

**Postadres**

Postbus 90156, 4800 RH Breda

Bezoekadres

Stadskantoor
Claudius Prinsenlaan 10



Uw brief
2013

Datum
-

Ons kenmerk
Z2021-006770

Onderwerp
Ontwerp besluit omgevingsvergunning
BAG-ID: 0758100000058209

Informatie
www.breda.nl/contact
14 076

Bijlagen
1 t/m 12

Geachte 

Uw aanvraag

Op 24 november 2021 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verbouwen van de eerste, tweede en zolderverdieping tot 3 appartementen op de locatie Veemarktstraat 33 A Breda kadastraal bekend als gemeente Breda (BDA00), sectie B, nummer 3009. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer Z2021-006770.

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 12 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

Toestemmingen en ontheffingen

De volgende toestemmingen en ontheffingen maken onderdeel uit van ons besluit:

Doel van artikel 1.13 bouwbesluit, is dat bij verbouwwerkzaamheden aan een monument de voorschriften geen onwenselijk effect hebben op het karakter van het monument. Als de Omgevingsvergunning afwijkt van de voorschriften van het bouwbesluit, dan zijn de voorschriften van de Omgevingsvergunning van toepassing en sluiten zij de relevante voorschriften van het bouwbesluit uit. Hierin is het belangrijk, dat deze afwijking is te motiveren en er geen alternatieven voor handen zijn, welke wel passen binnen de monumentale waarden en voldoen aan het bouwbesluit.

In dit besluit wordt een ontheffing afgegeven van artikel 3.78 van het Bouwbesluit 2012 voor slaapkamer 2.04b, omdat hierin niet wordt voldaan aan de daglichttoetreding. Op de mandelige muur is een muur opgemetseld, welke de basis vormt voor de bestaande 'dakkapel'. Deze gemetselde muur heeft met zijn



ankers en boeideel monumentale waarden. In het plan is dan ook opgenomen dat deze wordt behouden. Door behoud van deze dakkapel kan niet worden voldaan aan de eis van daglicht toetreding. Andere aanpassingen voor daglicht toetreding, zoals het wijzigen van de indeling en het vervangen van de dakkapel, zijn niet wenselijk, omdat daarmee de monumentale waarden worden aangetast. Daarop kunnen we in dit specifieke geval instemmen met de ontheffing.

De procedure

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

- Bouwen aan artikel 2.10 van de Wabo;
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit aan artikel 2.12 Wabo;
- Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten, een monument onderhouden, restaureren of veranderen aan artikel 2.2 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 13 december 2021 verzocht de aanvraag aan te vullen.

Op 19 januari 2022 hebben wij besloten uw aanvraag in behandeling te nemen.

Uw aanvraag voldoet aan de vereisten.

Advies, aanwijzing minister

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 6.4 van het Bor).

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

- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

De adviezen

Wij ontvingen hierna de volgende adviezen:

- Op 2 maart 2022 hebben wij een advies van onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap ontvangen.

In haar advies geeft de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap de volgende afweging:

Advies

Ik adviseer u de gevraagde Omgevingsvergunning te verlenen met daaraan verbonden de volgende voorschriften:

- Uitvoeren van aanvullend bouwhistorisch onderzoek, zoals voorzien in het plan van aanpak;
- een eventuele verstevigingsconstructie in de kap los van de historische spanten aanbrengen;
- historische deuren zoveel mogelijk in situ behouden;
- dakramen laten vervallen wanneer deze vanuit het gebruik van de ruimte (o.a. overloop) niet vereist zijn.

Onder het onderdeel: "Overwegingen en voorschriften" van de volgende activiteit: *"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), wordt toegelicht hoe tot dit advies is gekomen.



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 de bestemmingsplannen "Binnenstad", "Herziening Beschermd stadsgezicht" en "Parapluplan parkeren 2017" van toepassing zijn.
- 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 aanvraag voldoet niet aan artikel 3.78 van het Bouwbesluit 2012, omdat hierin niet wordt voldaan aan de daglichttoetreding.
- 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 met in achtneming van artikel 1.13; (Onder toestemming en ontheffing de motivatie voor deze ontheffing.)
- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 1 februari 2022 en op 15 februari 2022 het plan positief onder voorwaarden beoordeeld. Hieronder de beoordelingen en de voorwaarden die aan dit besluit zijn gekoppeld:

- **01-02-2022**

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 01-02-2022 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 stadsgezicht, 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:

- behoud bestaande historische spanten, gordingen en sporen is uitgangspunt, e.e.a. in overleg met buiteninspecteur monumenten;
- behoud van de historische plafonds, balklagen en vloerdelen is uitgangspunt, e.e.a. in overleg met buiteninspecteur monumenten;
- in samenspraak met de buiteninspecteur monumenten dient nader te worden onderzocht:
- de ontmanteling van de interieurafwerkingen;
- de positie van de nieuwe trappen van de eerste naar de tweede verdieping.



