Gemeente Breda

www.breda.nl
contact@breda.nl
Twitter @breda
Telefoon 14 076

Postadres
Postbus 90156, 4800 RH Breda

Bezoekadres
Stadskantoor
Claudius Prinsenlaan 10

Zamua Holding B.V.
T.a.v. [redacted]
Rapeling 11
4871 JL ETTEN-LEUR

Uw brief	Datum	Ons kenmerk
22.2.204	5 september 2023	Z2023-000214

Onderwerp	Informatie	Bijlagen
Definitief besluit omgevingsvergunning BAG-ID: 0758100000106710	www.breda.nl/contact 14 076	1 t/m 28

Geachte [redacted]

Uw aanvraag
Op 13 januari 2023 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het vestigen van een gezondheidszorgcentrum op de locatie Kwakkelhutstraat 52 Breda kadastraal bekend als gemeente Breda (BDA00), sectie E – nummer 8922. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer Z2023-000214.

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 28 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

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).
Wij hebben u op 14 februari 2023 verzocht de aanvraag aan te vullen.
Op 28 maart 2023 hebben wij besloten uw aanvraag in behandeling te nemen.
Uw aanvraag voldoet aan de vereisten.

Overwegingen en voorschriften

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 de bestemmingsplannen 'Tuinzigt-Westerpark' en 'Parapluplan Hospita en Parkeren 2022' van toepassing zijn.
- 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 20 juni 2023 een positief advies onder voorwaarden over het bouwplan gegeven. Wij hebben dit advies overgenomen en zijn dan ook van mening dat uw aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand.

  De voorwaarden betreffen dat:
  De commissie ervaart het plan nu als meer passend in de bestaande situatie en de entree spreekt meer. Zij heeft de aangeleverde samples bekeken en is hiermee akkoord, mits de volgende kleuren zullen worden toegepast.:
  - Equitone Tectiva, TE10 (lichtbeige)
  - Equitone Tectiva TE60 (Lichtbruin)

  Verder ziet zij nog graag de onderstaande aanpassingen:

  - De entreepui onder de luifel éénduidig doorgetrokken wordt tot aan het (woon)huis, zodat het geheel rustiger oogt.
  - De signing dient te worden mee ontworpen.

  De commissie ziet de minimale aanpassingen graag tegemoet.
- De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar ons oordeel aannemelijk maken dat het bouwen van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening 2007.

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

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 bij het bouwen rekening te houden met de correcties c.q. opmerkingen zoals deze op de tekeningen zijn vermeld.

Nader in te dienen gegevens
Ingevolge artikel 2.7 lid 1 van de Regeling omgevingsrecht kunnen een aantal gegevens en bescheiden op verzoek van de aanvrager op een later tijdstip aangeleverd worden. De volgende gegevens dient u uiterlijk binnen een termijn van drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling te overleggen:

Met toepassing van artikel 2.7 lid 3 van de Regeling omgevingsrecht hebben wij bepaald dat u binnen een termijn van drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling de volgende gegevens dient te overleggen:

- Bij de vergunning treft u een formulier "kennisgeving aanvang bouw" aan. Vijf dagen voordat u begint met de werkzaamheden ontvangen wij graag van u een kennisgeving.
- Bij de vergunning treft u een formulier "kennisgeving gereedmelding bouw" aan. Binnen vijf dagen nadat de bouwwerkzaamheden zijn beëindigd ontvangen wij graag van u deze kennisgeving.
- Bij de vergunning treft u een formulier “geleideformulier indiening documenten” aan. U dient dit formulier te gebruiken indien hieronder gegevens zijn aangemerkt als nog in te dienen bescheiden.

Constructieve voorschriften
Voorwaarden constructieve veiligheid:

