

**Directie Dienstverlening**  
Vergunningen en VoorzieningenWonenBreborg  
T.a.v. de heer Jacquot  
Postbus 409  
5000 AK 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

|  |                           |                                 |
|--|---------------------------|---------------------------------|
| <b>Uw brief</b>  | <b>Datum</b><br>28-7-2015 | <b>Ons kenmerk</b><br>2014/1215 |
| <b>Onderwerp</b><br>Definitief besluit omgevingsvergunning | <b>Telefoon</b><br>14 076 | <b>Bijlagen</b><br>div.         |

Geachte heer Jacquot,

**Uw aanvraag**

Op 4 juni 2014 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het wijzigen van de bestemming op de locatie Epelenberg 247 - 333 Breda (betreft 247 t/m 273B, 283 t/m 297C, 307 t/m 333B). Wij registreerden deze aanvraag onder nummer 2014/1215.

**Ons besluit**

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. Dit besluit baseren wij op de artikelen 2.10 t/m 2.21 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De bijlagen 1 t/m 9 maken deel uit van de vergunning. Wij raden 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. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit

**De procedure**

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

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit aan artikel 2.12 Wabo;

Wij nemen een aanvraag voor een omgevingsvergunning pas in behandeling als deze aan de indieningvereisten voldoet (artikel 2.8 Wabo, paragraaf 4.2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) met een verdere uitwerking in de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor).

Wij hebben u op 17 juni 2014 verzocht de aanvraag aan te vullen. Op 25 juni 2015 hebben wij besloten uw aanvraag in behandeling te nemen. Uw aanvraag voldoet aan de vereisten.

**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). Daarom stuurden wij onmiddellijk na ontvangst van uw aanvraag een exemplaar ervan naar de gemeenteraad van de gemeente Breda met het verzoek om een besluit te nemen op de onderstaande punten:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van 130 studentenkamers in 3 bestaande flats;
2. Te besluiten, indien geen zienswijzen worden ingediend en er derhalve geen heroverweging van het besluit plaatsvindt, de ontwerpverklaring te beschouwen als de definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Er zijn wel zienswijzen ingediend.

**Overwegingen en voorschriften****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 Brabantpark van toepassing is.
- Het perceel heeft hierin de bestemming Wonen en dubbelbestemming Waarde archeologie.
- Het gewenste bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat in artikel 15 onder andere is bepaald dat de voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, met dien verstande dat kamerverhuur niet is toegestaan. De aanvraag voldoet hier niet aan, omdat verzocht wordt om de 52 appartementen te verhuren aan 180 studenten.
- Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a., onder 3<sup>o</sup> 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 Epelenberg' d.d. 2 februari 2015, 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](http://www.breda.nl) en tevens in de Bredase Bode en de Staatscourant met uw aanvraag en de bijlagen ter inzage gelegen van 16 april 2015 tot en met 27 mei 2015. Een ieder kon tijdens deze periode een zienswijze of advies over de ontwerpbeschikking indienen bij Gemeente Breda, Stads kantoor, Claudius Prinsenlaan 10, 4811 DJ Breda.

Tijdens de termijn van tervisielegging zijn zienswijzen ingekomen van:

1. Fam. Kerssies-Beijer, Hoogeind 46
2. Dhr/mevr. C. de Werd, Hoogeind 34
3. Dhr/mevr. A.M.C. Barten, Hoogeind 54
4. Dhr/mevr M. van Vleeswijk, Hoogeind 22
5. Dhr./mevr D. Schipper, Hoogeind 24
6. Dhr. N. Persons, Hoogeind 30
7. Dhr. J. Luijten, Hoogeind 32
8. Dhr/mevr I. C. Kalisvaaert, Hoogeind 36
9. Dhr/mevr Govaerts, Hoogeind 38
10. Dhr M. Boukens, Hoogeind 40
11. Dhr/mevr s.P. Drijver, Hoogeind 42
12. Dhr/mevr A. Aarts, Hoogeind 44
13. Dhr P. Hokke, Hoogeind 50
14. Dhr/mer De Jongh, Hoogeind 139

15. Dhr/mevr Pelkmans, Hoogeind 141
16. Dhr/mevr a. Zodenkamp, Epelenberg 116
17. Mevr N. Struijer-Friskus, Epelenberg 118
18. Dhr/mevr P. Koks, Epelenberg 122
19. Mevr Y. El Hamine, Epelenberg 124
20. Dhr/mevr M.A.C., Papenhof 1
21. Dhr/mevr J.A.M. Poldervaart, Papenhof 2
22. Familie Koçak, Papenhof 3
23. Familie Vos, Papenhof 18
24. Dhr. Johan, Papenhof 19
25. Familie Groenedaal, Papenhof 20
26. Dhr/mevr H. Turedi, Papenhof 22

### **Beoordeling zienswijzen**

De zienswijzen zijn samengevat en van een beoordeling voorzien. Daarna is een conclusie getrokken. Indien niet alle onderdelen van de zienswijze in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen.