- **15-02-2022**

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 15-02-2022 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:

- Voor de versterking van spanten een eenzijdige ijzeren constructie toe te passen, waardoor de spanten in het zicht blijven.
- Mogelijk hebben er schoren in de kap gezeten. De commissie acht het aanvullen met deze schoren voorstelbaar, maar geen voorwaarde. Nagegaan moet worden of deze schoren aanwezig zijn geweest.
- Aandachtspunten zijn nog de positie van de trappen, scheurvorming in plafond en de brandveiligheid. Deze dienen te worden afgestemd met de buiteninspecteur monumenten. Pas na goedkeuring mag aangevangen worden met de werkzaamheden.
- 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

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

Nader in te dienen gegevens

Ingevolge artikel 2.7 lid 1 van de Regeling omgevingsrecht kunnen een aantal gegevens en bescheiden op verzoek van de aanvrager op een later tijdstip aangeleverd worden. De volgende gegevens dient u uiterlijk binnen een termijn van drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling te overleggen:

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:



Bij de vergunning treft u een formulier "kennisgeving aanvang bouw" aan. Twee 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 twee dagen nadat de bouwwerkzaamheden zijn beëindigd ontvangen wij graag van u deze kennisgeving.

Constructieve voorschriften

Voorwaarden constructieve veiligheid:

- 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 documenten, doet u door deze documenten en het geleide-formulier uit de kennisgevingen te sturen naar vergunningen@breda.nl, onder vermelding van het kenmerk;

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 Z2021-006770 (ons kenmerk) / 6541981 (OLO nummer)

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

Overwegingen en voorschriften

Het **gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)**

Overwegingen

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

- Het betreffende perceel is gelegen in het bestemmingsplan Binnenstad, waar het in artikel 4 is bestemd als Centrum – 1. Tevens heeft het perceel de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie en Waarde - Beschermd stadsgezicht. Daarnaast zijn de bestemmingsplannen Herziening Beschermd stadsgezicht en Parapluplan parkeren 2017 van toepassing.
- In artikel 4.2 van het bestemmingsplan Binnenstad is bepaald dat per bouwlaag maximaal 1 woning is toegestaan. In artikel 4.2 van het bestemmingsplan Binnenstad is bepaald dat per bouwlaag maximaal 1 woning is toegestaan. Hier wordt niet aan voldaan omdat er op de tweede verdieping naast het tweede appartement ook een gedeelte van het derde appartement wordt gerealiseerd.
- Met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto artikel 4 lid 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) kan een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan worden verleend. Op 3 oktober 2015 zijn de 'beleidsregels voor het afwijken van het bestemmingsplan Breda' in werking getreden. Ten aanzien van het gebruiken van bouwwerken zijn geen beleidsregels gesteld. Dergelijke verzoeken dienen binnen de reikwijdte van artikel 4 lid 9 van bijlage II van het Bor te worden beoordeeld.
- De afdeling Ruimte is gevraagd advies uit te brengen. De afdeling Ruimte heeft een positief advies afgegeven. De motivatie van het advies luidt als volgt:



- **Wonen**

Het advies ten aanzien van het toevoegen van woningen in dit pand op deze locatie, luidt positief en sluit tevens aan bij de aanpak "Wonen boven Winkels". In het kader van Wonen boven Winkels wordt transformaties naar zelfstandige wooneenheden boven winkels gestimuleerd, mits van goede kwaliteit. Wonen boven Winkels is een positieve ontwikkeling om in de binnenstad meer woningen te realiseren ter bevordering van de leefbaarheid, sociale veiligheid en het draagvlak voor voorzieningen te vergroten. Ook het opknappen en beter beheren (tegengaan leegstand op de verdiepingen) van deze panden draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het pand en de omgeving. Het gebiedsprofiel Centrum laat een behoefte zien van veelal één- en tweepersoonshuishoudens naar woningen in de binnenstad. Mensen willen graag dicht bij de voorzieningen wonen. Wonen boven en nabij voorzieningen zorgt voor een leefbaar en levendig centrum. Breda heeft daarbij ook op stadsniveau een grote behoefte aan middeldure woningen en woningen voor starters. Het transformeren van de verdiepingen naar appartementen in dit pand komt tegemoet aan de woonbehoefte van kleine huishoudens en draagt bij aan het verhogen van de kwaliteit van een levendig stedelijk woonmilieu nabij het centrum. De woonruimten dienen wel voorzien te worden van een inpandige en/of gezamenlijke berging voor fietsen. Daarnaast is het verzoek aan de initiatiefnemer om de mogelijkheden te zoeken voor eigen buitenruimte of een Frans balkon. Maar de woningen dienen ook (ruimtelijk) inpasbaar te zijn. Op dit onderwerp wordt hieronder ingegaan.

Stedenbouw

Algemene uitgangspunten

Nieuwe woonruimten voor de bewoners van de stad moeten worden ingepast in de omgeving met aandacht voor een goede ruimtelijke ordening. Een woning met aansluiting bij het openbare leven en de publieke ruimte is van belang. Daarom is het belangrijk om woningen te oriënteren, adresseren en ontsluiten aan de straat, of andere betekenisvolle / sociaal overzichtelijke openbare ruimte, zoals een plein, hof, of een openbare steeg die past in de stedenbouwkundige historische structuur. Het wonen met oriëntatie aan de straat / openbare structuur, draagt bij aan representativiteit van het straatbeeld, levendigheid / sfeer, sociale veiligheid en allure van de binnenstad / betrokkenheid van de bewoner bij het openbare leven. Woningen toevoegen in achterkantensituaties past niet in deze visie.

