

**Postadres**

Postbus 90156, 4800 RH Breda

Bezoekadres

Stadskantoor
Claudius Prinsenlaan 10

Uw brief

d.d. 14 december 2017

Datum**Ons kenmerk**

Z2017-000157

Onderwerp

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning
BAG-ID: 0758100000048772,
0758100000048769,
0758100000106572,
0758100000106605

Informatie

www.breda.nl/contact
14 076

Bijlagen

1 t/m 8

Geachte heer / mevrouw,

Uw aanvraag

Op 14 december 2017 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het renoveren en herbestemmen van het pand + achterhuis op de locatie Reigerstraat 8 -10 Breda kadastraal bekend als gemeente Breda, sectie A – nummers 08814, 08770 en 08774. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer Z2017-000157.

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

Geldigheid vergunning

Wij verlenen de vergunning voor onbepaalde tijd.



De procedure

Wij voerden de besluitvormingsprocedure uit volgens de 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;
- 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 31 januari 2018 verzocht de aanvraag aan te vullen. Op 13 maart 2018 hebben wij besloten uw aanvraag in behandeling te nemen. Uw aanvraag voldoet aan de vereisten.

Tevens hebben wij de op diverse data aanvullende danwel gewijzigde stukken ontvangen, al deze stukken zijn 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. 09-05-2018;
- Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit met betrekking tot welstand en monumenten d.d. 23-01-2018, 01-05-2018, 17-07-2018 en 18-09-2018;

Overwegingen en voorschriften

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 "Centrum – 1" met de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie" en Waarde - Beschermd Stadsgezicht".
- Het gewenste gebruik van de bouwwerken is in strijd met het bestemmingsplan omdat in artikel 4.1 onder a is bepaald dat op de begane grond horeca 1 is toegestaan en op de verdiepingen wonen waarbij het aantal woningen per verdieping niet meer dan één mag bedragen. Het plan voldoet hier niet aan, omdat op de begane grond Reigerstraat 10 een horeca 2 vestiging wordt gevraagd en een appartement wordt toegevoegd. Daarnaast wordt op de eerste verdieping van het pand Reigerstraat 8 en 10 de verdiepingen worden getransformeerd tot op de eerste verdieping 3 appartementen, op de tweede 4 en onder de kap 2 appartementen
- Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kunnen wij, als de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning verlenen met toepassing van de in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) aangewezen gevallen.
- Het gebruik van gronden en bouwwerken staat genoemd in artikel 4, lid 9 van bijlage II van het besluit omgevingsrecht.
- Wij zijn van mening dat wij medewerking kunnen verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan voor "Binnenstad" gezien de volgende motivering die wij hebben ontvangen van de afdeling Ruimte

Beleid

Horecabeleidsplan 2005



Het horecabeleid ligt vast in het 'Horecabeleidsplan 2005'. Het geeft een visie op de ontwikkelingsmogelijkheden van de horecabedrijfstak en bepaalt de randvoorwaarden aan aard en aantal van de horecavestigingen. Het horecabeleid stelt dat er twee sterke horecaclusters zijn: Grote Markt en Havermarkt. Gezien deze eenzijdige concentratie is in het horecabeleid opgenomen dat uitbreiding van het aantal horecagelegenheden niet wenselijk is, tenzij dat plaatsvindt in het kader van een grootschalige ontwikkeling, dan wel plaatsvindt in specifiek aangewezen gebieden (o.a. Van Coothplein en Westflank).

Structuurvisie Breda 2030

Op 26 september 2013 is de 'Structuurvisie Breda 2030' vastgesteld. Deze structuurvisie geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling tot 2030 weer en biedt een afwegingskader voor de stedelijke programmering. Uitgangspunt voor wat betreft woningbouw/woningvermeerdering is een betere aansluiting van de nieuwbouw op de bestaande voorraad en de woningvraag. Voor projecten waarbij het gaat om een toevoeging van woningen is woningvermeerdering toegelaten wanneer sprake is van een verbetering van de ruimtelijke en/of functionele kwaliteit van de locatie door de woningbouwontwikkeling. Deze kwaliteitsverbetering wordt getoetst aan de hand van de aspecten gebruikswaarde, beleefswaarde en toekomstwaarde. Of sprake is van een ruimtelijke en/of functionele kwaliteitsverbetering is hieronder nader onderzocht.

Beoordeling ten aanzien van het restaurant

De locatie Reigerstraat 8 kan niet onder een van de twee uitzonderingssituaties, zijnde Van Coothplein en Westflank, geschaard worden.

