



Uw brief

Datum
23 juni 2025

Ons kenmerk
Z2023-006993

Onderwerp
besluit omgevingsvergunning

Informatie
www.breda.nl/contact
14 076

Bijlagen
-

Geachte [redacted] [redacted]

Uw aanvraag

Op 21 december 2023 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een appartementencomplex voor begeleid wonen op de locatie Fort Breda kadastraal bekend als gemeente Princenhage, sectie H – nummers 3725 en 4200. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer Z2023-006993.

Overgangsrecht inwerkingtreding Omgevingswet

Uw aanvraag is ontvangen op 21 december 2023. Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Als een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet, blijft het oude recht van toepassing tot het besluit onherroepelijk is.

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 94 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).

Uw aanvraag voldoet aan de vereisten.

Tevens hebben wij de op 19 december 2024 ingekomen aangepaste stukken betrokken bij dit besluit.

Overwegingen en voorschriften

1. 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 Princenhage – Haagpoort 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 13 augustus 2024 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.

Wel doet de commissie de sterke aanbeveling om bij inrichting van het terrein aandacht te besteden aan de keuze voor het gevelgroen. Zoals eerder aangegeven raadt de commissie het gebruik van kamperfoelie af i.v.m. kwetsbaarheid en adviseert een blauwe regen toe te passen. Deze is goed te snoeien en geeft het gebouw meer kwaliteit en zorgt ervoor dat het meer passend is in de omgeving. Een keuze voor verschillende klimplanten zal een gevarieerd beeld door de seizoenen heen versterken en de commissie adviseert om professioneel expertise hierop te organiseren.

- 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.
- Uit de door u opgestelde stikstoftoets (zie bijlagen) is gebleken dat het projecteffect op Natura 2000-gebieden ten gevolge van zowel de aanleg- als de gebruiksfase kleiner dan of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar. Om die reden is geen sprake van een vergunningplichtige activiteit als bedoeld onder artikel 2.1, lid 1, sub i Wabo. De berekeningen zijn reëel en aannemelijk. Wij wijzen u er nadrukkelijk op, dat indien u de werkzaamheden niet uitvoert conform de uitgangspunten van de stikstoftoets (zoals de stageklasse, AdBlue-verbruik en uurinzet van mobiele werktuigen), er alsnog sprake kan zijn van een vergunningplichtige activiteit. U loopt dan het risico dat het bevoegd gezag de werkzaamheden om die reden stil kan leggen.

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:

Vergunningsvoorwaarden constructief

- Voor deze omgevingsvergunning geldt dat de vergunninghouder schriftelijk voor aanvang van de werkzaamheden een coördinerend 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;

- Voorafgaande aan de geotechnische werkzaamheden (bijvoorbeeld funderings-, ontgravings-, of bemalingswerkzaamheden) dienen de uitvoeringsaspecten akkoord te worden bevonden door een inspecteur van de afdeling Veiligheid en Leefomgeving. Hiertoe dient u tijdig een afspraak te maken;
- Ten behoeve van de brandwerendheid van de constructie, dient er een definitief overzicht te worden overlegd waarop inzichtelijk is gemaakt op welke constructieonderdelen een brandwerendheidseis van toepassing is, per onderdeel welke eis van toepassing is (aantal minuten) en een uitwerking hoe deze eis behaald wordt, door middel van detailleringen en eventuele berekeningen;
- 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 documenten, doet u door deze documenten en het geleide-formulier uit de kennisgevingen te sturen naar [\[redacted\]@breda.nl](mailto: [redacted]@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 breedplaatvloeren, inclusief sparingen, leidingwerk, detaillering, wapening en schijfwerking t.b.v. stabiliteit, waarbij het leidingverloop voldoet aan de laatste versie van de "[Richtlijn leidingen in breedplaatvloeren](#)", van AB-FAB en Uneto-VNI;
 - Detailberekeningen en werkplaatstekeningen van de staalconstructie;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van alle verbindingen tussen verschillende constructieonderdelen;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de vloerafscheidingen (leuningen, relingen e.d.), inclusief detaillering;

