

**Postadres**

Postbus 90156, 4800 RH Breda

Bezoekadres

Stadskantoor
Claudius Prinsenlaan 10

GEANONIMISEERD

Uw brief

16 november 2020

Datum

22 juli 2021

Ons kenmerk

Z2020-006092

Onderwerp

Besluit omgevingsvergunning
BAG-ID: 0758100000023243

Informatie

www.breda.nl/contact
14 076

Bijlagen

33

Geachte lezer,

Uw aanvraag

Op 16 november 2020 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verduurzamen van het gebouw en transformeren tot ca. 89 wooneenheden op de locatie Keizerstraat 10-134 Breda kadastraal bekend als gemeente Breda, sectie B – nummer 8074. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer Z2020-006092.

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 33 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

Geldigheid vergunning

Wij verlenen de vergunning voor onbepaalde tijd.

De procedure

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

- 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 18 december 2020 verzocht de aanvraag aan te vullen.

Op 18 januari 2021 hebben wij besloten uw aanvraag verder in behandeling te nemen.

Uw aanvraag voldoet na aanvulling aan de indieningsvereisten.

Tevens hebben wij de op 12 februari 2021 ingekomen aangepaste stukken betrokken bij dit besluit.

Advies, aanwijzing minister, verklaring van geen bedenkingen

Advies bestuursorganen

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

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

- Commissie Ruimtelijke Kwaliteit met betrekking tot welstand en monumenten

De adviezen

Wij ontvingen hierna de volgende adviezen:

- Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit met betrekking tot welstand en monumenten d.d. 18 december 2020

Overwegingen en voorschriften

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

1. Overwegingen

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

- De raad van de gemeente Breda heeft op 4 juli 2019 besloten om de coördinatieverordening gemeente Breda vast te stellen op grond waarvan het bestemmingsplan 'Binnenstad, Keizerstraat 10-134' en deze omgevingsvergunning ex artikel 3.30 e.v. van de Wro kan worden gecoördineerd;
- Op grond hiervan is deze omgevingsvergunning met toepassing van afdeling 3.4 Awb voorbereid en heeft het ontwerp van de omgevingsvergunning tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan van 1 april 2021 tot en met 13 mei 2021 ter inzage gelegen. Hiervan is kennis gegeven via de Staatscourant en langs elektronische weg;
- Tegen de ter inzage gelegde omgevingsvergunning kon door eenieder zienswijzen naar voren worden gebracht. Hiervan is geen gebruik gemaakt;
- Het bouwperceel ligt in een gebied waarop het bestemmingsplan "Binnenstad, Keizerstraat 10-134" van toepassing is;
- Het perceel heeft hierin de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' en 'Parkeren'.
- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 18-12-2020 een positief advies onder voorwaarden over het bouwplan gegeven. Wij hebben dit advies overgenomen en zijn dan ook van mening dat uw aanvraag voldoet onder voorwaarden aan redelijke eisen van welstand. Er is aan de voorwaarden voldaan.
- 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:

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.

Flora en Fauna

Uit het uitgevoerde ecologische onderzoek (BTL, 10-12-2019, zie bijlage) blijkt dat de Wet natuurbescherming niet in de weg staat aan de voorgenomen werkzaamheden, mits aan de volgende voorschriften wordt voldaan:

Om te voorkomen dat nesten van vogels worden verstoord is het aan te raden om buiten het broedseizoen (maart-augustus) de werkzaamheden op het dak te starten. Indien de werkzaamheden op het dak toch in het broedseizoen gestart worden moet door een ecooloog een controle worden uitgevoerd naar de aanwezigheid van in gebruik zijnde nesten. Indien in gebruik zijnde nesten aanwezig zijn, dienen deze ongemoeid te blijven tot het moment deze vrijwillig zijn verlaten. Om vestigingen van broedvogels te voorkomen is het mogelijk om afschrikwekkende middelen te plaatsen op het dak, bijvoorbeeld een vlieger in de vorm van een roofvogel.

