▲ **Het voormalige bankgebouw is door rechter gebombardeerd tot gemeentemonument.** © Ron Magielse/Pix4Profs

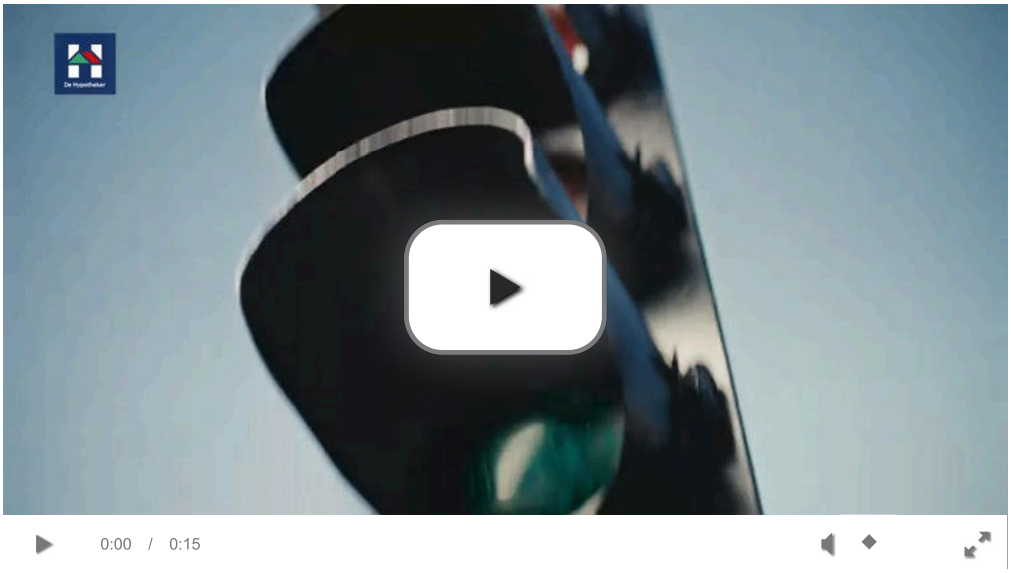
Breda kleunt mis met bouwplan Kemelstede: voormalige bankgebouw alsnog monument, sloop van de baan

Het voormalige ABN Amro-bankgebouw aan de Kemelstede in Breda is door de rechter aangewezen als gemeentelijk monument. Daardoor ligt de sloop stil.

Nico Schapendonk

Verslaggever Breda

21 april 2026, 08:11 • **Laatste update: 21 april 2026, 10:06**



Toch hakt de gemeenteraad begin maart van dit jaar de knoop door: het bankgebouw kan tegen de vlakte, om plaats te maken voor 350 woningen.

Nu blijkt dat dit besluit toch te vroeg is genomen. De rechter is het namelijk eens met de Bond Heemschut, de erfgoedvereniging die in verzet is gekomen tegen de sloop: het pand is een gemeentelijk monument.

Dat vond Heemschut twee jaar geleden ook al, maar burgemeester en wethouders besloten toen om woningbouw voorrang te geven. Daarbij ging het college voorbij aan de eigen ‘erfgoedmeetlat’. Dat is een schaal van nul tot vijf, die aangeeft wat de cultuurhistorische waarde is van gebouwen. Het complex aan de Kemelstede scoort een 3,69.

Zwaarwegende belangen

Het is gebruikelijk dat een gebouw met een score van 3,5 of hoger wordt aangewezen als gemeentemonument. Daarvan wordt eigenlijk alleen afgeweken wanneer er zwaarwegende belangen in het spel zijn.

Volgens de gemeente zijn die er wel degelijk. Niet alleen de behoefte aan nieuwe woningen speelt een rol, maar ook het financiële belang van de projectontwikkelaar, de BVR Groep.

Dat laatste belang wordt door de rechter afgewezen. Die vindt dat de projectontwikkelaar zelf het risico heeft genomen door het complex te kopen vóórdat duidelijk was of er sprake was van een gemeentelijk monument.

Rechter wacht niet

Wat opvalt aan de uitspraak is dat de rechter niet op de gemeente wacht en het bankgebouw zelf op de lijst van gemeentemonumenten zet. Dat betekent dat er niets aan het pand mag worden gedaan.

Koen van der Vorst, projectontwikkelaar BVR Groep

Koen van der Vorst van de BVR Groep spreekt van een ‘verrassende uitspraak’: ,,En treurig bovendien. De rechter gaat er namelijk aan voorbij dat er nu helemaal niets van de grond komt.”

Geen sloopvergunning

De projectontwikkelaar gaat zich beraden op de toekomst van het project aan de Kemelstede, maar één ding is duidelijk. „De regelrechte consequentie van dit besluit is dat we geen sloopvergunning kunnen aanvragen. We mogen namelijk niet slopen”, aldus Van der Vorst.

Ook de wethouders Marike de Nobel (erfgoed, GroenLinks-PvdA) en Eddie Förster (stedelijke ontwikkeling, VVD) zitten met de uitspraak in hun maag. In een brief aan de raad schrijven ze dat ze overwegen in hoger beroep te gaan.

De bouw van de 350 appartementen, inclusief een woontoren van 75 meter, kan jaren vertraging oplopen.

> **Dit hoeft geen afbreuk te doen aan de Bredase bouwopgave**
>
> Rogier Hörchner, advocaat Bond Heemschut

Het verwijt dat de woningnood er dankzij deze uitspraak niet kleiner op wordt, legt Heemschut-advocaat Rogier Hörchner naast zich neer. ,,Dit hoeft geen afbreuk te doen aan de Bredase bouwopgave”, zegt hij. ,,In het huidige pand is namelijk ruimte voor zo’n driehonderd woningen.”

Niet het enige probleem

Hörchner voorspelt dat de monumentale status van de Kemelstede niet het enige probleem zal zijn. Ook de stikstof die bij nieuwbouw vrijkomt gaat tot bezwaren leiden.

„We zitten drie kilometer van het Ulvenhoutse Bos vandaan, een Natura 2000-gebied”, zegt de advocaat, die ook milieuclubs bijstaat. „Daar moet rekening mee worden gehouden, zolang Rijk, provincie en gemeentes niets doen aan het stikstofprobleem. Dus neem ons dat niet kwalijk.”