



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

Datum

6 november 2017

Ons kenmerk

2017/1949

Onderwerp

Besluit omgevingsvergunning
BAG-ID: 0758200000065997

Telefoon

14 076

Bijlagen

div.

Geachte ,

Uw aanvraag

Op 18 juli 2017 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het heropstarten van het restaurant op de locatie Haagdijk 74 Breda kadastraal bekend als gemeente Breda, sectie F, nummer 1341. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer 2017/1949.

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 6 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 voorwaarden 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 reguliere voorbereidingsprocedure (artikel 3.7 van de Wabo).

Wij 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 Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Wij hebben u op 10 augustus 2017 verzocht de aanvraag aan te vullen. Op 21 september 2017 hebben wij besloten uw aanvraag in behandeling te nemen. Uw aanvraag voldoet aan de vereisten.



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 Haagdijk 74 (De Sevensterre) Breda is in het monumentenregister als bedoeld in artikel 6 van de Monumentenwet 1988 d.d.16 maart 1966 onder nummer 10188 ingeschreven als aangewezen, beschermd monument met de daaraan gekoppelde redengevende omschrijving.

Deze luidt als volgt:

Huis "De Sevensterre" uit 1605, met trapgevel; uitgekraagde togen op kopjes boven vensters, toppilaster, ankers. Gerestaureerd 1939 door Fr. Mol.

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

Het plan bestaat uit:

- Aanbrengen gevelreclame voorgevel
- Aanbrengen markies voorgevel
- Wijzigen gebruik en indeling begane grond

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 17 oktober 2017 het plan beoordeeld en een advies gegeven. Dit luidt als volgt:

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 17 oktober 2017 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 onder voorwaarden 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 2011(GM) ook beoordeeld op aspecten van monumentenzorg en kan onder voorwaarde(n) instemmen met het doorlaten van dit plan tot de vergunningverlening op basis van de Monumentenwet, respectievelijk de Erfgoedverordening Breda 2011.

De commissie stelt de voorwaarde dat de letters op de gevel worden uitgevoerd als gesneden letters op afstandhouders met verlichting aan de achtergevel omwille van een evenwichtig gevelbeeld. Daarnaast adviseert de commissie haakse reclame-uiting achterwege te laten. Op 6 november 2017 is aan de voorwaarden voldaan.

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: behoud van het monument, het aanbrengen van gevelreclame en het wijzigen van het gebruik en de indeling begane grond
- Belang monument: behoud van de monumentale waarde
- Belang aanvrager in relatie tot monument: met het wijzigen van het gebruik en de indeling van de begane grond en het aanbrengen van gevelreclame gaat er geen monumentale waarde verloren.

Overwegingen

- Gelet op artikel 2.15 Wabo.
- Gelet op afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht.
- 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, Freek van der Honing, telefoonnummer 076 529 3297, email f.van.der.honing@breda.nl, 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 "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 17 oktober 2017 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 Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 17 oktober 2017 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 onder voorwaarden uit.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit komt tot het oordeel dat, met inachtneming van de hieronder gestelde voorwaarden, 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, omdat er geen waarden van het historische pand verloren gaan. De commissie stelt de voorwaarde dat de letters op de gevel worden uitgevoerd als gesneden letters op afstandhouders met verlichting aan de achtergevel omwille van een evenwichtig gevelbeeld. Daarnaast adviseert de commissie haakse reclame-uiting achterwege te laten. Op 6 november 2017 is aan de voorwaarden voldaan.

- 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.



Nader in te dienen gegevens

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.

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)

Overwegingen

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

- Het perceel is gelegen binnen het gebied waarop bestemmingsplan "Binnenstad" van toepassing is.
- Het perceel heeft hierin de bestemming "Gemengd 1", "Waarde archeologie" en "Waarde beschermd stadsgezicht".
- Het gewenste gebruik van de bouwwerken is in strijd met het bestemmingsplan omdat in artikel 9.1 onder a onder andere is bepaald dat horeca-1 is toegestaan. De aanvraag voldoet hier niet aan, omdat gevraagd wordt het vestigen van een restaurant hetgeen wordt aangemerkt als horeca -2.
- Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kunnen wij, als de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning verlenen met toepassing van de in artikel 4 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) aangewezen gevallen.
- Het gebruik van gronden en bouwwerken staat genoemd in artikel 4, lid 9 van bijlage 2 van het besluit omgevingsrecht.
- Wij zijn van mening dat wij medewerking kunnen verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan voor het vestigen van een restaurant .

