



Uw brief
31-01-2023

Datum

Ons kenmerk
Z2023-000563

Onderwerp
<Ontwerp> besluit omgevingsvergunning
BAG-ID: 0758100000058192

Informatie
www.breda.nl/contact
14 076

Bijlagen
div

Geachte heer ,

Uw aanvraag

Op 31 januari 2023 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verbouwen van het pand op de locatie Veemarktstraat 17 Breda kadastraal bekend als gemeente Breda, sectie B - nummer(s) 7361. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer Z2023-000563.

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

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 2.15 van de Wabo);

Wij nemen een aanvraag voor een omgevingsvergunning pas in behandeling als deze aan de indieningvereisten voldoet (artikel 2.8 Wabo, paragraaf 4.2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) met een verdere uitwerking in de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor).

Wij hebben u op 3 maart 2023 verzocht de aanvraag aan te vullen. Op 14 maart 2023 hebben wij besloten uw aanvraag in behandeling te nemen. Uw aanvraag voldoet aan de vereisten.



Advies, aanwijzing minister, verklaring van geen bedenkingen

Advies bestuursorganen

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

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

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

De adviezen

Wij ontvingen hierna de volgende adviezen:

- Advies Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed d.d. 05-04-2023
- Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit met betrekking tot welstand en monumenten d.d. 11-04-2023

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 perceel is gelegen binnen het gebied waarop bestemmingsplan “Binnenstad”, “Herziening Beschermd stadsgezicht” en “Parapluplan parkeren 2017” van toepassing is.
- Het perceel heeft hierin de bestemming ‘Centrum – 1’ en de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie’ en ‘Waarde – Beschermd stadsgezicht’.
- 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 11 april 2023 een positief advies, onder voorwaarden, over het bouwplan gegeven. Wij hebben dit advies overgenomen, de voorwaarden als voorschrift aan dit besluit verbonden, 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.
- Bij de vergunning treft u een formulier "geleideformulier indiening documenten" aan. U dient dit formulier te gebruiken indien hieronder gegevens zijn aangemerkt als nog in te dienen bescheiden.

Constructieve voorschriften

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 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):

- Tekeningen met in het werk opgemeten afmetingen houtconstructies, inclusief kap;
- 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;

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 20, 30 minuten.
- Testrapporten overeenkomstig NEN 6075 (van een erkende instelling), met betrekking tot de vereiste weerstand tegen rookdoorgang (WRD) van de op de tekeningen aangegeven wand-/kozijn-/deur-/gevel-/vloer-/plafondconstructies met een rookwerendheid van 30 minuten.
- Detailtekeningen van de definitieve oplossingen voor het toevoegen van isolatie glas bij alle vensters, middels een definitieve werktekeningen set, welke ter beoordeling dient te worden voorgelegd aan de buiteninspecteur monumenten. Pas na goedkeuring mag worden aangevangen met het betreffende werk. Het uitgangspunt hierin blijft dat de vensters zoveel als mogelijk behouden dienen te blijven.

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: Z2023-00 .

