



Stadskantoor

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

Bereikbaarheid

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

Uw brief

2 september 2014

Datum

26 juli 2017

Ons kenmerk

2014/1906

Onderwerp

Besluit omgevingsvergunning
BAG-ID: 0758100000039086

Telefoon

14 076

Bijlagen

34

Uw aanvraag

Op 2 september 2014 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het aanpassen van het interieur op de locatie Baronielaan 22 K Breda kadastraal bekend als gemeente Breda, sectie D - nummer(s) 8705. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer 2014/1906.

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 34 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. Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten, een monument onderhouden, restaureren of veranderen
3. 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

De raad heeft op 29 september 2016 toestemming verleend door toepassen van de coördinatieregelen ex artikel 3.30 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro). Het toepassen van deze regeling houdt in dat het ontwerp bestemmingsplan (Zandberg, Baronielaan 14, 22-24) tegelijk met de ontwerp omgevingsvergunningen ter visie wordt gelegd en de vaststelling van het bestemmingsplan wordt gecombineerd met het verlening van de omgevingsvergunningen.

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

- Bouwen aan artikel 2.10 van de Wabo;
- Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten, een monument onderhouden, restaureren of veranderen aan artikel 2.15 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 11 oktober 2016 ingekomen aangepaste stukken betrokken bij dit besluit.

Op 5 september 2014 is met kenmerk 2014/0684 vergunning verleend voor casco-herstel en het maken van nieuwe gevelopeningen voor de panden Baronielaan 22 en 24. Tegen deze vergunning is geen bezwaar ingediend.

Advies, aanwijzing minister, verklaring van geen bedenkingen

Advies bestuursorganen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur (artikel 2.26 Wabo, artikel 2.34 Wabo en artikel 6.1 tot en met 6.5 van het Bor).

Wij stuurden uw aanvraag voor advies naar de volgende instanties/bestuursorganen:

- Afdeling Risicobeheersing van de Regionale Brandweer Midden- en West-Brabant
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
- Commissie Ruimtelijke Kwaliteit met betrekking tot welstand en monumenten

De adviezen

Wij ontvingen hierna de volgende adviezen:

- Advies afdeling Risicobeheersing, Regionale Brandweer Midden- en West-Brabant, d.d. 29-09-2016
- Advies Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed kenmerk CIK-2015-63
- Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit met betrekking tot welstand en monumenten d.d. 26-07-2016

Overwegingen en voorschriften

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 Baronielaan 22 K Breda is in het monumentenregister als bedoeld in artikel 6 van de Monumentenwet 1988 d.d. 10-05-2010 onder nummer 519134 ingeschreven als aangewezen, beschermd monument met de daaraan gekoppelde redengevende omschrijving.

Deze luidt als volgt:

Inleiding

Met de bouw van de Kerk, gewijd aan het H. Hart van Jezus, werd begonnen in 1900. In het volgende jaar zijn schip en toren ingewijd. De architectuur werd uitgevoerd in de stijl van de Neo-Gotiek, naar een ontwerp van de architect P.J. van Genk. In een aangepaste stijl werden tussen 1929 en 1931 transept en koor aangebouwd, naar een ontwerp van J. Stuyt.

De driebeukige kruisbasiliek heeft een noordoostelijke, opzij van het schip gesitueerde toren met spits. Op de kruising staat een dakruiter. De kerk speelt een belangrijke rol in het silhouet van de stad, en in het bijzonder in het aanzien van de Baronielaan. Zij is een herkenningspunt in de wijk, terwijl de ligging van straten en het totale beeld van de Baronielaan aan de rijzige kerktoeren een bijzondere werking ontleent.

Omschrijving

Het gebouw heeft een schip van vijf traveeën plus een travee met orgelgalerij, toren en doopkapel, een eenbeukig transept met één travee, waarop aansluit een basilicaal koor van tevens één travee met 4/8 sluiting, geflankeerd door zijkapellen. Het gebouw wordt gedekt door zadel- en lessenaardaken met lei-in-Maasdekking, met Neo-Gotische dakkapellen.

De kerk is opgetrokken in baksteen, sober versierd met deels natuurstenen, deels bakstenen afzaten, lisenen, geboorte- en sluitstenen en water- en tandlijsten. De gevels worden geleed door de toepassing van steunberen en lisenen. De tussenliggende vakken, waarin de vensters, worden afgesloten door lijsten.

De torengewel heeft een voorgebouwd portaal, waarboven een ondiepe spitsboognis, met de voor de architect karakteristieke indeling van een achtlobbig roosvenster boven een lancetgalerij. Deze eindgevel van het schip wordt aan de zuidzijde geschoord door haaks geplaatste, tweemaal versneden steunberen, terwijl aan de noordelijke zijde, tegen eindgevel een aansluitende geveltoren, een in plattegrond achthoekige traptoren is gesitueerd. De geveltoren heeft vier geledingen, alle met tripletten of gekoppelde lisenen, waarop een vijfde



geleding met speklagen en aan elke zijde twee gekoppelde galmgaten. Het bouwlichaam wordt bekroond door een spits, die in plattegrond van vierkant naar achthoekig overgaat, met ertussen flankerspitsjes en onder puntgevels gevatte wijzerplaten

Tegen de zuidelijke zijbeuk staat, aan de Baronielaan, een veelhoekig gesloten doopkapel.

De vensters in schip, transept en koortravee zijn per drie gekoppelde rondboogvensters; in de zijbeuken en koorsluiting per gevelveld één enkel rondboogvenster. Die in het koor zijn lager aangezet dan de andere vensters. De eindgevels van het transept hebben een dispositie zoals de eindgevel van het schip (met roosvenster en lancetgalerij), zij het dat de plaats van het portaal hier wordt ingenomen door een uitgemetselde biechtstoel onder lessenaarsdak, en het geheel soberder is uitgevoerd.

Ook inwendig is een afwisseling tussen baksteen en natuursteen te zien. De driedelige opstand bestaat uit gepolijste hardstenen kolommen met natuurstenen kapitelen, versierd met florale motieven, waartussen scheibogen. Het triforium, heeft per travee, in een rechthoekig veld, drie gekoppelde nissen met zuiltjes. De lichtbeuk bestaat uit drie gekoppelde rondboogvensters. Door de toepassing van schalken en horizontale lijsten wordt het muuropervlak geleed. Schip, transept en koor hebben natuurstenen gordelbogen, waartussen een houten tongewelf met brede overkragende aanzet en ornamentale schilderijen. Zijkapellen en zijbeuken hebben inwendige steunberen en zijn in steen overwelfd.

