bestaande bouw tot nu toe weinig progressie is, is besloten om aan deze nieuwe bouwontwikkeling mee te werken.

De notitie "Wonen in kantoren", waar reclamanten naar verwijzen, is een notitie geweest specifiek opgesteld voor en gericht op een project gelegen aan de Tramsingel. De notitie is vervolgens ingehaald door het eerder genoemde actieplan studentenhuysvesting.

De veronderstelling dat een hoge huurprijs een transformatie van leegstaande panden kan versnellen, kunnen wij in dit geval niet onderschrijven. Over het algemeen is transformatie van bestaande bebouwing naar studenteenheden kostbaar.

Samenvatting 1.3.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt nergens aangegeven hoe er gewaarborgd wordt dat er alleen voor studenten gebouwd gaat worden. In de omgevingsvergunning moet dit vastgelegd worden.

Beoordeling

Ad 1.3.

Tussen de ontwikkelaar en de gemeente Breda is een samenwerkingsovereenkomst gesloten en hierin is bepaald dat de campus uitsluitend bewoond mag worden door studenten. In deze overeenkomst is o.a. bepaald wie als student wordt aangemerkt waarbij is aangesloten bij wettelijke bepalingen hieromtrent. Zo moet de toekomstige huurder o.a. ingeschreven zijn als student bij een mbo/hbo-instelling of bij een universiteit.

Dit hoeft overigens niet in de omgevingsvergunning te worden vastgelegd, aangezien die vergunning alleen ziet op het bouwen van het complex. Door de overeenkomst is een en ander privaatrechtelijk vastgelegd.

Zienswijzen 16, R. Looijmans en P. Claus

Deze zienswijze is mede ondertekend door bewoners Spoorbaanstraat/Elsstraat/Kwakkelhutstraat, genoemd onder de nummers 3, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22

De nummers 3, 10, 12, 14 en 22 hebben ook een eigen zienswijze ingediend.

De zienswijzen zullen als één zienswijze behandeld worden.

Samenvatting 16.1.

Het complex, dat 12 meter hoog wordt, moet voorzien worden van een "dove gevel" en er moet een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde verleend worden. Niet staat aangegeven hoever het complex van het spoor af ligt; op basis van de tekening wordt ingeschat dat dit circa 25-30 meter bedraagt. Dit is een afstand waarbij het geluidsniveau erg hoog is. Niet gesproken wordt over de gevolgen van weerskaatsing van het spoorgeluid van de "dove gevel" van het complex. Gezien de hoge akoestische waarden die op deze "dove gevel" berekend zijn, is het redelijkerwijs te verwachten dat de weerskaatsing van geluid tot extra geluidsoverlast aan de andere zijde van het spoor leidt. En deze verhoging van het geluidsniveau – door weerskaatsing van het spoorlawaaï tegen een dichte muur van 12 meter hoog en ongeveer 80 meter lang – is zeer ongewenst en gaat in tegen wettelijke normen. Hoe wordt de toename van de geluidshinder tegengegaan?

Beoordeling

Ad 16.1.

Ten behoeve van het project is een akoestisch onderzoek opgesteld in oktober 2013. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is dit onderzoek in april 2014 aangevuld met een passage over reflectie van het geluid.

In het onderzoek is een nadere verkenning uitgevoerd naar de effecten van de ontwikkeling op de bestaande omgeving. Hierbij is de reflectie van het gebouw doorgerekend. Als resultaat wordt een maximale theoretische verhoging berekend van 0,6 dB zonder maatregelen. In het akoestisch onderzoek zijn vervolgens maatregelen onderzocht om de reflectie te verminderen of te voorkomen. Uitgangspunt hierbij is effectiviteit en financiële haalbaarheid. Hieruit blijken maatregelen ter bevordering van absorptie uitvoerbaar.

Met inachtneming van absorptiemaatregelen wordt een maximale verhoging berekend van 0,3 dB. In deze situatie is er geen sprake van een wettelijke regeling dat een maximale waarde voor bestaande woningen handhaaft, maar moet er sprake zijn van een 'goede ruimtelijke ordening' in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Met het in kaart brengen van effecten, verkennen van de mogelijkheden om maatregelen te nemen en het daadwerkelijk toepassen van de maatregelen is maximaal ingezet op optimale inpassing van het bouwplan in de bestaande omgeving. Op basis hiervan is sprake van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Tijdens een bijeenkomst op het Stads kantoor op 26 maart 2014 werd verzocht om gebruik te maken van geluidmetingen in plaats van geluidberekeningen. Onderstaand wordt de keuze van berekenen verder toegelicht. De verkenningen die plaatsvinden in het kader van een ruimtelijke procedure zijn vooral bedoeld om de fysieke inpasbaarheid vooraf te kunnen beoordelen. Het rekenmodel is hiervoor het meest geschikt, omdat in de periode voorafgaand aan realisatie in kaart wordt gebracht wat het effect is van het plan op de omgeving. Het is hierdoor mogelijk om maatregelen te nemen in het stedenbouwkundig plan en de architectuur. Bij het verrichten van metingen wordt een belangrijk gedeelte van de ruimtelijke procedure als risicodragend achteraf pas beoordeeld. Dit leidt tot forse extra kosten en een verhoogd risicoprofiel, indien uit de metingen naar voren zou komen dat extra maatregelen nodig

zouden zijn. Daarnaast conflicteert het met de verplichtingen die er zijn in het kader van de Wro, zijnde een deugdelijke verkenning van de effecten *voorafgaand* aan realisatie.

