

**Postadres**

Postbus 90156, 4800 RH Breda

Bezoekadres

Stadskantoor
Claudius Prinsenlaan 10

Uw brief**Datum**

9 maart 2021

Ons kenmerk

Z2019-005931

Onderwerp

Besluit omgevingsvergunning
BAG-ID: 0758100000094354
En 0758100000094355

Informatie

www.breda.nl/contact
14 076

Bijlagen

-

Geachte,

Uw aanvraag

Op 4 november 2019 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het herbestemmen van de Chassékazerne voor wonen, detailhandel, horeca en hotel op de locatie Parade 10-14 en Keizerstraat 7-9 Breda kadastraal bekend als gemeente Breda, sectie B, nummers 9295 en 9296. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer Z2019-005931.

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 36 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. Het slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht (artikel 2.1, lid 1 sub h Wabo)
4. Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten, een monument onderhouden, restaureren of veranderen

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;
- Het slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht (2.16 Wabo)
- Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten, een monument onderhouden, restaureren of veranderen aan artikel 2.2 lid 2 en artikel 2.18 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.

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:

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

De adviezen

Wij ontvingen hierna de volgende adviezen:

- Advies Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed d.d. 17 januari 2020
- Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit met betrekking tot welstand en monumenten d.d. 18 augustus 2020

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 "Binnenstad" 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 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.
- Het bouwplan voldoet aan de criteria gesteld in de nota Welstandsbeleid. Wij zijn dan ook van mening dat uw bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.
- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 18 augustus 2020 een positief advies over het bouwplan gegeven. Wij hebben dit advies overgenomen en zijn dan ook van mening dat uw aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand.
- De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar ons oordeel aannemelijk maken dat het bouwen van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening 2007.

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:

Algemene voorschriften

- De commerciële ruimten (winkel en restaurant) op de begane grond kennen nog geen definitieve invulling (2 opties ingediend) en zijn daarom niet meegenomen in de volledige toetsing aan het Bouwbesluit 2012. U dient 4 weken voor aanvang aan de werkzaamheden een gewijzigde aanvraag



omgevingsvergunning hiervoor in te dienen waarbij alle gegevens voor de toetsing aan het bouwbesluit ingediend dienen te worden;

- Een slotenplan en veiligheidsconcept dienen 4 weken voor aanvang werkzaamheden aan het bevoegd gezag ter goedkeuring te worden voorgelegd;

Constructieve voorschriften

Voorwaarden constructieve veiligheid:

- Voor deze omgevingsvergunning geldt dat de vergunninghouder schriftelijk voor aanvang van de werkzaamheden een coördinerend 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 brandwerendheid van constructieve onderdelen die voortschrijdende instorting tot gevolg hebben of waaraan brandwerende eisen gelden, dienen vooraf aangetoond te worden door middel van detailleringen en eventuele berekeningen;
- De bestaande constructie dient te worden gecontroleerd op de in berekening en tekening aangehouden uitgangspunten. Indien er wijzigingen zijn, dienen de gewijzigde constructietekeningen en -berekeningen ter goedkeuring te worden ingediend. Het indienen van deze de documenten, doet u door deze documenten en het geleide-formulier uit de kennisgevingen te sturen naar vergunningen@breda.nl, onder vermelding van het kenmerk;
- De onderstaande stukken dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang van deze werkzaamheden ter goedkeuring van de Gemeente Breda te worden ingediend. Het indienen van deze de documenten, doet u door deze documenten en het geleide-formulier uit de kennisgevingen te sturen naar vergunningen@breda.nl, onder vermelding van het kenmerk. Deze stukken dienen te voldoen aan het gestelde in de Regeling omgevingsrecht (MOR):
 - 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 de dak- en/of kapconstructies, inclusief detaillering;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van alle verbindingen tussen verschillende constructieonderdelen;

Voorschriften brandveiligheid

Voorwaarden brandveiligheid

- Artikel 2.56 lid 1* Van de toegepaste materialen dient een erkende kwaliteitsverklaring of beproevingsrapport te worden overlegd waaruit blijkt dat de materialen voldoen aan van toepassing zijnde brandklasse en rookklasse.
- Artikel 2.57* Van de toe te passen materialen dient een erkende kwaliteitsverklaring of beproevingsrapport te worden overgelegd waaruit blijkt dat het materiaal voldoet aan brandklasse A1 / A1fl voor de bovenzijde van de vloer, trap, hellingbaan.
- Artikel 2.66 lid 1* Van de toegepaste materialen dient een erkende kwaliteitsverklaring of beproevingsrapport te worden overlegd waaruit blijkt dat de materialen voldoen aan van toepassing zijnde brandklasse en rookklasse.
- Artikel 2.67 lid 1* Van constructieonderdelen dient een erkende kwaliteitsverklaring of een beproevingsrapport te worden overgelegd waaruit blijkt dat het voldoet aan de vereiste brandklasse / rookklasse.
- Artikel 2.84 leden 1 en 2* Van scheidingsconstructies wand-/gevel-/raam-/deur-/kozijn-/vloer-/dakconstructies met een brandwerendheid van 30 dan wel 60 minuten dient een erkende kwaliteitsverklaring of een beproevingsrapport te worden overlegd waaruit blijkt dat de brandwerendheid van het betreffende bouwdeel bepaald volgens NEN 6069 ten minste 30 dan wel 60 minuten bedraagt.
Dit is van toepassing voor aanwezige brandwerende scheidingsconstructies.

Van de aansluiting van de brandwerende scheidingsconstructies op andere bouwdeelen dienen detailtekeningen ter goedkeuring te worden ingediend. Dit is van toepassing op de aansluiting van de wand-/gevel-/raam-/deur-/kozijn-/vloer-/dakconstructies op de wand-/gevel-/raam-/deur-/kozijn-/vloer-/dakconstructies.



<i>Artikel 6.20 lid 1</i>	De gebruiksfunctie heeft een brandmeldinstallatie. Een uitgangspuntendocument van de brandmeldinstallatie dienen ter beoordeling te worden ingediend.
<i>Artikel 6.23 lid 1</i>	De gebruiksfunctie heeft een ontruimingsinstallatie. Een uitgangspuntendocument van de brandmeldinstallatie dienen ter beoordeling te worden ingediend.
<i>Artikel 6.32 lid 2</i>	De gebruiksfunctie heeft een rookbeheersingsinstallatie. Een uitgangspuntendocument van de brandmeldinstallatie dienen ter beoordeling te worden ingediend.

Uiterlijk bij oplevering van de bouwactiviteit en ten minste voor de ingebruikname van het bouwwerk worden de volgende gegevens aangeboden respectievelijk de voorzieningen getroffen:

<i>Algemeen</i>	Het logboek brandwerende afdichtingen waaruit blijkt dat de brandwerende afdichting van doorvoeringen van kabels, leidingen, kanalen en dilataties voldoet aan de vereiste brandwerendheid volgens het Bouwbesluit 2012;
<i>Artikel 6.3 lid 5</i>	Er dient te worden aangetoond dat er bij stroomuitval een verlichtingssterkte van ten minste 1 lux gemeten op vloer en trap aanwezig is.
<i>Artikel 6.20 lid 1</i>	Van de brandmeldinstallatie dient een Installatiecertificaat of een Rapport van Oplevering te worden aangeboden waaruit blijkt dat de brandmeldinstallatie is ontworpen, aangelegd en in bedrijf gesteld overeenkomstig NEN 2535.
<i>Artikel 6.20 lid 6</i>	<i>Daar waar de gebruiksfunctie nog wijzigt naar een logiesfunctie en/of daar waar de brandmeldinstallatie de Rook- Warmte- afvoerinstallatie aanstuurt</i> moet van de brandmeldinstallatie een geldig inspectiecertificaat te worden aangeboden dat is afgegeven op grond van het CCV-inspectieschema Brandmeldinstallaties.
<i>Artikel 6.20 lid 6 en 6.23 lid 4</i>	Het (deel)rapport met 'ja'-conclusie van de daartoe geaccrediteerde inspectie-instelling voor de brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie.
<i>Artikel 6.23 lid 1</i>	Van de ontruimingsalarminstallatie dient een Installatiecertificaat of een Rapport van Oplevering te worden aangeboden waaruit blijkt dat de ontruimingsalarminstallatie is ontworpen, aangelegd en in bedrijf gesteld overeenkomstig NEN 2575.
<i>Artikel 6.23 lid 4</i>	<i>Daar waar de gebruiksfunctie nog wijzigt naar een logiesfunctie en/of daar waar de ontruimingsinstallatie in het gebied van de Rook- Warmte- afvoerinstallatie ligt</i> moet van de ontruimingsalarminstallatie een geldig inspectiecertificaat te worden aangeboden dat is afgegeven op grond van het CCV-inspectieschema Ontruimingsalarminstallaties.
<i>Artikel 6.32 lid 2</i>	Van de rookbeheersingsinstallatie (RWA) dient een gelding inspectiecertificaat te worden aangeboden dat is afgegeven op grond van het CCV-inspectieschema Rookbeheersingsinstallaties. Voorafgaande aan het certificaat dient een rapport met 'ja'-conclusie van de daartoe geaccrediteerde inspectie-instelling voor de rookbeheersingsinstallatie (RWA).

Verder wordt aandacht gevraagd voor het volgende:

- Brandbeveiligingsinstallaties en installaties die de brandveiligheid kunnen beïnvloeden moeten worden uitgevoerd overeenkomstig het gestelde in het handboek 'Brandbeveiligingsinstallaties', uitgave november 2012 van Brandweer Nederland.

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 vergunningen@breda.nl te mailen. U kunt uw gegevens bij uw aanvraag toevoegen onder uw bestaande registratienummer. Dit is nummer: Z2019-005931 .