Van de inventaris zijn onder meer van belang het in marmer en koper uitgevoerde altaarcorbium met altaarkruis (Atelier Brom, 1931), een muurschildering, voorstellende de dopende Willibrordus en de vensters van de doopkapel (1901), en de koorramen, voorstellende de twaalf apostelen (J. Collette, 1931), alsmede de ramen in het transept, voorstellende de zeven smarten en het H. Hart (J. Nicolas, 1939).

Waardering

Het object is van algemeen belang. Het heeft cultuurhistorische waarden: het is van belang als bijzondere uitdrukking van de ontwikkeling van het katholicisme in het bisdom Breda; het object heeft architectuurhistorische waarden: het is van bijzonder belang voor de geschiedenis van de architectuur en de bouwtechniek, onder meer vanwege binnen de neogotiek zeldzame elementen als het torenportaal, de asymmetrische gevelcompositie, de houten overwelling en de 4/8 koorsluiting; het is van belang als goede vertegenwoordiger van het oeuvre van de architect Van Genk en als voorbeeld van de late receptie van neogotische motieven door J. Stuyt; het is van belang wegens de aanwezige glasramen en het altaarcorbium; het object heeft ensemblewaarden: het is van bijzondere betekenis vanwege zijn centrale plaats in het te beschermen stadsgezicht rondom de Baronielaan; gaafheid/herkenbaarheid: het object is van belang wegens de architectonische gaafheid van het ex- en interieur.

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

Het plan bestaat uit: het herbestemmen van het kerkgebouw en aanpassen van het interieur, voor het herstel van het casco en het maken van nieuwe gevelopeningen is op 5 september 2014, onder nummer 2014/0684 al vergunning verleend.

Adviezen (zijn betrokken bij de besluitvorming)

- Het Bor 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 sprake. Met kenmerk CIB-2015-63 hebben wij een advies van onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap positief advies ontvangen.

In haar advies geeft de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap de volgende afweging:

Het is zeer positief dat na vele jaren van dreigende sloop en leegstand de kerk een nieuwe bestemming krijgt en tevens zal worden gerestaureerd. Voor de nieuwe bestemming zijn aanpassingen nodig in exterieur en interieur. In het exterieur worden in de zijgevel openingen gemaakt. Hiertegen heb ik geen zwaarwegende bezwaren omdat de zijgevels geen belangrijke rol spelen in het architectonische ontwerp en in de oorspronkelijke opzet, waarbij met name de voorgevel in het straatbeeld dominant is. In het interieur worden verdiepingen gemaakt. De ruimtelijke werking blijft in een zekere mate beleefbaar. De gevolgen voor de monumentale waarden van de kerk zijn echter vanwege de zeer summiere wijze van indiening niet goed te beoordelen: er is geen integraal plan ingediend voorzien van historisch onderzoek met waardenstelling, een rapport met omschrijving van de technische staat, motivering van de ingrepen, een restauratiebestek, en tekeningen met daarop de voorgestelde detaillering.

Een integrale beoordeling is daarom niet goed mogelijk en de RCE kan daarom middels dit advies geen meerwaarde bieden door bijvoorbeeld de inzet van specialistische kennis.



Omdat ik geen zwaarwegende bezwaren heb t.a.v. de openingen in de zijgevel en de aanpassingen van het interieur geef ik u een positief advies. Ik adviseer u alsnog meer informatie over het plan op te vragen en aan uw monumentencommissie ter advisering voor te leggen.

- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstand en Monumenten) heeft op 26 juli 2016 het plan beoordeeld en een advies gegeven. Dit luidt als volgt:
De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft het onderhavige bouwplan beoordeeld aan de beleidsregels als vastgelegd in de welstandsnota "Veranderende welstand", zoals die in twee delen vastgesteld is bij gemeenteraadsbesluiten 22393 van 28 april 2004 en 23145 van 27 mei 2004 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 Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft deze aanvraag op basis van artikel 15 lid 1 van de Monumentenwet 1988 (RM) of van artikel 13 lid 1 van de Erfgoedverordening Breda 2011(GM) ook beoordeeld op aspecten van monumentenzorg en kan instemmen met het doorlaten van dit plan tot de vergunningverlening op basis van de Monumentenwet, respectievelijk de Erfgoedverordening Breda 2011.

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: De kerk is al meer dan 25 jaar geleden aan de eredienst onttrokken. Nadien is het pand aangewezen als rijksmonument. Herbestemming (met bijbehorende verbouwing is de enige manier om het pand te behouden. Aanvrager heeft hiervoor dit plan opgesteld.
- Belang monument: het plan voorziet in verbouwing van het pand waarbij de monumentale waarden zoveel mogelijk worden behouden. De toevoeging van een extra verdieping wordt reversibel uitgevoerd.
- Belang aanvrager in relatie tot monument: Met het voorliggende plan kan de herbestemmingsopgave worden gerealiseerd.
- Tegenstrijdige adviezen: Rijksdienst en Commissie Ruimtelijke Kwaliteit hebben beide een positief advies uitgebracht
- Zienswijzen worden verder in deze beschikking integraal behandeld.

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 (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 Zandberg, Baronielaan 14, 22-24 gelijktijdig met deze vergunning ter inzage is gelegd.
- De aanvraag, voor zover het de activiteit bouwen betreft, voldoet aan hetgeen hierin is gesteld.
- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 26 juli 2016 een positief advies over het bouwplan gegeven. Wij hebben dit advies overgenomen en zijn dan ook van mening dat uw aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand.
- Op 24 november 2014 is onder kenmerk 20140560/brf02 een onderzoek aangeleverd in het kader van de Flora- en faunawet. Dit onderzoek is geactualiseerd (20 juli 2016) hierin zijn de resultaten van een actualiserend veldbezoek en twee aanvullende vleermuisinventarisaties op 30 juni en 14 juli 2016 verwerkt. Hiermee voldoet het onderzoek aan de eisen vanuit het Protocol Vleermuizen inventariseren van het GaN en VZZ. De verplichtingen uit dit rapport zijn als voorwaarden opgenomen in deze vergunning.
- In het bestemmingsplan, de toelichting op het bestemmingsplan en de parkeerbalans, is het parkeren t.b.v. dit plan onderbouwd.
- 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.

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.
- De vereiste parkeervoorzieningen dienen blijvend gerealiseerd te worden in de gemeenschappelijke parkeerkelder.
- Bij de vergunning treft u een formulier "kennisgeving aanvang bouw" aan. Vijf dagen voordat u begint met de werkzaamheden ontvangen wij graag van u een kennisgeving.
- Bij de vergunning treft u een formulier "kennisgeving gereedmelding bouw" aan. Binnen vijf dagen nadat de bouwwerkzaamheden zijn beëindigd ontvangen wij graag van u deze kennisgeving.

