



Aan

Stadskantoor
Claudius Prinsenlaan 10
Postbus 90156, 4800 RH Breda
Telefoon 14 076
Fax (076) 529 32 39
Email contact@breda.nl

Bereikbaarheid
Vanaf Breda CS: 10 minuten lopen,
Buslijnen: 8, 11, 12, 131, 401

Uw brief
20 mei 2016

Datum
21 maart 2017

Ons kenmerk
2016/1342

Onderwerp
Besluit omgevingsvergunning
BAG-ID: 0758100000024035

Telefoon
14 076

Bijlagen
-

Geachte heer ,

Uw aanvraag

Op 20 mei 2016 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het herbestemmen en renovatie van het pand op de locatie Fellenoordstraat 93 D D Breda kadastraal bekend als gemeente Breda, sectie A - nummer(s) 9526. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer 2016/1342.

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 28 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. Brandveilig gebruik
4. Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten, een monument onderhouden, restaureren of veranderen

Tevens hebben wij besloten op basis van het bepaalde in artikel 6.2 Wabo, dat deze vergunning terstond in werking treedt.

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;
- Brandveilig gebruik aan artikel 2.13 van de Wabo;
- Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten, een monument onderhouden, restaureren of veranderen aan artikel 2.15 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 22 juni 2016 verzocht de aanvraag aan te vullen. Op 5 januari 2017 hebben wij besloten uw aanvraag in behandeling te nemen.
Uw aanvraag voldoet aan de vereisten.

Tevens hebben wij de op 5 januari 2017 ingekomen aangepaste stukken betrokken bij dit besluit.

Advies, aanwijzing minister, verklaring van geen bedenkingen

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:

- Afdeling Risicobeheersing van de Regionale Brandweer Midden- en West-Brabant
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
- Commissie Ruimtelijke Kwaliteit met betrekking tot welstand en monumenten

De adviezen

Wij ontvingen hierna de volgende adviezen:

- Advies afdeling Risicobeheersing, Regionale Brandweer Midden- en West-Brabant, d.d. 28-07-2016
- Advies Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed d.d. 27-07-2016
- Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit met betrekking tot welstand en monumenten d.d. 14-06-2016

Overwegingen en voorschriften

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 Fellenoordstraat 93 D D Breda is in het monumentenregister als bedoeld in artikel 6 van de Monumentenwet 1988 d.d. 16-03-1966 onder nummer 10141 ingeschreven als aangewezen, beschermd rijksmonument met de daaraan gekoppelde redengevende omschrijving.

Deze luidt als volgt:

Groot Arsenaal. Aan de Gasthuisvelden, op het terrein van de Seeligkazerne, het voormalig Groot Arsenaal, gebouwd in 1771. Een rechthoekig gebouw met zadeldak tussen topgevels aan de korte zijden. In de korte wanden een hardstenen rondboogpoort en in de lange westelijke wand een poort met Dorische pilasters en fronton, waarin een door leeuwen gehouden schild en waarop wapentrofeeën. Het inwendige wordt beneden in twee beuken gedeeld door een rij rondbogen op rechthoekige pijlers.

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

Het plan bestaat uit: het herbestemmen en renoveren van het pand tot praktijkgebouw (hotel en restaurant) voor het ROC De Rooi Pannen.

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 26 juli 2016 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: Uit het bouwhistorisch onderzoek blijkt dat de monumentale waarden van het pand zich vooral bevinden in het exterieur, het casco en in de oorspronkelijke structuur van het pand met bogen, vloeren en kappen. De oude vloeren zijn nog aanwezig achter verlaagde plafonds. Tijdens tamelijk recente verbouwingen is een indeling aangebracht waarbij de oorspronkelijke structuur met bogen is opgevuld. Voorgesteld wordt om deze structuur met bogen weer in het zicht te brengen. Hiermee wordt de kwaliteit van het oorspronkelijke monument ingezet om een goede ruimtelijke beleving in het interieur te bewerkstelligen. Tevens wordt voorgesteld nieuwe trappen aan te brengen en op een enkele plaatst in de bovenste verdiepingvloer kleine vides te maken. Ik adviseer de openingen zo beperkt mogelijk te houden en historisch bouw materiaal op te slaan of her en der te gebruiken. Ik adviseer bij sloop van de niet-waardevolle interieurafwerking en indeling door een inspecteur van uw gemeente toezicht te laten houden zodat niet onverhoopt monumentale onderdelen of afwerkklagen worden verwijderd. Een



bouwhistoricus kan na de ontmanteling het historisch gebouw documenteren en eventueel duiden wat de waarde is van de onderdelen.

