

**Postadres**

Postbus 90156, 4800 RH Breda

Bezoekadres

Stadskantoor
Claudius Prinsenlaan 10

de heer A.J.J. Keetels
Baronielaan 229
4835 JK BREDA

Uw brief

d.d. 27 december 2022

Datum

5 april 2023

Ons kenmerk

Z2022-006759

Onderwerp

Besluit omgevingsvergunning
BAG-ID: 0758100000037508

Informatie

www.breda.nl/contact
14 076

Bijlagen

3.

Geachte heer Keetels,

Uw aanvraag

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor het plaatsen van een tuinhuisje. Het gaat om de locatie Baronielaan 229 Breda, kadastraal bekend als gemeente Ginneken, sectie H – nummer 2161. Wij hebben deze aanvraag ontvangen op 27 december 2022 en geregistreerd onder nummer Z2022-006759.

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

Geldigheid vergunning

Wij verlenen de vergunning voor onbepaalde tijd

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;
- 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.

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). Wij hebben u op 18 januari 2023 verzocht de aanvraag aan te vullen. Na aanvulling voldoet uw aanvraag hier aan.

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 bouwperceel ligt in een gebied waarvoor het bestemmingsplan “Ginneken” en het bestemmingsplan “Herziening Beschermd stadsgezicht” van toepassing is.
- De aanvraag, voor zover het de activiteit bouwen betreft, voldoet aan hetgeen hierin is gesteld.
- 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.

Wij verzoeken u de gegevens via vergunningen@breda.nl te mailen. U kunt uw gegevens bij uw aanvraag toevoegen onder uw bestaande registratienummer. Dit is nummer: Z2022-006759.



Overwegingen en voorschriften

Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht veranderen of herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een gemeentelijk of provinciaal monument op een manier waardoor het monument wordt ontsiert of in gevaar gebracht (2.2 lid 2 en artikel 2.18 Wabo)

Status en beschrijving van het monument

De onroerende zaak, plaatselijk bekend Baronielaan 229 Breda is onder nummer 322 ingeschreven als aangewezen, beschermd monument met de daaraan gekoppelde redegevende omschrijving. Deze luidt als volgt:

Inleiding

De DUBBELWONING aan de oostzijde van de Baronielaan is in een contemporaine bouwtrant met chaletstijlaccenten tot stand gekomen naar een ontwerp uit 1903 van C.M.G. Nieraad. Nieraad was een van de oprichters van de Bredasche Bouwgrond-Maatschappij, verantwoordelijk voor de ontwikkeling van de Baronielaan. Bovendien tekende hij voor het stedenbouwkundig ontwerp van de laan en de Markbrug. Met de aanleg van de Baronielaan, destijds de Boulevard Breda-Mastbos, in 1897-1899 en vervolgens de tramlijn in 1901 werd een belangrijke stap gezet in het ontsluiten van het Mastbos en omgeving en daarmee in de ontwikkeling van Breda-Zuid en Ginneken als stedelijk gebied. Langs de laan kwam rond de eeuwwisseling veelal gesloten bebouwing tot stand, van in het algemeen drie vensterassen breed en drie bouwlagen hoog, plat afgedekt. De onderhavige dubbelwoning past goed in dit straatbeeld al is het bouwwerk, samen met de beide dubbelwoningen ter weerszijden die onderdeel zijn van hetzelfde ontwerp, een van de weinige vrijstaande bouwwerken. Aangezien Nieraad een van de initiatiefnemers van de Baronielaan was, kunnen de dubbelwoningen als de ideale bebouwing van de laan worden beschouwd. Kenmerkend voor het ontwerp is dat de drie dubbelwoningen in opzet en plattegrond hetzelfde zijn en slechts in decoratieve details verschillen, waardoor een levendig straatbeeld werd gecreëerd. Achter de huizen strekken zich tot aan de Mark diepe tuinen uit. Van de drie dubbelwoningen is de onderhavige het meest gaaf.

Omschrijving

De dubbelwoning is symmetrisch opgezet, is 2x3 vensterassen breed en telt twee bouwlagen en een kapverdieping, plat afgedekt met een steil met pannen gedekt dakschild aan de straatzijde en gedeeltelijk boven de zijgevels en de achtergevel. Zowel tegen de tussenmuur als tegen beide zijgevels zijn rookkanalen geplaatst. De woningen werden in de zijgevels ontsloten en werden ingedeeld met achter de buitenste vensterassen achtereenvolgens een voorkamer, het portaal, een toilet, het trappenhuis en de keuken. Langs de gang werden twee kamers en suite gesitueerd met aan de achterzijde een éénlaagse serre. De verdieping werd vergelijkbaar ingedeeld met slaapvertrekken met aan de achterzijde een balkon.