Specifieke situatie Veemarktstraat 33

In de binnenstad wordt de karakteristiek in hoofdzaak bepaald door middeleeuwse bouwblokken met de hoofdgebouwen en hoofdfunctie wonen aan de dynamische en openbare straat, met daarachter de binnenkant van het bouwblok met ondergeschikte bebouwing, luwte en een privé/achterkantensfeer. Het toevoegen van woningen met een anonieme, geïsoleerde ligging, zonder aansluiting aan de levendige en openbare stadsstructuur is in beginsel niet wenselijk. Het plan heeft echter wel een woning die niet is georiënteerd naar de openbare ruimte / voorkant. Om afzijdig van de openbare straat en in een achterkantensituatie een woning in te passen, moet er sprake zijn van een ander zwaarwegend belang. Dat belang kan zijn dat het om een monumentaal pand gaat dat door de ontwikkeling verbeterd/hersteld wordt of behouden blijft. Indien er geen goede woning te realiseren is met oriëntatie naar de straatkant, door de specifieke indeling van het pand met waardevolle karakteristieke of bouwkundige elementen, is een andere woning oriëntatie denkbaar. Daarbij geldt dat alsnog zoveel mogelijk woningen naar de straat georiënteerd moeten zijn. Ook moet de woning met een achterkant-oriëntatie een goede eigenstandige kwaliteit moet hebben, zoals:

- Representatieve en regulier aan de openbare ruimte gelegen entree. Dus via een voordeur in een hoofdgebouw aan de openbare ruimte, met adres. Niet via achterkanten, over een dak, niet via uitwendige trappen. •
- Eigen buitenruimte(s) met bij voorkeur de ruimte voor beplanting, bijvoorbeeld in de vorm van een tuin, dakterras, inpandig balkon, of een balkon. •
- Niet ten koste van een tuin / buitenruimte van een andere woning/ bij een ander hoofdgebouw. •
- Het combineren van verdiepingen, zoals een vide, het betrekken van een zolder bij de verdieping er onder als hoge ruimte.



Gezien de specifieke plattegrond van het pand, omdat het een rijksmonument is en gezien het gelopen proces, is het plan akkoord.”

- Gelet op artikel 2.12, lid 1 onder a onder 2 van de Wabo juncto artikel 4 lid 9 van bijlage II van het Bor zijn wij van mening dat wij de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan kunnen verlenen.

Overwegingen en voorschriften

Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht veranderen of herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een Rijksmonument op een manier waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht (artikel 2.15 Wabo)

Status en beschrijving van het monument

De onroerende zaak, plaatselijk bekend Veemarktstraat 33 A Breda is in het monumentenregister als bedoeld in artikel 6 van de Monumentenwet 1988 d.d. 16 maart 1966 onder nummer 10315 ingeschreven als aangewezen, beschermd monument met de daaraan gekoppelde redengevende omschrijving. Deze luidt als volgt: Huis met gepleisterde, van stucversiering voorziene lijstgevel en schilddak. Het huis in kern 17e eeuws.

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

Het plan bestaat uit: Het verbouwen van de eerste, tweede en zolderverdieping tot drie appartementen. Het plan bestaat hierbij in hoofdlijn uit:

- Op de eerste verdieping:
 - o Het toevoegen van een extra trap van de eerste naar de tweede verdieping;
 - o Het toevoegen van een badkamer in de huidige kast onder de verborgen trap en een toilet onder de huidige opgang naar de tweede verdieping. De verborgen trap wordt behouden;
 - o Het maken van een doorbraak onder de huidige opgang naar de tweede verdieping;
 - o Het dichtzetten van de deur in de hal op de eerste verdieping en het toevoegen van een nieuwe hal voor de woning;
- Op de tweede verdieping:
 - o Het realiseren van twee nieuwe trappen van de tweede verdieping naar de zolder;
 - o Het plaatselijk verwijderen van de kastenwand;
 - o Het realiseren van een doorbraak tussen de bestaande kamer en woonkamer;
 - o Het verwijderen van de lichtschacht;
 - o Het plaatselijk verwijderen van de indeling gelegen aan de achtergevel;
- Op de zolder:
 - o Het toevoegen van dakvensters;
 - o Het realiseren van een vide ter plaatse van de trap van appartement drie;
 - o Het plaatselijk verlagen van de zoldervloer.

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 2 maart 2022 hebben wij een advies van onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap ontvangen.

In haar advies geeft de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap de volgende afweging:

-

Advies

Ik adviseer u de gevraagde Omgevingsvergunning te verlenen met daaraan verbonden de volgende voorschriften:

- Uitvoeren van aanvullend bouwhistorisch onderzoek, zoals voorzien in het plan van aanpak;
- een eventuele verstevigingsconstructie in de kap los van de historische spanten aanbrengen;
- historische deuren zoveel mogelijk in situ behouden;



- dakramen laten vervallen wanneer deze vanuit het gebruik van de ruimte (o.a. overloop) niet vereist zijn.

Hieronder licht ik toe hoe ik tot dit advies ben gekomen. Bij de beoordeling heb ik de stukken betrokken zoals deze zijn ingediend bij de aanvraag.

Het plan

Op de verdiepingen van het monument worden drie appartementen ingericht. Het pand wordt hiertoe opnieuw ingedeeld met behoud een groot deel van de bestaande indeling. Er worden nieuwe trappen toegevoegd, waarvoor in de bestaande vloeren openingen worden gemaakt. De vloer boven de tweede verdieping wordt gedeeltelijk verlaagd met behoud van de aanwezige balken en vloerdelen en onderliggende monumentale plafonds. In beide dakvlakken komen dakramen. Het plan omvat verder alle bij de nieuwe bestemming behorende aanpassingen zoals het na-isoleren van het monument ten behoeve van brandwerendheid, akoestiek en energiebesparing en het aanbrengen van installaties.