Horecabeleidsplan 2005

Het horecabeleid uit 2005, aangepast op 22 september 2011, stelt dat in de wijken (buiten de binnenstad) en dorpen bestaande horecavestigingen kunnen blijven bestaan, maar dat uitbreiding van het aantal horecavestigingen niet wenselijk is. Het beleid maakt daarop drie uitzonderingen: voor horeca-1 vestigingen, voor specifiek aangewezen gebieden en voor grootschalige stedelijke ontwikkelingen. Geen van die uitzonderingssituaties doet zich hier voor.

Het verplaatsen van het restaurant moet worden opgevat als een nieuwvestiging op Haagdijk 74. Slechts indien de eigenaar van Haagdijk 29 akkoord gaat met het uit het bestemmingsplan schrappen van de functieaanduiding 'horeca tot en met categorie 2' op zijn perceel, is er in juridisch-planologisch opzicht sprake kan verplaatsing van een horecavestiging in plaats van nieuwvestiging. Voorliggende aanvraag ziet echter niet op aanpassing van de toegestane functies op het perceel Haagdijk 29, waarmee het verdwijnen van de functieaanduiding 'horeca tot en met categorie 2' niet aan de orde is.

Hoewel het horecabeleid zich verzet tegen dit verzoek, kan het volgende overwogen worden. Er is op korte termijn geen zicht op een voorspoedige herbouw van Haagdijk 29. Dit wordt onderstreept door het feit dat de voormalige huurder van dat pand, de aanvrager van voorliggend verzoek, op zoek is naar een alternatieve locatie omdat hij niet tot overeenstemming komt met de huidige pandeigenaar. Het vinden van een pand met een op een restaurant toegesneden horecabestemming is tot op heden niet gelukt. Het restrictieve horecabeleid draagt daar mede aan bij. Het restaurant past prima in de sfeer van de Haagdijk. Voorafgaand aan de brand was het restaurant hier reeds onderdeel van. Voorts leidt het weigeren van de vergunning tot het nodeloos sluiten van het bedrijf van deze horecaondernemer. De brand is voor de restauranthouder een calamiteit. Hij is nu ook de dupe van trage procesgang bij het herbouwen van het pand Haagdijk 29. Het principe van genade-voor-recht is in deze casus aanvaardbaar, nu niet is gebleken van onoverkomelijke bezwaren daartegen.

Structuurvisie Breda 2030

De visie op horeca in de Structuurvisie ondersteunt hetgeen wat in het horecabeleid staat.

Milieu

Het huidige gebruik van het pand is ten behoeve van detailhandel. Dit heeft een andere impact op omliggende woonfuncties dan de gevraagde horecafunctie. Er dienen ter voorkoming van geuroverlast voldoende technische maatregelen getroffen te worden om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen.



Parkeren

Bij alle nieuwe verzoeken dient voldaan te worden aan het gemeentelijke parkeerbeleid, zoals vastgelegd in de Nota Parkeer- en Stallingsbeleid Breda (vastgesteld door de gemeenteraad op 20 juni 2013). Hierin zijn voor elke functie parkeernormen voor de auto opgenomen. Het perceel ligt in het gebied van het Parkeerfonds.

Parkeerbehoefte bestaande situatie (detailhandel, oppervlak 248 m²):

Voor de bestaande detailhandelsfunctie geldt een parkeernorm van 4 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Dit betekent in de bestaande situatie een parkeerbehoefte van 9,9 (afgerond 10) parkeerplaatsen.

Parkeernorm nieuwe situatie (restaurant, oppervlak 248 m²):

Voor de nieuwe situatie geldt een parkeernorm van 8 parkeerplaatsen per 100 m².