Toch is er reden om niet geheel onwelwillend te staan ten opzichte van dit verzoek. Gezien de betekenis van de Reigerstraat in de binnenstad dient de begane grond van het pand een publiekgerichte-functie te behouden. Die publiekgerichte-functie kan de bestaande detailhandelsfunctie zijn, maar een omvorming naar een horecafunctie is ook denkbaar. Het karakter van de Reigerstraat wordt gekenmerkt door een menging van detailhandel, horeca en cultuurfuncties in historische bebouwen. De Reigerstraat is daarmee zowel aanloopstraat naar het kernwinkelgebied, als aanloopstraat naar de horeca op de Grote Markt en de Havermarkt. De vestiging van winkelondersteunende daghoreca (horeca 1) is op grond van het bestemmingsplan direct toegestaan. De vestiging van een restaurant is op grond van het beleid evenwel niet toegestaan. Aan de vestiging van een restaurant kan enkel medewerking worden verleend indien daarmee een aantoonbare versterking van de diversiteit en van de kwaliteit van het Bredase restaurantaanbod wordt gecreëerd. Daarbij kan gedacht worden aan het vestigen van een sterren-restaurant of een restaurant met een unieke formule.

Indien er t.b.v. het restaurant gebruik gemaakt wordt van buitenruimte aan de achterzijde van het pand (misschien moet de huidige garage hiervoor gesloopt worden om voldoende ruimte te creëren), dient dit alleen bereikbaar te zijn via het restaurant, niet via de naastgelegen steeg. Een openbare route tussen de Catharinastraat en het woonhof aan de Kaatsbaan-Kasteelplein is niet gewenst.

Beoordeling ten aanzien van de extra woningen

Functionele kwaliteitsverbetering

Wonen boven de winkels in de binnenstad bevordert o.a. leefbaarheid en de sociale veiligheid. Voorliggend initiatief betreft de realisatie van woningen met een diversiteit aan afmetingen (45-95 m²) in een centrumstedelijk woonmilieu en voorziet daarmee in de groeiende behoefte aan woningen ten behoeve van een- en tweepersoonhuishoudens. Huisvesting van deze doelgroepen heeft daarmee een functionele kwaliteitsverbetering ten gevolg.

Ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Onderdeel van de Structuurvisie Breda 2030 is de Visie Binnenstad. In de Visie Binnenstad is aangegeven dat opsplitsing van etages in historische panden naar meerdere woningen over het algemeen kritisch wordt beoordeeld. Dat heeft te maken met de cultuurhistorische waarden, maar ook met vaak niet kunnen realiseren van eigen buitenruimte, fietsenstalling, ruimte voor afvalopslag en extra versterking/verharding.

Gezien de ligging, de cultuurhistorische waarden en de impact op de omgeving, is ruimtelijk gezien het volgende maximaal mogelijk in de panden:

Hoofdgebouw

Maximaal drie appartementen op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping en maximaal drie appartementen op de 3^{de} verdieping, zoals gevraagd. Maar dan voor appartementen die aan de achterzijde liggen (zes in totaal)



ieder een eigen buitenruimte. Voor de 1^e verdieping op het bestaande platte dak op de uitbouw achter het hoofdgebouw en voor de 2^e en 3^e verdieping middels nieuw aan te brengen balkons. Catharinastraat 8 wordt op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping gesplitst in een voor- en achterwoning. De woningen aan de voorzijde dienen ook van de achterkant daglicht te ontvangen via de bestaande ramen in het huidige trapgat. De scheiding tussen het voor- en achterwoning dient zodanig gelegd te worden dat deze ramen bij het voorste appartement gaan horen.

Aanbouw

Op de 1^{ste} verdieping bij het bijgebouw is reeds een appartement aanwezig. Woningen die alleen op een achterterrein (niet zijnde een hof) georiënteerd zijn, zijn niet wenselijk. Gezien de omvang van het bijgebouw dient de begane grond gebruikt te worden voor extra berging voor de winkels, grotere berging voor de woningen en een ruimere fietsenstalling en ruimte voor afvalopslag etc. Het is mogelijk twee woningen op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping van het bijgebouw te realiseren onder de volgende randvoorwaarden:

- Aan de voorzijde van het bijgebouw dient een afgeschermd (semi) private ruimte gecreëerd te worden om een 'klein hofje' en goede entree van de woningen te bewerkstelligen. De route naar de bergingen dient niet door dit 'hofje' te lopen maar erlangs. In het algemeen dient de buitenruimte op de begane grond, waar mogelijk, een groene inrichting te krijgen omdat dit bijdraagt aan de verbetering van de leefomgeving.
- Het dienen twee maisonnettewoningen te zijn, dus verticaal gesplitst. Op deze wijze kan beter geluidsisolatie tussen de appartementen onderling verkregen worden.
- Aan de achterzijde kan voor ieder van de twee woningen een eigen dakterras gemaakt worden. Het voorgestelde gemeenschappelijke dakterras op het noordoosten waarop inkijk van burens vanaf twee zijden sterk aanwezig is, draagt niet bij aan de leefkwaliteit. Dit gemeenschappelijk dakterras is niet nodig indien de appartementen op de 2^{de} en 3^{de} verdieping in het hoofdgebouw een balkon krijgen.

