

**Postadres**

Postbus 90156, 4800 RH Breda

Bezoekadres

Stadskantoor
Claudius Prinsenlaan 10

Uw brief
13592

Datum
3 december 2020

Ons kenmerk
Z2020-003865

Onderwerp
Ontwerp besluit omgevingsvergunning
BAG-ID: 0758.2000.0003.5892.

Informatie
www.breda.nl/contact
14 076

Bijlagen
-

Geachte

Uw aanvraag

Op 20 juli 2020 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verbouwen van de voormalige pastorie op de locatie Baronielaan 24 Breda kadastraal bekend als gemeente Breda, sectie D – nummer 11396.

Wij registreerden deze aanvraag onder nummer Z2020-003865.

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 13 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).

Wij hebben u op 2 september 2020 verzocht de aanvraag aan te vullen.

Op 13 oktober 2020 hebben wij besloten uw aanvraag in behandeling te nemen.

Tevens hebben wij de op 25 november 2020 en 1 december 2020 aanvullende en gewijzigde gegevens betrokken bij dit besluit.

Advies

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:

- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
- Commissie Ruimtelijke Kwaliteit met betrekking tot welstand en monumenten

De adviezen

Wij ontvingen hierna de volgende adviezen:

- Advies Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed d.d. 11 november 2020.
- Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit met betrekking tot welstand en monumenten d.d. 17 november 2020.

Overwegingen en voorschriften

Overwegingen en voorschriften

A. 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 / Herziening Bescherm stadsgezicht" van toepassing is.
- Het bouwperceel ligt in een gebied waarvoor het paraplubestemmingsplan "Parapluplan Parkeren 2017" van toepassing is.
- De aanvraag, voor zover het de activiteit bouwen betreft, voldoet niet aan hetgeen in het bestemmingsplan "Zandberg, Baronielaan 14, 22-24 / Herziening Bescherm stadsgezicht" 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 november 2020 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 overwogen wij dat, gelet op artikel 2.10 Wabo er geen reden is om de omgevingsvergunning voor zover de aanvraag betrekking heeft op de activiteit bouwen te weigeren.



2. Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning kunnen met het oog op het belang welke is aangegeven voor de activiteit bouwen bij of krachtens artikel 2.10 voorschriften worden verbonden. Wij hebben besloten de volgende voorschriften te verbinden:

Algemene voorschriften

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. Deze gegevens worden verderop bij de deelactiviteit "bouwen" (dit onderdeel A) genoemd.

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.

Constructieve voorschriften

- Voor deze omgevingsvergunning geldt dat de vergunninghouder schriftelijk voor aanvang van de werkzaamheden een coördinerend constructeur dient aan te wijzen op grond van het besluit tot het vaststellen van beleidsregels tot waarborging van de constructieve veiligheid bij bouwwerkzaamheden binnen de Gemeente Breda;
- In de funderingsconstructie worden Sobu-palen toegepast voor funderingsherstel. Hiervoor dienen de werktekeningen, werkplan en berekeningen van het draagvermogen te worden aangeleverd;
- De bestaande constructie dient te worden gecontroleerd op de in berekening en tekening aangehouden uitgangspunten. Indien er wijzigingen zijn, dienen de gewijzigde constructietekeningen en -berekeningen ter goedkeuring 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;
- 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):
 - De wapeningstekeningen van de divers funderingsconstructies;
 - Detailberekeningen en werkplaatstekeningen van de staalconstructie;

Bouwkundige voorschriften

- Berekeningen overeenkomstig NEN 6071, 6072 of 6073 en/of testrapporten overeenkomstig NEN 6069 (van een erkende instelling), met betrekking tot de hoofddraagconstructie met een brandwerendheid van 30/60/90/120 minuten en/of de bouwconstructies waarvan het bezwijken leidt tot het onbruikbaar worden van een rookvrije vluchtroute met een brandwerendheid van 30 minuten.
- Testrapporten overeenkomstig NEN 6069 (van een erkende instelling), met betrekking tot de vereiste weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) van de op de tekeningen aangegeven wand-/kozijn-/deur-/gevel-/vloer-/plafondconstructies met een brandwerendheid van 20, 30, 60 of meer minuten.
- Testrapporten overeenkomstig NEN 6075 (van een erkende instelling), met betrekking tot de vereiste weerstand tegen rookdoorgang (WRD) van de op de tekeningen aangegeven wand-/kozijn-/deur-/gevel-/vloer-/plafondconstructies met een rookwerendheid van 30 minuten.



- Een akoestisch rapport, waaruit blijkt dat de geluidisolatie van de woningen op het gebied van geluidhinder van installaties, geluidwering tussen ruimten en beperking van galm, voldoen aan de afdelingen 3.2, 3.3 en 3.4 van het Bouwbesluit.
- Een akoestisch rapport waaruit blijkt dat u voldoet aan afdeling 3.1 van het Bouwbesluit 2012 met betrekking tot de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie.
- De geluidwering van de woningen dient te voldoen aan de NEN 5077. U toont aan de hand van geluidsmetingen aan, vastgelegd in een rapport, dat u voldoet aan de gestelde eisen (afdelingen 3.1 en 3.5 van het Bouwbesluit 2012) met betrekking tot de gevelisolatie en de woningscheidende constructies. Uiterlijk 2 weken voor de oplevering van de woningen levert u dit rapport in 2-voud in.
- De brandwerendheid van de lift: van de lift dient d.m.v. het indienen van een attest, te worden aangetoond dat deze een brandwerendheid van tenminste 30 minuten bezit.

Installatietechnische voorschriften

- Bij oplevering dient een rapport te worden overlegd waarin de installateur verklaart dat de brandslanghaspel(s) overeenkomstig publicatie Brandbeveiligingsinstallaties, uitgave 2002 van de Nederlandse Vereniging voor Brandweer en Rampenbestrijding (NVBR) en het Bouwbesluit 2012, artikel 2.192 derde en vijfde lid en 2.193, tweede en derde lid is/zijn ontworpen, aangelegd, beproefd en in bedrijf gesteld.
- Bij oplevering dient een rapport te worden overlegd, waarin een erkend installateur verklaart dat de droge blusleiding(en) overeenkomstig de norm NEN 1594, het gestelde in hoofdstuk 9 van de publicatie Brandbeveiligingsinstallaties, uitgave 2002 van de Nederlandse Vereniging voor Brandweer en Rampenbestrijding (NVBR) en het Gebruiksbesluit is/zijn ontworpen, aangelegd, beproefd en in bedrijf gesteld.
- Tekeningen van de vluchtrouteaanduidingen.
- Tekeningen van de nood- en transparantverlichtingsinstallatie.
- Tekeningen van de luchtbehandeling- en ventilatie-installatie.
- Voorstel voor de noodzakelijke primaire en secundaire bluswatervoorziening.

Wij verzoeken u bij de indiening hiervan het registratienummer te vermelden. Dit is Z2020-003865.

Wij verzoeken u de gegevens via vergunningen@breda.nl te mailen.

