



Uw brief

Datum
7 september 2018

Ons kenmerk
2017/2543

Onderwerp
Ontwerp besluit omgevingsvergunning
BAG-ID: 0758100000007709

Informatie
www.breda.nl/contact
14 076

Bijlagen
-

Geachte heer/mevrouw,

Uw aanvraag

Op 22 september 2017 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een herbestemming van een kweekschool/klooster naar appartementen op de locatie Dr. Jan IngenHouszplein 2 Breda kadastraal bekend als gemeente Breda, sectie E, nummer 8413. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer 2017/2543.

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

De procedure

Wij voeren 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;
- 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). Uw aanvraag voldoet aan de vereisten.

Tevens hebben wij de op 21 februari, 3 mei, 17 juli en 27 augustus 2018 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 6.1 tot en met 6.5 van het Bor). Wij stuurden uw aanvraag voor advies naar de volgende instanties/bestuursorganen:

- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
- Commissie Ruimtelijke Kwaliteit met betrekking tot welstand en monumenten.

De adviezen

Wij ontvingen de volgende adviezen:

- Advies Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed d.d. 22-12-2017;
- Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit met betrekking tot welstand en monumenten d.d. 17-10-2017, 06-03-2018 en 14-08-2018.

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 "Tuinzicht – Westerpark" van toepassing is.
- 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 in de reeds verleende omgevingsvergunning "herbestemming van de voormalige Franciscus kweekschool op de locatie Dr. Jan Ingen Houszplein 22017/3092" d.d. 11 januari 2018 is er geen grond voor weigering van de omgevingsvergunning.
- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 17 oktober 2017, 6 maart 2018 en 14 augustus 2018 haar advies over het bouwplan gegeven. Het advies van 14 augustus 2018 betreft een positief advies onder voorwaarden. Wij hebben dit advies overgenomen en zijn dan ook van mening dat uw aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand. De in het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gegeven voorwaarden, zijn onder de activiteit 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten, een monument onderhouden, restaureren of veranderen' verbonden aan dit besluit.
- 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:

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;

- 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):
 - Definitief funderingsadvies aan de hand van de nog te maken sonderingen en gekozen funderingstype;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de funderingsconstructie, inclusief detaillering en wapening;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de betonconstructie- onderdelen, inclusief detaillering en wapening;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de prefab betonconstructie- onderdelen, inclusief detaillering en wapening;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de prefab systeemvloeren, inclusief detaillering, schijfwerking t.b.v. stabiliteit en wapening;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de staalconstructies, inclusief detaillering;
 - Detailberekeningen en werkplaatstekeningen van de staalconstructie;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van alle verbindingen tussen verschillende constructieonderdelen;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de metselwerk- ondersteuning, inclusief detaillering;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de stalen dak- en wandplaten, inclusief detaillering. Deze onderdelen dienen te worden uitgevoerd, berekend en getekend conform de kwaliteitsrichtlijn "metalen gevels en daken 2010" van de MDG (Vereniging Toeleveranciers metalen dak- en Gevelmaterialen);
 - Detailberekeningen en tekeningen van alle overige constructie onderdelen;
 - Definitieve berekeningen van de stabiliteitsvoorzieningen, inclusief detaillering;
 - Definitieve berekeningen en tekeningen van de wateraccumulatie van de dakconstructie inclusief de detaillering van de overstortvoorzieningen;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de vloerafscheidingen (leuningen, relingen e.d.), inclusief detaillering.

Bouwkundige voorschriften

- De geluidwering van de woningen dient te voldoen aan de NEN 5077. U toont aan de hand van geluidsmetingen aan, vastgelegd in een rapport, dat u voldoet aan de gestelde eisen (afdelingen 3.1 en 3.5 van het Bouwbesluit 2012) met betrekking tot de gevelisolatie en de woningscheidende constructies. Uiterlijk 2 weken voor de oplevering van de woningen levert u dit rapport in 2-voud in.

Voorschriften Brandveiligheid

onder navolgende voorwaarden akkoord :

Dubbele deur-/kozijnconstructie(s):

- de stroken spiegelraadglas dienen te worden vervangen door brandwerende beglazing met een aantoonbare brandwerendheid van 30 minuten (EW30);
- Het bovenpanelen dienen thermisch geïsoleerd te worden met een steenwol vulling met een soortelijke massa van 150 kg/m³;

Woningtoegangsdeuren

Een nadere bouwtechnische uitwerking van toe te passen brandwerende deur-/raam-/kozijnconstructies bestaande uit specificaties en onderliggende test- en classificatierapporten van toe te passen deur-/kozijncombinaties in combinatie met plattegrond- en detailtekeningen dienen nog overlegd te worden.



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 www.omgevingsloket.nl te uploaden. U kunt uw gegevens bij uw aanvraag toevoegen onder uw bestaande registratienummer. Dit is nummer: .

U mag overigens pas beginnen met deze handelingen na toestemming van de afdeling Vergunningen en Voorzieningen.

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 Dr. Jan Ingenhouszplein 2 Breda, is in het monumentenregister als bedoeld in artikel 6 van de Monumentenwet 1988 d.d. 22 augustus 2002 onder nummer 519011 ingeschreven als aangewezen, beschermd monument met de daaraan gekoppelde redengevende omschrijving.