Parkeren

Bij alle nieuwe verzoeken dient voldaan te worden aan het gemeentelijke parkeerbeleid, zoals vastgelegd in de Nota Parkeer- en Stallingsbeleid Breda (vastgesteld door de gemeenteraad op 20 juni 2013). Hierin zijn voor elke functie parkeernormen voor de auto opgenomen. Het perceel ligt in het zogenaamde 'centrum'-gebied.

Voor extra woningen in de binnenstad hoeven geen extra parkeerplaatsen aangelegd te worden, de norm is hiervoor op 0 gesteld. Voor de omvorming van winkel naar restaurant geldt het volgende ten aanzien van parkeren.

Op 13 juli 2016 is door de gemeenteraad een besluit genomen betreffende een wijziging op de toepassing van het Parkeerfonds. De wijziging heeft betrekking op het 'on hold' zetten van het parkeerfonds bij een functieverandering binnen bestaand bouwvolume. Daarmee wordt een extra stimulans geboden aan ontwikkelingen in de binnenstad waarbij geen sprake is van feitelijke uitbreiding. Met andere woorden: er hoeft geen afdracht gedaan te worden t.b.v. het Parkeerfonds. Voor eventueel extra benodigde parkeerplaatsen kan middels dit besluit ontheffing worden verleend, omdat het initiatief een functiewijziging binnen een bestaand bouwvolume betreft.

Conclusie

Gezien het bovenstaande wordt geadviseerd medewerking te verlenen aan in totaal tien appartementen i.p.v. de gevraagde elf appartementen in het pand Reigerstraat 8-10, onder de gestelde randvoorwaarden. Het ingediende plan voldoet aan de gestelde randvoorwaarden met 10 appartementen.

- Gelet op artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht j^o artikel 4 bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht zijn wij van mening dat wij de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan kunnen verlenen.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.10 Wabo)

1. Overwegingen

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

- Gelet op de overwegingen bij de activiteit gebruik van gronden of bouwwerken in afwijking van het bestemmingsplan (2.12 Wabo) vormt de afwijking van het bestemmingsplan geen grond voor weigering van de omgevingsvergunning.



- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 18 september 2018 een positief advies onder voorwaarden over het bouwplan gegeven. Wij hebben dit advies overgenomen en zijn dan ook van mening dat uw aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand.
- De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar ons oordeel aannemelijk maken dat het bouwen van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening 2007.

Op basis van het voorgaande overwegen wij dat, gelet op artikel 2.10 Wabo er geen reden is om de omgevingsvergunning voorzover 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:

Algemene voorschriften

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

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.

Constructieve voorschriften

Voorwaarden constructieve veiligheid:

- De bestaande constructie dient in kaart te worden gebracht na verwijderen van de diverse indifferente afwerkingen en onderzoek van de diverse balklagen. Aan de hand van deze gegevens dienen de constructieve berekeningen en tekeningen te worden aangeleverd.

Bouwkundige voorschriften

- Berekeningen overeenkomstig NEN 6071, 6072 of 6073 en/of testrapporten overeenkomstig NEN 6069 (van een erkende instelling), met betrekking tot de hoofddraagconstructie met een brandwerendheid van 30/60/90/120 minuten en/of de bouwconstructies waarvan het bezwijken leidt tot het onbruikbaar worden van een rookvrije vluchtroute met een brandwerendheid van 30 minuten.
- Testrapporten overeenkomstig NEN 6069 (van een erkende instelling), met betrekking tot de vereiste weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) van de op de tekeningen aangegeven wand-/kozijn-/deur-/gevel-/vloer-/plafondconstructies met een brandwerendheid van 20, 30, 60 of meer minuten.

Wij verzoeken u bij de indiening hiervan het registratienummer te vermelden. Dit is Z2017-000157. U kunt uw gegevens mailen naar Vergunningen@breda.nl

U mag overigens pas beginnen met deze handelingen na toestemming van de afdeling Veiligheid en Leefomgeving.