Tenslotte is het van belang te realiseren dat een meting een onnauwkeurigheid kent die groter is dan de theoretische toename in geluid door reflecties. Factoren die gecorrigeerd moeten worden zijn bijvoorbeeld: meteo-omstandigheden, omgevingsgeluid, representatief aantal treinen in de meetsessie die voldoen aan de uitgangspunten in het akoestisch spoorboekje en niet in de laatste plaats de onnauwkeurigheid van het meetinstrument zelf. De resultaten van een geluidmeting zullen leiden tot een niet gestroomlijnde discussie over de akoestische bijdrage van het bouwplan versus de

meetonnauwkeurigheid. In de praktijk zal dus voornamelijk de focus liggen op de bruikbaarheid van de geluidmeting op het moment dat er een significant verschil ontstaat. Een rekenmodel, zoals door de ontwikkelaar gehanteerd, met landelijke vastgestelde uitgangspunten, zorgt voor een veel scherpere discussie op de inhoud. Ook voorkomt het tegelijkertijd een risico naar de toekomst, waarmee het in overeenstemming is met de Wet ruimtelijke ordening.

In het verlengde van de discussie over meten versus rekenen is het technisch een complexe opgave om zuiver en afdoende nauwkeurige controlemetingen uit te voeren om achteraf de validiteit van de berekeningen te toetsen. Het initiële verschil tussen de twee situaties (autonoom versus inachtneming plan) is slechts 0,6 dB en valt hiermee ruim binnen de meetonnauwkeurigheid (zie boven nogmaals voor de invloedsfactoren). Er wordt feitelijk niets aangetoond met een geluidmeting en deze kan dan ook niet worden gebruikt als argument in een juridische procedure.

Samenvatting 16.2.

Onlangs is bekend geworden dat tussen 2016 en 2022 het goederenvervoer over het spoor door Breda aanzienlijk zal toenemen door werkzaamheden aan het Betuwetracé in Duitsland en juist goederenvervoer zorgt voor ernstige geluidhinder. Er zullen maatregelen getroffen moeten worden.

Beoordeling

Ad 16.2.

De toename van geluid door de spoorwerkzaamheden in de periode tussen 2016 en 2022 vormt geen onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing voor deze ontwikkeling. Ongeacht de relevantie van de spoorwerkzaamheden wordt onderstaand de stand van zaken over de werkzaamheden nader toegelicht. Tijdens de genoemde periode zal een gedeelte van het goederenvervoer uit Duitsland over de Brabantroute rijden, omdat de Betuwelijn geen maximale capaciteit kan verwerken. Dit zal leiden tot een hoger aantal wagons per uur dat Breda passeert, met zoals het er nu uitziet, een piek in het jaar 2016. De exacte dienstregeling is nog niet helder, de verwachting is dat in de loop van 2014 hierover meer duidelijk wordt. In principe wordt de basis van de toename gevormd door het geluidproductieplafond, dat een bepaalde werkruimte heeft om dergelijke werkzaamheden te kunnen toestaan. Onder bepaalde voorwaarden kan tijdelijk (in de regel 5 jaar) worden afgeweken van deze geluidproductieplafonds. Of dit noodzakelijk is, moet nog blijken.

Samenvatting 16.3

Reclamanten verzoeken een akoestisch onderzoek uit te voeren naar de gevolgen van de weerkaatsing van het studentencomplex op de geluidsoverlast voor de woningen aan de andere zijde van het spoor. In deze berekeningen moet het goederenvervoer vanaf 2016 tot 2022 meegenomen worden.

Iedere toename van geluid is voor de bewoners van de genoemde straten namelijk onacceptabel.

Beoordeling

Ad 16.3.

De reflectie, zoals door reclamant wordt aangehaald, is doorgerekend op effect en uitgebreid behandeld in het akoestisch onderzoek. Hierbij wordt als uitgangspunt gebruikt het "geluidproductieplafond", welke in principe 1,5 dB hoger is dan wat er daadwerkelijk rijdt op het spoor (zo'n 40% extra goederenverkeer ten opzichte van huidig). In de praktijk zal voor een groot gedeelte dus al rekening gehouden zijn met de werkzaamheden in Duitsland door de standaard rekenmethodiek in het geluidmodel. In het geval dat de geluidproductieplafonds niet genoeg ruimte bieden voor de werkzaamheden, zal het ministerie van I&M hiervoor verantwoording moeten afleggen. In de ruimtelijke onderbouwing voor dit plan is er geen verantwoordingsplicht voor een dergelijke tijdelijke afwijking van geluidproductieplafonds.

Zienswijzen 23, Stolwerk

Samenvatting 23.1.

Reclamant geeft aan dat zij door de nieuwbouw van het complex zal worden geschaad in haar huidige en toekomstige bedrijfsvoering.

Op minder dan 50 meter ten zuidwesten van Stolwerk zullen (geluids)gevoelige ruimten worden gerealiseerd. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat enkel een onderzoek is uitgevoerd naar de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Als gevolg hiervan moet een ontheffing van de voorkeursgrenswaarden worden verleend. Er is echter geen rekening gehouden met de omliggende bedrijven, zoals het bedrijf van reclamant.

In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat reclamants bedrijf op een afstand van circa 100 meter ligt en dat is ruim buiten de richtafstand van 50 meter conform de VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (het zogenaamde "groene boekje").