Een negatief aspect aan het plan is de wijze waarop op tekening wordt voorgesteld de kappen aan elkaar te verbinden, om daar installaties onder te brengen. Ik adviseer om de historische structuur en het historisch materiaal van de kappen in tact te houden.

Ik ga ervan uit dat er geen restauratiewerkzaamheden nodig zijn aan het exterieur en dat deze dus niet zullen plaatsvinden.

- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstand en Monumenten) heeft op 14-06-2016 het plan beoordeeld en een advies gegeven. Dit luidt als volgt:

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft 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 15 lid 1 van de Monumentenwet 1988 (RM) 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 kan akkoord gaan met de wijziging in het beschermd stadgezicht omdat de wijziging geen onevenredige gevolgen heeft voor de cultuurhistorische waarden gelet op bouwmassa, naar hoofdafmeting en onderlinge verhoudingen en/of dakvorm, nokrichting, dakhelling, dakoverstekken, goot- en daklijsten en schoorstenen en/of gevelindeling, naar ramen, deuren en erkers.

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: Aanvrager heeft deze voormalige kazerne gekocht met als doel haar onderwijsactiviteiten in de monumentale gebouwen onder te brengen. Hiervoor moeten de gebouwen intern ingrijpend worden verbouwd. Een deel van de naoorlogse legeringsgebouwen zal worden gesloopt. Ook tijdens het gebruik van de gebouwen door defensie, zijn de gebouwen ingrijpend gewijzigd. Door de beoogde verbouwing zal het monument meer teruggebracht worden in haar oorspronkelijke staat. Het samenvoegen van de kappen is grotendeels komen te vervallen. Op dit moment zit er al een doorgang tussen de twee kappen, deze wordt vergroot tot een doorgang van ca. 10 meter. Vanaf de begane grond is dit niet zichtbaar.
- Belang monument: Herbestemmen van een vrijkomend monument is de beste kans op behoud van het pand. Met het bouwplan worden de monumentale waarden van het pand weer zichtbaar gemaakt en teruggebracht.
- Belang aanvrager in relatie tot monument: Aanvrager laat het casco van het gebouw ongemoeid. Latere toevoegingen worden verwijderd en de oorspronkelijke opzet en beleving van het pand wordt zoveel mogelijk teruggebracht. Vanwege het gewijzigde gebruik komt er een inbouwpakket in het bestaande gebouw.

Overwegingen

- Gelet op artikel 2.15 Wabo.
- Gelet op afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht.
- Gelet op de in het kader van afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht ingediende zienswijze.
- Gelet op het advies van onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap.
- 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.



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 Vergunningen en Voorzieningen 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.
- Het verwijderen van de bestaande inbouw dient te gebeuren onder toezicht en in overleg met de buiteninspecteur monumenten van de gemeente Breda.
- Na slopen van de binneninrichting dient een bouwhistorische opname gedaan te worden. Het rapport dient ter goedkeuring bij de gemeente ingediend te worden.



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 Binnenstad van toepassing is.
- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op ##1 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.
- De brandweer adviseert om bij de verbouwing van de bouwwerk het nieuwbouwniveau uit het bouwbesluit 2012 aan te houden. Het nieuwbouwniveau is immers het enige niveau waarbij de brandveiligheid enigszins geborgd is. Beter is nog om de bouwwerken te voorzien van een sprinklerinstallatie. Nadeel van bestaande bouw- en verbouwniveau is dat een inzet van de brandweer niet kan worden gegarandeerd doordat de brandwerende scheidingen van 20 en 30 minuten reeds zijn bezweken voordat de brandweer een daadwerkelijke inzet kan plegen. Een eventuele brand zal dan qua omvang, mede gezien de samenstelling van de gebouwen, vermoedelijk al onbeheersbaar zal zijn geworden. Wij hebben u gewezen op bovenstaande consequenties echter heeft u ervoor gekozen het niveau bestaande bouw uit het bouwbesluit 2012 aan te houden.

