

**Postadres**

Postbus 90156, 4800 RH Breda

Bezoekadres

Stadskantoor
Claudius Prinsenlaan 10

Quattro Duchi Vastgoed B.V.

de Ambachten 31
4881 XZ ZUNDERT

Uw brief
06-08-2021

Datum
07 januari 2022

Ons kenmerk
Z2021-004718

Onderwerp
Ontwerp besluit omgevingsvergunning
BAG-ID: 0758100000016136

Informatie
www.breda.nl/contact
14 076

Bijlagen
Div.

Geachte heer

Uw aanvraag

Op 06 augustus 2021 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verbouwen en renoveren van het pand op de locatie Ginnekenstraat 88 Breda kadastraal bekend als gemeente Breda, sectie A - nummer(s) 9110. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer Z2021-004718.

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 45 maken deel uit van de vergunning. Ik raad u aan deze stukken goed door te lezen. Zo zorgt u ervoor dat u weet aan welke voorschriften u zich moet houden.

Activiteiten

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

1. Bouwen
2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit
3. Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten, een monument onderhouden, restaureren of veranderen

De procedure

Wij voerden de besluitvormingsprocedure uit volgens de uitgebreide procedure (artikel 3.10 van de Wabo) en beoordeelden uw aanvraag voor:

1. Bouwen aan artikel 2.10 van de Wabo;
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 aan artikel 2.12 Wabo;
3. 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).

Wij hebben u op 20 augustus 2021 verzocht de aanvraag aan te vullen. Op 1 oktober 2021 hebben wij besloten uw aanvraag in behandeling te nemen. Uw aanvraag voldoet aan de vereisten.



Tevens hebben wij de op 03-11-2021 ingekomen aangepaste stukken betrokken bij dit besluit.

Advies, aanwijzing minister, verklaring van geen bedenkingen

Advies bestuursorganen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur (artikel 2.26 Wabo, artikel 2.34 Wabo en artikel 6.1 tot en met 6.5 van het Bor).

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

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

De adviezen

Wij ontvingen hierna de volgende adviezen:

- Advies afdeling Risicobeheersing, Regionale Brandweer Midden- en West-Brabant, d.d. 10-08-2021
- Advies Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed d.d. 14-10-2021
- Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit met betrekking tot welstand en monumenten d.d. 26-10-2021

Overwegingen en voorschriften

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

1. Overwegingen

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

- Het betreffende perceel is gelegen in bestemmingsplan 'Binnenstad' waar het in artikel 4 is bestemd als 'Centrum – 1'. Hierin is onder andere bepaald dat detailhandel op de begane grond is toegestaan en wonen op de verdiepingen. Het plan voldoet hier niet aan, omdat de verdieping ook gebruikt gaat worden voor detailhandel (commerciële ruimte).
- Daarnaast is het bestemmingsplan Parapluplan parkeren 2017 van kracht
- 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.
- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 26-10-2021 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

Nader in te dienen gegevens

Bij de vergunning treft u een formulier "kennisgeving aanvang bouw" aan. Vijf dagen voordat u begint met de werkzaamheden ontvangen wij graag van u een kennisgeving.

Bij de vergunning treft u een formulier "kennisgeving gereedmelding bouw" aan. Binnen vijf dagen nadat de bouwwerkzaamheden zijn beëindigd ontvangen wij graag van u deze kennisgeving.

Constructieve voorschriften

Voorwaarden constructieve veiligheid:

- 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 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 funderingsconstructie, inclusief detaillering en wapening. Betreft funderingsverbeteringen conform tekeningen constructeur;

Bouwkundige voorschriften

Met toepassing van artikel 2.7 lid 3 van de Regeling omgevingsrecht hebben wij bepaald dat u binnen een termijn van drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling de volgende gegevens dient te overleggen:

- Testrapporten overeenkomstig NEN 6069 (van een erkende instelling), met betrekking tot de vereiste weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) van de op de tekeningen aangegeven wand-/kozijn-/deur-/gevel-/vloer-/plafondconstructies met een brandwerendheid van 30 en 60 minuten.

