



Uw brief
29 juni 2018

Datum

Ons kenmerk
Z2018-004718

Onderwerp
Ontwerpbesluit omgevingsvergunning
BAG-ID: 758100000000440 en
758100000000445

Informatie
www.breda.nl/contact
14 76

Bijlagen
1 t/m 6

Geachte heer / mevrouw,

Uw aanvraag

Op 29 juni 2018 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verbouwen van voormalig droogzolder en woning tot Begijnhofmuseum met museumwoning op de locatie Catharinastraat 77 en gedeeltelijk 79 Breda kadastraal bekend als gemeente Breda, sectie B – nummer 01902. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer Z2018-004718.

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 6 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. 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 2.1 lid 1 onder c van de Wabo)
2. Bouwen (artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo)
3. Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten, een monument onderhouden, restaureren of veranderen (artikel 2.1 lid 1 onder f van de Wabo)

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:

- 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 van de Wabo;



- 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 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 2.26 Wabo, artikel 2.34 Wabo en artikel 6.1 tot en met 6.5 van het Bor).

Wij stuurden uw aanvraag voor advies naar de volgende instanties/bestuursorganen:

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

De adviezen

Wij ontvingen hierna de volgende adviezen:

- Advies afdeling Risicobeheersing, Regionale Brandweer Midden- en West-Brabant, d.d. 18 oktober 2018;
- Advies Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed d.d. 5 september 2018;
- Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit met betrekking tot welstand en monumenten d.d. 17 juli 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)

Overwegingen buitenplans klein

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 “Wonen” en de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie”.
- Het gewenste gebruik van de bouwwerken is in strijd met het bestemmingsplan omdat in artikel 17 lid 1 onder a onder andere is bepaald dat enkel wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit is toegestaan. De aanvraag voldoet hier niet aan, omdat het gebruik van de bouwwerken zal worden gebruikt voor het houden van een expositieruimte.
- Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 van de Wabo juncto artikel 4 lid 9 van Bijlage II van het (Bor) kan worden afgeweken van de huidige bestemming wanneer een goede ruimtelijke onderbouwing in de motivering is opgenomen.
 - Wij zijn van mening dat wij medewerking kunnen verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan voor de gevraagde functiewijziging van *Wonen* naar *Expositieruimte*.
 - De gevraagde museumfuncties passen niet in het geldende bestemmingsplan “Binnenstad”, waarin de locatie de bestemming “Wonen” heeft. Ook mogen volgens het bestemmingsplan geen extra woningen gerealiseerd worden, maar omdat er door de ruil geen extra woning bijkomt (aantallen blijven gelijk), past de ruil van de woning binnen het bestemmingsplan.
 - Voor de museumfuncties is een afwijking van het bestemmingsplan mogelijk middels artikel 2.12., lid 1 onder a onder 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (zgn. ‘kruimelgevallenregeling’). Aan de afdeling Ruimte is gevraagd integraal te adviseren over deze aanvraag.

Beoordeling

In principe verandert er niet zoveel. Het Begijnhofmuseum en de woning ruilen van locatie. Hiervoor hoeven de panden niet ingrijpend veranderd te worden. Het nieuwe Relikwie museum past qua thema prima bij het Begijnhof. De panden zijn aangewezen als rijksmonument. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zal over dit onderdeel oordelen (zie onderdeel 2 van deze motivering).

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 10 september 2004 en gewijzigd op 20 juni 2013). Hierin zijn voor elke functie parkeernormen opgenomen. 2 van 2



Het Relikwie museum is nieuw. Hiervoor geldt een parkeernorm van 0,3 parkeerplaats per 100 m² bvo. Omdat het nieuwe museum 87 m² groot is, bedraagt de parkeernorm 0,26 (afgerond 0) parkeerplaatsen. Er hoeven geen nieuwe parkeerplaatsen aangelegd te worden.

Conclusie

Gezien het bovenstaande wordt geadviseerd medewerking te verlenen aan het verzoek.

