

Landgoed Keihoef B.V.
T.a.v. de heer B.H.G. van der Bunt
Bredestraat 9
4823 ZA BREDA

Uw brief
d.d. 26 november 2020

Datum
08 april 2021

Ons kenmerk
Z2020-006357

Onderwerp
Besluit omgevingsvergunning
BAG-ID: 0758100000101515

Informatie
www.breda.nl/contact
14 076

Bijlagen
div.

Geachte heer Van Der Bunt,

Uw aanvraag

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor het verbouwen van de Vlaamsche schuur tot woning. Het gaat om de locatie Bredestraat 9 Breda, kadastraal bekend als gemeente Breda, sectie L - nummer(s) 722. Wij hebben deze aanvraag ontvangen op 26 november 2020 en geregistreerd onder nummer Z2020-006357.

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 14 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 voorwaarden u zich moet houden.

Activiteiten

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

1. Bouwen
2. Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten, een monument onderhouden, restaureren of veranderen

De procedure

Wij voerden de besluitvormingsprocedure uit volgens de reguliere voorbereidingsprocedure (artikel 3.7 van de Wabo).

Wij beoordeelden uw aanvraag voor:

- Bouwen aan artikel 2.10 van de 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;

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning moet voldoen aan de indieningvereisten. Dat staat in artikel 2.8 van de Wabo, paragraaf 4.2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) met een verdere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Wij hebben u op 11 december 2020 verzocht de aanvraag aan te vullen.

Op 21 december 2020 hebben wij besloten uw aanvraag in behandeling te nemen.

Uw aanvraag voldoet hier aan.



Overwegingen en voorschriften

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

1. Overwegingen

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

- Het betreffende perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Noord, Bredestraat 9" waar het in artikel 4 en 6 is bestemd als maatschappelijk en waarde archeologie.
- De aanvraag, voor zover het de activiteit bouwen betreft, voldoet aan hetgeen hierin is gesteld.
- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 16-03-2021 een positief advies, onder voorwaarden, 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 voorwaarden zijn als voorschrift in dit besluit opgenomen
- De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar ons oordeel aannemelijk maken dat het bouwen van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening 2007.

Op basis van het voorgaande overwegen wij dat, gelet op artikel 2.10 Wabo er geen reden is om de omgevingsvergunning voor zover de aanvraag betrekking heeft op de activiteit bouwen te weigeren.

2. Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning kunnen met het oog op het belang welke is aangegeven voor de activiteit bouwen bij of krachtens artikel 2.10 voorschriften worden verbonden. Wij hebben besloten de volgende voorschriften te verbinden:

Algemene voorschriften

Nader in te dienen gegevens

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

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

Constructieve voorschriften

Voorwaarden constructieve veiligheid

- 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

- Berekeningen overeenkomstig NEN 6071, 6072 of 6073 en/of testrapporten overeenkomstig NEN 6069 (van een erkende instelling), met betrekking tot de hoofdconstructie met een brandwerendheid van 30/60/90/120 minuten en/of de bouwconstructies waarvan het bezwijken leidt tot het onbruikbaar worden van een rookvrije vluchtroute met een brandwerendheid van 30 minuten.
- 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, 60 of meer minuten.
- De sluiting van het eventuele hekwerk dient snel en gemakkelijk te kunnen worden geopend, danwel in overleg met de brandweer te worden bepaald.



- Het nu bestaande potdekselwerk dient te worden behouden, hoewel de detaillering op tekening anders suggereert.
- De omkleeding van de eikenhouten gebinten dient te worden verwijderd, zodat het zichtwerk blijft.
- De detaillering dient hiervoor te worden aangepast en voor uitvoering ter beoordeling te worden voorgelegd aan de buiteninspecteur monumenten.