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



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”, “Herziening Beschermd stadsgezicht” en “Parapluplan parkeren 2017” van toepassing is.
- Het perceel heeft hierin de bestemming ‘Centrum – 1’ en de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie’ en ‘Waarde – Beschermd stadsgezicht’.
- Het gewenste bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan “Binnenstad” omdat in artikel 4.1 is bepaald dat de voor ‘Centrum – 1’ aangewezen gronden op de begane grond zijn bestemd voor detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen met een oppervlakte van meer dan 300 m² bvo, dienstverlening, cultuur en ontspanning, maatschappelijke voorzieningen, horeca 1 en openbare fietsenstallingen. In artikel 4.2.1 onder a is bepaald dat het aantal bouwpercelen niet mag worden vermeerderd en per bouwperceel maximaal één hoofdgebouw is toegestaan. In artikel 4.2.1 onder c is bepaald dat per bouwlaag maximaal één woning is toegestaan. Conform de begripsbepalingen, artikel 1.28 is een bouwlaag een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en zolder. In het bestemmingsplan “Herziening Beschermd stadsgezicht” is in artikel 2.2 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 niet aan het bestemmingsplan “Binnenstad”, omdat de entree van de woningen op de eerste verdieping aan het Stadserf en de twee bergingen ten behoeve van de woningen zijn gelegen. Deze zijn allen ten behoeve van wonen en ter plaatse is alleen wonen op de verdiepingen toegestaan. Tevens heeft het huidige bouwperceel één hoofdgebouw. Het gebouw aan de achterkant is vanuit het hoofdgebouw aan de Veemarktstraat toegankelijk en daarmee ook de bovenwoning in dit achterste deel van het pand. In de nieuwe situatie is de woning aan de achterzijde alleen toegankelijk vanaf het Stadserf en niet vanuit het hoofdgebouw aan de Veemarktstraat waardoor er een nieuw hoofdgebouw ontstaat met een eigen bouwperceel.

Voorts worden er in het hoofdgebouw aan de Veemarktstraat op de eerste verdieping twee studio's gerealiseerd. De studio op de tweede verdieping en de woning aan het Stadserf zijn passend.

De aanvraag voldoet tevens niet aan het bestemmingsplan “Herziening Beschermd stadsgezicht” omdat de veranderingen plaatsvinden in de voorgevel (bellenplateau), aan de achtergevel van het hoofdgebouw aan de Veemarktstraat (deur toegevoegd in de achtergevel op de eerste verdieping) en de rechterzijgevel (2 dakterrassen, wijziging kozijn in openslaande deuren) welke zichtbaar zijn vanaf het Stadserf.

- Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a., onder 1^o 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.
1. Ingevolge artikel 2.3 van het bestemmingsplan “Herziening Beschermd stadsgezicht” kan een vergunning worden verleend in afwijking van het bepaalde in artikel 2.2, teneinde de bestaande bebouwing te vergroten en/of te veranderen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van het pand of object, gelet op:
1. bouwmassa naar hoofdafmeting en onderlinge verhoudingen;
 2. dakvorm, nokrichting, dakhelling, dakoverstekken, goot- en daklijsten en schoorstenen;



3. gevelindeling naar ramen, deuren en erkers.

Alvorens over de omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit over de aanvraag en de eventueel daar aan te stellen voorwaarden.

- Wij zijn van mening dat wij medewerking kunnen verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan omdat de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit op 11 april 2023 een positief advies, onder voorwaarden, heeft afgegeven. De voorwaarden van de commissie als voorschrift aan dit besluit zijn verbonden.
- 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 het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein. De motivering luidt als volgt:
Binnen de mogelijkheden die het bestaande pand en de locatie bieden om een transformatie en kwaliteitsverbetering voor het pand en de omgeving te realiseren is gezocht naar een optimaal maar ook (financieel) haalbaar plan. De uitgangssituatie is hier immers ook geen onbebouwd achterterrein maar een bestaand pand met een voor en achterhuis met een lengte van bijna 35 meter in een hoog-stedelijke setting, in een bijzondere specifieke situatie. Binnen die kaders is gezocht naar de meest optimale transformatiemogelijkheid.

Bij de afweging tussen meerdere factoren is gekomen tot een positief oordeel over het plan. De vraag en behoefte naar woningen en het realiseren van woningen met een aanvaardbare woonkwaliteit binnen de transformatiemogelijkheden van dit pand op deze locatie en met deze specifieke kenmerken en behoud van het rijksmonument zijn zwaarwegend. Bovendien dragen de beoogde woningen en de commerciële ruimte niet alleen bij een bouwkundige kwaliteitsverbetering van het pand, de beoogde woningen en winkel dragen ook bij een kwaliteitsverbetering van de straat en het rijksmonument. De woningen dragen bij aan de diversiteit in het woningaanbod in de binnenstad en zijn een wenselijker alternatief dan de leegstand in de bestaande situatie. Daarbij komt dat de ontsluiting aan de achterzijde, via het Stadserf, een bestaande ontsluiting is.
- 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 als Veemarktstraat 17 te Breda staan in het monumentenregister als bedoeld in artikel 6 van de Monumentenwet 1988 d.d. 16 maart 1966 onder monumentnummer 10311 ingeschreven als aangewezen, beschermd monument met de daaraan gekoppelde redengevende omschrijving.

