

Besluit omgevingsvergunning

Op 11 augustus 2025 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het restaureren van het pand aan Waterstraat 5 Breda. De aanvraag is ingeboekt onder nummer Z2025-005470, kadastraal bekend als gemeente Breda, sectie A, nummer 4228

Burgemeester en wethouders van de gemeente Breda besluiten op 28-10-2025:

Gelet op §5.1.3 en §5.1.4 Omgevingswet en de overwegingen die opgenomen zijn in dit besluit de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor het restaureren van het pand aan Waterstraat 5 Breda voor de volgende activiteiten:

- Rijksmonumentenactiviteit

De aanvraag, bestaande uit bijlage 1 t/m 9 is inhoudelijk beoordeeld en maakt onderdeel uit van het besluit omgevingsvergunning.

Aan dit besluit verbinden wij voorschriften.

De omgevingsvergunning gaat in op 29-10-2025

Dit is de dag na de bekendmaking van het besluit.

De procedure

het college van de gemeente Breda is bevoegd gezag

Voor het nemen van een besluit voor de vergunningsaanvraag voor de activiteit:

Rijksmonumentenactiviteit

Uw aanvraag is compleet

De aanvraag, bijlage 1 t/m 9, bevat voldoende informatie zodat wij de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen. De aanvraag inclusief bijlagen maakt onderdeel uit van het besluit.

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van acht weken. De overwegingen en de daarbij verbonden voorschriften leest u in de bijgevoegde documenten.

Wij informeren bewoners en andere betrokkenen door dit besluit te publiceren

Dit doen we op <https://www.officielebekendmakingen.nl/>.

Bent u het niet eens met dit besluit of met een van de voorschriften?

Dan kunt u bezwaar maken. In uw bezwaarschrift zet u uw naam, adres en telefoonnummer. Geef duidelijk aan tegen welk besluit u bezwaar maakt. Geef het bezwaar de juiste datum en onderteken het bezwaar. Zorg ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden, zo voorkomt u dat wij uw bezwaar niet kunnen behandelen.

Het bezwaar kunt u op 2 manieren indienen:

1. Een brief per post gericht aan burgemeester en wethouders van de gemeente Breda, 5.1.2.e 4800 RH Breda.
2. Online via [Bezwaarschrift indienen | Gemeente Breda](#)

U kunt de voorzieningenrechter van de Rechtbank vragen om een schorsing van het besluit

Heeft u er spoedeisend belang bij dat het besluit wordt geschorst? Dan kan een voorlopige voorziening worden aangevraagd.

U kunt het verzoek om voorlopige voorziening op 2 manieren indienen:

1. Stuur een verzoek naar de Rechtbank Zeeland West-Brabant, 5.1.2.e 5.1.2.e
2. Of doe uw verzoek online bij de rechtbank (met DigiD), via [Digitale Diensten van de Rechtspraak](#)

U moet voor het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening [Griffierecht](#) betalen.

Deze wet- en regelgeving is van toepassing

§ 5.1.2 van de Omgevingswet, reikwijdte aanvraag omgevingsvergunning en aanwijzing bevoegd gezag

§ 5.1.3 van de Omgevingswet, om de aanvraag te beoordelen

§ 5.1.4 van de Omgevingswet, om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning en over de inhoud en werking van de omgevingsvergunning

§16.5.2 van de Omgevingswet, waarin de reguliere voorbereidingsprocedure wordt beschreven met een termijn van acht weken

Artikel 16.64, lid 2 van de Omgevingswet en artikel 4:14 van de Algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn eenmalig te verlengen met zes weken

Artikel 16.79 van de Omgevingswet, inwerkingtreding omgevingsvergunning

Artikel 4:15, lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn uit te stellen

Hoofdstuk 7 van de Omgevingsregeling, waarin de vereiste gegevens en bescheiden zijn opgenomen voor een aanvraag voor een omgevingsvergunning

Meer informatie hierover kunt u vinden op [Eenvoudig zoeken - Overheid.nl | Wetten.nl](#)

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders

5.1.2.e

Gemeente Breda

Deze brief is automatisch gemaakt en daarom niet ondertekend.