Installatietechnische voorschriften

- De bouwwerken worden voorzien van een watermist installatie, aangezien door de bouwwerken niet binnen de opkomsttijden van de brandweer liggen en daarmee niet voldoen aan de onderliggende brandveiligheidsconcepten van het bouwbesluit 2012.
- De watermistinstallatie is tevens gelijkwaardig voor de brandwerendheid van de draagconstructie en bluswatervoorziening
- Er dient een programma van eisen / uitgangspuntendocument te worden opgesteld ten behoeve van de watermistinstallatie.
- Het bouwwerk dient in zijn geheel te worden voorzien van de watermistinstallatie.
- De bouwwerken worden voorzien van een watermist installatie, aangezien door de bouwwerken niet binnen de opkomsttijden van de brandweer liggen en daarmee niet voldoen aan de onderliggende brandveiligheidsconcepten van het bouwbesluit 2012.
De watermistinstallatie is tevens gelijkwaardig voor de brandwerendheid van de draagconstructie en bluswatervoorziening
Er dient een programma van eisen / uitgangspuntendocument te worden opgesteld ten behoeve van de watermistinstallatie.
Het bouwwerk dient in zijn geheel te worden voorzien van de watermistinstallatie.

Er dient een programma van eisen / uitgangspuntendocument te worden opgesteld ten behoeve van de watermistinstallatie.

Artikel 6.20 lid 1
En artikel 6.23 lid 1

De gebruiksfunctie heeft een brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie. De omvang van de bewaking van de brandmeldinstallatie moet worden uitgevoerd als volledige bewaking.
De uitgangspunten van de brandmeldinstallatie dienen ter beoordeling te worden ingediend.

Uiterlijk bij oplevering van de bouwactiviteit en ten minste voor de ingebruikname van het bouwwerk worden de volgende gegevens overlegd respectievelijk de voorzieningen getroffen:

Artikel 6.20 lid 1

Van de brandmeldinstallatie dient een Installatiecertificaat of een Rapport van Oplevering te worden overgelegd waaruit blijkt dat de brandmeldinstallatie is ontworpen, aangelegd en in bedrijf gesteld overeenkomstig NEN 2535.

Artikel 6.23 lid 1

Van de ontruimingsalarminstallatie dient een Installatiecertificaat of een Rapport van Oplevering te worden overgelegd waaruit blijkt dat de ontruimingsalarminstallatie is ontworpen, aangelegd en in bedrijf gesteld overeenkomstig NEN 2575.

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: Z2020-006357.



2. 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 Bredestraat 9 te Breda staat in het monumentenregister als bedoeld in artikel 6 van de Monumentenwet 1988 d.d. 24-06-1971 onder nummer 10111 ingeschreven als aangewezen, beschermd monument met de daaraan gekoppelde redengevende omschrijving;

"Keihoef". In gele steen opgetrokken boerderij van het Brabantse langgeveltype met riet gedekt. In de noordelijke zijgevel jaarankers 1872 en ankers in de vorm van de letters C.D. Schuur van het Vlaamse type met rieten dak en houten wanden. Met de bijgebouwen, waaronder het houten gerijhok of sjeeshuis en het bakhuis, een waardevol complex.

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

Het plan bestaat uit: het verbouwen van de Vlaamse schuur tot woningen waarbij de volgende onderdelen aan bod komen;

- Het verwijderen van de garage deur en het toevoegen van nieuwe vensters met louvres.
- Het toevoegen van een nieuw venster in de grote deuropening van de doorrijrichting.
- Het toevoegen van een nieuwe interne indeling.
- Het omkleden van de houten eiken constructie

Adviezen (zijn betrokken bij de besluitvorming)

- Het Besluit omgevingsrecht bepaalt in artikel 6.4 lid 1 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 lid 1 is geen sprake.
- 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 16-03-2021 het plan beoordeeld en een advies gegeven. Dit luidt als volgt:

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 16-03-2021 het onderhavige bouwplan beoordeeld aan de beleidsregels als vastgelegd in de welstandsnota "Veranderende welstand", zoals die in twee delen vastgesteld is bij gemeenteraadsbesluiten 22393 van 28 april 2004 en 23145 van 27 mei 2004 en komt, gelet op het bepaalde in artikel 12 van de Woningwet, tot het oordeel dat dit bouwplan onder voorwaarden kan voldoen aan redelijke eisen van welstand en brengt derhalve een positief advies onder voorwaarden uit.

