

Uitslagen Adviescommissie Omgevingskwaliteit Breda

Datum	12 augustus 2025
Tijd	09:30 – 11:30 uur
Locatie	Online

Samenstelling

Edwin Orsel	Voorzitter Erfgoed	Lid Small
Jessica Hammarlund Bergmann	Voorzitter Small	Lid Erfgoed

Plan Halstraat 1-Bis

Adres	Halstraat 1-Bis
Status	Rijksmonument 10192 in Rijksbeschermd stadsgezicht
Zaaktype	Aanvraag omgevingsplanactiviteit
Zaaknummer	Z2025-005177
Zaakomschrijving	Het aanpassen van gevelreclame
Uitslag/advies	De commissie heeft een nadere uitwerking geadviseerd. Zij komt tot deze aanhouding op grond van de volgende overwegingen: - De commissie is van mening dat de 2 haakse reclame borden dicht bij elkaar op de hoek zorgen voor overdaad. Zij adviseert om 1 van deze 2 haakse reclame borden te verwijderen. Eventueel acht zij het ook voorstelbaar om de haakse reclame aan de noordgevel aan de linker zijde van de gevel te plaatsen; - De vlakke gevelreclame aan de noordgevel is conform criteria en akkoord; - De reclame boven de entree aan de westgevel conflicteert teveel met de voor Breda unieke architectuur van de gevel. De commissie geeft aan dat de reclame binnen de boog geplaatst dient te worden zodat de bijzondere architectuur primair en afleesbaar blijft.

Plan Kerkstraat 12 (B)

Adres	Kerkstraat 12 (B)
Status	Waarde Cultuurhistorie
Zaaktype	Aanvraag omgevingsplanactiviteit
Zaaknummer	Z2025-004044
Zaakomschrijving	Het realiseren van een overkapping en berging
Uitslag/advies	De commissie heeft een nadere uitwerking geadviseerd. Zij komt tot deze aanhouding op grond van de volgende overwegingen: De commissie kan zich vinden in voorliggend plan t.b.v. het realiseren van een overkapping en berging. Deze hebben geen impact op de cultuurhistorische waarden van het pand gelegen aan het lint; Wel merkt de commissie op dat de nieuwe aanbouw en het bekleden van de achtergevel en tuinmuur met rabatdelen zonder vergunning is uitgevoerd. Zij had dit graag anders gezien, meer passend bij de cultuurhistorische waarden van het pand en zijn omgeving. - T.a.v. de tuinmuur ziet zij kans op verbetering en adviseert zij de rabatdelen aan de buitenzijde te verwijderen zodat de stenen tuinmuur weer in het zicht komt. Dit is passend in het straatbeeld en sluit beter aan bij het lint; - Tot slot doet zij de sterke aanbeveling om de rabatdelen van de achtergevel van het hoofdgebouw aan te passen wat betreft kleurstelling danwel materialisatie zodat het beter aansluit bij de baksteenarchitectuur van het hoofdgebouw.

Plan Kerkstraat 14 (B)

Adres	Kerkstraat 14 (B)
Status	Gemeentelijk Monument GM129 + Waarde cultuurhistorie
Zaaktype	Vooroverleg
Zaaknummer	Z2025-004946
Zaakomschrijving	Het herstellen en veranderen van de woonboerderij
Uitslag/advies	De commissie heeft een nadere uitwerking geadviseerd. Zij komt tot deze aanhouding op grond van de volgende overwegingen: De commissie is blij met de aangeleverde bouwhistorische verkenning. Het plan ziet er over het algemeen goed verzorgd uit. De commissie is blij met de inzet van de aanvrager bij de historische boerderij. Zij geeft verder aan dat het een omvangrijk plan is met betrekking tot het monument. Voor wat betreft het interieur wil zij graag al een aantal wijzigingen benoemen, maar vanwege de volledigheid wil zij ook verwijzen naar een plananalyse van de adviseur erfgoed van de gemeente. Interieur - Het verplaatsen van de trap is voorstelbaar; - De schouw in de keuken wordt verwijderd, de commissie vraagt dit opnieuw te bekijken; - Het terugbrengen van de ensuite wordt gewaardeerd; - De commissie adviseert het geheel verder af te stemmen met de adviseur erfgoed van de gemeente aan de hand van de gemaakte plananalyse. Exterieur - De dakkapel aan de straatzijde is goed gepositioneerd en voorstelbaar indien meer historiserend uitgevoerd, aansluitend bij de architectuur van de boerderij; - De commissie vraagt de dakramen van het schuurgedeelte aan de straatzijde terug te brengen tot maximaal 3 en in een kleiner formaat zodat het verschil tussen het historische woon- en bedrijfs gedeelte beter afleesbaar blijft; - De grote dakkapel aan de achterzijde is niet voorstelbaar, geadviseerd wordt te onderzoeken of er andere mogelijkheden zijn, bijvoorbeeld 2 kleine dakkapellen; - De commissie is van mening dat de nieuwe pui in de achtergevel vrij fors is ten opzichte van de historische gevelopzet en de openingen daarin, zij adviseert te zoeken naar een andere oplossing. Wellicht dat een 'Melkmeisje kozijn' een optie is; - Ten slotte geeft de commissie aan dat er onderscheid moet zijn tussen stal en hoofdhuus ten aanzien van het groen bij de overgang naar de openbare ruimte.