Deze luidt als volgt:

Inleiding

Voormalige KWEEKSCHOOL annex KLOOSTER/INTERNAAT "St. Franciscus". Nu Hogeschool West-Brabant. Ontwerp van de Bredase architect Jacq. van Groenendael. De architect is bij zijn ontwerp geïnspireerd door de kweekschool Oud Vroenhoven van de Broeders van Maastricht. Het object is gebouwd tussen 1917 en 1958 door de onderwijscongregatie "de Broeders van Huijbergen". De kweekschool is oorspronkelijk opgericht in 1902 in Bergen op Zoom. Het klooster en internaat zijn rond 1965 gesloten. In het geheel zijn vier onderdelen te onderscheiden: het hoofdgebouw uit 1917, hierachter de kapel uit 1923, de rechterzijvleugel uit 1931 en de linkerzijvleugel uit 1958. Zuidwestelijk van het geheel ligt vrijliggend op hetzelfde terrein de aula uit 1955, die niet tot de bescherming behoort.

Het object is gebouwd op een gedeelte van de in ca. 1880 vrijgekomen gronden van een weggebroken lunet van de vesting van de stad. Het trapeziumvormige perceel heeft drie zijden aan de openbare weg: het hoofdgebouw met zijn voorgevel aan het Dr. Jan Ingenhouszplein, de linkervleugel met zijn voorgevel aan de Oranjeboomstraat en de rechtervleugel met gevel aan de Vestkant.

Het hoofdgebouw met aangebouwde zijvleugels vormt een U-vormige plattegrond met centraal op het tussenliggende schoolplein de kapel. De gebouwen aan de straat bestaan uit drie bouwlagen. In de bovenste twee bevinden zich de representatieve ruimten: leslokalen, studiezalen en administratie. Oorspronkelijk ook de refter, dormitorium en bibliotheek. De onderste bouwlaag, het souterrain, heeft een lage verdiepingshoogte; hierin bevinden zich de dienstruimten: kelders, magazijnen en oorspronkelijk de keuken. Aan de kant van de Vestingstraat staat op het schoolplein een dubbele rij lindebomen. Op het schoolplein zelf staan enige esdoorns, alle uit de bouwtijd.

Omschrijving

Het hoofdgebouw uit 1917 is langgerekt en enigszins geknikt in de plattegrond. Het bevat drie bouwlagen onder schilddak voorzien van plat. Het dak is belegd met de grijze Friese pan.

Centraal in een drie traveeën brede risaliet de ingangspartij met door een kruis bekroonde tuitgevel. Hierachter het trappenhuis onder een zadeldak met nok loodrecht op het plein. In een nis in de top van de risaliet een natuurstenen beeld van de patroonheilige van de kweekschool staande op console en zuil bekroond door baldakijn. Links van de ingangspartij twaalf en rechts negen raamtraveeën. De hoofdingang, in een portiek op de beléage, is bereikbaar via een uitgebouwd hardstenen bordes en dubbele trap met balustrade.



Het opgaande werk bestaat uit rode baksteen gemetseld in kruisverband met fries en sierwerk in geveltop afgewisseld door gele baksteen voor de horizontale banden en rondbogen boven de vensters. Basement en muuropeningen hebben een profielstenen aanzetrand. De muuropeningen in de ingangsrisaliet zijn bovendien voorzien van natuurstenen aanzet- en sluitstenen. De muuropeningen op de verdiepingen bevatten kruisvensters met zesruits roedenramen en in het souterrain segmentboogvensters met tussenstijl en zesruits roedenramen. Gedeeltelijk zijn deze laatste vensters, op het schoolplein, nog voorzien van smeedijzeren diefijzers. Verder zijn aan de achterkant op de verdieping enige kruisvensters vervangen. Alle vensters hebben bewerkte hardstenen onderdorpels. In het dak houten kapellen met tussenstijl en achtruits roedenramen onder zadeldak met overstek, windveren en pironbekroning. Rond de daken houten baggoten op gestoken gootklossen voorzien van geschulpte boeiboorden van zink.

Het interieur heeft gepleisterde plafonds en wanden. De vloerconstructies zijn van beton met een afwerking van meerkleurige dubbelhard gebakken tegels in diverse patronen. Muuropeningen met randen van schoonmetselwerk. In gangen, hal en trappenhuis een lambrizing van tegelwerk met afgeronde hoeken en geblokte rand en hardstenen vensterbanken en plinten. De hal heeft een dubbele monumentale hardstenen trap met tussenbordessen en smeedwerk balusters, balustrade en houten leuning met wrong.

Tussen hal met trappenhuis en gangen bevinden zich rondboogvormige muuropeningen voorzien van dubbele deuren. Boven de hoofdingang in de hal een gepolychromeerd tableau met H. Hartbeeld in bas-reliëf met een rand van tegelmozaïek. In de hal bronzen luidklok op een smeedijzeren klokkenstoel. Houtwerk voor deuren, kasten, kozijnen en architraven rijk bewerkt met onder andere snijwerk in vroege Art Décostijl.