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

De voorwaarden betreffen dat:

- *Het nu bestaande potdekselwerk wordt behouden, hoewel de detaillering op tekening anders suggereert.*
- *De omkleeding van de eikenhouten gebinten wordt verwijderd, zodat het zichtwerk blijft.*
- *De detaillering dient hiervoor te worden aangepast en voor uitvoering ter beoordeling te worden voorgelegd aan de buiteninspecteur monumenten.*



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: De Vlaamse schuur aan de Bredestraat 9 betreft een monumentale schuur van het Vlaamse type met rieten dak en houten wanden. Het is van belang dat de monumentale waarden, zo veel als mogelijk, uitgangspunt zijn voor de wijziging. Dit met het doel: instandhouding van het monument.

Overwegingen

- Gelet op artikel 2.15 Wabo.
- Gelet op afdeling 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht.
- Gelet op het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit±

Wij gaan akkoord met het verwijderen van de garage deur. Door het terugbrengen van een dicht gevelstuk met potdekselwerk blijft het gesloten karakter van de linker gevel behouden, wat overeenkomt met het originele gesloten karakter van deze kant van de schuur. Voor de nieuwe woonfunctie is het begrijpelijk dat er vanwege de achtergelegen plattegrond meer daglicht gewenst is. Daarom is het voorstel met de nieuwe vensters gehonoreerd, wij zijn van mening dat de louvres een juiste toevoeging zijn daar de vensters op deze manier minder opvallend aanwezig zullen zijn en dit meer aansluit bij het gesloten karakter.

Gelijk de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, gaan wij er vanuit dat het bestaande potdekselwerk wordt behouden, hoewel de detaillering anders doet vermoeden. Deze detaillering betreft namelijk geen correcte detaillering van potdekselwerk. Dit wordt dan ook als voorwaarden aan het besluit verbonden.

Wij kunnen eveneens instemmen met het toevoegen van een nieuw venster in de grote deuropening van de doorrijrichting in de voorgevel. Wij zijn positief over het feit dat de bestaande deuren behouden blijven en opengezet worden. Echter hebben we gedetailleerde tekeningen omtrent dit venster nog niet mogen ontvangen. Als voorwaarde aan het besluit word dan ook verbonden dat de definitieve werktekeningen van het grote venster ter beoordeling dient te worden voorgelegd bij de buiteninspecteur monumenten. Pas na goedkeuring van deze tekeningen mag worden aangevangen met de werkzaamheden.

Overeenkomstig de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, zijn wij niet overtuigd van de noodzaak van de brandwerende bekleding om de eikenhouten gebinten. Deze omkleeding tast wel de beleving van het rijksmonument in het interieur sterk aan. Daarop wordt als voorwaarde aan dit besluit verbonden, dat de eiken constructie niet brandwerend mag worden bekleed, tenzij de brandtechnische noodzaak is aangetoond en geaccordeerd. Een onderbouwing hiervoor dient dan ook ter beoordeling te worden voorgelegd bij de buiteninspecteur monumenten. Pas na goedkeuring mag worden aangevangen met de 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 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.
- Het bestaande potdekselwerk dient behouden te blijven al hoewel de detaillering van bestaand potdekselwerk anders doet vermoeden. De bestaande situatie is hierin leidend ten opzichte van de detaillering.
- De definitieve werktekeningen van het grote venster in de deuropening van de doorrijrichting (voorgevel) dient ter beoordeling te worden voorgelegd bij de buiteninspecteur monumenten. Pas na goedkeuring van deze tekeningen mag worden aangevangen met de werkzaamheden.
- Een onderbouwing voor de brandtechnische noodzaak voor het omkleden van de eikenhouten constructie dient ter beoordeling te worden voorgelegd bij de buiteninspecteur monumenten. Pas na goedkeuring mag worden aangevangen met de werkzaamheden. Als de noodzaak niet kan worden aangetoond, dient de omkleeding te vervallen.