Plan Marksingel 1

Adres	Marksingel 1
Status	Rijksbeschermd stadsgezicht
Zaaktype	Aanvraag omgevingsplanactiviteit
Zaaknummer	Z2025-004889
Zaakomschrijving	Het transformeren van een winkel/kantoor naar 33 appartementen en commerciële ruimte
Uitslag/advies	De commissie heeft een nadere uitwerking geadviseerd. Zij komt tot deze aanhouding op grond van de volgende overwegingen: - De commissie merkt op dat op de tekening de kroonlijst bij het hoekpand ontbreekt. De commissie geeft aan dat deze er wel op hoort zodat het pand zich onderscheidt als hoekpand; - De commissie betreurt dat de natuursteen omkadering bij de entreepui aan de zijde Nieuwe Ginnekenstraat is komen te vervallen. Hierdoor smelt het smalle pand samen met het hoekpand waardoor er verarming ontstaat. Zij vraagt ervoor te zorgen dat het smalle pand een overgangsdeel wordt en niet samensmelt met het hoofdgebouw.

Plan Burgemeester Passtoorsstraat 15

Adres	Burgemeester Passtoorsstraat 15
Status	Rijksbeschermd stadsgezicht
Zaaktype	Vooroverleg
Zaaknummer	Z2025-002587
Zaakomschrijving	Het verbouwen van de woning
Uitslag/advies	De commissie heeft positief geadviseerd. Het plan is aangepast naar aanleiding van een eerder advies van de commissie en is daarmee akkoord. Zij ziet bij aanvraag omgevingsvergunning graag de detaillering tegemoet ter beoordeling.

Plan Ginnekenstraat 7

Adres	Ginnekenstraat 7
Status	Rijksbeschermd stadsgezicht
Zaaktype	Vooroverleg
Zaaknummer	Z2025-004996
Zaakomschrijving	Het wijzigen van de voorgevel b.g. en uitbreiding aan de achterzijde
Uitslag/advies	De commissie heeft een nadere uitwerking geadviseerd. Zij komt tot deze aanhouding op grond van de volgende overwegingen: - De commissie is blij met het initiatief tot het opknappen van de gevel. Het voorliggende plan leidt echter niet tot verbetering ten opzichte van bestaand; - De commissie ziet graag meer 'vlees' van het bovenste gevelgedeelte boven de pui en de gevel zou als geheel moeten landen op de grond. Zij adviseert daarom de huidige gevel te ontmantelen/te onderzoeken en vervolgens inspiratie te halen uit historische afbeeldingen wat betreft hoogte van de winkelpui en de afwerking ervan; - Tevens is zij van mening dat de 2 etalageruiten links en rechts van de entree voorzien moeten worden van een minimale borstwering zodat het onderscheid tussen entree en etalage duidelijk is; - Nadere uitwerking en detaillering dient te worden aangeleverd.

Plan Ginnekenstraat 42

Adres	Ginnekenstraat 42
Status	Rijksbeschermd stadsgezicht
Zaaktype	Aanvraag omgevingsplanactiviteit
Zaaknummer	Z2025-005045
Zaakomschrijving	Het renoveren van het winkelpand
Uitslag/advies	De commissie heeft een nadere uitwerking geadviseerd. Zij komt tot deze aanhouding op grond van de volgende overwegingen: - De commissie is blij met het initiatief tot het opknappen van de gevel. Het voorliggende plan leidt tot een verbetering ten opzichte van bestaand; - Zij ziet echter geen reden om de lijst omhoog te brengen waardoor de verhouding van het pand wordt verstoord en adviseert de lijst boven de pui op zijn bestaande hoogte te handhaven; - Tevens is zij van mening dat de grote etalageruit voorzien moet worden van een minimale borstwering zodat het onderscheid tussen entree en etalage duidelijk is; - Nadere uitwerking en detaillering dient te worden aangeleverd; - De signing zal moeten voldoen aan de richtlijnen uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit, maximaal 60cm hoog en maximaal 2/3 van de breedte van de winkelpui.

