

**Postadres**

Postbus 90156, 4800 RH Breda

Bezoekadres

Stadskantoor
Claudius Prinsenlaan 10

Uw brief

-

Datum

31 oktober 2024

Ons kenmerk

Z2022-004766

Onderwerp

Besluit omgevingsvergunning

Informatie

www.breda.nl/contact
14 076

Bijlagen

7

Geachte

Uw aanvraag

Op 04 september 2022 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van 24 parkeerplaatsen op de locatie Reeptiend 50 Breda kadastraal bekend als gemeente Ginneken, sectie H - nummer 2732. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer Z2022-004766.

Overgangsrecht inwerkingtreding Omgevingswet

Uw aanvraag is ontvangen op 04 september 2022. Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Als een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet, blijft het oude recht van toepassing tot het besluit onherroepelijk is.

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 7 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. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit;
2. Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten, een monument onderhouden, restaureren of veranderen.

De procedure

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

- 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 20 oktober 2022 verzocht de aanvraag aan te vullen.

Tevens hebben wij de 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. 11-04-2023 en 15-08-2023

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 Wabo)

1. 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 perceel heeft hierin de bestemming Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden en de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie, Waarde - attentiegebied ecologische hoofdstructuur en Waarde – Cultuurhistorie.
- Het gewenste bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan. In artikel 5 is onder andere bepaald dat de gronden bestemd zijn voor duurzaam agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening en behoud, herstel en/of ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en abiotische waarden. De aanvraag voldoet hier niet aan, omdat gevraagd wordt parkeerplaatsen aan te leggen voor de gebruikers van de ontmoetingsruimte voor maatschappelijke doeleinden in de Vlaamse schuur. Parkeerplaatsen ten behoeve van maatschappelijke doeleinden niet toegestaan.
- Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a., onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.
- Op grond van het "Besluit tot het aanwijzen van categorieën gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist" welke op 4 juli 2019 is vastgesteld door de gemeenteraad en in werking is getreden op 16 augustus 2022, is geen verklaring vereist voor het wijzigen van het gebruik van onbebouwde gronden, al dan niet in combinatie met het bouwen en het aanleggen.
- Gelet op de ruimtelijke onderbouwing 'Omgevingsvergunning Reeptiend 50 Breda' d.d. 11 april 2024 (bijlage 4 Reeptiend 50 Breda ontwerp Ruimtelijke onderbouwing), waarin wordt aangegeven dat de



activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, zijn wij van mening dat wij de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan kunnen verlenen.

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 het volgende voorschrift te verbinden:

- De bestaande landschappelijke inpassing overeenkomstig de landschappelijke inpassingstekening zoals opgenomen in bijlage 7: Bijlagen Ruimtelijke Onderbouwing dient in stand te worden gehouden.

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 maart 1966 onder nummer 10436 ingeschreven als aangewezen, beschermd monument met de daaraan gekoppelde redengevende omschrijving. Deze luidt als volgt:
Boerderij van het Brabantse langgeveltype. Met bakhuis.

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

Het plan bestaat uit: Het realiseren van 24 parkeerplaatsen op de zuidelijke grens van het perceel.

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 geen sprake.
- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstand en Monumenten) heeft op 11-04-2023 en 15-08-2023 het plan beoordeeld en een advies gegeven. Dit luidt als volgt:

15-08-2023

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 15-8-2023 het onderhavige bouwplan beoordeeld aan de beleidsregels als vastgelegd in de welstandsnota "Veranderende welstand 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 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 (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.

Het plan is aangepaste conform de voorwaarden die gesteld zijn in het advies van 11 april 2023.

11-04-2023

Plan is besproken in Medium en verwerkt in zowel het verslag Welstand als het verslag Erfgoed.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 11-04-2023 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 om een nadere uitwerking vraagt.



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 is van mening dat het plan nader uitgewerkt dient te worden. Zij komt tot deze aanhouding op grond van de volgende overwegingen.

Zij komt tot deze aanhouding op grond van de volgende overwegingen.

- Er is nog onduidelijkheid over het aantal aangevraagde parkeerplaatsen. In de aanvraag staat max. 50 parkeerplaatsen vermeld, terwijl op tekening slechts 24 parkeerplaatsen staan aangegeven. Afgesproken wordt dat de ambtelijk secretaris dit navraagt.*
- Daarnaast geeft de commissie aan graag een inrichtingsplan te willen ontvangen, waarop duidelijk en gemaatvoerd staat aangegeven waar de parkeerplaatsen precies komen, en of/hoe die parkeerplaatsen in het groene terrein worden gemarkeerd*
- V.w.b. het toepassen van gras in beton-tegels merkt de commissie op dat dit op termijn vaak een armoedig beeld op kan leveren. De commissie geeft daarom aan een sterke voorkeur te hebben voor het toepassen van grasroosters. Aangezien deze grasroosters van kunststof kunnen zijn, vraagt de commissie zich wel af wat het beleid hierin is van de gemeente Breda. Past een dergelijke toepassing in het milieubeleid voor het Markdal?*

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 realiseren van 24 parkeerplaatsen.
- Belang monument: instandhouding van het rijksmonument door behoud van monumentale waarden.

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.
Het boeren erf is een ensemble van boerderij (rijksmonument), bakhuis (rijksmonument) en Vlaamse schuur (nieuwbouw). Op dit erf wordt aan de zuidzijde een parkeerplaats aangevraagd. De parkeerplaats is met het ontwerp en de materialisatie zorgvuldig ingepast binnen zijn omgeving.