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

B. 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 perceel is gelegen binnen het gebied waarop bestemmingsplan "Zandberg, Baronielaan 14, 22-24" van toepassing is. De voormalige pastorie heeft hierin de bestemming "Maatschappelijk" met dubbelbestemming "Waarde-Archeologie".
- Tevens is het bestemmingsplan "Herziening Beschermd stadsgezicht" met de dubbelbestemming "Waarde-Beschermd stadsgezicht" van toepassing.
- Het gewenste bouwplan, het verbouwen van de voormalige pastorie naar drie appartementen, is in strijd met het de regels van bestemmingsplan omdat een woonfunctie binnen de bestemming Maatschappelijk niet is toegestaan. Tevens is in artikel 14.2.1 onder c bepaald dat de bouwhoogte van gebouwen maximaal mag bedragen zoals aangegeven. Op de verbeelding is aangegeven dat de bouwhoogte



maximaal 14 meter mag bedragen. De aanvraag voldoet hier niet aan omdat op zolder de bouwhoogte door de zogenoemde sterrenkamer ca 14,66 meter bedraagt.

Tevens is de aanvraag in strijd met de dubbelbestemming "Waarde-Beschermd stadsgezicht". In artikel 2.2 is onder andere bepaald dat het vergroten en/of veranderen van de bestaande bebouwing uitsluitend is toegestaan, indien de vergroting en/of verandering niet zichtbaar is vanaf de openbare weg. De aanvraag voldoet hier niet aan omdat er een aanbouw wordt gerealiseerd, er wijzigingen in de linkerzijgevel worden aangebracht en op zolder een zgn. sterrenkamer wordt gerealiseerd en deze zichtbaar zijn vanaf de openbare weg (vanaf de voorzijde en vanaf het Almondepad).

- Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a., onder 1^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake de afwijking.
- Ingevolge artikel 2.3 van het bestemmingsplan kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 2.2 teneinde:
 - a. 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;
 - b. het verbouwen van twee zijdelings aan elkaar grenzende gebouwen, op geen van welke deze ontheffing eerder is toegepast, tot één geheel, mits:
 - 1. er geen (delen van) muren worden verwijderd met monumentale waarden;
 - 2. de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht niet onevenredig wordt aangetast.
 - c. Alvorens over de omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit over de aanvraag en de eventueel daar aan te stellen voorwaarden.

Wij zijn van mening dat wij medewerking kunnen verlenen aan het afwijken van de regels van het bestemmingsplan "Herziening Beschermd stadsgezicht". De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 17 november 2020 een positief advies afgegeven.

- Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2^o 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 II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) aangewezen gevallen.
- De aanvraag voldoet voor het verbouwen van de voormalige pastorie als woningen aan het bepaalde in artikel 4 onderdeel 9 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Voor het hoger bouwen van gebouwen dan 14 meter ten behoeve van de zgn. sterrenkamer kan met toepassing artikel 4 onderdeel 1 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht medewerking worden verleend.
- Wij zijn van mening dat wij medewerking kunnen verlenen aan het afwijken van de regels van het bestemmingsplan "Zandberg, Baronielaan 14, 22-24" ten behoeve van het verbouwen van de voormalige pastorie naar drie appartementen. Op 22 april 2020 heeft de afdeling ruimte inzake het initiatiefplan geadviseerd onder voorwaarde om geen parkeerplaatsen op het voorplein van de voormalige kerk toe te staan, medewerking te verlenen en een positief advies gegeven. Aan de gestelde voorwaarden is bij de aanvraag omgevingsvergunning voldaan. Er zijn geen parkeerplaatsen voorzien op het voorplein van de voormalige kerk.

Beleid

Structuurvisie Breda 2030

Het stedelijk programma maakt integraal onderdeel uit van de Structuurvisie Breda 2030 welke op 26 september 2013 door de Gemeenteraad is vastgesteld. Hierin is de gewenste stedelijke



ontwikkelingsrichting tot 2030 weergegeven en het afwegingskader voor de stedelijke woningbouwprogrammering opgenomen.

Vanuit de stedelijke programmering geldt dat verandering mogelijk is mits er sprake is van een kwaliteitsverbetering. Een kwaliteitsverbetering wordt getoetst aan de hand van de aspecten gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.

De Structuurvisie 2030 geeft aan dat Breda voor elke doelgroep en leefstijl een breed palet biedt aan gevarieerde woonmilieus. Breda versterkt haar diversiteit aan woonmilieus en leefstijlen ('Breda Mozaïek') en wil historische en karakteristieke Bredase panden en monumenten koesteren als karakteristieke woonplekken en identiteitsdragers van het woonmilieu.

Woonvisie en Aanvulling op de Woonvisie

De Woonvisie geeft aan dat Breda een complete woongemeente is met een voor iedereen passend en duurzaam (t)huis dat voldoet aan de wensen en behoeften en met ruimte voor maatwerk.

De aanvulling op de Woonvisie, die in november 2016 is vastgesteld, voegt daaraan toe dat Breda een stedelijke uitbreidingsopgave heeft om 20% sociale huurwoningen en 10% middeldure huurwoningen toe te voegen.

Perspectief wonen

Op 24 september 2019 zijn door het college van B&W het 'Perspectief wonen' en de bijbehorende 'Gebiedsprofielen' vastgesteld. Het Perspectief wonen geeft op hoofdlijnen de gewenste richting aan van het wonen in de gebieden. Op basis van een analyse van gegevens wordt gekeken wat de ontwikkelingsmogelijkheden zijn waarop gebieden (Gebiedsprofielen) kunnen bijdragen aan het realiseren van reeds vastgestelde gemeentelijke beleidsdoelen wonen.

Bestuursakkoord Lef & Liefde 2018-2022

Naast de groei van het aantal huishoudens is sprake van een verandering van het type/de samenstelling van huishoudens. Er is sprake van een 'huishoudensverdunning', oftewel een afname van het gemiddeld aantal personen per huishouden. Er komen naar verwachting meer kleine gezinnen en meer alleenstaanden. Om deze veranderingen op de woningmarkt op te vangen moeten er in Breda in de periode 2018-2028 circa 8.100 woningen aan de voorraad worden toegevoegd. In het bestuursakkoord Lef & Liefde 2018-2022 is de ambitie gesteld om in deze 4 jaar versneld 6.000 woningen te realiseren c.q. in harde plannen te hebben waarvan 1.800 ten behoeve van het middensegment, 1.200 ten behoeve van het sociale segment en de rest voor de vrije markt.

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.

Naar verwachting wordt voor of na de zomer van 2020 een nieuw parkeerbeleid door de gemeente Breda vastgesteld. Dit kan betekenen dat de parkeernormen voor de gevraagde functies afwijken van het nu nog geldende beleid. Indien de vereiste procedure om het plan mogelijk te maken pas na de vaststelling van het nieuwe parkeerbeleid opgestart gaat worden, zal het plan aan de nieuwe parkeernormen getoetst worden. Over het algemeen zijn de parkeernormen in het nieuwe parkeerbeleid lager dan in het huidige parkeerbeleid.

Beoordeling

Appartementen in voormalige pastorie

In de gebiedsprofielen is aangegeven dat de wijk Zandberg voor meer dan de helft gekenmerkt wordt door dure en middeldure koopwoningen. Gezinnen en 55+ers met een hoger inkomen zijn in deze wijk goed vertegenwoordigd.