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 Reigerstraat 8 -10 Breda zijn in het monumentenregister als bedoeld in artikel 6 van de Monumentenwet 1988 d.d. 16 maart 1966 onder de nummers 10286 en 10287 ingeschreven als aangewezen, beschermd monument met de daaraan gekoppelde redengevende omschrijvingen. Deze luiden als volgt:

10286 – Reigerstraat 8

Pand met hoog schilddak, een geheel vormend met het buurpand nr 10. Gepleisterde lijstgevel (19e eeuw).

10287 – Reigerstraat 10

Pand met hoog schilddak, een geheel vormend met het buurpand nr 8. Gepleisterde lijstgevel (19e eeuw).



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

Het plan bestaat uit: Herinrichting van de beide monumenten en de achtergelegen (bedrijfs)bebouwing ten behoeve van onder andere een horeca-, winkel- en woonfunctie.

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 9 mei 2018 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 op hoofdlijn, met inachtneming van de aanbevelingen in mijn advies onder het kopje Motivering.

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*
- *Het gebruik van het monument (artikel 2.15 van de Wabo)*

Ten aanzien van de monumenten kan wordt opgemerkt dat deze in het historische centrum van Breda gesitueerd zijn en samen een groot volume met lijstgevel vormen. In het monumentenregister zijn ze als volgt aangeduid: Pand met hoog schilddak, een geheel vormend met het huurpand nr 10. Gepleisterde lijstgevel (19e eeuw), en Pand met hoog schilddak, een geheel vormend met het huurpand nrS. Gepleisterde lijstgevel (19e eeuw). Inwendig kennen de panden deels een oudere structuur. Erachter bevinden zich voormalige bedrijfspandvolumes. Ten behoeve van de vergunningaanvraag is een bouwhistorische opname uitgevoerd, die onderdeel uitmaakt van de ingediende bescheiden.

De aanvraag heeft betrekking op wijzigingen aan met name het interieur van de panden ten behoeve van de bestaande functies, waarbij de woonfunctie geïntensiveerd wordt en uitgebreid wordt naar de achtergelegen bedrijfspanden. De hoofdbouwmassa's blijven behouden en het aanzicht van voor- en achtergevel wijzigt niet wezenlijk. Ik merk op dat het positief is dat met de nieuwe bestemming de kenmerkende bedrijfsbebouwing achter het monument in stand blijft. De 19e-eeuwse indeling van het linker pand blijft goeddeels ongewijzigd. Tegen het wijzigen van de indeling van het rechter pand bestaat geen bezwaar omdat dit grotendeels jongere indelingen zijn. Wel merk ik op dat hier enkele in het bouwhistorisch onderzoek gewaardeerde elementen aanwezig zijn die op basis van de nieuwe plattegronden verdwijnen (o.a. kasten). Uit de herziene tekeningen die ik op 24 april 2018 ontving maak ik verder op dat het restant van de aanbouw achter Reigerstraat 10 die onderdeel uitmaakt van de historische structuur van het pand, nu (in vorm) behouden blijft.

Op grond hiervan beoordeel ik het plan als volgt.

Positief, met de aanbeveling om de volgende aspecten waarin de mij toegezonden stukken nog niet voldoende inzicht geven, nader te beoordelen. Het betreft de wijze van herstel en de detaillering van ingrepen aan (historische) vensters en deuren, eventuele isolatie van het monument en de omgang met de in het bouwhistorisch rapport gewaardeerde interieurelementen. Mogelijk kan de indeling zo worden aangepast dat deze elementen kunnen worden gehandhaafd of in het monument kunnen worden hergebruikt.

- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstand en Monumenten) heeft op 23-01-2018, 01-05-2018, 17-07-2018 en 18-09-2018 het plan beoordeeld en een advies gegeven. Dit luidt als volgt:

23-01-2018

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 23-01-2018 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 op basis van de ingediende documenten niet voldoet aan redelijke eisen van welstand en brengt derhalve een negatief advies uit.



De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit komt tot het oordeel dat door de wijziging in het beschermd stadgezicht, gelet op ((1.) bouwmassa, naar hoofdafmeting en onderlinge verhoudingen) en/of ((2.) dakvorm, nokrichting, dakhelling, dakoverstekken, goot- en daklijsten en schoorstenen) en/of ((3.) gevelindeling, naar ramen, deuren en erkers.), onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden.

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 niet instemmen met het doorlaten van dit plan tot de vergunningverlening op basis van de Monumentenwet, respectievelijk de Erfgoedverordening Breda 2011.