Ginnekenstraat 64

Adres	Ginnekenstraat 64
Status	Rijksbeschermd Stadsgezicht
Zaaktype	Aanvraag omgevingsplanactiviteit
Zaaknummer	Z2025-005046
Zaakomschrijving	Het wijzigen van de winkelpui
Uitslag/advies	De commissie heeft een nadere uitwerking geadviseerd. Zij komt tot deze aanhouding op grond van de volgende overwegingen: - De commissie is blij met het initiatief tot het opknappen van de gevel. - Tevens is zij van mening dat de grote etalageruit voorzien moet worden van een minimale borstwering, zoals bestaand, zodat het onderscheid tussen entree en etalage duidelijk is; - De commissie geeft aan dat de kleur van het stucwerk, ral 9010 te helderwit en niet passend is in het straatbeeld. Zij adviseert een warmere kleur, bijvoorbeeld ral 9001; - Aanvullende detaillering moet worden aangeleverd wat betreft de verticale doorsnede en de detaillering van de zuilen en sierlijsten. - De signing zal moeten voldoen aan de richtlijnen uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit, maximaal 60cm hoog en maximaal 2/3 van de breedte van de winkelpui.

Plan Haagdijk 181a

Adres	Haagdijk 181a
Status	Rijksbeschermd stadsgezicht
Zaaktype	Aanvraag omgevingsplanactiviteit
Zaaknummer	Z2025-003732
Zaakomschrijving	Het realiseren van een dakopbouw (achterzijde) en een entree voor beide appartementen
Uitslag/advies	De commissie heeft een nadere uitwerking geadviseerd. Zij komt tot deze aanhouding op grond van de volgende overwegingen: - De commissie constateert dat de tekening afwijkt van wat reeds is gerealiseerd. Hetgeen wat in de aanvraag zit is voorstelbaar wat betreft bovenlicht van de ramen op de 1^e verdieping, dus glas achter het glas-in-lood. De detaillering van het onderraam met de opdeglaslatten is niet zoals gewenst, maar voorstelbaar omdat het is zoals reeds bestaand. Indien het raamhout zou worden vervangen ziet de commissie graag een meer passender detaillering; - De commissie constateert dat het gevelmetselwerk niet van hoge historische waarde is, om die reden is stuken voorstelbaar; - Wel is zij van mening dat het contrast erg groot is als alles koningsblauw en ral 9010 is. De commissie adviseert daarom voor het gevelstucwerk een warmere tint zoals ral 9001 toe te passen, als ook voor de deuren. Het raamhout kan dan ral 9010 zijn en het kozijnhout en kroonlijst koningsblauw als bestaand, ook rond de voordeuren. - Geconstateerd wordt dat de dakpannen op het bestaande dak reeds zijn vervangen en net als voorheen rood zijn in plaats van blauw gesmoord zoals op de aanvraagtekening staat aangegeven. Pannen in rood zijn hier dus de historische en dus voorstelbaar met als voorwaarde dat hierop wordt aangesloten bij de mansardekap.

Raadhuisstraat 24

Adres	Raadhuisstraat 24
Status	Rijksbeschermd stadsgezicht
Zaaktype	Aanvraag omgevingsplanactiviteit
Zaaknummer	Z2025-004372
Zaakomschrijving	Het realiseren van een dakopbouw (achterzijde)
Uitslag/advies	De commissie heeft positief geadviseerd. De dakopbouw heeft geen negatief effect op het waardevolle gevarieerde bebouwingsbeeld gezien vanuit de Raadhuisstraat en geen onevenredig negatief effect op het waardevolle gevarieerde bebouwingsbeeld gezien vanuit de Burgemeester Beenshof, gezien de beperkte zichtbaarheid en aangezien het bovenste deel van de kap in stand blijft.