Installatietechnische voorschriften

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

Artikel 6.20 lid 5 De uitgangspunten van de brandmeldinstallatie met ruimtebewaking 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 overlegd respectievelijk de voorzieningen getroffen:

Artikel 6.20 lid 5 Er dient een opleverrapport van de BMI te worden overlegd.

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: Z2021-004781 .



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 (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 en het bestemmingsplan Herziening Beschermd stadsgezicht van toepassing is.
- Het perceel heeft hierin in artikel 4 en 2 de bestemming Centrum-1 en waarde Beschermd stadsgezicht .
- Het gewenste bouwplan/gebruik van de gronden/gebruik van de bouwwerken is in strijd met het bestemmingsplan omdat in artikel 4.1 is bepaald dat detailhandel alleen op de begane grond is toegestaan. De aanvraag voldoet hier niet aan omdat gevraagd wordt op de eerste verdieping 102m2 aan vloeroppervlakte eveneens te gaan gebruiken als detailhandel. Daarnaast is in artikel 2.2 van het bestemmingsplan ‘Herziening Beschermd stadsgezicht’ bepaald dat in afwijking van het bepaalde bij de andere 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. De aanvraag voldoet hier niet aan omdat de gevraagde renovatie/verandering zichtbaar is vanaf de openbare weg.
- Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a., onder 1° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake de afwijking.
- Ingevolge artikel 2.3 van het bestemmingsplan Herziening Beschermd Stadsgezicht kan een vergunning worden verleend in afwijking van het bepaalde in artikel 2.2 indien:
 - a. de bestaande bebouwing te vergroten en/of te veranderen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van het pand of object gelet op:
 - 1. bouwmassa naar hoofdafmeting en onderlinge verhoudingen;
 - 2. dakvorm, nokrichting, dakhelling, dakoverstekken, goot- en daklijsten en schoorstenen;
 - 3. gevelindeling naar ramen, deuren en erkers;
 - b. het verbouwen van twee zijdelings aan elkaar grenzende gebouwen, op geen van welke deze ontheffing eerder is toegepast, tot één geheel, mits:
 - 1. er geen (delen van) muren worden verwijderd met monumentale waarden;
 - 2. de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht niet onevenredig wordt aangetast.
 - c. 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.
- Wij zijn van mening dat wij medewerking kunnen verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan omdat de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit op 26-10-2021 een positief advies heeft afgegeven.
- Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kunnen wij, als de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning verlenen met toepassing van de in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) aangewezen gevallen.
- Het gebruik van gronden en bouwwerken staat genoemd in artikel 4, 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 detailhandel op de eerste verdieping. De motivering luidt als volgt:
Beleid
Programma erfgoed 2019-2025
In de (concept) erfgoedvisie ‘Grondstof voor de toekomst. Programma erfgoed 2019-2025’ wordt beschreven hoe de komende jaren het erfgoed wordt ingezet. Bij nieuwe ontwikkelingen is de instandhoudingsverplichting uit de Erfgoedwet leidend. Zorgvuldig en duurzaam behoud van het monument is het uitgangspunt.



Detailhandelsnota 2010-2020

In de door de raad vastgestelde 'Detailhandelsnota 2010-2020, actualisatie detailhandelsbeleid' (15 juli 2010) is de gewenste ontwikkelingsrichting voor de detailhandel voor de gehele stad tot 2020 beschreven. In de detailhandelsnota is de as Karrestraat-Ginnekenstraat benoemd als kernwinkelgebied. Het behoud van winkelfuncties binnen het hoofdwinkelcircuit is van belang.

Omgevingsvisie Breda 2040

In de nieuwe Omgevingsvisie Breda 2040 (vastgesteld op 21 oktober 2021) worden de ambities, doelen en maatschappelijke opgaven waar de gemeente voor staat geadresseerd. Beoogd wordt hiermee perspectief te bieden voor de grote opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De ambitie hierbij luidt: 'Breda, een grenzeloze, gastvrije en groene gemeenschap, is toekomstgericht en stelt de kwaliteit van leven voorop'. Aan de hand van de twee hoofdopgaven 'Sterk Breda' en 'Veerkrachtig Breda' worden, op basis van de kernwaarden grenzeloos, gastvrij en groen, de opgaven en doelstellingen nader uitgewerkt.

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 29 april 2021). Hierin zijn voor elke functie parkeernormen voor de auto opgenomen.

