



Stadskantoor

Claudius Prinsenlaan 10
Postbus 90156, 4800 RH Breda
Telefoon 14 076
Fax (076) 529 32 39
Email contact@breda.nl

Bereikbaarheid

Vanaf Breda CS: 10 minuten lopen,
Buslijnen: 8, 11, 12, 131, 401

Uw brief
22 november 2016

Datum
11 april 2017

Ons kenmerk
2016/2984

Onderwerp
besluit omgevingsvergunning
BAG-ID: 0758100000047935

Telefoon
14 076

Bijlagen
10

Geachte heer ,

Uw aanvraag

Op 22 november 2016 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het herbestemmen van een voormalige boerderij op de locatie Reeptiend 50 Breda kadastraal bekend als gemeente GNK02, sectie H – nummer 2243. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer 2016/2984.

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 voorschriften u zich moet houden.

Activiteiten

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

1. Bouwen
2. Het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden, in gevallen waarbij dat in een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald
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 2.15 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).

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:

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

De adviezen

Wij ontvingen hierna de volgende adviezen:

- Advies Provincie Noord-Brabant d.d. 4 januari 2017
- Advies Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed d.d. 14 december 2016
- Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit met betrekking tot welstand en monumenten d.d. 29 november 2016

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 Reeptiend 50 Breda is in het monumentenregister als bedoeld in artikel 6 van de Monumentenwet 1988 d.d. 16-03-1966 onder nummer 10436 ingeschreven als aangewezen, beschermd monument met de daaraan gekoppelde redengevende omschrijving.

Deze luidt als volgt:

Boerderij van het Brabantse langgeveltype. Mooi complex met schuur van het Vlaamse type, die aan de langszijde nog met leem bestreken vlechtwerk vertoont. Met bakhuis.

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

Het plan bestaat uit: het herbestemmen van de voormalige boerderij.

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 14 december 2016 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:

Het plan

Aan u wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor de volgende activiteiten. De boerderij wordt gerestaureerd en krijgt een nieuwe bestemming als woonhuis met "bed and breakfast".

Motivering

Gelet op het moment en de ingreep heb ik de volgende aspecten meegewogen:

- De registeromschrijving van bovengenoemd rijksmonument (www.monumentenregister.cultureelerfgoed.nl)
- Bouwkundige/bouwhistorische aspecten
- Architectuurhistorische/architectonische aspecten
- Ruimtelijke/stedebouwkundige aspecten
- Duurzaamheid
- Functie/herbestemming/bestemmingsplan
- Is er met een minder zware ingreep hetzelfde te bereiken?

Op grond hiervan beoordeel ik het plan als volgt.

De boerderij zal een nieuwe bestemming krijgen als woonhuis met ruimte voor logies. Het oorspronkelijke woongedeelte blijft in structuur en afwerking vrijwel geheel gehandhaafd. Dit gedeelte zal gebruikt worden als bed and breakfast. In het stalgedeelte wordt een woning voor het gezin van de eigenaren gerealiseerd. De



historische waardevolle gebinten blijven gehandhaafd. De oorspronkelijke functie en het formaat van de ruimte blijven grotendeels afleesbaar.

Technisch verkeert de boerderij in slechte staat. Restauratie van het gehele casco is noodzakelijk. De boerderij zal worden hersteld op een wijze die de monumentale waarden zo goed mogelijk in stand houdt. Een deel van de gevels is in het historisch onderzoek gekwalificeerd als van weinig monumentale waarde. De technische staat van de gevel is slecht. Voorgesteld wordt deze gevel opnieuw op te metselen in een steensoort die passend is bij de steen van de achtergevel. Tevens zal de boerderij worden voorzien van isolatie door middel van het plaatsen van voorzetwanden en een rieten schroefdak. De Vlaamse schuur die in 20003 is afgebrand zal worden gereconstrueerd op basis van beschikbare gegevens, zoals foto's uit 1965 en een tekening uit de jaren zeventig. Het bakhuis, dat gedeelte verloren is gegaan, zal worden hersteld.

De ingediende stukken zijn inzichtelijk en het voorliggende plan is goed onderbouwd en goed uitgewerkt. Het eindresultaat zal afhankelijk zijn van de kwaliteit van de uitvoerders. Omdat de monumentale waarden niet in het geding zijn en op onderdelen zelfs worden versterkt adviseer ik positief.

- Op 4-01-2017 hebben wij een advies ontvangen van de Provincie Noord-Brabant
Advies Provincie:

Wij zijn erg ingenomen met de nieuwe bestemming herstel van het pand met bijgebouwen. Omdat de kwaliteit van het uitvoerende bedrijf het eindresultaat zal bepalen adviseren wij u met een terzake kundig restauratiebedrijf in zee te gaan. Wij wensen u veel succes met de realisatie van de plannen en het opzetten van de nieuwe functie.

- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstand en Monumenten) heeft op 29-11-2016 het plan beoordeeld en een positief advies gegeven. Dit luidt als volgt:

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 29-11-2016 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 voldoet aan redelijke eisen van welstand en brengt derhalve een positief advies uit.

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

De commissie neemt kennis van de verdere uitwerking van het plan en enkele aanpassingen daarin. De commissie blijft bij haar eerdere positieve advies en heeft waardering voor de restauratie en herbestemming. Met betrekking tot de twee negentiende-eeuwse zwartmarmeren schouwen in de woning wordt opgemerkt dat deze behouden dienen te blijven.

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: Het instandhouden van het monument. De onderhoudstoestand van de boerderij is bijzonder slecht. Het belang van de aanvrager is in de boerderij een woning te realiseren met een bed and breakfast .
- Belang monument: Geen functie en geen gebruik van het monument betekend verkrotting en verval. De huidige staat van de boerderij maakt dit proces op pijnlijke wijze duidelijk. Het belang van het monument is dat hersteld wordt en dat de aangetaste bouwmaterialen vervagen worden waarbij nog zoveel mogelijk historisch bouw materiaal behouden blijft.
- Belang aanvrager in relatie tot monument: Aanvrager heeft een plan ontwikkeld voor het creëren van een woning en bed and breakfast in de boerderij met als doel zoveel mogelijk van het monument in stand te houden.
- Belang in breder kader:
- Tegenstrijdige adviezen:
- Zienswijzen.



Overwegingen

- Gelet op artikel 2.15 Wabo.
- Gelet op afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht.
- Gelet op de in het kader van afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht ingediende zienswijze.
- Gelet op het advies van onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap.
- Gelet op het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

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.

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

1. Overwegingen

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

- Het bouwperceel ligt in een gebied waarvoor het bestemmingsplan Buitengebied Zuid 2013 van toepassing is.
- 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 29 november 2016 een positief advies 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 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

- U dient bij het bouwen rekening te houden met de correcties c.q. opmerkingen zoals deze op de tekeningen zijn vermeld.

Voorwaarden constructieve veiligheid:

- De bestaande constructie dient te worden gecontroleerd op de in berekening en tekening aangehouden uitgangspunten. Afwijkingen moeten worden overlegd aan de ontwerpend constructeur. De wijzigingen in de uitgangspunten en eventuele gewijzigde constructietekeningen en -berekeningen, dienen ter goedkeuring aan Vergunningen en Voorzieningen van de gemeente Breda te worden overlegd.

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)

Overwegingen

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

- Het perceel is gelegen binnen het gebied waarop bestemmingsplan Buitengebied Zuid 2013 van toepassing is.
- Het gewenste gebruik van de bouwwerken is in strijd met het bestemmingsplan omdat in artikel 18.1 onder c is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen- bed en breakfast' is toegestaan. De aanvraag voldoet hier niet aan, omdat gevraagd wordt B & B in het hoofdgebouw waar deze aanduiding ontbreekt.
- Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a., onder 1° 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 18.3 van het bestemmingsplan Buitengebied Zuid 2013 kan een vergunning worden verleend in afwijking van het bepaalde in artikel 18.1 onder c. De boerderij blijft geschikt voor zelfstandige bewoning. De B & B is van ondergeschikte aard, minder dan 200m² van de boerderij wordt hiervoor gebruikt. Gezien de situering van de boerderij heeft het geen verkeer aantrekkende werking. Evenmin komt de verkeersveiligheid in het gedrang.
- De omgevingsvergunning voor de activiteit "gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan" kan daarom worden verleend.

Ter inzage legging

Het ontwerpbesluit heeft na publicatie op de website www.breda.nl met uw aanvraag en de bijlagen ter inzage gelegen van 9 februari tot en met 22 maart 2017. Een ieder kon tijdens deze periode een zienswijze of advies over de ontwerpbeschikking indienen bij Gemeente Breda, Stads kantoor, 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 11 april 2017.



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

In het algemeen geldt dat de vergunning pas in werking treedt op de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen. In dit geval vinden wij het nodig dat de vergunning gelijk na de bekendmaking in werking treedt omdat de onderhoudstoestand van de boerderij dermate slecht is dat uitstel onroepelijk zal leiden tot het verloren gaan van monumentale waarden.

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.breda.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 ons besluit? Dan kunt u terecht bij uw contactpersoon, mevr. Y.F.M. Holkenborg. U bereikt haar op maandag, dinsdag en donderdag van 09.00 tot 12.00 uur en van 14.00 tot 16.00 uur op telefoonnummer (076) 529 37 11 of via e-mail: yfm.holkenborg@breda.nl. Houdt u het registratienummer van de aanvraag bij de hand. Dat is 2016/2984.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders

Beleidsadviseur A
Y.F.M. Holkenborg

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.