Bij het object is aan de meest zuidelijke gevel een paarverblijfplaats van gewone dwergvleermuis aanwezig. Het uitvoeren van de renovatiewerkzaamheden heeft tot gevolg dat de verblijfplaats van vleermuis verloren gaat, waardoor er sprake is van overtreding van verbodsartikel 3.5, lid 4. In deze situatie geldt de provincie Noord-Brabant als bevoegd gezag. De provincie stelt dat het ten aanzien van deze soorten mogelijk is om zonder een ontheffing te werken, mits volledig gehandeld kan worden conform de geldende kennisdocumenten van BIJ12 en dat de verblijfplaatsen op het moment van uitvoering buiten gebruik zijn. De gewone dwergvleermuis is relatief gezien weinig kritisch ten aanzien van paarverblijfplaatsen. Andere type verblijfplaatsen zijn uitgesloten, waardoor gewerkt kan worden in een periode dat de dieren afwezig zijn. Om deze reden kan worden volstaan door uitsluitend te werken conform de kennisdocumenten zonder een ontheffing aan te vragen. Om aan de voorwaarden van de kennisdocumenten te voldoen dienen de volgende maatregelen te worden genomen:

- Omdat inbouwkasten vanwege de monumentale waarde niet mogelijk zijn in het gebouw, is het voorstel om hier de dakrand ook na realisatie toegankelijk te houden voor de gewone dwergvleermuis. Dit kan gerealiseerd worden door een dakpan te plaatsen die ten minste 2 centimeter oversteken, zodat wegkruipruimte aanwezig is.
- Om aan de gewenningsperiode te voldoen dienen de kasten te worden geplaatst vóór april.
- Indien geen permanente voorzieningen voorafgaand aan de werkzaamheden geplaatst kunnen worden dienen eerst tijdelijke voorzieningen geplaatst te worden.
- Voorbeelden voor geschikte kasten zou zijn de VK WS 01 van Vivara pro, de 1FF van Waveka, of gelijkende typen kasten.
- Opstellen van een ecologisch werkprotocol, om aantoonbaar te maken dat conform de Kennisdocumenten wordt gehandeld en onder begeleiding van een ecooloog.

De werkzaamheden dienen verder te worden uitgevoerd conform pagina 9 t/m 11 van het Ecologisch Werkprotocol (BTL, 14-01-2020, zie bijlage).



Stikstofdepositie

Uit de door u opgestelde stikstoftoets (zie bijlagen) is gebleken dat het projecteffect op Natura 2000-gebieden ten gevolge van zowel de aanleg- als de gebruiksfase kleiner dan of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar. Om die reden is geen sprake van een vergunningplichtige activiteit als bedoeld onder artikel 2.1, lid 1, sub i Wabo. De berekeningen zijn realistisch en correct uitgevoerd.

Wij wijzen u er nadrukkelijk op, dat indien u de werkzaamheden niet uitvoert conform de uitgangspunten van de stikstoftoets (zoals de stageklasse en uurinzet van mobiele werktuigen), er alsnog sprake kan zijn van een vergunningplichtige activiteit. U loopt dan het risico dat het bevoegd gezag de werkzaamheden om die reden stil kan leggen.

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 de documenten, doet u door deze documenten en het geleide-formulier uit de kennisgevingen te sturen naar vergunningen@breda.nl, onder vermelding van het kenmerk;
- De onderstaande stukken dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang van deze werkzaamheden ter goedkeuring van de Gemeente Breda te worden ingediend. Het indienen van deze de documenten, doet u door deze documenten en het geleide-formulier uit de kennisgevingen te sturen naar vergunningen@breda.nl, onder vermelding van het kenmerk. Deze stukken dienen te voldoen aan het gestelde in de Regeling omgevingsrecht (MOR):
- Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de funderingsconstructie ter plaatse van de doorbraak, inclusief detaillering en wapening na opname van de bestaande funderingen;

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: Z2020-006092 .

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)

1. Overwegingen

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

- Het perceel is gelegen binnen het gebied waarop bestemmingsplan 'Binnenstad, Keizerstraat 10-134' van toepassing is.
- Het perceel heeft hierin de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde - Beschermd stadsgezicht'.
- Het gewenste bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat in artikel 5 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' onder andere is bepaald 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.



In artikel 10.1. 'Parkeren' is bepaald dat het parkeren of stallen van auto's en fietsen dient plaats te vinden in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. De aanvraag voldoet hier niet aan, omdat diverse wijzigingen, als gevolg van de verbouwing van het pand, zichtbaar zijn vanaf de openbare weg en het parkeren van auto's niet op eigen terrein wordt gerealiseerd.