Motivering

In het monumentenregister is het pand als volgt aangeduid: *Huis met gepleisterde, van stucversiering voorziene lijstgevel en schilddak. Het huis in kern 17e eeuws*. Het rijksmonument ligt in het historische centrum van Breda binnen het beschermde stadsgezicht. De bouwhistorische verkenning bevestigt dat het pand een oudere kern bezit, die onder meer aan de kelder, draagconstructie en achtergevel is af te lezen.

Ik heb waardering voor het plan omdat de historische indeling op hoofdlijn en interieurelementen zoals schouwen, decoratieve negentiende-eeuwse stucplafond, trappen en deuren, grotendeels behouden blijven. Nieuwe toevoegingen zoals badkamers worden als 'box' in de ruimte geplaatst zodat deze de plafonds niet raken. Ook positief is het terugbrengen van een en-suite wand en het visualiseren van een lichtschacht. Verder is het zorgvuldig dat het plan van aanpak voorziet in een tussenstap, waarin aanvullend op de bouwhistorische verkenning onderzoek zal worden gedaan naar historische constructies en afwerkingen die momenteel niet zichtbaar zijn. Op basis hiervan en de nadere beoordeling door uw gemeente zal vervolgens een definitieve aanpak worden vastgesteld uitgaande van het behoud van de aangetroffen cultuurhistorische waarden (bijv. moer- en kinderbinten).

Het plan geeft mij nog aanleiding tot de volgende opmerkingen:

- De historische spanten zouden in het zicht moeten blijven en eventuele verstevigingen dienen proportioneel te zijn. De verstevigingen blijven bij voorkeur los van de historische constructie, zoals in de stukken al lijkt te worden gesuggereerd. Daarnaast adviseer ik een eventuele aanvullende constructie zo fijnzinnig mogelijk te detailleren.
- De historische deuren in het interieur adviseer ik waar dat kan in situ en in het beeld te behouden, ook waar deze hun functie verliezen. Dit heeft de voorkeur boven het verplaatsen van deuren naar de zolder.
- Ik adviseer het aantal aan te brengen dakramen te reduceren. Het in het plan voorgestelde aantal is royaal voor een traditioneel dak in het beschermde stadsgezicht, mede gelet op de functie van enkele van de onderliggende ruimten.

Wanneer met bovenstaande punten in de aanvraag rekening wordt gehouden, tast de verbouwing van het monument tot drie appartementen de monumentale waarde niet onevenredig aan.

- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstand en Monumenten) heeft op 1-2-2022 en 15-2-2022 het plan beoordeeld en een advies gegeven. Dit luidt als volgt:

01-02-2022

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 01-02-2022 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:

- behoud bestaande historische spanten, gordingen en sporen is uitgangspunt, e.e.a. in overleg met buiteninspecteur monumenten;
- behoud van de historische plafonds, balklagen en vloerdelen is uitgangspunt, e.e.a. in overleg met buiteninspecteur monumenten;
- in samenspraak met de buiteninspecteur monumenten dient nader te worden onderzocht:
- de ontmanteling van de interieurafwerkingen;
- de positie van de nieuwe trappen van de eerste naar de tweede verdieping.

15-02-2022

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 15-02-2022 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:

- Voor de versterking van spanten een eenzijdige ijzeren constructie toe te passen, waardoor de spanten in het zicht blijven.
- Mogelijk hebben er schoren in de kap gezeten. De commissie acht het aanvullen met deze schoren voorstelbaar, maar geen voorwaarde. Nagegaan moet worden of deze schoren aanwezig zijn geweest.
- Aandachtspunten zijn nog de positie van de trappen, scheurvorming in plafond en de brandveiligheid. Deze dienen te worden afgestemd met de buiteninspecteur monumenten. Pas na goedkeuring mag aangevangen worden met de werkzaamheden.



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 realiseren van drie appartementen.
- Belang monument: instandhouding van het rijksmonument, door behoud van de monumentale waarden.

Overwegingen

- Gelet op artikel 2.15 Wabo.
- Gelet op afdeling 3:2 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.

Algemeen

Overeenkomstig het advies van onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, hebben wij waardering voor het plan, omdat de historische indeling op hoofdlijn en interieurelementen zoals schouwen, decoratieve negentiende-eeuwse stucplafond, trappen en deuren, grotendeels worden behouden. Ondanks het relatief zware programma, is aanvrager er in geslaagd om dit op hoofdlijn in te passen binnen de aanwezige monumentale waarden welke staan weergegeven in de bouwhistorische verkenning. Hieronder wordt ingegaan op elke ingreep, waarbij ook wordt toegelicht waarom bepaalde voorwaarden aan dit besluit worden verbonden. Veelal zijn deze voorwaarden bedoeld, om de in de plannen opgenomen kwaliteit ook in de uitvoering en op detailniveau vast te houden.

Overeenkomstig het advies van de Commissie stellen wij voor de uitvoering als voorwaarde dat gelet op de omvangrijke meerlaagse interieurafwerkingen met en zonder monumentale waarde de ontmanteling in samenspraak met de buiteninspecteur Erfgoed dient te worden uitgevoerd en dat er mogelijke nieuwe inzichten daarbij zoveel mogelijk in het plan worden benut.