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



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”, “Herziening Beschermd stadsgezicht” en het “Parapluplan parkeren 2017” van toepassing is.
- Het perceel heeft hierin de bestemming “Cultuur en ontspanning” met de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie” en de dubbelbestemming “Waarde-Beschermd stadsgezicht”.
- Het gewenste bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan “Binnenstad” omdat:
 - In artikel 8 is onder andere bepaald dat de aangewezen gronden zijn bestemd voor bioscopen, bowlingbanen, dans- en muziekscholen, musea en archieven, ateliers etc. Het plan voldoet hier niet aan omdat er woningen, een hotel, horeca (restaurant) en detailhandel gerealiseerd worden.
 - Conform artikel 8.2.1. onder f het aantal woningen niet worden vermeerderd. Het plan voldoet hier niet aan omdat er woningen gerealiseerd worden.
 - Conform artikel 8.2.1. onder a mogen gebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘bouwvlak’ worden gebouwd. De botanische kas wordt buiten het bouwvlak gerealiseerd.
 - Op de begane grond is zoals aangegeven in bijlage 2 ter plaatse van de aanduiding ‘horeca van categorie 2’ horeca behorende tot de categorie 2 toegestaan. Het plan voldoet hier niet aan omdat de locatie niet opgenomen in bijlage 2 en ter plaatse geen aanduiding aanwezig is en er op de begane grond een restaurant wordt gerealiseerd.
- 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 de botanische kas voldoet aan het bepaalde in artikel 4, onderdeel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.
- Het gebruik van gronden en bouwwerken staat genoemd in artikel 4, onderdeel 9 van bijlage II van het besluit omgevingsrecht.
- Wij zijn van mening dat wij medewerking kunnen verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan voor de herontwikkeling van het pand tot woningen, detailhandel, horeca en een hotel. De motivering luidt als volgt:

In het centrum van Breda is het voormalige, monumentale hoofdgebouw van de Chassékazerne gelegen. De Gemeente is volledig eigenaar van dit complex. De Gemeente heeft het complex in gebruik (gehad) voor culturele en maatschappelijke doeleinden, waaronder het stadsarchief en een museum. De Gemeente heeft in 2016 een markconsultatie gehouden in opmaat naar een verkoop van het volledige gebouw c.a. aan één of meer marktpartijen ten behoeve van de restauratie en herontwikkeling/transformatie ervan. In vervolg op de marktconsultatie heeft de Gemeente in 2017 een marktender georganiseerd teneinde op basis van een optimale prijs-kwaliteitsverhouding een partij te selecteren die voor eigen rekening en risico het vastgoed (en onderliggende grond) binnen het Projectgebied van de Gemeente koopt, restaureert en transformeert/herontwikkelt. Synchroon heeft deelgenomen aan voornoemde marktender, waarbij de aanbidding door de Gemeente beoordeeld is als aanbidding met de beste prijs- kwaliteitsverhouding. De Aanbidding omvatte een concreet plan voor de restauratie en herontwikkeling c.q. transformatie van het vastgoed in het Projectgebied tot woningen/appartementen in combinatie met horeca (hotel, restaurant, bar), hoogwaardige detailhandel en een botanische kas

In de huidige aanvraag zijn de volgende functies opgenomen;

- a. 62 appartementen verdeeld over de verdiepingen in de volgende woningbouw categorieën: minimaal 37 middeldure huur en 25 dure huur;
- b. Een hotel met 19 kamers;
- c. Horeca, waaronder een restaurant van ca 447 m2 BVO en een bar van ca 190 m2 BVO;



- d. Hoogwaardige detailhandel (concept store), ca 447 m2 BVO;
- e. Een botanische kas op de middenhof ter grootte van 410 m2;
- f. De inpassing van het Stadsarchief, ca. 1.285 m2 BVO.

Het gebouw is gelegen in het Chassé Park, een in de binnenstad gelegen voormalig kazerneterrein waar op een centrum stedelijke manier een combinatie van wonen, werken (inpassing van het gemeentelijke Archief) en voorzieningen gesitueerd is.

De combinatie van de hierboven genoemde functies is een passend programma op deze locatie ter vervanging van de museale functie die hier voorheen gesitueerd was. Net als een museum heeft de voorgestelde combinatie van functies een publieksfunctie, waardoor het monumentale gebouw te ervaren blijft voor bezoekers en de publiekswaarde en de publieksbeleving van het Chassé Park in stand blijven. De omvang, positie en de aard van de functies zijn zodanig dat deze passend zijn nabij de om het complex gelegen woningen in de binnenstad.

Het plan voorziet er in om, met respect voor de monumentale waarde en opzet van het gebouw en aansluitend op de stedenbouwkundige opzet van het Chassépark, nieuwe aanvullende gebruiksmogelijkheden toe te passen. De voorgestelde situering van de functies, met op de begane grond commerciële ruimten en wonen, op de 2^e verdieping wonen en op de 2^e verdieping wonen en een hotelfunctie is passend bij de bestaande indeling van het gebouw. Met deze kwalitatieve en multifunctionele invulling wordt de voormalige Chassékazerne een toegevoegde waarde voor de stad en in het bijzonder voor de ligging van het gebouw in het Chassé Park.

Woonopave

In Breda in het algemeen, en in het stadscentrum in het bijzonder, is er een grote woningmarktvraag naar middeldure huurwoningen. Met het ingediende bouwplan wordt er een bijdrage geleverd aan de invulling van die maatschappelijke vraag en aan de ambitie van het bestuursakkoord "Lef en Liefde". Er zullen voor ten minste 10 jaar 37 middeldure huurwoningen worden gerealiseerd in het plan. Onder middeldure huurwoningen wordt verstaan huurwoningen met een maximale kale maandhuur ter hoogte van maximaal € 925,- (prijsspeil 1 januari 2018, te indexeren per 01/01/2019). Dit is vastgelegd in de met de ontwikkelaar gesloten Ontwikkel- en Koopovereenkomst.

Huidige hotelvisie

Mei 2017 is de hotelvisie Breda vastgesteld. Uit de visie blijkt dat het overnachtingsaanbod van Breda tamelijk standaard is. Er zijn weinig echt onderscheidende hotels als het gaat om doelgroepen, voorzieningen, concept of ontwerp. Wel is er met de komst van Hotel Nassau een bijzonder hotel aan het Bredase aanbod toegevoegd. De visie heeft tot doel het hotelaanbod beter te laten aansluiten op de ambities van de stad. Overaanbod zou moeten worden voorkomen waarbij er tegelijkertijd ruimte moet zijn voor vernieuwing en het stimuleren van een meer divers aanbod.

Over het geheel genomen heeft Breda een nogal standaard hotelproduct. Bijzonder aanbod is er slechts beperkt in kameraantal. Het kameraanbod in de historische binnenstad is gering. Uit de hotelvisie blijkt dat de vraagmarkt behoefte heeft aan meer diversiteit in het aanbod en meer kamers in/bij de historische binnenstad. Met het oog hierop zou bijvoorbeeld een extra boutiquehotel in het centrum een toegevoegde waarde voor het aanbod vormen.

Overdimensionering

Om de markt niet 'op slot' te zetten wordt in de huidige hotelvisie voorgesteld om in sommige gevallen 'overdimensionering' toe te staan. De mogelijkheid van het toekennen van extra marktruimte kan er voor zorgen dat hele specifieke hotelinitiatieven met een sterke eigen vraagmarkt of hotels die van grote waarde zijn voor een locatie-ontwikkeling nog een plek kunnen krijgen in de stad. Van belang is dat deze initiatieven begrensd worden en aan een aantal voorwaarden voldoen. Om deze initiatieven te toetsen is daarom een toetsingskader opgesteld.



Breda Botanique

De hotelfunctie in Breda Botanique speelt in op de wens uit de hotelvisie voor meer bijzonder aanbod in/nabij het historische binnenstad. De 19 kamers zijn verweven binnen het concept 'Botanique' en daarmee bijzonder net zoals de locatie: het oude kazernegebouw.

De hotelfunctie draagt bij aan de levendigheid van de plek en vormt een integraal onderdeel van het concept dat voor de rest bestaat uit een botanische kas, grand café en een conceptstore.

Hiermee voldoet het aan de kaders van hotelvisie zoals die verder zijn uitgewerkt in het toetsingskader.

Detailhandelsbeleid 2010-2020

Bij toetsing aan het detailhandelsbeleid moet allereerst vastgesteld worden dat deze kleinschalige detailhandelontwikkeling niet los gezien kan worden van het gehele concept. De ondersteunende functie die detailhandel hierbij heeft is passend binnen het overkoepelende thema. Daarnaast kan de locatie gezien worden als onderdeel van de binnenstad met aansluiting aan het kernwinkelgebied, waarbij het gebied ook meegenomen is in de deelgebieden van de binnenstad in vigerend detailhandelsbeleid.

Voor wat betreft detailhandelontwikkelingen in de binnenstad wordt in dit beleid onder andere gesteld dat de binnenstad in moet spelen op de dynamiek in de detailhandel en zich moeten blijven moderniseren. Aspecten als beleving, sfeer en de bezoeker verrassen worden steeds belangrijker. Het winkelaanbod speelt daar een belangrijke rol in, maar zeker ook de winkelomgeving. Eén van de genoemde speerpunten ter versterking van de binnenstad is het creëren van nieuwe en uitbouwen van verschillende soorten winkelmilieus in de binnenstad. Waarbij voor dit specifieke deelgebied een cultuur en Leisure traject met diverse voorzieningen en architectonische hoogstandjes wordt voorzien.

Het totaalconcept van Breda Botanique, waarvan detailhandel een onderdeel is, past daarmee binnen de beleidsnota voorgenomen ontwikkelrichting.