Beoordeling

Vanuit de gemeente kan een positieve grondhouding ingenomen worden ten aanzien van het voornemen om het pand Ginnekenstraat 88 nieuw leven in te blazen. Behoud van het rijksmonument in het beschermd stadsgezicht en voorkoming van leegstand binnen het hoofdwinkelcircuit zijn hiervoor de voornaamste argumenten. Het bestemmingsplan laat het gebruik als detailhandel op de begane grond al toe. Het gaat in dit initiatiefplan om een beperkte uitbreiding van de detailhandelsfunctie op de eerste verdieping van het monumentale deel ter grootte van 102 m².

Detailhandel

Het pand staat al jaren leeg en is vervallen. De beoogde ontwikkeling voorziet in een hernieuwde invulling van dit pand in het hoofdwinkelcircuit. Met name in dit deel van de Ginnekenstraat ligt leegstand op de loer en nemen meer laagwaardige winkelformules hun intrek in vrijkomende panden. Met een kwaliteitsimpuls van het pand kan een hoogwaardige invulling gegeven worden in dit deel van het hoofdwinkelgebied. Bovendien wordt met de beoogde verbouwing ook aan de binnenzijde van het pand een unieke, bijzondere en hoogwaardige uitstraling gegeven. De beoogde kwaliteitsimpuls is van groot belang voor de vitaliteit van de binnenstad in het algemeen en dit deel in het bijzonder. Om bovenstaande redenen wordt vanuit het detailhandelsbeleid positief geadviseerd op het initiatiefplan. Dat daarmee het winkeloppeervlak beperkt wordt uitgebreid is aanvaardbaar.

Erfgoed

Het pand staat reeds geruime tijd leeg en verkeert in een slechte bouwkundige staat. Dit blijkt onder andere uit constructief onderzoek van 2B Bouwconstructies uit 2012 en tevens tijdens de rondgang van 3 juli 2020 geconstateerd. Herontwikkeling is cruciaal ten aanzien van het behoud van het rijksmonument. De Erfgoedwet vraagt dat het monument in stand wordt gehouden.

De nu gevraagde functiewijziging van de verdieping naar detailhandel heeft tot gevolg dat er positief en hoog gewaardeerde monumentale waarden gaan verdwijnen zoals onder andere de vloervelden. Tijdens overleggen ter plaatse en in de advisering daarna (onder andere door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) is aangegeven waar en waarom behoud het uitgangspunt is. In dat traject is al tot de nodige compromissen gekomen ten aanzien van de vloervelden en wanden e.d.

Parkeren

Het pand Ginnekenstraat 88 is gelegen binnen "Het eitje". Binnen dit gebied gelden geen eisen m.b.t. parkeren. De aanvraag voldoet aan het parkeerbeleid.

- Gelet op het vorenstaande zijn wij van mening dat wij de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan kunnen verlenen.



3. 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 Ginnekenstraat 88 Breda is in het monumentenregister als bedoeld in artikel 6 van de Monumentenwet 1988 d.d. 16 maart 1966 onder nummer 10145 ingeschreven als aangewezen, beschermd monument met de daaraan gekoppelde redengevende omschrijving. Deze luidt als volgt:

Huis "den Bonten Osch" uit plm 1785 met gevel in Lodewijk XVI stijl, kroonlijst met consoles en festoenen; deuromlijsting en twee schoorstenen op het dak.

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

Het plan bestaat uit: het renoveren en verbouwen van het pand, om het zo opnieuw geschikt te maken als winkelruimte. Het plan omvat in hoofdlijn:

- Het herstellen van de voorgevel door het toevoegen van penanten en een moderne benadering van de historische poort;
- Het slopen van de achteraanbouw ten behoeve van een betere toegankelijkheid;
- Het verwijderen van een aantal binnenwanden;
- Het verwijderen of weglaten van vloerdelen om vides te maken;
- Het na-isoleren van vloeren, kap en gevels, met binnen voorzetramen bij de monumentale vensters;
- Het constructief herstellen en versterken van de bestaande constructie.