Voorwaarden constructieve veiligheid:

- Voor deze bouwvergunning geldt dat de aanvrager schriftelijk voor aanvang van de werkzaamheden een coördinerende constructeur dient aan te wijzen op grond van het besluit tot het vaststellen van beleidsregels tot waarborging van de constructieve veiligheid bij bouwwerkzaamheden binnen de gemeente Breda;
- De funderingsconstructie wordt uitgevoerd als een fundering op staal. Voorafgaande aan de uitvoering dient de ondergrond van de fundering geïnspecteerd en akkoord bevonden te worden door een inspecteur van de afdeling Vergunningen en Voorzieningen. Hiertoe dient u tijdig een afspraak te maken;
- De bestaande constructie dient te worden gecontroleerd op de in berekening en tekening aangehouden uitgangspunten. Afwijkingen moeten worden overlegd aan de ontwerpend constructeur. De wijzigingen in de uitgangspunten en eventuele gewijzigde constructietekeningen en -berekeningen, dienen ter goedkeuring aan Vergunningen en Voorzieningen van de gemeente Breda te worden overlegd.
- Voor elk van de onderstaande werkzaamheden dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang van deze werkzaamheden de volgende stukken in 2-voud ter goedkeuring van de gemeente Breda te worden ingediend. Deze stukken dienen te voldoen aan het gestelde in de Regeling omgevingsrecht (MOR):
 - Definitief funderingadvies na onderzoek grondslag kelder;
 - Voor aanvang werkzaamheden van de bouwput dient een werkplan ter goedkeuring te worden ingediend; inclusief berekening van de grondkerende constructie;
 - Voor aanvang werkzaamheden van de bemaling dient een werkplan ter goedkeuring te worden ingediend, inclusief het bemalingadvies en invloed voor de omliggende bebouwing;
 - Definitief palenplan inclusief paalberekening en paalwapening;



- Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de funderingsconstructie, inclusief detaillering en wapening;
- Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de betonconstructie- onderdelen, inclusief detaillering en wapening;
- Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de prefab betonconstructie- onderdelen, inclusief detaillering en wapening;
- Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de prefab systeemvloeren, inclusief detaillering, schijfwerking t.b.v. stabiliteit en wapening;
 - Detailberekeningen en werkplaatstekeningen van de staalconstructie;

Voorwaarden brandveiligheid:

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

Artikel 2.68 lid 2	Van de constructieonderdelen dient een erkende kwaliteitsverklaring of een beproevingsrapport te worden overgelegd waaruit blijkt dat het voldoet aan brandklasse B.
Artikel 2.68 lid 3	Van de constructieonderdelen dient een erkende kwaliteitsverklaring of een beproevingsrapport te worden overgelegd waaruit blijkt dat het voldoet aan brandklasse B.
Artikel 2.84 leden 1	Van scheidingsconstructies wand-/gevel-/raam-/deur-/kozijn-/vloer-/dakconstructies> met een brandwerendheid van 30 en 60 minuten dient een erkende kwaliteitsverklaring of een beproevingsrapport te worden overgelegd waaruit blijkt dat de brandwerendheid van het betreffende bouwdeel bepaald volgens NEN 6069 ten minste 30 en 60 minuten bedraagt. Dit is van toepassing voor brandwerende scheidingsconstructies. Van de aansluiting van de brandwerende scheidingsconstructies op andere bouwdelen dienen detailtekeningen ter goedkeuring te worden ingediend. Dit is van toepassing op de aansluiting van de wand-/gevel-/raam-/deur-/kozijn-/vloer-/dakconstructies op de wand-/gevel-/raam-/deur-/kozijn-/vloer-/dakconstructies <scheidingsconstructies benoemen.
Artikel 2.84 lid 2	Van scheidingsconstructies wand-/gevel-/raam-/deur-/kozijn-/vloer-/dakconstructies met een brandwerendheid van 30 en 60 minuten dient een erkende kwaliteitsverklaring of een beproevingsrapport te worden overgelegd waaruit blijkt dat de brandwerendheid van het betreffende bouwdeel bepaald volgens NEN 6069 ten minste 30 en 60 minuten bedraagt.
Artikel 6.20 lid 1	Dit is van toepassing voor brandwerende scheidingsconstructies. De gebruiksfunctie kantoor en bijeenkomst heeft een brandmeldinstallatie. De omvang van de bewaking van de brandmeldinstallatie moet worden uitgevoerd als niet-automatische bewaking.
Artikel 6.20 lid 5	Een Programma van Eisen voor de brandmeldinstallatie dient ter goedkeuring te worden ingediend bij het bevoegd gezag.
Artikel 6.20 lid 5	Een Programma van Eisen voor de brandmeldinstallatie met ruimtebewaking 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 dan wel de voorzieningen getroffen:

Artikel 6.2 lid 4	Er dient te worden aangetoond dat er in regulier gebruik een verlichtingssterkte van ten minste 1 lux gemeten op vloer en trap aanwezig is.
Artikel 6.3 lid 7	Er dient te worden aangetoond dat er bij stroomuitval een verlichtingssterkte van ten minste 1 lux gemeten op vloer en trap aanwezig is.
Artikel 6.25 lid 2	Van de volgende vluchtroutes dient te worden aangetoond dat de deuren in de vluchtrichting kunnen worden geopend met lichte druk of vergelijkbaar.
Artikel 6.25 lid 6	Van de volgende vluchtroutes dient te worden aangetoond dat de deuren in de vluchtrichting kunnen worden geopend met lichte druk of vergelijkbaar.

Verder wordt aandacht gevraagd voor het volgende:



- Brandbeveiligingsinstallaties en installaties die de brandveiligheid kunnen beïnvloeden moeten worden uitgevoerd overeenkomstig het gestelde in het handboek 'Brandbeveiligingsinstallaties', uitgave november 2012 van Brandweer Nederland.
- Doorvoeringen door brandwerende scheidingsconstructies worden geacht te voldoen wanneer de brandwerende afwerking wordt gerealiseerd overeenkomstig de publicatie "Brandveilige doorvoeringen", uitgave oktober 2010 door ISSO/SBR.
- Ten aanzien van de bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen kan gebruik gemaakt worden van de Handleiding 'Bluswatervoorziening en bereikbaarheid', uitgave september 2003 van de Brandweer Nederland.

Voorwaarden flora en fauna

- Vergunninghouder dient te werken met een ecologisch werkprotocol zoals omschreven in het rapport van atkb d.d. 20 juli 2016;
- Vergunninghouder dient de werkzaamheden ecologisch te laten begeleiden om overtreding van de Natuurbeschermingswet te voorkomen.