- Het gewenste bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan "Herziening Beschermd stadsgezicht" omdat;
- in artikel 2.2 is bepaald dat het bouwen van bouwwerken en 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 bouwplan voldoet hier niet aan omdat er renovatiewerkzaamheden worden uitgevoerd die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.
- Met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 1 van de Wabo juncto artikel 2.3 kan een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan worden verleend. In artikel 2.3 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 heeft op 18 augustus 2020 het onderhavige bouwplan beoordeeld en 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.
- Het perceel is tevens gelegen binnen het gebied waarop bestemmingsplan "Parapluplan parkeren 2017" van toepassing is.
- Het gewenste bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat onder andere is bepaald dat voldaan moet worden aan de Nota parkeer- en stallingsbeleid, de herijking 2013 en de wijzigingen daarvan. Het plan voldoet hier niet aan gezien de extra parkeerbehoefte die die nieuwe functies vragen en de uitbreiding in volume met de botanische kas.
- Met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 1 van de Wabo juncto artikel 2 lid f van het bestemmingsplan Parapluplan parkeren 2017 een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan worden verleend.



Inpandige functies

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 de benodigde extra parkeerplaatsen kan middels dit besluit ontheffing worden verleend, omdat de aanvraag een functiewijziging binnen een bestaand bouwvolume betreft.

Toekomstige bewoners komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning op straat. Om een duurzame mobiliteit voor de bewoners te stimuleren en ondersteunen worden aan de noordzijde van het gebouw 3 deelauto's gesitueerd. Op deze wijze hebben bewoners een brede keuze om te voorzien in mogelijkheden voor hun verplaatsingen met de dagelijkse voorzieningen op loopafstand, de openbaar vervoer haltes in de Keizerstraat en het HSL station binnen 1,5 kilometer.

Uitbreiding, Botanische kas

In dit geval zorgt de uitbreiding van het pand met een botanische kas feitelijk niet voor een extra parkeerbehoefte. De verkeersruimte van de kas staat ten dienste van de functies in het pand.

- Gelet op artikel 2.12 eerste lid onder a onder 1^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) j^o artikel 2.3 van het bestemmingsplan "herziening Beschermd stadsgezicht en 2.12, eerste lid, onder a, onder 2^o Wabo, j^o artikel 4 onderdeel 1 en 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht zijn wij van mening dat wij de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan kunnen verlenen.

Het slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht (2.16 Wabo)

1. Overwegingen

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

- Dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen in een gebied dat is aangewezen als een rijksbeschermd stadsgezicht als bedoeld in artikel 1, onder g van de Monumentenwet 1988;
- Het gewenste bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan "Herziening Beschermd stadsgezicht" omdat;
 - in artikel 2.4 is bepaald dat;
 - a. het verboden is om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Beschermd stadsgezicht':
 1. hekwerken, tuinmuren of andere terreinafscheidingen geheel of gedeeltelijk te slopen;
 2. tuinen te verharderen;
 3. boom- en laanbeplantingen te kappen;
 - b. Het verbod als bedoeld in lid a. is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
 1. het normale onderhoud en beheer betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
 - c. Sloop als bedoeld in lid a. is alleen toelaatbaar indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht.
 - d. Het kappen van boom- en laanbeplanting is alleen toelaatbaar indien dit gepaard gaat met herbeplanting.
 - e. 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.
 - Het bouwplan hebben wij voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit omdat het hekwerk op de erfgrans bij binnenplaats 2 en 3 wordt veranderd en bij binnenplaats 1 wordt het binnenste hek verwijderd.



- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 18 augustus 2020 het onderhavige bouwplan beoordeeld en 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.
- Dat op grond van artikel 2.16 Wabo de vergunning voor deze activiteit kan worden geweigerd als naar oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk is dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd;
- Dat wij hebben beoordeeld dat hiervan geen sprake is.

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 Parade 10-12 en Keizerstraat 7-9 Breda is in het monumentenregister als bedoeld in artikel 6 van de Monumentenwet 1988 d.d. 22 augustus 2002 onder nummer 518948 ingeschreven als aangewezen, beschermd monument met de daaraan gekoppelde redengevende omschrijving. Deze luidt als volgt:

Inleiding

Het ADMINISTRATIEGEBOUW (1) (Gebouw H) van de Chassékazerne ligt parallel aan de Keizerstraat, met de voorgevel aan de zijde van het voormalige excercitieterein aan de Chassésingel.

Het langgerekte gebouw is uitgevoerd naar een ontwerp uit 1896 van de ingenieur der Genie W.H. Cool en gebouwd van 1897-'99 in een mengeling van Neo-Gotische en Neo-Renaissancestijl.

Binnen de bescherming valt zowel het representatieve deel (de voorbouw) als de haaks op deze voorbouw, aan de zijde van de Keizerstraat gesitueerde vleugels.

Het gebouw is intern en aan de achterzijde meerdere malen verbouwd, waarbij echter de globale indeling, respectievelijk het aanzicht, behouden is gebleven.

Omschrijving

Het object telt twee bouwlagen plus een kapverdieping, heeft een samengestelde plattegrond met langgerekte voorbouw en vijf haakse vleugels aan de achterzijde, en wordt gedekt door afgeplatte schilddaken met leien (middenrisaliet en hoektorens) en kruispannen (overige daken).

Het gebouw is opgetrokken in baksteen en geornamenteerd met natuurstenen onderdelen: onder meer plint (van de torens), cordonlijsten, dorpels, wenkbrauwbogen, consoles en deklijsten zijn op representatieve en constructief belangrijke plaatsen in hardsteen uitgevoerd. De gevels zijn geleed door bakstenen banden in afwijkende kleur en worden afgesloten door geprofileerde houten gootlijsten, al dan niet op gemetseld rondboogfries. De 108 meter lange voorgevel heeft een symmetrische opzet met een door torens geflankeerde middenrisaliet van zes vensterassen, en hoekrisalieten, elk bestaande uit vijf vensterassen. De gevel telt totaal 36 vensterassen.

De middenrisaliet, waarvan de voorgevel ter hoogte van de begane grond is uitgevoerd met metselwerk in imitatie-rustica, wordt geflankeerd door achthoekige, gekanteelde torens met een trans op gemetseld rondboogfries, bekroond met een kleine spits. Tussen de torens staat, over een breedte van drie vensterassen, tegen de gevel een eenlaags galerij met balkon achter gekanteelde borstwering, waartegen hardstenen plaquettes, met in laagrelief het opschrift "Chassé" en "Kazerne". De gemetselde kruisgewelven op rond- en segmentbogen worden aan de voorzijde getorst door zes, deels gekoppeld opgestelde hardstenen kolommen, met blokvormig basement en kapiteel met florale motieven. De risaliet wordt bekroond door een op uitkragend metselwerk gestelde balustrade met in het muurwerk uitgespaarde schietsleuven, aansluitend op de torentransen. In deze balustrade zijn drie dakkapellen opgenomen, waarvan de middelste is voorzien van een puntgevel, voorzien van een uurwerk en een deklijst met hogels en pinakels.



De hoekrisalieten hebben een opzet die, hoewel in versoberde vorm, gelijk is op die van de middenrisaliet, zij het dat de torens hier vervangen zijn door arkeltorentjes, er slechts één dakkapel op staat, en de galerij is vervangen door een inpandig portiek met ajour gemetseld maaswerk in Neo-Gotische vormen, gevuld met glas-in-lood panelen. Ook hier zijn vleugelpaneeldeuren toegepast.

Een deel van de oorspronkelijke vensters is vernieuwd. De zesruits houten vensters hebben de oorspronkelijke indeling, en zijn voorzien van schuif- en klapramen. De hoofdingang bestaat uit een eenvoudige vleugelpaneeldeur, geflankeerd door vensters als boven vermeld. Alle vensters hebben segment- en rondbogig afgesloten boogvelden; op representatieve plaatsen zijn deze gevuld met blind maaswerk, bestaande uit twee rondbogen met bekronende cirkel in hoogrelief. De eenvoudiger vensters hebben in de boogtrommels een mozaïek met siermetselwerk uit rode, gele en zwarte baksteen.

De zuidelijke en noordelijke zijgevel zijn uitgevoerd als de delen van de voorgevel, tussen de risalieten. Tegen het dakschild staan op regelmatige afstand dakkapellen met overstekende helmkap en bekroond door zinken pironen. Op de nok van het dak staan, eveneens op regelmatige afstand, schoorstenen met smeedijzeren rookkappen. Op de nok van de middenrisaliet een smeedijzeren dakhek.

Tegen de achtergevel staan een viertal tweelaags haakse uitbouwen onder zadeldaken, belegd met verbeterde Hollandse pannen. Op de daken staan telkens twee schoorstenen met smeedijzeren rookkappen. Deze vleugels hebben alle in beide langsegevels zes vensterassen met op elke bouwlaag twee zesruits klapvensters. De middelste vleugels zijn door een eenlaags aanbouw onder zadeldak, tellende acht vensterassen, met elkaar verbonden, waardoor een binnenplaats is ontstaan. Tussen de andere vleugels is de achtergevel van het hoofdgebouw zichtbaar: zowel op de begane grond als op de verdieping is deze voorzien van een tweelaags toiletgebouw, geflankeerd door zesruits klapvensters onder polychrome gemetselde strek met boogtrommel. In het interieur zijn onder meer van belang de voormalige verenigingslokalen voor de officieren, op de eerste etage van de middenrisaliet. In deze zalen, tot voor kort in gebruik als burelen van de kazerne-commandant, treft men in Neo-Renaissancestijl uitgevoerde houten lambrizeringen, plafonds, parketvloeren en omliggende paneeldeuren met pedimenten aan, alsmede een tweetal marmeren schouwen met schoorsteenbetimmering. De overige ruimten hebben merendeels eenvoudige gestucte muren en plafonds.