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

- U dient bij het bouwen rekening te houden met de correcties c.q. opmerkingen zoals deze op de tekeningen zijn vermeld.

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

Voorwaarden constructieve veiligheid:

- Voor deze bouwvergunning geldt dat de aanvrager schriftelijk voor aanvang van de werkzaamheden een coördinerende 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;
- Ten behoeve van het sloopwerk dient een werkplan te worden ingediend, waarin de werkwijze van de monitoring van het gebouw en de wijze van slopen (handmatig of machinaal) zijn opgenomen. Tevens dient de bestaande boogconstructie te worden gecontroleerd op scheurvorming en eventuele andere gebreken.
- De bestaande constructie dient te worden gecontroleerd op de in berekening en tekening aangehouden uitgangspunten. Afwijkingen moeten worden overlegd aan de ontwerpend constructeur. De wijzigingen in de uitgangspunten en eventuele gewijzigde constructietekeningen en -berekeningen, dienen ter goedkeuring aan Vergunningen en Voorzieningen van de gemeente Breda te worden overlegd.
- Voor elk van de onderstaande werkzaamheden dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang van deze werkzaamheden de volgende stukken in 2-voud ter goedkeuring van de gemeente Breda te worden ingediend. Deze stukken dienen te voldoen aan het gestelde in de Regeling omgevingsrecht (MOR):



- Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de wijzigingen aan de bestaande balklagen. Hier van dient de houtsoort nog te worden bepaald.

Brandpreventieve voorschriften

Afdeling 2.12 Vluchtroutes

Advies van de brandweer is om het nieuwbouwniveau uit het Bouwbesluit 2012 te hanteren.

Artikel 2.102 lid 1

De vluchtroute leidt niet tot het aansluitende terrein en vandaar naar de openbare weg.

Op tekening is de hoofdingang niet voorzien van een sluiting conform artikel 7.12. Zie hiervoor ook de tekening.

Hoofdstuk 6 Voorschriften inzake installatie

Afdeling 6.1 Verlichting

Artikel 6.3 lid 1

In het rapport van Valstar Simonis wordt aangegeven dat verblijfsruimten voor meer dan 50 personen voorzien moeten worden van noodverlichting. Het Bouwbesluit 2012 schrijft voor dat dit pas bij 75 personen moet.

Afdeling 6.5 Tijdig vaststellen van brand

Artikel 6.20 lid 1

De gebruiksfunctie heeft, op grond van het feit dat de gebruiksoppervlakte van de gebruiksfunctie groter is dan 250m², een brandmeldinstallatie. De omvang van de bewaking van de brandmeldinstallatie moet worden uitgevoerd als volledige bewaking.

Het Programma van Eisen voor een brandmeldinstallatie hoeft volgens het Bouwbesluit 2012 niet ingediend te worden bij het bevoegd gezag. De Regeling Brandmeldinstallaties en de NEN 2535 geven echter wel aan dat een PvE moet zijn goedgekeurd door het bevoegde gezag. Geadviseerd wordt het PvE tijdig ter goedkeuring aan te bieden.

Afdeling 6.6 Vluchten bij brand

Artikel 6.23 lid 1

De gebruiksfunctie heeft een ontruimingsalarminstallatie.

Het Programma van Eisen voor een ontruimingsalarminstallatie hoeft volgens het Bouwbesluit 2012 niet ingediend te worden bij het bevoegd gezag. De NEN 2575 geeft echter wel aan dat een PvE moet zijn goedgekeurd door het bevoegde gezag. Geadviseerd wordt het PvE tijdig ter goedkeuring aan te bieden.

Artikel 6.24 lid 1

De ruimte waardoor een verkeersroute voert dient te worden voorzien van een vluchtrouteaanduiding die voldoet aan de NEN-EN-ISO 7010 en aan de zichtbaarheidseisen van NEN-EN 1838.

