

**Postadres**

Postbus 90156, 4800 RH Breda

Bezoekadres

Stadskantoor
Claudius Prinsenlaan 10

Uw brief

d.d. 03 november 2022

Datum

21 januari 2025

Ons kenmerk

Z2022-005877

Onderwerp

Besluit omgevingsvergunning
BAG-ID: 0758200000007140

Informatie

www.breda.nl/contact
14 076

Bijlagen

23

Geachte 

Uw aanvraag

Op 03 november 2022 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het vestigen van een woning in het westelijke deel van de Vlaamse schuur op de locatie Prinsendreef 4 Prinsenbeek kadastraal bekend als gemeente Prinsenbeek, sectie H – nummer 3460. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer Z2022-005877.

Overgangsrecht inwerkingtreding Omgevingswet

Uw aanvraag is ontvangen op 03 november 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 23 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 gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit
3. 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:

- 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 2.2 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 14 februari 2023 verzocht de aanvraag aan te vullen. Uw aanvraag voldoet aan de vereisten.

Tevens hebben wij de gewijzigde gegevens 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:

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

De adviezen

Wij ontvingen hierna de volgende adviezen:

- Advies Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed d.d.
- Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit met betrekking tot welstand en monumenten d.d.



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 bouwperceel ligt in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 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 21 november 2023 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 welstand

- Bij het verschroeven van de toe te voegen balken dient verlijming voorkomen te worden, dit t.b.v. het behoud van de monumentale waarden van de constructie en de reversibiliteit van de toe te voegen constructie.
- Ten behoeve van het behoud van het traditionele beeld één doorlopend rieten dak toepassen en isoleren van binnenuit.

Voorwaarden ecologie

- Op grond van de uitgevoerde Quicksan flora en fauna (zie bijlage) kunnen de werkzaamheden worden uitgevoerd zonder dat de Wet natuurbescherming wordt overtreden, mits wordt voldaan aan de maatregelen die zijn benoemd op pagina 20 van de Quicksan.

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.
- Bij de vergunning treft u een formulier "geleideformulier indiening documenten" aan. U dient dit formulier te gebruiken indien hieronder gegevens zijn aangemerkt als nog in te dienen bescheiden.



Voorschriften Constructieve veiligheid

- De onderstaande stukken dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang van deze werkzaamheden ter goedkeuring van de Gemeente Breda 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. Deze stukken dienen te voldoen aan het gestelde in de Regeling omgevingsrecht (MOR):
- Detailberekeningen en tekeningen van maatgevende constructiedelen, in bijzonder de aansluiting tussen vloerbalken en hoofdligger op 1^e verdiepingsniveau; en de verzwaring van de wormbalken;
- Toezichthouder van de gemeente Breda dient uitgenodigd te worden voor een bezoek ter plaatse om samen met de constructeur de constructie te beoordelen op basis van mogelijke houtaantasting en dimensies van de houten elementen en detaillering;

Voorschriften bodemgesteldheid

- Er moet een nader bodemonderzoek ter hoogte van boring 101 als gevolg van de verontreiniging met PCB.

Voorschriften ecologie

- Uiterlijk 3 weken voor start bouw ontvangen wij graag een aanvullend onderzoek over het leefgebied van de steen- en kerkuilen op het bestaand ecologisch onderzoek dat dateert uit 27 oktober 2022. Waaruit op feiten gebaseerd blijkt dat er geen aantasting zal plaatsvinden van zowel nest locatie(s) als leefgebied, tijdens zowel de bouwfase als de eindsituatie.



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 Noord, wijzigingsplan Prinsendreef 4” van toepassing is.
- Het perceel heeft hierin de bestemming “Wonen” en de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie”.
- Het gewenste bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat in artikel 5 onder andere is bepaald dat:
 - per bestemmingsvlak maximaal één woning aanwezig mag zijn c.q. mag worden verbouwd;
 - de woning ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mag worden verbouwd, uitgebreid en vervangen met dien verstande dat de inhoud van de woning nooit meer zal mogen bedragen dan 750 m³ met uitzondering van boerderijen met geïntegreerde bedrijfsruimte waarvan de inhoud gelijk mag zijn aan het bestaande bouwvolume onder de voorwaarde dat de boerderij in zijn oorspronkelijke karakter wordt hersteld en/of gehandhaafd; en
 - de goothoogte van woningen niet meer dan 6 meter en de bouwhoogte niet meer dan 9 meter mag bedragen.