Waardering

Het administratiegebouw is onderdeel van een complex van algemeen belang. Het heeft cultuurhistorische waarden: het heeft belang als bijzondere uitdrukking van de sociaal-economische en ook de geografische ontwikkeling van Breda als kazernestad, met name vanwege de bijzondere situering op een ruim terrein ter plaatse van de oude vestinggronden; als bijzondere uitdrukking van de typologische ontwikkeling van de militaire complexen in de periode na ca. 1875; het gebouw heeft architectuurhistorische waarden: het is van belang voor de geschiedenis van de militaire architectuur; het is van belang wegens het bijzondere materiaalgebruik en de ornamentiek, die het weerbare karakter en de functie van het geheel weerspiegelen; het complex heeft ensemblewaarden: het is van bijzondere betekenis wegens de situering, verbonden met de ontwikkeling van de stad na de ontmanteling van de vesting; het heeft belang wegens de hoogwaardige kwaliteit van de bebouwing en de historisch-ruimtelijke relatie met groenvoorzieningen, wegen en wateren nabij de oude vestinggronden aan de singels; gaafheid/herkenbaarheid: het complex is van belang wegens de architectonische gaafheid van het in- en exterieur; het is van belang wegens de hoogwaardige kwaliteit van de samenstellende onderdelen.

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

Het plan bestaat uit: het herbestemmen van de verschillende gebouwdelen van de Chassékazerne tot wonen, hotel, bijeenkomsten, horeca en detailhandel. Het betreft een gefaseerd uit te voeren plan, waarbij in een deel van het gebouw de huidige functie van stadsarchief voorlopig gehandhaafd blijft. Het plan omvat op hoofdlijnen:

- De restauratie van het pand;
- Het wijzigen van het kleurbeeld van de gevels, geïnspireerd door het kleurhistorisch onderzoek;
- Het inwendige verbouwen van de voormalige militaire kazerne, waarbij binnen de hoofdstructuur een nieuwe indeling wordt gemaakt voor:
 - o Op de begane grond: 13 woningen, horeca, deels archief en detailhandel met bijbehorende voorzieningen;
 - o Op de eerste verdieping: 49 woningen, deels archief met bijbehorende voorzieningen;
 - o Op de tweede verdieping: 19 hotelkamers met bijbehorende voorzieningen;
- Het aanbrengen van entresolvloeren;
- Het plaatselijk aanpassen van de kapconstructie ten behoeve van een gangzone;
- Het weer beleefbaar maken van de troggewelven in de gangzone van de hoofd vleugel;



- Het uitbreiden middels het plaatsen van een botanische kas tussen vleugels B en C;
- Het plaatselijk verlengen van een gevelopening van raam naar deur;
- Het aanbrengen van zonnepanelen op enkele aan de binnenzijde van het complex gelegen dakvlakken;
- Het aanbrengen van diverse dakvensters;
- Het aanbrengen van diverse installaties;

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 17 januari 2020 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:
Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen met daaraan verbonden de volgende voorschriften:

- *het nader uitwerken van de ventilatievoorziening in de binnenplaatsgevels;*
- *een nadere onderbouwing voor het kleurvoorstel van de ramen van de voormalige soldatenvleugels;*
- *het handhaven van de bestaande toestand van het balkon.*

Motivering

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

- *De registeromschrijving van bovengenoemd rijksmonument (www.monumentenregister.cultureelerfgoed.nl)*
- *Aanvullende waardestelling in de rapportage Bouwhistorische verkenning met waardestelling Chassékazerne, MonumentenAdvies Bureau 16-2-2017 die in opdracht van uw gemeente is opgesteld en in een eerder stadium van planvorming aan mij beschikbaar is gesteld. In onderhavige aanvraag is opgenomen een document Kleuronderzoek, Dook Erfgoedwerk 2018.*
- *Bevindingen naar aanleiding van het bezoek op resp. 16 januari 2018 en 11 juni 2019.*
- *Bouwkundige/bouwhistorische aspecten*
- *Architectuurhistorische/architectonische aspecten*
- *Ruimtelijke/stedenbouwkundige aspecten*
- *Duurzaamheid*
- *Functie/herbestemming/bestemmingplan*

Op grond hiervan beoordeel ik het plan als volgt.

De adviesaanvraag heeft betrekking op wijzigingen aan 'gebouw H' van de voormalige Chassékazerne in Breda. Het grote kazernegebouw uit 1897-1898 laat in de gevels en de (oorspronkelijke) afwerking van het interieur neorenaissance en neogotische invloeden zien. De kamvormige opzet, de interne ontsluitingsstructuur via gangen en de langgerekte representatieve voorgevel aan het voormalige exercitieterrein zijn belangrijke kenmerken van het monument die gedeeld worden met andere Nederlandse voorbeelden van kazernebouw uit deze periode. De rijk uitgevoerde voorste vleugel herbergt de hoofdentree en omvatte oorspronkelijk burelen en officiersruimtes en de vier nog aanwezige relatief sober uitgevoerde achtervleugels waren bestemd als slaapzalen, gymnastiekzalen en bijbehorende ruimtes voor soldaten. Deze kamvormige opzet is nog altijd aanwezig. De Chassékazerne is als goed bewaard gebleven en representatief voorbeeld van kazernebouw en als een van de restanten van het historische kazerneterrein van cultuurhistorische, architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarde. De kazernefunctie is in 1992 vervallen en het gebouw kreeg nieuwe functies.

Het omvangrijke gebouw wordt geschikt gemaakt voor een nieuw gebruik. Gekozen is voor een gecombineerd gebruik van wonen, hotel, horeca, bijeenkomsten en detailhandel. Op basis van de ingediende stukken stel ik vast dat in hoofdzaak de volgende wijzigingen en werkzaamheden aan het monument worden voorgesteld.

De voormalige militaire kazerne wordt inwendig verbouwd en op een binnenplaats aan de achterzijde uitgebreid met een glazen kasconstructie op de plaats van een verdwenen dienstvleugel.



Inwendig worden binnen de hoofdstructuur nieuwe indelingen gemaakt en vinden diverse constructieve aanpassingen plaats zoals het aanbrengen van entresolvloeren ten behoeve van de nieuwe woningen en het plaatselijk aanpassen van de houten kapconstructie ten behoeve van een gangzone. De in het bouwhistorisch onderzoek gewaardeerde hoofdstructuur en de lineaire opzet blijven, evenals nog bewaard gebleven historische elementen, behouden.

In gevels en dak worden, op minder beeldbepalende posities, daglicht- en ventilatievoorzieningen en installaties ingepast om tegemoet te komen aan eisen die samenhangen met het nieuwe gebruik. Gevelopeningen worden incidenteel verlengd (van raam naar deur). Enkele aan de binnenzijde van het complex gelegen dakvlakken worden tevens benut voor een zonne-energieinstallatie. Het gebouw wordt gerestaureerd. Er worden, op de historische kleuren geïnspireerde, aanpassingen aan het kleurbeeld van de gevels gedaan. Wat er aan interieurafwerkingen nog over is in het gebouw, zoals met kraalschoten betimmerde zolderruimtes, blijft behouden. De oplossingen voor de brandwerendheid zijn zo gekozen dat het beeldbepalende karakter zo veel mogelijk wordt bewaard. Door eerdere verbouwingen uit het zicht verdwenen elementen, zoals de troggewelven in de hoofd vleugel, worden weer een beleefbaar onderdeel van het interieur. Het interieur, dat nog maar weinig historische afwerking kent, wordt voor het overige opnieuw afgewerkt waarbij belangrijke ruimtes in de hoofdstructuur, zoals het entreeportaal, weer geaccentueerd worden wat zal bijdragen aan een betere beleving van de oorspronkelijke opzet.

Geconcludeerd kan worden dat op basis van de cultuurhistorische waarden en een goede analyse van de belangrijkste kenmerken van het gebouw een plan ontwikkeld is om het omvangrijke gebouw een nieuw gebruik te geven dat recht doet aan die waarden. De combinatie van functies leidt tot een samenstel van ingrepen in het gebouw, die grotendeels op een voor het monument acceptabele wijze zijn opgelost. Het toevoegen van een nieuwe centrale ruimte in het complex zal bijdragen bij aan de haalbaarheid van de nieuwe bestemming en sluit op de typologie van het gebouw goed aan.

Ik adviseer daarom de vergunning te verlenen, waarbij ik ten aanzien van een drietal aspecten adviseer het plan beter te laten uitwerken of gewijzigd te laten uitvoeren:

-De voorgestelde ventilatieroosters aan de binnenhofzijde van de woonvleugel doen afbreuk aan de gave verhoudingen van de stalen ramen die zich in de houten kozijnen bevinden. Zoals in het vooroverleg aangegeven kan ik met de voorziening wel instemmen indien tot een hoogwaardige, integrale oplossing kan worden gekomen. Het huidige voorstel voldoet hieraan nog niet. Ik adviseer daarom het huidige ontwerp te optimaliseren of de ingreep te laten vervallen.

-Voor de ramen in de achternvleugels wordt evenals voor die in de hoofd vleugel voorgesteld de kleurstelling te wijzigen van wit naar bruin-zwart. In het kleuronderzoek heb ik voor deze kleurstelling wat betreft de ramen van de achternvleugels echter geen historische onderbouwing aangetroffen. Ik adviseer een nadere onderbouwing op te vragen en anders dichterbij de huidige kleurstelling te blijven.

-In de voorgevel is ter accentuering van de as van de poort een balkonelement aangebracht. Het voorstel is om deze te benutten als buitenruimte voor twee eenheden. Hiervoor moet een balustrade worden aangebracht en twee toegangen in de gevel worden gerealiseerd. Hoewel de voorziening met groen wordt gemaskeerd doen de aanpassingen afbreuk aan het bestaande beeld, de aanwezige decoratieve elementen en de betekenis van het balkon, dat vooral een architectonische en geen gebruiksfunctie heeft en bijdraagt aan het representatieve karakter van de voorgevel aan het voormalige exercitieterrein. Ik adviseer de ingreep daarom achterwege te laten. Ik merk op dat in het concept voor de herbestemming ook niet in eigen buitenruimten is voorzien, zodat dit voor een goede herbestemming ook niet onoverkomelijk zou moeten zijn.