Plan Tolbrugstraat

Adres	Tolbrugstraat
Status	Rijksbeschermd stadsgezicht
Zaaktype	Vooroverleg
Zaaknummer	Z2025-004929
Zaakomschrijving	Het aanpassend van de voetgangersentree
Uitslag/advies	De commissie heeft een nadere uitwerking geadviseerd. Zij komt tot deze aanhouding op grond van de volgende overwegingen: De commissie is er niet van overtuigd dat het plan een verbetering is binnen het Rijksbeschermd Stadsgezicht. Zij ziet mogelijkheden voor het plan met de eerst aangeleverde impressie. Hiervan heeft de nieuwe pui een grote mate van transparantie. De later aangeleverde impressies geven een grover beeld en hebben een grotere impact. Dit is niet gewenst. De commissie vraagt te onderzoeken om het plan verder uit te werken op basis van de eerste impressie. Ook ziet zij graag een duidelijker beeld van de andere hoek van het gebouw. Hier wijzigt de gevel ook en dit zal met eenzelfde beeldtaal moeten gebeuren.

Plan Oude Terheijdenseweg 98

Adres	Oude Terheijdenseweg 98
Status	Waarde Cultuurhistorie
Zaaktype	Aanvraag omgevingsplanactiviteit
Zaaknummer	Z2025-004933
Zaakomschrijving	Het plaatsen van een dakraam (voorzijde)
Uitslag/advies	De commissie heeft positief geadviseerd. Het plaatsen van een dakraam doet geen onevenredige afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van de woning en is daarmee voorstelbaar.

Plan De Barones 1

Adres	De Barones 1
Status	Rijksmonument RM519012 in Rijksbeschermd stadsgezicht
Zaaktype	Aanvraag omgevingsplanactiviteit
Zaaknummer	Z2025-004121
Zaakomschrijving	Het verbouwen van de winkelruimte (begane grond en verdieping)
Uitslag/advies	De commissie heeft positief geadviseerd. Het gewijzigde plan is voorstelbaar. Het lijstwerk blijft gehandhaafd en de vloervelden blijven voldoende afleesbaar. Signing is in deze aanvraag niet meegenomen en dus geen onderdeel van de beoordeling. Deze dient in een later stadium separaat te worden aangevraagd.

Plan Haagweg 366

Adres	Haagweg 366
Status	Rijksmonument RM519009
Zaaktype	Aanvraag omgevingsplanactiviteit
Zaaknummer	Z2025-004198
Zaakomschrijving	Het wijzigen van de zijgevel
Uitslag/advies	De commissie heeft positief geadviseerd. De voorgestelde wijziging van de gevelbekleding van de reeds aanwezige eigentijdse aanbouw bij het Rijksmonument doen geen afbreuk aan de monumentwaarden van het pand en is daarmee voorstelbaar.

Plan Maanstraat 20

Adres	Maanstraat 20
Zaaktype	Vooroverleg
Zaaknummer	Z2025-000736
Zaakomschrijving	Het plaatsen van een dakkapel (achterzijde)
Uitslag/advies	De commissie heeft positief onder voorwaarden geadviseerd. Het plan is voorstelbaar, wel dient de dakkapel/opbouw minimaal 0,50m afstand te houden tot de verspringing in de kap en hart woning scheidende wand. De afstand is op tekening niet gelijk aan beide zijden, maar het plan is akkoord onder voorwaarde dat het wordt uitgevoerd zoals gemaatvoerd, dus met aan beide zijden met minimaal 0,50m afstand.

Plan Mijkenbroek 10

Adres	Mijkenbroek 10
Zaaktype	Vooroverleg
Zaaknummer	Z2025-004781
Zaakomschrijving	Het uitbreiden van het bedrijfspand
Uitslag/advies	De commissie heeft positief geadviseerd. Voorgestelde uitbreiding sluit goed aan bij het bestaande pand en is daarmee akkoord.

Plan Landheining 5

Adres	Landheining 5
Zaaktype	Aanvraag omgevingsplanactiviteit
Zaaknummer	Z2025-004495
Zaakomschrijving	Het plaatsen van een dakkapel (voorzijde)
Uitslag/advies	De commissie heeft positief geadviseerd. Door beperkte interne hoogte van de zolder is het in dit specifieke geval voorstelbaar dat de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de nok minder dan 0,50 m. is. Hierbij dient de nokpan behouden te blijven, tevens adviseert de commissie om hier ook één lengte dakpan te behouden.

Plan Burgemeester de Manlaan 22

Adres	Burgemeester de Manlaan 22
Zaaktype	Aanvraag omgevingsplanactiviteit
Zaaknummer	Z2025-002786
Zaakomschrijving	Het uitbreiden van de woning
Uitslag/advies	De commissie heeft positief geadviseerd. Voorgestelde aanbouw sluit qua materialisering en uitstraling aan bij reeds bestaande uitbouw. Daarnaast is de aanbouw niet zichtbaar vanuit openbaar toegankelijk gebied en doet daarmee geen afbreuk aan het straatbeeld. Het plan is daarmee voorstelbaar. Het is gewenst om het bestaande groen zoveel mogelijk te handhaven om het groene karakter van de omgeving te borgen.

