

**Postadres**

Postbus 90156, 4800 RH Breda

Bezoekadres

Stadskantoor
Claudius Prinsenlaan 10

de heer/mevrouw ...

Uw brief

22 016

Datum

18 februari 2025

Ons kenmerk

Z2023-003056

Onderwerp

Besluit omgevingsvergunning
BAG-ID:

Informatie

www.breda.nl/contact
14 076

Bijlagen

30

Geachte heer/mevrouw ...,

Uw aanvraag

Op 05 juni 2023 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning op de locatie Haagdijk Breda kadastraal bekend als gemeente Breda, sectie F – nummer 1282. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer Z2023-003056.

Overgangsrecht inwerkingtreding Omgevingswet

Uw aanvraag is ontvangen op 05 juni 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 30 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
3. Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten, een monument onderhouden, restaureren of veranderen

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;



- Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten, een monument onderhouden, restaureren of veranderen aan artikel 2.2 lid 2 en artikel 2.18 van de 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.

Overwegingen en voorschriften

Het 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 "Binnenstad" 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 5 november 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.
- 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:

- 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.

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

- 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 12699 "Uitvoering van bijzonder geotechnisch werk - Verdringingspalen". Er dient ten aanzien van de te verwachte trillingen een rapportage te worden ingediend, waarbij een prognose van deze trillingen wordt gedaan, posities en aantallen van de trillingmeters worden bepaald en de wijze van signaleren en de grenswaarden van de trillingmeters worden vastgelegd. Trillingen mogen niet sterker zijn dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B «Hinder voor personen in gebouwen» 2006 is vastgelegd. Deze uiterste grenswaarden dienen expliciet terug te komen in de rapportage. 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 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):
 - Paalberekening en paalwapening;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de prefab systeemvloeren, inclusief detaillering, schijfwerking t.b.v. stabiliteit en wapening;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de breedplaatvloeren, inclusief sparringen, 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.

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: .

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

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 "Binnenstad" waar het in artikel 9 is bestemd als "Gemengd – 1" met de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone – straalpad". Tevens heeft het perceel de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie en Waarde – Beschermd stadsgezicht. Tevens is het bestemmingsplan Herziening Beschermd stadsgezicht van toepassing.



- In artikel 2.2 van het bestemmingsplan Herziening Beschermd stadsgezicht is bepaald dat het vergroten en/of veranderen van de bestaande bebouwing binnen de dubbelbestemming Waarde – Beschermd stadgezicht uitsluitend is toegestaan, indien de vergroting en/of verandering niet zichtbaar is vanaf de openbare weg. Hier wordt niet aan voldaan. De verandering van de bebouwing is zichtbaar vanaf op de openbare weg.

In artikel 2.3 lid a is bepaald dat wij kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 2.2 teneinde de bestaande bebouwing te vergroten en/of te veranderen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van het pand of object gelet op:

1. bouwmassa naar hoofdafmeting en onderlinge verhoudingen;
2. dakvorm, nokrichting, dakhelling, dakoverstekken, goot- en daklijsten en schoorstenen;
3. gevelindeling naar ramen, deuren en erkers.

In artikel 2.3 lid c is bepaald dat alvorens over de omgevingsvergunning te beslissen er schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) over de aanvraag en de eventueel daar aan te stellen voorwaarden.

De Adviescommissie Omgevingskwaliteit Breda (AOB, voorheen CRK) heeft op 5 november 2024 het onderhavige plan beoordeeld. De AOB komt tot het oordeel dat door de wijziging in het beschermd stadgezicht, gelet op ((1.) bouwmassa, naar hoofdafmeting en onderlinge verhoudingen) en/of ((2.) dakvorm, nokrichting, dakhelling, dakoverstekken, goot- en daklijsten en schoorstenen) en/of ((3.) gevelindeling, naar ramen, deuren en erkers.), geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden.

- In artikel 9.2.1 van het bestemmingsplan Binnenstad is onder andere bepaald dat er per bouwperceel één hoofdgebouw is toegestaan. Het plan voldoet hier niet aan, omdat er reeds een hoofdgebouw (woning) op het perceel aanwezig is.
- 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.
- Gezien het bovenstaande, gelet op de ruimtelijke onderbouwing "Dieststraat ong." (bijlage 25) waarin wordt aangegeven dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, gelet op artikel 2.12 lid 1 onder a onder 1 van de Wabo juncto artikel 2.3 van het bestemmingsplan Herziening Beschermd stadsgezicht 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:



- De woning mag niet in gebruik worden genomen en niet in gebruik blijven, als niet gewaarborgd is dat voldaan is aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Voor een periode van minimaal 10 jaar dient één parkeerplaats op de locatie (zie bijlage 26) op het terrein aan de Gravenstraat te Breda" (of op een of meer andere door het college goed te keuren locaties), beschikbaar te zijn voor de bewoner. De eigenaar is verplicht de parkeerplaats in onderhuur aan te bieden aan de huurder/bewoner van de woning.
- De huurder/bewoner van deze woning komt niet in aanmerking voor een parkeervergunning.
- De omgevingsvergunning is verleend voor één middenhuurwoning in de zin van een huurwoning als bedoeld in artikel 5:161c, eerste lid, onder c, van het Besluit kwaliteit leefomgeving. De woning dient gebruikt te worden als middenhuurwoning en voor een termijn van vijftien jaar in stand blijven voor de huishoudens bedoeld in artikel 10, vierde lid, van de Huisvestingswet 2014. Gedurende de instandhoudingstermijn overlegt de eigenaar van de middenhuurwoning aan het college binnen een maand na de ingangsdatum van elke nieuwe huurovereenkomst bewijsstukken waaruit blijkt dat voldaan is of wordt aan bovenstaande regels met betrekking tot het gebruik als middenhuurwoning voor huishoudens bedoeld in artikel 10, vierde lid, van de Huisvestingswet 2014.
- Er mag niet eerder met de bouw worden gestart, voordat de bodemsanering is afgerond. Ook de evaluatie van de sanering moet voor akkoord beoordeeld zijn door de OMWB.

Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht veranderen of herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een Rijksmonument op een manier waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht (artikel 2.15 Wabo)

Status en beschrijving van het monument

De onroerende zaak, plaatselijk bekend Haagdijk Breda is in het monumentenregister als bedoeld in artikel 6 van de Monumentenwet 1988 d.d. 16 maart 1966 onder nummer 10187 ingeschreven als aangewezen, beschermd monument met de daaraan gekoppelde redengevende omschrijving. Deze luidt als volgt:

Huis "Het Swart Lam", met trapgevel uit het begin van de 17e eeuw, waterlijsten (een kopje in het midden), twee natuurstenen medaillons, geprofileerde toeglijsten, een driepas. Overhoekse toppilaster. Krulankers. Gerestaureerd in 1921. Achtertopgevel met vlechtingen. Op de hoek van de Dieststraat.

Beschrijving van de wijzigingen aan het monument waarin de aanvraag voorziet.

Het plan bestaat uit: het bouwen van een woning. Hierbij wordt bij het rijksmonument een venster dicht gezet.

Adviezen (zijn betrokken bij de besluitvorming)

- Het Besluit omgevingsrecht bepaalt in artikel 6.4 dat voor bepaalde activiteiten onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap als (wettelijk) adviseur wordt aangewezen. Van de situaties zoals omschreven in artikel 6.4 is geen sprake.
- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstand en Monumenten) heeft op 5-11-2024, 24-09-2024, 27-08-2024, 5-12-2023 het plan beoordeeld en een advies gegeven. Dit luidt als volgt:

5-11-2024

De Adviescommissie Omgevingskwaliteit heeft op 5-11-2024 het onderhavige bouwplan beoordeeld aan de beleidsregels als vastgelegd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit en komt, gelet op het bepaalde in artikel 12 van de Woningwet, tot het oordeel dat dit bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand en brengt derhalve een positief advies uit.

De Adviescommissie Omgevingskwaliteit heeft het onderhavige bouwplan beoordeeld aan artikel 2.3, onder a, van bestemmingsplan 'Herziening Beschermd stadsgezicht' en komt, gelet op ((1.) bouwmassa, naar hoofdafmeting en onderlinge verhoudingen) en/of ((2.) dakvorm, nokrichting, dakhelling, dak overstekken, goot- en daklijsten en schoorstenen) en/of ((3.) gevelindeling, naar ramen, deuren en erkers.), tot het oordeel dat door de wijziging in het beschermd stadgezicht geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden en brengt derhalve een positief advies uit.



Adviescommissie Omgevingskwaliteit heeft deze aanvraag op basis van 9.1 van de Erfgoedwet en 2.15 Wabo beoordeeld en is van oordeel dat het belang van erfgoedzorg zich tegen het verlenen van de vergunning niet verzet en adviseert derhalve positief.

De commissie acht de gekozen architectuur passend in deze omgeving en vindt het daarmee voorstelbaar. Het plan komt tegemoet aan de eerdere opmerkingen van de commissie.

24-09-2024

De Adviescommissie Omgevingskwaliteit heeft op 24-9-2024 het onderhavige bouwplan beoordeeld aan de beleidsregels als vastgelegd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit en komt, gelet op het bepaalde in artikel 12 van de Woningwet, tot het oordeel dat dit bouwplan om een nadere uitwerking vraagt.