Dit is echter onjuist, het bedrijf ligt wel degelijk binnen een afstand van 50 meter. Daarnaast is de oppervlakte van het totale bedrijf ongeveer 4.8 hectare, zodat op grond van de genoemde VNG publicatie in beginsel een hindercirkel van 100 meter geldt.

Er wordt derhalve niet voldaan aan de voorkeursafstand. Bij overlapping van hindercirkels moet nagegaan worden wat de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten zijn en daarmee kunnen de hindercontouren inzichtelijk gemaakt worden en dit is niet geschiedt.

In de vigerende omgevingsvergunning voor het bedrijf Stolwerk, zijn geluidvoorschriften opgenomen en deze beschrijven en reguleren de geluidbelasting die het bedrijf mag veroorzaken ter plaatse van geluidgevoelige objecten. Deze vergunning is verleend op basis van het feit dat geluidgevoelige objecten liggen op een afstand van 100 meter en door het onderhavige project, dat komt te liggen op een afstand van 50 meter, wordt het bedrijf geschaad in de bedrijfsuitoefening en haar geluidruimte.

Het bedrijf heeft zelf onderzoek verricht en het blijkt dat, gezien de berekende geluidbelasting, de toekomstige bewoners van het complex geluidhinder zullen ondervinden als gevolg van de bedrijfsvoering van Stolwerk. Op het moment dat het bedrijf een nieuwe vergunning zou moeten aanvragen, kan gezien de afstand van 50 meter van het nieuwbouwcomplex, niet meer voldaan worden aan de voorkeursgrenswaarde uit de Handreiking Vergunningverlening en Industrielawaai, die als onderlegger bij de toetsing wordt gebruikt.

De conclusie uit de ruimtelijke onderbouwing (pagina 20) dat het bedrijf niet wordt belemmerd in haar functioneren, is derhalve onjuist. Als de bestaande bedrijfsvoering reeds wordt belemmerd, zal dit ook voor haar toekomstige activiteiten gaan gelden.

Beoordeling

Ad 23.1.

De uitgangspunten uit het "groene boekje" zijn indicatieve afstanden en geven een te verwachten invloedsgebied van een bepaald type inrichting.

Op basis van de te verwachten invloed van Stolwerk is een aanvullende maatregel genomen om geen beperkingen op te leggen aan de vergunninghouder en tegelijkertijd te voldoen aan de milieuwetgeving. De gehele gevel aan de Lunetstraat wordt als "dove gevel" uitgevoerd, wat betekent dat er geen toetsing plaatsvindt in het kader van Wm-procedures op deze gevels. Met inachtneming van deze dove gevel zal Stolwerk niet belemmerd zijn in de bedrijfsvoering door de ontwikkeling, enkel daar worden relevante niveaus verwacht. In de praktijk zal de dove gevel vorm krijgen door realisatie van een niet geluidgevoelige, afsluitbare hal aan de Lunetzijde, welke de buitengevel scheidt van het woongedeelte. Deze oplossing biedt afdoende juridische zekerheid voor Stolwerk en wordt getoetst in de omgevingsvergunning.

Samenvatting 23.2.

Er wordt geen rekening gehouden met de bedrijfsactiviteiten die op grond van het huidige bestemmingsplan "Steenakker" mogen worden ontplooid op in bezit zijnde percelen. Reclamant wordt daardoor beperkt in haar mogelijkheden tot verkopen of verhuren van deze percelen. Het bestemmingsplan laat de vestiging van een categorie-3 bedrijf toe, maar door het nieuwbouwcomplex op minder dan 100 meter is het niet zeker dat er in de toekomst ook categorie 3.2 bedrijven (het huidige schrootbedrijf is een categorie-3.2. bedrijf) gevestigd kunnen worden.

De ruimtelijke onderbouwing gaat niet in op bovengenoemde aspecten en is derhalve onzorgvuldig en onvolledig.

Beoordeling

Ad 23.2.

Aan de noordoostzijde van de Lunetstraat liggen de percelen kadastraal genummerd BDAOOF 1905 en BDA00F 1500. Perceel 1500 is geen eigendom van reclamant en wij gaan er vanuit dat de zienswijze dan ook geen betrekking heeft op dit perceel.

De afstand van de perceelsgrens van reclamant tot aan de dichtstbijzijnde gevel van het nieuwbouwcomplex bedraagt circa 82 meter en wordt gescheiden door de (druke) Lunetstraat.

Het is juist dat dit binnen de door reclamant genoemde afstand van 100 meter ligt.

Echter is de 100 meter, zoals die in het reeds eerder genoemde "groene boekje" is aangegeven een richtafstand.

In bestaande situaties, zoals hier van toepassing voor reclamant, wordt gekeken naar de rechten uit de verleende milieuvergunning. Door het nemen van maatregelen bij het nieuwbouwcomplex, het realiseren van de reeds eerder genoemde dove gevel, zal reclamant niet in zijn bedrijfsvoering worden belemmerd.

Door deze extra maatregel aan de Lunetstraat kan een categorie 3-inrichting zich vestigen danwel gehandhaafd blijven op grond van geluidregelgeving. Er vindt immers geen toetsing meer plaats op deze gevels. Overige milieuprojecten zullen getoetst moeten worden indien een bedrijf zich wil vestigen op deze locatie.

Bij de ontwikkeling van een nieuw project moet zoveel als mogelijk rekening worden gehouden met toekomstige ontwikkelingen bij naastgelegen percelen. Echter er zijn bij ons geen toekomstige ontwikkelingen bekend en hoeven geen andere maatregelen genomen te worden.