Op basis van de Woonvisie is het uitgangspunt dat het exclusieve stedelijke woonmilieu in de Baronielaan behouden blijft en waar mogelijk wordt versterkt. Dit betekent exclusief wonen in grote herenhuizen met incidenteel een beneden-bovenwoning. De panden in de straat herbergen her en der



een andere functie (o.a. kantoren) dan wonen. Het versterken van de woonfunctie in de Baronielaan is gewenst.

Aan de Baronielaan zijn wooneenheden in het duurdere segment goed voorstelbaar. Het pand, met al haar sprekende en monumentale onderdelen, maakt dit mogelijk. Een herinvulling van dit al langer leegstaande gebouw is wenselijk.

In principe worden dus grondgebonden woningen of een beneden-bovenwoning (in principe twee appartementen) voorgestaan in de Baronielaan. Het pand opdelen in een appartement per verdieping past niet in deze lijn.

Maar het betreft hier een specifiek pand (voormalige pastorie) welke groter en breder is dan de rest van de woningen aan de Baronielaan. De voornamelijk aangebouwde herenhuizen aan de Baronielaan zijn circa 7-7,5 meter breed, de voormalige pastorie ruim 13,5 meter. Het is een aanzienlijk groter pand dan gemiddeld in de Baronielaan.

De potentiële koper heeft aan de direct omwonenden het plan met de drie appartementen voorgelegd en gevraagd om een reactie. De reactie was positief. Men is blij dat het al lang leegstaande pand opgeknapt wordt en de voorgestelde woonfunctie wordt beter gewaardeerd dan de functie die oorspronkelijk in gedachte was, namelijk een kinderdagverblijf.

Gezien de afwijkende maten van het pand en de positieve reacties uit de directe omgeving wordt geadviseerd af te wijken van het gangbare woonadvies voor de Baronielaan en drie appartementen in het pand toe te staan. De appartementen versterken het exclusieve woonmilieu in de Baronielaan en kunnen, vanwege de grootte van de woningen en bezit van buitenruimte, zowel (mobiele) senioren als gezinnen aantrekken.

Parkeren

Voor een appartement geldt een parkeernorm van 1,4 parkeernorm per appartement.

Bij de afgifte van de omgevingsvergunning voor het te bouwen appartementencomplex en de halfverdiepte parkeerkelder naast de Heilig Hartkerk is ook in parkeerplekken voorzien voor een commerciële invulling van de Heilig Hartkerk. Omdat er enkel appartementen gerealiseerd worden in de voormalige Heilig Hartkerk en de voormalige pastorie ontstaat er overcapaciteit in de parkeerkelder. De parkeernorm voor de commerciële voorzieningen is hoger dan de parkeernorm voor appartementen. In deze aanvraag zijn ten behoeve van de drie appartementen drie parkeerplaatsen voorzien op het voorplein van de Heilig Hartkerk en drie in de parkeerkelder van het appartementencomplex waardoor het plan voldoet aan de parkeernota.

Conclusie

Gezien het bovenstaande wordt geadviseerd medewerking te verlenen aan het verbouwen van het pand Baronielaan 24 (voormalige pastorie) tot maximaal 3 appartementen. Tevens wordt geadviseerd medewerking te verlenen aan het hoger bouwen dan de toegestane maximale bouwhoogte van 14 meter ten behoeve van de zgn. sterrenkamer tot een hoogte van ca 14,66 meter. Deze beperkte afwijking is ruimtelijk gezien verwaarloosbaar en passend in het bebouwingsbeeld. Het veroorzaakt geen onevenredige afbreuk van de omgevingskwaliteit.

- Gelet op artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 4 onderdeel 1 en onderdeel 9 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht zijn wij van mening dat wij de gevraagde omgevingsvergunning voor verbouwen van de voormalige pastorie naar drie appartementen op de locatie Baronielaan 24 in Breda in afwijking van de regels van het bestemmingsplan kunnen verlenen.



C. 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 24 Breda is in het monumentenregister als bedoeld in artikel 6 van de Monumentenwet 1988 d.d. 10 mei 2002 onder complexnummer 519133 en monumentnummer 519135 ingeschreven als aangewezen, beschermd monument met de daaraan gekoppelde redengevende omschrijving. Deze luidt als volgt:

Complex H. Hart van Jezus kerk complex – complexnummer: 519133

Inleiding

Aan de westelijke zijde van de Baronielaan staat, in een bocht en met de toren in het verlengde van de as van de straat, het complex, bestaande uit KERK (1), gewijd aan het H. Hart van Jezus, met bijbehorende PASTORIE (2) en KLOOSTER (3). Kerk, pastorie en klooster zijn gebouwd naar een ontwerp van P.J. van Genk. De eerste aanleg, bestaande uit pastorie, toren en schip, dateert uit 1900-'01. Het gebouw is uitgevoerd in de stijl van de Neo-Gotiek. Van 1929 tot 1931 werden vervolgens transept en koor gerealiseerd, in aangepaste stijl. De vestiging van het kerkgebouw werd door de Bredasche Bouwgrond Maatschappij, eigenaar van de voor bebouwing te verkopen gronden langs de zojuist aangelegde Baronielaan, bespoedigd door de op een markante plek gesitueerde grond goedkoop aan het kerkgenootschap aan te bieden. De oprichting van een parochie was, zo verwachtte men, een belangrijke stimulans voor de verkoop van de gronden.

Waardering

Het complex 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 complex heeft architectuurhistorische waarden: het is van belang voor de geschiedenis van de architectuur, met name vanwege de wijze waarop in het Interbellum de neogotische vormtaal op verstrakte wijze werd toegepast; het is van belang in het oeuvre van de architect Van Genk als laat voorbeeld van diens verwerking van Vlaamse neogotische motieven en vanwege de toepassing van een asymmetrische gevelcompositie; het complex heeft ensemblewaarden: het heeft betekenis als essentieel onderdeel het stadsdeel rondom de Baronielaan dat cultuurhistorisch, architectuurhistorisch en stedenbouwkundig van nationaal belang is en dat een belangrijk deel van zijn werking ontleent aan het bewust nagestreefde accent dat de zichtassen op de rijzige toren en de maat, schaal en detaillering van de overige complexonderdelen aan het straatbeeld geven; het heeft bijzondere betekenis voor het aanzien van als beschermd gezicht te beschermen wijk; gaafheid/herkenbaarheid: het complex is van belang in relatie tot de structurele en visuele gaafheid van de stedelijke omgeving.

Pastorie – monumentnummer: 519135

Inleiding

Aan de zuidelijke zijde van de H.Hartkerk aan de Baronielaan staat de bijbehorende PASTORIE, gebouwd in 1901 in Neo-Gotische stijl, naar een ontwerp van P.J. van Genk. Het blokvormige gebouw is door middel van een binnen de bescherming vallende gang verbonden met de zuidelijke zijbeuk van de kerk. Omstreeks 1930 is tegen het dakvlak aan de zijde van de Baronielaan een kleine dakkapel gebouwd. Aan de zuidelijke zijde van het huis loopt een steeg naar het achterterrein aan de Mark. Het pand is voorzien van een diepe achtertuin, die van de steeg wordt gescheiden door een hoge gemetselde tuinmuur met lisenen en onder ezelsrug.