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 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)

1. Overwegingen

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

- Het betreffende perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Zandberg, Baronielaan 14, 22-24", waar het in artikel 3 is bestemd als 'Gemengd', in artikel 7 is dubbelbestemd als 'Waarde - Archeologie' en in artikel 8 is dubbelbestemd als 'Waarde - Beschermd stadsgezicht'.
- Het gewenste gebruik van de bouwwerken is in strijd met het bestemmingsplan omdat in artikel 15 onder andere is bepaald dat bij het bouwen en het uitbreiden of veranderen van functies op grond van deze planregels dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig te zijn of te worden gerealiseerd; De aanvraag voldoet hier niet aan, omdat er wel voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd wordt, maar deze op het naastgelegen perceel gerealiseerd wordt.
- Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a., onder 1^o van de Wabo kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake de afwijking.
- Ingevolge het bepaalde in artikel 15.1.c. van het bestemmingsplan Zandberg, Baronielaan 14, 22-24 kan een vergunning worden verleend in afwijking van het bepaalde in artikel 15.1.a. om op een andere ruimtelijk aanvaardbare wijze de parkeersituatie op te lossen.
- Wij zijn van mening dat wij medewerking kunnen verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan voor het herbestemmen van de voormalige kerk omdat middels een parkeerberekening aangetoond is dat er voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd wordt in de naastgelegen parkeergarage (omgevingsvergunning 2016/1875) en op het omliggende/aansluitende terrein.
- De omgevingsvergunning voor de activiteit "gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan" kan daarom worden verleend.

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 benodigde parkeerplaatsen in de parkeergarage op het naast gelegen perceel dienen ten alle tijden beschikbaar te zijn voor de in de voormalige kerk gevestigde functies.



Ter inzage legging

- De raad van de gemeente Breda heeft op 29 november 2016 besloten om de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan "Zandberg, Baronielaan 14, 22-24 en drie omgevingsvergunningen ex artikel 3.30 e.v. van de Wro te coördineren.
- Op grond hiervan is deze omgevingsvergunning met toepassing van afdeling 3.4 Awb voorbereid en heeft het ontwerp van de omgevingsvergunning tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan van 20 oktober t/m 30 november 2016 ter inzage gelegen. Hiervan is kennis gegeven via de Staatscourant en langs elektronische weg.
- Tegen de ter inzage gelegde omgevingsvergunning kon door eenieder zienswijzen naar voren worden gebracht.
- Tijdens de ter-visie-periode zijn zienswijzen ontvangen van:
 1. Gezamenlijke brief van
W. van Pruissen en M. van Es, Baronielaan 27
F. van Iersel en C. Hopmans, Baronielaan 29
P. Trienekens en A. Verheul, Baronielaan 31
 2. Gezamenlijke brief van
B. Bullens, Baronielaan 11
C. Hopmans/F. van Iersel, Baronielaan 29
M.C. Stam-Ruis, Baronielaan 41
P.A. Soons, Baronielaan 138
 3. E. Hengst en C.M.P. Hendriks, Boeimeerhof 59, vertegenwoordigd door VvAA rechtsbijstand
 4. S. Poli en M. van Gorselen, Boeimeerhof 57
 5. A.M.M.A. Coenegracht, Boeimeerhof 61
 6. Gezamenlijke brief van
M. Schreiner, Boeimeerhof 51
I. Hartsinck, Boeimeerhof 52
A. van Hooijdonk, Boeimeerhof 53
L. Ooijens, Boeimeerhof 54
E. Heiliegger, Boeimeerhof 55
R. Koomen, Boeimeerhof 56
J. Cival/C. Gelden, Boeimeerhof 58
H. Versteeg/V. Loster, Boeimeerhof 60
H.A. Groothuis/N. Groothuis, Boeimeerhof 62
G. Jansen/P. Brouwers, Boeimeerhof 63
E. Schrage, Boeimeerhof 64
R. v.d. Sande/I. van Bon, Boeimeerhof 68
J. Kerstens/C. Kerstens, Boeimeerhof 69
N. Rullens, Boeimeerhof 70

De zienswijzen zijn binnen de daartoe gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

De zienswijzen zijn kort samengevat en van een beoordeling voorzien. Indien niet alle onderdelen van de zienswijzen in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen. Indien de zienswijzen, of onderdelen van de zienswijzen, identiek zijn aan de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Zandberg, Baronielaan 14, 22-24', zal hiernaar verwezen worden. Het raadsvoorstel en –besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan met nummer BBV-2017-719 d.d. 15 juni 2017 zal aan deze omgevingsvergunning gehecht worden (hierna te noemen: het raadsvoorstel).

1. Zienswijze bewoners Baronielaan 27, 29 en 31

Samenvatting 1.1.

De zienswijze is identiek aan de ingediende zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan, dat tegelijkertijd met de ontwerpomgevingsvergunning ter visie heeft gelegen.

Beoordeling

Ad 1.1.

Voor de samenvatting en de beoordeling van de gehele zienswijze, ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan, verwijzen wij naar het genoemde en aangehechte raadsvoorstel- en besluit BBV-2017-719 van de raad van de gemeente Breda d.d. 15 juni 2017 onder zienswijze 14.

2. Zienswijze bewoners Baronielaan 11, 29, 41 en 138

Samenvatting 2.1.

In geen van de omgevingsvergunningen is de vereiste parkeervoorziening gespecificeerd noch is de totaal vereiste parkeervoorziening van de 3 plannen tezamen niet af te leiden uit de ontwerpomgevingsvergunningen. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in paragraaf 4.3. wel de parkeernormering genoemd, maar die zijn niet conform het parkeer- en stallingsbeleid. De grootste behoefte aan parkeren zal zijn in de avonduren, voornamelijk ten gevolge van de bouw van de 39 appartementen, 700 m² restaurant en bijbehorend terras van 150 m². De toelichting van het plan geeft aan dat de gezamenlijke behoefte hiervoor uitkomt op 182 parkeerplaatsen en dit lijkt redelijk.

Beoordeling

Ad 2.1.

Voor de parkeernormering verwijzen wij naar de behandeling in het raadsvoorstel onder nummer 13. Op basis van de bepalingen in het bestemmingsplan moet het parkeren op eigen erf worden geregeld. Bij de aanvraag voor de kerk en de pastorie is dit niet mogelijk. Het parkeren is geregeld in de gezamenlijke parkeerkelder die gerealiseerd wordt onder het appartementengebouw. In de vergunning is de noodzakelijke ontheffing hiervoor meegenomen.

Samenvatting 2.2.