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 14 oktober 2021 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 laten uitwerken van het restauratieplan, bijvoorbeeld door middel van een uitgebreide werkschrijving waaruit de werkwijze en kwaliteit van de voorgenomen werkzaamheden blijkt en -wanneer kleuren wijzigen ook het nieuwe kleurgebruik.*
- *Begeleiding door uw gemeente van de werkzaamheden.*
- *In overleg met uw gemeente aanvullend bouwhistorisch onderzoek laten uitvoeren tijdens de werkzaamheden en – indien het kleurgebruik wijzigt ook kleurhistorisch onderzoek.*

In onderstaande motivering 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.

Het plan

De aanvraag betreft het restaureren en het (opnieuw) geschikt maken van het rijksmonument als winkelruimte. Hierbij wordt de open plaats achter het monument toegankelijk gemaakt. De werkzaamheden betreffen een volledige restauratie van het monument en het verstevigen van de draaconstructie, die bestaat uit gevels en binnenwanden van baksteen metselwerk, vloeren van houten balklagen en houten kapconstructies. In het interieur worden onder meer een historische trappartij, restanten van een haardpartij en enkele oude binnenwanden behouden. De voorgevel krijgt weer een onderpui en de poortdoorgang wordt weer op toepasselijke wijze voorzien van een architectonische omlijsting en een hekwerk. Achter het monument wordt ten behoeve van de toegankelijkheid en een beter gebruik een aanbouw verwijderd. In het interieur is de wens enkele verticale doorzichten te maken door het weglaten of wegnemen van vloerdelen. Het plan betreft verder het na-isoleren van vloeren, kap en gevels van het monument, wat ter plaatse van de monumentale vensters gebeurt in de vorm van binnen voorzetramen.



Motivering

Het rijksmonument ligt aan een van de oude doorgaande straten in de historische binnenstad van Breda en bestaat in de huidige vorm uit een achttiende-eeuws voorhuis met aan de straat een gevel met kroonlijst en hierachter een langgerekt, mogelijk vroeg negentiende-eeuws achterhuis. Onderdelen van het monument, zoals kelder en delen van de spanten, dateren uit de 16e eeuw. Hoge monumentale waarden worden toegekend aan de gevels, de balklagen, de kapconstructie en een trappenhuis.

Het rijksmonument staat al langere tijd leeg en verkeert in een slechte bouwkundige toestand, onder meer door een brand en het gedurende langere tijd nalaten van onderhoud. Hierdoor zijn monumentwaarden verloren gegaan en heeft de houtconstructie te lijden onder bruinrot. De onderpui van de voorgevel is verdwenen en inwendig is een groot deel van de indeling verloren gegaan.

Gelet op bovenstaande heb ik waardering voor het plan aangezien het uitgaat van rehabilitatie van het monument met zoveel mogelijk van het historische materiaal. Ook vind ik het positief dat de poort weer een functie zal vervullen en de open achterplaats toegankelijk en beleefbaar wordt. Met de sloop van de lage achterbouw (voormalige keuken) aan het monument gaat enige monumentale waarde verloren, maar ik heb vastgesteld dat de aanbouw nog maar weinig historisch materiaal bevat. Met het voorstel van een vertaling van de hoofdvorm van het volume en het handhaven van de historische gedeelde muur met bouwsporen kan ik in dit geval dan ook instemmen. De plek wordt beter bruikbaar terwijl de gelaagde opbouw van het pand afleesbaar blijft.

De bouwkundige staat vraagt om ingrijpende restauratiewerkzaamheden waarbij ook materiaal zal moeten worden vervangen en de historische constructie zal moeten worden verstevigd. In de gekozen oplossing gebeurt dit door het toevoegen van een staalconstructie. Hoewel ik in het vooroverleg de vraag heb gesteld of niet met herstel in hout hetzelfde doel bereikt kan worden, kan ik met de voorgestelde methode instemmen omdat op deze wijze veel van het materiaal en de monumentale constructie kan worden behouden. Het plan dat voor het herstel van het pand is opgesteld, biedt een basis voor de zorgvuldige uitvoering van het herstel, maar ik merk daarbij op dat in de aan mij voorgelegde stukken nog informatie ontbreekt over de precieze aanpak en werkmethodes. Hierin zou bijvoorbeeld kunnen worden voorzien door één overzichtelijke werkomschrijving op te stellen. Ook het toekomstige kleurgebruik van de tot het monument te rekenen onderdelen in het in- en exterieur is nog niet in beeld gebracht. Een goede samenwerking met ter zake deskundige partijen voor de uitvoering van het werk en begeleiding vanuit uw gemeente zal bijdragen aan de kwaliteit van de restauratie. Bij een zorgvuldige verdere aanpak past ook de nadere begeleiding door een bouwhistoricus, in aanvulling op het reeds uitgevoerde bouwhistorisch onderzoek. De aanpassingen ten behoeve van duurzaamheid en een betere gebruikswaarde van het monument hebben weinig extra verlies van monumentale waarden tot gevolg. Veel vloerdelen zijn reeds verdwenen en het dakbeschot is relatief recent aangebracht. Het plan voor het maken van vides is in het huidige voorstel bovendien bescheiden. Het is wel van belang dat het afkomend materiaal (enkele vloerdelen) wordt benut bij de restauratie van het monument.