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:

- Start van de werkzaamheden dient u vooraf te melden bij de buiteninspecteur monumenten.
- De uitvoering van het werk dient onder toezicht van en in overleg met de buiteninspecteur monumenten plaats te vinden.

Terinzagelegging

Het ontwerpbesluit is bekendgemaakt op www.officielebekendmakingen.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 één zienswijzen afkomstig van de provincie Noord-Brabant.



Samenvatting zienswijzen

Hieronder vindt u een samenvatting van de zienswijzen:

1. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in kunststof grasroosters. De provincie vraagt zich af of het vanuit milieu niet gunstiger is om betonnen grasroosters aan te leggen.
2. Een analyse op het landschap voor de verantwoording van het landschapsinpassingsplan ontbreekt.
3. Op zich is het prima dat voor de inpassing voornamelijk bestaande, reeds gerealiseerde landschapselementen worden ingezet. Deze bestaande elementen dienen dan wel specifiek te worden benoemd.
4. De provincie vraagt zich af of dat de meegenomen natuurvriendelijke oever aan de zuidzijde niet al deel uit maakt van de gerealiseerde NNB. Als dit het geval is kan deze niet in het kader van deze ontwikkeling worden meegenomen.
5. Er zijn in het inrichtingsplan ook elementen opgenomen die terecht beschreven worden, dat deze niet als inpassing gezien kunnen worden. Deze onderdelen kunnen wat betreft de provincie dan ook beter niet benoemd worden.
6. De provincie vraagt zich af hoe de poel wordt uitgevoerd. Dit moet natuurwaarden hebben wil het meegenomen worden als kwaliteitsverbetering.
7. Qua inpassing vind de provincie de knip of scheerhaag passend in de structuur van het landschap. Zij dringen erop aan deze helemaal mee te nemen in plaats van een deel, zodat de parkeerplaats meer wordt onttrokken uit het zicht. De provincie kan niet goed achterhalen waar precies het Suikerpad loopt. Dat stuk heg heeft nog niet de gewenste breedte, dit onderdeel is nog niet meegenomen en beschreven. Zij raden dat wel aan.
8. Er dient een realisatietermijn te worden opgenomen, gekoppeld aan het vergunningvoorschrift. Het ontbreken hiervan is in strijd met artikel 3.9 lid 2 IOV.
9. Tenslotte ziet de provincie graag dat de vier bomen ter plaatse van de parkeerplaats worden meegenomen in de borging van de landschappelijke inpassing.

Onze reactie

Dit is onze reactie op de zienswijzen:

1. Vanuit milieuoogpunt zijn kunststof grasroosters net zo duurzaam als grasbetonroosters. Voor wat betreft materiaalgebruik zijn deze zelfs duurzamer aangezien kunststofgrasroosters gemaakt worden van gerecyclede materialen. De kunststofgrasroosters worden hier toegepast op verzoek van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstand) aangezien deze roosters een minder 'armoedige' en meer groene uitstraling hebben.
2. Een analyse op het landschap is in de ruimtelijke onderbouwing behorend bij de vergunning toegevoegd in paragraaf 3.1 onder het kopje Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap.
3. In de ruimtelijke onderbouwing en in de bijlage Landschappelijke inpassing is aangegeven welke landschapselementen de al bestaande elementen zijn.
4. De bestaande natuurvriendelijke oever aan de zuidzijde van de locatie lijkt inderdaad in de al bestaande natuurbestemming te liggen. De oever is uit de landschappelijke inpassing gehaald.
5. De elementen die niet als inpassing gezien kunnen worden zijn van de tekening voor de landschappelijke inpassing gehaald. Wel zijn ze ter illustratie nog opgenomen in de tekst.
6. De poel heeft conform de STIL een talud van 1:3, hij is 100 m2 groot en dus kleiner dan de maximaal toegestane maat van 500 m2 (gemeten vanaf insteek talud). De rand van de poel wordt ingezaaid met inheemse kruiden.
7. De haag aan de westzijde van het perceel is in zijn geheel meegenomen, zijnde 150 m2. Dit deel bestaat uit verschillende delen, maar samen is het 150 m2. Het Suikerpad ligt aan de noordzijde van het perceel. Deze is nu ook aangegeven op het inrichtingsplan. De haag aan deze zijde van het perceel is nu ook meegenomen in de berekening voor de kwaliteitsverbetering als onderdeel van de landschappelijke inpassing.
8. Aangezien de kwaliteitsverbetering al aanwezig en gerealiseerd is, is een realisatietermijn overbodig. Wel is een instandhoudingsverplichting van de bestaande landschappelijke inpassing in de vergunning opgenomen.
9. De vier bomen zijn opgenomen op de tekening van het landschappelijk inrichtingsplan. Aangezien de instandhouding van alle elementen op deze tekening in de vergunning is vastgelegd zijn deze dus ook geborgd.



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 1 november 2024.

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

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 met uw contactpersoon [REDACTED] U bereikt hem op telefoonnummer (076) [REDACTED] of via e-mail: [REDACTED]. Houdt u bij vragen het registratienummer bij de hand. Dit is nummer: Z2022-004766.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Breda,
namens dezen,

[REDACTED]

Beleidsadviseur

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.