De Adviescommissie Omgevingskwaliteit heeft het onderhavige bouwplan beoordeeld aan artikel 2.3, onder a, van bestemmingsplan 'Herziening Beschermd stadsgezicht' en komt, gelet op ((1.) bouwmassa, naar hoofdafmeting en onderlinge verhoudingen) en/of ((2.) dakvorm, nokrichting, dakhelling, dak overstekken, goot- en daklijsten en schoorstenen) en/of ((3.) gevelindeling, naar ramen, deuren en erkers.), tot het oordeel dat dit bouwplan om een nadere uitwerking vraagt.

Zij komt tot deze aanhouding op grond van de volgende overwegingen:

Het plan betreft het toevoegen van een nieuw volume in een open bouwvlak gelegen in Rijksbeschermd Stadsgezicht grenzend aan een Rijksmonument. Vanuit de gemeente is de opdracht meegegeven dat deze locatie vraagt om een volume met een passende, maar ook voldoende zelfstandige uitstraling om zich op vanzelfsprekende wijze te kunnen voegen in de lintbebouwing aan de straat.

De commissie is van mening dat voorliggend plan niet spannend is, maar wel voldoende kwaliteit uitstraalt. Daarmee acht zij het passend in het straatbeeld. Zij heeft nog wel een aantal opmerkingen om het plan te verbeteren:

- Zij is van mening dat het pand qua bouwhoogte net iets ondergeschikt dient te zijn dan het naastgelegen pand. Dit versterkt het individuele karakter van de gevel; Door onder de daklijst van het rijksmonument te blijven dat om de hoek doorgaat, hoeft die niet te worden aangepast.*
- De hoofdentree mag meer verbijzondering krijgen, deze is nu nagenoeg gelijk aan de deur voor de vluchtweg;*
- Zorg voor fraai gedetailleerd gevelmetselwerk met bijzondere metselverbanden en detaillering, dit kan het pand onderscheidend maken;*
- Wat betreft de detaillering van de kozijnen kan gekozen worden voor een meer eigentijdse vormgeving;*
- De commissie merkt op dat het zijgevelraam van de linker woning door het toevoegen van dit nieuwe volume wordt dichtgezet, zij vraagt zich af of dit de bedoeling is?*

27-08-2024

De Adviescommissie Omgevingskwaliteit heeft op 27-8-2024 het onderhavige bouwplan beoordeeld aan de beleidsregels als vastgelegd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit en komt, gelet op het bepaalde in artikel 12 van de Woningwet, tot het oordeel dat dit bouwplan om een nadere uitwerking vraagt.

De Adviescommissie Omgevingskwaliteit heeft het onderhavige bouwplan beoordeeld aan artikel 2.3, onder a, van bestemmingsplan 'Herziening Beschermd stadsgezicht' en komt, gelet op ((1.) bouwmassa, naar hoofdafmeting en onderlinge verhoudingen) en/of ((2.) dakvorm, nokrichting, dakhelling, dak overstekken, goot- en daklijsten en schoorstenen) en/of ((3.) gevelindeling, naar ramen, deuren en erkers.), tot het oordeel dat dit bouwplan om een nadere uitwerking vraagt.

De Adviescommissie Omgevingskwaliteit heeft deze aanvraag op basis van 9.1 van de Erfgoedwet en 2.15 Wabo beoordeeld en is van oordeel dat het plan in het belang van erfgoedzorg nader uitgewerkt dient te worden.

Zij komt tot deze aanhouding op grond van de volgende overwegingen:



De commissie geeft aan het plan niet passend te vinden bij de ambitie die vanuit de ontwikkeling is meegegeven om op deze plaats 'iets bijzonders' te realiseren om zo kwaliteit toe voegen aan dit gedeelte van het Beschermd gezicht en in aansluiting op het naastgelegen monument. De huidige aanvraag is te ver weggeraakt van de eerdere ambitie waar de commissie waardering voor had.

De commissie adviseert om te bekijken wat er kan worden toegevoegd aan het straatbeeld in plaats van aan te sluiten bij de ingetogen vormgeving van het naastgelegen pand. Zij ziet graag de eerder getoonde ambitie terug in het voorliggende plan.

Voorstel is om de uitgangspunten te bespreken met de afdeling ruimte van de gemeente alvorens het plan aan te passen.