Zienswijzen 2 en 3 zijn identiek en worden als 1 zienswijze behandeld.

Zienswijzen 4 t/m 26 zijn eveneens identiek en zullen ook als 1 zienswijze behandeld worden.

### **Zienswijze 1, familie Kerssies-Beijer**

#### *Samenvatting 1.1*

*Reclamanten geven aan dat sedert enige jaren last ondervonden wordt van de bewoners van de betreffende flats; in eerste instantie veelal mensen van buitenlandse komaf, het laatste jaar vooral van studenten, die daar inmiddels door WonenBreburch worden gehuisvest.*

*Aangegeven wordt milieuoverlast te ervaren in de vorm van afval tegen de zijanten van reclamants woning, laatst nog een lattenbodem. Ook ligt bij de klike's zeer regelmatig afval in de verkeerde bakken of ernaast. Ondanks dat reclamanten WonenBreburch hiervan op de hoogte hebben gesteld en als antwoord kregen dat er een huismeester is en dat de studenten goed geïnstrueerd worden over de huisregels, heeft dit niet tot afdoende resultaat geleid. Ook het aanspreken van de bewoners zelf geeft geen oplossing, de veelal buitenlandse studenten geven zelf aan niet te weten waar ze het afval moeten laten.*

#### Beoordeling

##### Ad 1.1.

De keuze om studentenhuisvesting centraal op de Epelenberg te realiseren is vooral ingegeven door de mogelijkheid om efficiënt te kunnen beheren. Er is sinds kort een kantoor van WonenBreburch in één van de appartementen aan Epelenberg van waaruit twee huismeesters toezicht houden. Deze personen zijn dagelijks overdag aanwezig, houden toezicht en kunnen snel signaleren als er misstanden zijn. Naast aanspreekpunt voor de studenten (waarbij wegwijs maken in de Nederlandse gebruiken en regels ook tot hun taak behoort) zijn zij ook aanspreekpunt voor de overige wijkbewoners. In de toekomst zal de huismeesterspost ook gebruikt gaan worden voor andere huismeesters en woonconsulenten die in de wijk werkzaam zijn voor WonenBreburch. Elke donderdagmiddag is inloopmiddag voor omwonenden. Zij zijn hier recent middels een flyer op gewezen.

WonenBreburch denkt hiermee beter zichtbaar te zijn voor haar huurders en omwonenden en hiermee een positieve bijdrage te kunnen leveren aan de leefbaarheid in de wijk. Dit komt niet alleen de studenten ten goede, maar ook alle wijkbewoners.

In de drie flats zullen in totaal twee studentbeheerders benoemd worden. Zij zijn ook buiten kantoortijden aanwezig en kunnen misstanden constateren. Daarnaast heeft WonenBreburch periodiek overleg met de stadsmarinier van de gemeente over Brabantpark, o.a. over beheer van de buitenruimte.

#### *Samenvatting 1.2.*

*Ook ervaren reclamanten geluidsoverlast in de vorm van vooral 's nacht veel en hard geschreeuw, verzamelen bij de flats met het nodige geluid en daardoor het verstoren van de nachtrust van omwonenden. Ook vrezzen zij voor geluidstoename overdag doordat studenten in groepen buiten verblijven en gezelligheid zoeken.*

#### Beoordeling

##### Ad 1.2.

Zie antwoord bij 1.1. De huismeesters kunnen door omwonenden hierop geattendeerd/aangesproken worden.