- De omgevingsvergunning voor de activiteit "gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan" kan daarom worden verleend.

Overwegingen binnenplans

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 "Wonen" en de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie". Tevens is het bestemmingsplan "Herziening Beschermd stadsgezicht" hier van toepassing.
- Het gewenste bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat in artikel 2.2 onder andere is bepaald dat er in afwijking van de overige bestemmingen geldt voor het bouwen van bouwwerken dat het vergroten en/of veranderen van de bestaande bebouwing uitsluitend is toegestaan, indien de vergroting en/of verandering niet zichtbaar is vanaf de openbare weg. Het plan voldoet hier niet aan, omdat de wijzigingen aan de voorgevel zichtbaar zijn vanaf de openbare weg (openbaar toegankelijk terrein).
- Met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto artikel 2.3. lid c van het bestemmingsplan, kan in afwijking van het bestemmingsplan medewerking worden verleend.
- In artikel 2.3. van het bestemmingsplan is bepaald dat het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning kan afwijken van het bepaalde in artikel 2.2 teneinde de bestaande bebouwing te vergroten en/of te veranderen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van het pand of object gelet op:
 - bouwmassa naar hoofdafmeting en onderlinge verhoudingen;
 - dakvorm, nokrichting, dakhelling, dakoverstekken, goot- en daklijsten en schoorstenen;
 - gevelindeling naar ramen, deuren en erkers;
- Alvorens over de omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit over de aanvraag en de eventueel daar aan te stellen voorwaarden.
- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstand en Monumenten) heeft op 17 juli 2018 het plan beoordeeld en een advies gegeven. Dit advies staat weergegeven onder de afweging '*Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht veranderen of herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een gemeentelijk of provinciaal monument op een manier waardoor het monument wordt ontsiert of in gevaar gebracht (2.2 lid 2 en artikel 2.18 Wabo)*'.
- De omgevingsvergunning voor de, vanaf openbaar toegankelijk terrein zichtbare veranderingen in het plan kan daarom medewerking worden verleend.

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

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 17 juli 2018 een positief advies over het bouwplan gegeven. Wij hebben dit advies overgenomen en zijn dan ook van mening dat uw aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand.
- De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar ons oordeel aannemelijk maken dat het bouwen van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening 2017.

Op basis van het voorgaande overwogen 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.

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:



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.

Bouwkundig voorschrift

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

- Artikel 2.84 leden 1
 - Van scheidingsconstructies wand-/gevel-/raam-/deur-/kozijn-/vloer-/dakconstructies> met een brandwerendheid dient een erkende kwaliteitsverklaring of een beproevingsrapport te worden overlegd waaruit blijkt dat de brandwerendheid van het betreffende bouwdeel voldoet volgens NEN 6069.
 - Van de aansluiting van de brandwerende scheidingsconstructies op andere bouwdelen dienen detailtekeningen ter goedkeuring te worden ingediend. Dit is van toepassing op de aansluiting van de wand-/gevel-/raam-/deur-/kozijn-/vloer-/dakconstructies op de wand-/gevel-/raam-/deur-/kozijn-/vloer-/dakconstructies.
- Artikel 6.24 lid 1

De ruimten waardoor verkeersroutes voeren dienen te worden voorzien van een vluchtrouteaanduiding die voldoet bij een bestaande bouwwerk aan NEN 6088.

Gelet op de beperkte omvang van de gebruiksfunctie, het brandcompartiment, de beperkte lengte van de loopafstanden tot aan de buitendeuren, de geringe beoogde bezetting (personeel + bezoekers) in relatie tot de aanwezigheid van brandveiligheidsvoorzieningen welke niet rechtstreeks voortvloeien uit het Bouwbesluit 2012, zoals noodverlichting en een brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie, achten wij de toepassing van vluchtrouteaanduiding ingevolge dit artikel niet noodzakelijk voor het borgen van de vluchtveiligheid.