Huis met gebosseerd gepleisterde, ingezwenkte halsgevel, gedekt door een driehoekig fronton; geflankeerd door siervazen. Begin 19e eeuw.

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

Het plan bestaat uit: Het verbouwen van de woning (bestaande uit een voor- en achterhuis) en een herindeling met een aantal studio's boven de winkel en een woning in het achterhuis. Hierbij worden de volgende onderdelen meegenomen;

- Toevoegen van nieuwe trappen;
- Nieuwe indeling van de ruimtes t.b.v. de studio's in het voorhuis en de woning in het achterhuis;
- Het toevoegen van terrassen;

Adviezen (zijn betrokken bij de besluitvorming)

- Het Besluit omgevingsrecht bepaalt in artikel 6.4 dat voor bepaalde activiteiten onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap als (wettelijk) adviseur wordt aangewezen. Van de situaties zoals omschreven in artikel 6.4 is sprake. Op 5 april 2023 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:

- *Een nadere uitwerking aan te laten leveren van de wijzigingen aan de vensters en deuren in de gevels, het herstelwerk aan gevels en daken, het hergebruik van waardevolle uitkomende materialen en elementen uit het interieur;*
- *Het versmallen van de doorgang in gangwand op verdieping.*
- *Het handhaven tegelwerk in de keukenaanbouw.*
- *Een zorgvuldige inpassing van installaties in samenspraak met uw gemeente. In onderstaande motivering licht ik dit nader toe. Bij de beoordeling heb ik de stukken betrokken zoals deze zijn ingediend bij de aanvraag.*

Het plan:

Het verbouwen tot vier woningen, gedeeltelijk boven de bestaande winkelruimte, van het voor- en achterhuis van het rijksmonument.

Motivering

Bij het opdelen tot appartementen blijft de waardevolle historische structuur en constructie grotendeels gehandhaafd. De indeling van de tweede verdieping wordt verwijderd, maar deze heeft geen monumentaal belang. Er worden trappen toegevoegd; deze worden tussen moerbalken doorgeleid. Aan de daken worden ten opzichte van het mij in vooroverleg getoonde plan nu terughoudender ingrepen gedaan. Onder de vloeren (deels balklagen van moer- en kinderbinten) komen (opnieuw) brandwerende plafonds. Het is te waarderen dat het aangetaste eenvoudige stucplafond in het achterhuis opnieuw zal worden aangebracht en de oude stucornamenten worden hergebruikt.

Het plan geeft aanleiding tot de volgende opmerkingen.

Het is positief dat de achterkamer op de verdieping in het voorhuis weer zijn oude omvang krijgt door het verwijderen van de huidige indeling. De doorbraak in de gangwand aangrenzend aan deze ruimte is echter te fors. Ik adviseer deze opening te beperken tot een smalle doorgang; het betreft een hooggewaardeerde monumentale wand.



De aanvraag omvat geen werkomschrijving van restauratiewerkzaamheden, maar het is wel aannemelijk dat herstelwerkzaamheden zullen worden uitgevoerd. Ik adviseer dit uit te laten werken.

De detaillering van de ramen en deuren ontbreekt, waardoor het plan onvoldoende in beeld brengt op welke wijze deze worden aangepast bij herstel, eventuele verduurzaming of (indien noodzakelijk) vervanging. Het uitgangspunt de vensters zoveel mogelijk als bestaand te handhaven is overigens een goed principe. Ik adviseer dit nader te laten uitwerken.