Het hoofdgebouw werd drie maal uitgebreid. In 1923 werd de kapel gebouwd in Neo-Romaanse stijl. De inzegening geschiedde door Mgr. P. Hopmans. De kapel heeft een schip van drie traveeën en bevat twee bouwlagen. De eigenlijke kapel, die nu in gebruik is als bibliotheek, ligt in de bovenste bouwlaag. De onderste wordt gebruikt als kantine. De kapel heeft een kruisvormige plattegrond met een halfronde absis onder respectievelijk zadeldaken en torendak bekroond door smeedijzeren kruisen. Aan beide zijden tussen transept en koor een vierkante uitbouw van sacristie en berging onder tentdak. Ernaast aan een kant een achzijdige traptoren met torendak. Op de daken natuurstenen leien. Opengewerkte vieringtoren op twaalf staanders met koperen helmdak en kruis. Het opgaande werk bestaat uit rode baksteen gemetseld in kruisverband. Siermetselwerk in boogfries onder goot en plint met rand van profielstenen.

Muuropeningen met tweedelig venster in het schip en driedelig in de transeptarmen. Hierin gekleurd glas-in-lood in Art Décostijl.

Het interieur van de kapel heeft een onderbouw in schoon metselwerk en een bovenbouw in stucwerk met gemetselde kruisgewelven van gele baksteen en gordelbogen in rode baksteen.

Verder gehakte aanzetstenen voor de bogen van kalksteen met florale motieven. Voegwerk in twee kleuren: grijs voor de draagconstructies en wit voor de vlakvullingen. De kapel heeft een ingangstravee in de hal van het hoofdgebouw, die eveneens voorzien is van gemetselde kruisgewelven in gele baksteen. Het gewelf wordt gedragen door granieten zuilen voorzien van een kalkstenen kapiteel met florale motieven en basement. Aan de muur in de kapel vier beelden op sokkel voorstellende: Christus en de H.H. Maria, Theresia en Franciscus. Bij de ingang twee beelden op sokkel voorstellende Christus en de H. Tarcisius. Het houtwerk voor kozijnen, architraven, deuren en biechtstoelen is voorzien van snijwerk. Het stenen altaar en de communiebank uit het atelier van Custers (Eindhoven) en de banken van de gebroeders Rombouts (Rijsbergen) liggen opgeslagen. In de kapel een losstaand St. Annabeeld met kind. Vermoedelijk afkomstig van de tegenover gelegen kloosterschool "St. Anna" aan de Haagweg 21.

De rechterzijvleugel uit 1931 heeft dezelfde architectuur en hetzelfde materiaalgebruik als het hoofdgebouw. De vleugel, die onder een hoek ligt tegen de oostkop van de hoofdbouw, heeft een rechthoekige plattegrond met een grootte van drie bij negen traveeën. Hij bevat drie bouwlagen onder zadeldak en tuitgevel aan het plein. De vleugel heeft een eigen trappenhuis met granito trappen en bordes, die aan één kant in de muur zijn ingeklemd. Smeedijzeren traphek in Art Décostijl. De linkerzijvleugel uit 1958 heeft dezelfde architectuur en materiaalgebruik als het hoofdgebouw. De vleugel, die onder een hoek ligt tegen de westkop van de hoofdbouw, heeft in hoofdzaak een rechthoekige plattegrond met aan de kant van het Dr. Jan Ingenhouszplein een gerende gevel. De vleugel is drie traveeën breed en acht lang. De muuropeningen op de bovenste verdieping hebben hier in plaats van een rondboog een rechte hardstenen latei. Ook deze vleugel heeft een eigen trappenhuis met granito trappen en bordes.



Waardering

De voormalige kweekschool annex klooster/internaat is van algemeen belang. Het gebouw heeft cultuurhistorische waarden: het is van belang als bijzondere uitdrukking van de culturele en geestelijke ontwikkeling van het katholiek onderwijs; het is van belang als bijzondere uitdrukking van de typologische ontwikkeling van het katholieke internaat. Het object heeft architectuurhistorische waarden: het is van bijzonder belang als representatief voorbeeld van het oeuvre van de Bredase architect Jacq. van Groenendael. Ensemblewaarden: het object heeft bijzondere betekenis wegens de situering, verbonden met de ontmanteling van de vestingstad. Gaafheid/herkenbaarheid: het object is van belang wegens de architectonische gaafheid van het exterieur.

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

Het monument betreft een voormalige rooms-katholieke kweekschool, bestaande uit drie vleugels in een brede U-vorm en een hierachter gelegen kapel, gebouwd in vier fasen naar ontwerp van Jacq. van Groenendael (hoofd vleugel (1916-17), kapel (1923) en rechter vleugel (1931) en J.M.Hurks (linker vleugel, 1958). Op de verdiepingen bevinden zich de leslokalen en het gebouw was verder voorzien van ruimten ten behoeve van een internaat en klooster. De lokalen worden ontsloten door lange gangen die in verbinding staan met het centraal gelegen trappenhuis, de hoofdentree en de in dezelfde as gelegen kapel. De gangen, het monumentale trappenhuis en de kapel hebben nog in hoge mate hun oorspronkelijke opzet en afwerking.