De aanpassingen ten behoeve van duurzaamheid en een betere gebruikswaarde van het monument hebben weinig extra verlies van monumentale waarden tot gevolg. Veel vloerdelen zijn reeds verdwenen en het dakbeschot is relatief recent aangebracht. Het plan voor het maken van vides is in het huidige voorstel bovendien bescheiden. Het is wel van belang dat het afkomend materiaal (enkele vloerdelen) wordt benut bij de restauratie van het monument.

- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstand en Monumenten) heeft op 26-10-2021 het plan beoordeeld en een advies gegeven. Dit luidt als volgt:

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 26-10-2021 het onderhavige bouwplan beoordeeld aan de beleidsregels als vastgelegd in de welstandsnota "Veranderende welstand", zoals die in twee delen vastgesteld is bij gemeenteraadsbesluiten 22393 van 28 april 2004 en 23145 van 27 mei 2004 en komt, gelet op het bepaalde in artikel 12 van de Woningwet, tot het oordeel dat dit bouwplan onder voorwaarden kan voldoen aan redelijke eisen van welstand en brengt derhalve een positief advies onder voorwaarden uit.



De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft deze aanvraag op basis van artikel 9.1 lid 1, onder a van de Erfgoedwet, welke artikel 15 lid 1 van de Monumentenwet 1988 (RM) van toepassing verklaart, of van artikel 13 lid 1 van de Erfgoedverordening Breda 2011(GM) ook beoordeeld op aspecten van monumentenzorg en kan onder voorwaarde(n) instemmen met het doorlaten van dit plan tot de vergunningverlening op basis van de Monumentenwet, respectievelijk de Erfgoedverordening Breda 2011.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit komt tot het oordeel dat, met inachtneming van de hieronder gestelde voorwaarden, 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 voorwaarden betreffen dat:

- *De restauratiewerkzaamheden onder begeleiding van de buiteninspecteur zullen worden uitgevoerd. Kleurstelling dient tevens te worden uitgevoerd in overleg. Verder heeft de commissie er vertrouwen in dat er een goed passend plan is/zal ontstaan.*

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: het weer bruikbaar maken van de winkelruimte.
- Belang monument: instandhouding van het rijksmonument, door behoud van de 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.
- Gelet op het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Voorliggend plan biedt de mogelijkheid om het monument, dat zich in een slechte bouwkundige staat bevindt, te herstellen en een nieuw gebruik te geven in het winkelgebied. Het herstellen van de voorgevel en de historische poort in een moderne vorm is positief, omdat dit het gebouw weer op de grond zet en gebaseerd is op de waarden van het pand.

Gelet op het feit dat het muurwerk van de achterbouw slechts nog maar voor een klein deel bestaat uit historisch waardevol materiaal, het ontwerp de contouren van de oude achterbouw zichtbaar maakt en de bouwsporen in de mandelige muur zichtbaar worden gehouden, kan worden ingestemd met de sloop van deze achterbouw.