Constructief voorschrift

- 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 Veiligheid en Leefomgeving 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 ter goedkeuring van de Gemeente Breda te worden ingediend. Deze stukken dienen te voldoen aan het gestelde in de Regeling omgevingsrecht (MOR):
 - Berekening en tekening van de latei, welke boven de doorgang wordt geplaatst van het voormalige washuis naar het begijnenhuisje;

Wij verzoeken u bij de indiening hiervan het registratienummer te vermelden. Dit is Z2018-004718. 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 Catharinastraat 77 en gedeeltelijk 79 Breda is in het monumentenregister als bedoeld in artikel 6 van de Monumentenwet 1988 d.d. 16 maart 1966 onder nummer 10116 ingeschreven als aangewezen, beschermd monument met de daaraan gekoppelde redengevende omschrijving.

Deze luidt als volgt:

Begijnhof. Gesticht plm 1270 en in 1535 van het kasteelplein naar deze plaats overgebracht. Toegankelijk door een moderne poort (een voorafgaande classicistische uit 1830 is in 1954 gesloopt) en bestaande uit een hof (met pompen) omzoomd door lage huisjes (merendeels 17e eeuws, gewijzigd in de 18e eeuw) en een tweede binnenplaatsje met huisjes uit 1860. Aan de zijde tegenover de poort de kapel, 1836-'37, door A. van der Aa, in Waterstaatsstijl. Eenklaviers orgel, in 1838 gemaakt door A. Derksen van Angeren. Daarnaast de pastorie (1850).

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

Het plan bestaat uit:

Het Begijnenhuisje Catharinastraat 77 dat onderdeel uitmaakt van het als geheel beschermde Begijnhof in Breda, wordt voor bezichtiging opengesteld. Het huisje wordt als museumwoning ingericht en op de voormalige



droogzolder (die ook boven het naastgelegen huisje 79 doorloopt) wordt in samenwerking met het Stedelijk Museum Breda een tentoonstellingsruimte (het Begijnhofmuseum) ingericht met religieuze objecten uit de collectie van het museum. Het is al langer bekend dat zich in de bouwmuren ter plaatse van het nieuwe museumhuisje bijzondere bouwhistorische resten bevinden van 15e-eeuwse klooster op de plaats van het huidige Begijnhof. In de woning en de bovengelige publieksruimte zullen deze sporen van het vroegere klooster een onderdeel vormen van de museale presentatie. In het naastgelegen 'waschhuis' worden entreevoorzieningen ondergebracht. Daarmede worden de volgende wijzigingen aan het monument aangevraagd:

- het aanbrengen van een tochtsluis en een balie ter plaatse van de entree;
- het realiseren van een doorgang van het voormalige washuis naar het begijnhuisje;
- het vervangen van een trap naar de zolder, waarbij het trapgat in beperkte mate dient te worden vergroot en een volglazen trappenhuis wordt geplaatst;
- het plaatsen van diverse vitrinekasten, waaronder één aan de oost- en westzijde van de droogzolder. Dit ten behoeve van het exposeren van een altaarnis (1650) en kloostergangbogen (ca 1450) en het tonen van relieken en religieuze kunst van collectie Hamers-IJsebrand;
- het lokaal ontleisteren van het muurwerk voor het vrij leggen van sporen van het vroegere klooster;
- het realiseren van een smalle opening aan de oost- en westzijde in de vloer van de droogzolder langs de muur, door het plaatselijk inkorten van de vloerdelen en het mogelijk verplaatsen van een strijkbank;
- het museaal (klein deel in glas) tonen van de oude doorgang no 77 naar de Waalse Kerk;
- het aanbrengen van drie vier-pans dakramen in het achterdakvlak en het verbeteren van het binnen beeld van de kap;
- het maken van een leeshoek met pantryblok voor publieks-consultatie Begijnhofarchief;
- het maken "technische" zitbank tegen noordgevel etage met leidingen/roosters;
- het restaureren van de museumwoning, waarbij enkele elementen (bedstede en gootsteen) worden gereconstrueerd naar ca. 1920;
- het verwijderen van niet passende of storende onderdelen van de bestaande situatie (stenen vloeren bg, badkamer bg, meterkastjes, houten trapomkleding zolder oost, tussenvloer in hoofdkap) worden verwijderd, ten behoeve van een "lege", heldere ruimte;
- het verwijderen van de aanwezige plafonduafwerkingen, waardoor de balkenplafonds in de opkamer van de museumwoning weer in het zicht komen;
- het verrichten van overige werkzaamheden (met betrekking tot eisen en wensen ten aanzien van de belasting van de zoldervloer, akoestische en thermische isolatie, inbraakwerendheid, brandveiligheid en klimaat).