- 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.
- Ingevolge artikel 5.3. van het bestemmingsplan 'Binnenstad, Keizerstraat 10-134' kan een vergunning worden verleend in afwijking van het bepaalde in artikel 5.2., als er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van het pand of object gelet op:
 - bouwmassa naar hoofdafmeting en onderlinge verhoudingen;
 - dakvorm, nokrichting, dakhelling, dakoverstekken, goot- en daklijsten en schoorstenen;
 - gevelindeling naar ramen, deuren en erkers.Alvorens over de omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit over de aanvraag en de eventueel daar aan te stellen voorwaarden.
- Wij zijn van mening dat wij medewerking kunnen verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan voor de wijzigingen aan de het gebouw welke zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. De motivering luidt als volgt:

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstand en Monumenten) heeft op 18-12-2020 het plan beoordeeld en een advies gegeven. Dit luidt als volgt.

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

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

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit komt tot het oordeel dat, met inachtneming van de hieronder gestelde voorwaarden, door de wijziging in het beschermd stadgezicht, gelet op ((1.) bouwmassa, naar hoofdafmeting en onderlinge verhoudingen) en/of ((2.) dakvorm, nokrichting, dakhelling, dakoverstekken, goot- en daklijsten en schoorstenen) en/of ((3.) gevelindeling, naar ramen, deuren en erkers.), geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden.

De voorwaarden betreffen dat:

- De commissie kan zich op hoofdlijnen vinden in de uitwerking van de plannen.
- De commissie vraagt het onderscheid tussen historische en nieuwe elementen scherp te houden en het behoud van de historische ramen en deuren als uitgangspunt te nemen, inclusief behoud van de diefijzers.
- Vervanging van de vijf deurpuien in een donkere kleurzetting is hier akkoord als onderdeel van veranderend gebruik.
- De uitklapbare dakramen zijn in dit specifieke geval akkoord omdat zij plaatsing van minder in het beeld passende dakkapellen hier voorkomen.



- De commissie stelt voor de poortomranding iets minder monumentaal te maken en te kiezen voor een strakke, eigentijdse benadering bij het afwerking van deze snede in de gevel. De architect zal de opmerkingen in het ontwerp verwerken.

In deze omgevingsvergunning is ook een paragraaf opgenomen genaamd "Overweging en voorschriften voor het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht veranderen of herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een gemeentelijk of provinciaal monument op een manier waardoor het monument wordt ontsiert of in gevaar gebracht (2.2 lid 2 en artikel 2.18 Wabo)". Hierin wordt het volgende gesteld bij de Overweging:

- Gelet op artikel 2.18 Wabo.
- Gelet op afdeling 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht.
- Gelet op het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit:
 - Het eerste punt is een constatering;
 - In het laatste ontwerp is een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de historische en nieuwe elementen. Zo worden de nieuwe vensters gemaakt van zwart staal, waar de bestaande historische vensters van hout worden geconserveerd inclusief diefijzers;
 - De commissie heeft gesteld dat vervanging van vijf deurpuien in kleurzetting akkoord is. Daar waar geen nieuwe deuren zitten, worden deze geheel nieuw geplaatst. Bij de bestaande entreedeuuren of de vensters die worden omgevormd tot deur, wordt het bovenlicht behouden en alleen nieuwe deuren vervangen danwel geplaatst;
 - Overeenkomstig de Commissie zijn wij van mening dat uitklapbare dakramen, zogenaamde balkonvensters in dit specifieke geval akkoord zijn, omdat dit gepaard gaat met het verwijderen van de minder passende dakkapellen;
 - In het aangepaste plan is de poortomranding minder monumentaal gemaakt, maar gedetailleerd als een strakke snede in eigentijdse vormgeving gelijk de andere nieuwe toevoegingen. Vastgesteld wordt dat de geveltekeningen leidend zijn ten opzichte van de Visuals en het constructieve detail, hierin is namelijk de strakke snede opgenomen.

Op basis van bovenstaande zijn wij van mening dat met voorliggend plan is voldaan aan de door de Commissie gestelde voorwaarden.