Gelet op de hoge historische waarde van het nog resterende casco en de slechte bouwkundige staat, zal een restauratie van het monument met behoud van historisch materiaal, constructiewijze en detaillering bijzondere inspanning vragen. Conform het advies van onze Minister, is een restauratieplan uitgewerkt op de tekeningen. Hieruit volgt in hoofdlijn de werkwijze, vastgesteld wordt dat de exactere details en kwaliteiten bij de uitvoering dienen te worden afgestemd. Hierop wordt overeenkomstig de voorwaarde van onze Minister en de Commissie verbonden aan dit besluit dat de werkzaamheden onder begeleiding van de buiteninspecteur zullen worden uitgevoerd. Aanvullend wordt als voorwaarde gesteld dat een nader voorstel dient te worden weerlegd van de onderdelen waarvan nog niet vast staat of deze zijn te behouden. Nagegaan dient te worden per onderdeel of deze is te behouden en te herstellen of dat vervanging noodzakelijk is. Bij vervanging vormt bestaande afmeting, afwerking en houtsoort het uitgangspunt.



Deze afstemming van de restauratiewerkzaamheden komt ook terug in de benodigde bemonstering van het reinigen van de gevel, voeg- en metselwerk herstel en nieuwe baksteen voor de aanheling van het metselwerk op de begane grond. Expliciet het stuk metselwerk dat wordt opgemetseld boven de kozijnen van de tweede verdieping tot de dakvoet. En de tekening van de nieuw en te reconstrueren gootconstructies. Dit maakt de detailslag van het restauratieplan. Pas na goedkeuring van de betreffende onderdelen mag worden aangevangen met het werk.

Onze Minister heeft aangegeven dat zorgvuldige begeleiding en documentatie door een bouwhistoricus past in de bouwbegeleiding. Als voorwaarde wordt verbonden aan dit advies, dat de buiteninspecteur monumenten vast kan stellen dat bepaalde zaken door een bouwhistoricus dienen te worden begeleid danwel gedocumenteerd.

Ook historisch kleuronderzoek kan een bijdrage leveren aan een zorgvuldig restauratieplan, dit wordt dan ook als voorwaarde door onze Minister en de Commissie gesteld. Wij verbinden dan ook als voorwaarde aan dit besluit, dat een voorstel voor de kleurstelling van de gevels (vensters, gootlijst e.d.), gebaseerd op een kleurhistorisch onderzoek, ter beoordeling dient te worden voorgelegd bij de buiteninspecteur monumenten. Indien blijkt dat onderdorpels van natuursteen zijn, heeft het de voorkeur dit natuursteen weer zichtbaar te maken. Het kleurhistorisch onderzoek dient uiteraard te worden uitgevoerd voordat onderdelen worden kaal gehaald. Daarbij wordt ook als voorwaarde gesteld dat één plek dient te worden aangewezen per onderdeel waar dat onderdeel niet kaal wordt gehaald. Zo wordt ook kleurhistorisch onderzoek voor de toekomst geborgd. Aanvullend hierbij is het uiteraard van belang dat deze locaties worden vastgelegd.

Overeenkomstig het advies van onze Minister, is het verwijderen van vloerdelen om vides te maken sterk gereduceerd/ beperkt, zodat de historische structuur nog goed herkenbaar blijft en er langs de gevel ook vloerdelen aanwezig blijven. Van belang is dat oude vloerdelen die worden uitgenomen elders in het pand worden hergebruikt. Op basis van dit uitgangspunt kunnen we instemmen met het voorliggend voorstel.

Overeenkomstig het advies van onze Minister, worden op de verdieping in het voorhuis de binnenwanden behouden en alleen doorbraken gemaakt. Met deze planaanpassing is onzes inziens een goed resultaat bereikt. Tegen de wijziging van een aantal wanden op de begane grond zijn geen bezwaren, omdat in het ontwerp de bestaande structuren herkenbaar worden gehouden met penanten e.d.

Het plaatsen van binnen voorzetramen wordt als positief gezien, omdat hiermee de monumentale bestaande vensters worden behouden. Wel wordt als voorwaarde gesteld dat alle binnen voorzetramen eenvoudig beweegbaar of uitneembaar dienen te zijn voor het reguliere onderhoud.

Eventuele reclame-uitingen dienen separaat te worden aangevraagd.