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 5 september 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

Mijn advies luidt positief.

Aanbevelingen

Bij mijn advies doe ik u de volgende aanbevelingen.

- Voor meer informatie over restauratiekwaliteit verwijst ik u naar www.stichtingerm.nl en www.monumentaalschilderwerk.nl.

De ministeriële adviesplicht

U heeft het plan als adviesplichtig aangemerkt. Het voorliggende plan betreft: het geven van een nieuwe bestemming aan een beschermd monument. Bij het plan worden ook onderdelen (gedeeltelijk) gesloopt of gereconstrueerd (het vrijleggen van bouwsporen door het verwijderen van afwerkklagen).

Hieronder licht ik toe hoe ik tot dit advies ben gekomen. Bij de beoordeling heb ik de stukken betrokken zoals deze zijn ingediend bij de aanvraag, geregistreerd onder nummer CIK-2018-653.

Motivering

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

- De registeromschrijving van bovengenoemd rijksmonument (www.monumentenregister.cultureelerfgoed.nl)



- De bevindingen en waardstelling in het rapport *Bouwhistorische deelontleding Begijnenhuisje Catharinastraat 77 Breda, Veerman Bouwhistorie, 2015* dat in een eerder stadium aan de RCE ter beschikking is gesteld.
- Bouwkundige/bouwhistorische aspecten
- Architectuurhistorische/architectonische aspecten
- Duurzaamheid
- Functie/herbestemming/bestemmingplan

De tentoonstellingsruimte op zolder en de museumwoning worden via het voormalige washuis ontsloten. Door de hiervoor te maken doorgang naar het begijnenhuisje smal te houden, wordt de ruimtelijke opzet van het monument nauwelijks aangetast. Om de zolder voor publiek toegankelijk te maken, moet de bestaande, eenvoudige trap (eind 19e-begin 20 eeuw) vervangen worden. Wel wordt gebruikt gemaakt van het reeds bestaande trapgat, dat slechts in beperkte mate wordt vergroot. In de ruimte worden een tochtput en andere voorzieningen geplaatst. De historische waterpomp blijft behouden. De museumwoning wordt als bestaand gerestaureerd, waarbij enkele elementen (bedstede en gootsteen) worden gereconstrueerd. Balkenplafonds komen weer in het zicht. De zolder blijft als bestaand een ongedeelde ruimte, waarin de voorzieningen als losse meubelstukken worden neergezet. De kaspanten blijven hierbij in het zicht. De bouwsporen van een boog, een vroegere doorgang naar de kerk en een altaarnis bevinden zich in de oost-, noord- en westmuur. Deze sporen worden beschermd en onderdeel van de museale presentatie door ze achter glazen vitrines te tonen. Ten behoeve van de presentatie wordt lokaal muurwerk ontleisterd en wordt aan de oostzijde van de zoldervloer een smalle opening gemaakt. Overige werkzaamheden hebben betrekking op maatregelen in verband met eisen en wensen ten aanzien van de belasting van de zoldervloer, akoestische en thermische isolatie, inbraakwerendheid, brandveiligheid en klimaat. Hoewel deze maatregelen de authentieke beleving van het interieur van de museumwoning deels zullen verstoren, zoals het aanbrengen van inbraakwerende achterzetramen, maak ik uit het plan ook op dat geprobeerd wordt hierin zorgvuldige, integrale keuzes te maken zodat het interieur zo min mogelijk ontsierd wordt.