5-12-2023

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 5-12-2023 het onderhavige bouwplan beoordeeld aan de beleidsregels als vastgelegd in de welstandsnota "Veranderende welstand" en komt, gelet op het bepaalde in artikel 12 van de Woningwet, tot het oordeel dat dit bouwplan op basis van de ingediende documenten niet voldoet aan redelijke eisen van welstand en brengt derhalve een negatief advies uit.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft het onderhavige bouwplan beoordeeld aan artikel 2.3, onder a, van bestemmingsplan 'Herziening Beschermd stadsgezicht' en komt, gelet op ((1.) bouwmassa, naar hoofdafmeting en onderlinge verhoudingen) en/of ((2.) dakvorm, nokrichting, dakhelling, dakoverstekken, goot- en daklijsten en schoorstenen) en/of ((3.) gevelindeling, naar ramen, deuren en erkers.), tot het oordeel dat door de wijziging in het beschermd stadgezicht onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden en brengt derhalve een negatief advies uit.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft deze aanvraag op basis van artikel 9.1 lid 1, onder a van de Erfgoedwet, welke artikel 15 lid 1 van de Monumentenwet 1988 (RM) van toepassing verklaart, of van artikel 13 lid 1 van de Erfgoedverordening Breda (GM) ook beoordeeld op aspecten van monumentenzorg en kan niet instemmen met het doorlaten van dit plan tot de vergunningverlening op basis van de Monumentenwet, respectievelijk de Erfgoedverordening Breda.

Zij komt tot dit negatieve oordeel op grond van de volgende overwegingen/omstandigheden:

De commissie constateert dat het nieuwe plan een onevenwichtig en te rommelig gevelbeeld geeft wat niet passend is binnen het Beschermd Stadsgezicht. Het eerdere ontwerp had meer kwaliteit op deze locatie. Door de aanpassingen zijn het evenwicht en de compositie van de gevelopzet sterk achteruit gegaan. De commissie acht een zowel architectonisch als erfgoeddeskundig duidelijk betere kwaliteit van het gevelontwerp hier noodzakelijk om ervoor te zorgen dat er voldoende kwaliteit op deze locatie, grenzend aan een Rijksmonument, wordt toegevoegd.

Belangenafweging

- Een omgevingsvergunning voor het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht veranderen of herstellen, gebruiken of laten gebruiken (hierna genoemd "wijzigen") van een beschermd monument kan slechts worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet. Bij de beslissing houden wij rekening met het gebruik van het monument.
- Belang aanvrager: het dichtzetten van een venster van het rijksmonument.
- Belang monument: instandhouding van het rijksmonument door behoud van de monumentale waarden.

De Commissie is in haar adviezen uitgebreid ingegaan op de nieuw te realiseren woning. Deze nieuw te realiseren woning wordt tegen het rijksmonument aan gebouwd. Van belang is dat in de aansluiting een zorgvuldig detail wordt toegepast dat waterdicht en reversibel is. Indien b.v. bij de gevelaansluiting een loodslabbe wordt aangebracht, dient deze in het voegwerk te worden aangebracht. Daarnaast is van belang dat het dichtzetten van het venster op reversibele wijze wordt uitgevoerd. Het venster dient in situ te worden behouden, maar mag worden voorzien van een afwerking om dit uit het zicht te nemen.



Overwegingen

- Gelet op artikel 2.15 Wabo.
- Gelet op afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht.
- Gelet op de in het kader van afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht ingediende zienswijze.
- Gelet op het advies van onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap.
- Gelet op het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Op basis van het voorgaande overwegen wij dat er geen reden is om de omgevingsvergunning voor zover de aanvraag betrekking heeft op de activiteit "wijzigen van een beschermd monument op een manier waardoor het monument wordt ontsiert of in gevaar gebracht" te weigeren omdat het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning kunnen met het oog op het belang welke is aangegeven voor de betreffende activiteit voorschriften worden verbonden. Wij hebben besloten de volgende voorschriften te verbinden:

- Indien er tijdens de uitvoering van de werkzaamheden tot dan toe onbekende onderdelen van het monument worden aangetroffen, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze (cultuur)historische waarde bezitten, dient u contact op te nemen met de afdeling Vergunningen en Voorzieningen om te bezien of een nadere plangoedkeuring nodig is.
- Start van de werkzaamheden dient u vooraf te melden bij de buiteninspecteur monumenten.
- Bij de uitvoering van de werkzaamheden dienen zoveel mogelijke authentieke materialen behouden te blijven (behoud gaat voor vernieuwen).
- Bij alle werkzaamheden dient u gebruik te maken van oorspronkelijke materialen, verwerkingsmethoden en detailleringen.
- De uitvoering van het werk dient onder toezicht van en in overleg met de buiteninspecteur monumenten plaats te vinden.

Het dichtzetten van het venster en de diverse aansluitingen op het rijksmonument dienen op reversibele wijze te worden uitgevoerd. In materialisatie en detaillering passend bij het rijksmonument.

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, Stads kantoor, Claudius Prinsenlaan 10, 4811 DJ Breda.

Wij ontvingen geen zienswijzen.

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 25 februari 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.

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 ... U bereikt hem/haar op telefoonnummer ... of via e-mail: ...

Houdt u bij vragen het registratienummer bij de hand. Dit is nummer: Z2023-003056.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Breda,
namens dezen,

...

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.