Op de tweede verdieping is sprake van een samenvallende vluchtroute de Brandweer adviseert hier om een extra vluchtrouteaanduiding te plaatsen. Zie hiervoor ook de tekening.

Artikel 6.25 lid 6

Er dient te worden aangetoond dat de deur in de vluchtrichting kan worden geopend door een lichte druk of tegen een panieksluiting die voldoet aan NEN-EN 1125.

Dit is van toepassing op de buitendeuren van de trappenhuizen op de kopse kanten van het bouwwerk. Hier moeten paniekbalken worden toegepast dit gezien het maximaal aantal personen op de begane grond. Zie hiervoor ook de tekening.

Artikel 6.25 lid 10

De nooddeuren moeten aan de buitenzijde zijn voorzien van het opschrift "Nooddeur vrijhouden" of "Nooduitgang", dat voldoet aan de eisen voor aanvullende tekens in NEN 3011.



Afdeling 6.7 Bestrijden van brand

Artikel 6.28 lid 4

De brandslanghaspel moet zijn aangesloten op een voorziening voor drinkwater met de voorgeschreven druk en capaciteit.

Artikel 6.29 lid 5

Er dient te worden aangetoond dat de droge blusleiding voldoet aan de NEN 1594.

Artikel 6.30 lid 1

Er dient te worden aangetoond dat er een toereikende bluswatervoorziening aanwezig is.

De aangegeven bluswatervoorziening is niet voldoende toereikend.

De Handleiding 'Bluswatervoorziening en bereikbaarheid', uitgave september 2003 van Brandweer Nederland geeft aan wat 'toereikend' is.

Afdeling 6.8 Bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten

Artikel 6.36 lid 1 en 2

Het bouwwerk dient voorzien te zijn van een brandweeringang. De plaats van de brandweeringang dient in overleg met de brandweer te worden bepaald.

Op de tekeningen is geen brandweeringang. Of indien van toepassing neveningang aangegeven.

Artikel 6.38 lid 5

De sluiting van het hekwerk dient snel en gemakkelijk te kunnen worden geopend, dan wel in overleg met de brandweer worden bepaald.

Indien het terrein met een hekwerk is afgesloten moet aan het bovenstaande worden voldaan.

Integrale brandveiligheid

De voorliggende aanvraag voldoet, met de gemaakte opmerkingen in ogenschouw genomen, aan het Bouwbesluit 2012. Daarmee voldoet de aanvraag aan de regelgeving, maar is het niet per definitie daadwerkelijk veilig.

De brandweer heeft volgens de Wet veiligheidsregio's (artikel 25) onder andere de taak om overheden en andere organisaties te adviseren op het gebied van het voorkomen, beperken en bestrijden van brand.

Daarom adviseert de Brandweer in dit geval het nieuwbouwniveau uit het Bouwbesluit 2012 te hanteren of beter nog om een sprinklerinstallatie aan te leggen. E.e.a. is ook al met de bij behorende argumenten aangegeven bij het punt "kwaliteitsniveau toetsing" aangegeven.

Voorwaarden omgevingsvergunning

Uiterlijk binnen een termijn van drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling worden de volgende gegevens overlegd danwel de voorzieningen getroffen:

Artikel 2.56 lid 1	Van de toegepaste materialen dient een erkende kwaliteitsverklaring of beproevingsrapport te worden overlegd waaruit blijkt dat de materialen voldoen aan van toepassing zijnde brandklasse en rookklasse.
Artikel 2.57	Van de toe te passen materialen dient een erkende kwaliteitsverklaring of beproevingsrapport te worden overgelegd waaruit blijkt dat het materiaal voldoet aan brandklasse A1 / A1fl voor de bovenzijde van de vloer, trap, hellingbaan.
Artikel 2.58 lid 1	Van de dient een erkende kwaliteitsverklaring of beproevingsrapport te worden overlegd waaruit blijkt dat het materiaal voldoet aan brandklasse A2.
Artikel 2.59 lid 1	Van de afvoervoorziening voor rookgas dient een erkende kwaliteitsverklaring of beproevingsrapport te worden overgelegd waaruit blijkt dat deze voldoet aan NEN 6062.
Artikel 2.66 lid 1	Van de toegepaste materialen dient een erkende kwaliteitsverklaring of