In het achterdakvlak worden drie kleine dakramen aangebracht het gekozen type dakraam heeft een bij de historische zolder passende uitstraling. De pannen van het dak worden voor isolatie en onderhoud afgenomen, herlegd en waar nodig aangevuld met bijpassende pannen.

Op grond hiervan beoordeel ik het plan als volgt.

Uit het planvoorstel blijkt dat met terughoudende ingrepen in het bestaande monument tegemoet wordt gekomen aan de eisen van de nieuwe museale functie. De structuur van de bestaande, in hoofdzaak 19e-eeuwse opzet van het huidige huisje, blijft goed herkenbaar en de oudere bouws substantie die in het casco aanwezig is en verwijst naar de veel oudere geschiedenis van het monument, wordt beleefbaar. Het plan geeft nog aanleiding tot de volgende opmerkingen, aanbevelingen en suggesties.

Uit het plan blijkt dat de oudere lagen in het monument duidelijk onderdeel zullen vormen van de presentatie, maar ook op een subtiele wijze in beeld zullen worden gebracht. Het is van belang dit uitgangspunt ook in de uitvoering en verdere inrichting van het Begijnhofmuseum met museumwoning vast te houden. Ik adviseer de werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor de conservering van de bouwsporen en de museale presentatie in samenspraak met een bouwhistoricus en restauratiedeskundige definitief te bepalen. Het uitgangspunt hierbij zou moeten zijn om vooral uit te gaan van het conserveren van de aangetroffen restanten en terughoudend te zijn met het ontleisteren,

De vloeren van de begane grond in de gang, de wasruimte en de keuken worden voorzien van vloerverwarming. De keramische vloertegels van het washuis en de keuken worden hierbij vervangen door natuursteen. Dit geldt ook voor de betegelde plinten. In de plantoelichting mis ik ten aanzien van deze gewijzigde materiaalkeuze een bouwhistorische onderbouwing.

Uit het plan blijkt niet of het (nieuwe) schilderwerk in het interieur van de woning op basis van de bestaande kleurstelling wordt uitgevoerd of dat hiervoor nog (aanvullend) historisch kleuronderzoek is uitgevoerd. Verder kan worden opgemerkt dat met betrekking tot de terug te brengen bedstedewand in de opkamer uitvoeringsdetails ontbreken.

Het monument wordt op verschillende plaatsen voorzien van diverse vormen van isolatie, wat in het werk vraagt om een hoge uitvoeringskwaliteit van deze werkzaamheden.

- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstand en Monumenten) heeft op 17 juli 2018 het plan beoordeeld en een advies gegeven. Dit luidt als volgt:

Dhr. M. Raaijmakers neemt als architect van dit plan geen deel aan de beraadslaging en verlaat de vergadering.



Advies

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 17 juli 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 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.), geen 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 instemmen met het doorlaten van dit plan tot de vergunningverlening op basis van de Monumentenwet, respectievelijk de Erfgoedverordening Breda 2011.

De voorwaarde(n) betreffen:

In het huidige voorstel worden voor de ruwe muren met 15e eeuwse bouwsporen glazen wanden geplaatst zodat deze zichtbaar blijven. De afdekkende glasplaten kunnen voor condens zorgen waardoor de commissie aandacht vraagt voor de ventilatie. De commissie adviseert de interieurelementen te gast te laten zijn in het monument en deze met een tijdloosheid te ontwerpen. De suggestie is gegeven in dit kader ook de geplande noordelijke voorzetwand op de droogzolder als meubel te maken in combinatie met de daar voorgestelde zitbank.

Daar de trap in de entreeruimte geen monumentale waarde heeft kan de commissie zich vinden in het voorstel deze trap - om toegankelijkheidsredenen - te vervangen. De commissie geeft de suggestie te kijken naar de isolatie in huisje nr. 11.

