

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
28 januari 2021

Ons kenmerk
Z2020-006356

Onderwerp
Besluit omgevingsvergunning
BAG-ID: 0758100000077118

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 woonboerderij. Het gaat om de locatie Bredestraat 9 Breda, kadastraal bekend als gemeente Breda, sectie L - nummer(s) 332. Wij hebben deze aanvraag ontvangen op 26 november 2020 en geregistreerd onder nummer Z2020-006356.

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 10 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 voeren 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

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.
- Daarnaast gelden de bepalingen van de gemeentelijke parkeernormen uit de nota Parkeer- en Stallingsbeleid Breda
- De aanvraag, voor zover het de activiteit bouwen betreft, voldoet aan hetgeen hierin is gesteld.
- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 15-12-2020 een positief advies, onder voorwaarden, over het bouwplan gegeven. Wij hebben dit advies overgenomen en zijn dan ook van mening dat uw aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand. De genoemde voorwaarden zijn al voorwaarde opgenomen in dit besluit.
- 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 overwogen 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 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.

Op de laatst verleende vergunning (2000/0156) staat in de wc een kolom ten behoeve van het spant. Als deze nu niet meer aanwezig is voor ontbreken van de kolom een constructieve onderbouwning benodigd.;

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.
- Afvoer MV in toilet 10 staat niet aangegeven op tekening, deze staat wel vermeld in het ventilatie-overzicht. We gaan er van uit dat deze wordt gerealiseerd.



- De sluiting van het eventuele hekwerk dient snel en gemakkelijk te kunnen worden geopend, danwel in overleg met de brandweer te worden bepaald.

Installatietechnische 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:

- 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	De gebruiksfunctie heeft een brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie.
En artikel 6.23 lid 1	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: Z2020-006356.

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



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 intern verbouwen van de woonboerderij tot acht kamers met badruimte en gemeenschappelijke entree, keuken en kantoor.

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 01-12-2020 het plan beoordeeld en een advies gegeven. Dit luidt als volgt:

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 01-12-2020 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 vergoedingverlening op basis van de Monumentenwet, respectievelijk de Erfgoedverordening Breda 2011.

De voorwaarden betreffen dat:

De luiken op de rechterzijgevel dienen daadwerkelijk te worden terug geplaatst. Deze zijn nog aanwezig op locatie. Dit geeft tevens een goede gelegenheid om de windwervels te herstellen.

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 woonboerderij aan de Bredestraat 9 betreft een monumentale Brabantse boerderij van het langgeveltype. 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
 - Overeenkomstig het advies verbinden wij de volgende voorwaarde aan het besluit: De tijdelijk gedemonteerde luiken welke op de zijgeveltekening bij de eerste verdieping zijn weergegeven dienen ook daadwerkelijk terug geplaatst te worden. Er is aangegeven dat de originele luiken nog aanwezig zijn op de locatie deze graag hiervoor gebruiken. Tevens is dit een mooie gelegenheid om de windwervels te herstellen.
- Gelet op het feit dat de nieuwe indeling van de woonboerderij tot acht kamers met badruimte en gemeenschappelijke entree, keuken en kantoor zorgvuldig is ingepast binnen de aanwezige bouwhistorische waarden achten wij dit plan voorstelbaar.
- Gelet op het detail van de verdiepingsvloer, wordt vastgesteld dat met balklaag de bestaande balklaag wordt bedoeld en deze wordt behouden. Daarnaast is het niet akkoord underlayment 18 mm aan te brengen, maar dienen de bestaande vloerdelen te worden behouden. 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.

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.
- De tijdelijk gedemonteerde luiken welke op de zijgeveltekening bij de eerste verdieping zijn weergegeven dienen ook daadwerkelijk terug geplaatst te worden. Er is aangegeven dat de originele luiken nog aanwezig zijn op de locatie deze graag hiervoor gebruiken. Tevens is dit een mooie gelegenheid om de windwervels te herstellen.
- Vastgesteld wordt dat in het detail van de verdiepingsvloer met balklaag, de bestaande balklaag wordt bedoeld en deze wordt behouden. In tegenstelling tot in het detail benoemde underlayment 18 mm dienen de bestaande vloerdelen te worden behouden.

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: Z2020-006356. 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. U dient het aanvraagformulier omgevingsvergunning via www.omgevingsloket.nl een melding voor het brandveilig gebruik van het bouwwerk in te dienen. 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: Z2020-006356.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Breda,
namens dezen,

J.P.T. van de Huygevoort
Beleidsadviseur

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.