In de tekening nieuwe toestand is aangegeven dat materialen met historische waarden die niet worden hergebruikt, aangeboden zullen worden aan derden voor hergebruik. Ik merk ten aanzien van dit uitgangspunt op dat dit te vrijblijvend is en adviseer uw gemeente voorafgaand aan de werkzaamheden in beeld te laten brengen om welke elementen het gaat. In samenspraak met uw gemeente kan dan een nadere afweging worden gemaakt, waarbij handhaven op hun bestaande positie of op een andere plek in het monument, de voorkeur geniet. Uit het bouwhistorisch onderzoek en de planstukken blijkt tevens dat op diverse plekken mogelijk nog elementen achter verlaagde plafonds aanwezig kunnen zijn. Ik ga ervan uit dat het uitgangspunt zal zijn waardevolle plafonds en constructies te handhaven wanneer deze tevoorschijn komen.

De keukenaanbouw (1936) op de begane grond (tegen het achterhuis) heeft een voor de bouwtijd kenmerkende wand- en vloerafwerking en rookvang. Deze ruimte zal een voorzetwand krijgen. Ik adviseer hier de betegeling in het zicht te handhaven.

Tot slot adviseer ik aanvullend aandacht te besteden aan een voor het monument zo goed mogelijke inpassing van leidingen, riolering en andere installaties.

- Het Besluit omgevingsrecht bepaalt in artikel 6.4 lid 3 dat voor bepaalde activiteiten gedeputeerde staten als (wettelijke) adviseur wordt aangewezen. Van de situaties zoals omschreven in artikel 6.4 lid 3 is geen sprake.
- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstand en Monumenten) heeft op 28-03-2023 het plan beoordeeld en een advies gegeven. Deze luidt als volgt:

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 28-3-2023 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 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 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 voorwaarden betreffen:

- detail isolerend glas in bestaande venster dient aangeleverd te worden;
- tevens dienen de brandwerende details te worden aangepast



Belangenafweging

- Een Omgevingsvergunning voor het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht veranderen of herstellen, gebruiken of laten gebruiken (hierna genoemd "wijzigen") van een beschermd monument kan slechts worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet. Bij de beslissing houden wij rekening met het gebruik van het monument.
- Belang aanvrager: De omschrijving onder "*Beschrijving van de wijzigingen aan het monument waarin de aanvraag voorziet.*" geeft inzicht, waar het plan in voorziet.
- Belang monument: Het monumentale pand betreft een voormalig woonhuis, bestaande uit een voor- en achterhuis verbonden door een tussenlid, waarbij zich op dit moment in het voorhuis op de begane grond een winkel bevindt. In zowel het voor- als het achterhuis is nagenoeg de gehele hoofd- en kapconstructie uit de bouwperiode nog aanwezig welke vanwege de ouderdom dan ook een hoge monumentale waarden vertegenwoordigen. Het tussenlid is een vroeg voorbeeld van een tussenlid met plat dak. En de tegelvloer, op de begane grond vloer van het tussenlid, stamt uit een vroege fase van gebruik. De klokgevel, aan de voorzijde van het pand, is een zeldzaam geveltype in de binnenstad van Breda en is derhalve van hoge monumentale waarde. Bij het verbouwen van het pand ten behoeve van de horeca gelegenheid is het van belang dat de monumentale waarden, zo veel als mogelijk, uitgangspunt zijn in het nieuwe plan. Dit met het doel: instandhouding van de monumenten.