Omschrijving

Het tweelaagse gebouw heeft een globaal vierkante plattegrond en wordt gedekt door een afgeplat schilddak, met lei-in-Maasdekking. De pastorie is opgetrokken in baksteen en spaarzaam geornamenteerd met hardstenen plint, dorpellijsten, cordonlijst en een dito afdekljst met pinakel op de topgevel. Naast de bovenstaande elementen worden de voor- en noordelijke zijgevel horizontaal geleed door banden. De gevels worden afgesloten door een geprofileerde gootlijst, met onderliggend in baksteen geornamenteerd fries. Boven alle rondboogvensters is in het boogveld in laagrelief een dubbele driepasboog, met bekronende vierpas opgenomen.

De voorgevel heeft een asymmetrische opzet en telt vijf vensterassen, waarvan de middelste plus de rechts aangrenzende opgenomen zijn in een over de volle hoogte van de gevel opgetrokken middenrisaliet, bekroond door een topgevel met venster en speklagen. De gevel ter linkerzijde van de risaliet ligt iets meer terug in de rooilijn, dan die ter rechterzijde. Alle vensters zijn T-vensters, waarvan de indeling op de begane grond enigszins is vereenvoudigd. De bovenlichten hebben een ornamentale glas-in-lood vulling. In de zuidelijke zijgevel van de risaliet is, zowel op begane grond als etage, een halfvenster geplaatst.



Ook de overige gevels hebben een asymmetrische indeling. De zijgevels zijn grotendeels blind uitgevoerd. De noordelijke zijgevel heeft op de begane grond één-, op verdieping twee T-vensters als in de voorgevel. De voordeur is geplaatst in een terugliggende hal tussen pastorie en kerk, bestaande uit een portiek onder spitsboog, geschoord door bakstenen muurwerk, met twee natuurstenen kolommen. Het portiek wordt afgesloten door een in hoogte variërende, gekanteelde natuurstenen bloklijst. De hal is toegankelijk via een eenvoudige opgeklampte voordeur onder half rond bovenlicht.

De zuidelijke zijgevel is grotendeels blind, op twee kelderlichten na, voorzien van zware diefijzers. In de achtergevel, die vijf vensterassen telt, heeft een globaal symmetrische opzet met op de begane grond een openslaande vleugeldeur en openslaande T-vensters, terwijl op de etage T-schuifvensters zijn toegepast.

Waardering

De pastorie is van algemeen belang. Het object 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 belang in het oeuvre van de architect Van Genk; het object heeft ensemblewaarden: het heeft betekenis als onderdeel van een groter geheel, het kerkcomplex dat cultuurhistorisch, architectuurhistorisch en stedenbouwkundig van belang is vanwege de nauwe relatie met het te beschermen stadsgezicht rondom de Baronielaan, waar het in maat, schaal en detaillering op aansluit; gaafheid/herkenbaarheid: het object is van belang in relatie tot de structurele en visuele gaafheid van de stedelijke omgeving waarvan het een middelpunt vormt.

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

Het plan bestaat uit: het realiseren van drie appartementen in de voormalige pastorie, de werkzaamheden betreffen in hoofdlijnen:

- Het realiseren van een hekwerk en een tuinmuur;
- Het restaureren van het rijksmonument;
- Het doorvoeren van wijzigingen aan het dak:
 - o Een dakopbouw;
 - o Een loggia;
 - o Een dakkapel voor de liftinstallatie;
 - o Diverse dakvensters;
 - o Het vervangen van de bestaande gestucte schoorstenen.
- Het doorvoeren van diverse wijzigingen in het interieur:
 - o Een nieuwe lift;
 - o Een gezamenlijke bestaande hoofdentree met historisch trappenhuis.;
 - o Een doos-in-doos constructie voor elk appartement (Verlaagd plafond, verhoogde vloer, voorzetwanden en voorzetvensters);
 - o De indeling wordt gewijzigd, waarbij diverse doorbraken worden gemaakt, maar structuren worden behouden;
 - o Verschillende grote openingen in de gangen worden gerealiseerd.
- Het doorvoeren van diverse wijzigingen aan de gevels:
 - o In de linkerzijgevel worden twee ramen toegevoegd;
 - o In de achtergevel worden twee vensters op de eerste verdieping doorgetrokken tot deurpartij;
 - o Het realiseren van een balkon.

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 sprake. Op 10 november 2020 hebben wij een advies van onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap ontvangen.

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

Ik heb waardering voor het plan omdat dit uitgaat van het herstel van het verwaarloosde monument en omdat hergebruik als woningen in principe goed past bij de historische functie. Ook de keuze voor ontsluiting via de hoofdentree en het bestaande trappenhuis vind ik een goede keuze. In de recente



aanvulling op het plan is een beschrijving van de restauratiewerkzaamheden gegeven. Hiermee is het plan -hoewel nog niet tot in detail uitgewerkt- goed inzichtelijk.

Zoals ik in het preadvies al heb aangegeven heb ik begrip voor de noodzaak voor het doen van ingrepen om het plan mogelijk te kunnen maken. Ten aanzien van de omgang met de plafonds van de kamers op de begane grond, het maken van grote openingen in de gangwanden en de ingrepen in de kap kan ik echter niet met het plan instemmen.

Vanwege het woonprogramma en de wijze waarop met de eisen voor het nieuwe gebruik wordt omgegaan, verdwijnen overal in het pand de geornamenteerde stucplafonds uit het zicht door toepassing van verlaagde plafonds. Dit is met name te betreuren voor de belangrijke ruimten op de begane grond (kamer-en-suite), die representatief zijn voor de bouwtijd van het monument en bijna compleet bewaard zijn. Hoewel de plafonds achter een verlaagd plafond fysiek aanwezig blijven, zijn ze niet meer te beleven. Dit betekent, los van eventuele gevolgen voor de instandhouding op termijn, een verlies van interieurwaarden. Omdat de afwerking wezenlijk deel uitmaakt van de uitmontering en betekenis van de ruimten op de begane grond, adviseer ik dan ook een heroverweging op dit punt. In de aanvraag wordt niet onderbouwd waarom de ingreep noodzakelijk is. Ten aanzien van brandveiligheid wordt in de aanvraag bovendien een andere oplossing aangegeven waarbij de plafonds door toepassing van o.a. dekvloeren, in het zicht kunnen blijven. Niet duidelijk wordt waarom dit advies niet wordt gevolgd. Hoewel ik het uiteraard waardeer dat aandacht uitgaat naar de zeldzame beschilderde vloeren op de verdieping, merk ik op dat ook deze vloeren bij de nu voorgestelde oplossing grotendeels uit het zicht verdwijnen. Ik adviseer daarom voor in elk geval de kamers-en-suite de plafonds in het zicht te behouden.

Ook ten aanzien van het vervangen van de bestaande deuropening in de achterkamer van deze kamers door een hoge transparante opening, adviseer ik negatief. De ingreep is ook op de verdieping ingrijpend, maar zou vooral bij deze belangrijke kamers beter achterwege blijven. Ik adviseer daarom zowel bij de voor als achterkamer de historische situatie te behouden.