De omgevingsvergunningen zijn onvoldoende specifiek en mogelijk niet correct wat betreft het aantal te realiseren en bruikbare parkeerplaatsen. Onvoldoende wordt geborgd dat het aantal parkeerplaatsen ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt en deze ook echt bruikbaar zijn. In bijlage 4 van de ontwerpomgevingsvergunning voor de appartementen staan 119 te realiseren plaatsen in een parkeerkelder. De afmeting van een parkeerplaats is circa 4.95 bij 1.90, en tussen de korte zijden van de parkeervakken is een rijstrook van circa 6.30 breed voor in- en uitrijden en voor haaks inparkeren. Dit alles lijkt krap, maar doenbaar. Echter, in de verkoopbrochure is door de verkopende makelaar op pagina 10 het voornemen vermeld om 10 elektrische auto's in de parkeerkelder te stallen. Zijn deze in het aantal te realiseren parkeerplaatsen meegenomen? Daarnaast lijkt de 'dwars georiënteerde parkeerplaat bij beging 02 onbruikbaar. Inparkeren hier zal zeer moeilijk zijn.

Beoordeling

Ad 2.2.

De parkeerplaatsen maken onderdeel uit van planvorming en worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan is in artikel 12 aangegeven dat de parkeerplaatsen gerealiseerd en in stand gehouden moeten worden. Bij het ontwerpen van de parkeergarage is gekeken naar de juiste lengte en breedte van de parkeerplaatsen en er is voldaan aan de daarvoor geldende richtlijnen. Dit geldt ook voor de parkeerplaats bij berging 02. De parkeergarage heeft plaats voor 119 auto's en het maakt daarbij niet uit of dit elektrische auto's zijn

Samenvatting 2.3.

Uitgangspunt van het parkeren is dat dit op eigen terrein gebeurt en voor zowel het kerkgebouw, de pastorie en de appartementen is dit voorzien in de parkeerkelder. De ontwerpomgevingsvergunningen voor de appartementen en de parkeerkelder vermelden hier niets over en specificeren noch vereist dat alle parkeerplaatsen in de parkeerkelder blijvend ter beschikking moeten blijven staan van de toekomstige gebruikers van het kerkgebouw, de pastorie en hun gasten, bezoekers en klanten. Ook is niet geborgd dat eerst de parkeerplaatsen in de kelder gebruikt moeten worden voordat een eventuele overloop naar de openbare ruimte (Baronielaan) plaatsvindt. Borging kan bijvoorbeeld plaatsvinden door afwezigheid van belemmeringen en positieve stimulering door bijvoorbeeld goedkope tariefstelling voor parkeren in de parkeerkelder en opwerpen van belemmeringen om parkeren in de openbare ruimte te voorkomen.

Beoordeling

Ad 2.3.

Parkeren op eigen terrein is inderdaad uitgangspunt. Binnen het bestemmingsplan wordt een halfverdiepte parkeergarage aangelegd, waar de nieuwe bewoners van de appartementen hun auto kunnen stallen. Daarnaast wordt de parkeergarage gebruikt voor het stallen van auto's benodigd voor alle functies in het plangebied. Wij verwijzen voorts naar het gestelde hierover in het raadsvoorstel en hetgeen hierover is aangegeven bij punt 2.1.

Samenvatting 2.4.



De parkeerbalans zoals die is opgenomen in paragraaf 4.3. van het ontwerpbestemmingsplan geeft de berekende parkeerdruk weer, terwijl die geen relatie heeft met de werkelijke parkeerdruk. In deze balans is voor de kerk gerekend met een parkeerdruk van 76 plaatsen, echter de kerk is al meer dan 30 jaar niet meer in gebruik. In het ontwerpbestemmingsplan is binnen de opgenomen bestemming 'maatschappelijke voorziening' een veelheid aan functies toegelaten, maar om aan het gebouw o.a. de functie 'religie' toe te dichten is niet alleen arbitrair maar ook onjuist. De meest recente functie van de kerk was niet religie, maar wonen, het pand werd namelijk meer dan 25 jaar door krakers bewoond en staat sinds ruim 5 jaar leeg. Voor leegstand geldt geen parkeernormering. Voor de pastorie is in de parkeerbalans een huidige parkeerdruk van 1 plaats opgenomen, maar niet duidelijk is waar deze op gestoeld is. Ook de pastorie is al jaren niet meer in gebruik.

De parkeerbalans geeft aan 180 plaatsen voor de appartementen, kerk en pastorie en een correctie van 7 plaatsen voor het vervallen van de parkeerplaatsen op het Heilig Hartplein.

- *Hoe is gekomen tot een behoefte van 6 plaatsen bij de voormalige pastorie? In het parkeer- en stallingsbeleid is voor de norm voor een kinderdagverblijf, zoals dat nu is voorzien in de pastorie, bepalend het aantal arbeidsplaatsen. In de vergunning is aangegeven dat er in de pastorie maximaal 75 personen tegelijk aanwezig mogen zijn en dat betreft de op te vangen kinderen en de medewerkers. Het aantal te verwachte medewerkers is niet genoemd, wellicht ook niet bekend. De toelichting van het bestemmingsplan geeft aan een parkeeropgave in de nieuwe situatie van 6 plaatsen en daaruit kan worden afgeleid dat het om 7 medewerkers gaat.*
- *Op het Heilig Hartplein vervallen 7 parkeerplaatsen door de bouw van de appartementen en de parkeerkelder. Op het Heilig Hartplein zullen weer 2 parkeerplaatsen opgenomen worden, maar dan vervallen er nog steeds 5. Deze dienen elders gecompenseerd te worden in de openbare ruimte. Worden ze gecompenseerd op eigen terrein dan staan deze niet langer ter beschikking van de andere bewoners en gebruikers uit de omgeving.*
- *Er komt een nieuwe ontsluiting tussen de huisnummers 20 en 22 aan de Baronielaan. Het is niet duidelijk of hierdoor parkeerplaatsen zullen vervallen en zo ja hoeveel. Als ze vervallen dan moeten ze elders in de openbare ruimte gecompenseerd worden.*

Uit dit alles blijkt dat de parkeerbalans heroverwogen moet worden.

Beoordeling

Ad 2.4.

Voor ons oordeel omtrent de gehele parkeersituatie, de parkeerberekening en de verrekening van reeds bestaande functies met de daarbij behorende normen verwijzen wij naar het gestelde hierover in het raadsvoorstel.

Samenvatting 2.5.

Voor de Baronielaan is het rapport 'verbeteren inrichting Baronielaan noord' opgesteld door verkeersonderzoeksbureau Dufec. In dit onderzoek worden verschillende meetmomenten opgenomen en wordt de parkeerdruk weergegeven. Uit de tabellen blijkt dat voor sommige delen de parkeerdruk op de drukste momenten de 100% overstijgt. Op dit moment is sprake van zowel haaks als langsparkeren en wordt er veelvuldig buiten de belijning geparkeerd. De daadwerkelijke parkeercapaciteit ligt tussen de 174 (volledig langsparkeren) en 320 (volledig haaksparkeren). De genoemde projectgroep voorziet dat er na herinrichting, afhankelijk van het ontwerp, maximaal circa 296 parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden in het noordelijk deel van de Baronielaan.