Overwegingen rijksmonumentenactiviteit

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij beoordeeld. Dit wordt hieronder verder toegelicht.

Wij hebben de volgende overwegingen gemaakt

Status en beschrijving van het monument

De onroerende zaak, plaatselijk bekend Waterstraat 5 Breda is in het monumentenregister d.d. 10 mei 2002 onder nummer 518945 ingeschreven als aangewezen, beschermd monument met de daaraan gekoppelde redengevende omschrijving.

Deze luidt als volgt:

Voormalige SCHUILKERK "St. Joseph" in Waterstaatsclassicisme uit ca. 1850, nu horecagelegenheid. Het object heeft een rechthoekige plattegrond met een hoge voor- en een lagere achterbouw. Aan de zuidkant van de kerk ligt de bijbehorende kosterij. In 1891 werd de kerk in de hoogte in tweeën gedeeld en kreeg een andere functie.

De kerk uit ca. 1640 heeft een tweelaagse voorbouw met een ingezwenkte halsgevel met fronton aan de straat. De voorbouw heeft een zinken dak dat de vorm van de halsgevel volgt.

De symmetrische, van blokkepleisterwerk voorziene halsgevel, is drie traveeën breed. De gevel heeft een basement, hoekpilasters met terracotta kapitelen, middenrisaliet, gekorniste kroonlijst en fries. In de middenrisaliet de monumentale hoofdingang bestaande uit een dubbele paneelvoordeur met houtsnij- en lijstwerk gelijk aan die van de deuren in de kosterij. Hierboven een bovenlicht in een rondboog. In de voorgevel op de begane grond tweedelige vensters met zij- en tussenzuiltjes met een Korintisch kapiteel en in bovenlicht glas-in-lood. In een nis in de halsgevel het beeld van de patroonheilige.

Alle muuropeningen, in zowel de voor- als de achterbouw, zijn voorzien van een rondboog waarin houten roedenvensters met een geometrische roedenverdeling. De achterbouw heeft eveneens twee bouwlagen. Hierin bevindt zich een vier traveeën tellende, driebeukige zaalkerk onder zadeldak gedekt met Oudhollandse pannen. Zowel de voor- als de achterbouw zijn opgetrokken uit handgevormde baksteen gemetseld in kruisverband.

Op de bovenverdieping van de achterbouw is de oorspronkelijke indeling met de ronde houten zuilen en het stucplafond van de kerkruimte nog aanwezig.

De zuilen hebben Dorische kapitelen. Het stucplafond heeft een gewelfde middenbeuk met lijstwerk in geometrische motieven en vlakgedekte zijbeuken.

Waardering:

De voormalige schuilkerk is van algemeen belang. Het geheel heeft cultuurhistorische waarden: het is van belang als bijzondere uitdrukking van de ontwikkeling van het katholicisme; het is van belang als voorbeeld van de typologische ontwikkeling van de schuilkerken.

Het complex heeft architectuurhistorische waarden: het is van bijzonder belang voor de geschiedenis van de architectuur doordat het de transformatie van een schuilkerk naar een in het stadsbeeld zichtbare kerk representeert. Zeldzaamheid: het complex is van belang wegens de architectuurhistorische, typologische en functionele zeldzaamheid van dergelijke schuilkerken, verbonden met een bijzondere ouderdom.

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

Het plan bestaat uit: Herstelwerk- en restauratiewerkzaamheden aan het exterieur en dakconstructie.

Adviezen (zijn betrokken bij de besluitvorming)

- Het Omgevingsbesluit bepaalt in artikel 4.32 dat voor bepaalde activiteiten onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap als (wettelijk) adviseur wordt aangewezen. Van de situaties zoals omschreven is geen sprake.
- De adviescommissie omgevingskwaliteit heeft op 21 oktober 2025 het plan beoordeeld en een advies gegeven. Dat luidt als volgt:
De Adviescommissie Omgevingskwaliteit heeft op 21-10-2025 het onderhavige bouwplan beoordeeld aan de beleidsregels als vastgelegd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit en komt, gelet op het bepaalde in artikel 22.29 lid 1 onder b van het omgevingsplan, tot het oordeel dat dit vooroverleg onder voorwaarden kan voldoen aan redelijke eisen van welstand en brengt derhalve een **positief advies onder voorwaarden** uit.