Het maken van een lage dakopbouw met lantaarn en een aanpassing ten behoeve van buitenruimte in de kap zijn voorstelbaar. Dit geldt ook voor een kleine dak-verhoging ten behoeve van de lift, zoals deze nu in het plan is getekend. Zoals in mijn preadvies al aangegeven geeft de voorgestelde combinatie van dak-ingrepen echter een onrustig kapbeeld. Om tot een meer evenwichtig ontwerp te komen, adviseer ik om naast de grote ingreep van de bijzondere dakopbouw, de overige noodzakelijke ingrepen terughoudender en eenduidiger vorm te geven. Door de loggia niet om de hoek door te zetten en afsluitbaar te maken en voor de dakramen eenzelfde (kleine) afmeting te kiezen, blijft de oorspronkelijke vorm van de kap beter in tact.

Samenvattend adviseer ik het plan op onderstaande punten aan te passen.

- *-De plafonds in met name de kamers-en-suite op de begane grond in het zicht te houden en te herstellen.*
 - *-De deur tussen de achterkamer op de begane grond en de gang te behouden in de huidige afmeting.*
 - *-Het ontwerp voor de kap aan te passen zodat meer evenwicht tussen de ingrepen ontstaat.*
- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstand en Monumenten) heeft op 3 november 2020 en 17 november 2020 het plan beoordeeld en een advies gegeven. Dit luidt als volgt:

3 november 2020

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 03-11-2020 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 op basis van de ingediende documenten niet voldoet aan redelijke eisen van welstand en brengt derhalve een negatief advies uit.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 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.), onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden.

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 niet instemmen met het doorlaten van dit plan tot de vergunningverlening op basis van de Monumentenwet, respectievelijk de Erfgoedverordening Breda 2011.

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

- De openingen van de loggia onder de hoekkeper zijn alles afwegende niet akkoord: de beperkte gebruiksfunctie en lichttoetreding wegen in dit specifiek geval niet op tegen de aantasting van monumentwaarde en hoofdvorm.
- Bovendien staat het welstandsbeleid hoek-loggia's in beginsel niet toe, en heeft de commissie in dit geval geen reden om gemotiveerd af te wijken. Dit mede gelet op de eerdere belangrijke dak-wijzigingen die al akkoord bevonden zijn (centrale lantaarn). De commissie acht het een betere keuze om de opening aan de achterzijde te vervangen door een dakraam dat vergelijkbaar is met de andere nieuwe dakramen in het achterdakvlak. De loggia in het zijdakvlak is dan voorstelbaar mits deze voldoende afstand houdt van de hoekkeper.
- De commissie gaat akkoord met het verhogen van de trekbalen van de kapspanten ten behoeve van een betere doorloophoogte.
- De commissie vraagt gelet op de wens de structuur maximaal te behouden, om de nieuw toegevoegde deur in de gang (BG) en overloop (1e) in glas uit te voeren, en de nieuwe wand sober uit te voeren en deze laten aansluiten op bestaande profielen.
- Als plafonds niet te handhaven zijn dan moulures veilig stellen en terug plaatsen. Indien dit niet lukt kopiëren en terugplaatsen.
- De commissie gaat akkoord met het terugplaatsen van licht uitgevoerde kanalen ter plekke van de oorspronkelijke schoorstenen op zolder.
- De commissie vraagt om een opgave per ruimte wat er nog uitgevoerd moet worden.
- Er dient nog een volledig kleurenschema met kleurnummers te worden aangeleverd met betrekking tot het schilderwerk aan het exterieur.

17 november 2020

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 17-11-2020 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 onder voorwaarden kan voldoen aan redelijke eisen van welstand en brengt derhalve een positief advies onder voorwaarden uit.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 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.), onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden.

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 voorwaarden betreffen dat:

De commissie constateert dat de gestelde voorwaarden zijn verwerkt en gaat akkoord onder de volgende voorwaarden:



- *De definitieve kleurstelling van het exterieur en bouwhistorisch waardevolle interieurelementen met kleurnummers tijdens de uitvoering ter beoordeling dient te worden voorgelegd.*

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 realiseren van drie appartementen in de voormalige pastorie.
- Belang monument: instandhouding van het rijksmonument.
- Belang aanvrager in relatie tot monument: het realiseren van drie appartementen in de voormalige pastorie met behoud van de monumentale waarden.

Overwegingen

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

Bestemming

Door jarenlange leegstand en het achterwege blijven van het noodzakelijk onderhoud raakte de bebouwing van het complex 'H. Hart van Jezus kerk' sterk in verval, zo ook de pastorie. Wij zijn van mening dat het complex alleen een toekomst kan worden gegeven, indien het gehele complex duurzaam kan worden getransformeerd en daarmee één of meerder economische dragers krijgt, welke dienen als waarborg voor de instandhouding. Wij hebben dan ook, overeenkomstig het advies van onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (onze Minister), waardering voor het feit dat het plan uitgaat van herstel van het verwaarloosde monument.

Een woonfunctie is ons inziens om meerdere redenen zeer voorstelbaar als economische drager.

- Dit sluit aan op de historische functie;
- Wonen is een duurzame functie, waardoor er geen verwachting bestaat dat over tien of twintig jaar de Heilig Hart Kerk opnieuw zal moeten worden getransformeerd;
- Doordat er sprake is van meerdere gebruikers van het complex, is er meer onderlinge controle op het behoud van de monumentale waarden.

Algemeen

In het algemeen wordt vastgesteld dat de bouwkundige tekeningen leidend zijn ten opzichte van de installatietechnische of constructieve tekeningen, als daar verschillen in zitten. Uiteraard staat de vergunning boven al deze documenten. Dit wordt dan ook als voorwaarde aan dit besluit verbonden. Zo heeft de quickscan brandveiligheid nog een oude tekening als onderlegger. Daarnaast wordt benoemd dat deur 0.14 eventueel kan worden verwijderd en brandwerend kan worden gemaakt, dit is beide niet voorstelbaar vanuit de monumentale waarden. De bouwkundige tekeningen dienen hier dan ook te worden gevolgd, waarbij wordt aangegeven dat de deur wordt vastgezet, zodat de deur geen belemmering is bij vluchten.

Op de tekening staat vermeld dat '*indien materialen met historische waarden niet wordt hergebruikt, zullen deze worden aangeboden aan derden voor hergebruik*'. Van belang is dat eerst zoveel mogelijk bestaande materialen worden behouden in het pand zelf met behoud en hergebruik. Mochten er dan nog elementen overblijven, dan dient in goed overleg met de buiteninspecteur monumenten te worden bepaald welke elementen in het pand zelf dienen te worden opgeslagen als bouwhistorisch fragment en welke elementen eventueel mogen worden aangeboden aan derden. Deze volgorde wordt dan ook als voorwaarde aan dit besluit verbonden.

Indien in ruimte 2.04c of ruimte 2.03c een entresol wordt gemaakt, dient de uitwerking hiervan ter beoordeling te worden voorgelegd. Dit wordt dan ook als voorwaarde aan dit besluit verbonden.



Tuininrichting

Voorgesteld wordt de achtertuin te omringen met een muur die aansluit op de oorspronkelijke en nog deels bestaande tuinmuur. Dit is akkoord, waarbij het wenselijk is dat er een licht onderscheid zichtbaar is tussen bestaand en nieuw. Er dient een steen- en voegmonster ter beoordeling te worden voorgelegd bij de buiteninspecteur monumenten. Pas na goedkeuring hiervan mag worden aangevangen met dit werk.