Dit betekent in de nieuwe situatie een parkeerbehoefte van 19,8 (afgerond 20) parkeerplaatsen.

Na verrekening betekent dit dat er afgerond 10 extra parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden aangelegd. Op eigen terrein is hiervoor geen mogelijkheid. Daarmee dient de mogelijkheid van afkoop beschouwd te worden. Het betreft echter uitsluitend een functiewijziging binnen het bestaande bouwvolume. In dergelijke situaties is afkoop niet nodig. Voor wat betreft parkeren kan worden ingestemd met het plan.

- Gelet op artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht j° artikel 4 bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht 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:-

- Er dienen voldoende technische maatregelen te worden getroffen om geuroverlast voor omwonenden te voorkomen.

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.

Heeft u bezwaar?

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 bezwaarschrift hoeft te schrijven. Houdt u hierbij het registratienummer van uw aanvraag bij de hand. Dat is nummer: 2017/1949. We nemen dan samen met u ons besluit door. Komen we er niet uit, dan kunt u alsnog een bezwaarschrift sturen naar het college van burgemeester en wethouders. Het adres is: Postbus 90156, 4800 RH Breda

Zorgt u ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden.

Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen.

In uw bezwaarschrift moet het volgende staan:

- uw naam en adres
- de datum waarop u het bezwaarschrift indient
- uw handtekening
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt (u kunt bijvoorbeeld de datum en ons kenmerk van de brief vermelden of een kopie meesturen)
- de reden waarom u bezwaar maakt.

Daarnaast zouden wij graag van u uw telefoonnummer en e-mailadres ontvangen. Dient iemand anders namens u een bezwaarschrift in? Stuur dan een volmacht mee. U kunt uw bezwaarschrift ook per elektronisch formulier verzenden. Dit formulier kunt u vinden op www.breda.nl. Hier kunt u ook meer informatie over bezwaarschriften vinden.

Voorlopige voorziening

Als u wilt dat het besluit niet ingaat kunt u om een voorlopige voorziening vragen bij de rechtbank. Heeft de omgevingsvergunning betrekking op een activiteit als bedoeld in artikel 6.1 lid 3 Wabo dan gaat ons besluit pas in als er een beslissing over uw verzoek is genomen.

Een voorlopige voorziening vraagt u aan bij de voorzieningenrechter van de rechtbank, sector bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda.

**Gebruik vergunning**

Let u er wel op dat u een risico loopt als u deze vergunning gelijk gaat gebruiken? Zolang er nog bezwaar mogelijk is, is de vergunning nog niet definitief.

Toestemmingen en voorzieningen

Uiterlijk 4 weken voor ingebruikname dient u een melding brandveilig gebruik in te dienen. Het is mogelijk dat bij de afhandeling van de melding voorschriften gesteld worden die niet in deze omgevingsvergunning opgenomen zijn.

U heeft tevens middels het aanvraagformulier omgevingsvergunning een melding voor in het kader van het Activiteitenbesluit artikel 8.19 of 8.40 gedaan. Deze melding is in behandeling bij de afdeling Milieu. Zij zullen deze melding separaat afhandelen. Het is mogelijk dat bij de afhandeling van de melding voorschriften gesteld worden die niet in deze omgevingsvergunning opgenomen zijn.

De legeskosten

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

Publicatie

Dit besluit publiceren wij via de website www.breda.nl. Zo weten belanghebbenden dat wij dit besluit genomen hebben en krijgen zij de kans bezwaar te maken.

Tot slot

Heeft u nog vragen over ons besluit? Dan kunt u terecht bij uw contactpersoon, mevr. W.M.A. Joosen. U bereikt haar op dinsdag t/m vrijdag van 09.00 tot 12.00 uur en van 14.00 tot 16.00 uur op telefoonnummer (076) 529 35 12 of via e-mail: w.joosen@breda.nl. Houdt u het registratienummer van de aanvraag bij de hand. Dat is 2017/1949.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders

W.M.A. Joosen,
Beleidsadviseur A

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.

Ter informatie of ter inzending:

- Formulier "kennisgeving aanvang bouw"
- Formulier "kennisgeving gereedmelding bouw"