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.
- Onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (RCE) geeft in haar advies aan dat de omvang van het programma eerder een aandachtspunt was. Gelijk onze minister zijn wij van mening dat het plan inmiddels terughoudender is. Er wordt meer aandacht geschonken aan bestaande structuren en de dakkapel is komen te vervallen waarmee de kapvorm behouden blijft. Op basis daarvan zijn wij van mening dat vanuit het monument gezien, het voorgestelde programma voorstelbaar is.
- In het achterhuis wordt een nieuwe trapopgang gemaakt van de begane grond naar de eerste verdieping. Hiermee komt een indifferente trapopgang te vervallen. De trap wordt nu tussen de moerbalken doorgeleid. De vrijgekomen kinderbinten worden hergebruikt voor een raveling. Tijdens de uitvoering is het wel van belang om te kijken hoe men het beste uitkomt met de kinderbinten. Dit, zodat er zo min mogelijk kinderbinten moeten worden aangepast.
- In het huidige plan worden onder de vloeren (deels balklagen van moer- en kinderbinten) brandwerende plafonds aangebracht. De door de Commissie Ruimtelijke kwaliteit gevraagde brandwerende detaillering is inmiddels aangepast. Hieruit is gebleken dat de bestaande stuc-op-riet plafonds behouden blijven. Dit vormt ook ten alle tijden het uitgangspunt. Daarnaast waarderen wij het gelijk onze minister dat het aangetaste eenvoudige stucplafond in het achterhuis opnieuw zal worden aangebracht en de oude stucornamenten worden hergebruikt.
- Wat betreft de nieuwe indeling van de ruimtes t.b.v. de studio's in het voorhuis en de woning in het achterhuis; Zijn wij gelijk onze Minister en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van mening dat voor de nieuwe indeling van de studio's de doorbraak in de bouwmuur op de eerste verdieping van het voorhuis (ter plaatse van de woon-, slaapkamer/ keuken in studio 2) zo klein mogelijk dient te zijn. Hierdoor kan er meer van de historisch waardevolle oude zijgevel intact blijven. In het huidige plan blijven grote muurdammen behouden en wordt de hoogte van de sparing afgestemd op de bestaande deur hoogte. Daarmee blijft de oude buitenmuur goed afleesbaar en is het een gat wat wordt toegevoegd aan de muur. Derhalve kunnen wij akkoord gaan met de ingreep.
- In het kader van het behoud van de beeldbepalende elementen uit het oude woonhuis betreuren wij het gelijk de onze Minister en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit wel dat dat in de keukenaanbouw op de



begane grond de keuken en tegels al zijn verwijderd. Het was een wand- vloerafwerking welke voor de bouwtijd kenmerkend was en daarmee waardevol.

- De gevraagde principe detaillering voor de vensters, waar zowel onze Minister als de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit om gevraagd hebben, is inmiddels ingediend. Het voorgestelde principe detail is voor specifieke gevallen wellicht voorstelbaar, maar het is te onduidelijk waar de gevallen zich voordoen. En het toepassen van isolatieglas in de bestaande ramen heeft de voorkeur boven het voorgestelde principe detail. Als voorwaarde wordt aan dit besluit verbonden dat de definitieve oplossingen voor alle vensters, middels een definitieve werktekeningen set, ter beoordeling worden voorgelegd aan de buiteninspecteur monumenten. Pas na goedkeuring mag worden aangevangen met het betreffende werk. Het uitgangspunt hierin blijft dat de vensters zoveel als mogelijk behouden dienen te blijven.
- Het toevoegen van terrassen;
Wij zijn overtuigd dat de voorgestelde balkons, een aan de achterzijde van het voorhuis en een aan de zijde van de binnen plaatst van het achterhuis, voorstelbaar zijn voor het rijksmonument en voorzien in de beoogde buitenruimte. De uitwerking van de doorbraken van de vensters tot deuren inclusief detaillering dient ter beoordeling te worden voorgelegd aan de buiteninspecteur monumenten. Pas na goedkeuring mag worden aangevangen met het betreffende werk. Het uitgangspunt hierbij is dat oud materiaal hergebruikt wordt zoals het hergebruiken van de onderdorpel van het venster als onderdorpel van de nieuwe deuropening.
- Gelijk Onze minister hebben wij opgemerkt dat de aanvraag geen werkomschrijving van restauratiewerkzaamheden omvat, Echter getuigd het huidige plan van voldoende zorgvuldigheid dat het aannemelijk is dat herstelwerkzaamheden zullen worden uitgevoerd. Als voorwaarden wordt hiervoor wel opgenomen dat na het verwijderen van de eerste indifferente afwerkklagen er een restauratieplan dient te komen. Hierin dient aangegeven te worden hoe wordt omgegaan met de onderliggende plafonds. Uitgangspunt hierin is het behouden van de onderliggende stucplafonds. Dit restauratieplan dient te worden voorgelegd aan de buiteninspecteur monumenten. Pas na goedkeuren mag worden aangevangen met de restauratie werkzaamheden.