Ik ga er van uit dat ten aanzien van deze onderdelen met de aanvrager tot een nadere of aangepaste uitwerking van het plan kan worden gekomen.

Tot slot is mijn aanbeveling om gedurende de gefaseerde uitvoering oog te blijven hebben voor het bewaren van de eenheid in het beeld van het complex. Ik denk dan onder meer aan de uitvoering van aanpassingen aan het glas in de voorgevel.



- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstand en Monumenten) heeft op 18 augustus 2020 het plan beoordeeld en een advies gegeven. Dit luidt als volgt:

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 18-08-2020 het onderhavige bouwplan beoordeeld aan de beleidsregels als vastgelegd in de welstandsnota "Veranderende welstand", zoals die in twee delen vastgesteld is bij gemeenteraadsbesluiten 22393 van 28 april 2004 en 23145 van 27 mei 2004 en komt, gelet op het bepaalde in artikel 12 van de Woningwet, tot het oordeel dat dit bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand en brengt derhalve een positief advies uit.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft deze aanvraag op basis van artikel 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 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.

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 rijksmonument.
- Belang aanvrager in relatie tot monument: De Chassékazerne staat alweer enige tijd leeg, het is van belang voor de instandhouding dat er een nieuwe economische drager komt. De voorgestelde herbestemming is dan ook in het belang van het monument. Waarbij uiteraard wel is getoetst dat de voorgenomen wijzigingen passen binnen de aanwezige monumentale waarden.

Overwegingen

- 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:
 - In het nieuwste voorliggende ontwerp, zijn de volgende punten gewijzigd:
 - De ventilatieroosters zijn komen te vervallen;
 - Het balkonelement wordt niet meer in gebruik genomen, waardoor de aanwezige decoratieve elementen en de betekenis van het balkon, als architectonisch element dat bijdraagt aan het representatieve karakter van de voorgevel aan het voormalige exercitieterrein wordt behouden;Daarmee komt het advies van onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap op deze punten ook te vervallen, omdat hieraan is voldaan.
 - Er is een nader kleurhistorisch onderzoek opgesteld voor de ramen van de voormalige soldatenvleugels. Het kleurenvorstel is op basis van de resultaten uit het kleurhistorisch onderzoek aangepast, er is een differentiatie opgenomen tussen de hoofdvleugel en de soldatenvleugels, waarmee naar onze mening is voldaan aan het advies.
 - Onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap doet tot slot de aanbeveling: *'om gedurende de gefaseerde uitvoering oog te blijven hebben voor het bewaren van de eenheid in het beeld van het complex. Ik denk dan onder meer aan de uitvoering van aanpassingen aan het glas in de voorgevel.'* Wij nemen deze aanbeveling over als voorschrift in dit besluit.
- Gelet op het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Tot 1992 deed het gebouw aan de Parade dienst als kazerne. Sindsdien heeft het verschillende tijdelijke functies gehad. Wij zijn van mening dat de Chassékazerne toekomstbestendig wordt gemaakt als het



complex duurzaam kan worden getransformeerd en daarmee een economische drager krijgt dat dient als waarborg voor instandhouding. De herbestemming gaat uit van het herbestemmen van de verschillende gebouwdelen van de Chassékazerne tot wonen, hotel, bijeenkomsten, horeca en detailhandel. Doordat er sprake is van meerdere gebruikers van het complex, is er meer onderlinge controle op het behoud van de monumentale waarden. De voorgestelde herbestemming is ons inziens dan ook voorstelbaar ten aanzien van de instandhouding van het rijksmonument.

De restauratiewerkzaamheden zijn zorgvuldig uitgewerkt in de opname tekeningen. Vastgesteld wordt dat diverse elementen worden vervangen, het uitgangspunt dat bij de vervanging geldt, is dat dit gebeurt conform bestaand. Daar waar verbeteringen of wijzigingen ten opzichte van bestaand worden aangebracht, dient dit ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de buiteninspecteur monumenten. Tevens dient de gemeente ook te worden betrokken in de beoordeling van de diverse proefstukken (schilderwerk, voegwerk, e.d.) Dit wordt dan ook als voorwaarde verbonden aan dit besluit. De herstelwerkzaamheden komen de instandhouding van het monument ten goede.

Overeenkomstig het advies van onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, zijn wij van mening dat de ingrepen in het gebouw intern recht doet aan de aanwezige monumentale waarden. Zo is de nieuwe indeling aangebracht binnen de door de bouwhistorische verkenning gewaardeerde hoofdstructuur en worden de troggewelven in de gangzone van de hoofd vleugel weer beleefbaar gemaakt.

In het plan worden enkele vensters omgevormd tot deuropening. Dit is op passende wijze gedetailleerd en alleen daar toegepast, waar dit noodzakelijk is vanuit de functie. Daarmee is ons inziens vanuit het monument dit voorstelbaar. Verder worden entresolvloeren toegevoegd en plaatselijk de kapconstructie aangepast, ook dit is ontworpen met behoud van de aanwezige monumentale waarden.

De zonnepanelen zijn geplaatst op dakvlakken welke vanaf openbaar toegankelijk gebied niet zichtbaar zijn. Dit in combinatie met de voorgestelde all-black variant en voorliggende detaillering, maakt dat wij dit voorstelbaar achten. De dakvensters en installaties zijn ook ingepast, binnen de aanwezige monumentale waarden. Bijvoorbeeld door het dakvlak van het hoofdgebouw vrij te houden van installaties.

Het aanbrengen van een botanische kas, op de plaats van een verdwenen dienstvleugel, tussen vleugels B en C is voorstelbaar. In de aansluitingen is rekening gehouden met de monumentale waarden, dit is bijvoorbeeld terug te zien in de positie ten opzichte van de rollagen. Daarbij is de beschutte positie van de vleugel goed gekozen, omdat op deze positie oorspronkelijk ook een vleugel heeft gestaan.

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 Veiligheid en Leefomgeving 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.



- Vastgesteld wordt dat de bouwkundige tekeningen en het planboek leidend zijn ten opzichte van andere besluitstukken, waaronder de bouwbesluitberekeningen waarin nog gesproken wordt over dikker glas en ventilatieroosters. De voorgevel en dakplategrond is daarbij leidend ten opzichte van de doorsnede voor de positionering van de installaties op het dakvlak, deze installaties op het hoofddak zijn vervallen en daarmee ook detail 52.
- Het is noodzakelijk dat bij een gefaseerde uitvoering de esthetische eenheid en bouwtechnische kwaliteit gewaarborgd blijft. Indien er gefaseerd wordt uitgevoerd dient dit voorgelegd worden aan en goedgekeurd te worden door de inspecteur monumenten.
- De restauratie dient te worden uitgevoerd onder toezicht van de buiteninspecteur monumenten. Daar waar proefstukken worden opgesteld (schilderwerk, voegwerk), dient ook de gemeente aan te sluiten voor de beoordeling. Daar waar verbeteringen of wijzigingen ten opzichte van bestaand worden aangebracht, dient dit ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de buiteninspecteur monumenten.

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.

De inzage termijn liep van 4 november 2020 tot en met 15 december 2020. Er zijn in totaal 7 zienswijzen ingediend tegen de ontwerp omgevingsvergunning.

De ingediende zienswijzen zijn in deze paragraaf samengevat weergegeven. Bij iedere samenvatting is de reactie van de gemeente opgenomen. Indien niet alle onderdelen van de zienswijzen in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen.

In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) zijn de zienswijzen geanonimiseerd en worden de persoonsgegevens van de indieners van de zienswijzen niet openbaar gemaakt.

Zienswijze indiener 1

1.1 Samenvatting

De atelierwoning waar reclamant woont en werkt (gebouw 'de Lange Stallen') ligt pal voor het appartementsgebouw aan de Keizerstraat, de zogenaamde 'Museumwoningen', de corridor die deze twee gebouwen vormt is uit harde materialen opgebouwd en zorgt voor extra geluidsoverlast. Naast de 'Museumwoningen' is er aan de kant van het Van Coothplein, het poppodium Mezz en horecagelegenheden die voor geluidsoverlast zorgen. Daarnaast stelt reclamant dat regelmatig koelwagens, hoogwerkers, bladblazers e.d. zorgen voor geluidsoverlast.

1.1 Beoordeling

De geluidhinder die reclamant in de huidige situatie ervaart bij zijn woning, wordt veroorzaakt door allerlei factoren die geen onderdeel zijn van de aangevraagde vergunning die nu voorligt. Die bestaande geluidhinder is daarom ook geen reden om de vergunning niet te verlenen.

Anders dan reclamant veronderstelt, leidt de aangevraagde vergunning en het daarvoor genomen Besluit hogere waarde niet tot meer geluidhinder bij zijn woning. Zie hiervoor de beantwoording onder punt 1.2

1.2 Samenvatting

Reclamant stelt dat een hogere waarde geluidsbelasting aan de kant van de Keizerstraat wordt toegelaten. Dat betekent voor reclamant meer geluidsoverlast.

1.2 Beoordeling

Het besluit hogere grenswaarde is genomen ten behoeve van de te realiseren woningen in de voormalige Chassékazerne. Door dit besluit is een hogere geluidsbelasting op de gevel van deze woningen als passend binnen een goede ruimtelijke ordening geacht. Deze hogere geluidsbelasting op de toekomstige woningen wordt veroorzaakt door het reeds aanwezige verkeer in de Keizerstraat en niet door de nieuwe invulling van de Chassékazerne. Dit besluit geldt niet voor de reeds bestaande woningen en leidt, anders dan reclamant stelt, niet tot meer geluid bij zijn woning.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze indiener 2*2.1 Samenvatting*

Reclamant benoemt dat er niet gecommuniceerd is over de wijzigingen van het bestemmingsplan. Breda Botanique heeft geen overleg gevoerd met de omwonenden over de invulling van het plan. Op de laatste dag van de zienswijzentermijn is een informatiebijeenkomst geweest.