De aanvraag voldoet hier niet aan omdat:

- een gedeelte van de Vlaamse schuur (A) wordt verbouwd tot een woning en er al een bestaande woning in het bestemmingsvlak aanwezig is;
 - de Vlaamse schuur wordt verbouwd tot een extra woning en ter plaatse is geen bouwvlak aanwezig; en
 - het gedeelte van de Vlaamse schuur (A) welke verbouwd wordt voor wonen heeft een bouwhoogte van 10,9 meter.
- 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 artikel 1, lid 6 van het "Besluit tot het aanwijzen van categorieën gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist" welke in werking is getreden op 16 augustus 2022, is geen verklaring vereist voor, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het wijzigen van het gebruik van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein.
 - Gelet op Bijlage 08 - Ruimtelijke onderbouwing “Prinsendreef 4 Prinsenbeek” d.d. 30 maart 2023, 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 geen voorschriften te verbinden aan deze omgevingsvergunning.



Overwegingen en voorschriften

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 Prinsendreef 4 Prinsenbeek is in het monumentenregister als bedoeld in artikel 6 van de Monumentenwet 1988 d.d. 24 juni 1971 onder nummer 32184 ingeschreven als aangewezen, beschermd monument met de daaraan gekoppelde redengevende omschrijving. Deze luidt als volgt:

"Prinsenhoef". Boerderij van het Brabantse langgeveltype, gedeeltelijk vernieuwde muren met ramen en kleine roedenverdeling, woongedeelte met riet, stalgedeelte met pannen gedekt. Twee fraaie schuren van het Vlaamse type met rieten dak en wanden van geteerde planken. Houten put met hik en haalboom. Fraaie met beukenbomen beplante oprijlaan. Van historische betekenis.

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

Het plan bestaat uit: het vestigen van een woning in het westelijke deel van de Vlaamse schuur. In hoofdlijn wordt:

- Het erf deels voorzien van een nieuwe inrichting;
- Een recentere aanbouw van de Vlaamse schuur verwijderd;
- Het westelijk deel van de Vlaamse schuur verbouwd tot woning, waarbij:
 - o De wanden en het dak worden voorzien van na-isolatie, tevens voor geluid;
 - o Een nieuwe geïsoleerde betonvloer op de begane grond en een verdiepingsvloer aangebracht;
 - o Nieuwe puien en dakvensters aangebracht;
 - o Een indeling aangebracht ten behoeve van de woonvoorzieningen;
 - o Een installatie aangebracht;
 - o De constructie plaatselijk verstevigt;

Adviezen (zijn betrokken bij de besluitvorming)

- 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 sprake. Op 31 januari 2023 hebben wij een advies van gedeputeerde staten ontvangen. Deze luidt als onderstaand. Op 14 september 2023 hebben wij een bevestiging ontvangen dat het aangepaste plan akkoord is.

U vraagt ons advies over het realiseren van een woning in de Vlaamsche schuur op het erf van de boerderij Prinsendreef 4 in Prinsenbeek. De Vlaamsche schuur is een rijksmonument. Volgens het bestemmingsplan kan de schuur bewoond gaan worden mits de cultuurhistorische waarden worden behouden en/of versterkt.

Het plan is om de Vlaamsche schuur te gaan bewonen, daarvoor moeten er aanpassingen aan het interieur en exterieur van de schuur worden uitgevoerd.

De kenmerken van een Vlaamsche schuur zijn van oudsher een gesloten kap met in de zijgevels grote inrijdeuren waardoor de wagen de schuur in gereden kon worden en aan de andere kant de schuur kon verlaten. Het gebint is hierop aangepast zodat er voldoende hoogte is om binnen te rijden. De gevels van de schuur hadden vaak kleine stalraampjes. Om zo'n schuur geschikt te maken voor bewoning is het vaak zoeken naar de juiste mogelijkheden en oplossingen voor daglichttoetreding en toegang. In het voorliggende plan zijn de oplossingen voor daglichttoetreding gevonden in het openzetten van de grote deuren met daarachter glas. Voor het dak is er gekozen voor meerdere soorten dakramen, wij adviseren om hier terughoudend in te zijn met name de langwerpige dakramen zijn fors en een grote inbreuk op het oorspronkelijke gesloten dak.

Dakramen kunnen wel in het dak worden aangebracht maar het liefst zo weinig en zo klein mogelijk. De positionering van de dakramen dient in harmonie met de spanten plaats te vinden door deze precies tussen de spanten te plaatsen. Dit benadrukt de spantenstructuur.



In het interieur worden de betonnen kolommen en stalen balken vervangen door houten balken. De spanten komen terug op de oorspronkelijke positie te staan. Hiermee worden cultuurhistorische waarden hersteld.