Voorschriften brandweer

- **Technische bouwvoorschriften uit oogpunt van veiligheid**
 - Artikel 2.2 Op de tekeningen worden niet aangegeven wat de weerstand van bezwijken is van de gebouwconstructie. Op basis van de hoogte van het verblijfsgebied is dit niet nodig. Echter wel op basis van de aanwezige vluchtwegen en (beschermde sub) brandcompartimentering. Wij gaan er dan ook vanuit dat de gebouwconstructie 60 minuten intact blijft.
 - Artikel 2.9 Doordat gebruik gemaakt wordt van een overslagberekening conform de NEN 6068 moeten de gevels in hun geheel voldoen aan een brandklasse B. In de toegevoegde details wordt aangegeven dat 'Interfaca Dumowood 19x195mm' voldoet aan brandklasse B. Alleen met een specifieke behandeling en verwerking van het materiaal 'Interfaca Dumowood 19x195mm' kan het voldoen aan een brandklasse B. In het bijgevoegde classificatierapport wordt aangegeven. In dit rapport wordt aangegeven dat onder de daar gestelde voorwaarden het materiaal voldoet aan brandklasse B. Een van deze voorwaarden is dat de coating van dit materiaal moet voldoen aan de normen c.q. 'rapporten' 11925-2 en 13823.
Het materiaal van de buitengevel voldoet alleen indien het tot in detail voldoet aan het classificatierapport 2023-Efectis-R000223 en de betreffende de coating aan de 'rapporten' 11925-2 en 13823.
 - Artikel 2.10 Indien we de fietsenstalling en de containerberging beschouwen als een overige gebruiksfunctie, klopt het geen in het rapport van NEX2US, met kenmerk 2024268.not.bb.a1, d.d. 18-12-2024, wordt aangegeven en behoeven deze bouwwerken niet in een brandcompartiment te zijn gelegen.
- **Voorschriften inzake installaties**
 - Artikel 6.7 De aanvrager heeft besloten om de opstelplaats van het brandweervoertuig niet te verplaatsen. Hiermee wordt de maximale inzetdiepte van 60 meter overschreden. Dit heeft tot gevolg dat een brand niet overal kan worden bestreden met hoge druk. Het bestrijden van een brand zal dus meer tijd vergen met mogelijke gevolgen voor de aanwezige cliënten en/of omvang van de brand.



- **In te dienen bescheiden**

Uiterlijk binnen een termijn van 3 weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling dient van alle toegepaste brandveiligheidsmaterialen productinformatie, zoals beproevingsrapporten/testrapportages en/of certificaten, te worden overlegd waaruit blijkt dat het materiaal en de toepassing ervan voldoet aan de in de vergunning c.q. het Besluit bouwwerken leefomgeving gestelde eisen.

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

- Er dient te worden aangetoond dat er in regulier gebruik een verlichtingssterkte van ten minste 1 lux gemeten op vloer en trap aanwezig is;
- Van de brandmeldinstallatie dient een geldig inspectiecertificaat te worden aangeboden dat is afgegeven op grond van het CCV-inspectieschema Brandmeldinstallaties;
- Van de ontruimingsalarminstallatie dient een geldig inspectiecertificaat te worden aangeboden dat is afgegeven op grond van het CCV-inspectieschema Ontruimingsalarminstallaties;
- Het logboek brandwerende afdichtingen waaruit blijkt dat de brandwerende afdichting van doorvoeringen van kabels, leidingen, kanalen en dilataties voldoen aan de vereiste brandwerendheid.

- **Toelichting op advies**

De voorliggende aanvraag kan voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving. Daarmee voldoet de aanvraag aan de regelgeving, maar is het niet per definitie daadwerkelijk veilig.

De brandweer heeft volgens de Wet veiligheidsregio's (artikel 25) onder andere de taak om overheden en andere organisaties te adviseren op het gebied van het voorkomen, beperken en bestrijden van brand.

In onderstaand overzicht zijn de adviezen ter verbetering van de integrale brandveiligheid opgenomen. De adviezen zijn gekoppeld aan de artikelen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving waar de adviezen betrekking op hebben:

- Op het dak worden zonnepanelen geplaatst. Het niet correct installeren van zonnepanelen zou kunnen leiden tot een verhoogd brandrisico. Ook bij een mogelijke calamiteit kunnen zonnepanelen een negatieve invloed hebben op de brandbestrijding. Bij een calamiteit zal de brandweer de hoofdschakelaar in de meterkast afschakelen. Echter zolang er licht valt op de zonnepanelen blijven deze spanning afgeven. Geadviseerd wordt om de omvormer zo dicht mogelijk bij de zonnepanelen te monteren. Andere oplossingsrichtingen zijn het gebruik van micro-omvormers per paneel of een systeem met optimizers waardoor bij het wegvallen van spanning de spanning terug wordt gebracht naar één volt per paneel. Wordt de installatie geplaatst met een of meerdere stringomvormers dan adviseren wij ten strengste om op het dak tussen de gelijkstroombekabeling een brandweerschakelaar te monteren met eventueel een extra rode drukknop in of nabij de meterkast/hoofdverdeelinrichting welke deze brandweerschakelaar ook kan aansturen

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.