- In de funderingsconstructie wordt een paalsysteem toegepast. Tijdens de uitvoering van de paalfundering moet onafhankelijk dagelijks deskundig toezicht aanwezig zijn. Het toezicht dient te voldoen aan de CUR aanbeveling 114 : "Toezicht op de realisatie van paalfunderingen". Het paalsysteem dient te worden uitgevoerd conform de NEN-EN 1536 "Uitvoering van bijzonder geotechnisch werk - Boorpalen". Voor zaken of onderdelen die niet geregeld zijn in de hiervoor genoemde norm of de Eurocode, geldt de "Richtlijn in de grond gevormde palen" van de Gemeente Breda uit augustus 2004. Dit geldt met name voor de uitvoeringsaspecten. Alle palen dienen akoestisch te worden doorgemeten door een onafhankelijk bedrijf na uitvoering van alle grondwerkzaamheden. Voorafgaande aan de uitvoering dient een hei-/boorbespreking plaats te vinden waarin alle belangrijke onderdelen worden vastgelegd. Een inspecteur van de afdeling Veiligheid en Leefomgeving van de Gemeente Breda dient hierbij aanwezig te zijn. Hiertoe dient u tijdig een afspraak te maken;
- De onderstaande stukken dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang van deze werkzaamheden ter goedkeuring van de Gemeente Breda te worden ingediend. Het indienen van deze de documenten, doet u door deze documenten en het geleide-formulier uit de kennisgevingen te sturen naar vergunningen@breda.nl, onder vermelding van het kenmerk. 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 kanaalplaten, inclusief detaillering en wapening;
    - Detailberekeningen en werkplaatstekeningen van de staalconstructie;
    - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de houtconstructies, inclusief detaillering en verankering aan de fundering;
    - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van alle verbindingen tussen verschillende constructieonderdelen;

Bouwkundige voorschriften

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

Artikel 6.20 lid 1	Een Programma van Eisen voor de brandmeldinstallatie dient ter goedkeuring te worden ingediend bij het bevoegd gezag.
Artikel 6.23 lid 1	Een Programma van Eisen voor de ontruimingsalarminstallatie dient ter goedkeuring te worden ingediend.

Uiterlijk bij oplevering van de bouwactiviteit en ten minste voor de ingebruikname van het bouwwerk worden de volgende gegevens overlegd respectievelijk de voorzieningen getroffen:

Algemeen

Het logboek brandwerende afdichtingen waaruit blijkt dat de brandwerende afdichting van doorvoeringen van kabels, leidingen, kanalen en dilataties voldoet aan de vereiste brandwerendheid volgens het Bouwbesluit 2012.

Artikel 6.20 lid 1 Het Rapport van Oplevering volgens NEN 2535 van de brandmeldinstallatie;

Artikel 6.23 lid 1 Het Rapport van Oplevering volgens NEN 2575 van de ontruimingsalarminstallatie;

Artikel 6.28 Een installatie-attest waarin door de installateur wordt verklaard dat de drinkwaterleidinginstallatie met brandslanghaspels is ontworpen, gerealiseerd en in bedrijf is gesteld volgens de omgevingsvergunningen bouwen, artikel 6.28 lid 4 van het Bouwbesluit 2012, NEN-EN 671-1 en NEN-EN 694;

Installatietechnische voorschriften (Geluid)

- De te plaatsen warmtepompen kunnen in de dagperiode voldoen aan de van toepassing zijnde geluidgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Toegezien dient te worden dat het geluidscherm wordt geplaatst rondom de warmtepompen;
- Verder dient het GZC te allen tijde de geluidgrenswaarde uit het Activiteitenbesluit na te leven. Als achteraf geconstateerd wordt dat de geluidnormen worden overschreden kan GZC genoodzaakt zijn om verdergaande maatregelen te treffen. In onderhavig geval moet je ervan uitgaan dat GZC de geluidnormen kan respecteren.

Wij verzoeken u de gegevens via vergunningen@breda.nl te mailen. U kunt uw gegevens bij uw aanvraag toevoegen onder uw bestaande registratienummer. Dit is nummer: Z2023-000214 (ons kenmerk) / 7509937 (OLO nummer).

U mag overigens pas beginnen met deze handelingen na toestemming van de afdeling Vergunningen en Voorzieningen.

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)

1. Overwegingen

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

- Het perceel is gelegen binnen het gebied waarop bestemmingsplan 'Tuinzigt-Westerpark' van toepassing is.

- Het perceel heeft hierin de bestemming 'Bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

- Het gewenste bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan 'Tuinzigt-Westerpark'.