Artikel 2.67 lid 1	beproeversrapport te worden overlegd waaruit blijkt dat de materialen voldoen aan van toepassing zijnde brandklasse en rookklasse. Van constructieonderdelen dient een erkende kwaliteitsverklaring of een beproevingsrapport te worden overgelegd waaruit blijkt dat het voldoet aan de vereiste brandklasse / rookklasse.
Artikel 2.69 lid 1	Van constructieonderdelen dient een erkende kwaliteitsverklaring of een beproevingsrapport te worden overgelegd waaruit blijkt dat het voldoet aan rookklasse s1 en bij behorende brandklasse.
Artikel 2.69 lid 2	Van constructieonderdelen dient een erkende kwaliteitsverklaring of een beproevingsrapport te worden overgelegd waaruit blijkt dat het voldoet aan vereiste brandklasse.
Artikel 2.84 leden 1	Van scheidingsconstructies wand-/gevel-/raam-/deur-/kozijn-/vloer-/dakconstructies met een brandwerendheid van 30 minuten dient een erkende kwaliteitsverklaring of een beproevingsrapport te worden overlegd waaruit blijkt dat de brandwerendheid van het betreffende bouwdeel bepaald volgens NEN 6069 ten minste 30 minuten bedraagt. Dit is van toepassing voor aanwezige brandwerende scheidingsconstructies. Van de aansluiting van de brandwerende scheidingsconstructies op andere bouwdeelen dienen detailtekeningen ter goedkeuring te worden ingediend. Dit is van toepassing op de aansluiting van de wand-/gevel-/raam-/deur-/kozijn-/vloer-/dakconstructies op de wand-/gevel-/raam-/deur-/kozijn-/vloer-/dakconstructies.
Artikel 2.91 lid 1	Van scheidingsconstructies wand-/gevel-/raam-/deur-/kozijn-/vloer-/dakconstructies met een brandwerendheid van 20 minuten dient een erkende kwaliteitsverklaring of een beproevingsrapport te worden overlegd waaruit blijkt dat de brandwerendheid van het betreffende bouwdeel bepaald volgens NEN 6069 ten minste 20 minuten ten aanzien van het beoordelingscriterium vlamdichtheid bedraagt. Dit is van toepassing voor aanwezige brandwerende scheidingsconstructies.
Artikel 6.20 lid 1	De gebruiksfunctie logies heeft een brandmeldinstallatie. De omvang van de bewaking van de brandmeldinstallatie moet worden uitgevoerd als volledige bewaking. Een Programma van Eisen voor de brandmeldinstallatie dient ter goedkeuring te worden ingediend bij het bevoegd gezag.
Artikel 6.23 lid 1	Een Programma van Eisen voor de ontruimingsalarminstallatie dient ter goedkeuring te worden ingediend.

Uiterlijk bij oplevering van de bouwactiviteit en ten minste voor de ingebruikname van het bouwwerk worden de volgende gegevens overlegd dan wel de voorzieningen getroffen:

Artikel 6.2 lid 4	Er dient te worden aangetoond dat er in regulier gebruik een verlichtingssterkte van ten minste 1 lux gemeten op vloer en trap aanwezig is.
Artikel 6.3 lid 7	Er dient te worden aangetoond dat er bij stroomuitval een verlichtingssterkte van ten minste 1 lux gemeten op vloer en trap aanwezig is.
Artikel 6.25 lid 6	Van de volgende vluchtroutes dient te worden aangetoond dat de deuren in de vluchtrichting kunnen worden geopend met lichte druk of vergelijkbaar: de buitendeuren van de trappenhuizen op de kopse kan van het bouwwerk.