Wij verzoeken u de gegevens via [\[REDACTED\]@breda.nl](mailto: [REDACTED]@breda.nl) te mailen. U kunt uw gegevens bij uw aanvraag toevoegen onder uw bestaande registratienummer. Dit is nummer: Z2023-006993.

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

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 (artikel 2.12 Wabo)

1. Overwegingen

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

- Het betreffende perceel is gelegen in het bestemmingsplan Princenhage – Haagpoort waar het in artikel 14 is bestemd als Wonen. Tevens is een gedeelte van het perceel bestemd tot Maatschappelijk met de functie-aanduiding begraafplaats. Ook is een gedeelte van het perceel bestemd als Groen. Daarnaast heeft het perceel de dubbelbestemming Waarde – Archeologie. Tevens is het bestemmingsplan Parapluplan Hospita en parkeren 2022 van toepassing.
- In artikel 11.1 van het bestemmingsplan Princenhage – Haagpoort is bepaald dat de voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor groen, water, geluidbeperkende voorzieningen en speelvoorzieningen. Tevens zijn ter plaatse van de aanduiding “verkeer” wegen, straten en paden toegestaan. Het perceel heeft echter geen aanduiding Verkeer. Wegen zijn dan ook binnen de bestemming Groen niet toegestaan.

In artikel 14.1 is onder andere bepaald dat de voor Maatschappelijke aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding “wonen” is wonen toegestaan en ter plaatse van de aanduiding “zorgwoning” maximaal 80 zorgwoningen. Hier wordt niet aan voldaan. Het betreffende perceel heeft geen aanduiding “wonen” of “zorgwoning”. Daarnaast mag het aantal (zorg)woningen ook niet worden vermeerderd. Tevens is geen bouwvlak aanwezig.

In artikel 20.21 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. Maatschappelijke voorzieningen in de vorm van zorgwoningen zijn hier dan ook niet toegestaan. Daarnaast mag het aantal (zorg) woningen niet worden vermeerderd, zijn gestapelde (zorg)woningen hier niet toegestaan en ontbreekt een bouwvlak.

Daarnaast is in artikel 22.2 bepaald dat binnen de dubbelbestemming Waarde – Archeologie niet mag worden gebouwd, anders dan uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijn ten behoeve van de bestemming Waarde – Archeologie, met uitzondering van de bouw of uitbreiden van bouwwerken tot een oppervlakte van maximaal 100 m². Hier wordt niet aan voldaan. Er wordt meer dan 100 m² nieuw gebouwd.

- Met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan worden verleend.
- Op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a onder 3 van de Wabo 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 6.5, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) kan de gemeenteraad categorieën gevallen aanwijzen waarin een verklaring, zoals bedoeld in artikel 6.5, lid 1 Bor, niet is vereist. Op 4 juli 2019 is het “Besluit tot het aanwijzen van categorieën gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist” vastgesteld. In artikel 1, lid 8 is bepaald dat voor het bouwen, herbouwen, vernieuwen, uitbreiden van gebouwen en bouwwerken en het omzetten van bestaande functies ten behoeve van de woonfunctie inclusief de bij die functie bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen



zijnde en voorzieningen, met een maximum van 100 woningen, met toepassing van artikel 2.12., lid 1 onder a onder 3 van de Wabo een verklaring van de raad niet is vereist.

- Gelet op de ruimtelijke onderbouwing "Locatie Achter 't Fort" d.d. 8 april 2024 en de bijlage behorende bij de ruimtelijke onderbouwing d.d. 23 juni 2025 waarin wordt aangegeven dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en gelet op artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wabo, zijn wij van mening dat wij de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan kunnen verlenen.

2. Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning kunnen met het oog op het belang welke is aangegeven voor de activiteit gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit bij of krachtens artikel 2.12 voorschriften worden verbonden. Wij hebben besloten de volgende voorschriften te verbinden:

- Ten aanzien van archeologie geldt de voorwaarde dat sanering wordt uitgevoerd conform getekend Programma van Eisen van 13 september 2023.
- De afspraken en voorwaarden zoals opgenomen in de afgesloten Overeenkomst over grondexploitatie Achter 't Fort d.d. 22-07-'24

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.

Wij ontvingen 19 zienswijzen.

Het ontwerpbesluit heeft ter inzage gelegen van 1 februari tot en met 14 maart 2024 en tijdens deze periode zijn negentien zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn hieronder per onderwerp samengevat en van een beoordeling voorzien. Als niet alle onderdelen van de zienswijzen in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen.

Daarnaast heeft de provincie Noord-Brabant in het kader van vooroverleg een reactie gegeven. Dit is geen zienswijze, maar leidt wel tot een aanpassing van de tekst in de ruimtelijke onderbouwing. Deze reactie wordt hieronder ook weergegeven.

Samenvatting zienswijzen en onze reactie

Hieronder vindt u een puntsgewijs een samenvatting van de zienswijzen en onze reactie:

1. Verdichting

Met de verbouwing van de straat die smaller is geworden wordt het lastiger om de auto's te parkeren. Tevens wordt al het groen weggehaald en ook de speelplek voor de kinderen. Het past niet in deze buurt net als de kerk die een stukje verder staat. Dit stuk wordt te dicht gebouwd.

Antwoord gemeente onderwerp 1

De Zuilenstraat is recent heringericht. Het aantal parkeerplaatsen is nagenoeg hetzelfde gebleven en er is meer groen in de straat bijgekomen. De straat Fort is niet meegenomen in de herinrichting en bestaat uit een rijstrook met aan weerszijde parkeerplaatsen.

Ook zal er een inrit naar het woonzorgcomplex aangelegd worden. Hiervoor zullen vier bomen gekapt te worden die elders in het plan worden gecompenseerd met vier nieuwe bomen. Ten behoeve van de inrit naar het nieuwe woonzorgcomplex wordt de speelplek voor kinderen aan het einde van Fort verplaatst.

Het woonzorgcomplex en bijbehorende parkeerplaats ligt op privaat terrein. Het woonzorgcomplex wordt ingepast in een groene omgeving.

Het gaat hier om stedelijk gebied waar vele functies een plek zoeken. Uitgangspunt is verdichting van locaties in de stad in plaats van uitbreiden in het buitengebied, zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie Breda 2040.



2. Verkeersdruk en onveilige situaties

De komst van het verzorgingstehuis leidt tot nagenoeg een verdubbeling van het verkeer in de straat Fort en de omliggende straten, zoals blijkt uit gemeentelijke metingen. De doodlopende, smalle straat met slechts één rijstrook vrij is niet geschikt voor een dergelijke verkeersintensiteit. De smalle straat met het ontbreken van uitwijkmogelijkheden is niet geschikt voor doorgaand verkeer en kan blokkades veroorzaken wanneer er verkeer uit beide richtingen komt. De toename door vervoer van bewoners, medewerkers en bezoek veroorzaakt overlast en verhoogt de kans op verkeersongevallen. Hierdoor ontstaan er gevaarlijke situaties en opstoppen. De verwachte verdubbeling van het verkeer zal leiden tot opstoppen, gevaarlijke situaties en frustratie bij bewoners.

Hulpdiensten, zoals ambulances, zullen moeite hebben om snel en efficiënt toegang te krijgen tot het complex. Dit is een risico dat niet genomen mag worden.

Antwoord gemeente onderwerp 2

Van 1 tot en met 16 maart 2023 is een verkeerstelling uitgevoerd in Fort. De telling is in te zien via website www.basec.nl. Er zijn momenteel gemiddeld 57 vervoersbewegingen per dag in de straat. Door de bouw van het woonzorgcomplex zullen deze aantallen stijgen. De verwachting is dat er 46 vervoersbewegingen over een gehele dag (personeel en busjes) bijkomen. De inrichting van de straat Fort is dusdanig dat deze aantallen afgewikkeld kunnen worden. In de praktijk zal het voorkomen dat men op elkaar moet wachten bij het elkaar passeren. Er is ruimte in de straat om elkaar voor of na de parkeerstrook te passeren. Dit geldt ook voor hulpdiensten.