  In artikel 3.1 is onder andere bepaald dat de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden bestemd zijn voor bedrijven in milieucategorie 1 en 2 zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels en bestaande bedrijven in een hogere milieucategorie dan maximaal is toegestaan zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels. De aanvraag voldoet hier niet aan omdat wordt gevraagd: het verbouwen van het bouwwerk Kwakkelhutstraat 52B en het bouwen van de nieuwbouw op het achterterrein ten behoeve van een gezondheidszorgcentrum. Conform begripsbepaling 1.59 is een gezondheidszorgcentrum een maatschappelijke voorziening. Maatschappelijke voorzieningen zijn niet opgenomen in bijlage 1 en 2 van de regels en is ter plaatse niet toegestaan.

  Daarnaast voldoet het bouwplan ook niet aan alle gestelde bouwregels. In artikel 3.2.1 is onder andere bepaald dat:
  - uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gebouwen mogen worden gebouwd c.q. aanwezig mogen zijn; en
  - ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' mag de bouwhoogte en het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan is aangeduid. Ter plaatse geldt de maatvoering 'maximum bouwhoogte: 6 meter en maximum bebouwingspercentage terrein: 60%',

  De aanvraag voldoet hier niet aan omdat:
  - het bestaande bouwwerk (zijkant hoofdgebouw, Kwakkelhutstraat 52B) aan de voorkant wordt uitgebreid en overschrijdt daarmee het bouwvlak. Hierdoor komt de uitbreiding in de bestemming 'Wonen' te liggen; en
  - een bouwhoogte van ca. 7 meter wordt gevraagd.

- Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a., onder 3º 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.

- Op grond van artikel 1, lid 2 van het "Besluit tot het aanwijzen van categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5, derde lid Besluit omgevingsrecht (Bor) niet is vereist" welke in werking is getreden op 16 augustus 2022, is geen verklaring vereist voor het oprichten alsmede het gebruiken van een gebouw met een maximum bebouwd grondoppervlak van 4.000 m² ten behoeve van een maatschappelijke voorziening. Het bouwplan betreft het bouwen van een gezondheidszorgcentrum met een bebouwd grondoppervlak van ca. 345 m². Er is dus geen verklaring van geen bedenkingen vereist.

- Wij zijn van mening dat wij medewerking kunnen verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan voor het realiseren van een gezondheidscentrum. De motivering luidt als volgt:

Toetsingskader
Omgevingsvisie Breda 2040
In de Omgevingsvisie Breda 2040 (vastgesteld op 21 oktober 2021) worden de ambities, doelen en maatschappelijke opgaven waar de gemeente voor staat geadresseerd. Beoogd wordt hiermee perspectief te bieden voor de grote opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De ambitie hierbij luidt: 'Breda, een grenzeloze, gastvrije en groene gemeenschap, is toekomstgericht en stelt de kwaliteit van leven voorop'. Aan de hand van de twee hoofdopgaven 'Sterk Breda' en 'Veerkrachtig Breda' worden, op basis van de kernwaarden grenzeloos, gastvrij en groen, de opgaven en doelstellingen nader uitgewerkt.

Wij hebben in de Omgevingsvisie opgenomen bij te dragen aan de leefbaarheid en veiligheid van buurten door te zorgen voor maatschappelijke voorzieningen in de nabijheid. Maatschappelijke voorzieningen liggen op een centrale locatie in de wijk en vormen de basis voor een gezonde en gastvrije woonomgeving. Onder maatschappelijke voorzieningen verstaan we: (basis)scholen en kinderopvang, wijkcentra, culturele voorzieningen, sportvoorzieningen, winkels, gebedsruimten en begraafplaatsen voor diverse geloofsovertuigingen, zorgnetwerken en gezondheidscentra, waarin huisartsen, fysiotherapie, tandarts en geestelijke gezondheidszorg kunnen vestigen. Ze zijn voor iedereen bereikbaar en toegankelijk. We zetten in op het behoud van maatschappelijke basisvoorzieningen in de wijken.

Parkeerbeleid
Ontwikkelingen dienen te voldoen aan de Nota Parkeernormen Breda 2021, die op 29 april 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld. In deze nota zijn voor elke functie parkeernormen voor auto's en fietsen opgenomen. De locatie ligt binnen het ‘schil’. De parkeerbehoefte van de bestaande situatie mag met de parkeerbehoefte van de nieuwe functie verrekend worden.