Verder wordt aandacht gevraagd voor het volgende:

- Brandbeveiligingsinstallaties en installaties die de brandveiligheid kunnen beïnvloeden moeten worden uitgevoerd overeenkomstig het gestelde in het handboek 'Brandbeveiligingsinstallaties', uitgave november 2012 van Brandweer Nederland.
- Doorvoeringen door brandwerende scheidingsconstructies worden geacht te voldoen wanneer de brandwerende afwerking wordt gerealiseerd overeenkomstig de publicatie "Brandveilige doorvoeringen", uitgave oktober 2010 door ISSO/SBR.
- Ten aanzien van de bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen kan gebruik gemaakt worden van de Handleiding 'Bluswatervoorziening en bereikbaarheid', uitgave september 2003 van Brandweer Nederland.



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 Binnenstad van toepassing is.
- Het perceel heeft hierin de bestemming Maatschappelijk.
- Het gewenste bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat in artikel 20 onder andere is bepaald dat de verandering en/of vergroting uitsluitend zichtbaar van het achtererfgebied mag zijn. De aanvraag voldoet hier niet aan, omdat de verandering (dakopbouwen) niet uitsluitend zichtbaar zijn van het achtererfgebied.
- Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a., onder 1° 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 20.3. van het bestemmingsplan Binnenstad kan een vergunning worden verleend in afwijking van het bepaalde in artikel 20.2. 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:
 1. bouwmassa naar hoofdafmeting en onderlinge verhoudingen;
 2. dakvorm, nokrichting, dakhelling, dakoverstekken, goot- en daklijsten en schoorstenen;
 3. 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 om ontheffing en de eventueel daar aan te stellen voorwaarden.
- Wij zijn van mening dat wij medewerking kunnen verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan voor het herbestemmen en renovatie van het pand.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 14-06-2016 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 15 lid 1 van de Monumentenwet 1988 (RM) 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 kan akkoord gaan met de wijziging in het beschermd stadgezicht omdat de wijziging geen onevenredige gevolgen heeft voor de cultuurhistorische waarden 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.
- De omgevingsvergunning voor de activiteit "Het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan" kan daarom worden verleend.



Het gebruik van een bouwwerk of ander object en brandveiligheid (artikel 2.13 Wabo)

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

- Op basis van het bepaalde in het Bouwbesluit is de brandveiligheid met het oog op het voorziene gebruik voldoende verzekerd.

Op basis van het voorgaande overwegen wij dat, gelet op artikel 2.13 Wabo er geen reden is om de omgevingsvergunning voor zover de aanvraag betrekking heeft op de activiteit "brandveilig gebruik" te weigeren.

2. Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning kunnen met het oog op het belang welke is aangegeven voor de activiteit gebruiken van een bouwwerk of een ander object en brandveiligheid bij of krachtens artikel 2.13 voorschriften worden verbonden. Wij hebben besloten de volgende voorschriften te verbinden:

Algemene voorschriften

- U dient te allen tijde te voldoen aan het Bouwbesluit 2012.

Voorschriften brandveilig gebruik

- Bij normaal gebruik van de inrichting mogen er maximaal 558 personen tegelijkertijd in uw pand aanwezig zijn;
- De omgevingsvergunning dient te allen tijde aanwezig te zijn in het bouwwerk waar de activiteiten plaatsvinden en op verzoek van degene die belast is met het toezicht op de naleving van de gebruikseisen, ter inzage worden gegeven.



Ter inzage legging

Het ontwerpbesluit heeft na publicatie op de website www.breda.nl met uw aanvraag en de bijlagen ter inzage gelegen van 2 februari 2017 tot en met 15 maart 2017. Een ieder kon tijdens deze periode een zienswijze of advies over de ontwerpbeschikking indienen bij Gemeente Breda, Stads kantoor, Claudius Prinsenlaan 10, 4811 DJ Breda.

Wij ontvingen één zienswijze.

Samenvatting zienswijze

Hieronder vindt u een samenvatting van de zienswijze:

1. Leveranciers met grote en zware vrachtwagens die het schoolterrein verlaten komen in de milieuzone binnenstad;
2. De Jan van Polanenstraat geeft toegang tot de Q-park parkeergarage en hier is regelmatig sprake van filevorming als de parkeergarage vol is.