3. Parkeerproblematiek

De parkeerdruk in de buurt is al hoog. De parkeertelling door gemeente lijkt overdag gedaan, niet op representatieve piekmomenten. In de avond zijn er geen parkeerplaatsen vrij. De aanleg van de inrit naar het woonzorgcomplex gaat ten koste van 3-4 parkeerplaatsen. De verhoogde verkeersdruk en verminderde - veiligheid kan ertoe leiden dat er een parkeerverbod aan één zijde van de straat wordt ingesteld, wat wij ten eerste afkeuren. Dan worden bewoners gedwongen verderop te parkeren.

Hoewel het zorgcomplex 20 eigen parkeerplaatsen krijgt, is dit onvoldoende om de volledige parkeerbehoefte van personeel en bezoekers te dekken. Dit betekent dat het resterende verkeer zal uitwijken naar omliggende straten, waaronder Fort.

Antwoord gemeente onderwerp 3

Naast een verkeerstelling is er ook parkeertelling uitgevoerd. De parkeertellingen zijn uitgevoerd op donderdag 9 maart en dinsdag 14 maart 2023 op de tijdstippen 10:00, 14:00, 18:00 en 22:00 uur. Dit is representatief. Ook op piekmomenten is geteld. Uit de tellingen blijkt dat op het drukste moment (14 maart 22:00 uur) 25 van de 37 parkeerplaatsen bezet zijn. Er is altijd ruimte over in de straat om te parkeren. Het kan zijn dat dit niet direct voor de deur is, maar iets verderop in de straat.

Aan het einde van Fort ligt een strook met 14 haaksparkerplaatsen. Door de aanleg van de inrit naar het woonzorgcomplex en een herinrichting van de strook met haaksparkeren blijven er 11 parkeerplaatsen over. De aanleg van de inrit gaat ten koste van 3 parkeerplaatsen. Uit de parkeertelling blijkt dat er in de straat ruimte is om dit op te vangen. Desondanks zijn deze 3 parkeerplaatsen gecompenseerd door bij het woonzorgcomplex meer parkeerplaatsen (20 stuks) aan te leggen dan noodzakelijk (16 stuks).

Er zijn geen plannen om een parkeerverbod in te stellen. Er gaan niet om deze reden parkeerplaatsen verloren in de straat Fort.

Er worden voldoende parkeerplaatsen voor de ontwikkeling op eigen terrein aangelegd volgens de parkeernota Breda. Het is niet duidelijk waarom verwacht wordt dat het aantal parkeerplaatsen niet voldoende zou zijn.

4. Verkeersveiligheid en risico's voor kinderen

Veiligheid is prioriteit nummer 1, zeker voor de kinderen in de buurt. De speeltuin en omliggende woonstraten worden momenteel gekenmerkt door een veilige en rustige woonomgeving. De sterke toename van verkeer vergroot het risico op ongelukken, vooral voor spelende kinderen.

Antwoord gemeente onderwerp 4

Er is een toename van het verkeer. Weliswaar een verdubbeling per dag, maar in totaal is het aantal autobewegingen nog zeer beperkt voor een woonstraat.



5. Beperkte toegevoegde waarde van het park voor bewoners en verhoogd risico op overlast.

Hoewel het park wordt gepresenteerd als een positieve toevoeging, biedt het voor direct omwonenden nauwelijks voordelen. Sterker nog, de geplande doorgang naar de Ettensebaan maakt het terrein aantrekkelijk voor ongewenste bezoekers en vergroot de kans op overlast.

De buurt houdt momenteel succesvol toezicht op hangjongeren of ander overlast bij de speeltuin, maar een ongecontroleerde doorgang zal dit toezicht bemoeilijken en het risico op overlast aanzienlijk vergroten. Waar er nu nog sprake is van een veilige en gecontroleerde omgeving hebben, zal dit veranderen in een plek met verhoogde risico's op criminaliteit en (drugs)overlast.

Antwoord gemeente onderwerp 5

De geplande voetgangers- en fietsverbinding naar de Ettensebaan zorgt voor een betere 'doorwaadbaarheid' van het gebied. Het zorgt ook voor een betere sociale controle in het park omdat er meer mensen zich door het gehele park bewegen.