De Adviescommissie Omgevingskwaliteit heeft het onderhavige vooroverleg beoordeeld aan artikel 2.3, onder a, van omgevingsplan 'Herziening Beschermd stadsgezicht' en komt, gelet op ((1.) bouwmassa, naar hoofdafmeting en onderlinge verhoudingen) en/of ((2.) dakvorm, nokrichting, dakhelling, dak overstekken, goot- en daklijsten en schoorstenen) en/of ((3.) gevelindeling, naar ramen, deuren en erkers.), tot het oordeel dat, met inachtneming van de hieronder gestelde voorwaarden, door de wijziging in het beschermd stadsgesicht, geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden en brengt derhalve een **positief advies onder voorwaarden** uit.

De Adviescommissie Omgevingskwaliteit heeft deze aanvraag op basis van artikel 5.1 lid 1 onder b van de Omgevingswet en artikel 8.80 van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving beoordeeld op aspecten van monumentenzorg en is van oordeel dat de activiteit onder voorwaarden in overeenstemming is met het belang van monumentenzorg en brengt derhalve een **positief advies onder voorwaarden** uit.

De voorwaarden betreffen dat:

- Herstel van de glas-in-lood panelen is voorstelbaar. Terug gaan naar de vorige fase met doorlopende roedes is echter ook een optie;
- Herstel van het voegwerk is voorstelbaar mits uitvoering conform bestaand, een proefstuk dient te worden voorgelegd aan de erfgoed adviseur;
- De gevels mogen niet, of met grote zorgvuldigheid, worden gereinigd. Van belang is dat het patina behouden blijft. Dit vooraf af te stemmen met de adviseur erfgoed.

Aanwezige belangen

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 de activiteit in overeenstemming is met het belang van monumentenzorg.

- Bij de beslissing houden wij rekening met het gebruik van het monument.
- Belang aanvrager:
- Belang monument:
- Belang aanvrager in relatie tot monument:
- Zienswijzen:

Belangenafweging

Het plan is gericht op grootschalig herstel en restauratie van het monument met name aan het exterieur en dakconstructie dat ten goede komt aan de instandhouding van het monument. Vanuit oogpunt van monumentenzorg is het plan voorstelbaar.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

- Artikel 5.1, lid 1 onder b van de Omgevingswet waarin staat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Artikel 5.22 van de Omgevingswet en artikel 8.80 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarin de beoordelingsregels voor de rijksmonumentenactiviteit staan
- Artikelen 4.25, lid 1, onder h en 4.32 van het Omgevingsbesluit over advisering Gedeputeerde Staten en Minister Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen (Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed)

Meer informatie hierover kunt u vinden op <https://wetten.overheid.nl>.

Conclusie

Op basis van het voorgaande verlenen wij de omgevingsvergunning voor zover de aanvraag betrekking heeft op de activiteit rijksmonumenten, omdat de activiteit in overeenstemming is met het belang van monumentenzorg

Voorschriften rijksmonumentenactiviteit

In het belang van monumentenzorg hebben wij 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.
- Herstel van het voegwerk is voorstelbaar mits uitvoering conform bestaand, een proefstuk dient te worden voorgelegd aan de erfgoed adviseur.
- De gevels mogen niet, of met grote zorgvuldigheid, worden gereinigd. Van belang is dat het patina behouden blijft. Dit vooraf af te stemmen met de adviseur erfgoed.
- Het verwijderen, ontroesten en behandelen van de stalen roeden en gevelankers is voorstelbaar mits deze niet thermisch verzonken worden maar behandeld worden conform de methoden van vuurverzinken (scooperen) URL4012.
- De detaillering van de gootlijst en kozijnen en ramen is onvoldoende uitgewerkt. Na verwijdering van de aanwezige indifferente beplating tegen de gootlijsten en ramen maar voorafgaande aan de werkzaamheden, de benodigde detaillering aanleveren aan de buiteninspecteur monumenten en adviseur erfgoed ter beoordeling. Na goedkeuring mag pas begonnen worden met de werkzaamheden aan deze onderdelen.