#### *Samenvatting 1.3.*

*Het aanzien van de flats aan de Epelenberg is aanzienlijk verminderd doordat de gebouwen er verwaarloosd en slecht uitzien. Het feit dat er nu studenten gehuisvest gaan worden, geeft reclamanten geen hoop dat dit zal veranderen. Door de concentratie van studenten zal het aanzien nog verder achteruitgaan door extra rommel, kapotte fietsen etc. Bovendien is er sprake geweest van drugsoverlast en het is niet te voorspellen of dat dit nu zal gaan voortzetten.*

*Dit alles zal leiden tot waardevermindering van de woning, nu de flats bijna in de achtertuin staan.*

#### *Beoordeling*

##### *Ad 1.3.*

De elf flats aan Epelenberg, waaronder de drie flats waar de studentenhuysvesting geconcentreerd wordt, zullen opgeknapt worden. De flats worden allen grondig gerenoveerd, ook aan de buitenkant. Dit gaat tussen oktober 2015 – oktober 2017 plaatsvinden.

Zie ook het antwoord bij 1.1. De huismeesters kunnen door omwonenden aangesproken worden op beheer.

#### **Zienswijze 2 en 3, C. de Werd en A.M.C. Barten**

##### *Samenvatting 2.1*

*Reclamanten vrezen voor aantasting van de leefbaarheid, en voor het welzijn en de gezondheid van de bewoners door het creëren van een studentencampus met meer dan 150 studenten temidden van een woongebied. De studenten die er nu al wonen veroorzaken vele malen per week al geluidsoverlast vooral in de avonduren, o.a. door gegil, geschreeuw en draaien van harde muziek en door het in groepen staan bij de ingang van de flats. Het geluid is zeer doordringend, galmt door de buurt en is zelfs bij de woningen binnen, ook als de ramen dicht zijn, goed hoorbaar. De slaapkamers van de woningen liggen aan de kant van de flats en de nachtrust wordt verstoord.*

*Reclamanten vrezen vooral voor geluidsoverlast in de zomer als vele studenten buiten zullen vertoeven met mooi weer.*

*De gemeente heeft in 2011 een bestemmingsplan opgesteld voor de wijk, waarbij o.a. de kwetsbaarheid van de wijk is ingezien. Het is dan ook vreemd dat nu gekozen wordt voor een concentratie van studenten die deze kwetsbaarheid alleen maar vergroot.*

#### *Beoordeling*

##### *Ad 2.1*

De hoeveelheid studentenwoningen en de situering van de studentenwoningen in deze omgeving is passend in vastgesteld gemeentelijk beleid:

In het wijkplan Brabantpark is aangegeven dat kamerbewoning relatief veel voorkomt in Brabantpark. In het hierop volgend bestemmingsplan Brabantpark wordt kamerbewoning uitgesloten.

In de tussentijd is beleid om hoe om te gaan met kamerbewoning opgesteld. Het laatste beleidsstuk is 'aanpak kamerverhuur 2014', vastgesteld in januari 2014.

Deze is opgesteld naar aanleiding van geconstateerde overlast in met name verhuurde eengezinswoningen in de wijken Brabantpark, Linie, Doornbos en Belcrum. In de notitie is beleid opgesteld met hierin hoe om te gaan met nieuwe aanvragen, maar ook is aangegeven dat o.a. uiteindelijk wordt gestreefd naar aantal concentratieplekken in de stad voor studenten. Hier is het o.a. makkelijker en efficiënter toezicht te houden. Genoemde concentratieplekken zijn Tramsingel/ Smederijstraat/ Gieterijstraat, Teteringsedijk 97, Epelenberg, Rat Verleghstraat en Donkvaart. De drie flats van WonenBreburch aan Epelenberg zijn dus al in dit beleidsstuk genoemd.

Zie ook het antwoord bij 1.1. De huismeesters kunnen door omwonenden aangesproken worden op beheer.

##### *Samenvatting 2.2.*

*Reclamanten vrezen voor verpaupering van de buurt.*

*De studenten veroorzaken veel rommel en er komt veel zwerfvuil voor. Afval wordt gedumpt in de containers van bewoners en daarnaast en gevreesd wordt dat dit alleen maar zal toenemen.*

#### *Beoordeling*

##### *Ad 2.2.*

Zie het antwoord bij 1.1. De huismeester kunnen door omwonenden aangesproken worden op beheer.

##### *Samenvatting 2.3.*

*Reclamanten vrezen voor waardedaling van de omliggende koopwoningen.*

#### *Beoordeling*

##### *Ad 2.3*

Indien reclamanten menen dat onderhavig project leidt tot waardevermindering van de woningen, kunnen zij nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek om planschade indienen. Dit verzoek wordt, nadat het ontvankelijk is, in handen gesteld van een onafhankelijk commissie die het college adviseert. Aan het indienen van een dergelijk verzoek zijn legeskosten verbonden.