- Ingevolge artikel 10.1., onder e. van het bestemmingsplan 'Binnenstad, Keizerstraat 10-134' kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.1., onder a:
 1. indien voldaan wordt aan de voorwaarden die daarvoor gelden in de Nota Parkeernormen Breda 2021 of;
 2. indien het voldoen aan de parkeernorm door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.
- Wij zijn van mening dat wij medewerking kunnen verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan 'Binnenstad, Keizerstraat 10-134' omdat het voldoen aan de parkeernorm door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit. De motivering luidt als volgt:

Het toepassingskader

In de 'Nota Parkeernormen Breda 2021' is het toepassingskader opgenomen. In beginsel is het toepassingskader voor de auto- en fietsparkeernormen hetzelfde. De bestaande parkeerbehoefte mag worden verrekend met de nieuwe parkeerbehoefte voor zowel auto's als fietsen.

Autoparkeernormen

In de huidige situatie is sprake van 54 appartementen en ca 750 m² aan bedrijfs- en kantoorruimte. Voor de bestaande woningen geldt een parkeernorm van 0,6 parkeerplaatsen per woning (uitgaande van 'Appartement/grondgebonden woning (sociale huur)'). Voor een 'Bedrijfsverzamelgebouw' geldt een parkeernorm van 0,8 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. In de huidige situatie bedraagt de theoretische parkeerbehoefte derhalve $(54 \times 0,6) + (7,5 \times 0,8) = 38,4$ parkeerplaatsen. In de nieuwe situatie bedraagt de theoretische parkeerbehoefte $(84 \times 0,6) = 50,4$ parkeerplaatsen. Na verrekening is er een toename in de parkeerbehoefte van $(50,4 - 38,4) = 12$ parkeerplaatsen.



Er is geen terrein bij het gebouw beschikbaar om de parkeerplaatsen te realiseren die volgens het beleid verplicht zouden zijn. Voldoen aan de normen in de nota zou daarom inpandig moeten plaatsvinden. Daarmee zal het gebouw, een gemeentelijk monument en erg beeldbepalend in de Bredase binnenstad, op onacceptabele wijze worden aangetast. Voor dit specifieke transformatieproject in de Bredase binnenstad wordt daarom afgeweken van de 'Nota Parkeernormen Breda 2021'. Er bestaan een aantal omstandigheden die het legitiem maken om af te wijken van de Parkeernormennota 2021:

- In de huidige situatie, vóór transformatie, zijn er reeds 54 sociale huurwoningen aanwezig. De bewoners hebben in de huidige situatie ook geen parkeergelegenheid, anders dan in de omliggende openbare ruimte, of op de nabijgelegen private Molsparking (tegen betaling). Na transformatie zal de nieuwe bewonersgroep uit dezelfde doelgroep bestaan, waarmee gesteld kan worden dat de parkeerbehoefte minimaal of nihil zal zijn.
- De sociale woningen zullen worden verhuurd door WonenBreBurg. De studio's worden verhuurd onder de kwaliteitskortingsgrens (jongeren tot 23 jaar) en de rest van de 2-kamerappartementen zijn geschikt voor 1-2 persoons huishoudens. Deze doelgroepen zullen in de regel minder autobezit hebben.
- De gemeente zal geen vergunning afgeven voor parkeren in de omliggende openbare ruimte. Daarmee wordt overlast voor de omgeving voorkomen en ontstaat ruimte omdat de huidige 21 parkeervergunningen van de huidige bewoners komen te vervallen.
- De locatie maakt dat het gebruik van een auto niet nodig is om voorzieningen te bereiken. De meeste voorzieningen zijn immers op loopafstand in de binnenstad aanwezig. Daarnaast is in de directe omgeving ruim aanbod van openbaar vervoer.
- Voor bewoners die toch aangewezen zijn op het bezit van een auto kunnen bewonersabonnementen worden aangevraagd voor de parkeergarage Turfschip. Dit is op enige (loop)afstand, maar passend bij het mobiliteitsbeleid om de wegen in de binnenstad te ontlasten van autoverkeer.

Alles in beschouwing nemende is het gerechtvaardigd om voor deze specifieke ontwikkeling af te zien van een verplichting om parkeergelegenheid te realiseren.