Samenvatting 23.3.

Het nieuwbouwcomplex voldoet niet aan de eisen van een acceptabel woon- en leefklimaat, dat als uitgangspunt moet worden gehanteerd in de ruimtelijke ordening.

Uit het geluidsrapport, dat als bijlage bij de ruimtelijke ordening is gevoegd, blijkt dat de gecumuleerde geluidsbelasting vanwege weg- en railverkeer ter plaatse van de noordoostgevels 63 - 64 dB(A) bedraagt.

Bij deze berekening is echter de geluidsbelasting die optreedt vanwege de omliggende bedrijven, buiten beschouwing gelaten.

Berekend is dat voor het nieuwbouwcomplex de geluidbelasting 57 dB(A) bedraagt, maar gezien het bovenstaande is dit onjuist en het is daarom aannemelijk dat de toekomstige bewoners geluidhinder zullen ondervinden. De door Stolwerk aangegeven geluidbelasting van 63 – 64 dB(A) zal leiden tot een zeer slecht woon- en leefklimaat.

Beoordeling

Ad 23.3.

In de zienswijze worden enkele begrippen door elkaar gebruikt, waardoor voor reclamant verwarring ontstaat. Er zijn enkele zaken die onderscheiden moeten worden;

a. toetsingswaarde: de geluidsbelasting van een individuele bron die getoetst wordt aan grenswaarden uit de Wet geluidhinder; 57 dB is hier de gehanteerde toetsingswaarde.

b. dove gevel: een uitwendige scheidingsconstructie zonder te openen delen, of waarbij een afsluitbare hal de scheiding vormt tussen de buitengevel en een woonvertrek. Dit soort gevels worden uitgesloten van toetsing. De waarde van 63-64 dB, die reclamant noemt, is ter plaatse van deze dove gevel berekend maar is dus geen toetsingswaarde (zie onderdeel a).

c. Cumulatieve geluidbelasting: deze waarde is een optelsom van alle verschillende bronnen samen en geeft inzicht in de akoestisch kwaliteit van het plan. De bijdrage van de bedrijven is van ondergeschikt belang, omdat deze waarde meer dan 15 dB lager is dan wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai. Het volstaat dus enkel de laatstgenoemde bronnen bij elkaar op te tellen en als basis te gebruiken voor de verantwoording.

Met inachtneming van bovenstaande begrippen heeft het akoestisch onderzoek afdoende informatie gegeven over het woon- en leefklimaat, waarbij aanvullend wordt opgemerkt dat de akoestische leefkwaliteit vooral aan de binnenzijde van het plan is gelegen; de toegangspoorten zijn automatisch sluitend en houden dan ook de invloed van akoestische bronnen buiten. Als zodanig menen wij dat er sprake is van een goed leefklimaat. Parallel aan deze procedure is een Hogere Grenswaardebesluit in voorbereiding, waarin specifiek wordt ingegaan op deze overwegingen.

Zienswijze 24, Stichting Wijkraad Tuinzigt-Westerpark

Samenvatting 24.1.

De wijkraad geeft aan dat niet duidelijk of voldoende onderzocht is of in de vele leegstaande kantoorpanden studentenhuysvesting is te realiseren.

Beoordeling

Ad 24.1.

Voor onze beoordeling over dit onderdeel verwijzen wij naar het gestelde onder beoordeling 1.1 en 1.2.

Samenvatting 24.2

De wijkraad wil garanties dat het complex alleen door studenten bewoond zal worden. Hoe wordt dit gehandhaafd nadat een student zijn studie heeft beëindigd?

Beoordeling

Ad 24.2.

Voor onze beoordeling over dit onderdeel verwijzen wij naar het gestelde onder beoordeling 1.

Afwegingen

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en ons oordeel hieromtrent en onder afweging van het belang van aanvrager enerzijds en de belangen van reclamanten anderzijds, trekken wij de conclusie dat de ingediende zienswijzen niet hebben geleid tot het niet afgeven van de verklaring van geen bedenkingen. De zienswijzen hebben wel aanleiding gegeven tot aanpassing van het plan ten aanzien van het realiseren van een dove gevel.

De zienswijzen zijn dan ook deels gegrond en voor het overige ongegrond.

Verklaring van geen bedenking

De raad heeft op 5 februari 2015 derhalve de verklaring van geen bedenkingen afgegeven en vervolgens is het college bevoegd de omgevingsvergunning te verlenen.

Een omgevingsvergunning is onderhevig aan beroep.



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 12 februari 2015.

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 de website www.breda.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 ons besluit? Dan kunt u terecht bij uw contactpersoon, dhr. B.L.A. van Ooijen. U bereikt hem op maandag t/m vrijdag van 09.00 tot 12.00 uur en van 14.00 tot 16.00 uur op telefoonnummer (076) 529 91 64 of via e-mail: bla.van.ooijen@breda.nl. Houdt u het registratienummer van de aanvraag bij de hand. Dat is 2013/2245.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders

Procescoördinator C
B.L.A. van Ooijen

Tekening- en berekeninglijst behorende bij besluit 2013/2245

Tekeningnummer	bestandsnaam	laatste wijziging	onderdeel
00-00	00-00_schaal1-200	ongedateerd	situatie
TO01-01	TO01-01_13037_20140204_20140612	12-06-2014	gevels
TO01-02	TO01-02_13037_20140204_20140612	12-06-2014	gevels
TO02-01	TO02-01_13037_20131009_20140612	12-06-2014	plattegronden
TO02-02	TO02-02_13037_20131009_20140612	12-06-2014	plattegronden
TO02-03	TO02-03_13037_20131009_20140612	12-06-2014	plattegronden
TO02-04	TO02-04_13037_20131009_20140612	12-06-2014	plattegronden
TO02-05	TO02-05_13037_20140520_20140612	12-06-2014	dakoverzicht
TO02-06	TO02-06_13037_20140602_20140612	12-06-2014	plattegrond
1:50			
TO03-01	TO03-01_13037_20140602_20140612	12-06-2014	doorsneden
TO05-01	TO05-01_13037_20131009_20140612	12-06-2014	detail
TO05-02	TO05-02_13037_20131009_20140612	12-06-2014	detail
TO05-03	TO05-03_13037_20131009_20140612	12-06-2014	detail
TO05-04	TO05-04_13037_20131009_20140612	12-06-2014	detail
TO05-05	TO05-05_13037_20131009_20140612	12-06-2014	detail
TO05-06	TO05-06_13037_20131009_20140612	12-06-2014	detail
TO06-01	TO06-01_13037_20140605_20140612	12-06-2014	bouwbesluit
TO06-02	TO06-01_13037_20140605_20140612	12-06-2014	bouwbesluit
TO06-03	TO06-01_13037_20131009_20140612	12-06-2014	bouwbesluit
Berekeningen	Bestandsnaam	laatste wijziging	onderdeel
13037-Blok A1	1404821115174	08-07-2014	bouwbesluit
13037-BlokA2	1404821138987	08-07-2014	bouwbesluit
13037-BlokB1	1404821157960	08-07-2014	bouwbesluit
13037-BlokB2	1404821198289	08-07-2014	bouwbesluit
13037-BlokB3	1404821214299	08-07-2014	bouwbesluit
13037-BlokC1	1404821260968	08-07-2014	bouwbesluit
13037-BlokC2	1404821281681	08-07-2014	bouwbesluit
13037-BlokC3	1404821310793	08-07-2014	bouwbesluit
13037-BlokC4	1404821346898	08-07-2014	bouwbesluit



KENNISGEVING VAN AANVANG BOUW

Als vergunninghouder bent u op grond van het bouwbesluit (art 1.25) verplicht om de start van de bouwwerkzaamheden waarvoor vergunning is verleend schriftelijk te melden bij de gemeente. Deze schriftelijke kennisgeving dient minimaal twee werkdagen voorafgaande aan de feitelijke aanvang van de werkzaamheden te worden gedaan.

Daarnaast zijn er in de vergunning mogelijk nog voorwaarden opgenomen over aanvullende gegevens, welke nog moeten worden ingediend alvorens met de werkzaamheden feitelijk mag worden gestart.

Wij adviseren u hier zorgvuldig naar te kijken.

Voor bovenbedoelde **kennisgeving aanvang bouw**, kunt u gebruik maken van dit formulier.

Wij verzoeken u dan ook om dit formulier tijdig geheel ingevuld te retourneren.

U kunt dit doen door het formulier (indien mogelijk) te scannen en verzenden naar: vergunningen@breda.nl.

Indien scannen en mailen niet mogelijk is, dan kunt u het formulier retourneren aan:

Gemeente Breda
Dienstverlening Afd.ABR
Postbus 90156
4800 RH Breda

Betreft het bouwen van 224 studenten wooneenheden met bijbehorende bijgebouwen d.d. 12 februari 2015
(plannr: 2013/2245).

A: Met de werkzaamheden op het adres Rat Verleghstraat Breda wordt begonnen op:

Datum:

B: Vergunninghouder:

Naam vergunninghouder: Study Studio Park Breda Alpha B.V.
Adres: Lannerstraat 14 5011 ET Tilburg

Telefonisch bereikbaar:
E-mail adres:

C: De bouwkundige werkzaamheden worden uitgevoerd door:

☐ Vergunninghouder zelf / in eigen beheer.

☐ Aannemer:
naam:
adres:
telefoon:
e-mail:

Gegevens aub aanvullen/corrigeren.

Handtekening:



KENNISGEVING GEREEDMELDING BOUW

Wij verzoeken u om de Gemeente Breda te informeren wanneer de bouwwerkzaamheden gereed zijn.

Wij verzoeken u om dit formulier in te scannen en te verzenden naar: vergunningen@breda.nl.

Indien scannen en mailen niet mogelijk is, dan kunt u het formulier ingevuld retourneren aan:

Gemeente Breda
Dienstverlening Afd.ABR
Postbus 90156
4800 RH Breda

Betreft het bouwen van 224 studenten wooneenheden met bijbehorende bijgebouwen d.d. 12 februari 2015
(plannr: 2013/2245).

A: De werkzaamheden op het adres Rat Verlegstraat Breda zijn gereed op:

Datum:

B: Vergunninghouder:

Naam vergunninghouder: Study Studio Park Breda Alpha B.V.
Adres: Lannerstraat 14 5011 ET Tilburg

Telefonisch bereikbaar:
E-mail adres:

C: De bouwkundige werkzaamheden zijn uitgevoerd door:

☐ Vergunninghouder zelf / in eigen beheer.

☐ Aannemer:
naam:
adres:
telefoon:
e-mail:

Gegevens aub aanvullen/corrigeren.

Handtekening:



Onderwerp

Verklaring van geen bedenkingen voor het bouwen van 224 studentenwoningen aan de Lunetstraat/Rat Verlegghstraat.