Overeenkomstig het advies van onze Minister, hebben wij aan dit besluit als voorwaarde verbonden dat eventueel aanvullend bouwhistorisch onderzoek naar historische constructies en afwerkingen die momenteel niet zichtbaar zijn, zoals voorzien in het plan van aanpak en/of noodzakelijk wordt geacht tijdens de uitvoering ter beoordeling dient te worden voorgelegd. Op basis hiervan en de nadere beoordeling, zal vervolgens een definitieve aanpak worden vastgesteld uitgaande van het behoud van de aangetroffen cultuurhistorische waarden (bijv. ten aanzien van balklagen).

In het voorliggende plan, worden zoveel mogelijk binnendeuren behouden danwel hergebruikt op andere posities. Onze Minister vraagt om zoveel mogelijk historische deuren in situ en in het beeld te behouden, ook waar deze hun functie verliezen. Dit is dan ook doorgevoerd in het plan door op diverse plaatsen maar aan één zijde een brandwerende voorzetwand te plaatsen. Daarnaast worden deuren die niet in situ bewaard kunnen worden zorgvuldig hergebruikt. Ons inziens is hiermee voldaan aan de voorwaarde die onze Minister stelt. Daarbij merken we op dat één waardevolle deur niet op tekening is weergegeven, namelijk de deur tussen de slaapkamer en de verborgen trap en naastgelegen kastdeuren op de eerste verdieping. Daarop stellen we nog algemeen als voorwaarde dat indien meer bestaande deuren in het pand blijken te zitten, hergebruik en behoud het uitgangspunt vormt.

Gelijk de Commissie stellen wij als voorwaarde dat behoud bestaande historische spanten, gordingen, sporen, historische plafonds, balklagen en vloerdelen het uitgangspunt is, een en ander in overleg met de buiteninspecteur monumenten. Dit geldt bijvoorbeeld bij de teksten 'indien mogelijk behoud...' op tekening. En het plafond en de vloer van de huidige woonkamer. Eventuele versterkingen van balklagen dienen binnen de monumentale waarden te worden uitgevoerd.

Ter plaatse is geconstateerd dat diverse balken geen oplegging meer hebben in de muur tussen nr. 31 en 33. Als voorwaarde aan dit besluit wordt verbonden dat de constructieve uitwerking van de nieuwe oplegging ter beoordeling dient te worden voorgelegd. Alle stukken die nader ter beoordeling dienen te worden voorgelegd, dienen te worden ingediend bij de buiteninspecteur monumenten. De buiteninspecteur monumenten bepaald wie hij in de beoordeling betreft.



De bouwhistorisch waardevolle stucplafonds zullen worden hersteld. Van belang is dat het herstelplan ter beoordeling dient te worden voorgelegd. Het uitgangspunt bij het herstelplan is, behoud en herstel van het gehele stucplafond (zowel van de geornamenteerde als vlakke delen).

Het is nog onzeker hoe de vensters exact worden na-geïsoleerd. In de detaillering wordt gesproken over vacuümglas met monumentaal glas, maar mogelijk wordt dit nog een ander type glas dan wel een achterzetbeglazing. Bij een voorzetvenster is het uitgangspunt dat deze rank is gedetailleerd en geen 'raamhout' heeft achter het glas van het bestaande venster. Omdat dit nog onzeker is, is als voorwaarde aan dit besluit verbonden dat de definitieve glaskeuze en/of detaillering van de voorzetvensters nader ter beoordeling dient te worden voorgelegd.

Trappen

Er worden een aantal trappen toegevoegd, waarvoor sparingen in verdiepingsvloeren worden gemaakt. De nieuwe trap van de eerste naar tweede verdieping dient nader onderzocht te worden tijdens de uitvoering. Het betreft een plafond met een platte sierlijst. Ten aanzien van de bouwhistorische waarde van dit plafond, achten wij het voorstelbaar hier een sparing uit te nemen voor de nieuwe trap. Echter is dit nog niet vastgesteld voor bovenliggende balklaag. In samenspraak met de buiteninspecteur monumenten dient dit dan ook nog nader te worden onderzocht. Dit is als voorwaarde aan dit besluit verbonden.

Voorgesteld is om de trap van de eerste naar de tweede verdieping deels te vervangen, omdat deze sterk afloopt. In principe is dit voorstelbaar, mits elementen als de hoofdtrappaal, trapboom en baluster worden hergebruikt. Gelet op de verfijnde detaillering van de trap en eventueel gewenste wijzigingen, is het nodig om een werktekening ter beoordeling voor te leggen. Pas na goedkeuring, mag het betreffende werk aan de trap worden uitgevoerd.

Op basis van de bevindingen kan voorlopig worden vastgesteld dat de voorgestelde posities van de trappen van de tweede verdieping naar de zolder zeer waarschijnlijk voorstelbaar zijn. De enkelvoudige balklagen vertegenwoordigen een bouwhistorische waarde, echter is deze niet dermate dat opname van een sparing niet voorstelbaar is. Dit geldt ook voor de positief gewaardeerde binnenwand en binnendeur waar een sparing wordt uitgenomen, door de herkenbaarheid van penanten is dit plaatselijk voorstelbaar. Wel wordt als voorwaarde opgenomen, dat in samenspraak met de buiteninspecteur monumenten dient te worden vastgesteld na amovatie van de indifferent gewaardeerde lagen, of het uitgangspunt van deze enkelvoudige balklaag juist is getrokken.

In het plan zal de verborgen trap van de eerste naar de tweede verdieping worden behouden. Dit is positief, omdat dit onderdeel duidelijk het verhaal verteld van de historische groei van het pand. Van belang is dat de sparing aan de bovenzijde voor de gebruiksvloer zo wordt dichtgezet, dat de rafeling aanwezig blijft en deze weer altijd is te openen. Daarnaast dienen de deuren te worden behouden en te openen blijven.