Voor de voortuin wordt voorgesteld een hekwerk te reconstrueren. Dit is ons inziens voorstelbaar, onder de voorwaarde dat de detaillering van het hekwerk ter beoordeling wordt voorgelegd. Uitgangspunt in de beoordeling vormt de aansluiting op het oorspronkelijk hekwerk.

Restauratie

Het restauratieplan geeft inzicht in de werkzaamheden, die zullen worden uitgevoerd. In hoofdzaak is dit restauratieplan voorstelbaar, wel wordt als voorwaarde gesteld dat alle werkzaamheden in nauw overleg met de buiteninspecteur monumenten dienen te worden uitgevoerd. Daarnaast dienen de diverse toe te passen materialen (leien, voegwerk, bakstenen) ter beoordeling te worden voorgelegd. Voor de eenheid met de kerk wordt gesteld dat het type leien op de pastorie gelijk dient te zijn aan die van de kerk.

In de werkbeschrijving wordt aangegeven te rekenen op 'vervangen van gehele kozijn, conform op tekening aangegeven afmetingen en profileringen'. In samenspraak met de buiteninspecteur monumenten, dient te worden opgenomen welke vensters dit betreffen. Uitgangspunt is behoud van zoveel mogelijk oorspronkelijk materiaal. Dit uitgangspunt wordt dan ook als voorwaarde aan dit besluit verbonden.

Exterieur

Aan het dak worden de volgende wijzigingen voorgesteld: een dakopbouw, een loggia, een dakkapel voor de liftinstallatie, diverse dakvensters, het vervangen van de bestaande gestucte schoorstenen. Onze Minister kan niet instemmen met de voorgestelde combinatie van ingrepen aan het dak, omdat deze een te onrustig beeld van het dak oplevert. Om tot een meer evenwichtig ontwerp te komen, adviseert onze Minister om naast de grote ingreep van de bijzondere dakopbouw, de overige noodzakelijke ingrepen terughoudender en eenduidiger vorm te geven. Door de loggia niet om de hoek door te zetten en afsluitbaar te maken en voor de dakramen eenzelfde (kleine) afmeting te kiezen, blijft de oorspronkelijke vorm van de kap beter intact. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Commissie) is ingegaan op de openingen van de loggia, waarbij wordt geadviseerd in het achterdakvlak een dakvenster op te nemen en in het zijdakvlak de maatvoering af te stemmen op de hoekkeper.

Het advies van de Commissie en het advies van onze Minister is verwerkt, door aanpassing van de hoekloggia en toepassing van een dakvenster gelijk de andere dakvensters in de achtergevel. Ons inziens is daarmee meer rust ontstaan in het dak-beeld. Dit omdat de hoofdvorm niet meer wordt doorbroken door een loggia, de dakvensters in de achtergevel eenduidig zijn en de sparing van de loggia echt een beperkte opening van het dakvlak is. Door deze wijziging ontstaat dus meer evenwicht in het gevelbeeld.

In de detaillering zijn lamellen opgenomen ter plaatse van de opening van de loggia, dit is ons inziens voorstelbaar, omdat dit een meer gesloten beeld geeft.

Op de bouwkundige tekening wordt aangegeven dat er een zinken dak wordt toegepast. Ons uitgangspunt hierin is dat dit een roevendak is, gelet op het feit dat dit aansluit op de historische context. Dit wordt dan ook als vaststelling verbonden aan dit besluit.

In het algemeen zijn wij geen voorstander van het verwijderen van schoorsteenstoelen en het licht uitvoeren van schoorsteenkanalen. Echter in dit specifieke geval, gelet op de slechte bouwkundige staat, de sobere detaillering, het in te passen zware programma met daarbij behorende gewenste optimale ruimtegebruik en het feit dat het gestucte schoorstenen zijn, maken dat er specifiek voor dit plan een uitzondering wordt gemaakt en onder bijgevoegde detaillering kan worden ingestemd.

De wijzigingen aan de gevel (twee nieuwe vensters in de linkerzijgevel, twee nieuwe balkondeuren in de achtergevel en het balkon) achten wij voorstelbaar, omdat deze kenmerkend nieuw zijn gedetailleerd



dan wel uitgaan van behoud van zoveel mogelijk oorspronkelijk materiaal. Wel stellen wij als voorwaarde dat het hang- en sluitwerk van alle nieuwe vensters in dezelfde kleur als de vensters zelf dienen te worden afgewerkt. De aluminium afstandhouders van het dubbel glas in de nieuwe vensters dienen in zwart te worden uitgevoerd. Dit heeft geen betrekking op eventuele scharnieren en hang- en sluitwerk die zich in de woningen zelf bevinden. Verder zijn wij van mening dat er nog een volledig kleurenschema dient te worden aangeleverd met betrekking tot het schilderwerk van het exterieur en de waardevolle interieurelementen als de trap en binnendeuren overeenkomstig het advies van de Commissie. En het hardsteen dient vrij te worden gehouden van schilderwerk. Dit wordt dan ook als voorwaarde aan dit besluit verbonden.

Bij de nieuwe vensters worden stalen T-liggers ingeslepen. De dikte van de L-ligger is dikker dan een voeg, daarmee kan het aan de buitenzijde storend worden. Hierop is aangegeven dat dit wordt afgestemd op de voegdikte. Van belang is dat dit in de praktijk wordt afgestemd met de buiteninspecteur en pas na goedkeuring van de werkwijze wordt aangevangen met het betreffende werk.

Interieur

In het interieur worden diverse wijzigingen doorgevoerd. Overeenkomstig het advies van onze Minister staan wij positief in het behoud van het trappenhuis en hoofdentree als entree voor de appartementen op de begane grond en de eerste verdieping. Wel zijn wij van mening dat door toevoeging van de voordeuren van de appartementen de ruimtelijke beleving van de hal wordt aangetast. We zijn dan ook positief gestemd over het feit dat deze pui nu in glas wordt uitgevoerd, omdat dit de ruimtelijke beleving bevordert. Het zou nog krachtiger zijn als de pui doorloopt tot het bestaande plafond. Als voorwaarde aan dit besluit wordt dan ook verbonden dat voor uitvoering dient te worden beoordeeld of het laten doorlopen van de pui tot het bestaande plafond bouwtechnisch (brand technisch en geluidstechnisch) haalbaar is. Als dit haalbaar blijkt te zijn, dient de pui hierop te worden aangepast. Als het niet mogelijk is technisch, dan dient de pui op het verlaagde plafond aan te sluiten. In beide gevallen is het niet wenselijk dat de bestaande plafondlijsten worden overgezet naar het nieuwe verlaagde plafond, dit omdat hiermee juist onderscheid ontstaat in de hoogte van het plafond in de gemeenschappelijke entree ten opzichte van de hal. Behoud van het bestaande plafond op zijn huidige hoogte vormt het uitgangspunt. Dit wordt dan ook als voorwaarde verbonden aan dit besluit.