Voorgesteld besluit

1. Verklaring van geen bedenkingen afgeven voor het bouwen van 224 studentenwoningen aan de Lunetstraat/Rat Verlegghstraat.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het onder 1 genoemde project.

Inleiding

Voor het bouwen van 224 studentenwoningen aan de Lunetstraat/Rat Verlegghstraat is, nadat de verklaring van geen bedenkingen door de raad is afgegeven op 19 juni 2014, de omgevingsvergunning verleend op 30 juli 2014.

Tijdens de termijn van tervisielegging zijn beroepen ingediend en is voorlopige voorziening gevraagd door de omwonenden uit de Elsstraat, Kwakkelhutstraat en Spoorbaanstraat enerzijds en door het bedrijf Stolwerk b.v. aan de Valveeken 5 anderzijds.

De rechtbank heeft op 3 november j.l. tegelijkertijd uitspraak gedaan in zowel de voorlopige voorziening en de beroepen. Zij heeft de beroepen van de omwonenden ongegrond verklaard en het verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening afgewezen, en het beroep van Stolwerk gegrond verklaard wegens een motiveringsgebrek en zorgvuldigheidsgebrek. In de overwegingen heeft de rechtbank aangegeven dat enkele onderdelen van de beroepsgrond niet slagen, maar het beroep voor zover dat betreft het onderdeel milieu wel. Zij heeft het besluit vernietigd en de gemeente opgedragen een nieuw besluit te nemen met inachtneming van het bepaalde in de uitspraak.

Alvorens een nieuwe omgevingsvergunning verleend kan worden, moet ook een (hernieuwde) verklaring van geen bedenkingen afgegeven worden, omdat het betreft de procedure van de omgevingsvergunning met afwijking. Uit jurisprudentie blijkt dat volstaan kan worden met een definitieve verklaring van geen bedenkingen en dat niet eerst een ontwerpverklaring van geen bedenkingen aan de raad gevraagd hoeft te worden. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen is alleen nodig bij het uitvoeren van de uitspraak van de Rechtbank als door de nieuwe vergunning er wezenlijk een ander besluit voorligt waarbij belangen van derden geschaad zouden worden. Dit is hier niet aan de orde. De nieuwe vergunning en de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing is slechts aangepast aan cq aangevuld met een technisch milieugedeelte. Middels behandeling van het beroep door de Rechtbank zijn de belangen van omwonenden al beoordeeld en ongegrond verklaard. Appellant Stolwerk heeft aangegeven geen beroep meer in te stellen als de vergunning zodanig wordt herzien dat er geen belemmeringen meer zijn voor de bedrijfsvoering van haar bedrijf.

Informeel mediationtraject

Na afgifte van de verklaring van geen bedenkingen in de raad van 19 juni 2014 is overleg met omwonenden gestart. Doel was om te bekijken of gezamenlijk tot een oplossing gekomen kon worden, waarbij de ontwikkelaar heeft toegezegd maatregelen te willen treffen om tot geluidsreductie binnen de woningen van reclamanten te komen; de ontwikkelaar heeft hiervoor een geldbedrag beschikbaar gesteld.

Er is een aantal keer overleg gevoerd met (vertegenwoordigers van de) omwonenden, zowel in de vorm van gesprekken op ambtelijk niveau en ook een enkele maal in aanwezigheid van de wethouder, als via de mail in de maanden juni t/m september 2014. Onderwerp van gesprek was enerzijds de compenserende maatregelen aan de woningen, mogelijk door het door de ontwikkelaar beschikbaar gestelde geldbedrag en anderzijds de inspanningen van het college richting Prorail voor vervroegde uitvoering van het saneringstraject voor de woningen van (enkele) reclamanten.

De contacten met Prorail hebben ertoe geleid dat de saneringsopgave inderdaad enigszins naar voren is geschoven. De contacten met de reclamanten hebben uiteindelijk geen resultaat opgeleverd, o.a. doordat de bewoners meer eisen dan voor de ontwikkelaar en de gemeente mogelijk was.



Eén van de eisen was dat de compenserende maatregelen aan de woningen niet alleen voor bezwaarmakers zouden gaan gelden, maar voor alle woningen in de wijk die een te hoge geluidsbelasting ondervonden door het spoor. Een andere eis was het aanleggen van een geluidswal tussen de woningen en het nieuwbouwcomplex vóór 1 januari 2016. De aanleg van de geluidswal is onderzocht doch niet mogelijk gebleken omdat de geluidswal alleen op grond van de gemeente aangelegd kan worden, een voetprint moest krijgen van 12 meter, en daardoor de sportvelden aan de Kwakkelhutstraat hiervoor gebruikt moesten worden en een speelplek verplaatst zou moeten worden. Los daarvan zou de uitvoering hiervan zeer duur worden, hetgeen als niet haalbaar en reëel werd beoordeeld voor de uiteindelijk zeer geringe geluidstoename van 0,3 dB. De onderhandelingen hebben derhalve niet tot een positief resultaat geleid, hetgeen uiteindelijk erin heeft geresulteerd dat enkele omwonenden alsnog met een beroepschrift naar de Rechtbank zijn gegaan.

Beoogd effect van het besluit

Het opnieuw kunnen verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de 224 studentenwoningen aan de Lunetstraat/Rat Verleghestraat, conform de uitspraak van de rechtbank.

Uitvoering van het besluit

Nadat het besluit is genomen verloopt het proces zoals onder het kopje "juridisch" is aangegeven.