Beoordeling
De bestaande bedrijfsbebouwing aan de Kwakkelhutstraat ligt in de woonwijk Tuinzigt. In de wijken willen we individuele bedrijfs- of voorzieningenobjecten zoveel mogelijk behouden omdat we werken en een voorzieningenaanbod in woonwijken belangrijk vinden en dat andere functies dan alleen wonen een plek kunnen vinden in woongebieden. De gemeente streeft ernaar dat in iedere wijk een voldoende aanbod aan maatschappelijke voorzieningen, zoals winkels, scholen en zorgvoorzieningen is. Breda wil zorgen voor een prettige, gezonde en inclusieve omgeving, waar de sociale structuur voorop staat en waar Bredanaars een leven kunnen leiden waar ze gelukkig van worden. Zorg en maatschappelijke voorzieningen zijn daarbij voor iedereen bereikbaar en toegankelijk.

Op dit perceel bevinden zich verouderde loodsen en deze zijn bestemd voor bedrijven in milieucategorie 1 en 2 zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels van het geldende bestemmingsplan. Het toestaan van een andere functie in de vorm van een gezondheidscentrum is op deze locatie acceptabel. Beoordeeld wordt dat het gebruik als gezondheidscentrum niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening omdat deze functie qua aard, omvang en uitstraling geen onevenredige aantasting geeft van het woon- en leefklimaat ten opzichte van het rechtstreeks toegestane gebruik en derhalve aanvaardbaar is. Een gezondheidscentrum valt onder milieucategorie 1 en dit is een activiteit die niet milieubelastend is voor de omgeving, deze is passend in een woonomgeving. Dat deze bebouwing een maatschappelijke functie krijgt en dat een huisarts voor deze wijk behouden blijft, wordt positief beoordeeld. De voorgestelde bouwhoogte van 7 meter en overschrijding van het bouwvlak is daarbij acceptabel. De nieuwbouw draagt bij een kwaliteitsverbetering ten opzichte van de bestaande verouderde bebouwing en heeft een positieve uitstraling op de omgeving. Daarbij is aandacht voor duurzaamheid en vergroening.

Een dergelijke maatschappelijke functie voor de wijk moet voor iedereen toegankelijk en zichtbaar zijn. Belangrijk daarbij is dat het gezondheidscentrum niet verscholen ligt op het achterterrein. Het is wenselijk dat het gezondheidscentrum een directe relatie met de straatzijde heeft, zowel qua zichtbaarheid als toegankelijkheid. Het is wenselijk dat de praktijkruimte niet loskomt van de voorliggende bebouwing, maar daarvan onderdeel is en waarbij de hoofdentree zichtbaar aan de straatzijde is gelegen. Beoordeeld wordt dat deze entree aan de voorzijde niet ten koste gaat van een geordend woon- en leefklimaat. De bezoekers van het gezondheidscentrum parkeren op het binnenterrein of aan de voorzijde en dit betekent dat via het eigen perceel de ingang van het gezondheidscentrum bereikbaar is.

Parkeren
Ontwikkelingen dienen te voldoen aan de Nota Parkeernormen Breda 2021, die op 29 april 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld. In deze nota zijn voor elke functie parkeernormen voor auto's en fietsen opgenomen. Voldaan wordt aan de Parkeernota, hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van de bijbehorende Ruimtelijke Onderbouwing in de bijlagen.

- Gelet op de ruimtelijke onderbouwing 'Gezondheidscentrum Breda' d.d. 01 december 2022, opgenomen als 'Bijlage 9_Ruimtelijke_onderbouwing_V3', 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.

Terinzagelegging
Het ontwerpbesluit is bekendgemaakt op www.officielebekendmakingen.nl (www.overheid.nl) met uw aanvraag en de bijlagen. Een ieder kon na de eerste dag van bekendmaking binnen een periode van zes weken een zienswijze of advies over de ontwerpbeschikking indienen bij de Gemeente Breda, Stadskantoor, Claudius Prinsenlaan 10, 4811 DJ Breda.

Het ontwerpbesluit heeft ter inzage gelegen van 30 juni 2023 tot en met 11 augustus 2023 en tijdens deze periode zijn zes zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn hieronder *per onderwerp* samengevat en van een beoordeling voorzien. Als niet alle onderdelen van de zienswijze in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen.