De commissie adviseert daarnaast een kleurhistorisch onderzoek uit te voeren en op basis daarvan een visie op te stellen omtrent het kleurenpalet.

De commissie wenst de architect succes met de verdere uitwerking. Zij doet de aanbeveling dat nieuwe toevoegingen aan het interieur een moderne uitstraling mogen hebben.

Belangenafweging en Overwegingen

- 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. Naast onze eigen visie op bovenstaande betrekken wij de adviezen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de commissie Ruimtelijke Kwaliteit bij deze beslissing. Tevens gaan wij na of de realisatie van het plan mogelijk is op een wijze dat het monument minder wordt aangetast.
- 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 uitvoeren van de plannen, zoals omschreven in de "Beschrijving van de wijzigingen aan het monument waarin de aanvraag voorziet" met behoud van de monumentale waarden.
- Wij zijn van mening dat een museumfunctie, in de zin van een Begijnhofmuseum en museumwoning, een passende functie is. De geschiedenis van het Begijnhof wordt verbonden met de geschiedenis van het huis Nassau met Johanna van Polanen en de resten van het door haar aan het begin van de 15^e – eeuw gestichte klooster. Het gereconstrueerde huisje 77 BG toont aan bezoekers het karakter, de indeling en het woongebruik van een begijnhuisje. Op de voormalige droogzolder worden ook relieken en religieuze kunst uit de collectie Hamers-IJsebrand getoond. En er wordt een leeshoek publieksconsultatie Begijnhofarchief gerealiseerd.
- Gelet op het feit dat:
 - de structuur van de bestaande, in hoofdzaak 19e-eeuwse opzet van het huidige huisje, goed herkenbaar blijft en de oudere bouwsubstantie, die in het casco aanwezig is en verwijst naar de veel oudere geschiedenis van het monument, beleefbaar wordt;
 - alleen onderdelen met een geringe danwel indifferente monumentale waarde worden geamoveerd (stenen vloeren bg, badkamer bg, meterkastjes, houten trapomkleding zolder oost,