Weergegeven wordt dat de dak doorvoeren worden gerealiseerd in het dakvlak richting de burens. Dit is positief, omdat deze vanuit de binnenplaats dan niet waarneembaar zijn. Wel is het van belang dat er een exact voorstel wordt gedaan en in het werk ook wordt afgestemd hoe dit technisch wordt opgepakt daar hier ook een brandscheiding aanwezig is. Als voorwaarde wordt dan ook gesteld dat er een voorstel voor de dak doorvoeren ter beoordeling dient te worden voorgelegd.

De slooptekening is niet als bijlage toegevoegd aan dit besluit, daar de gemaakte opmerkingen niet zijn verwerkt en daarmee dit stuk tot verwarring leidt. Vastgesteld wordt dat de buiteninspecteur monumenten indien dat nodig wordt geacht, kan vragen om een aangepaste slooptekening voor een juiste afgestemde uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden.

De constructeur geeft op zijn tekening weer 'schoorsteen verwijderen? Geen schoorsteen op het dak'. Behoud vormt het uitgangspunt conform de tekening van de architect. Wat betreft de constructieve ingrepen zijn de tekeningen van de constructeur leidinggevend. De tekeningen van de architect geven bijvoorbeeld weer dat er stalen spanten worden aangebracht, deze zijn echter komen te vervallen. Conform geveltekening vormt het behoud van de bestaande dakpannen het uitgangspunt. Als er delen vervangen dienen te worden, dient dit te worden besproken met de buiteninspecteur monumenten.



Op basis van het voorgaande overwegen wij dat er geen reden is om de omgevingsvergunning voor zover de aanvraag betrekking heeft op de activiteit "wijzigen van een beschermd monument op een manier waardoor het monument wordt ontsiert of in gevaar gebracht" te weigeren omdat het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning kunnen met het oog op het belang welke is aangegeven voor de betreffende activiteit voorschriften worden verbonden. Wij hebben besloten de volgende voorschriften te verbinden:

- Indien er tijdens de uitvoering van de werkzaamheden tot dan toe onbekende onderdelen van het monument worden aangetroffen, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze (cultuur)historische waarde bezitten, dient u contact op te nemen met de afdeling Vergunningen en Voorzieningen om te bezien of een nadere plangoedkeuring nodig is.
- Start van de werkzaamheden dient u vooraf te melden bij de buiteninspecteur monumenten.
- Bij de uitvoering van de werkzaamheden dienen zoveel mogelijke authentieke materialen behouden te blijven (behoud gaat voor vernieuwen).
- Bij alle werkzaamheden dient u gebruik te maken van oorspronkelijke materialen, verwerkingsmethoden en detailleringen.
- De uitvoering van het werk dient onder toezicht van en in overleg met de buiteninspecteur monumenten plaats te vinden.
- De volgende zaken dienen ter beoordeling te worden voorgelegd bij de buiteninspecteur monumenten. Pas na goedkeuring mag worden aangevangen met het betreffende werk:
 - Slooptekening;
 - Voorstel voor de dak doorvoeren (dit kan in het werk worden afgestemd);
 - Nog niet overal staat vast of onderdelen zijn te behouden. Daarop dient een voorstel voor de te vervangen vloerdelen, balken, spanten, krommers, e.d. ter beoordeling te worden voorgelegd. Nagegaan dient te worden per onderdeel of deze is te behouden en te herstellen of dat vervanging noodzakelijk is. Bij vervanging vormt bestaande afmeting, afwerking en houtsoort het uitgangspunt;
 - Kleurenvoorstel voor alle schuifvensters (beide soorten). Dit op basis van een kleurhistorisch onderzoekje dat in overleg met de buiteninspecteur kan worden opgesteld. Weergegeven wordt dat de verflaag van de onderdorpels van de vensters zal worden afgekrabd. Indien dat voorspoedig gaat en het zijn hardsteen onderdorpels, is het uitgangspunt dat deze niet meer worden geschilderd. Voordat van onderdelen de verf wordt verwijderd, is in ieder geval een kleurhistorisch onderzoek nodig om de kleurhistorie te borgen. Daarnaast dient één plek per onderdeel te worden aangewezen dat niet wordt kaal gehaald. Zo wordt ook kleurhistorisch onderzoek voor de toekomst geborgd. Aanvullend hierbij is het uiteraard van belang dat deze locaties worden vastgelegd;
 - Bemonstering van het reinigen van de gevel, voeg- en metselwerk herstel en nieuwe baksteen voor de aanheiling van het metselwerk op de begane grond. Expliciet het stuk metselwerk dat wordt opgemetseld boven de kozijnen van de tweede verdieping tot de dakvoet;
 - De tekeningen van de nieuwe en te reconstrueren gootconstructie.
- De buiteninspecteur monumenten kan vaststellen dat bepaalde zaken door een bouwhistoricus dienen te worden begeleid dan wel gedocumenteerd;
- Van belang is dat technisch goede oude vloerdelen, die worden uitgenomen, elders in het pand worden hergebruikt;
- De constructeur geeft aan op de tekening 'schouw verwijderen? Geen schoorsteen op het dak'. Behoud vormt het uitgangspunt conform tekening architect;
- Conform geveltekening vormt het behoud van de bestaande dakpannen het uitgangspunt. Als er delen vervangen dienen te worden, dient dit te worden besproken met de buiteninspecteur monumenten.
- Het plaatsen van een reclame-uiting vormt geen onderdeel van deze aanvraag. Hier zal een nieuwe aanvraag om Omgevingsvergunning voor moeten worden aangevraagd.
- De voorzetvensters die worden toegepast, dienen niet in vast glas te worden uitgevoerd, maar dienen zijn te openen of uitneembaar. Dit in verband met onderhoud.
- Wat betreft de constructieve ingrepen zijn de tekeningen van de constructeur leidend. De tekeningen van de architect geven bijvoorbeeld weer dat er stalen spanten worden aangebracht, deze zijn echter komen te vervallen.