2.1 Beoordeling

In 2017 is vanuit de gemeente kenbaar gemaakt dat de kazerne een nieuwe invulling zal krijgen in de vorm van Breda Botanique. Het bieden van inspraak aan omwonenden over de invulling van een herontwikkelingslocatie is niet verplicht. Omwonenden zijn vanaf 2017 regelmatig op de hoogte gehouden van de ontwikkeling van dit plan. Zo is in april 2017 een BredaBericht verzonden en heeft een inloopavond plaatsgevonden. In december 2017 is opnieuw een BredaBericht verzonden en in januari 2018 een informatiebijeenkomst geweest over de stand van zaken van het project. In november 2020 is vanuit de ontwikkelaar (Synchroon) een brief aan omwonenden verstuurd over de stand van zaken en is in dezelfde maand ook een BredaBericht verstuurd over de ontwerpvergunning, waarbij iedereen ook kennis kon nemen van stukken en gelegenheid heeft gehad vragen te stellen. Vervolgens heeft in december 2020 wederom een informatieavond plaatsgevonden, waarvoor de buurt is uitgenodigd. Hierbij is een toelichting gegeven op de plannen maar ook op de beoogde bouwrouting en werkwijze van de aannemer. Er zijn de afgelopen jaren dus meerdere communicatiemomenten geweest, zowel vanuit de gemeente als de ontwikkelaar en zijn in totaal 3 voorlichtingsbijeenkomsten georganiseerd.

2.2 Samenvatting

De functie van de verkeersbewegingen tussen Keizerstraat en de beoogde kas is niet duidelijk. Indien dit bedoeld is voor dagelijks verkeer zoals bijvoorbeeld hotelgasten, bezoekers, bewoners en dergelijke, dan is dit onacceptabel. De situatie wordt te gevaarlijk voor voetgangers en fietsers. Ook geeft dit te veel (geluids)overlast en luchtvervuiling door manoeuvrerende auto's.

2.2 Beoordeling

De in- en uitrit ter plaatse van de middelste binnentuin, waar een kas zal worden gebouwd, zal worden gebruikt voor het laden en lossen van goederen voor de commerciële ruimten en is niet voor hotelgasten. Zoals ook blijkt uit de bij de ontwerpvergunning gevoegde tekeningen kunnen auto's keren en vooruitrijdend de uitrit verlaten. Daarbij is vrij zicht op het voetpad, fietspad en de Keizerstraat, waarbij voldoende ruimte staat om voorrang te verlenen aan het kruisende verkeer en geen sprake is van een verkeersonveilige situatie.

2.3 Samenvatting

Op de tekeningen is onduidelijkheid over het hekwerk rondom de binnenplaats bij de kas.
In de nachtelijke uren dient deze afgesloten te worden met een hek om overlast tegen te gaan

2.3 Beoordeling

Op de tekeningen die bij de ontwerpvergunning zijn gevoegd is te zien dat deze binnenplaats zal worden afgezet met (deels uitneembare) paaltjes. In de bestaande situatie is deze binnenplaats ook niet afgesloten met een hekwerk. Er is niet gebleken dat in de bestaande situatie sprake is van overlast die de plaatsing van een hekwerk noodzakelijk maakt.

2.4 Samenvatting

Uit de tekeningen blijkt dat afvalcontainers (restaurant en winkel) bij de hoofdingang aan de Keizerstraat zijn gesitueerd. Afvalcontainers van het hotel lijken te ontbreken

2.4 Beoordeling

De 3 ondergrondse afvalcontainers die op de stoep aan de Keizerstraat zijn daar indicatief ingetekend. De plaatsing van eventuele extra ondergrondse containers in het gebied is niet aangevraagd door de initiatiefnemer en maakt dus ook geen onderdeel van deze ontwerpvergunning. Het staat nog niet vast dat op deze plek afvalcontainers zullen worden geplaatst. Eventueel zal daarvoor nog een afzonderlijk besluit worden genomen.

De containers voor afvoer van bedrijfsafval van het restaurant, winkel en hotel zullen worden geplaatst in de daarvoor bestemde ruimtes in de B-vleugel en C-vleugel, zoals ook is aangegeven op de tekeningen bij de ontwerpvergunning.

2.5 Samenvatting

In de informatie ontbreken gegevens/berekeningen/onderbouwing van de te verwachten extra druk op de parkeerplaatsen van de Keizerstraat en omgeving. Dit dient te worden opgenomen in het plan. Ook dient de renovatie van Lange Stallen in 2021 hierin te worden meegenomen, alsmede toekomstige ontwikkelingen zoals de geplande herinrichting Keizerstraat.

2.5 Beoordeling

Bij verandering van functies binnen het bestaande bouwvolume is er volgens het vigerende parkeernormenbeleid géén parkeeropgave. Wanneer het bouwvolume wordt uitgebreid, is voor de vierkante meters van deze uitbreiding in beginsel wel sprake van een parkeeropgave. In Breda Botanique wordt 534 m² nieuwbouw gerealiseerd in de vorm van een botanische kas. Deze kas is de centrale ontmoetingsruimte voor de hieromheen gelegen publieke functies, welke binnen het bestaande pand worden gerealiseerd. Deze botanische kas zorgt echter niet voor een extra parkeerbehoefte, omdat dit geen zelfstandige functie betreft maar ten dienste staat van de overige functies. Toekomstige bewoners komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning op straat. Dit zal in de overwegingen van de vergunning worden toegevoegd.

Om toch (auto)mobiliteit te bieden voorziet het plan in 3 elektrische deelauto's die door bewoners kunnen worden gebruikt. De bezoekers van het hotel, restaurant en winkel kunnen gebruik maken van de bestaande collectieve parkeervoorzieningen in de omgeving of een van de andere parkeerterreinen in de omgeving van het centrum. Er ontstaat derhalve geen extra parkeerdruk in de omgeving. Renovatie van de Lange Stallen of herinrichting van de Keizerstraat maakt geen onderdeel uit van de vergunningaanvraag en valt buiten deze procedure.

2.6 Samenvatting

Gezien de parkfunctie van het omliggende terrein kan geen autoverkeer worden toegestaan rondom Breda Botanique. Dit ontbreekt als bepaling in het plan, en dient expliciet te worden toegevoegd.

2.6 Beoordeling

In het geldende bestemmingsplan "Binnenstad" is aan de meeste gronden rondom de Chassékazerne een groenbestemming toegekend. Die bestemming staat geen autoverkeer toe. Alleen langs een deel van de noordzijde van de kazerne ligt een verkeerbestemming, waarvan het einde reeds in de bestaande situatie wordt gemarkeerd door een fysieke afsluiting met paaltjes. Het is dan ook niet mogelijk of toegestaan om rondom de Chassékazerne te rijden. Omdat op dit punt niet van het geldende bestemmingsplan wordt afgeweken hoeft in de ontwerpvergunning daarover niets te worden opgenomen.

2.7 Samenvatting

De horeca categorie is niet in de omgevingsvergunning opgenomen. Als direct omwonende verzoek ik om vast te leggen dat ten hoogste horeca categorie 1 wordt toegestaan, vanwege de nabijheid van woningen.

2.7 Beoordeling

In het plan wordt een restaurant toegestaan, wat wordt aangemerkt als een horecabedrijf in categorie 2. Door het toestaan van de specifieke vorm van horeca 'restaurant' is voldoende duidelijk welk type bedrijf is beoogd en toegestaan. Horeca in categorie 2 met een omvang van circa 450 m² is ruimtelijk aanvaardbaar op deze locatie. De dichtstbijzijnde woningen betreft het appartementencomplex van reclamant, dat niet direct grenst aan de nieuwe horecafunctie. Daartussen bevindt zich nog een kantorencomplex, zodat van overlast geen sprake zal zijn.

2.8 Samenvatting

Er is onvoldoende gemotiveerd dat er voldoende fietsparkeergelegenheid aanwezig is voor de toekomstige functies. Volgens reclamant zijn op basis van de wettelijke normen minstens 155 parkeerplaatsen voor fietsen nodig, nog afgezien van de plaatsen voor fietsen van bezoekers, personeel, etc. Uit de tekeningen valt af te leiden dat de ingetekende fietsenstalling te klein is.



2.8 Beoordeling

Onduidelijk is welke wettelijke norm reclamant bedoelt, aangezien voor fietsparkeren geen wettelijke normen bestaan. Op de tekeningen die behoren bij de ontwerpvergunning zijn fietsenstallingen ingetekend in respectievelijk de B-vleugel en C-vleugel van het gebouw. In beide fietsenstallingen kunnen in totaal 64 fietsen worden gestald. Die fietsenstallingen zijn afgestemd op het gegeven dat de toekomstige woningen studio's voor eenpersoonshuishoudens zijn. Personeel en bezoekers kunnen gebruik maken van de parkeervoorzieningen (de zogenaamde 'nietjes') voor fietsers die rondom het gebouw aanwezig zijn. Het huidige aantal 'nietjes' van 14, zal met 27 worden vergroot zodat in de toekomstige situatie 41 'nietjes' rondom het gebouw aanwezig zijn. Zowel het terrein van het appartementencomplex als de aangrenzende binnentuin van de Chassékazerne zijn in de toekomstige situatie nog steeds afgesloten door het reeds bestaande hekwerk aan de straatkant. Nu de vrees voor overlast niet nader is geconcretiseerd, valt niet in te zien dat het verwijderen van het schuivende hekwerk tot overlast zal leiden. Temeer nu tuin 1 zal worden ingericht als binnentuin en geen andere functie heeft.

2.9 Samenvatting

Door het plan ontstaat er een geïntensiveerd recht van overpad van het dienend erf (binnenplaats Museum appartementen). Reclamant vindt dit onacceptabel.