In de tekening wordt aangegeven dat diverse puien en deuren nader dienen te worden uitgewerkt door de leveranciers. Van belang is dat deze nadere uitwerking ter beoordeling wordt voorgelegd bij de buiteninspecteur monumenten ter beoordeling. Dit is ook van toepassing op de voorzetvensters. Voor wat betreft de voorzetvensters wordt geconcludeerd dat de huidige detaillering niet in alle situaties volstaat. Er dient in de detaillering voor de vensters op de begane grond te worden uitgegaan van behoud van de bestaande kasten van de vouwblinden. Daarbij vormt het uitgangspunt dat de middenstijl niet in de voorgevel aanwezig is gelijk ook bij het bestaande venster. Deze uitgangspunten dienen te worden meegenomen in de uitwerking die nader ter beoordeling worden voorgelegd. Pas na goedkeuring mag worden aangevangen met het betreffende werk. Deur merk 0.18 wordt mogelijk voorzien van brandveiligheidsmaatregelen. Van belang is dat de nadere uitwerking hiervan ter beoordeling wordt voorgelegd.

Elk appartement wordt uitgevoerd als een doos-in-doos constructie (Verlaagd plafond, verhoogde vloer, voorzetwanden en voorzetvensters). Dit houdt in dat er straks vrijwel geen monumentale waarden meer zichtbaar zijn in de woningen op paneeldeuren en een klein fragment van de beschilderde vloerdelen na. Overeenkomstig het advies van onze Minister betreuren wij het dan ook, dat aanvrager de keuze heeft gemaakt om alle geornamenteerde plafonds uit het zicht verdwijnen, omdat dit een verlies van beleefbaarheid van belangrijke interieurwaarden vormt. Echter zijn wij ook van mening dat met de gewenste bouwkundige eisen, ten aanzien van installaties, isolatie (geluid en thermisch), brandveiligheid en het feit dat de geornamenteerde plafonds in de huidige kleurstelling door aanvrager niet worden gewaardeerd, het beter is een reversibele verlaagde plafonds aan te brengen. De brandveiligheidsoplossing die bij de stukken aan onze Minister was voorgelegd was technisch niet akkoord, daarop voorziet in de aangepaste plannen het nieuwe plafond brandwerendheid. Dit omdat zo de plafonds en de vloerdelen in ieder geval behouden blijven en weer een keer in ere kunnen worden hersteld. Om hier mee in te kunnen stemmen en de instandhouding die onze Minister aankaart te kunnen borgen dient dit alles wel te gebeuren onder strikte voorwaarden.



Allereerst dienen de bestaande geornamenteerde stucplafonds te worden gedocumenteerd. Dit door profielen op te meten en uit te tekenen, tekening van het plafond waarop weergegeven waar welk profiel is opgenomen, een scherpe foto recht van onder van het gehele plafond, foto's waarop de kleurstelling zichtbaar is (met kleurenkaart). Vervolgens dient in overleg met de buiteninspecteur monumenten te worden vastgesteld hoe de bestaande plafonds dienen te worden geconserveerd (b.v. doorschroeven van losse delen als ornamenten op hun huidige positie, maken van inspectiegaatjes, e.d.). Uitgangspunt is dat zo de instandhouding van de plafonds wordt geborgd en de kwaliteit dus in ieder geval niet verder achteruitgaat en geornamenteerde elementen op hun bestaande positie worden gehandhaafd. Vervolgens dient in nauw overleg met de buiteninspecteur monumenten het verlaagd plafond zo reversibel mogelijk te worden aangebracht. Dit betekent het tot een minimum beperken van de bevestigingen (b.v. door toepassing van sterker regelwerk), het aanbrengen van bevestigingen alleen in de vlakke delen en niet in of vlak langs ornamenten, een minimaal formaat van de bevestigingen. Dit uitgangspunt geldt ook voor de voorzetwanden die aansluiten op de stucplafonds.

Dit stappenplan geldt ook voor de plafonds die volgens de werkbeschrijving niet zijn te consolideren, namelijk de hal 0.08, de overloop 1.01, ruimte 1.03, gang 1.05, kamer 1.06, 1.09 en 1.11. De ornamenten/ moulures verkeren nog in goede staat en dienen dan op hun huidige locatie ook te worden behouden. Indien behoud op de huidige positie niet haalbaar is, vormt kopiëren en terugplaatsen, conform het advies van de Commissie het uitgangspunt. Dit alles in nauw overleg met de buiteninspecteur monumenten. Met een startbespreking dient in gezamenlijk overleg een exact werkplan te worden opgesteld. In dit werkplan kan ook het nog aan te leveren addendum van Monument In worden meegenomen.

Ook de gesjabloneerde vloeren verdwijnen grotendeels uit het zicht. Ook deze dienen daarmee middels een scherpe rechte overzichtsfoto te worden opgenomen en foto's waarop de kleurstelling en maat van de gesjabloneerde band zichtbaar is (met kleurenkaart).

De indeling wordt gewijzigd, doordat hierbij structuren worden behouden middels duidelijke penanten, de bouwtechnische staat en gelet op het zware programma, kan in dit in dit specifieke geval hier mee worden ingestemd.

In de gangzone worden diverse nieuwe openingen gerealiseerd. Onze Minister adviseert de deur tussen de achterkamer op de begane grond en de gang te behouden in de huidige afmeting. Door de wijziging van de indeling wil aanvrager echter graag de gangzone betrekken bij de woonkeuken. Omdat de doorbraak slechts aan één zijde van de gang wordt gemaakt, en bij de slaapkamer dus de bestaande deur wordt gehandhaafd, achten wij het in dit specifieke geval voorstelbaar dat er een dergelijke grote hoge transparante opening wordt gemaakt.

De installaties zijn op hoofdlijnen uitgewerkt. Hierin valt één tegenstrijdigheid op, namelijk het benoemde ventilatieprincipe. Er wordt aangegeven dat dit middels mechanische toevoer en afvoer gebeurt en tegelijk middels natuurlijke toevoer (d.m.v. te openen ramen/deuren) en mechanische afvoer. Beide is vanuit het monument voorstelbaar, van belang is wel dat de definitieve keuze wordt verwerkt op definitieve installatietekeningen. En dat deze ter beoordeling wordt voorgelegd bij de buiteninspecteur monumenten. Pas na goedkeuring mag worden aangevangen met de betreffende werkzaamheden.