Zij komt tot dit negatieve oordeel op grond van de volgende overwegingen/omstandigheden:

De commissie is van oordeel dat de tekeningen en het bouwhistorisch rapport onvoldoende inzicht geven in de ingrepen en het voorliggend plan daarom niet te beoordelen is. De commissie adviseert dhr. J. Veerman een aanvullend bouwhistorisch rapport te laten maken, waarbij hij ook zorgvuldig en plaatselijk destructief onderzoek mag uitvoeren. Zij adviseert goede slooptekeningen op te stellen, waarbij ook de waardering uit de bouwhistorische rapportage van de te amoveren monumentale onderdelen wordt weergegeven. Daarnaast adviseert de commissie ook de waarderingsplattegronden gedetailleerder en vollediger uit te werken en faseringsplattegronden op te stellen.

01-05-2018

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 01-05-2018 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 om een nadere uitwerking vraagt.

Zij komt tot deze aanhouding op grond van de volgende overwegingen.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft de wijziging in het beschermd stadgezicht beoordeeld en houdt de beslissing aan.

Zij komt tot deze aanhouding op grond van de volgende overwegingen.

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.

Het omvangrijke dossier is meer inzichtelijk gemaakt, maar het maakt op meerdere onderdelen nog steeds onvoldoende duidelijk welke ingrepen er precies worden voorgesteld en wat hiervan de impact is op het monument.

Een korte toelichting wordt gevraagd met : 1/ een korte motivering van de meest belangrijke ingrepen, 2/ een volledige tekening van te slopen gewaardeerde pandonderdelen (kasten, schouwen, schoorsteen), 3/ een lijst van zaken die past na deelsloop van onderdelen kunnen worden beoordeeld en in overleg van een passende aanpak kunnen worden voorzien.

De commissie vraagt dit stuk aan te leveren en houdt in afwachting daarvan haar advisering aan.

Hierop vooruitlopend geeft de commissie nu reeds het volgende aan:

- Een gevelaanzicht van het achterhuis ontbreekt terwijl daar wel vensters worden dichtgezet. Dit aanleveren
- De opbouw van vloeren en dakconstructies is sterk geschematiseerd; voor een goed oordeel is meer inzicht in deze constructies wel relevant voor de commissie
- Zijn er ingrepen in de voorgevel aan kozijnen, beglazing of gevelafwerking? Zo ja deze nader aangeven
- Kasten R8 op de eerste verdieping en rookkanalen 1^e en 2^e verdieping en een positief gewaardeerde trap op de 2^e verdieping worden verwijderd; de commissie vraagt aan te geven waarom dit nodig is en of hergebruik van kasten en trap mogelijk is. Tevens een foto aanleveren van deze onderdelen;
- Doorgangen in wanden R8 en R10 tussen nrs. 8 en 10 op 2^e etage: het betrokken muurwerk eerst documenteren op opzet, datering en waarde;



- *R10B ruimte 0.16 : deze positief gewaardeerde ruimte verdwijnt, maar gelet op het ontbreken van een nadere onderbouwing van de waarde is dit voorstelbaar. Extra opening op verdieping akkoord.*
- *Volgens het dossier worden er ventilatieroosters op het glas geplaatst in de voorgevel. Dit is niet akkoord, een meer monumentpassende ventilatie-oplossing kiezen;*
- *De dakvensters beter documenteren qua aanleghoogte en ingrepen in de gewaardeerde kapconstructies en de impact daarvan op de monumentale kap;*
- *De commissie adviseert een bouwhistoricus die werkt conform de "Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek" en vrijkomende bouwsporen te laten documenteren.*

De commissie ziet de gevraagde stukken graag tegemoet.

17-07-2018

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 17-07-2018 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 om een nadere uitwerking vraagt.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft de wijziging in het beschermd stadgezicht beoordeeld en houdt de beslissing aan, omdat de wijziging 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.), gevolgen heeft voor de cultuurhistorische waarden

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.

Er is een nadere uitwerking van de detaillering benodigd, de voorgestelde pui indeling voldoet nog niet, en een meer uitgewerkte kleurindicatie en materiaal aanduiding wordt gevraagd . Voorgesteld wordt om links van de linker deur een kolom toe te voegen, omwille van een evenwichtige pui-indeling. De bovenlatei qua bovenlijn uitlijnen met de pui ernaast. De detaillering van het schuifvenster op de begane grond van de zijgevel dient te worden afgestemd op de detaillering van bovenliggende schuifvensters.

18-09-2018

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 18-09-2018 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 acht een eerste aanzet voorstelbaar. Er is echter verfijning nodig, met name in de donkere tint. Het huidige voorstel verdient nadere uitwerking .