In de aanvraag wordt voorgesteld op de beide verdiepingen en in de kap appartementen te realiseren. De woningen worden ingepast binnen de hoofdstructuur van de voormalige leslokalen en de kapruimte en het plan omvat verder ondergeschikte wijzigingen in de indeling, constructieve aanpassingen ten behoeve van het maken van entresols in de woningen, het toevoegen van dakkapellen en alle voor de nieuwe functie overig vereiste bouwkundige werkzaamheden.

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 22 december 2017 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:

Advies

Positief over het plan voor herbestemming van het monument, waarbij ik een voorbehoud maak ten aanzien van het ontwerp van het toe te voegen liftvolume en het maken van een vloer in de kapel. Ten aanzien van deze onderdelen adviseer ik vooralsnog negatief.

Het plan

Aan u wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor de volgende activiteiten. De herbestemming van het voormalige onderwijsgebouw tot o.a. woningen.

Motivering

Gelet op het monument en de ingreep heb ik de volgende aspecten meegewogen:

- *De registeromschrijving van bovengenoemd rijksmonument (www.monumentenregister.cultureelerfgoed.nl)*
- *Bouwkundige/bouwhistorische aspecten*
- *Architectuurhistorische/architectonische aspecten*
- *Ruimtelijke/stedenbouwkundige aspecten*
- *Functie/herbestemming/bestemmingplan*

Op grond hiervan beoordeel ik het plan als volgt.

Over de hoofdopzet van het plan ben ik positief. De woningen kunnen worden ingepast met behoud van belangrijke monumentale waarden. Ten aanzien van de volgende planonderdelen maak ik echter een voorbehoud en adviseer ik u het plan (gewijzigd) uit te laten werken.

Er wordt een lift gesitueerd aan de achtergevel in de hoek tussen twee vleugels. Uit overleg met uw gemeente blijkt dat een in pandige oplossing niet mogelijk is. Hoewel ik mij kan vinden in de gekozen positie van de lift, stel ik ook vast dat het ingediende ontwerp of de wijze waarop het gerepresenteerd



wordt in de aanvraag, zorgt voor een onderbreking in de architectuur van de vleugels. Een transparante uitvoering van de omhulling en een zorgvuldige op het bestaande monument afgestemde opbouw en geleding kunnen ertoe bijdragen dat de samenhang tussen de achtergevels beter beleefbaar blijft. Overige aandachtspunten voor de uitwerking zijn het beperken van de hoogte van het volume en de vormgeving van de aansluiting op het gebouw. Omdat doorsneden over dit deel van het plan ontbreken is het ontwerp niet volledig te beoordelen.

Bij het inpassen van de woningen is de indruk dat in principe alle monumentale onderdelen zoals de gangenstructuur, de afwerking van gangen, de indeling van gangwanden en andere elementen behouden blijven, al is op onderdelen de impact van het plan nog niet goed te beoordelen omdat een werkschrijving ontbreekt en slechts beperkt doorsneden in de aanvraag zijn gevoegd. Wat betreft de constructieve uitwerking van de entresols, is de uiteindelijke wijze van bevestiging nog onvoldoende uit het plan op te maken. Uw nadere aandacht is hier gewenst.

Aanpassingen aan de kapel zoals het beperkt realiseren van aanvullende vloerniveau's acht ik mogelijk, maar ten aanzien van het aanbrengen van een vloer zoals in de huidige tekening is aangegeven kan nog niet positief worden geadviseerd. Zoals al in het vooroverleg is aangegeven grijpt dit sterk in op de ruimtewerking van de kapel. Ik adviseer u over de herbestemming van de kapel graag nader op basis van een meer concreet programma. Behalve op de ruimtewerking van de kapel, kan ook worden gewezen op het belang van het behoud van de interne samenhang tussen hoofdentree, trappenhuis en de kapel als uitgangspunt bij het maken van een ontwikkelplan voor de kapel.

- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstand en Monumenten) heeft op 17 oktober 2017 het plan beoordeeld en een advies gegeven. Dit luidt als volgt:
De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 17-10-2017 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 om een nadere uitwerking vraagt.

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 is van mening dat het plan nader uitgewerkt dient te worden. Zij komt tot deze aanhouding op grond van de volgende overwegingen.

De commissie wenst meer inzicht in de bouwhistorie en is van mening dat de bouwhistorische verkenning niet op alle punten voldoende en volledig inzichtelijk is. Gezien de omvang van het project wordt het verrichten van een bouwhistorische opname conform de richtlijnen met volledige onderbouwing van het waardeoordeel geadviseerd. De indeling van de appartementen, de toevoeging van de dakkapellen en de entresolvloer in de kapel zijn denkbaar, uitwerking dient nader te worden gedetailleerd. De detaillering zal tijdens volgende CRK worden besproken. De commissie adviseert de lift intern in het plan op te nemen, zodat geen aanbouw benodigd is.

- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstand en Monumenten) heeft op 6 maart 2018 het plan beoordeeld en een advies gegeven. Dit luidt als volgt:
De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 06-03-2018 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 onder voorwaarde(n) 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 onder voorwaarde(n) instemmen met het doorlaten van dit plan tot de vergunningverlening op basis van de Monumentenwet, respectievelijk de Erfgoedverordening Breda 2011.

De voorwaarde(n) betreffen:



Hoofdgebouw

De trap souterrain naar begane grond komt te vervallen. De commissie stelt voor om de materialen van de oude trap te hergebruiken.

Balustrade/hekwerk

Voorstel: deur verplaatsen zodat de balustrade kan blijven zitten en de wand achter de balustrade geplaatst kan worden. Hierdoor blijft de structuur en de detaillering van het trappenhuis afleesbaar.

Gangbeeld en toegangsdeuren

Voor de commissie is het momenteel niet duidelijk welke deuren een monumentale waarde hebben. De commissie heeft twijfels over het brandwerend kunnen maken van de bestaande deuren. Daarbij verwacht de commissie ook teveel schade aan de deuren als de brandwerende beplating wordt aangebracht. De commissie verwacht een voorstel waarin een eenduidig beeld van de gangdeuren wordt gegeven dat geënt is op de bestaande deuren en dat goedgekeurd is door de brandweer om op die manier zekerheid te hebben over de haalbaarheid tijdens de uitvoeringsfase.

Indien er nieuwe deuren geplaatst gaan worden stelt de commissie voor de bestaande deuren te documenteren en op te slaan in het gebouw.

Entree, bellentableau en postvakken

De tekeningen geven onvoldoende inzicht over hoeveel postvakken en bellentableaus gaan passen op de voorgestelde positie, dit kan tot gevolg hebben dat er afbreuk wordt gedaan aan de beeldkwaliteit.

Detailleren dakkapellen

De dakkapellen die enkele jaren geleden zijn toegevoegd dienen als voorbeeld voor de nieuw te plaatsen dakkapellen. De detaillering aan de buitenzijde is gelijk gebleven in de vorige fase.

Schoolkasten

De commissie stelt de vraag of de schoolkasten hergebruikt danwel behouden kunnen worden.

- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstand en Monumenten) heeft op 14 augustus 2018 het plan beoordeeld en een advies gegeven. Dit luidt als volgt:
In aanwezigheid van mw. I. Grootzwagers

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 14-08-2018 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 onder voorwaarden kan voldoen aan redelijke eisen van welstand en brengt derhalve een positief advies onder voorwaarden uit.

De voorwaarden betreffen dat:

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 onder voorwaarde(n) instemmen met het doorlaten van dit plan tot de vergunningverlening op basis van de Monumentenwet, respectievelijk de Erfgoedverordening Breda 2011.

Toegangsdeuren begane grond t/m de tweede verdieping.

Variant 3 met profilering is akkoord. De commissie adviseert te kijken naar de context van het interieur: de samenhang tussen de wand- en vloerafwerkingen en de deurprofielen.

Toegangsdeuren derde verdieping: deze zijn niet origineel. De commissie adviseert één type deur te kiezen, dat soberder mag zijn dan op de onderliggende etages.

Dakdoorvoeren

Deze zijn gesitueerd boven de schachten. De kleur dient aan de dakbedekking aangepast te worden. De maatvoering dient exact op tekening aangegeven te worden.



Wanden

Er worden zoveel mogelijk wanden behouden. Daar waar de wanden worden verwijderd blijft de hoofdstructuur zichtbaar, door het laten staan van penanten en liggers.

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: De omschrijving onder "*Beschrijving van de wijzigingen aan het monument waarin de aanvraag voorziet.*" geeft inzicht, waar het plan in voorziet. Ter voorkoming van leegstand, zal de voormalige kweekschool door middel van een duurzame herbestemming worden geëxploiteerd.
- Belang monument: Een duurzame herbestemming tot een structureel nieuwe functie is noodzakelijk om een economische drager te creëren en daarmee het monumentale gebouw veilig te stellen. Daarbij is het van belang dat de monumentale waarden, zo veel als mogelijk, uitgangspunt zijn voor de herbestemming. Dit met als doel: instandhouding van het monument.

Overwegingen

ALGEMEEN

Wij zijn van mening dat de voormalige kweekschool annex klooster / internaat "St. Franciscus", na het verdwijnen van de schoolfunctie, alleen een toekomst kan worden gegeven als deze duurzaam kan worden getransformeerd en daarmee een economische drager krijgt dat dient als waarborg voor instandhouding van het monument. Naar ons oordeel is een woonfunctie, om meerdere redenen, zeer voorstelbaar als economische drager.

- Het complex is in hoofdlijnen geschikt voor het herbestemmen tot wonen;
- Wonen is een duurzame functie, waardoor er geen verwachting bestaat dat over tien of twintig jaar de kweekschool opnieuw zal moeten worden getransformeerd;
- Doordat er sprake is van meerdere gebruikers van het complex, is er meer controle op het behoud van de monumentale waarden.

Bouwhistorische verkenning

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit d.d. 17-10-2017 wenste meer inzicht in de bouwhistorie. Door middel van het weerleggen van beeldmateriaal en waarderingsplattegronden in een hogere kwaliteit, is de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit tijdens de vergunningsprocedure op de hoogte gesteld van de bouwhistorie en bijbehorende waardering. Daarmee werd het mogelijk om het plan volledig te beoordelen.