De gevel aan de zuidzijde kent de meeste wijzigingen: de entree wordt voor de gevel geplaatst, dit is voor een Vlaamse schuur een vreemd element in de eigenlijk gesloten gevel. Een deuropening zou in de gevel moeten worden geplaatst. We geven als overweging mee om de historische poortopening aan de westzijde, waar met de kar in de schuur werd gereden, te benutten als entree. Hiermee wordt aan de oorspronkelijke opening en entree een nieuwe passende functie gegeven, die de logica van de Vlaamse schuur volgt. (Aan het portaal kan inpandig met veel glas gestalte worden gegeven).

Met het verwijderen van de later aangebrachte overkapping gaan geen cultuurhistorische waarden van de oorspronkelijke schuur verloren. Het terugplaatsen van nieuwe overkapping is storend voor het beeld van de Vlaamse schuur. Kan dat misschien op een andere manier opgelost worden, elders en bv kleiner, de zonnepanelen kunnen op maaiveld niveau geplaatst worden. Bijvoorbeeld inpassen met een haagje.

Voor de kozijnen in de gevels adviseren wij om gebruik te maken van de bestaande openingen. Wat betreft de overige gevels hebben wij geen opmerkingen en zijn we akkoord met de voorliggende plannen.

Wij hebben geen opmerkingen over de verdeling die gaat plaatsvinden op het erf.

Ons advies

Wij adviseren om de hier boven genoemde onderdelen op te nemen in een gewijzigd plan en dit nogmaals aan ons voor te leggen.

- 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 6 juli 2023 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:

Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen met daaraan verbonden de volgende voorschriften:

- *De pui in de oostgevel terug te leggen, zoals ook toegepast aan de westgevel.*
- *De haag niet aan te brengen aan de noordgevel.*
- *De buitenunit van de warmtepomp niet aan de monumentale noordgevel maar op afstand van het monument een onopvallende plek te geven.*

Hieronder licht ik toe hoe ik tot dit advies ben gekomen. Bij de beoordeling heb ik de stukken betrokken zoals deze zijn ingediend bij de aanvraag.

Het plan

Herbestemming van een deel van de grote Vlaamse schuur op het erf die onderdeel uitmaakt van het boerderijcomplex tot een woning. Een groot deel van de schuur blijft als bestaand en wordt bergruimte.

Motivering

De tweede woonbestemming kan bijdragen aan het instandhouden van het 1394205 agrarisch ensemble. Over de aanvraag adviseerde ik u reeds eerder en mijn advies luidde het plan op een aantal punten aan te passen. Hieronder geef ik mijn oordeel over het aangepaste plan.

Het plan is in positieve zin aangepast; een deel van mijn advies is hierin overgenomen en dit is te waarderen. De volgende aspecten verdienen nog nadere aandacht:

-Ik adviseer de oplossing met het terugliggende entreeportaal aan de westzijde ook toe te passen aan de oostzijde. Deze gevel ligt in het zicht van de historische oprijlaan naar de Prinsenhoef en het is mooi wanneer de nieuwe glaspui ook hier terugligt en de historische deuren meer in het beeld zijn.



-De openingen en andere ingrepen in het dak zijn nu regelmatig verdeeld over het dak. Dit is positief. Ik adviseer nog wel de grootte van de openingen zoveel mogelijk te beperken en voldoende afstand van de rand van het dak te houden (noordzijde).

-Het laten vervallen van een buitenportaal en het verplaatsen van de entree naar de westgevel is een goede verbetering, maar waar geen deuren nodig zijn adviseer ik een pui toe te passen met zo min mogelijk onderverdeling.

-Ik kan instemmen met het inrichtingsplan dd. 28-10-22 dat deel uitmaakt van de aanvraag. In andere tekeningen wordt echter aangegeven dat er een groene erfafscheiding halverwege dwars op de noordgevel (rechter zijgevel) wordt aangebracht. Hierdoor wordt de lange gevel visueel opgedeeld, wat niet wenselijk is. Dit wordt nog versterkt door de buitenopstelling van de warmtepompunit tegen deze gevel.

Door een plantenvak (zoals aanwezig) op afstand van deze gevel kan wellicht aan de wens voor privacy worden voldoen. En een wat hogere haag aan de westgevel zoals in genoemd inrichtingsplan, zou het beeld wel in tact laten. Ik adviseer de buitenunit van de warmtepomp niet tegen de monumentale noordgevel op te stellen, maar bij voorkeur op afstand daarvan op het achter- of zijerf.

Mijn aanbeveling is tot slot om de aanbouw aan de zuidzijde nu geheel te laten vervallen zodat de waardevolle zuidgevel over de volle lengte kan worden beleefd. Wellicht zijn er alternatieven voor de functie die deze aanbouw in het plan vervult. Ik geef dit mee ter overweging.

- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstand en Monumenten) heeft op 18-7-2023, 12-9-2023 en 21-11-2023 het plan beoordeeld en een advies gegeven. Dit luidt als volgt:

21-11-2023

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 21-11-2023 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 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 (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.