Pand met huisnummer 10:

De commissie adviseert voor de ramen van dit pand iets meer richting middentint grijs te gaan. Zij adviseert te kijken naar de bestaande kleuren en op basis van oude foto's een kleurstelling bepalen. De tint van de gevelstuc in de voorgestelde tint is akkoord. De indeling van de benedenpui is akkoord.

Pand met huisnummer 8:

De nieuwe pui-indeling van dit pand is akkoord bevonden door de commissie. Bij de ramen op de verdieping 8 mag een kleurcontrast zitten tussen raam- en kozijnhout.

De commissie vraagt de kleurstelling inclusief nummer op de tekening te vermelden. De raamdelen wenst zij in de uitwerking te beoordelen.



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.
- Belang monument: instandhouding van het monument.
- Belang aanvrager in relatie tot monument: het realiseren van een plan, waarbij de monumentale waarde, zo veel als mogelijk, het uitgangspunt vormt.

In de motivering van de afdeling Ruimte (zie overwegingen bij '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)') worden diverse voorstellen gedaan tot het creëren van een buitenruimte voor ieder appartement (o.a. toevoeging van balkons voor tweede en derde verdieping / (semi) private buitenruimte / dakterrassen). In overleg met de afdeling Ruimte zijn de mogelijkheden beoordeeld in relatie tot de monumentale waarden. Uiteindelijk is daarbij gekozen voor een gezamenlijke buitenruimte naast het achterhuis. Dit gedeelte bevat een overkapping met een houten kapconstructie met golfplaten, welke in de bouwhistorische waardenstelling als indifferent is aangeduid. De overkapping wordt verwijderd en er wordt een gemeenschappelijke buitenruimte ingericht. Wij zijn van mening dat hiermee een oplossing is gekozen die volledig rekening houdt met de aanwezige monumentale waarden en kunnen hier dan ook mee instemmen.

De Commissie Ruimtelijk Kwaliteit gaf op 23-01-2018 aan meer inzicht te willen in de bouwhistorie, slooptekeningen. Er is geen aanvullend rapport gemaakt, wel zijn tekeningen opgesteld waarmee een overzicht wordt gegeven van de werkzaamheden in relatie met het bouwhistorisch rapport. Daarnaast is op 19-02-2018 een overleg geweest met John Veerman, waarbij een toelichting is gegeven op het bouwhistorisch rapport en is op 13-06-2018 een bezoek ter plaatse geweest met commissielid, waarbij alle voorgenomen wijzigingen zijn doorgenomen. Hiermee is de Commissie Ruimtelijk Kwaliteit voldoende op de hoogte gesteld van de voorgenomen wijzigingen.

Onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap d.d. 09-05-2018, vraagt om een nadere uitwerking van wijze van herstel, detaillering van ingrepen aan (historische) vensters en deuren, eventuele isolatie van het monument en de omgang met de in het bouwhistorisch rapport gewaardeerde interieurelementen. Daarbij wordt aangegeven dat mogelijk de indeling zo kan worden aangepast dat deze elementen kunnen worden gehandhaafd of in het monument kunnen worden hergebruikt.

Gelijk onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, informeert ook de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit d.d. 01-05-2018 naar een nadere uitwerking van het herstel van de kozijnen, beglazing en gevelafwerking. Op basis van diverse overleggen en de ingediende stukken, is vastgesteld dat er geen voorzetwanden of isolerende maatregelen worden toegepast en de bestaande vensters volledig zullen worden behouden. Dit is tevens opgenomen in de voorwaarden.

In het voorliggende plan is wel aangegeven dat de dakconstructie wordt na-geïsoleerd, de principe-uitwerking hiervan is ingediend. Wij zijn van mening dat het ingediende principe akkoord is. Echter dat voor het achterhuis inzichtelijk dient te worden gemaakt hoe de buiten isolatie aansluit op bijvoorbeeld de boeidelen en de gootconstructie. Als voorwaarde wordt dan ook gesteld dat er nog een nadere uitwerking van na-isolatie van de daken ter beoordeling dient te worden weerlegd.

Wat betreft het herstel van bouwhistorische elementen, zoals de kapconstructie, spantbenen en eventuele balklaag, is in de voorwaarden opgenomen dat hiervan ter beoordeling een restauratieplan van dient te worden voorgelegd. Wij zijn van mening dat daarmee de kwaliteit van uitvoering kan worden geborgd.