Onze reactie

Dit is onze reactie op de zienswijzen:

1. De milieuzone is ingesteld om zeer vervuilende vrachtauto's uit te binnenstad te weren. Alleen een vervuilende vrachtauto waarvan aangetoond kan worden dat deze in de zone moet zijn, krijgt een ontheffing. In de praktijk blijkt echter dat reguliere leveranciers met schone vrachtwagens rijden en eigenlijk nooit een ontheffing moeten aanvragen.
2. Wij hebben De Rooi Pannen verzocht een opgave te doen van het aantal vervoersbewegingen. De aan- en afvoer van goederen is als volgt geregeld:
 - Aanrijden vanuit de Fellenoordstraat;
 - Wegrijden via Jan van Polanenkade;
 - Aan- en afvoer uitsluitend op werkdagen;
 - Aan- en afvoertijden liggen tussen 07:00 en 19:00 uur (poort aan Jan van Polanenkade sluit om 19:00 uur).

Transportmiddelen en frequentie:

- Vrachtwagens tot 12m: gemiddeld 4 per dag met enige nadruk op de voormiddag;
- Bestelwagens: gemiddeld 6 per dag.

Uit een parkeeronderzoek van de gemeente blijkt dat er een overcapaciteit is van parkeerplaatsen in de binnenstad. Alleen op piekmomenten (koopavond en zaterdag) worden de parkeerplaatsen optimaal benut. Leveranciers zullen de school tijdens normale werktijden bevoorraden, dit zijn de rustige momenten als het gaat om het gebruik van de parkeergarage. Het is niet te verwachten dat het vrachtverkeer dat de school komt bevoorraden tot verkeerschaos zal leiden. Het gaat om niet eens één (vracht)wagen per uur.

Belangenafweging

Dit is de belangenafweging die wij hebben gemaakt:

De milieuzone heeft betrekking op de vervuilende wagens. In de praktijk zijn dit niet de vrachtwagens van de leveranciers die de binnenstad komen bevoorraden.

De school wordt tijdens reguliere openingstijden bevoorraden. Dit zijn niet de momenten dat de parkeergarage vol benut wordt. Het is daarom niet de verwachting dat de leveranciers-uitgang zal van het schoolterrein zal leiden verkeersgevaarlijke situaties, temeer omdat het om nog geen vrachtwagen per uur gaat.

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 30 maart 2017, let wel op, wij hebben besloten dat meteen gebruik mag worden gemaakt van de vergunning.

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

In het algemeen geldt dat de vergunning pas in werking treedt op de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen. In dit geval vinden wij het nodig dat de vergunning gelijk na de bekendmaking in werking treedt. Scholen zijn gebonden aan lesjaren die grofweg lopen van augustus tot juli. Vanaf schooljaar 2018 – 2019 moet deze school in werking zijn voor al haar leerlingen. Contracten voor andere gebouwen op andere locaties lopen dan af. Omdat in de voorbereiding grote problemen zijn geweest met de eerste architect van dit plan, heeft de planvorming ernstige vertraging opgelopen. Om op tijd klaar te zijn voor het lesjaar 2018, moet zo snel mogelijk met de werkzaamheden worden begonnen.

Toestemmingen en voorzieningen

U heeft tevens middels het aanvraagformulier omgevingsvergunning een melding voor in het kader van het Activiteitenbesluit artikel 8.19 of 8.40 gedaan. Deze melding is in behandeling bij de afdeling Milieu. Zij zullen deze melding separaat afhandelen. Het is mogelijk dat bij de afhandeling van de melding voorschriften gesteld worden die niet in deze omgevingsvergunning opgenomen zijn

Voor het maken van een in/uitritconstructie dient nog een vergunning te worden aangevraagd. Hierbij dient ook de aanpassing in de muur meegenomen te worden.

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.breda.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 ons besluit? Dan kunt u terecht bij uw contactpersoon, dhr. M.F. Terpelle. U bereikt hem op maandag t/m vrijdag van 09.00 tot 12.00 uur en van 14.00 tot 16.00 uur op telefoonnummer (076) 529 90 23 of via e-mail: mf.terpelle@breda.nl. Houdt u het registratienummer van de aanvraag bij de hand. Dat is 2016/1342.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders

Beleidsadviseur A
M.F. Terpelle

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.