6. Toename van fietsverkeer

De nieuwe doorgang via de Ettensebaan zal er ook toe leiden dat fietsers massaal gebruik maken van de route door het Fort en langs Wendel/Holtken als snelle doorgang. Dit verhoogt de verkeersdruk en brengt extra risico's met zich mee voor voetgangers en spelende kinderen. De voorgestelde verbinding met de Ettensebaan zal nog meer verkeer genereren (scooters, fastbikes).

Antwoord gemeente onderwerp 6

Het is een extra verbinding tussen de Zuilenstraat en de Ettensebaan. De nieuwe verbinding is 40 meter langer dan wanneer men de Ettensebaan-Zuilenstraat fietst. Daarbij is de doorgang via het Memorial niet de meeste logische route om te fietsen. Het blijft een toegang tot het Memorial. Het is de bedoeling dat de nieuwe route vooral voor voetgangers aantrekkelijk is. Bij de inrichting van de route zal gekeken worden of fietsen ontmoedigd kan worden, bijvoorbeeld door beugels.

7. Overlast door bouwverkeer

De gemeente stelt dat het bouwverkeer grotendeels via de Zuilenstraat zal verlopen, maar dus ook deels via het Fort. De Zuilenstraat kent al een verhoogde verkeersdruk en onveilige situaties door de toegang tot o.a. de Mormoonse kerk via het bedrijf Kropman en de verkeersaantrekkende werking van Basic Fit. Het zware materieel dat door de smalle straten moet rijden zal verkeershinder en schade kunnen aanrichten aan omliggende woningen door trillingen en verzakkingen.

Antwoord gemeente onderwerp 7

Alle bouwverkeer gaat via de nieuw aan te leggen tijdelijke weg op het perceel Zuilenstraat 92. De mogelijke uitzondering is verkeer dat te breed is voor de tijdelijke weg, zoals de funderingskraan welke de schroefpalen ter plekke gaat verwerken. Momenteel wordt nog onderzocht of dit materieel op een andere manier op de locatie kan komen dan via Fort om de straat te ontzien.

8. Schaderisico aan woningen

Bouwactiviteiten kunnen schade aan omliggende woningen veroorzaken, zoals scheuren in muren en verzakkingen. Dit brengt financiële risico's met zich mee voor de huidige bewoners.

Antwoord gemeente onderwerp 8

Er zal bij de naastgelegen woningen van de tijdelijke weg op het perceel Zuilenstraat 92 een nul-meting plaatsvinden omdat hier bouwverkeer zal langsrijden. Er gaat gebruik gemaakt worden van schroefpalen, er wordt dus niet geheid. Met name heien kan schade aan omliggende woningen geven.

9. Aantasting van woongenot

Al het voorgenoemde en de veranderende dynamiek van de wijk zal het woongenot en rust in onze buurt ernstig verstoren. Veel bewoners hebben juist voor deze locatie gekozen vanwege de rust. Zo zullen bijvoorbeeld in de avond verkeersbewegingen (geluid en lichten) op het parkeerterrein en de lichtmast de rust verstoren. Een dergelijke bouw kon nooit voorzien worden op basis van het geldende bestemmingsplan.



Antwoord gemeente onderwerp 9

Het geldende bestemmingsplan laat het woonzorgcomplex niet toe. De gemeente wil de bouw van het complex mogelijk maken, waarbij alle belangen (onder andere wenselijk huisvesting van deze doelgroep en effecten van de bouw op de omgeving), tegen elkaar zijn afgewogen. Er zijn zeker effecten op de omgeving, zoals meer verkeersbewegingen in Fort. Deze zijn ons inziens acceptabel voor een woonstraat.

10. Negatieve impact op woningwaarde

Al het voorgenoemde zal een negatief effect hebben op de woningwaarden. Woningen worden minder aantrekkelijk voor toekomstige kopers door de achterliggende/nabije zorginstelling, verhoogde verkeersbewegingen en parkeerdruk. Dit is onacceptabel, aangezien een dergelijke ontwikkeling niet strookt met het geldende bestemmingsplan.

Toekomstige kopers zullen afgeschrikt worden door de overlast en de veranderde dynamiek van de wijk. Dit is niet alleen een financiële klap voor huidige bewoners, maar ook een aantasting van het vertrouwen in de gemeente om onze belangen te beschermen.