Conclusie is dat op alle meetmomenten de daadwerkelijke parkeerdruk de huidige en toekomstige voorziene parkeercapaciteit benadert of overstijgt. Derhalve laat deze parkeerdruk niet tot dat de huidige parkeerplaatsen in de openbare ruimte ook nog gebruikt zullen gaan worden door de herontwikkeling van het plangebied zonder onevenredige gevolgen voor de bewoners van de Baronielaan.

Beoordeling

Ad 2.5.

Voor ons oordeel omtrent de herinrichting van de Baronielaan in relatie tot de parkeerdruk en parkeernormering die samenhangt met de nieuwe ontwikkelingen verwijzen wij naar het gestelde in het raadsvoorstel.

3. Zienswijze E. Hengst en C.M.P. Hendriks, Boeimeerhof 59, vertegenwoordigd door VvAA rechtsbijstand

Samenvatting 3.1.

Door de voorgestelde bebouwing vervallen de nodige vrije parkeerplaatsen op het Heilig Hartplein en deze worden niet ingevuld door vrije parkeerplaatsen onder de nieuwbouw. De voorgestelde bebouwing komt gedeeltelijk op het Heilig Hartplein waar geen bestemming 'bouwen' op ligt, ook niet in het ontwerpbestemmingsplan.

Beoordeling

Ad 3.1.



Voor ons oordeel omtrent de parkeernormering, parkeerdruk en vervanging van te verdwijnen parkeerplaatsen verwijzen wij naar het raadsvoorstel.

De parkeerplaatsen die verdwijnen ten gevolge van de bouw moeten gecompenseerd worden. Het aantal is verwerkt in het totale plan. De te compenseren parkeerplaatsen komen niet meer terug op het plein aan in de parkeergarage.

Samenvatting 3.2.

Er ontstaat een onoverzichtelijke doorgang van het Heilig Hartplein naar de Baronielaan. Auto's zullen vaker gedwongen worden om terug te steken op de Baronielaan, wat al een drukke, gevaarlijke en onoverzichtelijke laan is. De verkeerslichtsituatie voor de doorgang naar het Heilig Hartplein gaat ten koste van parkeerruimte op de Baronielaan.

Beoordeling

Ad 3.2.

Voor ons oordeel over de doorgang van het Heilig Hartplein naar de Baronielaan en de smalle doorgang, ook voor de hulpdiensten, verwijzen wij naar het gestelde in het raadsvoorstel, o.a. onder nummer 2.5.

Samenvatting 3.3.

De bebouwing wordt zeker 3 meter hoger dan de omringende bebouwing. Dit kan voorkomen worden door de parkeergarage onder de nieuwbouw volledig in de grond te verzinken.

Beoordeling

Ad 3.4.

Voor ons oordeel over het verlagen van de halfverdiepte parkeergarage verwijzen wij naar het gestelde in het raadsvoorstel, specifiek o.a. onder nummer 2.2.

Voor ons oordeel over het verschil in bouwhoogte verwijzen wij naar gestelde in het raadsvoorstel, specifiek o.a. onder nummer 2.3.

Samenvatting 3.5.

De doorgang voor hulpdiensten naar de nieuwbouw is er beperkt. Er is wel rekening gehouden met opstelplaatsen voor de brandweer en de vrije paden voor de brandweer, maar deze houden geen rekening met de beperkte doorgang vanaf de Baronielaan.

Beoordeling

Ad 3.5.

Voor ons oordeel over de toegang voor de hulpdiensten verwijzen wij naar het gestelde in het raadsvoorstel, specifiek o.a. onder nummer 2.6.

Samenvatting 3.6

De veiligheid in de omgeving neemt af. Nu zijn er al zorgen ten aanzien van hangjongeren, maar ook vernieling op plaatsen met een slechte zichtbaarheid.

Beoordeling

Ad 3.6.

Voor ons oordeel verwijzen wij naar het gestelde in het raadsvoorstel, o.a. onder nummer 2.3.

Samenvatting 3.7.

In de haalbaarheidsstudie van 2012 is aangegeven dat met de bewoners van het Boeimeerhof gesproken zou worden, maar de gesprekken hebben nooit plaatsgevonden. Wel is er soms gesproken maar dan ging het om informeren. Indieners hebben alternatieve plannen die zowel ten gunste van henzelf als de ontwikkelaar zijn en deze zouden serieus onderzocht moeten worden.

Beoordeling

Ad 3.7.

Voor ons oordeel over o.a. de communicatie verwijzen wij naar het gestelde in het raadsvoorstel, specifiek o.a. onder nummer 2.9.

Samenvatting 3.8.

Het persoonlijke belang van indieners is dat de nieuwbouw aan de voorzijde van hun woning komt. Aan deze zijde ligt hun garage als het gebruik van het Heilig Hartplein als parkeerruimte. De doorgang naar de Baronielaan is essentieel voor het dagelijkse verkeer en daarmee voor hun veiligheid.

Dit geldt ook bij voorbeeld ook voor de vuilniswagens, die kunnen er niet doorheen en de kliko's zullen noodgedwongen op de Baronielaan aangeboden moeten worden.

Bouwplannen hebben negatieve invloed op zonlicht in de woning en daarmee op het energieverbruik. Ook de privacy wordt negatief beïnvloed, o.a. omdat vanuit de woningen op de halfverdiepte parkeergarage op het perceel van reclamant kunnen kijken.



Beoordeling

Ad 3.8.

Voor ons oordeel verwijzen wij naar het gestelde in het raadsvoorstel, specifiek o.a. onder nummer 2.6.

4. Zienswijze S. Poli en M. van Gorselen, Boeimeerhof 57

Samenvatting 4.1

Reclamanten verwijzen naar hun zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. De omgevingsvergunning ziet op de activiteit 'bouwen' en 'het maken van een uitweg'.

Door het college wordt ontheffing verleend van het Bouwbesluit voor een groter oppervlakte van de parkeerkelder. Wat zijn de overwegingen geweest die hieraan ten grondslag hebben gelegen.

Beoordeling

Ad 4.1.

Er wordt geen ontheffing verleend van het Bouwbesluit voor het maken van een grotere parkeergarage. De parkeerbehoefte voor het nieuwe gebruik van kerk en pastorie wordt gerealiseerd in de parkeergarage onder het appartementengebouw. De parkeergarage is daarom groter dan dat de parkeergarage zou zijn als alleen voorzien zou worden in de parkeerbehoefte van de appartementen. Voor het overige zie de beantwoording bij punt 2.1.