Plan Katerdonk 51

Adres	Katerdonk 51
Zaaktype	Aanvraag omgevingsplanactiviteit
Zaaknummer	Z2025-004759
Zaakomschrijving	Het plaatsen van een dakkapel (achterzijde)
Uitslag/advies	De commissie heeft positief geadviseerd. Door beperkte interne hoogte van de zolder is het in dit specifieke geval voorstelbaar dat de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de nok minder dan 0,50 m. is. Hierbij dient de nokpan behouden te blijven, tevens adviseert de commissie om hier ook één lengte dakpan te behouden.

Plan Konijnenberg 40

Adres	Konijnenberg 40
Zaaktype	Aanvraag omgevingsplanactiviteit
Zaaknummer	Z2025-003491
Zaakomschrijving	Het verbouwen bedrijfspand naar 20 units
Uitslag/advies	De commissie heeft een nadere uitwerking geadviseerd. Zij komt tot deze aanhouding op grond van de volgende overwegingen: De commissie is van mening dat voorgestelde ontwikkeling geen verbetering is van de bestaande situatie. Het overhoekse beeld, gezien vanaf het kruispunt, is een verslechtering ten opzichte van bestaand. Het is van belang dat bebouwing een goede oriëntatie op en overgang naar de openbare ruimte heeft. In het bestaande plan is dat nog aanwezig, in het nieuwe plan is dit geheel verdwenen door de gesloten en eentonige gevel zonder een duidelijke oriëntatie op de openbare ruimte. Er dient een onderscheid te zijn tussen het kopvolume en het achter gelegen volume. Het pand moet een herkenbare kop houden met afwijkende (lichte) kleur en voldoende uitstraling naar het openbaar gebied (een openbaar karakter) en een relatie aangaan met de omgeving. Het achtergelegen volume kan dan uitgevoerd worden zoals voorgesteld. Echter dient er voor het voorste volume een andere oplossing/invulling gevonden te worden die meer aansluiting vindt met de omgeving.

Plan Meent 12a

Adres	Meent 12a
Zaaktype	Aanvraag omgevingsplanactiviteit
Zaaknummer	Z2025-005299
Zaakomschrijving	Het wijzigen van praktijkruimte naar woonruimte
Uitslag/advies	De commissie heeft een nadere uitwerking geadviseerd. Zij komt tot deze aanhouding op grond van de volgende overwegingen: De commissie acht de functiewijziging voorstelbaar echter is de uitwerking niet voldoende. De dakrand van bestaande bouw maakt onderdeel uit van de totale architectuur van het pand. Door het toevoegen van een isolatiepakket krijgt het boeiiboord een afmeting die niet meer in verhouding staat met het volume. De commissie vraagt te onderzoeken hoe de uitwerking beter kan en wil hierbij de volgende mogelijkheden meegeven: - Het verjongen van het boeiiboord; - Het uitvoeren van het volume zonder boeiiboord maar met een verhoogde dakrand die onderdeel is van de gevel.

Plan Zandbergweg 209

Adres	Zandbergweg 209
Zaaktype	Aanvraag omgevingsplanactiviteit
Zaaknummer	Z2025-004231
Zaakomschrijving	Het realiseren van een dakopbouw + het verbouwen van de woning
Uitslag/advies	De commissie heeft positief geadviseerd. Plan is aangepast naar eerder advies van de commissie. De dakkapel aan de achterzijde is verhoogd waardoor een eenduidige plaatsing in het dakvlak in de toekomst mogelijk is. Plan is hiermee voorstelbaar.

Plan Groot Hoogsteen

Adres	Groot Hoogsteen
Zaaktype	Aanvraag omgevingsplanactiviteit
Zaaknummer	Z2025-002069
Zaakomschrijving	Het bouwen van een woning
Uitslag/advies	De commissie heeft positief geadviseerd. De commissie is van mening dat de gekozen kleurstelling voor de gevel en de kozijnen erg kil is. Ook het verticale gevelmateriaal in zwart t.o.v. de wit gestukte gevel is erg contrasterend. Zij doet de sterke aanbeveling om hier meer nuance in te brengen en een kleur te kiezen die minder contrast geeft met elkaar. Een warme kleur heeft hierbij de voorkeur.