Fietsparkeernormen

In de huidige situatie is sprake van 54 appartementen en ca 750 m² aan bedrijfs- en kantoorruimte. Voor de bestaande woningen geldt een parkeernorm van 3,2 fietsstallingsplaatsen per woning (uitgaande van 'Appartement/grondgebonden woning (sociale huur)'). Voor een 'Bedrijfsverzamelgebouw' geldt een parkeernorm van 1,9 fietsstallingsplaatsen per 100 m² bvo. In de huidige situatie bedraagt de theoretische parkeerbehoefte derhalve $(54 \times 3,2) + (7,5 \times 1,9) = 187,05$ fietsstallingsplaatsen. In de nieuwe situatie bedraagt de theoretische parkeerbehoefte $(84 \times 3,2) = 268,8$ fietsstallingsplaatsen. Na verrekening is er een toename in de parkeerbehoefte van $(268,8 - 187,05) = 81,75$ fietsstallingsplaatsen. Op basis van het bouwplan worden in totaal 175 fietsstallingsplaatsen inpandig gerealiseerd. Daarmee wordt voldaan aan de parkeereis voor fietsstallingsplaatsen.

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

2. Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning kunnen met het oog op het belang welke is aangegeven voor de activiteit gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit bij of krachtens artikel 2.12 voorschriften worden verbonden. Wij hebben besloten geen voorschriften te verbinden aan deze omgevingsvergunning.



Overwegingen en voorschriften

Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht veranderen of herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een gemeentelijk of provinciaal monument op een manier waardoor het monument wordt ontsiert of in gevaar gebracht (2.2 lid 2 en artikel 2.18 Wabo)

Status en beschrijving van het monument

De onroerende zaak, plaatselijk bekend Keizerstraat 10 Breda is onder nummer 124 ingeschreven als aangewezen, beschermd monument met de daaraan gekoppelde redegevende omschrijving. Deze luidt als volgt:

Inleiding

Bijna parallel aan de Ginnekenstraat, tussen Keizerstraat en Achter de Lange Stallen ligt de voormalige CAVALERIESTALLING voor 264 paarden, in oorspronkelijke opzet uit 1765. Het gebouw was tweebeukig; de paarden stonden met de hoofden naar elkaar.

Het 180 meter lange gebouw werd in 1765 voltooid als vervanging van de oude 'Houtte Stalling'. die al zichtbaar is op de plattegrond van Immink bij Van Goor.

De in 1765 gebouwde 'bemuurde' stal, telde één bouwlaag en een zolderverdieping, had een met pannen gedekt, steil zadeldak en was voorzien van staldeuren onder rondboog en ver uiteen geplaatste boogvensters. Boven de staldeuren bevonden zich dakkapellen voorzien van luiken. De zolder werd gebruikt voor de hooiberging.

In 1868 werden de stallen met een verdieping verhoogd en tot kazerne ingericht.

Toen zijn er ook op de begane grond, veel boogvensters bijgekomen; in de nieuwe verdieping werden vensters onder segmentboog aangebracht.

Rond 1947 is het pand verbouwd tot levensmiddelenmagazijn van de Chassé kazerne.

In 1980 werd het pand verbouwd tot appartementencomplex (HATwoningen).

De grootste veranderingen die toen zijn aangebracht bestaan uit de doorgangen op de begane grond, de dakkapellen, extra vensters op de verdieping en het interieur.

Bestaande raamtraliën zijn bij deze verbouwing op de begane grond deels gehandhaafd; op de verdieping heeft iedere woning een raam zonder traliën. Boogopeningen op de begane grond zijn meestal voorzien van trekstangen.

Omschrijving

Het voormalig CAVALERIEGEBOUW heeft een langgerekte, rechthoekige plattegrond, telt twee bouwlagen plus een kapverdieping en wordt gedekt door een zadeldak met grijze, deels oude pannen.

De gevels zijn gemetseld in baksteen, voorzien van een trasraam aan de lange westzijde en gepleisterde plinten aan de andere gevels. Het metselwerk kent veel bouwsporen.

Op de begane grond openingen onder rondboog; op de verdieping openingen onder segmentboog en nagenoeg rechte strek. Schuin aflopende gecementeerde vensterbanken en gecementeerde dagkanten in de meeste openingen.