Eerste verdieping

Het realiseren van een badkamer in de huidige kast onder de verborgen trap en een toilet onder de huidige opgang naar de tweede verdieping is voorstelbaar, de bouwhistorisch gewaardeerde kastdeuren worden elders hergebruikt.

Het dicht zetten van de deur in de hal op de eerste verdieping is voorstelbaar, daar de bestaande deur blijft zitten en deze alleen aan de kamerzijde wordt dichtgezet met een brandwerende wand.

Het realiseren van een doorbraak onder de huidige opgang naar de tweede verdieping in de bouwhistorisch hoog gewaardeerde muur is voorstelbaar. Deze blijft herkenbaar als doorbraak (deuropening) en het is noodzakelijk voor de gewenste indeling.

Het plafond in de hal, keuken en badkamer op de eerste verdieping zijn onderzocht en blijken bouwhistorisch waardevol. Waarbij het plafond in de hal waardevoller is (sierlijker) dan het plafond in de badkamer en keuken (met alleen platte lijst). Voor alle plafonds vormt behoud het uitgangspunt. In de hal dient daarbij rekening te worden gehouden met de toe te voegen brandscheiding van de hal. Voorgesteld is om dit in de vorm van een box constructie op te lossen. Waarbij het gehele plafond vanuit de hal waarneembaar blijft, zonder doorbraken van wanden. Met in achtneming van dit ontwerp uitgangspunt is het realiseren van de nieuwe hal voorstelbaar.



Voor de voelbaarheid van de scheiding tussen het voor- en achterhuis, is het wenselijk dat de gangstructuur in de lengterichting meer waarneembaar blijft. Dit is in het plan gedaan, door de bestaande binnendeur als deur voor de meterkast in het verlengde van zijn originele positie te gebruiken. Hiermee wordt de oorspronkelijke structuur gesuggereerd en krijgt ook gelijk een vrijkomende deur een positie.

De lichtschacht is waardevol, middels een nieuw dakvenster op de oude plaats van het oorspronkelijke dakvenster in het dak, zal de lichtschacht zijn oorspronkelijke doel weer terug krijgen. Overeenkomstig het advies van onze Minister, zijn wij van mening dat het visualiseren van een lichtschacht positief is. Wel stellen wij als voorwaarde dat het vrijkomende venster, of dient te worden hergebruikt of dient te worden opgeslagen in het pand zelf. Daarnaast dienen de bestaande geprofileerde latten rondom de sparing in de 2^e verdiepingvloer te worden behouden.

Het plafond in slaapkamer 1 op de eerste verdieping is niet nader onderzocht. Uitgangspunt is dat dit een waardevol stucplafond heeft, waarbij behoud het uitgangspunt vormt. In het plan is daarop een ontwerp gemaakt, waarbij de badkamer als box in de kamer is gedetailleerd en het waardevolle stucplafond vanuit de gehele slaapkamer waarneembaar blijft. Overeenkomstig het advies van onze Minister, zijn wij van mening dat deze box constructie positief is.

Tweede verdieping

Het plaatselijk verwijderen van de indeling gelegen aan de achtergevel op de tweede verdieping is voorstelbaar gelet op het feit dat deze indeling een indifferente bouwhistorische waardering krijgt. Het realiseren van een doorbraak tussen de bestaande kamer en woonkamer op de tweede verdieping is voorstelbaar gelet op het feit dat deze door opname van penanten en een ligger herkenbaar blijft als nieuwe doorbraak.

Voorgesteld wordt om de bouwhistorisch positief gewaardeerde kastenwand op de tweede verdieping plaatselijk te verwijderen. Dit is een ingreep in de monumentale waarden, echter worden de deuren hergebruikt en blijft toch een deel van de kastenwand gehandhaafd. Op basis van deze punten, kunnen wij toch instemmen met het plaatselijk verwijderen van de kastenwand.

Zolder

Gelet op het feit dat veel sporen niet meer origineel zijn, wordt het voorstelbaar geacht dat hier dakvensters in worden geplaatst. De voorgestelde dakvensters zijn hierop dan ook voorstelbaar. Overeenkomstig het advies van onze Minister, is nagegaan of het mogelijk is om het aantal dakvensters te verminderen. Dit omdat het aantal dakvenster in het plan royaal is voor een traditioneel dak in het beschermd gezicht. In het plan is dit gewijzigd door één dakvenster te laten vervangen. Daarbij is per dakvenster gemotiveerd, waarom deze benodigd is. Wij zijn op basis van dit onderzoek, van mening dat hierin het meest maximale is behaald. De los toegevoegde dakplattegrond d.d. 10-03-2022 is daarbij leidend ten opzichte van de gehele bestekstekening d.d. 2-2-2022.