Samenvatting 4.2.

Bij de stukken die ter visie hebben gelegen ontbreekt het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Mogelijk is erop 28 juni 2016 een positief advies gegeven, alleen is niet te achterhalen waarop dit is gebaseerd.

Beoordeling

Ad 4.2.

In de omgevingsvergunningen wordt verwezen naar de adviezen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit die zij heeft uitgebracht. Het betreft de volgende adviezen:

- Voor het bouwen van de appartementen op 28 juni 2016
- Voor de functies in de Kerk op 26 juli 2016
- Voor het kinderdagverblijf in de Pastorie op 26 juli 2016

Dit plan kent een lange geschiedenis en is vaak in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit behandeld en beoordeeld.

Voor kerk en pastorie is op 5 september 2014 al vergunning verleend voor casco herstel met gevelwijzigingen. Voor het appartementencomplex zijn in de vergadering van 28 juni 2016 de tekeningen beoordeeld met datum 7 juni 2016. Architectonisch, ontwerptechnisch en qua uitvoering is het plan dat beoordeeld en goed bevonden is gelijk aan de bij de (ontwerp) vergunning behorende stukken. De commissie heeft derhalve een positief advies afgegeven op het voorliggende plan.

Hetzelfde geldt voor kerk en pastorie, dit plan betreft de hoofdzakelijk interne wijzigingen. De beoordeelde tekeningen zijn gelijk aan de stukken bij de (ontwerp)vergunning.

Samenvatting 4.3.

Nieuwbouw komt gedeeltelijk op het Heilig Hartplein, waar geen bestemming 'bouwen' ligt, ook niet in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan. Gevreesd wordt voor de verkeersveiligheid rondom het gangpad naar de Baronielaan. Dit is zo smal dat auto's vanuit één richting over dit pad kunnen rijden en elkaar bij in- en uitrijden voorrang moet verlenen. De nieuwbouw komt dicht bij dit smalle pad en de verkeerssituatie wordt onoverzichtelijk. Ook ontnemt de nieuwbouw het zicht voor de van het Heilig Hartplein afrijdende auto's wat ook voor fietsers en voetgangers tot gevaarlijke situaties zal leiden. De oplossing ligt niet in het plaatsen van verkeerslichten voor het gangpad naar het Heilig Hartplein, want dat leidt er toe dat nog meer parkeerruimte op de Baronielaan verdwijnt. Het smalle pad is ook lastig bereikbaar voor de hulpdiensten.

Verder verdwijnen parkeerplaatsen door de nieuwbouw en de positionering van de parkeergarage. Er komen parkeerplaatsen in de garage maar dat zijn betaalde plaatsen. Dit heeft grote gevolgen voor de bereikbaarheid van het Heilig Hartplein en daarmee voor het Boeimeerhof, de Baronielaan en de middenstand in de directe omgeving.

Beoordeling

Ad 4.3.

Voor ons oordeel verwijzen wij naar het gestelde in het raadsvoorstel onder beoordeling 2.

Samenvatting 4.4.



De geplande nieuwbouw wordt 3 meter hoger. Dit kan verkleind worden door de parkeergarage onder nieuwbouw volledig ondergronds te bouwen en de dakranden te verlagen.

Beoordeling

Ad 4.4

Voor ons oordeel verwijzen wij naar het gestelde in het raadsvoorstel onder beoordeling 2.

Samenvatting 4.5.

Gevreesd wordt voor hangjongeren, die nu al overlast veroorzaken en vernielingen in de onoverzichtelijke gebieden rondom de kerk aanbrengen. Door de gesloten opzet van de geplande nieuwbouw en de voorgestelde wandelpaden zal de veiligheid in de omgeving nog verder afnemen.

Beoordeling

Ad 4.5.

Voor ons oordeel verwijzen wij naar het gestelde in het raadsvoorstel onder beoordeling, o.a. onder nummer 2.3.

Samenvatting 4.6.

De geplande nieuwbouw, aan de voorzijde van de woning van reclamant waar o.a. de woonkamer is gesitueerd, ligt op circa 19.5 meter van zijn woning en gecombineerd met de hoogte van het gebouwencomplex vrezen reclamanten voor het wegvallen van het uitzicht en aantasting van het woongenot.

Beoordeling

Ad 4.6.

Voor ons oordeel verwijzen wij naar het gestelde in het raadsvoorstel onder beoordeling 2.

Samenvatting 4.7.

Ook wordt vanaf de voorzijde gebruik gemaakt van de openbare parkeerruimte op het Heilig Hartplein en het gangpad tussen het Heilig Hartplein en de Baronielaan is essentieel voor het dagelijks verkeer en de veiligheid. De afname van het aantal parkeerplaatsen zal leiden tot meer parkeerdruk en meer overlast van zoekverkeer.

Beoordeling 4.7.

Voor ons oordeel verwijzen wij naar het gestelde in het raadsvoorstel onder beoordeling 2.

Samenvatting 4.8.

In de haalbaarheidsstudie van 2012 is aangegeven dat met de bewoners van het Boeimeerhof gesproken zou worden, maar de gesprekken hebben nooit plaatsgevonden. Wel is er soms gesproken maar dan ging het om informeren. Na gesprekken in mei 2014 geeft de gemeente aan dat er al aanpassingen aan het gebouw zijn gedaan door het o.a. 2 meter op te schuiven. Zij vergeet echter te vermelden dat toen ook besloten is om in plaats van een volledig verdiepte parkeergarage over te gaan tot een halfverdiepte parkeergarage. Deze komt nu 1,5 meter boven het maaiveld uit en wij vinden dit er in totaliteit geen enkele noemenswaardige concessie is gedaan.

Reclamanten hebben wel suggesties, namelijk:

- *Verdiepen van de parkeerkelder tot volledig ondergrond*
- *Verlagen van de dakrand met 5-10 centimeter*
- *Weghalen van 1 woonlaag*
- *Verschuiven van het gehele complex met circa 2,5 meter. Parkeerplaatsen worden behouden en de constructie versimpeld.*
- *Verwijderen van de verhoogde opgang naar het trappenhuis inclusief de hellingbanen en trappen etc.*
- *'blinding' van het glas van het trappenhuis*
- *De inrichting en hoogte van de groenstrook in overleg met bewoners laten plaatsvinden, mits zij eenduidige wensen hebben.*

Beoordeling

Ad 4.8.

Voor ons oordeel verwijzen wij naar het gestelde in het raadsvoorstel, o.a. onder nummer 2 en 5.13.