Zienswijzen
a. Gevreesd wordt voor zicht (inkijk) en geluid in de achtertuinen van belendende woonpercelen. De hoogte van het gezondheidscentrum (de verdieping aan de achterzijde is hoger dan de in het bestemmingsplan toegelaten 6 meter) en de ramen zorgen voor inbreuk op de privacy van omwonenden. Verzocht wordt dan ook dat ramen geblindeerd en gesloten moeten zijn zodat er geen zicht is op de belendende tuinen en woningen.

b. Gevreesd wordt dat er onvoldoende parkeergelegenheid is voor auto's, fietsen en scooters voor de bezoekers en medewerkers van het gezondheidscentrum. Parkeren in de straat is nu al een probleem en auto's staan al op de stoep en half op de weg. Gevreesd wordt voor belemmering van de doorgang voor bijvoorbeeld brandweer. Bovendien wordt gevreesd voor (geluids-)overlast door de in- en uitrijdende auto's op het parkeerterrein van bezoekers van het gezondheidscentrum. Gevraagd wordt of deze parkeerplaatsen enkel door het personeel gebruikt kunnen worden waardoor in- en uitrijdend verkeer beperkt is. Meegegeven wordt dat de nabij gelegen bestaande ondergrondse containers voor veel overlast zorgen en dat deze plaats kunnen maken voor extra parkeerplaatsen.

c. De entree van het gezondheidscentrum grenst direct aan naastgelegen woning waarbij wordt aangegeven dat de ingang 1 meter bij het raam vandaag ligt. Gevreesd wordt voor overlast van persoons- en verkeersbewegingen voor de naastgelegen woning. Reclamant vraagt om hierover opnieuw in gesprek te gaan en dat belangen (over de situering van de ingang en de wachtruimte) worden meegenomen in de plannen.

   Op 28 augustus 2023 heeft het gesprek met gemeente en reclamant plaatsgevonden. Tijdens dat gesprek heeft reclamant haar zienswijze met de volgende punten aangevuld:

   - De entree van het gezondheidscentrum ligt direct naast de ramen van de erker. Hierdoor is er vanuit de huiskamer direct zicht op aankomende en vetrekkende patiënten. Ook de bezoekers kijken rechtstreeks naar binnen.
   - Reclamant vraagt of het mogelijk is de entree te verleggen, bijvoorbeeld ter plaatse waar nu de andere ingang is onder de bovenwoning. Reclamant geeft aan deze optie ook al eerder met aanvrager/architect besproken te hebben. Reclamant geeft aan dat daarna is teruggekoppeld dat het volgens de architect niet mogelijk is om de entree te verschuiven/te verwisselen en dat het uitgangspunt van de gemeente is dat de entree van het gezondheidscentrum zichtbaar en toegankelijk vanaf de straatzijde dient te zijn.
   - Reclamant vraagt zich af of het wel toegestaan is om de entree van het gezondheidscentrum zo dicht naast de naastgelegen woning te situeren.

- Aangegeven wordt dat een hoge erfafscheiding tussen de naastgelegen woning en het gezondheidscentrum niet gewenst is, omdat reclamant ook graag uitzicht behoud. Wel ziet reclamant graag een barrière tussen de woning en de entree van het gezondheidscentrum, bijvoorbeeld dat hier een parkeerplaats voor auto's wordt gerealiseerd. Op die manier is er meer afstand tussen de bezoekers van het gezondheidscentrum en de ramen van de erker van de naastgelegen woning.
- Gevreesd wordt voor parkeeroverlast en dat de aanwezige parkeerplaatsen niet toereikend zijn.
- Gevreesd wordt dat de hoogte van 7 meter inkijk en schaduwwerking geeft..

Onze reactie op de zienswijzen

a. Er worden geen ramen in de zuid- en noordgevel gerealiseerd. Dit betekent dat het gezondheidscentrum aan de zijden van de belendende woonpercelen geen ramen heeft. Er is dan ook geen sprake van inkijk en geluid vanuit de nieuwbouw via de zuid- en noordgevel grenzend aan de woonpercelen.