Ter plaatse is geconstateerd dat de verhoogde zoldervloer zeer waarschijnlijk geen verhoogde vloer is. De onderkant van de vloerdelen correspondeert met de meting namelijk met de vloerdelen die op de zolder in het zicht zijn. Voor het creëren van extra ruimte op de zolder is dan ook nagegaan wat de mogelijkheden zijn. Geconstateerd is dat het spantbeen bouwhistorisch hoog waardevol is en behoud van de trek balk tussen de spantbenen op zijn huidige positie het uitgangspunt vormt. De balklaag en het stucplafond met platte lijsten in de gang op de tweede verdieping en boven het trapgat vertegenwoordigen een positieve bouwhistorische waarde, echter zijn daar wel wijzigingen in mogelijk. Onze Minister, is in haar beoordeling uit gegaan van behoud van deze plafonds, dit is in basis dan ook het uitgangspunt. In de huidige keuken en kamer zijn geen stucplafonds aanwezig. Op basis van deze constatering achten wij het verlagen van deze bestaande balklaag met hergebruik van de bestaande balken en vloerdelen dan ook voorstelbaar. Hierbij kan het spantbeen in tact blijven en zullen alleen de twee stuc op rietplafonds verdwijnen. Let wel dit gaat alleen op voor de reikwijdte zoals is weergegeven op de tekening. Het plafond van de huidige woonkamer ter plaatse van de voorgevel is niet nader onderzocht. Voorlopig dient te worden aangenomen dat hier een waardevol stucplafond aanwezig is en behoud van de vloer het uitgangspunt vormt. Tijdens de uitvoering kan eventueel met nader onderzoek nog nader worden gekeken of hier nog mogelijkheden in zijn. Omdat er in de opbouw toch nog onzekerheden zijn, die pas na demontage in het zicht komen, wordt als voorwaarde gesteld dat het



definitieve voorstel voor de omgang met de vloer tussen de tweede verdieping en de zolderverdieping nader dient te worden voorgelegd.

Het realiseren van een vide in de zoldervloer ter plaatse van de trap is voorstelbaar, mits de vrijkomende vloerdelen worden hergebruikt om de vloer elders te herstellen of aan te helen.

In de bestaande kapconstructie ontbreken enige nokstijlen, windverbanden en schoren. Deze zijn niet verplicht om terug te brengen, maar het is wel een aanbeveling. Mochten ze worden terug gebracht, dan dient de werkwijze ter beoordeling te worden voorgelegd. Op de constructieve tekening worden nokstijlschoren weergegeven, deze hebben geen constructieve werking. Ter plaatse is zichtbaar dat dergelijke nokstijlschoren er wel gezeten hebben. De wijze van hoe deze worden toegevoegd dient nader ter beoordeling te worden voorgelegd bij de buiteninspecteur monumenten. Het uitgangspunt is in principe dat dit wordt afgestemd op de huidige aanwezige inkepingen en toognagels.

In de kap wordt een nieuwe stalen verstevigingsconstructie voorgesteld. Overeenkomstig het advies van onze Minister en de Commissie, is ons uitgangspunt hierbij dat de historische spanten in het zicht moeten blijven, verstevigingen los van de historische constructie dienen te worden geplaatst en de versteviging zo rank mogelijk dient te worden gedetailleerd. De constructeur heeft aangegeven dat het momenteel niet mogelijk is, om hier uitsluitend over te geven, omdat de bestaande houten kapconstructie nog niet inzichtelijk is. Daarop is afgesproken dat de definitieve uitwerking van de staalconstructie in de kap ter beoordeling dient te worden voorgelegd. Afhankelijk van de constructieve mogelijkheden dient hier te worden gestreefd naar het best haalbare resultaat ten aanzien van de monumentale waarden.

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 ontsierd 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.
- Behoud bestaande historische spanten, gordingen, sporen, historische plafonds, balklagen en vloerdelen is uitgangspunt, e.e.a. in overleg met buiteninspecteur monumenten.
- Indien meer aanwezige bestaande deuren in het pand blijken te zitten, vormt hergebruik en behoud het uitgangspunt. Bijvoorbeeld de deur bij de verborgen trap.
- Het bij de lichtschacht vrijkomende venster, dient of te worden hergebruikt, of te worden opgeslagen in het pand zelf. Ook de bestaande geprofileerde latten rondom de sparing in de 2^e verdiepingvloer dienen te worden behouden.
- De raveling van de verborgen trap dient zo te worden dichtgezet in de bestaande sparing, dat deze altijd weer is te openen. Daarnaast dienen de deuren te worden behouden en te openen blijven.
- De los toegevoegde dakplaattegrond d.d. 10-03-2022 is leidend ten opzichte van de gehele bestektekening d.d. 2-2-2022.
- De volgende stukken dienen ter beoordeling te worden voorgelegd bij de buiteninspecteur monumenten:
 - Werktekening van de trap. Bij het vervangen van de trap van de eerste naar de tweede verdieping, dient de hoofdtrappaal en baluster te worden hergebruikt. De trap dient met verfijnde detaillering exact te worden nagemaakt. Mocht blijken dat de verfijning niet haalbaar



is, dan is het mogelijk alsnog noodzakelijk om de trap in situ te maken en meer elementen her te gebruiken. Overwogen kan worden om bijvoorbeeld alleen de treden te vervangen.