Zie ook het antwoord bij 1.1. De huismeester kunnen door omwonenden aangesproken worden op beheer.

**Zienschwizje 4 t/m 26, bewoners Hoogeind, Papenhof en Epelenberg***Samenvatting 4.1.*

Reclamanten geven aan dat:

- *In het vastgestelde bestemmingsplan Brabantpark is o.a. aandacht besteed aan studentenhuysvesting. Aangegeven wordt dat Brabantpark gezien wordt als een kwetsbare wijk, reden voor regulering van kamerbewoning. Als regel is opgenomen dat een woning niet voor kamerverhuur gebruikt mag worden en dat in een woning niet meer dan één huishouden mag wonen; 1 student wordt gezien als 1 huishouden, 2 studenten als 2 huishoudens etc. Huren bij een hospita (maximaal twee kamerhuurdere) is wel mogelijk.*
- *Ook staat in het bestemmingsplan dat 'een toewijzing niet mag leiden tot een overschrijding van het percentage kamerverhuurpanden in een straat. Dat wil zeggen dat per woonmilieu een separaat percentage kamerverhuurpanden per straat wordt vastgelegd'.*
- *Voorts geeft de notitie 'aanpak kamerverhuur' aan dat in de wijk Brabantpark er een kamerverbod is. Reclamanten constateren dat de onderhavige aanvraag strijdig is met de bovengenoemde uitgangspunten, nu in de betreffende flats al meer dan een jaar studenten wonen.*

## Beoordeling

Ad 4.1.

Zie antwoord bij 2.1. inzake gemeentelijk beleid.

De gemeente wil de situatie, dat er reeds al studenten woningen in de flats, legaliseren door middel van afgifte van de omgevingsvergunning.

*Samenvatting 4.2.*

*Reclamanten geven aan dat de studenten, vooral in de avonduren en weekenden, geluidsoverlast veroorzaken en ook zien zij een grote toename van het zwerfvuil in de omgeving van de flats. Ook wordt regelmatig huisvuil buiten gezet, wat daar dan lang staat omdat het niet wordt opgehaald door de afvaldienst. Ook wordt regelmatig vuil in de containers van de bewoners gedeponereerd. Dit is al gemeld bij WonenBredburg.*

## Beoordeling

Ad 4.2.

Zie het antwoord bij 1.1. De huismeester kunnen door omwonenden aangesproken worden op beheer.

*Samenvatting 4.3.*

*In de ruimtelijke onderbouwing bij deze aanvraag wordt geen aandacht geschonken aan de leefbaarheid in de wijk. Wel wordt het parkeren aangestipt, doch reclamanten vrezen dat door het grote aantal buitenlandse studenten de verkeersproblematiek groter zal zijn dan wordt aangegeven.*

## Beoordeling

Ad 4.3.

Met betrekking tot de parkeerproblematiek worden geen problemen verwacht. Er is oorspronkelijk rekening gehouden met een parkeernorm voor reguliere huishoudens (gezinnen). Studenten en met name buitenlandse studenten hebben doorgaans geen auto en het gemiddelde autobezit per woning voor deze drie blokken zal lager zijn dan bij gezinnen.

**Afwegingen**

Naar aanleiding van de ingediende zienschwijzen en ons oordeel hieromtrent en onder afweging van het belang van aanvrager enerzijds en het belang van reclamanten anderzijds, trekken wij de conclusie dat de ingediende zienschwijzen niet hebben geleid tot het niet afgeven van de verklaring van geen bedenkingen..

De zienschwijzen zijn dan ook ongegrond.

**Verklaring van geen bedenkingen**

De raad heeft op 16 juli 2015 derhalve de verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

**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 legging start op 30 juli 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](http://www.breda.nl), in de Bredase bode en de Staatscourant. 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. A. van Egmond. U bereikt hem op maandag tot en met vrijdag van 09.00 tot 12.00 uur en van 14.00 tot 16.00 uur op telefoonnummer (076) 529 32 62 of via e-mail: [a.van.egmond1@breda.nl](mailto:a.van.egmond1@breda.nl). Houdt u het registratienummer van de aanvraag bij de hand. Dat is 2014/1215.