De architectonische verschijningsvorm kenmerkt zich door een contemporaine bouwtrant die in grote lijnen bij de drie woningen overeenkomt, maar in detail net iets verschilt. Het bouwwerk is boven het trasraam gepleisterd en wit geschilderd. De voor- en zijgevels zijn verlevendigd met rode strengperssteen, zoals banden, randen, rollagen en segmentbogen. De vensters zijn deels als schuifvenster deels als dubbel draairaam vormgegeven, waarbij ze alle zijn voorzien van bovenlicht met roedenverdeling. De vensters en ook de fraai vormgegeven voordeuren zijn grotendeels oorspronkelijk dan wel voorzien van de oorspronkelijke vormgeving. Typisch voor de overeenkomsten en verschillen in vormgeving tussen beide woningen is de uitwerking van de buitenste vensterassen op de kapverdieping. De buitenste vensterassen zijn aan de voorzijde risalerend uitgewerkt en worden afgedekt door een met rode Hollandse pannen gedekt zadeldak. Terwijl de rechterzijde is voorzien van drie kleine vensters, houten delen en vakwerkdecoratie, is de linkerzijde voorzien van twee gekoppelde hoge vensters tussen houten delen, maar is aan deze zijde het pleisterwerk hoger doorgetrokken.

Het interieur is niet bezocht. Waarschijnlijk zijn zowel in de indeling als in de aankleding oorspronkelijke elementen bewaard gebleven.



Waardering

De dubbelwoning is architectuurhistorisch van belang vanwege de esthetische kwaliteiten die zijn gelegen in de zorgvuldige uitwerking van het in een contemporaine bouwtrant met chaletstijlaccenten vormgegeven ontwerp dat zowel in hoofdvorm als in detail gaaf is. Daarnaast heeft de woning ensemblewaarde met de dubbelwoningen ter weerszijden en met de overige bebouwing aan de Baronielaan. Bovendien heeft de woning cultuurhistorische waarde als ideaaltipe van de bebouwing langs de Baronielaan die Nieraad als een van de oprichters van de Bredase Bouwmaatschappij had gedacht.

Beschrijving van de wijzigingen aan het monument waarin de aanvraag voorziet

Het plan bestaat uit het plaatsen van een tuinhuisje.

Adviezen (zijn betrokken bij de besluitvorming)

- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstand en Monumenten) heeft op 31 januari 2023 het plan beoordeeld en een advies gegeven. Dit luidt als volgt.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 31-01-2023 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 en komt, gelet op het bepaalde in artikel 12 van de Woningwet, tot het oordeel dat dit bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand en brengt derhalve een positief advies uit.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft deze aanvraag op basis van artikel 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 instemmen met het doorlaten van dit plan tot de vergunningverlening op basis van de Monumentenwet, respectievelijk de Erfgoedverordening Breda 2011.

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.

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 plaatsen van een tuinhuisje.
- Belang monument: Het tuinhuisje, tot de oprichting waarvan het bouwplan strekt, is een bijbehorend bouwwerk bij de op het perceel aanwezige woning. Die woning maakt onderdeel uit van de dubbelwoning die in de redengevende omschrijving van het gemeentelijk monument wordt vermeld. Daarmee is de activiteit van het monument aan de orde. Het belang van het monument is instandhouding door behoud van monumentale waarden.
- Belang aanvrager in relatie tot monument: het tuinhuis blijft beperkt tot slechts één bouwlaag. Daarnaast staat dit in de achtertuin en belemmert het niet het zicht op het gemeentelijk monument. Het wordt ook niet bouwkundig verbonden, waardoor bouwkundig aan het monument niets wijzigt. Op basis hiervan wordt gesteld dat de monumentale waarden worden behouden.



1. Overwegingen

- Gelet op artikel 2.18 Wabo.
- Gelet op afdeling 3:2 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.

2. Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning kunnen met het oog op het belang welke is aangegeven voor de betreffende activiteit bij of krachtens artikel 2.18 voorschriften worden verbonden. Wij hebben besloten de volgende voorschriften te verbinden:

- Start van de werkzaamheden dient u vooraf te melden bij de buiteninspecteur monumenten..
- De uitvoering van het werk dient onder toezicht van en in overleg met de buiteninspecteur monumenten plaats te vinden.

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: Z2022-006759. 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. 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 nog geen gebruik mag maken van deze vergunning? Zolang er nog bezwaar mogelijk is, mag u de vergunning niet gebruiken.

**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 (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. Houdt u bij vragen het registratienummer bij de hand. Dit is nummer: Z2022-006759.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Breda,
namens dezen,

J.R.J. Rademakers
Beleidsadviseur

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.