- tussenvloer in hoofdkap, plafond van de opkamer in de museumwoning), ten behoeve van een "lege", heldere ruimte. Hierop wordt wel als voorwaarde aan dit besluit verbonden, dat alle amovatie-werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd in overleg met de buiteninspecteur;
- de meeste elementen reversibel worden aanbracht, zoals de balie bij de entree, de vitrinekasten, de "technische" zitbank tegen noordgevel etage met leidingen/roosters;
 - bij het plaatsen van een glazen tochtsluis de structuur van de ruimte zichtbaar blijft;
 - de doorgang via het voormalig washuis naar het begijnhuisje minimaal wordt gehouden wat betreft zijn afmeting en herkenbaar in zijn materialisatie;
 - ten behoeve van de bruikbaarheid de trap van geringe monumentale waarden wordt vervangen, waarbij het bestaande trapgat slechts in beperkte mate zal worden vergroot en voorzien van een volglazen trappenhuis, waarmee de structuur van de ruimte zichtbaar blijft;
 - de restauratie en reconstructie van de museumwoning, een positieve bijdrage levert aan het belevingsgevoel van het monument (reconstructie bedstede en gootsteen) ;
 - de bouwsporen van kloostergangbogen, een vroegere doorgang naar de kerk en een altaarnis, weer zichtbaar worden gemaakt en een deel zullen worden van de museale presentatie;
 - er is gekozen voor een passende hoeveelheid, formaat en type dakvenster in het achterdakvlak;
 - de openingen aan de oost- en westzijde in de vloer van de droogzolder langs de muur, zo smal mogelijk worden gehouden en hier de originele vloerdelen nog zichtbaar zijn;
 - het interieur van de kapconstructie wordt verbeterd met toepassing van natuurlijke pigmenten;
 - De overige werkzaamheden (met betrekking tot eisen en wensen ten aanzien van de belasting van de zoldervloer, akoestische en thermische isolatie, inbraakwerendheid, brandveiligheid en klimaat) worden uitgevoerd met in achtname van de monumentale waarden.
- Wij zijn van mening dat de voorgestelde installaties voorstelbaar zijn. Echter stellen wij als voorwaarde dat een installatietekening (riolering, rookgasafvoeren, standleidingen, ventilatiekanalen), waarbij duidelijk dient te worden aangegeven hoe de leidingen worden doorgevoerd door historische bouwmaterialen en historische constructies, inclusief dakdoorvoeren, ter beoordeling dient te worden voorgelegd. Daarnaast dient de positie, de kleur en het type gevelrooster ter plaatse ter beoordeling dient te worden voorgelegd;
 - Gezien de draairichting van de entreedeur wordt gewijzigd, wordt als voorwaarde gesteld dat een werkplan ter beoordeling dient te worden voorgelegd, waaruit duidelijk blijkt hoe dit wordt uitgevoerd;
 - Het ontwerp van de vitrinekasten is nog niet definitief, daarmee wordt als voorwaarde aan dit besluit verbonden, dat de definitieve uitwerking hiervan ter beoordeling dient te worden voorgelegd;
 - Gezien er op de tekening wordt aangegeven dat de kapconstructie en het dakbeschoot plaatselijk wordt hersteld en schoren worden aangebracht, wordt als voorwaarde gesteld dat het herstelplan hiervan ter beoordeling dient te worden voorgelegd;
 - Bij het belendende pand wordt aangegeven dat er stalen platen ten behoeve van de inbraakbeveiliging worden aangebracht. Een definitieve uitwerking hiervan dient te worden weerlegd, waarbij ook de monumentale waarde van deze zijde van de wand in acht dienen te worden genomen;
 - Wij zijn overeenkomstig onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap d.d. 5-9-2018 van mening dat de werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor de conservering van de bouwsporen en de museale presentatie in samenspraak met een bouwhistoricus en restauratiedeskundige definitief dienen te worden vastgesteld. Waarbij het uitgangspunt vooral uit dient te gaan naar het conserveren van de aangetroffen restanten en terughoudend te zijn met het ontleisteren. De aanvrager heeft aangegeven dat zij een bouwhistoricus en restauratiedeskundige bij deze uitwerking betrekken. Dit wordt dan ook als voorwaarde aan dit besluit verbonden, waarbij wordt toegevoegd dat de detailuitwerking ter beoordeling dient te worden voorgelegd. Daarmee zijn wij van mening dat ook de door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit d.d. 17-7-2018 gestelde voorwaarde omtrent ventilatie van de vitrines voor de bouwsporen is geborgd;
 - De materiaalstaat is nog niet geheel definitief. Daarom zijn wij gelijk onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap d.d. 5-9-2018 en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit d.d. 17-7-2018 van mening dat er een kleur historisch onderzoek dient te worden uitgevoerd en een definitieve materiaalstaat, waarbij een bouwhistorische onderbouwing en de resultaten van het historisch kleuronderzoek zijn meegenomen ter beoordeling dient te worden voorgelegd. De aanvrager heeft aangegeven zich hier ook mee te kunnen confirmeren;
 - Overeenkomstig onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap d.d. 5-9-2018 zijn wij van mening dat de uitvoeringsdetails ontbreken van de bedstedewand in de opkamer. De aanvrager heeft aangegeven dat de maatvoering en wijze van materialisatie zal worden uitgevoerd op een wijze gelijk dat ook in andere begijnhuisjes is gebeurd. Als voorwaarde aan dit besluit wordt verbonden dat de detailuitwerking (eventueel in de vorm van foto's van de benoemde referentie) ter beoordeling dient te worden voorgelegd;
 - Wij hebben begrip voor de aanbeveling van onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap d.d. 5-9-2018 omtrent de benodigde hoge uitvoeringskwaliteit van na-isolatie en zijn van mening dat dit met voorliggend plan kan worden behaald mits goed uitgevoerd in de praktijk. Wel verbinden wij aan dit



besluit als voorwaarde dat een principedetail ter beoordeling dient te worden voorgelegd van de tijdelijk aan te brengen detaillering onder de met leien bedekte kapconstructie;

- Gelijk de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit d.d. 17-7-2018 zijn wij van mening dat de interieurelementen te gast dienen te zijn in het monument. Wij zijn van mening dat met huidig plan in voldoende mate is getracht dit doel te bereiken.
- 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.
- Gelet op het feit dat de door onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en de door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit genoemde voorwaarden zijn verbonden aan dit besluit.