- Herstelplan voor de stuc op rietplafonds;
- De constructieve uitwerking van het realiseren van een nieuwe oplegging van de balken in de muur tussen nr. 31 en 33;
- De definitieve glaskeuze en/of detaillering van de achterzetvensters / achterzetbeglazing;
- De definitieve uitwerking van de staalconstructie in de kap. Huidig voorstel is nog niet akkoord. Afgesproken is dat na demontage, wanneer de bestaande houten kapconstructie inzichtelijk is, een definitief plan ter beoordeling wordt voorgelegd. Uitgangspunt in de beoordeling volgt uit de verkregen adviezen van de RCE en CRK, namelijk dat: de historische spanten in het zicht moeten blijven, verstevigingen los van de historische constructie dienen te worden geplaatst en de versteviging zo rank mogelijk dient te worden gedetailleerd. Afhankelijk van de constructieve mogelijkheden dient hier te worden gestreefd naar het best haalbare resultaat ten aanzien van de monumentale waarden.
- Eventueel aanvullend bouwhistorisch onderzoek naar historische constructies en afwerkingen die momenteel niet zichtbaar zijn, zoals voorzien in het plan van aanpak en/of noodzakelijk wordt geacht tijdens de uitvoering. Op basis hiervan en de nadere beoordeling, zal vervolgens een definitieve aanpak worden vastgesteld uitgaande van het behoud van de aangetroffen cultuurhistorische waarden (bijv. moer- en kinderbinten).
- Definitief voorstel voor de omgang met de vloer tussen de tweede verdieping en de zolderverdieping. Deze vloer dient nader te worden onderzocht tijdens de demontage werkzaamheden. Met huidig voorstel van verlagen kan niet direct worden ingestemd. Onze Minister is in de beoordeling uitgegaan van behoud van de aanwezige balken, vloerdelen en onderliggende plafonds. Van belang is dat zorgvuldig wordt nagegaan in overleg wat de opbouw is en definitief plan ter beoordeling wordt voorgelegd.
- In de reactie van de constructeur wordt aangegeven dat de nieuwe dakplaten voor voldoende stabiliteit zorgen en het terugbrengen van nokstijlen en windverbanden / schoren in de lengterichting niet nodig is. Het is niet verplicht, maar mochten de ontbrekende onderdelen in de kapconstructie volledig worden gemaakt, dan dient de werkwijze ter beoordeling te worden voorgelegd;
- Aangegeven wordt 'Indien mogelijk behoud bestaande spanten, gordingen en sporen e.e.a. in overleg met buiteninspecteur'. Uitgangspunt is hierbij de restauratieladder – behoud – herstel – vervangen. Een werkplan dient ter beoordeling te worden voorgelegd bij de buiteninspecteur monumenten.
- Aangegeven wordt dat het plafond en de vloer van de huidige woonkamer ter plaatse van de voorgevel op de tweede verdieping kan worden behouden, mits dit voldoet aan gestelde afmetingen. Dit dient nader te worden onderzocht door in fases en in overleg delen te verwijderen. Na vast stelling van de afmetingen van de aanwezige balklagen dient een voorstel voor het eventueel benodigd versterken van deze balklaag ter beoordeling te worden voorgelegd bij de buiteninspecteur monumenten. Uitgangspunt hierbij is behoud van de bestaande plafonds, balklagen en vloerdelen;
- Aangegeven wordt in de reactie van de constructeur dat de tweede verdieping na een eerste sloopfase dient te worden ingemeten, waarna wordt bekeken of verstijven van de vloer nodig is. Vastgesteld wordt dat met sloop, demontage van vloerdelen vanaf de bovenzijde wordt bedoeld om plaatselijk de vloer waar nodig te inspecteren. Aan de hand van deze uitkomsten dient een werkplan te worden voorgelegd bij de buiteninspecteur monumenten.
- Gelet op de omvangrijke meerlaagse interieurafwerkingen met en zonder monumentale waarde dient de ontmanteling in samenspraak met de buiteninspecteur Erfgoed te worden uitgevoerd en dienen mogelijke nieuwe inzichten daarbij zoveel mogelijk in het plan worden benut. Belangrijke beslismomenten die ter beoordeling dienen te worden voorgelegd:
 - In samenspraak met de buiteninspecteur monumenten dient nader te worden onderzocht of de nieuwe trap van de eerste naar de tweede verdieping op de voorgestelde positie voorstelbaar is. Ten aanzien van het plafond is vastgesteld dat dit het geval is. Ten aanzien van de bovenliggende balklaag dient dit nader te worden beoordeeld;
 - In samenspraak met de buiteninspecteur monumenten dient te worden vastgesteld na amovatie van de indifferent gewaardeerde lagen, of het uitgangspunt van deze enkelvoudige balklaag ter plaatse van de nieuw te maken trappen van de tweede verdieping naar de zolder juist is. Of dat door nieuwe ontdekkingen een wijziging dient te worden voorgesteld;
 - De wijze van hoe de nokstijlschoren worden toegevoegd. Het uitgangspunt is in principe dat dit wordt afgestemd op de huidige aanwezige inkepingen en toognagels.



- Omgang historische afwerkingen welke tevoorschijn komen tijdens de verbouwing, (welke schuilen achter voorzetwanden, boven verlaagde plafonds en achter betimmeringen tpv. schouwpartijen) overleggen met gemeente'.

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 [aantal] zienswijzen.

Samenvatting zienswijzen

Hieronder vindt u een samenvatting van de zienswijzen:

1. [puntsgewijze samenvatting]

Onze reactie

Dit is onze reactie op de zienswijzen:

1. [reactie per punt]

Belangenafweging

Dit is de belangenafweging die wij hebben gemaakt:

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

Gewaarmerkte documenten

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

Ter inzage definitief besluit

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

In beroep gaan

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

Rechtbank Zeeland-West-Brabant

Sector bestuursrecht

Postbus 90006

4800 PA Breda

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

In uw beroepschrift moet het volgende staan:

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

**Gebruik vergunning**

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

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 de gemeente Breda via 14 076 of via e-mail: Vergunningen@breda.nl.

Houdt u bij vragen het registratienummer bij de hand. Dit is nummer: Z2021-006770.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Breda,
namens dezen,

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.