

ANWB Retail B.V.  
T.a.v. de heer M van Bussel  
Nieuwe Ginnekenstraat 27  
4811 NM BREDA

**Uw brief**  
d.d. 25 januari 2023

**Datum**  
16 maart 2023

**Ons kenmerk**  
Z2023-000449

**Onderwerp**  
Besluit omgevingsvergunning  
BAG-ID: 0758100000036712

**Informatie**  
[www.breda.nl/contact](http://www.breda.nl/contact)  
14 076

**Bijlagen**  
3.

Geachte heer Van Bussel,

### **Uw aanvraag**

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor het plaatsen van reclame en het vervangen van de winkelpui. Het gaat om de locatie Nieuwe Ginnekenstraat 27 Breda, kadastraal bekend als gemeente Breda, sectie B - nummer 7546. Wij hebben deze aanvraag ontvangen op 25 januari 2023 en geregistreerd onder nummer Z2023-000449.

### **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 3 maken deel uit van de vergunning. Wij raden 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.

### **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.

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning moet voldoen aan de indieningvereisten. Dat staat in artikel 2.8 van de Wabo, paragraaf 4.2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) met een verdere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Uw aanvraag voldoet hier aan.



## 1. Overwegingen en voorschriften

### Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.10 Wabo)

#### 1. 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. Daarnaast zijn de bestemmingsplannen Herziening Beschermd stadsgezicht en Parapluplan parkeren 2017 van toepassing.
- 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 31 januari 2023 een positief advies over het bouwplan gegeven. Wij hebben dit advies overgenomen en zijn dan ook van mening dat uw aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand.
- De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar ons oordeel aannemelijk maken dat het bouwen van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening 2007.

Op basis van het voorgaande overwegen wij dat, gelet op artikel 2.10 Wabo er geen reden is om de omgevingsvergunning voor zover de aanvraag betrekking heeft op de activiteit bouwen te weigeren.

#### 2. Voorschriften

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

##### 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.

##### Aanbeveling

- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit verzoekt om bij het schilderen van het stucwerk niet een te felle wit tint toe te passen, maar een meer een zachte natuurlijke minerale kleur.

Wij verzoeken u de gegevens via [vergunningen@breda.nl](mailto:vergunningen@breda.nl) te mailen. U kunt uw gegevens bij uw aanvraag toevoegen onder uw bestaande registratienummer. Dit is nummer: Z2023-000449.



## 2. Overwegingen en voorschriften

**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 Binnenstad, waar het in artikel 9 is bestemd als Gemengd - 1. Tevens heeft het perceel de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie en Waarde – Beschermd stadsgezicht. Daarnaast zijn de bestemmingsplannen Herziening Beschermd stadsgezicht en Parapluplan parkeren 2017 van toepassing.
- In artikel 2.2 van het bestemmingsplan Herziening Beschermd stadsgezicht is 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'. Het plan voldoet hier niet aan, omdat de gevelwijziging en naamaanduiding zichtbaar is vanaf de openbare weg.
- Met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 1 van de Wabo juncto artikel 2.3 van het bestemmingsplan Herziening Beschermd stadsgezicht kan een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan worden verleend.
- In artikel 2.3 van het bestemmingsplan Herziening beschermd stadsgezicht is bepaald dat het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning kan afwijken van het bepaalde in artikel 2.2 teneinde de bestaande bebouwing te vergroten en/of te veranderen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van het pand of object gelet op:
  - bouwmassa naar hoofdafmeting en onderlinge verhoudingen;
  - dakvorm, nokrichting, dakhelling, dakoverstekken, goot- en daklijsten en schoorstenen;
  - gevelindeling naar ramen, deuren en erkers;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.
- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 31 januari 2023 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. 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.), geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden.
- Gezien het bovenstaande en gelet op artikel 2.12 lid 1 onder a onder 1 van de Wabo juncto artikel 2.3 van het bestemmingsplan Herziening Beschermd stadsgezicht zijn wij van mening dat wij de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan kunnen verlenen.

### **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. Houdt u hierbij het registratienummer van uw aanvraag bij de hand. Dat is nummer: Z2023-000449. 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/bezwaarschrift-indienen](http://www.breda.nl/bezwaarschrift-indienen). 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.

### **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.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) ([www.overheid.nl](http://www.overheid.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 deze brief? Neemt u dan gerust contact op met uw contactpersoon dhr. J.R.J. Rademakers. U bereikt hem op telefoonnummer (076) 529 40 67 of via e-mail: [jrj.rademakers@breda.nl](mailto:jrj.rademakers@breda.nl). Houdt u bij vragen het registratienummer bij de hand. Dit is nummer: Z2023-000449.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Breda,  
namens dezen,

J.R.J. Rademakers  
Beleidsadviseur

*Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.*