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.

Heeft u bezwaar?

Indien dit besluit onduidelijk is of eventuele vragen oproept nodigen wij u uit eerst telefonisch contact met ons op te nemen. Houdt u hierbij het registratienummer van uw aanvraag bij de hand. Dat is nummer: Z2020-006357. We nemen dan samen met u ons besluit door.

Komen we er niet uit, dan kunt u alsnog een bezwaarschrift sturen naar het college van burgemeester en wethouders. Het adres is: Postbus 90156, 4800 RH Breda

Zorgt u ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden.

Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen.

In uw bezwaarschrift moet het volgende staan:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u het bezwaarschrift indient;
- uw handtekening;
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt (u kunt bijvoorbeeld de datum en ons kenmerk van de brief vermelden of een kopie meesturen);
- de reden waarom u bezwaar maakt.

Daarnaast zouden wij graag van u uw telefoonnummer en e-mailadres ontvangen. Dient iemand anders namens u een bezwaarschrift in? Stuur dan een volmacht mee. U kunt uw bezwaarschrift ook per elektronisch formulier verzenden. Dit formulier kunt u vinden op www.breda.nl/bezwaarschrift-indienen. Hier kunt u ook meer informatie over bezwaarschriften vinden.

Voorlopige voorziening

Als u wilt dat het besluit niet ingaat kunt u om een voorlopige voorziening vragen bij de rechtbank. Heeft de omgevingsvergunning betrekking op een activiteit als bedoeld in artikel 6.1 lid 3 Wabo dan gaat ons besluit pas in als er een beslissing over uw verzoek is genomen.

Een voorlopige voorziening vraagt u aan bij de voorzieningenrechter van de rechtbank, sector bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda.

Gebruik vergunning

Let u er wel op dat u nog geen gebruik mag maken van deze vergunning? Zolang er nog bezwaar mogelijk is, mag u de vergunning niet gebruiken.



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 voor het brandveilig gebruik
3. Sloopmelding

- 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. Conform artikel 1.18 van het Bouwbesluit is op basis van het feit dat er sprake is van een woonfunctie met kamergewijze verhuur voor het bouwwerk een meldingsplicht voor het Brandveilig gebruik van toepassing.
De melding dient ten minste vier weken voor de voorgenomen aanvang van het gebruik schriftelijk te zijn ingediend bij het bevoegd gezag. U kunt de melding indienen via www.omgevingsloket.nl
Het is mogelijk dat bij de afhandeling van de melding voorschriften gesteld worden die niet in deze omgevingsvergunning opgenomen zijn.
- ad 3. Indien er meer dan 10 m³ sloopafval vrij komt en/of sprake is van het verwijderen van asbest dient u een sloopmelding in te dienen. U kunt dit doen via www.omgevingsloket.nl

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 de website www.officielebekendmakingen.nl (www.overheid.nl). Zo weten belanghebbenden dat wij dit besluit genomen hebben en krijgen zij de kans bezwaar te maken.

Tot slot

Heeft u nog vragen over deze brief? Neemt u dan gerust contact op met uw contactpersoon dhr. J.P.T. van de Huygevoort. U bereikt hem op maandag t/m vrijdag van 09.00 tot 12.00 uur en van 14.00 tot 16.00 uur op telefoonnummer (076) 529 38 33 of via e-mail: jpt.van.de.huygevoort@breda.nl.

Houdt u bij vragen het registratienummer bij de hand. Dit is nummer: Z2020-006357.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Breda,
namens dezen,

J.P.T. van de Huygevoort
Beleidsadviseur

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.