Op de dakvlakken bevinden zich, relatief grote, nieuwe (1980), deels geschakelde houten dakkapellen onder zadeldak met diepliggende meerruits deuren en balkons.

De langgerekte (oost)gevel aan de Keizerstraat telt op de begane grond zestig onregelmatig verdeelde openingen onder rondboog; in het geval van deur- of vensteropening voorzien van bovenlichten.

Aan deze zijde zijn op de begane grond vier doorgangen gemaakt, die elk bestaan uit twee boogopeningen. Ze bevinden zich in de 8/9 travee, 16/17 travee, 26/27- en 43/44 travee.

De begane grond bestaat verder nog uit vier dubbele deuropeningen en twee enkele deuropeningen onder rondboog, voorzien van eenvoudige deuren.

Daartussen vierruits vensteropeningen en een viertal achtruits vensters onder grotere rondboog

Op de verdieping achteenvijftig onregelmatig verdeelde openingen, waarvan 42 houten, meerruits kruisvensters en 16 nisloggia's.

In het midden van de gevel bevindt zich op de begane grond op bovenlicht hoogte, een ingemetselde gevelsteen met daarop de stichtingsdatum: 1765



In de langgerekte westgevel bevinden zich op de begane grond achteenvijftig, onregelmatig verdeelde openingen waarvan de tweede dichtgemetseld is.

In deze gevel vier doorgangen, bestaande uit één grotere rondboogopening in de 11, 18, 43 en 51 travee. Daartussen vierruits vensters onder rondboog en kleine deuropeningen onder rondboog. De bovenlichten zijn bijna steeds voorzien van spaken.

Op de verdieping meerruits kruisvensters en loggia's.

Op de begane grond zijn de symmetrisch ingedeelde kopgevels voorzien van vier vierruits rondboogvensters met bovenlichten.

Vier kruisvensters op de verdieping onder segmentboog. In de topgevel een dichtgezet rondvenster in plaats van het oorspronkelijke, liggende elliptische venster (oeuil-de-boeuf).

Waardering

Het object is van algemeen belang. Het is van cultuurhistorische waarde als voorbeeld van de typologische ontwikkeling van militaire gebouwen en als herinnering aan de geschiedenis van Breda als vestingstad.

Het gebouw maakte in de bouwtijd deel uit van de militaire gebouwen die in de achttiende eeuw het uiterlijk van de stad Breda bepaalden. In 1747 had Breda 1300 huizen en een garnizoen van 11.000 soldaten.

Het gebouw is zelfs in de huidige aangetaste staat, van belang vanwege de typologische zeldzaamheid.

Beschrijving van de wijzigingen aan het monument waarin de aanvraag voorziet

Het plan bestaat uit: het verduurzamen van het gebouw en transformeren tot ca. 90 wooneenheden. In hoofdlijn worden de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- Er wordt een grote nieuwe doorgang gerealiseerd door het pand heen;
- De bestaande dakkapellen worden vervangen door balkondakvensters;
- Diverse nieuwe deurpartijen worden toegevoegd, ook bij de huidige open doorgangen;
- Intern worden de appartementen heringericht;
- Het pand wordt na-geïsoleerd en voorzien van voorzetvensters;
- De installaties worden vervangen, daarvoor worden diverse dakdoorvoeren gerealiseerd;
- Diverse onderhouds- / restauratiewerkzaamheden worden uitgevoerd;

Adviezen (zijn betrokken bij de besluitvorming)

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

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

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit komt tot het oordeel dat, met inachtneming van de hieronder gestelde voorwaarden, door de wijziging in het beschermd stadgezicht, gelet op ((1.) bouwmassa, naar hoofdafmeting en onderlinge verhoudingen) en/of ((2.) dakvorm, nokrichting, dakhelling, dakoverstekken, goot- en daklijsten en schoorstenen) en/of ((3.) gevelindeling, naar ramen, deuren en erkers.), geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden.