EXTERIEUR

In dit onderdeel wordt specifiek gereageerd op de exterieur-wijzigingen die aan de orde zijn.

Liftschacht

In het eerste plan was een liftschacht ter plaatse van de entree aan de achterzijde tussen de hoofdvleugel en de linker vleugel opgenomen. Onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap d.d. 22-12-2017 en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit d.d. 17-10-2017 refereren hiernaar. In de bouwhistorische verkenning d.d. 06-07-2018 is de bouwmassa van de entree aan de achterzijde als zijnde hoog-monumentaal beoordeeld. Conform het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit d.d. 17-10-2017 is de lift toch intern gesitueerd. De opmerkingen en het daarmee samenhangende negatieve advies voor dit onderdeel van onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap d.d. 22-12-2017 zijn daarmee komen te vervallen. Door het intern integreren van de lift, blijft het volume van de entree met luifel aan de achterzijde tussen de hoofdvleugel en de linker vleugel entree volledig herkenbaar. Daarnaast wordt met het intern plaatsen van de lift, geen inbreuk gedaan aan andere monumentale waarde. Wij zijn dan ook van mening dat dit de meest optimale oplossing is, waarmee recht wordt gedaan aan het monument.

Entree, bellentableau en postvakken

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit d.d. 06-03-2018 informeert naar de uitwerking van de postvakken en bellentableaus op de voorgestelde positie, daar deze in eerste instantie waren gesitueerd in de hoofdentree van de hoofdvleugel. Op de nieuwe tekeningen is aangegeven dat de postkasten en bellentableau's worden geplaatst op stalen frames op het voorterrein los van het gebouw. Wij zijn van mening dat hiermee een passende en uitermate reversibele oplossing is gevonden.



Dakkapellen

In het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit d.d. 17-10-2017 wordt aangegeven dat de dakkapellen nader dienen te worden gedetailleerd om deze volledig te kunnen beoordelen. De detaillering is daarop door de aanvrager toegevoegd, deze is gelijk aan de detaillering van de reeds aanwezige dakkapellen. De dakkapellen zijn benodigd om de nieuwe functie mogelijk te maken, gezien hierachter verblijfsruimten van de appartementen worden gesitueerd. Op de rechterzijvleugel van de hoofd vleugel zijn in het verleden al aan de voor- en achterzijde dakkapellen toegevoegd. Wij zijn van mening dat de gewenste reeks nieuw toe te voegen dakkapellen hierop zorgvuldig aansluit en er een minimale inbreuk wordt gedaan aan monumentale waarden.

Dakdoorvoeren en kanalen op het dak

Conform de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit d.d. 14-08-2018, zijn wij van mening dat de dakdoorvoeren en kanalen op het dak noodzakelijk zijn om de nieuwe functie te kunnen realiseren. Vanaf het voorliggende plein zal deze toevoeging wel waarneembaar zijn. Daardoor verbinden wij, conform het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit d.d. 14-08-2018, aan dit besluit de voorwaarde, dat de kleur van de kanalen dient te worden aangepast aan de kleur van de dakbedekking. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit adviseert tevens de maatvoering ten opzichte van het dak vast te laten stellen. In de 3D impressies van de dakdoorvoeren d.d. 14-08-2018 wordt deze maatvoering weergegeven en daarom zijn wij van mening dat dit hiermee voldoende is vastgelegd.

INTERIEUR

In dit onderdeel wordt specifiek gereageerd op de interieur-wijzigingen die aan de orde zijn. Er is in de planvorming ingezet op maximaal behoud van de nog aanwezige interieurelementen. In het plan zijn expliciet de interieurelementen benoemd, die zullen worden behouden. Wij zijn dan ook van mening dat behoud van de interieurelementen daarmee voldoende is gewaarborgd. Tevens zijn wij van mening dat het noodzakelijk is in te stemmen met enige wijzigingen in het interieur om de functiewijziging praktisch mogelijk te maken.

Het maken van een vloer in de kapel

Dit onderdeel is achterwege gelaten in dit besluit. De opmerkingen en het negatieve advies op dit onderdeel van onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap d.d. 22-12-2017 en de opmerking van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit d.d. 17-10-2017 zijn daarmee dan ook komen te vervallen. Wel wordt geadviseerd de afgegeven adviezen mee te nemen bij de uitwerking van het definitief plan voor de kapel.

Trap souterrain begane grond

Conform het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit d.d. 17-10-2017, is op de tekeningen opgenomen 'composiet treden, stootborden en metalen balustrade van de te slopen bestaande trap in hetzelfde appartement her te gebruiken'. Ons inziens wordt hiermee maximaal ingezet op behoud van zoveel mogelijk monumentaal waardevol materiaal passend binnen de nieuwe functie.