   De gebiedskarakteristiek wordt aan de Kwakkelhutstraat bepaald door hoofdgebouwen (woningen) die bestaan uit twee bouwlagen en een kapverdieping. Dit karakter van de woningen is geborgd in het bestemmingplan door de maximale goot- en bouwhoogte die respectievelijk 7 en 11 meter mag bedragen voor woningen. Voor dit bedrijfsperceel is in het bestemmingplan een maximale bouwhoogte van 6 meter vastgesteld. Alleen voor de opbouw (verdieping) aan de achterzijde van het nieuwe gezondheidscentrum wordt hier van afgeweken en bedraagt de hoogte 6,8 meter. Hiermee blijft dit gedeelte lager dan de toegestane goot- en bouwhoogte van 7 en 11 meter van de omliggende woningen waardoor naar onze mening het bebouwingsbeeld niet op een onacceptabele manier wordt aangetast. De opbouw heeft aan beide zijden van de belendende woonpercelen geen ramen waardoor ook de privacy van de woningen niet in het geding is. De opbouw bevindt zich ook op afstand van de belendende percelen zodat ook schaduwwerking bepekt is.

b. Het plan moet voldoen aan de Nota Parkeernormen Breda 2021, die op 29 april 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld. In deze nota zijn voor elke functie parkeernormen voor auto's en fietsen opgenomen. De parkeerberekening laat zien dat met 11 parkeerplaatsen op eigen terrein voor auto's en 9 plekken voor fietsen in het plan voldaan wordt aan de Parkeernota.

   Aanvullend is door aanvrager een parkeerdrukonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de parkeerdruk in de buurt lager is dan de maximale norm van 85% die de gemeente hanteert. Uit dit parkeerdrukonderzoek blijkt een parkeerdruk van 39% in de doordeweekse ochtend, 46% in de middag en 80% op een doordeweekse avond binnen een straal van 100 meter van het gezondheidscentrum. Als het parkeerterrein vol staat, zijn er voldoende vrije parkeerplaatsen in de directe omgeving, Voor de parkeerberekening en dit onderzoek wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van de bijbehorende Ruimtelijke Onderbouwing in de bijlagen.

   De parkeerplaatsen op eigen terrein zijn zowel voor de bezoekers als medewerkers van het gezondheidscentrum. De aanvrager geeft aan dat medewerkers zoveel mogelijk parkeren op het binnenterrein en dat de parkeerplaatsen aan de voorzijde beschikbaar zijn voor bezoekers. Dat deze parkeerplaatsen op het binnenterrein ook door bezoekers gebruikt kunnen worden is niet uit te sluiten. Gezien het feit dat het gezondheidscentrum met name doordeweeks en overdag open is achten wij de impact van het geluid van het in- en uitrijden van auto's en het sluiten van portieren op het omliggende woon- en leefklimaat acceptabel.

   Het (huidige) parkeergedrag van mensen heeft geen betrekking op het toetsingskader van deze omgevingsvergunning. Dat mensen niet parkeren op de aanwezige parkeerplaatsen en de weg zouden blokkeren is een kwestie van mensen hier op aanspreken. Het foutparkeren op locaties waar parkeren niet is toegestaan is een zaak van handhaving. Indien hiervan sprake is, kan dit in het kader van handhaving gemeld worden bij de gemeente en politie met de vraag hier actie op te ondernemen. Als het bezoekers van het gezondheidscentrum betreft, is het goed om dit met de aanvrager te bespreken.

   De overlast die ervaren wordt door de ondergrondse afvalcontainers maakt geen onderdeel uit van de ruimtelijke belangafweging in het kader van het gezondheidscentrum. Meldingen van overlast kunnen ingediend worden bij het gemeentelijk meldpunt.

c. De gemeente vindt het belangrijk dat een dergelijke maatschappelijke functie voor de wijk voor iedereen toegankelijk en zichtbaar moet zijn. De gemeente vindt het belangrijk dat het gezondheidscentrum (en de

entree) niet verscholen ligt op het achterterrein. Het is wenselijk dat het gezondheidscentrum een directe relatie met de straatzijde heeft, zowel qua zichtbaarheid als toegankelijkheid.

De initiatiefnemer heeft aan de hand van de buurtparticipatie-avond en verzoek van reclamant onderzocht of het mogelijk is om de entrée te verplaatsen ('zuidelijker') waardoor de afstand tussen de entrée en de naastgelegen kavel vergroot kan worden (in het initiële plan bevond de entree zich dichter bij de naastgelegen woning). Initiatiefnemer geeft aan dat het gezondheidscentrum, wegens de langgerekte vorm, al een relatief hoog aandeel verkeersruimte (gang) heeft. Het was hierdoor een uitdaging om het programma in het gebouw gepuzzeld te krijgen. Er moet rekening gehouden worden met de routing van een huisartsenpraktijk, uitgangspunten vanuit de beroepsvereniging van huisartsen (de LHV) en het programmá (entreegebied met o.a. front- en backoffice in combinatie met een wachtkamer en een stiltegebied daarachter).