Op de tekeningen is verwerkt hoe wordt omgegaan met bouwhistorisch waardevolle interieurelementen. Zo wordt een schouw op de eerste verdieping wordt behouden en een ander exemplaar wordt verplaatst naar de tweede verdieping. De schoorsteenkanalen worden gehandhaafd, conform ook het door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit d.d. 01-05-2018 is gesteld. Voor de schoorsteen van het achterhuis wordt alleen een deel op de begane grond verwijderd, een uitvoeringsplan dient hiervoor te worden weerlegd, waaruit duidelijk volgt hoe dit wordt uitgevoerd met behoud van de rest van de schoorsteen. Ook de schoorsteen tussen ruimte 3.01 en 3.05 dient te worden behouden, tenzij kan worden onderbouwd dat de waarden van deze schoorsteen indifferent zijn. Dit is dan ook als voorwaarde aan dit besluit verbonden en op tekening vermeld. Wij zijn van mening dat met in achtname van de voorwaarden de bouwhistorisch waardevolle elementen voldoende worden behouden.



De dakvensters worden tussen spanten en gordingen dan wel sporen (aangevuld op tekening) uitgelijnd, waarmee kapconstructie volledig in tact blijft. Dit geheel conform hetgeen door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit d.d. 1-5-2018 is gesteld. Wij zijn van mening dat met inachtneming van deze voorwaarden kan worden ingestemd met het plaatsen van de dakvensters.

Omdat de huidige afwerking een volledige beoordeling in de weg staat, is als voorwaarde opgenomen dat in overleg met de buiteninspecteur de ontmanteling van de bestaande niet-monumentale afwerking plaatsvindt. Afhankelijk van de bevindingen, kan door de buiteninspecteur worden gesteld dat een aanvullend bouwhistorisch onderzoek benodigd is en een aangepast plan dient te worden opgesteld. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de punten van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit d.d. 01-05-2018 namelijk, het door een bouwhistoricus laten documenteren van vrijkomende bouwsporen en het nader gewenste inzicht in vloer- en dakconstructies. Naar oordeel van de bouwinspecteur, kan altijd worden gesteld dat het plan moet worden afgestemd op vrijkomend bouwhistorisch waardevolle elementen. Wij zijn van mening dat, met inachtneming van deze voorwaarden, de bouwhistorische elementen daarmee voldoende zijn geborgd.

Wij zijn, overeenkomstig de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit d.d. 01-05-2018, van mening dat voordat er twee doorgangen in een hoog monumentaal gewaardeerde wand tussen R8 en R10 op de tweede etage worden gerealiseerd, het betrokken muurwerk eerst door bouwhistoricus moet worden gedocumenteerd op opzet, datering en waarde. Dit is dan ook toegevoegd als voorwaarde aan dit besluit.

Wij zijn van mening, mede op basis van het bezoek ter plaatse met commissielid d.d. 17-07-2018, dat de kasten en trap kunnen worden verwijderd. Waarbij als voorwaarde wordt gesteld dat vrijkomende bouwmaterialen (zoals binnendeuren en kastdeuren) dienen op de locatie zelf opgeslagen te worden dan wel te worden hergebruikt.

Wij zijn conform de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit d.d. 01-05-2018 van mening dat ventilatieroosters op glas niet wenselijk zijn. Het plan is daarop dan ook aangepast, waarbij is gekozen voor een mechanisch ventilatiesysteem. Wij zijn van mening dat hiermee kan worden ingestemd, met in achtneming van de voorwaarde dat een definitieve installatietekening (riolering, rookgasafvoeren, standleidingen, ventilatiekanalen), waarbij duidelijk dient te worden aangegeven hoe de leidingen worden doorgevoerd door historische bouwmaterialen en historische constructies, ter beoordeling wordt voorgelegd. De huidige installatietekening geeft namelijk nog onvoldoende inzicht in het verloop van de installaties ten opzichte van de bouwhistorisch waardevolle elementen. Hieronder valt bijvoorbeeld ook de riolering van de toiletten in het restaurant. Deze mag niet door het onderliggende gewelf worden doorgevoerd.

In het plan is het gevelaanzicht van het achterhuis toegevoegd op navraag van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Een aantal vensters worden dichtgezet met een spiegervlak blijven deze echter herkenbaar. Gezien de mate van bouwhistorische waarde en de herkenbaarheid in de nieuwe situatie, zijn wij van mening dat met deze wijziging kan worden ingestemd.

Wij zijn van mening, conform de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit d.d. 18-09-2018, dat kan worden ingestemd met het aangepaste voorstel voor de winkelpui. Daarnaast nemen wij de voorwaarde over omtrent de kleurstelling, namelijk dat een kleurhistorisch onderzoek dient te worden uitgevoerd en aan de hand van de uitkomsten proefmonsters dienen te worden opgesteld, waarbij vervolgens de definitieve kleurnummers en de locatie van de snede tussen de kleurverschillen dient te worden vastgesteld.