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, Stads Kantoor, Claudius Prinsenlaan 10, 4811 DJ Breda.

Wij ontvingen geen zienswijzen.

Gewaarmerkte documenten

U ontvangt bij dit besluit een gewaarmerkte set tekeningen en stukken. Bekijk u deze goed, het kan zijn dat er opmerkingen en/of voorschriften op deze stukken zijn aangegeven.

Ter inzage definitief besluit

Gelet op het feit dat de aanvraag is voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht wordt het besluit gedurende zes weken ter inzage gelegd teneinde belanghebbenden de gelegenheid te geven het besluit in te zien. De ter inzage start op datum.

In beroep gaan

Indien dit besluit onduidelijk is of eventuele vragen oproept nodigen wij u uit eerst telefonisch contact met ons op te nemen. We nemen dan samen met u ons besluit door. Voor u en voor andere belanghebbenden is het mogelijk om in beroep te gaan tegen dit besluit. U kunt een beroepschrift sturen naar de sector bestuursrecht van de:
Rechtbank Zeeland-West-Brabant
Sector bestuursrecht
Postbus 90006
4800 PA Breda

Het instellen van beroep kost geld. Er wordt griffierecht geheven. Zorgt u ervoor dat u het beroepschrift indient binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden. Daarmee voorkomt u dat uw beroepschrift niet meer behandeld kan worden.

In uw beroepschrift moet het volgende staan:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u het beroepschrift indient;
- uw handtekening;
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u beroep indient;
- de reden(en) waarom u het niet eens bent met het besluit.

Gebruik vergunning

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. Vergunning voor het aansluiten op het gemeenteriool
2. Melding plaatsen bouwojecten
3. Omgevingsvergunning voor het opslaan van roerende zaken inde openbare ruimte (werkterrein)



- ad 1. Met het verkrijgen van deze omgevingsvergunning voor bouwen heeft u nog geen vergunning voor het aansluiten op het gemeenteriool. Deze vergunning moet u separaat aanvragen, dit maakt géén onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Het daarvoor bestemde aanvraagformulier en overige informatie betreffende het aanvragen van een vergunning voor het aansluiten op het gemeenteriool kunt u vinden op onze gemeentelijke website. Zie <https://www.breda.nl/vergunning-rioolaansluiting>
- ad 2. 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 3. Wanneer u 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".

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 [REDACTED]
[REDACTED] U bereikt hem op maandag t/m vrijdag van 09.00 tot 12.00 uur en van 14.00 tot 16.00 uur op [REDACTED]

Houdt u bij vragen het registratienummer bij de hand. Dit is nummer: Z2021-004718.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Breda,
namens dezen,

[REDACTED]
[REDACTED]

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.