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders

Medewerker beleid & advies  
A. van Egmond

*Dit bericht is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.*



## Onderwerp

Verklaring van geen bedenkingen voor het verbouwen van 52 appartementen in drie bestaande flats tot 130 studentenkamers aan de Epelenberg.

## Voorgesteld besluit

1. Verklaring van geen bedenkingen afgeven voor het verbouwen van 52 appartementen in drie bestaande flats tot 130 studentenkamers aan de Epelenberg.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het onder 1 genoemde project.

## Inleiding

Woningcorporatie WonenBredburg heeft een aanvraag ingediend voor het verbouwen van 52 appartementen in drie bestaande flats tot 130 studentenkamers.

De locatie is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Brabantpark'. De gronden hebben hierin de bestemming 'wonen' met daarnaast de aanduiding 'gestapeld, en gedeeltelijk de dubbelbestemming 'waarde-archeologie'.

Het omvormen van 52 appartementen tot 130 studentenkamers past niet in de voorschriften van dit bestemmingsplan en daarom is deze omgevingsvergunning met afwijking aangevraagd. De aanvraag past ook niet binnen de door uw raad op 27 september 2012, gewijzigd op 19 juni 2014, vastgestelde 'algemene verklaring van geen bedenkingen'. Het aantal van 130 studentenkamers is meer dan het toegestane maximale aantal van 20, en daardoor past dit verzoek niet in categorie II, lid A sub 2 van dit besluit.

Voor dit verzoek is een verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad noodzakelijk, alvorens de omgevingsvergunning kan worden verleend. Het verzoek past namelijk niet in het "Besluit tot het aanwijzen van categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5, derde lid 3 Bor niet is vereist" (besluit avvgb), omdat het betreft het realiseren van meer dan 20 studenteneenheden.

Bij besluit van 2 april 2015 heeft u daartoe een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven en deze is ter inzage gelegd. Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn zienswijzen ingekomen. U dient nu te beslissen over de afgifte van de verklaring van geen bedenkingen. Nadat deze is verleend kan het college vervolgens de omgevingsvergunning verlenen. Indien u de verklaring van geen bedenkingen niet afgeeft, kan de omgevingsvergunning niet verleend worden. Het college zal dan de omgevingsvergunning weigeren.

In het kader van de tervisielegging is het verzoek tevens toegezonden aan de provincie Noord-Brabant en zij heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben.

## Beoogd effect van het besluit

Het onderhavige besluit biedt de mogelijkheid tot het afgeven van de omgevingsvergunning voor het verbouwen van 52 appartementen in drie bestaande flats tot 130 studentenkamers aan de Epelenberg.

## Uitvoering van het besluit

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

## Argumenten

De ontwerpomgevingsvergunning met bijbehorende documenten zoals ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de ruimtelijke onderbouwing heeft ter visie gelegen van 16 april t/m 27 mei 2015. Tijdens deze ter inzagetermijn zijn zienswijzen ingediend door omwonenden van de locatie.



Zienswijzen zijn ingediend door:

1. Fam. Kerssies-Beijer, Hoogeind 46
2. Dhr/mevr. C. de Werd, Hoogeind 34
3. Dhr/mevr. A.M.C. Barten, Hoogeind 54
4. Dhr/mevr M. van Vleeswijk, Hoogeind 22
5. Dhr./mevr D. Schipper, Hoogeind 24
6. Dhr. N. Persons, Hoogeind 30
7. Dhr. J. Luijten, Hoogeind 32
8. Dhr/mevr I. C. Kalisvaaert, Hoogeind 36
9. Dhr/mevr Govaerts, Hoogeind 38
10. Dhr M. Boukens, Hoogeind 40
11. Dhr/mevr s.P. Drijver, Hoogeind 42
12. Dhr/mevr A. Aarts, Hoogeind 44
13. Dhr P. Hokke, Hoogeind 50
14. Dhr/mer De Jongh, Hoogeind 139
15. Dhr/mevr Pelkmans, Hoogeind 141
16. Dhr/mevr a. Zodenkamp, Epelenberg 116
17. Mevr N. Struijer-Friskus, Epelenberg 118
18. Dhr/mevr P. Koks, Epelenberg 122
19. Mevr Y. El Hamine, Epelenberg 124
20. Dhr/mevr M.A.C., Papenhof 1
21. Dhr/mevr J.A.M. Poldervaart, Papenhof 2
22. Familie Koçak, Papenhof 3
23. Familie Vos, Papenhof 18
24. Dhr. Johan, Papenhof 19
25. Familie Groenedaal, Papenhof 20
26. Dhr/mevr H. Turedi, Papenhof 22

Beoordeling zienswijzen

De zienswijzen zijn samengevat en van een beoordeling voorzien. Daarna is een conclusie getrokken. Indien niet alle onderdelen van de zienswijze in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen.