Argumenten

Beroep omwonenden

De rechtbank heeft ten aanzien van het beroep van omwonenden aangegeven dat niet ter beoordeling voorligt of de geluidsoverlast voor de omwonenden toeneemt door een mogelijke toename van het goederenvervoer op het spoor. Alleen de gevolgen van het bouwplan kunnen en mogen beoordeeld worden. De toename van het geluid vanwege het nieuwbouwcomplex bedraagt 0,3 dB en dat is zo gering dat er sprake is van een te verwaarlozen effect op het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Beroep Stolwerk

Stolwerk betoogt dat er strijd is met de Verordening ruimte omdat de nieuwbouwlocatie deel uitmaakt van een bedrijventerrein en daar geen nieuwbouwwoningen mogen worden gerealiseerd. Op dit punt heeft de rechtbank aangegeven dat de locatie geen onderdeel uitmaakt van een bedrijventerrein, maar een kantorenbestemming heeft en dat er derhalve geen strijd is met de Verordening ruimte.

Voorts heeft Stolwerk betoogd dat, in het kader van de bedrijven- en milieuzonering een afstand van 100 meter tot de nieuwbouwlocatie aangehouden moet worden voor de beoordeling van de milieuaspecten. De rechtbank heeft aangegeven dat de gemeente terecht een afstand van 50 meter heeft aangehouden, behorend bij de typering 'gemengd gebied'. De daadwerkelijke afstand is circa 86 meter en het onderzoek naar de aanvaardbare hinderafstanden in de ruimtelijke onderbouwing is dus niet ondeugdelijk.

Tenslotte heeft Stolwerk aangegeven dat de geluidsbelasting op de studentenwoningen te hoog is, hetgeen een bedreiging oplevert voor de bedrijfscontinuïteit. Op grond van de verleende milieuvergunning aan Stolwerk mag het bedrijf een bepaalde hoeveelheid geluid produceren op woningen van derden. Uit berekeningen blijkt dat na realisering van het nieuwbouwproject de geluidsbelasting op de studentenwoningen hoger is dan is toegestaan op grond van de genoemde vergunning. Het bedrijf zou derhalve bij oplevering van het complex niet meer kunnen voldoen aan de voorwaarden uit haar milieuvergunning.

Het nieuwbouwcomplex wordt uitgevoerd met een gevel als bedoeld in artikel 1b, lid 4 van de Wet geluidhinder (Wgh), een zgn 'dove gevel'. Uit wetgeving en jurisprudentie blijkt dat indien een complex met een dergelijke dove gevel wordt uitgevoerd er geen toetsing plaatsvindt aan de Wet geluidhinder en geen toetsing in het kader van het Activiteitenbesluit (Wet milieubeheer). Voor de beoordeling van de geluidsnormen uit de milieuvergunning is bovenstaande jurisprudentie uitgangspunt geweest. Gebleken is echter dat Stolwerk een vergunningsplichtig bedrijf is waarop de Handreiking Industrielawaai en Vergunning van toepassing is. Deze handreiking kent geen begrip dove gevel; tevens wordt in de voorschriften bij de milieuvergunning niet gesproken van 'gevel' of 'dove gevel', enkel van 'woningen'. Derhalve moet er op de gevel van het studentencomplex wel getoetst worden aan de Handreiking.



De rechtbank heeft vanuit dit aspect terecht geoordeeld dat dan de normen voor geluid op woningen van derden worden overschreden en Stolwerk niet langer aan zijn vergunningsvoorschriften kan voldoen, hetgeen de reden vormt voor de vernietiging van het bestreden besluit.

Daarnaast heeft de rechtbank aangegeven dat in de ruimtelijke onderbouwing te weinig aandacht is besteed aan de bij Stolwerk in eigendom zijnde, nu nog onbenutte percelen, gelegen aan de Lunetstraat en aan de bouwmogelijkheden hiervan in relatie tot het nieuwbouwcomplex en de mogelijke belemmeringen vanuit verschillende milieuaspecten.

Samenvattend geeft de rechtbank aan dat nieuw onderzoek naar de bovengenoemde zaken gedaan moet worden, alvorens opnieuw de omgevingsvergunning verleend kan worden.

Concreet betekent dit dat dit nieuwe onderzoek een plaats moet krijgen in de ruimtelijke onderbouwing. Tevens zal aan de te verlenen vergunning een extra bouwvoorschrift worden gekoppeld dat het bouwplan met een dove gevel moet worden uitgevoerd (een en ander in lijn met het Besluit Hogere Waarde, zoals dit is verleend op 13 mei 2014). Voor het overige kunnen de ruimtelijke onderbouwing en het bouwplan ongewijzigd kunnen blijven.

Inmiddels is de ruimtelijke onderbouwing in hoofdstuk 5 aangevuld met deze milieu-technische overwegingen ten aanzien van de milieuvergunning en met de mogelijkheden van de nu nog onbenutte gronden gelegen aan de Lunetstraat. Tevens is door de gemeente, na uitvoering overleg hierover met zowel Stolwerk als ontwikkelaar, een verzoek tot ambtshalve wijziging van de milieuvergunning van Stolwerk aangevraagd bij de Provincie, om het nieuwbouwcomplex uit te sluiten van toetsing aan de Wet geluidhinder. Uit vooroverleg met de Provincie is gebleken dat zij deze aanvraag in behandeling kunnen en willen nemen en deze zo spoedig als mogelijk in procedure zullen brengen. Stolwerk op haar beurt heeft een verzoek tot veranderingsvergunning ingediend voor haar in eigendom zijnde, maar nog onbenutte percelen, eveneens bij de Provincie. Partijen hebben gezamenlijk afgesproken geen beroep te zullen instellen tegen elkaars vergunning, doch samen te werken teneinde het nieuwbouwcomplex mogelijk te maken en er tegelijkertijd voor te zorgen dat het bedrijf Stolwerk geen milieutechnische belemmeringen meer heeft.