2.9 Beoordeling

Een recht van overpad is privaatrechtelijk van aard en geen weigeringsgrond in de zin van artikel 2.10 Wabo. Dit onderdeel zal tussen de ontwikkelaar en de VvE moeten worden opgelost als blijkt dat er een verzwaring van het recht van overpad plaatsvindt.

2.10 Samenvatting

Reclamant stelt zich op het standpunt dat de logistieke stromen onvoldoende zijn uitgewerkt

2.10 Beoordeling

Hiervoor onder punt 2. is vermeld dat de nieuwe in- en uitrit aan de Keizerstraat uitsluitend zal worden gebruikt voor het laden en lossen van goederen voor de commerciële ruimten. Voor het overige verandert er niets in de bestaande verkeerssituatie rondom de Chassékazerne. Er zijn dan ook geen andere logistieke of verkeersstromen die nadere uitwerking behoeven.

2.11 Samenvatting

Reclamant stelt dat de functie van de deur die uitkomt op de binnenplaats van Museumappartementen niet duidelijk (deur e.A.0.13). Gelet op het te verwachten aantal bewegingen van alle gebruikers dient alle verkeer via de hoofdentree 0.05 te verlopen.

2.11 Beoordeling

De functie van deur e.A.0.13 is een nooduitgang, wat ook valt af te leiden uit de tekeningen bij de ontwerpvergunning. Dit is dan ook geen reguliere ingang. De toegang voor de woningen is nabij het hoofdgebouw bij het trappenhuis.

Conclusie

De zienswijze is gegrond.

Zienswijze indiener 3 (tevens pro forma)

3.1 Samenvatting

Reclamant maakt zich zorgen over het verkeer dat voor de ingang van zijn appartementencomplex gaat rijden. Er blijft een pad van 1,5 meter over voor de bewoners, wat voor een gevaarlijke situatie zorgt voor voetgangers en bewoners.

3.1 Beoordeling

Zoals ook blijkt uit de bij de ontwerpvergunning gevoegde tekeningen is de voorziene in- en uitrit is zo gesitueerd dat daarbij voldoende ruimte beschikbaar blijft voor het kunnen betreden van de ingang naar het appartementencomplex. Auto's kunnen keren en vooruitrijdend de uitrit verlaten. Daarbij is vrij zicht op het voetpad, fietspad en de Keizerstraat, waarbij voldoende ruimte staat om voorrang te verlenen aan het kruisende verkeer en geen sprake is van een verkeersonveilige situatie.

3.2 Samenvatting

Reclamant geeft aan dat onduidelijk is waar de geplande afvalcontainers voor zijn bedoeld. Dit kan leiden tot overlast van geluid en stank.

3.2 Beoordeling

De 3 ondergrondse afvalcontainers die op de stoep aan de Keizerstraat zijn daar indicatief ingetekend. De plaatsing van deze zogenoemde ORAC's is niet aangevraagd door de initiatiefnemer en zijn dus ook geen onderdeel van deze ontwerpvergunning. Het staat nog niet vast dat op deze plek afvalcontainers zullen worden geplaatst. Eventueel zal daarvoor nog een afzonderlijk besluit worden genomen. De containers voor afvoer van bedrijfsafval van het restaurant, winkel en hotel zullen worden geplaatst in de daarvoor bestemde ruimtes in de B-vleugel en C-vleugel, zoals ook is aangegeven op de tekeningen bij de ontwerpvergunning.

3.3 Samenvatting

In het plan is nog geen definitieve invulling gegeven aan de botanische kas. Lichthinder en andere vormen van hinder zijn niet ondenkbaar.

3.3 Beoordeling

De botanische kas krijgt geen assimilatieverlichting zoals een normale kas en krijgt ook geen horecafunctie maar is een ontmoetingsruimte. De kasruimte is ingesloten door zijvleugels van het gebouw en wordt aan de voorzijde tevens grotendeels afgeschermd door een kantoorgebouw. Gelet op bovenstaande zal geen sprake zijn van onevenredige lichthinder of andere hinder van de kas.

3.4 Samenvatting

Door het plan ontstaat er een geïntensiveerd recht van overpad van het dienend erf (binnenplaats Museum appartementen). Reclamant vindt dit onacceptabel.

3.4 Beoordeling

Een recht van overpad is privaatrechtelijk van aard en geen weigeringsgrond in de zin van artikel 2.10 Wabo. Dit onderdeel zal tussen de ontwikkelaar en de VvE moeten worden opgelost als blijkt dat er een verzwaring van het recht van overpad plaatsvindt.

Aanvullende zienswijze

3.5 Samenvatting

Het ontwerpbesluit is volgens reclamant ten onrechte niet getoetst aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro (ladder voor duurzame verstedelijking), aangezien dat verplicht is bij de toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo.

3.5 Beoordeling

Het is een onjuiste veronderstelling dat de ontwerpvergunning is gebaseerd op de toepassing van de 'buitenplanse afwijking' van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo. Zoals ook in het ontwerpbesluit is vermeld is die onder andere gebaseerd op de kruimelregeling van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 2, van de Wabo. Derhalve hoeft de ontwerpvergunning niet te worden getoetst aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Zie ook overweging 5.1 van de overzichtsuitspraak van de Afdeling over de ladder voor duurzame verstedelijking (ECLI:NL:RVS:2017:1724).

3.6 Samenvatting

Het ontwerpbesluit is in strijd met de Interimverordening van Noord-Brabant (Iov)

3.6 Beoordeling

Het ontwerpbesluit is niet in strijd met de artikelen 3.6, 3.7 of 3.8 van lov, omdat deze bepalingen volgens artikel 3.1 van de lov niet van toepassing zijn op een vergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 2, van de Wabo.

3.7 Samenvatting

Volgens reclamant is het ontwerpbesluit in strijd met artikel 5.20 van het Bor.

3.7 Beoordeling

Ook dit betoog berust op de onjuiste veronderstelling dat de ontwerpvergunning is gebaseerd op de toepassing van de zogenaamde 'buitenplanse afwijking' van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo. In dit geval is artikel 5.20 van het Bor niet van toepassing.

3.8 Samenvatting

Er is strijd met het gemeentelijk beleid, namelijk de 'Beleidsregels voor het afwijken van het bestemmingsplan Breda 2015', omdat de kas meer is dan 50 m2.

3.8 Beoordeling

De maximale oppervlaktemaat van 50 m2 waar reclamant op wijst is niet van toepassing op de kas die bij de Chassékazerne wordt gebouwd. Zoals in deze beleidsregels ook is vermeld is de reikwijdte daarvan beperkter dan artikel 4 van bijlage II van het Bor. In de beleidsregels is vermeld: "De beleidsregels zien slechts toe op een beperkt deel van de in artikel 4 van bijlage II van het Bor genoemde bouwwerken namelijk:

- het uitbreiden van een woning met aangebouwde bijbehorende bouwwerken;
- het bouwen van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij een woning;
- het bouwen van een erfafscheiding bij een woning.

Ten aanzien van de overige in artikel 4 van bijlage II van het Bor genoemde bouwwerken, alsmede die gevallen waarbij kan worden afgeweken van de gebruiksvoorschriften in het bestemmingsplan, gelden geen specifieke beleidsregels."

3.9 Samenvatting

Er is volgens reclamant niet getoetst aan de Hotelvisie en de Detailhandelsnota van de gemeente Breda.

3.9 Beoordeling

Reclamant wijst er terecht op dat in het ontwerpbesluit een toelichting ontbreekt op dit initiatief in relatie tot de Hotelvisie en de Detailhandelsvisie. De overwegingen van de vergunning zullen op dit punt worden aangevuld.

3.10 Samenvatting

De vergunning is rechtsonzeker, omdat nog niet duidelijk is welke invulling wordt gegeven aan de commerciële ruimten op de begane grond (winkel en restaurant).

3.10 Beoordeling

In de ontwerpvergunning is aangegeven welke maximale oppervlakte de horeca en winkel mogen hebben. Bovendien is op de tekeningen die bij de ontwerpvergunning zijn gevoegd is aangegeven welke delen van de B-vleugel en C-vleugel van het gebouw voor deze 2 functies zijn bestemd. Daarmee is duidelijk welke planologische mogelijkheden op welke plek en met welke omvang zijn toegestaan. Dat de feitelijke invulling nog niet bekend is maakt het ontwerpbesluit niet rechtsonzeker.

3.11 Samenvatting

Er is onvoldoende gemotiveerd dat voor parkeren kan worden afgeweken van het geldende 'parapluplan parkeren' en dat op andere wijze in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien.

3.11 Beoordeling

In het ontwerpbesluit is vermeld dat bij verandering van functies binnen het bestaande bouwvolume er volgens het vigerende parkeernormenbeleid géén parkeeropgave is. Toekomstige bewoners komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning op straat.



In het ontwerpbesluit is vermeld dat voor de bewoners 3 elektrische deelauto's beschikbaar worden gesteld. De overwegingen van de vergunningen zullen op dit punt worden aangevuld.

3.12 Samenvatting

De toename van verkeer door de functiewijziging van de kazerne is niet inzichtelijk gemaakt en is onduidelijk of dit tot een onevenredige toename van verkeer leidt en de daarmee gepaard gaande verkeershinder en mogelijk gevaarlijke situaties.

3.12 Beoordeling

Door het werken met enkele elektrische deelauto's voor bewoners is geen sprake van een onevenredige toename van verkeer. Een groot deel van de commerciële ruimten zijnde archief blijven in gebruik en overige commerciële ruimten zullen vanwege de centrumlocatie per voet of fiets worden bezocht, dan wel zal gebruik worden gemaakt van reeds bestaande parkeervoorzieningen in de directe omgeving.

3.13 Samenvatting

Reclamant vreest voor geluidsoverlast bij zijn woning en ten onrechte is geen akoestisch onderzoek gedaan naar de effecten van de nieuwe functies op de omliggende woningen.