Zienswijzen 2 en 3 zijn identiek en worden als 1 zienswijze behandeld.

Zienswijzen 4 t/m 26 zijn eveneens identiek en zullen ook als 1 zienswijze behandeld worden.

### **Zienswijze 1, familie Kerssies-Beijer**

#### *Samenvatting 1.1*

*Reclamanten geven aan dat sedert enige jaren ondervonden wordt van de bewoners van de betreffende flats; in eerste instantie veelal mensen van buitenlandse komaf, het laatste jaar vooral van studenten, die daar inmiddels door WonenBreburch worden gehuisvest.*

*Aangegeven wordt milieuoverlast te ervaren in de vorm van afval tegen de zijanten van reclamants woning, laatst nog een lattenbodem. Ook ligt bij de kliko's zeer regelmatig afval in de verkeerde bakken of ernaast. Ondanks dat reclamanten WonenBreburch hiervan op de hoogte hebben gesteld en als antwoord kregen dat er een huismeester is en dat de studenten goed geïnstrueerd worden over de huisregels, heeft dit niet tot afdoende resultaat geleid. Ook het aanspreken van de bewoners zelf geeft geen oplossing, de veelal buitenlandse studenten geven zelf aan niet te weten waar ze het afval moeten laten.*

Beoordeling

Ad 1.1.

De keuze om studentenhuisvesting centraal op de Epelenberg te realiseren is vooral ingegeven door de mogelijkheid om efficiënt te kunnen beheren. Er is sinds kort een kantoor van WonenBreburch in één van de appartementen aan Epelenberg van waaruit twee huismeesters toezicht houden. Deze personen zijn dagelijks overdag aanwezig, houden toezicht en kunnen snel signaleren als er misstanden zijn. Naast aanspreekpunt voor de studenten (waarbij wegwijs maken in de Nederlandse gebruiken en regels ook tot hun taak behoort) zijn zij ook aanspreekpunt voor de overige wijkbewoners. In de toekomst zal de huismeesterspost ook gebruikt gaan worden voor andere huismeesters en woonconsulenten die in de wijk werkzaam zijn voor WonenBreburch. Elke donderdagmiddag is inloopmiddag voor omwonenden. Zij zijn hier recent middels een flyer op gewezen.





WonenBregburg denkt hiermee beter zichtbaar te zijn voor haar huurders en omwonenden en hiermee een positieve bijdrage te kunnen leveren aan de leefbaarheid in de wijk. Dit komt niet alleen de studenten ten goede, maar ook alle wijkbewoners.

In de drie flats zullen in totaal twee studentbeheerders benoemd worden. Zij zijn ook buiten kantooruren aanwezig en kunnen misstanden constateren. Daarnaast heeft WonenBregburg periodiek overleg met de stadsmarinier van de gemeente over Brabantpark, o.a. over beheer van de buitenruimte.

*Samenvatting 1.2.*

*Ook ervaren reclamanten geluidsoverlast in de vorm van vooral 's nacht veel en hard geschreeuw, verzamelen bij de flats met het nodige geluid en daardoor het verstoren van de nachtrust van omwonenden. Ook vrezen zij voor geluidstoename overdag doordat studenten in groepen buiten verblijven en gezelligheid zoeken.*

*Beoordeling*

*Ad 1.2.*

Zie antwoord bij 1.1. De huismeesters kunnen door omwonenden hierop geattendeerd/aangesproken worden.

*Samenvatting 1.3.*

*Het aanzien van de flats aan de Epelenberg is aanzienlijk verminderd doordat de gebouwen er verwaarloosd en slecht uitzien. Het feit dat er nu studenten gehuisvest gaan worden, geeft reclamanten geen hoop dat dit zal veranderen. Door de concentratie van studenten zal het aanzien nog verder achteruitgaan door extra rommel, kapotte fietsen etc. Bovendien is er sprake geweest van drugsoverlast en het is niet te voorspellen of dat dit nu zal gaan voortzetten.*

*Dit alles zal leiden tot waardevermindering van de woning, nu de flats bijna in de achtertuin staan.*

*Beoordeling*

*Ad 1.3.*

De elf flats aan Epelenberg, waaronder de drie flats waar de studentenhuisvesting geconcentreerd wordt, zullen opgeknapt worden. De flats worden allen grondig gerenoveerd, ook aan de buitenkant. Dit gaat tussen oktober 2015 – oktober 2017 plaatsvinden.