5. Zienswijze A.M.M.A. Coenegracht, Boeimeerhof 61

Samenvatting 5.1

Reclamanten verwijzen naar hun zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. De omgevingsvergunning ziet op de activiteit 'bouwen' en 'het maken van een uitweg'. Door het college wordt ontheffing verleend van het Bouwbesluit voor een groter oppervlakte van de parkeerkelder. Wat zijn de overwegingen geweest die hieraan ten grondslag hebben gelegen.



Beoordeling

Ad 5.1.

Voor ons oordeel verwijzen wij naar het gestelde in dit besluit onder 4.1.

Samenvatting 5.2.

Bij de stukken die ter visie hebben gelegen ontbreekt het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Mogelijk is erop 28 juni 2016 een positief advies gegeven, alleen is niet te achterhalen waarop dit is gebaseerd.

Beoordeling

Ad 5.2.

Voor ons oordeel verwijzen wij naar het gestelde in dit besluit onder 4.2.

Samenvatting 5.3.

Reclamant maakt zich zorgen om de verkeersveiligheid. De Baronielaan is al zeer druk; gevreesd wordt voor toename van de gevaarlijke situaties op de parkeerplaats van het Heilig Hartplein omdat de doorgang naar de Baronielaan deels aan het zicht wordt onttrokken door de bouw van het appartementencomplex.

Beoordeling

Ad 5.1.

Voor ons oordeel verwijzen wij naar het gestelde in het raadsvoorstel onder beoordeling 2.

6. Zienswijze van de bewoners Boeimeerhof 51, 52, 53, 54, 55, 56, 58, 60, 62, 63, 64, 68, 69, 70

Samenvatting 6.1

De zienswijze is identiek aan zienswijze nummer 4 en voor de samenvatting verwijzen wij naar de samenvattingen onder 4.

Beoordeling

Ad 6.1.

Voor de beoordeling verwijzen naar de beoordelingen in dit besluit onder 4.

Samenvatting 6.2.

Reclamanten hebben zorgen om de geplande afstand tussen het nieuwbouwcomplex en hun woningen en de hoogte van het complex. Vooral de 20 appartementen die nagenoeg parallel aan en vóór hun woningen worden gebouwd op een afstand van 19,5 tot 22 meter gaan het uitzicht en woongenot bepalen.

Beoordeling

Ad 6.2.

Voor ons oordeel verwijzen wij naar het gestelde in het raadsvoorstel onder beoordeling 5.

Conclusie

De zienswijzen beoordelen wij als ongegrond en geven geen aanleiding tot aanpassing van de omgevingsvergunningen. Deze kunnen worden verleend.

Gewaarmerkte documenten

U ontvangt bij dit besluit een gewaarmerkte set tekeningen en stukken. Bekijk 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 juli 2017.

In beroep gaan

Indien dit besluit onduidelijk is of eventuele vragen oproept nodigen wij u uit eerst telefonisch contact met ons op te nemen. Dit kan voorkomen dat u een beroepschrift hoeft te schrijven. Houdt u hierbij het registratienummer van uw aanvraag bij de hand. Dat is nummer: 2015/3388. We nemen dan samen met u ons besluit door.

Komen we er niet uit, dan kunt u alsnog een beroepschrift sturen naar de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage. 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 (u kunt bijvoorbeeld de datum en ons kenmerk van de brief vermelden of een kopie meesturen)
- de reden waarom u het niet eens bent met het besluit.

U kunt alleen beroep instellen als u ook tegen het ontwerpbesluit zienswijzen heeft ingediend.

Voorlopige voorziening

Als u wilt dat het besluit niet ingaat kunt u om een voorlopige voorziening vragen bij de voorzitter van de voornoemde Afdeling.

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

Ons besluit wordt op 27 juli 2017 bekend gemaakt op www.officielebekendmakingen.nl (www.overheid.nl) Gedurende 6 weken na bekendmaking kunnen belanghebbenden beroep aantekenen tegen het besluit.

Tot slot

Heeft u nog vragen over ons besluit? Dan kunt u terecht bij uw contactpersoon, dhr. J.P.T. van de Huygevoort. U bereikt hem op maandag t/m vrijdag van 09.00 tot 12.00 uur en van 14.00 tot 16.00 uur op telefoonnummer (076) 529 38 33 of via e-mail: jpt.van.de.huygevoort@breda.nl Houdt u het registratienummer van de aanvraag bij de hand. Dat is 2014/1906.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders

Beleidsadviseur A
J.P.T. van de Huygevoort

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.



Ter inzending:

KENNISGEVING VAN AANVANG BOUW

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

Daarnaast zijn er in de vergunning mogelijk nog voorwaarden opgenomen over aanvullende gegevens, welke nog moeten worden ingediend alvorens met de werkzaamheden feitelijk mag worden gestart. Wij adviseren u hier zorgvuldig naar te kijken.

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

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

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

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

Gemeente Breda
Dienstverlening Afd.ABR
Postbus 90156
4800 RH Breda

Betreft het aanpassen van het interieur, vergunning verleend d.d. (plannr: 2014/1906).

A: Met de werkzaamheden op het adres Baronielaan 22 K Breda wordt begonnen op:

Datum:

B: Vergunninghouder:

Telefonisch bereikbaar:

E-mail adres:

C: De bouwkundige werkzaamheden worden uitgevoerd door:

o Vergunninghouder zelf / in eigen beheer.

o Aannemer:

naam:

adres:

telefoon:

e-mail:

Gegevens aub aanvullen/corrigeren.

Handtekening:



KENNISGEVING GEREEDMELDING BOUW

Als vergunninghouder bent u op grond van het bouwbesluit (art 1.25) verplicht om de beëindiging van de bouwwerkzaamheden, waarvoor de vergunning voor het bouwen is verleend, schriftelijk bij de gemeente te melden.

Deze melding dient uiterlijk op de eerste werkdag na beëindiging van de bouwwerkzaamheden te worden ingediend.

Indien deze melding niet is gedaan mag het bouwwerk, waarvoor de vergunning voor het bouwen is verleend, niet in gebruik worden genomen of gegeven.

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

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

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

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

Gemeente Breda
Dienstverlening Afd.ABR
Postbus 90156
4800 RH Breda

Betreft het aanpassen van het interieur, vergunning verleend d.d. (plannr: 2014/1906).

A: De werkzaamheden op het adres Baronielaan 22 K Breda zijn gereed op:

Datum:

B: Vergunninghouder:

Telefonisch bereikbaar:

E-mail adres:

C: De bouwkundige werkzaamheden zijn uitgevoerd door:

o Vergunninghouder zelf / in eigen beheer.

o Aannemer:

naam:

adres:

telefoon:

e-mail:

Gegevens aub aanvullen/corrigeren.

Handtekening