Initiatiefnemer geeft dat het onmogelijk bleek om aan alle uitgangspunten te voldoen om de entrée geheel onder de bestaande bovenwoning te situeren. Wel is naar aanleiding van het verzoek van reclamant de entrée toch zo ver mogelijk opgeschoven (de entree is 'zuidelijker' geplaatst richting de bestaande bovenwoning) ten opzichte van het eerdere plan. Ook is het zo dat de schuifdeur openschuift aan de meest zuidelijke kant, dus zover mogelijk bij het buurperceel vandaan. Ook is er, op verzoek van reclamant, een parkeerplaats geplaatst tussen het entree pad naar de schuifdeur en de kavelgrens om meer afstand te creëren en een 'barrière' te maken. De afstand van de zijkant van het pad tot de kavelgrens van het buurperceel is nu 3 meter, vanaf het midden van het pad is dit ruim 4 meter. In acht nemende dat het erkerraam van het buurperceel 2 meter van de kavelgrens af zit, is afstand van de patiënten tot het raam ruim 6 meter.
Ook is een eerder gesprek met reclamant aangegeven dat initiatiefnemer ten alle tijden bereid is om extra beplanting op de kavelgrens te realiseren om de inkijk te verminderen.

Ook parkeren de bezoekers van het gezondheidscentrum hun auto of fiets juist aan de andere zijde. De bezoekers lopen dus niet direct voorlangs de naastgelegen woning naar de entree van het gezondheidscentrum.

Voor de aanvullende punten met betrekking tot parkeren en hoogte van het nieuwe gezondheidscentrum wordt verwezen naar de beantwoording onder a en b.

Tot slot, we willen er op wijzen dat ook in de bestaande situatie er een entree (en oprit) van de aanwezige bedrijfsruimte aan de zijde van de belendende woning ligt. De als 'bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels of een inrichting die naar aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de in deze planregels direct toegelaten activiteiten. Gelet hierop zijn op onderhavige locatie rechtstreeks bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 toegestaan zoals productiebedrijven, groothandels, opslagbedrijven, taxibedrijven en post- en koeriersdiensten enz. toegestaan. Een aantal van deze bedrijven kennen veel verkeerbewegingen en zouden een vergelijkbare of grotere impact hebben op het leefklimaat in de belendende woning.

Conclusie
Gezien bovenstaande overwegingen en onder afweging van de belangen van aanvrager enerzijds en indieners zienswijzen anderzijds en het algemeen belang van het gezondheidscentrum, zijn wij van mening dat het voorgenomen bouwplan ruimtelijk aanvaardbaar is op deze locatie en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De zienswijzen zijn ongegrond en leiden niet tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

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 6 september 2023.

In beroep gaan
Indien dit besluit onduidelijk is of eventuele vragen oproept nodigen wij u uit eerst telefonisch contact met ons op te nemen. We nemen dan samen met u ons besluit door. Voor u en voor andere belanghebbenden is het mogelijk om in beroep te gaan tegen dit besluit. U kunt een beroepschrift sturen naar de sector bestuursrecht van de:
Rechtbank Zeeland-West-Brabant
Sector bestuursrecht
Postbus 90006
4800 PA Breda

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

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

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

De legeskosten
U betaalt voor de behandeling van uw aanvraag legeskosten. Dit is bepaald in de legesverordening. U ontvangt hiervoor binnenkort een gespecificeerde nota. Bent u het niet eens met de hoogte van het bedrag of met de grondslagen die wij voor de berekening van dit bedrag gebruikten? Dan kunt u bezwaar aantekenen. Hoe u dit doet, leest u op de nota.

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

Tot slot
Heeft u nog vragen over deze brief? Neemt u dan gerust contact op met uw contactpersoon [redacted] U bereikt hem op telefoonnummer [redacted] of via e-mail: [redacted]
Houdt u bij vragen het registratienummer bij de hand. Dit is nummer: Z2023-000214.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Breda,
namens dezen,

[redacted]
Beleidsadviseur

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.