Balustrade

Ter plaatse van het trappenhuis tussen stramien R-B en R-C is de woningscheidende wand van de balustrade van de trap af verplaatst, waarmee de balustrade in het trappenhuis zichtbaar blijft. Voor deze oplossing wordt de entreedeur van de woning verplaatst. Ons inziens weegt het afleesbaar blijven van de structuur, kwaliteit en detaillering van het trappenhuis zwaarder dan het verplaatsen van een enkele deur. Daarmee kunnen wij, gelijk de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit d.d. 06-03-2018, instemmen met deze oplossing.

Gangbeeld en toegangsdeuren

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 06-03-2018 geïnformeerd welke deuren een monumentale waarde hebben. Dit omdat in de bouwhistorische verkenning d.d. 06-07-2017 veel deuren die aan weerszijden zijn bekleed als indifferent worden beoordeeld. De originele deur is echter achter de beplating nog aanwezig, waarmee dus ook de hoge monumentale waarde. Uit een inventarisatie ter plaatse op 27-03-2018, is gebleken dat er voldoende bestaande deuren aanwezig zijn om het gangbeeld te herstellen.

Een tweede vraag in deze was echter of de bestaande deuren brandwerend kunnen worden gemaakt en of dit niet teveel schade aanbrengt aan de bestaande deuren. In de beoordeling van Efectis d.d. 24-04-2018 wordt geadviseerd de huidige deuren te vervangen door deuren die kunnen voldoen aan de vereiste brandwerendheid. De bestaande vurenhouten kozijnen kunnen worden gehandhaafd, de aanslagbreedte moet echter wel worden vergroot. Conform het advies van de brandweer, sluiten wij ons hierbij aan, behoud van de bestaande deuren blijkt dus niet mogelijk te zijn. Daarom is in het restauratieplan d.d. 23-08-2018 dan ook opgenomen dat de te



vervangen deuren in hetzelfde complex dienen te worden hergebruikt dan wel te worden opgeslagen, gelijk is geadviseerd door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit d.d. 06-03-2018.

Voor het ontwerp van de nieuwe deuren zijn wij, gelijk de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, van mening dat 'Toegangsdeur versie 3 (profilering)' (zie Bijlage 34a) voor de toegangsdeuren van de woningen ter plaatse van de begane grond t/m de tweede verdieping het meeste recht doet aan het volledige beeld van de gangzones. De profilering hangt samen met de profilering van de bestaande deuren en geeft een duidelijke ruimtewerking. Door het achterwege blijven van het glas, blijft echter ook duidelijk zichtbaar dat het een nieuwe deur is. De uitvoering dient te worden uitgevoerd conform het restauratieplan d.d. 23-08-2018. De instandhouding van het originele gangbeeld, zoals aangegeven door onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, wordt hiermee voldoende gewaarborgd.

Omdat er op de derde verdieping geen gangzone aanwezig is met een afwerking gelijk de onderliggende etages, zijn wij hierbij, gelijk het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit d.d. 14-08-2018, van mening dat deze toegangsdeuren van de woningen soberder kunnen worden uitgevoerd dan de onderliggende etages. Wij zijn daarmee van mening dat in deze het voorstel van de vlakke deuren, zoals omschreven in het restauratieplan d.d. 23-08-2018 voldoet.

Wanden / schooldkasten

Op basis van de nader ingediende slooptekeningen, is het amoveren van positief dan wel hoog monumentaal gewaardeerde binnenwanden, uitgebreid aan de orde geweest, beoordeeld en heeft dit een flinke ontwikkeling doorstaan. Er zijn uitgebreide analyses uitgevoerd, waarbij de constructieve, bouwtechnische (on)mogelijkheden (zoals het geluidstechnische, installatietechnische aspect en de praktische indeling) van behoud van de bestaande wanden inzichtelijk zijn gemaakt. De analyse van de wanden is uitgesplitst in soorten, hieronder wordt per soort nog kort toegelicht, waarom bepaalde wanden niet kunnen worden behouden.

De wand op as R-F van de begane grond en de wanden op as L-G en R-H van de tweede verdieping, betreffen niet dragende binnenwanden. Constructief gezien is het niet haalbaar om de wanden L-G en R-H van de tweede verdieping te behouden. De wand op R-F zal wel worden behouden, daar deze is gesitueerd op de begane grond en het daarnaast maar een minimale wijziging geeft op de indeelbaarheid van de appartementen.

De wanden op as 4 en 12 van de eerste verdieping en de wand op as 20 van de tweede verdieping betreffen dragende binnenwanden. Als uitgangspunt in het ontwerp is besloten de gangzones vrij te houden van installaties, om dit resultaat te behouden dienen schachten te worden toegevoegd met een vastgestelde maat op één positie over alle verdiepingen. Gezien de minimale breedte van de appartementen is het in verband met de indeelbaarheid van de derde verdieping niet mogelijk de wanden op as 4 en 12 te behouden. Bij de wand op as 20 vormt dit geen probleem, waardoor deze zal worden behouden.

De wand op as 8 van de eerste verdieping en de kastenwanden op as 6 en 10 van de eerste verdieping zijn dermate breed, waardoor hier met de schachten hetzelfde probleem ontstaat als voorgaand is omschreven. Behoud van deze wanden is in verband met de indeelbaarheid van de derde verdieping niet mogelijk.