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 en met in acht neming van de gestelde voorwaarden 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 buiteninspecteur monumenten 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, verweringsmethoden en detailleringen;
- De uitvoering van het werk dient onder toezicht van en in overleg met de buiteninspecteur monumenten plaats te vinden;
- Het betrokken muurwerk ter plaatse van de doorgangen in wanden R8 en R10 op 2^e etage dient alvorens amovatie door een bouwhistoricus te worden gedocumenteerd op opzet, datering en waarde;
- In overleg met de buiteninspecteur vindt de ontmanteling plaats van de bestaande niet-monumentale afwerking. Afhankelijk van de bevindingen, kan door de buiteninspecteur worden gesteld dat een aanvullend bouwhistorisch onderzoek benodigd is en een aangepast ontwerp dient te worden opgesteld;
- Vrijkomende bouwmaterialen (zoals binnendeuren en kastdeuren) dienen op de locatie zelf opgeslagen te worden dan wel te worden hergebruikt;
- Op reversibele en geventileerde wijze dient een voorzetwand te worden geplaatst voor de bouwhistorisch hoog gewaardeerde bestaande deur in ruimte 2.07;
- In ruimte 3.02, wordt aangegeven 'open kap', hiermee wordt bedoeld dat plaatselijk de vloerdelen van de vliering mogen worden verwijderd, echter niet de balklaag;
- Tussen ruimte 3.01 en 3.05 dient de bestaande schoorsteen te worden behouden, tenzij kan worden onderbouwd dat de waarden van deze schoorsteen indifferent zijn.

Wij stellen voor de wijzigingen de voorwaarde dat de volgende zaken nader ter goedkeuring dienen te worden ingediend:

- Een afwerkstaat op basis van de bouwhistorische elementen. De benoemde afwerkstaat is algemeen, deze dient te worden afgestemd op het monument;
- Een amovatieplan voor de schoorsteen van het achterhuis op begane grond niveau, waaruit duidelijk blijkt hoe de rest van de schoorsteen wordt behouden;
- Een installatietekening (riolering, rookgasafvoeren, standleidingen, ventilatiekanalen), waarbij duidelijk dient te worden aangegeven hoe de leidingen worden doorgevoerd door historische bouwmaterialen en historische constructies;
- Een nadere uitwerking van de schuifvensters die worden geplaatst in de zijgevel van de begane grond. Daarbij dient de detaillering te worden afgestemd op de verfijnde detaillering van de bestaande venster;
- Een nadere uitwerking van de na-isolatie van de daken van het achterhuis, waaruit blijkt dat de isolatiekeuze is afgestemd op de mogelijkheden die het monument biedt. Daarbij dient te worden nagegaan of dit aansluit bij de bestaande boeidelen, goten;
- Een restauratieplan van de te herstellen bouwhistorische elementen (kapconstructie, spantbenen, eventuele balklaag). Na ontmanteling mag dit plan worden uitgesplitst per onderdeel;
- Een kleurhistorisch onderzoek. Aan de hand van de uitkomsten proefmonsters dienen te worden opgesteld, waarbij vervolgens de definitieve kleurnummers en de locatie van de snede tussen de kleurverschillen dient te worden vastgesteld;
- Een nadere uitwerking van de afzuiging, vetput, vetafscheider van de keuken;
- Er wordt vastgesteld dat de bestaande vensters volledig worden behouden. Indien er restauratiewerkzaamheden worden verricht, dient hier een wijzigingsvergunning voor te worden aangevraagd;
- Er wordt vastgesteld dat er geen voorzetwanden of andere isolerende maatregelen worden toegepast. Indien deze wel worden aangebracht, dient hier een wijzigingsvergunning voor te worden aangevraagd. Waarbij o.a. met detaillering duidelijk wordt weergegeven hoe de keuze in na-isolatie zich verhoudt tot de historische elementen als geornamenteerde plafonds, schuifvensters e.d.

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. 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 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

De vergunning treedt in werking op de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen. Als in deze periode een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan dan treedt de vergunning niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Toestemmingen en voorzieningen

U mag uw project uitvoeren als u naast de omgevingsvergunning ook andere toestemmingen heeft. Zorgt u dus voor de volgende toestemmingen:

- een melding voor het brandveilig gebruik van het bouwwerk;

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

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 dhr. N.C. Wijnen. U bereikt hem op telefoonnummer (076) 529 44 05 of via e-mail: nc.wijnen@breda.nl. Houdt u bij vragen het registratienummer bij de hand. Dit is nummer: Z2017-000157.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Breda,
namens dezen,

N.C. Wijnen
Beleidsadviseur A

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.

CONCEPT