Zie ook het antwoord bij 1.1. De huismeesters kunnen door omwonenden aangesproken worden op beheer.

**Zienswijze 2 en 3, C. de Werd en A.M.C. Barten**

*Samenvatting 2.1*

*Reclamanten vrezen voor aantasting van de leefbaarheid, en voor het welzijn en de gezondheid van de bewoners door het creëren van een studentencampus met meer dan 150 studenten temidden van een woongebied. De studenten die er nu al wonen veroorzaken vele malen per week al geluidsoverlast vooral in de avonduren, o.a. door gegil, geschreeuw en draaien van harde muziek en door het in groepen staan bij de ingang van de flats.*

*Het geluid is zeer doordringend, galmt door de buurt en is zelfs bij de woningen binnen, ook als de ramen dicht zijn, goed hoorbaar. De slaapkamers van de woningen liggen aan de kant van de flats en de nachtrust wordt verstoord.*

*Reclamanten vrezen vooral voor geluidsoverlast in de zomer als vele studenten buiten zullen vertoeven met mooi weer.*

*De gemeente heeft in 2011 een bestemmingsplan opgesteld voor de wijk, waarbij o.a. de kwetsbaarheid van de wijk is ingezien. Het is dan ook vreemd dat nu gekozen wordt voor een concentratie van studenten die deze kwetsbaarheid alleen maar vergroot.*

*Beoordeling*

*Ad 2.1*

De hoeveelheid studentenwoningen en de situering van de studentenwoningen in deze omgeving is passend in vastgesteld gemeentelijk beleid:

In het wijkplan Brabantpark is aangegeven dat kamerbewoning relatief veel voorkomt in Brabantpark. In het hierop volgend bestemmingsplan Brabantpark wordt kamerbewoning uitgesloten.



In de tussentijd is beleid om hoe om te gaan met kamerbewoning opgesteld. Het laatste beleidsstuk is 'aanpak kamerverhuur 2014', vastgesteld in januari 2014.

Deze is opgesteld naar aanleiding van geconstateerde overlast in met name verhuurde eengezinswoningen in de wijken Brabantpark, Linie, Doornbos en Belcrum. In de notitie is beleid opgesteld met hierin hoe om te gaan met nieuwe aanvragen, maar ook is aangegeven dat o.a. uiteindelijk wordt gestreefd naar aantal concentratieplekken in de stad voor studenten. Hier is het o.a. makkelijker en efficiënter toezicht te houden. Genoemde concentratieplekken zijn Tramsingel/ Smederijstraat/ Gieterijstraat, Teteringsedijk 97, Epelenberg, Rat Verlegstraat en Donkvaart. De drie flats van WonenBreborg aan Epelenberg zijn dus al in dit beleidsstuk genoemd. Zie ook het antwoord bij 1.1. De huismeesters kunnen door omwonenden aangesproken worden op beheer.

### *Samenvatting 2.2.*

*Reclamanten vrezen voor verpaupering van de buurt.*

*De studenten veroorzaken veel rommel en er komt veel zwerfvuil voor. Afval wordt gedumpt in de containers van bewoners en daarnaast en gevreesd wordt dat dit alleen maar zal toenemen.*

### Beoordeling

Ad 2.2.

Zie het antwoord bij 1.1. De huismeester kunnen door omwonenden aangesproken worden op beheer.

### *Samenvatting 2.3.*

*Reclamanten vrezen voor waardedaling van de omliggende koopwoningen.*

### Beoordeling

Ad 2.3

Indien reclamanten menen dat onderhavig project leidt tot waardevermindering van de woningen, kunnen zij nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek om planschade indienen. Dit verzoek wordt, nadat het ontvankelijk is, in handen gesteld van een onafhankelijk commissie die het college adviseert. Aan het indienen van een dergelijk verzoek zijn legeskosten verbonden.

Zie ook het antwoord bij 1.1. De huismeester kunnen door omwonenden aangesproken worden op beheer.