De voorwaarden betreffen dat:



- *De commissie kan zich op hoofdlijnen vinden in de uitwerking van de plannen.*
- *De commissie vraagt het onderscheid tussen historische en nieuwe elementen scherp te houden en het behoud van de historische ramen en deuren als uitgangspunt te nemen, inclusief behoud van de diefijzers.*
- *Vervanging van de vijf deurpuien in een donkere kleurzetting is hier akkoord als onderdeel van veranderend gebruik.*
- *De uitklapbare dakramen zijn in dit specifieke geval akkoord omdat zij plaatsing van minder in het beeld passende dakkapellen hier voorkomen.*
- *De commissie stelt voor de poortomranding iets minder monumentaal te maken en te kiezen voor een strakke, eigentijdse benadering bij het afwerking van deze snede in de gevel. De architect zal de opmerkingen in het ontwerp verwerken.*

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 en daarmee het belang van de aanvrager.
- Belang monument: Het pand is van cultuurhistorische waarde als voorbeeld van de typologische ontwikkeling van militaire gebouwen en als herinnering aan de geschiedenis van Breda als vestingstad. De bouwhistorische waarden bevinden zich met name in het exterieur, de gevels. Intern zijn vooral een aantal interne structuren van monumentale waarden. Van belang is dat bij de uitvoering van de plannen deze waarden zoveel mogelijk worden behouden. Dit met als doel, instandhouding van het monument.

Overwegingen

- Gelet op artikel 2.18 Wabo.
- Gelet op afdeling 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht.
- Gelet op het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit:
 - Het eerste punt is een constatering;
 - In het laatste ontwerp is een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de historische en nieuwe elementen. Zo worden de nieuwe vensters gemaakt van zwart staal, waar de bestaande historische vensters van hout worden geconserveerd inclusief diefijzers;
 - De commissie heeft gesteld dat vervanging van vijf deurpuien in kleurzetting akkoord is. Daar waar geen nieuwe deuren zitten, worden deze geheel nieuw geplaatst. Bij de bestaande entreedeuuren of de vensters die worden omgevormd tot deur, wordt het bovenlicht behouden en alleen nieuwe deuren vervangen danwel geplaatst;
 - Overeenkomstig de Commissie zijn wij van mening dat uitklapbare dakramen, zogenaamde balkonvensters in dit specifieke geval akkoord zijn, omdat dit gepaard gaat met het verwijderen van de minder passende dakkapellen;
 - In het aangepaste plan is de poortomranding minder monumentaal gemaakt, maar gedetailleerd als een strakke snede in eigentijdse vormgeving gelijk de andere nieuwe toevoegingen. Vastgesteld wordt dat de geveltekeningen leidend zijn ten opzichte van de Visuals en het constructieve detail, hierin is namelijk de strakke snede opgenomen.

Op basis van bovenstaande zijn wij van mening dat met voorliggend plan is voldaan aan de door de Commissie gestelde voorwaarden.

Het is de bedoeling om de Lange Stallen weer bij de stad te betrekken, dit wordt gedaan door het realiseren van één nieuwe duidelijke opening in het pand. Hiermee ontstaat een verbinding en een nieuwe kraal in het 'oostwest kralensnoer'. De Lange stallen zelf blijft één geheel en reageert met de opening op de nieuwe context. Architectonisch wordt een nieuwe tijdlaag toegevoegd. Ons inziens is in dit specifieke geval, gelet op de stedenbouwkundige wensen van verbinding een dergelijke opening in



deze vormgeving voorstelbaar. Wel stellen we als voorwaarde dat de definitieve uitwerking van de verbeelding die in de toog komt nader ter beoordeling dient te worden voorgelegd.

Intern worden de appartementen opnieuw ingericht, hierbij vormt de bouwhistorisch waardevolle hoofdstructuur het uitgangspunt. Daarmee worden ons inziens geen monumentale waarden aangetast. Ook met het aanbrengen van voorzetwanden en voorzetvensters worden ons inziens geen monumentale waarden aangetast, maar juist behouden, doordat zo de bestaande vensters niet hoeven te worden aangepast.

Wij kunnen in dit specifieke geval ook instemmen met het verwijderen van de schoorstenen intern, omdat hiervoor een noodzaak ligt in de nieuwe plattegronden, het verloop van de schoorstenen hier van ondergeschikt belang is en de bestaande schoorstenen bovendaks worden behouden. Van belang is dat het werkplan en de nieuw aan te brengen ondersteuningsconstructie wordt afgestemd met de buiteninspecteur monumenten.