3.13 Beoordeling

Voor zowel het hotel als het restaurant wordt in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand van 10 meter aanbevolen. Aan die richtafstand wordt ruimschoots voldaan wat betreft het appartementencomplex waar reclamant woont. Er is ook geen omstandigheid aan te wijzen waarom desondanks voor geluidsoverlast dient te worden gevreesd. Een akoestisch onderzoek is dan ook niet nodig.

3.14 Samenvatting

De kas zal zonlicht reflecteren naar het appartementencomplex waar hij woont en niet is inzichtelijk gemaakt dat dit niet tot hinder bij bewoners zal leiden.

3.14 Beoordeling

De kas is ingesloten tussen 2 vleugels van het bestaande gebouw en het dak heeft een beperkte hellingshoek, zodat mede gezien de afstand niet aannemelijk is dat dit tot (licht)hinder zou kunnen leiden.

Conclusie

De zienswijze is gegrond.

Zienswijze indiener 4 en
zienswijzen indiener 5 (gelijkluidend)

4.1 Samenvatting

Reclamant maakt zich zorgen over mogelijke geluidsoverlast op de binnenplaats achter zijn appartement door de toevoeging van functies.

4.1 Beoordeling

Zoals ook blijkt uit de aanvraag en de tekeningen grenst de binnenplaats (tuin 1) achter het appartementencomplex aan de A-vleugel en B-vleugel die grotendeels een woonfunctie krijgen. Deze binnenplaats wordt ingericht als tuin en krijgt geen andere functie, waardoor van overlast voor omwonenden geen sprake is.

4.2 Samenvatting

Reclamant maakt zich zorgen over het pad dat direct voor de ingang van de appartementen zal komen te liggen waarachter direct verkeer komt te rijden. Hierdoor kan een gevaarlijke situatie ontstaan.

4.2 Beoordeling

Zie beantwoording zienswijzen indiener 3 (punt 3.1)

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze indiener 6

Samenvatting

Reclamant sluit zich aan bij de zienswijze van indiener 2 en noemt de onderdelen:

- Ingang museumappartementen
- Hekwerk bij de Kas
- Hekwerk bij de binnenplaats
- Afvalinzameling, locatie en overlast geur
- Verkeersdrukke
- Parkeercapaciteit
- Daling waarde appartement door toename geluidsoverlast

Beoordeling

Zie beantwoording zienswijze indiener 2.

Conclusie:

De zienswijze is gegrond.

Zienswijze indiener 7

7.1 Samenvatting

Reclamant stelt dat de informatievoorziening aan omwonenden over de wijziging van het bestemmingsplan onvoldoende is. Pas op de laatste dag wordt een informatieve bijeenkomst gehouden.

7.1 Beoordeling

In 2017 is vanuit de gemeente kenbaar gemaakt dat de kazerne een nieuwe invulling zal krijgen in de vorm van Breda Botanique. Omwonenden zijn vanaf 2017 regelmatig op de hoogte gehouden van de ontwikkeling van dit plan. Zo is in april 2017 een BredaBericht verzonden en heeft een inloopavond plaatsgevonden. In december 2017 is opnieuw een BredaBericht verzonden en in januari 2018 een informatiebijeenkomst geweest over de stand van zaken van het project. In november 2020 is vanuit de ontwikkelaar (Synchroon) een brief aan omwonenden verstuurd over de stand van zaken en is in dezelfde maand ook een BredaBericht verstuurd over de ontwerpvergunning, waarbij iedereen ook kennis kon nemen van stukken en gelegenheid heeft gehad vragen te stellen. Vervolgens heeft in december 2020 wederom een informatieavond plaatsgevonden, waarvoor de buurt is uitgenodigd. Hierbij is een toelichting gegeven op de plannen maar ook op de beoogde bouwroting en werkwijze van de aannemer. Er zijn de afgelopen jaren dus meerdere communicatiemomenten geweest, zowel vanuit de gemeente als de ontwikkelaar en zijn in totaal 3 voorlichtingsbijeenkomsten georganiseerd.

7.2 Samenvatting

Reclamant maakt zich zorgen om de situatie van de voordeur bij de museumappartementen.

Dit zorgt voor extra verkeer door hotelgasten, de nieuwe bewoners en de bezoekers daarvan, dan is dit voor ons onacceptabel.

7.2 Beoordeling

Hiervoor onder punt 2.2 is vermeld dat de nieuwe in- en uitrit aan de Keizerstraat uitsluitend zal worden gebruikt voor het laden en lossen van goederen voor de commerciële ruimten en dus geen sprake is van verkeer van hotelgasten of bewoners bij de ingang van het appartementencomplex.



7.3 Samenvatting

Reclamant geeft aan dat de binnenplaats voor de kas in de avonds en de nachts afgesloten dient te worden met een beweegbaar hek om overlast te voorkomen.

7.3 Beoordeling

Op de tekeningen die bij de ontwerpvergunning zijn gevoegd is te zien dat deze binnenplaats zal worden afgezet met (deels uitneembare) paaltjes. In de bestaande situatie is deze binnenplaats ook niet afgesloten met een hekwerk. Er is niet gebleken dat in de bestaande situatie sprake is van overlast die de plaatsing van een hekwerk noodzakelijk maakt.

7.4 Samenvatting

Voor reclamant is onduidelijk waar de afvalcontainers voor het hotel gesitueerd zijn.

7.4 Beoordeling

Hiervoor onder punt 2.4 is vermeld dat de containers voor afvoer van bedrijfsafval van het restaurant, winkel en hotel zullen worden geplaatst in de daarvoor bestemde ruimtes in de B-vleugel en C-vleugel, zoals ook is aangegeven op de tekeningen bij de ontwerpvergunning.

7.5 Samenvatting

Reclamant geeft aan dat er meer verkeer rond Breda Botanique komt door de ontwikkeling. Laden en lossen en gasten afzetten/ophalen is hier niet gewenst of acceptabel.

7.5 Beoordeling

Hiervoor onder punt 2.2 is vermeld dat de nieuwe in- en uitrit aan de Keizerstraat uitsluitend zal worden gebruikt voor het laden en lossen van goederen voor de commerciële ruimten. Voor het overige verandert er niets in de bestaande verkeerssituatie rondom de Chassékazerne.

7.6 Samenvatting

Reclamant geeft aan dat er reeds overlast is van bestaande horecabedrijf. Enkel de laagste horecacategorie moet worden toestaan

7.6 Beoordeling

Eventuele overlast van bestaande horecabedrijven in de omgeving is geen reden om voor deze locatie uitsluitend horeca 1 toe te staan. Indien overlast wordt ervaren moet dat eventueel via een handhavingsprocedure worden opgelost, als sprake is van een overtreding. Hiervoor is onder punt 2.7 vermeld dat horeca in categorie 2 met een omvang van circa 450 m2 ruimtelijk aanvaardbaar is op deze locatie.

7.7 Samenvatting

Reclamant noemt de fietsenstalling en het schuivend hekwerk bij tuin 1 als een onderdeel waar onvoldoende duidelijkheid over is.

7.7 Beoordeling

Hiervoor is bij punt 2.2 vermeld dat in het gebouw 2 fietsenstallingen komen, waar in totaal 64 fietsen kunnen worden gestald. Die fietsenstallingen zijn afgestemd op het gegeven dat de toekomstige woningen studio's voor eenpersoonshuishoudens zijn. Onder punt 2.9 is reeds opgemerkt dat zowel het terrein van het appartementencomplex als de aangrenzende binnentuin van de Chassékazerne in de toekomstige situatie nog steeds afgesloten door het reeds bestaande hekwerk aan de straatkant. Dat is ook duidelijk te zien op de tekeningen bij het ontwerpbesluit.

7.8 Samenvatting

Reclamant stelt dat er een verzwaring komt van het recht van overpad.

7.8 Beoordeling

Een recht van overpad is privaatrechtelijk van aard en geen weigeringsgrond in de zin van artikel 2.10 Wabo. Dit onderdeel zal tussen de ontwikkelaar en de VvE moeten worden opgelost als blijkt dat er een verzwaring van het recht van overpad plaatsvindt.



Conclusie:

De zienswijze is ongegrond.

Conclusie inzake de 7 zienswijzen

Gelet op bovenstaande overwegingen en onder afweging van de belangen van aanvrager enerzijds en reclamanten anderzijds, kan geconcludeerd worden dat het voorgenomen bouwplan aanvaardbaar is op deze locatie. De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

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 de eerste dag na de bekendmaking..

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(en) heeft. Zorgt u dus voor de volgende toestemmingen:

1. Melding plaatsen bouwoBJECTen
2. Omgevingsvergunning voor het opslaan van roerende zaken inde openbare ruimte (werkterrein)
3. Omgevingsvergunning voor een tijdelijke uitweg (bouwinrit voor bouwverkeer)

ad 1. Voor het plaatsen van bouwoBJECTen moet u als u voor maximaal 4 weken iets op openbare grond zet een melding indienen. Het mogen maximaal 4 objecten zijn.

Zie www.breda.nl/melden-plaatsen-bouwoBJECT



- ad 2. Wanneer men bouwobjecten op wil slaan langer dan 4 weken (of meer dan 4 objecten) in de openbare ruimte moet u via www.omgevingsloket.nl een omgevingsvergunning aanvragen voor de activiteit "roerende zaken opslaan".
- ad 3. Wanneer men met bouwverkeer tijdelijk wil uitwegen van en/of naar de openbare weg moet u via www.omgevingsloket.nl een omgevingsvergunning aanvragen voor de activiteit "uitrit aanleggen of veranderen".

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. U bereikt hem/haar op telefoonnummer 14 076 of via e-mail: contact@breda.nl.

Houdt u bij vragen het registratienummer bij de hand. Dit is nummer: Z2019-005931.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Breda,
namens dezen,

Beleidsadviseur A

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.