## **Zienswijze 4 t/m 26, bewoners Hoogeind, Papenhof en Epelenberg**

### *Samenvatting 4.1.*

*Reclamanten geven aan dat:*

- *In het vastgestelde bestemmingsplan Brabantpark is o.a. aandacht besteed aan studentenhuisvesting. Aangegeven wordt dat Brabantpark gezien wordt als een kwetsbare wijk, reden voor regulering van kamerbewoning. Als regel is opgenomen dat een woning niet voor kamerverhuur gebruikt mag worden en dat in een woning niet meer dan één huishouden mag wonen; 1 student wordt gezien als 1 huishouden, 2 studenten als 2 huishoudens etc. Huren bij een hospita (maximaal twee kamerhuurders) is wel mogelijk.*
- *Ook staat in het bestemmingsplan dat 'een toewijzing niet mag leiden tot een overschrijding van het percentage kamerverhuurpanden in een straat. Dat wil zeggen dat per woonmilieu een separaat percentage kamerverhuurpanden per straat wordt vastgelegd'.*
- *Voorts geeft de notitie 'aanpak kamerverhuur' aan dat in de wijk Brabantpark er een kamerverbod is. Reclamanten constateren dat de onderhavige aanvraag strijdig is met de bovengenoemde uitgangspunten, nu in de betreffende flats al meer dan een jaar studenten wonen.*



Beoordeling

Ad 4.1.

Zie antwoord bij 2.1. inzake gemeentelijk beleid.

De gemeente wil de situatie, dat er reeds al studenten woningen in de flats, legaliseren door middel van afgifte van de omgevingsvergunning.

*Samenvatting 4.2.*

*Reclamanten geven aan dat de studenten, vooral in de avonduren en weekenden, geluidsoverlast veroorzaken en ook zien zij een grote toename van het zwerfvuil in de omgeving van de flats. Ook wordt regelmatig huisvuil buiten gezet, wat daar dan lang staat omdat het niet wordt opgehaald door de afvaldienst. Ook wordt regelmatig vuil in de containers van de bewoners gedeponeerd. Dit is al gemeld bij WonenBredburg.*

Beoordeling

Ad 4.2.

Zie het antwoord bij 1.1. De huismeester kunnen door omwonenden aangesproken worden op beheer.

*Samenvatting 4.3.*

*In de ruimtelijke onderbouwing bij deze aanvraag wordt geen aandacht geschonken aan de leefbaarheid in de wijk. Wel wordt het parkeren aangestipt, doch reclamanten vrezen dat door het grote aantal buitenlandse studenten de verkeersproblematiek groter zal zijn dan wordt aangegeven.*

Beoordeling

Ad 4.3.

Met betrekking tot de parkeerproblematiek worden geen problemen verwacht. Er is oorspronkelijk rekening gehouden met een parkeernorm voor reguliere huishoudens (gezinnen). Studenten en met name buitenlandse studenten hebben doorgaans geen auto en het gemiddelde autobezit per woning voor deze drie blokken zal lager zijn dan bij gezinnen.

## Afwegingen

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en ons oordeel hieromtrent en onder afweging van het belang van aanvrager enerzijds en het belang 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 ook geen aanleiding gegeven tot aanpassing van de plannen. De zienswijzen zijn dan ook ongegrond.

## Juridisch

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

Een omgevingsvergunning is onderhevig aan beroep.

## Financieel

Initiatiefnemer WonenBredburg beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van een onzekere financiële bijdrage van derden. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond. De gemeentelijke kosten worden middels leges verhaald.

## Communicatie

*Communicatie tot nu toe*

De terinzagelegging van de ontwerpvergunning is bekendgemaakt op de bekende manier en via een bij omwonenden verspreid Breda bericht.



*Communicatie vanaf nu*

Nadat de omgevingsvergunning is verleend, zal publicatie plaatsvinden in de Bredase Bode, De Staatscourant, Overheid.nl en via de website van de gemeente Breda.

Burgemeester en wethouders van Breda ,

, burgemeester.

, secretaris.

### **Bijlagen**

Ligt ter inzage:

- 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 zienswijzen ongegrond te verklaren.
2. De verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het verbouwen van 52 appartementen in drie bestaande flats tot 130 studentenkamers aan de Epelenberg.
3. Geen exploitatieplan vast stellen voor het onder 2 genoemde project.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 16 juli 2015

, voorzitter.

, griffier.