Op basis van het voorgaande en met in achtneming 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 en voorwaarden

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 en voorwaarden te verbinden:

- Indien er tijdens de uitvoering van de werkzaamheden tot dan toe onbekende onderdelen van het monument worden aangetroffen, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze (cultuur)historische waarde bezitten, dient u contact op te nemen met de afdeling Vergunningen en Voorzieningen om te bezien of een nadere plangoedkeuring nodig is;
- Start van de werkzaamheden dient u vooraf te melden bij de buiteninspecteur monumenten;
- Bij de uitvoering van de werkzaamheden dienen zoveel mogelijke authentieke materialen behouden te blijven (behoud gaat voor vernieuwen) ;
- Bij alle werkzaamheden dient u gebruik te maken van oorspronkelijke materialen, verwerkingsmethoden en detailleringen;
- De uitvoering van het werk dient onder toezicht van en in overleg met de buiteninspecteur monumenten plaats te vinden;
- Eventueel monumentaal waardevolle vrijgekomen bouwelementen dienen te worden opgeslagen in het complex zelf;
- Alle amovatie-werkzaamheden (zoals, omkasting op de bergzolder, obstakels van spanten en dakbeschot, gipsplaten stucplafond in museumwoning) dienen te worden uitgevoerd in overleg met de buiteninspecteur monumenten. Bij vondsten kan de buiteninspecteur de voorwaarde stellen dat een aangepast plan ter beoordeling dient te worden voorgelegd.

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

- een detailuitwerking, waaruit duidelijk de conservering en voorgenomen ontleistering volgt;
- een installatietekening (riolering, rookgasafvoeren, standleidingen, ventilatiekanalen), waarbij duidelijk dient te worden aangegeven hoe de leidingen worden doorgevoerd door historische bouwmaterialen en historische constructies, inclusief dakdoorvoeren;
- een werkplan waarin wordt aangegeven hoe de wijziging van de draairichting van de entree deur wordt uitgevoerd;
- een detailuitwerking (eventueel in de vorm van foto's van de benoemde referentie), waarin wordt weergegeven hoe de bestede wordt gerealiseerd;
- een principedetail van de tijdelijk aan te brengen isolatie onder de met leien bedekte kapconstructie;
- de resultaten van het te verrichten kleurhistorische onderzoek;
- de positie, het type en de kleur van het gekozen gevelrooster ter plaatse;
- een principedetail van de bevestiging van de stalen plaat ten behoeve van inbraakbeveiliging;
- een definitief ontwerp van de vitrinekasten;
- een herstelplan voor kapconstructie en dakbeschot;
- een definitieve materiaalstaat waarbij een bouwhistorische onderbouwing en de resultaten van het historisch kleuronderzoek zijn meegenomen.

Wij verzoeken u bij de indiening hiervan het registratienummer te vermelden. Dit is Z2018-004718. 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.



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 toestemming heeft. Zorgt u dus voor de volgende toestemmingen:

- Sloopmelding indien asbest wordt verwijderd of de hoeveelheid slooppafval naar redelijke inschatting meer dan 10m3 zal bedragen (artikel 1.26).

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 (76) 529 44 05 of via e-mail: nc.wijnen@breda.nl. Houdt u bij vragen het registratienummer bij de hand. Dit is nummer: Z2018-004718.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Breda,
namens dezen,

N.C. Wijnen
Beleidsadviseur A

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.