Ter inzending:

- Formulier "kennisgeving aanvang bouw"
- Formulier "kennisgeving gereedmelding bouw"

KENNISGEVING VAN AANVANG BOUW

Als vergunninghouder bent u op grond van het bouwbesluit (art 1.25) verplicht om de start van de bouwwerkzaamheden waarvoor vergunning is verleend schriftelijk te melden bij de gemeente. Deze kennisgeving dient minimaal twee werkdagen voorafgaande aan de feitelijke aanvang van de werkzaamheden te worden gedaan.

Daarnaast zijn er in de vergunning mogelijk nog voorwaarden opgenomen over aanvullende gegevens, welke nog moeten worden ingediend alvorens met de werkzaamheden feitelijk mag worden gestart.

Wij adviseren u hier zorgvuldig naar te kijken.

Voor bovenbedoelde kennisgeving aanvang bouw, kunt u gebruik maken van dit formulier.

Wij verzoeken u dan ook om dit formulier tijdig geheel ingevuld te retourneren.

U kunt dit doen door het formulier te scannen en verzenden naar: TenH@breda.nl.

Indien scannen en mailen niet mogelijk is, dan kunt u het formulier retourneren aan:

Gemeente Breda
Dienstverlening Afd.ABR
Postbus 90156
4800 RH Breda

Betreft het herbestemmen en renovatie van het pand, vergunning verleend d.d. (plannr: 2016/1342).

A: Ik zie af van het uitvoeren van de verleende vergunning:

Datum:

B: Met de werkzaamheden op het adres Fellenoordstraat 93 D D Breda wordt begonnen op:

Datum:

C: Vergunninghouder:

Naam vergunninghouder: Stichting Katholiek Ondernemersonderwijs

Adres: Dr. Ahausstraat 1 5042 EK Tilburg

Telefonisch bereikbaar:

E-mail adres:

D: De bouwkundige werkzaamheden worden uitgevoerd door:

o Vergunninghouder zelf / in eigen beheer.

o Aannemer:

naam:

adres:

telefoon:

e-mail:

Gegevens aub aanvullen/corrigeren.

Handtekening:



KENNISGEVING-VERKLARING GEREEDMELDING BOUW

Als vergunninghouder bent u op grond van het bouwbesluit (art 1.25) verplicht om de beëindiging van de bouwwerkzaamheden, waarvoor de vergunning voor het bouwen is verleend, schriftelijk bij de gemeente te melden.

Deze kennisgeving-verklaring dient uiterlijk op de eerste werkdag na beëindiging van de bouwwerkzaamheden te worden ingediend.

Indien deze kennisgeving-verklaring niet is gedaan mag het bouwwerk, waarvoor de vergunning voor het bouwen is verleend, niet in gebruik worden genomen of gegeven.

Voor bovenbedoelde kennisgeving-verklaring gereedmelding bouw, kunt u gebruik maken van dit formulier.

Wij verzoeken u dan ook om dit formulier tijdig geheel ingevuld te retourneren.

U kunt dit doen door het formulier te scannen en verzenden naar: TenH@breda.nl.

Indien scannen en mailen niet mogelijk is, dan kunt u het formulier ingevuld retourneren aan:

Gemeente Breda
Dienstverlening Afd.ABR
Postbus 90156
4800 RH Breda

Betreft het herbestemmen en renovatie van het pand, vergunning verleend d.d. (plannr: 2016/1342).

A: De werkzaamheden op het adres Fellenoordstraat 93 D D Breda zijn gereed op:

Datum:

B: Vergunninghouder:

Naam vergunninghouder: Stichting Katholiek Ondernemersonderwijs

Adres: Dr. Ahausstraat 1 5042 EK Tilburg

Telefonisch bereikbaar:

E-mail adres:

C: De bouwkundige werkzaamheden zijn uitgevoerd door:

o Vergunninghouder zelf / in eigen beheer.

o Aannemer:

naam:

adres:

telefoon:

e-mail:

Gegevens aub aanvullen/corrigeren.

Hierbij verklaar ik dat er conform de vergunning is gebouwd (handtekening),