Antwoord gemeente onderwerp 10

Het stedelijk gebied is dynamisch. Vele functies zoeken een plek en het uitgangspunt is verdichting van locaties in de stad in plaats van uitbreiden in het buitengebied. Er is geen recht op een situatie die nooit veranderd, er zullen in de loop van de tijd aanpassingen in de stad plaatsvinden waaronder verdichting en nieuwbouw. Ons inziens zijn de effecten van de bouw van het woonzorgcomplex op de omgeving acceptabel voor een woonstraat. Indien wordt gevreesd voor waardevermindering, kan na het onherroepelijk worden van het omgevingsvergunning een planschadeverzoek worden ingediend. Onder de omgevingswet heet dit 'regeling nadeelcompensatie'.

11. Groen

Er vindt aan aantasting van het groen en van het territorium van dieren plaats. Voor de toegangsweg gaat waardevol groen verdwijnen. Er worden bomen gekapt en door de werkzaamheden zullen een groot aantal bomen niet op de huidige plaats duurzaam gehandhaafd kunnen blijven en een nog groter aantal bomen loopt risico op schade door de werkzaamheden. In dat gebied en op de plaats van de geplande nieuwbouw wordt nu gejaagd door een koppel Bosuilen (broedt in de nabijheid) en wordt voedsel gezocht door onder meer Groene Specht, vleermuizen en eekhoorn. Door het verloren gaan van groen en door de nieuwbouw wordt hun leefgebied mogelijk aangetast en treedt mogelijk verstoring op.

Antwoord gemeente onderwerp 11

Voor de aanleg van de ontsluitingsweg vanaf Fort naar het woonzorgcomplex worden 4 bomen gekapt. Er komen elders in het plan 4 nieuwe bomen voor terug. Voor de aanleg van de parkeerplaats en het woonzorgcomplex worden 11 bomen gekapt. Deze bomen zijn niet kapvergunningsplichtig. In het kader van de inrichting van het terrein zal het aantal nieuw te planten bomen zo groot mogelijk zijn.

Voor het terrein is een Quickscan flora en fauna uitgevoerd. Er heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar huismus, sperwer, boomvalk, ransuil, kleine marterachtigen, steenmarter en vliegroules vleermuizen. Geconcludeerd is dat voor geen van de soorten welke onderzocht zijn het gebied een beschermde functie heeft. Tijdens de bouw zal wel rekening gehouden te worden met het broedseizoen van algemene broedvogels.

12. Tijdelijke toegangsweg

1. Het bouwverkeer gaat langs een tijdelijke toegangsweg (Zuilenstraat 92). Gevreesd wordt voor onherstelbare schade aan beplanting en bomen langs tijdelijke toegangsweg op andermans perceel.
2. Gevreesd wordt voor schade aan nabijgelegen woningen door trillingen tijdens werkzaamheden. Gevraagd wordt of een nulmeting uitgevoerd kan worden alvorens werkzaamheden aanvangen en trillingen tijdens bouwwerkzaamheden gemonitord en beperkt kunnen worden.
3. De werkzaamheden starten normaal gesproken vanaf 7.00 uur, wat een verstoring van nacht- en ochtendrust betekent. Het zou fijn zijn als de werkzaamheden pas vanaf 9.00 uur starten.
4. Het nieuwe complex telt twee woonlagen. Vanuit de 2de woonlaag is er direct zicht op de tuin van omliggende woningen. En vanuit die woningen is er geen zicht meer op groen, maar op een complex.



Antwoord gemeente onderwerp 12

1. De tijdelijke weg komt te liggen op het huidige pad op het perceel Zuilenstraat 92, aan de zuidzijde van het perceel. Indien de beplanting nabij de zijdelingse erfgrens op het smalste deel van het pad schade ondergaat, zal de ontwikkelaar deze na de bouw vervangen.
2. Bij de naastgelegen woningen van de tijdelijke weg zal een nul-meting worden uitgevoerd. Tevens worden er remmende maatregelen op de tijdelijke weg genomen zodat bouwverkeer enkel stapvoets kan rijden. Op die manier worden trillingen zo veel als mogelijk beperkt. Daarnaast worden er bij de bouw schroefpalen gebruikt, er wordt niet geheid. De naastgelegen woningen aan de tijdelijke weg worden gedurende de bouwperiode gemonitord.
3. De bouwtermijn bedraagt 40 weken waarbij er geregeld bouwverkeer is. De aannemer is welwillend om overlast zoveel mogelijk te beperken, maar een werkdag start, zoals bij alle bouwprojecten, om 7.00 uur. Twee uur minder werkzaamheden per dag ten opzichte een normale werkdag is niet reëel.
4. De afstand van de nieuwbouw tot de betreffende achtertuin bedraagt 9 meter en tot de betreffende woning meer dan 50 meter. Enige mate van inkijk is een stedelijke situatie gebruikelijk en acceptabel.