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 Veiligheid en Leefomgeving 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. Zo ook het bepalen van de bouwtechnische staat, zoals van de vensters. Uitgangspunt is behoud van zoveel mogelijk oorspronkelijk materiaal;
- De bouwkundige tekeningen zijn leidend ten opzichte van de andere tekeningen, zoals installatietechnische, brand technische of constructieve tekeningen, indien daar verschillen in zitten.
- Zoveel mogelijk bestaande materialen dienen te worden behouden in het pand zelf, met behoud en hergebruik. Mochten er nog elementen overblijven, dan dient in goed overleg met de buiteninspecteur monumenten te worden bepaald welke elementen in het pand zelf dienen te worden opgeslagen als bouwhistorisch fragment en welke elementen eventueel mogen worden aangeboden aan derden.
- Indien in ruimte 2.04c of ruimte 2.03c een entresol wordt gemaakt, dient de uitwerking (constructief, bouwkundig en t.a.v. het monument) ter beoordeling te worden voorgelegd.
- Vastgesteld wordt dat er op het historische dak een zinken roevendak wordt aangebracht.
- Het hang- en sluitwerk van alle nieuwe vensters dient in dezelfde kleur als de vensters zelf te worden afgewerkt. De aluminium afstandhouders van het dubbel glas in de nieuwe vensters dienen in zwart / wit (best bijpassende kleur) te worden uitgevoerd. Dit heeft geen betrekking op eventuele scharnieren en hang- en sluitwerk die zich in de woningen zelf bevinden, maar dus alleen op het exterieur.
- De dikte van de L-ligger aan de buitenzijde dient te worden afgestemd op de voegdikte in overleg met de buiteninspecteur monumenten vast te stellen.
- Voor uitvoering dient te worden beoordeeld of het laten doorlopen van de pui tot het bestaande plafond bouwtechnisch (brand technisch en geluidstechnisch) haalbaar is. Als dit haalbaar blijkt te zijn, dient de pui hierop te worden aangepast. Als het niet mogelijk is technisch, dan dient de pui op het verlaagde plafond aan te sluiten. Het is in beide gevallen niet akkoord de bestaande plafondlijsten over te zetten naar het nieuwe plafond als het nieuwe plafond lager komt dan bestaand. Behoud van het bestaande plafond op zijn huidige hoogte vormt het uitgangspunt.
- De volgende stukken dienen ter beoordeling te worden voorgelegd aan de buiteninspecteur monumenten. Pas na goedkeuring mag worden aangevangen met de betreffende werkzaamheden:
 - Een steen- en voegmonster van de tuinmuur;
 - Werkplaatstekening van b.v. de smid van het hekwerk met kleurstelling aan de voorzijde. Uitgangspunt in de beoordeling vormt de aansluiting op het oorspronkelijk hekwerk.;
 - De diverse toe te passen materialen voor herstelwerkzaamheden (leien, voegwerk, bakstenen) Uitgangspunt voor de leien is dat het type aansluit op de leien van de kerk;
 - Eventuele detaillering van te vervangen elementen als vensteronderdelen e.d.;
 - Volledig kleurschema van het exterieur en de waardevolle interieurelementen als trap en binnendeuren. Het hardsteen dient te worden vrijgehouden van schilderwerk;
 - De nadere uitwerking van diverse puien, deuren en voorzetvensters. Waarbij bij de voorzetvensters het uitgangspunt is behoud van de vouwblinden en venster zonder middenstijl;
 - Uitwerking brandveiligheidsmaatregelen deur merk 0.18;
 - Werkplan van omgang met geornamenteerde stucplafonds, uitgangspunt:
 - Documentatie. Uitgangspunt: opmeten en tekenen profielen, tekening plafond geheel met locatie waar profielen zijn opgenomen, scherpe foto recht van onder van gehele plafond, foto's waarop de kleurstelling zichtbaar is (met kleurenkaart);
 - Conserveren (doorschroeven van losse delen als ornamenten op hun huidige positie, maken van inspectiegaatjes, e.d.). Uitgangspunt is dat zo de instandhouding van de plafonds wordt geborgd en de kwaliteit dus in ieder geval niet verder achteruitgaat en geornamenteerde elementen op hun bestaande positie worden gehandhaafd;
 - Zo reversibel mogelijk aanbrengen verlaagd plafond. Uitgangspunt: tot een minimum beperken bevestigingen (b.v. door toepassing van sterker regelwerk), het aanbrengen van bevestigingen alleen in de vlakke delen en niet in of vlak langs ornamenten, een minimaal formaat van de bevestigingen.

Dit werkplan en de benoemde uitgangspunten gelden ook voor de voorzetwanden die aansluiten op de stucplafonds en de plafonds die volgens de werkbeschrijving niet zijn te



consolideren, namelijk de hal 0.08, de overloop 1.01, ruimte 1.03, gang 1.05, kamer 1.06, 1.09 en 1.11. De ornamenten/ moulures verkeren nog in goede staat en dienen dan op hun huidige locatie ook te worden behouden. Indien behoud op de huidige positie niet haalbaar is, vormt kopiëren en terugplaatsen op huidige positie het uitgangspunt. De opgestelde documentatie dient uiteraard te worden gedeeld.

- o Documentatie van de gesjablonerde vloerdelen, recht overzichtsfoto van gehele vloervlak en foto's waarop de kleurstelling en maat van de gesjablonerde band zichtbaar is (met kleurenkaart);
- o De definitieve installatietekeningen.

Parkeren op het voorplein van de Heilig Hartkerk

De gemeente wil tegemoet komen aan de wens van de initiatiefnemer om 3 parkeerplaatsen (pp) op het voorplein van de kerk toe te staan. De argumentatie hiervoor is dat het voor de businesscase van het complex pastorie en Heilig Hartkerk essentieel is dat er 3 private parkeerplaatsen op maaiveld dichtbij de pastorie aangelegd kunnen worden. Omdat er vanwege verkeersveiligheid geen medewerking verleend kan worden aan een voorziening van deze 3 pp aan de achterzijde van de pastorie (3 haakse pp aan het Van Almondepad) is het inpassen van 3 pp op het voorplein van de kerk het enige alternatief.

De gemeente wijkt daarbij af van adviezen van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) die negatief adviseerden over parkeren op het voorplein van de kerk omdat dit een ongunstig effect zou hebben op de ruimtelijke kwaliteit. Maar als medewerking hieraan essentieel is om het hoofddoel (= behoud en herbestemming monument pastorie en Heilig Hartkerk) te realiseren dan weegt dat doel zwaarder dan de ruimtelijke kwaliteit van het voorplein. Een argument wat daarbij ook gewogen moet worden is dat in het vigerende bestemmingsplan 6 pp op het voorplein van de kerk waren toegestaan. In het vigerende bestemmingsplan is dus reeds de afweging gemaakt dat parkeren op het voorplein toegestaan werd om het hoofddoel van herbestemming haalbaar te kunnen maken. Voor het verzoek van de initiatiefnemer van de pastorie bestaat draagvlak bij de initiatiefnemer van de Heilig Hartkerk (zie onderstaande mail).

De 3 geprojecteerde pp op het voorplein van de Heilig Hartkerk moeten landschappelijk ingepast worden. Het inrichtingsplan buitenruimte van de Pastorie dient hiervoor een passende oplossing te bieden.

Terinzagelegging

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

Wij ontvingen [aantal] zienswijzen.

Samenvatting zienswijzen

Hieronder vindt u een samenvatting van de zienswijzen:

1. [puntsgewijze samenvatting];

Onze reactie

Dit is onze reactie op de zienswijzen:

1. [reactie per punt];

Belangenafweging

Dit is de belangenafweging die wij hebben gemaakt:

Uitleg van de belangenafweging n.a.v. tegenstrijdige adviezen en/of negatieve adviezen en/of 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 8 december 2020.

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 de heer H.M. Oomes. U bereikt hem op telefoonnummer (076) 529 43 39 of via e-mail: hm.oomes@breda.nl. Houdt u bij vragen het registratienummer bij de hand. Dit is nummer: Z2020-003865.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Breda,
namens dezen,

De heer H.M. Oomes
Beleidsadviseur A

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.