Procedureel betekent dit dat, met de aangevulde ruimtelijke onderbouwing op dit milieuonderdeel, een (hernieuwde) verklaring van geen bedenkingen door de raad verleend moet worden, alvorens opnieuw de milieuvergunning verleend kan worden.

Afwegingen

De milieuvergunning van Stolwerk is verleend door de Provincie, die dit overigens geheel heeft gemandateerd aan de Omgevingsdienst. Direct na de hoorzitting bij de Rechtbank op 13 oktober jl. is contact gezocht met Stolwerk en met de Provincie/Omgevingsdienst om te bekijken of een oplossing tot de mogelijkheden behoort. Het bedrijf Stolwerk heeft bovendien benadrukt geen enkel probleem te hebben met het studentencomplex op zich, maar alleen wil voorkomen dat zij in haar bedrijfsvoering wordt geschaad.

De milieuvergunning kan ambtshalve aangepast worden teneinde de 'doof' uitgevoerde gevel van het studentencomplex uit te zonderen van toetsing. Daarmee is er geen belemmering meer voor Stolwerk met het realiseren van het studentencomplex.

Zowel de Provincie/Omgevingsdienst als Stolwerk zelf staan welwillend tegenover deze ambtshalve aanpassing en Stolwerk heeft aangegeven dat, indien hiertoe garanties worden overlegd, zij geen beroep zal instellen tegen de opnieuw te verlenen vergunning.

De ruimtelijke onderbouwing is in hoofdstuk 5, milieuaspecten, bij paragraaf 5.4. aangevuld met een uitgebreidere beschrijving van de aanwezigheid van het bedrijf Stolwerk en de daarbij behorende milieuaspecten, alsmede is aandacht geschonken aan de (ambtshalve) aanpassing van de milieuvergunning.

Voorts is een beschrijving opgenomen van de mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan voor wat betreft de in eigendom zijnde, maar nu nog onbenutte, gronden van Stolwerk, liggend aan de Lunetstraat aan de overzijde van het nieuwbouwcomplex.



Daarnaast zal de omgevingsvergunning aangevuld worden met het opnemen van de voorwaarde dat het complex uitgevoerd wordt met een dove gevel, zoals deze voorwaarde al wel was opgenomen in het Besluit Hogere Waarde.

De ontwikkelaar van het nieuwbouwcomplex, Study Studio Park, heeft groot belang bij een nieuwe, onherroepelijke omgevingsvergunning. Zij heeft aangegeven de voorbereiding van het project geheel afgerond te hebben en kan en wil, zodra juridisch hiertoe de mogelijkheid bestaat, starten met het project. Dit is mede de reden dat de (hernieuwde) verklaring van geen bedenkingen, gevolgd door de omgevingsvergunning, zo spoedig als mogelijk in procedure wordt gebracht.

Juridisch

Nadat de verklaring van geen bedenkingen is afgegeven is vervolgens het college bevoegd de omgevingsvergunning te verlenen.

Een omgevingsvergunning is onderhevig aan beroep.

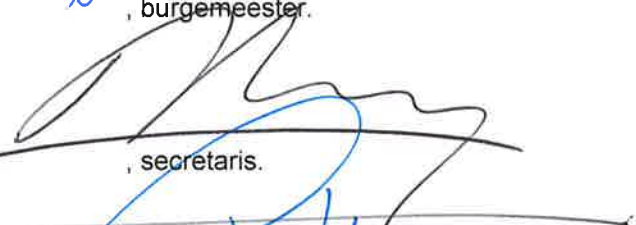
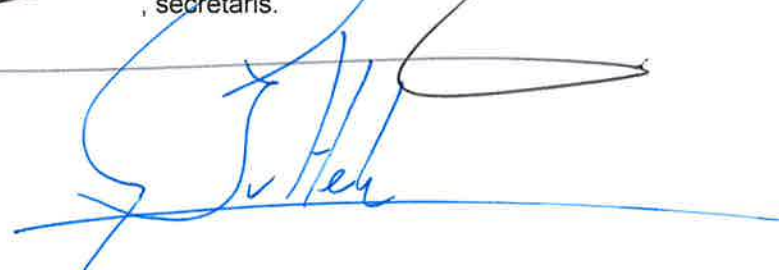
Financieel

N.v.t.

Communicatie

- *Communicatie vanaf nu*
Nadat de omgevingsvergunning is verleend, zal publicatie plaatsvinden in de Bredase Bode, de Staatscourant, de internetsite van de gemeente Breda (www.breda.nl) en op www.overheid.nl.

Burgemeester en wethouders van Breda ,


, burgemeester.

, secretaris.


Bijlagen

Ligt ter inzage:

Uitspraak rechtbank 3 november 2014
(aangevulde) ruimtelijke onderbouwing



De raad van de gemeente Breda;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen;
gelet op artikel 6.5, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht;

besluit:

1. De verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwen van 224 studentenwoningen aan de Lunetstraat/Rat Verleghstraat.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het onder 1 genoemde project.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 5 februari 2015



, voorzitter.



, griffier.