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.
- Tijdens de uitvoering van de te plaatsen trap in het achterhuis is het van belang om te kijken hoe men het beste uitkomt met de kinderbinten. Het uitgangspunt is dat er zo min mogelijk kinderbinten moeten worden aangepast.
- De definitieve oplossingen voor het toevoegen van isolatie glas bij alle vensters dient, middels een definitieve werktekeningen set, ter beoordeling te worden voorgelegd aan de buiteninspecteur monumenten. Pas na goedkeuring mag worden aangevangen met het betreffende werk. Het uitgangspunt hierin blijft dat de vensters zoveel als mogelijk behouden dienen te blijven.



- De uitwerking van de doorbraken van de vensters tot deuren inclusief detaillering dient ter beoordeling te worden voorgelegd aan de buiteninspecteur monumenten. Pas na goedkeuring mag worden aangevangen met het betreffende werk. Het uitgangspunt hierbij is dat oud materiaal hergebruikt wordt zoals het hergebruiken van de onderdorpel van het venster als onderdorpel van de nieuwe deuropening.
- Na het verwijderen van de eerste indifferente afwerklagen dient er een restauratieplan te komen. Hierin dient aangegeven te worden hoe wordt omgegaan met de onderliggende plafonds. Uitgangspunt hierin is het behouden van de onderliggende stucplafonds. Dit restauratieplan dient te worden voorgelegd aan de buiteninspecteur monumenten. Pas na goedkeuren mag worden aangevangen met de restauratie werkzaamheden.
- Het installatieplan dient vooraf te worden voorgelegd aan de buiteninspecteur monumenten.
- Na de constructieve opname dient er overleg plaats te vinden over eventuele verstevigingen ed.
- Binnendeuren + vloerdelen ed. die in het pand vrij komen hergebruiken in het pand.
- De constructieve verstevigingen (de verzwaring en de UNP) dienen te worden voorgelegd aan de buiteninspecteur monumenten. Pas na goedkeuren mag worden aangevangen met werkzaamheden. Er dient bij de afweging tot het wel of niet toepassen van de principe verstevigingen rekening te worden gehouden met de aanwezige bouwhistorische waarden.

Terinzagelegging

Het ontwerpbesluit is bekendgemaakt op www.officiëlebekendmakingen.nl (www.overheid.nl) met uw aanvraag en de bijlagen. Een ieder kon na de eerste dag van bekendmaking binnen een periode van zes weken een zienswijze of advies over de ontwerpbeschikking indienen bij de Gemeente Breda, Stadskantoor, Claudius Prinsenlaan 10, 4811 DJ Breda.

Wij ontvingen [aantal] zienswijzen.

Samenvatting zienswijzen

Hieronder vindt u een samenvatting van de zienswijzen:

1. [puntsgewijze samenvatting]

Onze reactie

Dit is onze reactie op de zienswijzen:

1. [reactie per punt]

Belangenafweging

Dit is de belangenafweging die wij hebben gemaakt:

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

Gewaarmerkte documenten

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

Ter inzage definitief besluit

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

In beroep gaan

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



Sector bestuursrecht
Postbus 90006
4800 PA Breda

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

In uw beroepschrift moet het volgende staan:

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

Gebruik vergunning

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

Toestemmingen en voorzieningen

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

1. Vergunning voor het aansluiten op het gemeenteriool
2. Melding plaatsen bouwobjecten
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.
Houdt u bij vragen het registratienummer bij de hand. Dit is nummer: Z2023-000563.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Breda,
namens dezen,

J.P.T. van de Huygevoort
Beleidsadviseur

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.

Ontwerp