Reactie van provincie Noord-Brabant

De provincie geeft aan geen zienswijze in te dienen, maar geeft aan in de ruimtelijke onderbouwing graag de juiste versie van het provinciaal beleid te zien opgenomen. Aangezien de aanvraag voor de omgevingsvergunning in 2023 is geweest, is de Interim Omgevingsverordening uit 2023 het juiste beleidskader. In de ruimtelijke onderbouwing wordt momenteel verwezen naar de versie die is vastgesteld in 2019.

Antwoord gemeente

Dit wordt aangepast voordat de omgevingsvergunning wordt verleend.

Belangenafweging

De onderwerpen 1 tot en met 12 in de zienswijzen zijn ongegrond.

De reactie van de provincie Noord-Brabant heeft geleid tot aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing "Locatie Achter 't Fort" is aangepast op 23 juni 2025.

Gezien bovenstaande overwegingen en onder afweging van de belangen van aanvrager enerzijds en indieners zienswijzen anderzijds, zijn wij van mening dat het voorgenomen bouwplan ruimtelijk aanvaardbaar is op deze locatie en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

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 27 juni 2025.

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.

Toestemmingen en voorzieningen

U mag uw project uitvoeren als u naast de omgevingsvergunning ook andere toestemming(en) heeft. Zorgt u dus voor de volgende toestemmingen:

- Voor de inrichting ofwel ontsluiting van dit perceel is geen uitwegvergunning nodig; vormgeving en aanleg vindt plaats op basis van afspraken over de openbare ruimte. Verwezen wordt hierbij naar de afspraken en voorwaarden zoals opgenomen in de afgesloten Overeenkomst over grondexploitatie Achter 't Fort d.d. 22-07-'24

Overige toestemmingen

1. Vergunning voor het aansluiten op het gemeenteriool
2. Melding plaatsen bouwobjecten
3. Omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit
4. Uitzetten perceel en peilhoogte

Ad 1. Vergunning voor het aansluiten op het gemeenteriool

Voor het aansluiten op het gemeenteriool heeft u een aparte vergunning nodig, deze maakt géén onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Het aanvraagformulier en overige informatie over het aansluiten op het gemeenteriool kunt u vinden op onze gemeentelijke website. Zie <https://www.breda.nl/vergunning-rioolaansluiting>

Ad 2. Melding plaatsen bouwobjecten

Voor het plaatsen van bouwobjecten moet u als u voor maximaal 4 weken iets op openbare grond zet een melding indienen. Het mogen maximaal 4 objecten zijn. Zie www.breda.nl/melden-plaatsen-bouwobject

Ad.3 Omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit

Wanneer u bouwobjecten op wil slaan langer dan 4 weken (of meer dan 4 objecten) in de openbare ruimte moet u via [Home – Omgevingsloket \(overheid.nl\)](http://Home-Omgevingsloket(overheid.nl)) een omgevingsvergunning aanvragen voor de activiteit “roerende zaken opslaan”.

Wanneer u met bouwverkeer tijdelijk wil uitwegen van en/of naar de openbare weg moet u via [Home – Omgevingsloket \(overheid.nl\)](http://Home-Omgevingsloket(overheid.nl)) een omgevingsvergunning aanvragen voor de activiteit “uitrit aanleggen of veranderen”.

Ad 4. Uitzetten perceel en peilhoogte

Voor het uitzetten van het perceel en peilhoogtes kunt u contact opnemen met de afdeling landmeten. Zij zijn bereikbaar via [\[redacted\]@breda.nl](mailto:[redacted]@breda.nl). U dient hierbij uw naam, telefoonnummer, adresgegevens en zaaknummer te vermelden.

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] [REDACTED]. U bereikt haar op maandag tot en met vrijdag op telefoonnummer [REDACTED] of via e-mail: [REDACTED]@breda.nl.

Houdt u bij vragen het registratienummer bij de hand. Dit is nummer: Z2023-006993.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Breda,
namens dezen,

[REDACTED]
Wabo regisseur

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.