De wanden op as L-D van de begane grond, de wanden op as 5, 13, 23, R-G van de eerste verdieping en de wanden op as 5, 11, 21, 22, 23, 25 van de tweede verdieping, zijn niet te behouden, doordat deze in het midden van de appartementen zouden uitkomen. Zowel de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, als onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, maken hierop geen opmerking. Wij zijn dan ook van mening dat hiermee kan worden ingestemd, wanneer gelijk door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit d.d. 14-8-2018 is geadviseerd dat daar waar de wanden worden verwijderd, de hoofdstructuur zichtbaar dient te blijven, door het laten staan van de penanten en de liggers. Voor de wanden van as 5, 21 en 25 is dit niet aangegeven op de tekening, voor deze wanden wordt dit dan ook nog expliciet als voorwaarde aan dit besluit verbonden. Daar waar kastenwanden worden verwijderd, zullen conform het restauratieplan d.d. 23-08-2018 de architraven van de oude kastdeuren worden geplaatst tegen de nieuwe wanden, als referentie naar de kastenwanden.

Bovenstaande geeft weer dat er een inspanning is geleverd om zoveel mogelijk wanden te behouden. Het is echter niet mogelijk gebleken om alle wanden te behouden. Naar onze mening kan hier toch mee worden ingestemd, daar de essentie ook niet zozeer hangt op behoud van alle individuele delen maar ook om de beleving / het zichtbaar houden van de hoofdstructuur. Bovenstaande analyse resulteert daarmee in de volgende conclusie. Om de ontwikkelingen mogelijk te maken is het benodigd toestemming te verlenen de volgende monumentale positief dan wel hoog gewaardeerde wanden te verwijderen:

- Begane grond, de wand op as L-D;



- Eerste verdieping, de wanden op as 4, 5, 6, 8, 10, 12, 13, 23 en as R-G;
- Tweede verdieping, de wanden op as L-G en as 5, 11, 21, 22, 23, 25 en as R-H;

Onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap informeert nog naar de constructieve uitwerking van de entresols, daar de uiteindelijke wijze van bevestiging nog onvoldoende uit het plan was op te maken. Daar waar de wanden worden verwijderd, kan de constructie eenvoudig in de nieuwe wanden worden opgevangen. Daar waar de wanden worden behouden is een nadere constructie uitwerking uitgewerkt, waarbij plaatselijk opleggingen worden gecreëerd in de bestaande wanden. Ons inziens is dit een noodzakelijke constructieve ingreep om zowel de ontwikkeling van het pand te waarborgen als zoveel mogelijk wanden te behouden.

- Gelet op artikel 2.15 Wabo.
- Gelet op afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht.
- 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, dhr. F van der Honing, te bereiken op T (076) 529 32 97 of per mail f.van.der.honing@Breda.nl;
- 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;
- De kleur van de dakdoorvoeren en kanalen dient te worden aangepast aan de kleur van de dakbedekking;
- De wanden op as 5, 21 en 25 dienen zichtbaar te worden gehouden, door het laten staan van de penanten en de liggers;
- Het definitieve installatieplan dient ter beoordeling te worden voorgelegd.

Terinzagelegging

Het ontwerpbesluit is bekendgemaakt op www.officielebekendmakingen.nl (www.overheid.nl) met uw aanvraag en de bijlagen. Een ieder kon na de eerste dag van bekendmaking binnen een periode van zes weken een zienswijze of advies over de ontwerpbeschikking indienen bij de Gemeente Breda, Stadskantoor, Claudius Prinsenlaan 10, 4811 DJ Breda.

Wij ontvingen [aantal] zienswijzen.

Samenvatting zienswijzen

Hieronder vindt u een samenvatting van de zienswijzen:

1. [puntsgewijze samenvatting];

Onze reactie

Dit is onze reactie op de zienswijzen:

1. [reactie per punt];

Belangenafweging

Dit is de belangenafweging die wij hebben gemaakt:

Uitleg van de belangenafweging n.a.v. tegenstrijdige adviezen en/of negatieve adviezen en/of zienswijzen

Gewaarmerkte documenten

U ontvangt bij dit besluit een gewaarmerkte set tekeningen en stukken. Bekijk 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 datum.

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 achten wij het noodzakelijk dat de vergunning gelijk na de bekendmaking in werking treedt. Een gedeelte van het pand zal per 1 september 2019 in gebruik worden genomen waarbij de woningen gereed moeten zijn voor gebruik. Gezien de verwachte bouwtijd achten wij het daarom noodzakelijk dat er zo spoedig mogelijk gestart kan worden met de bouwwerkzaamheden.

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 www.officielebekendmakingen.nl (www.overheid.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 deze brief? Neemt u dan gerust contact op met uw contactpersoon mevr. W.M.A. Joosen. U bereikt haar op maandag t/m donderdag van 09.00 tot 12.00 uur en van 14.00 tot 16.00 uur op telefoonnummer (076) 529 35 12 of via e-mail: w.joosen@breda.nl.

Houdt u bij vragen het registratienummer bij de hand. Dit is nummer: 2017/2543.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Breda,
namens dezen,

W.M.A. Joosen
Beleidsadviseur A

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.

CONCEPT