De installaties worden vervangen, daarbij worden diverse dakdoorvoeren gerealiseerd. Als voorwaarde stellen wij hierbij dat de dakdoorvoeren zoveel mogelijk dienen te worden gebundeld en deze zo worden gepositioneerd dat deze niet te sterk opvallen. Daarop dient de kleur van de dakdoorvoeren aan te sluiten op de kleur en matheid van de dakpannen. Dit alles dient middels een definitieve installatietekening ter beoordeling te worden voorgelegd aan de buiteninspecteur monumenten.

De onderhouds- en restauratiewerkzaamheden komen de instandhouding van het monument ten goede, daarmee zijn deze dan ook voorstelbaar. De kleurstelling zal mogelijk worden aangepast op basis van kleurhistorisch onderzoek. Van belang is dat dit in samenspraak met de buiteninspecteur monumenten wordt opgepakt. De dakpannen zullen (deels) worden vervangen. Van belang is dat in samenspraak met de buiteninspecteur monumenten wordt bepaald welk deel is her te gebruiken en welk type nieuwe dakpan goed aansluit op de bestaande dakpan. Dit wordt dan ook als voorwaarde aan dit besluit verbonden.

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.

2. Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning kunnen met het oog op het belang welke is aangegeven voor de betreffende activiteit bij of krachtens artikel 2.18 voorschriften worden verbonden. Wij hebben besloten de volgende voorschriften te verbinden:

- Indien er tijdens de uitvoering van de werkzaamheden tot dan toe onbekende onderdelen van het monument worden aangetroffen, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze (cultuur)historische waarde bezitten, dient u contact op te nemen met de afdeling Veiligheid en Leefomgeving om te bezien of een nadere plangoedkeuring nodig is.
- Start van de werkzaamheden dient u vooraf te melden bij de buiteninspecteur monumenten..
- Bij de uitvoering van de werkzaamheden dienen zoveel mogelijke authentieke materialen behouden te blijven (behoud gaat voor vernieuwen).
- Bij alle werkzaamheden dient u gebruik te maken van oorspronkelijke materialen, verwerkingsmethoden en detailleringen.
- De uitvoering van het werk dient onder toezicht van en in overleg met de buiteninspecteur monumenten plaats te vinden.
- Vastgesteld wordt dat de geveltekeningen leidend zijn ten opzichte van de Visuals en het constructieve detail, hierin is namelijk de strakke snede ter plaatse van de poort opgenomen.
- De definitieve uitwerking van de binnenzijde van de grote doorgang dient nader ter beoordeling te worden voorgelegd.
- Een werkplan voor de nieuw aan te brengen ondersteuningsconstructie van de schoorstenen dient ter beoordeling te worden voorgelegd aan de buiteninspecteur monumenten.



- De dakdoorvoeren dienen zoveel mogelijk te worden gebundeld en zo te worden gepositioneerd en gekleurd (mat en tint dakpannen) dat deze niet te sterk opvallen. De definitieve installatietekeningen dienen ter beoordeling te worden voorgelegd bij de buiteninspecteur monumenten.
- De definitieve kleurstelling, gebaseerd op kleur historisch onderzoek, dient ter beoordeling te worden voorgelegd bij de buiteninspecteur monumenten.
- In samenspraak met de buiteninspecteur monumenten dient te worden nagegaan of het geheel vervangen van de dakpannen noodzakelijk is, of dat deze deels kunnen worden hergebruikt. Daarbij dient een nieuwe dakpan ter beoordeling te worden voorgelegd.

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 geen 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 27 juli 2021.

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 Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA te Den Haag.

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.

Crisis- en herstelwet

Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en Herstelwet is op dit besluit en deze beroepsprocedure van toepassing. Dit betekent, dat de belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden worden aangevoerd.

Het gevolg van het van toepassing zijn van de Crisis- en Herstelwet is verder dat:

- De rechter uitspraak moet doen binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn;
- Decentrale overheden niet meer in beroep kunnen gaan tegen een besluit van een ander overheidsorgaan, tenzij het besluit tegen hen is gericht.

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;
- dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

**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 via 14 076 of contact@breda.nl. Houdt u bij vragen het registratienummer bij de hand. Dit is nummer: Z2020-006092.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Breda,

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.