De voorwaarden betreffen dat:

- *Bij het verschroeven van de toe te voegen balken dient verlijming voorkomen te worden, dit t.b.v. het behoud van de monumentale waarden van de constructie en de reversibiliteit van de toe te voegen constructie.*
- *Ten behoeve van het behoud van het traditionele beeld één doorlopend rieten dak toepassen en isoleren van binnenuit*

12-9-2023

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 12-9-2023 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 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 (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. De commissie is akkoord met de nieuwe positie van de warmtepomp. Wat betreft de erfinrichting heeft zij nog enkele vragen:

- *Er is niet duidelijk weergegeven waar verharding is; waar niet en hoe dit gematerialiseerd wordt.*
- *Op tekening staat een groenvak getekend voor de hoofdentree, dit is niet logisch vanuit een erfkarakteristiek..*



Graag ziet de commissie voor de erfinrichting een duidelijker uitgewerkt inrichtingsplan, met daarop vermeld en duidelijk aangegeven: alle verhardingen, hagen, groenvakken en bomen.

M.b.t. het verlijmen en verschroeven van de balken dient verlijming voorkomen te worden. Dit t.b.v. het behoud van de monumentale waarden van de constructie en de reversibiliteit van de toe te voegen constructie. Ten behoeve van het behoud van het traditionele beeld één doorlopend rieten dak toepassen en isoleren vanuit binnenuit

18-7-2023

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 18-7-2023 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 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 (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.

- *De commissie acht gelet op behoud van het gevelbeeld het noodzakelijk dat de buitenunit elders wordt geplaatst en niet zoals op tekening is vermeld strak tegen de gevel.*
- *Daarnaast ziet zij graag een voorstel tegemoet v.w.b. de erfindeling en stelt dat er inspiratie gehaald dient te worden uit de logica en het karakter van het historische boeren erf.*

Tijdens de vergadering wordt door de architect geconstateerd dat de commissie niet beschikt over de juiste tekeningen. De architect geeft aan dat de juiste tekeningen reeds een aantal weken geleden te hebben toegestuurd. De commissie heeft de documenten beoordeeld met als laatste datum 28 juni 2023, dit zijn volgens de secretaris de meest recente stukken. Indien dit niet juist is, dient de aanvrager dit aan te geven via de behandelend ambtenaar.

V.w.b. de constructie zal er een bezoek worden gepland op locatie.

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: Een duurzame herbestemming van de Vlaamse schuur kan bijdragen aan de instandhouding van het rijksmonument. Daarbij is het van belang dat de monumentale waarden, zo veel als mogelijk, uitgangspunt zijn voor de herbestemming. Dit met het doel: instandhouding van het monument.

Overwegingen

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

Wij zijn positief over de nieuwe functie van de herbestemming van de Vlaamse schuur. De nieuwe woonfunctie kan economisch bijdragen aan de instandhouding van het rijksmonument. Uiteraard is het daarbij wel van belang dat de monumentale waarden met de herbestemming voldoende worden gewaarborgd. Zoals gedeputeerde staten aankaart, kan de schuur bewoond gaan worden mits de cultuurhistorische waarden worden behouden en/of versterkt. Dit is dan ook nader beoordeeld.



De cultuurhistorische waarden worden versterkt, doordat de betonnen kolommen en stalen balken in het interieur worden vervangen door houten balken. Ook het verwijderen van de later aangebracht overkapping versterkt de cultuurhistorische waarden. Onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap geeft de aanbeveling mee om de aanbouw aan de zuidzijde geheel te laten vervallen, zodat de gehele zuidgevel over de volle lengte kan worden beleefd. Deze aanbeveling onderschrijven wij over, de keuze hiervoor blijft bij de eigenaar, omdat het ook functioneel mogelijk moet zijn.

Kenmerkend voor een Vlaamse schuur is de geslotenheid van zowel de kap als gevels. In het aangepaste plan zijn op terughoudende wijze dakvensters en puien aangebracht. De bestaande staldeuren worden open gezet en voorzien van puien en er worden slechts vier dakvensters toegevoegd. Dit voorziet in de benodigde daglichttoetreding voor achterliggende ruimten. De dakvensters zijn in verhouding aangepast en opgeschoven gelijk het advies van de onze Minister. Na deze wijziging kon ook gedeputeerde staten zich vinden in het ontwerp. In het advies van de onze Minister wordt geadviseerd om in de oostgevel de pui ook terugliggend te maken, gelijk de westgevel. In het aangepaste ontwerp is de pui hier echter geheel vervallen, waardoor dit niet meer aan de orde is. Wij zijn van mening dat met het ontwerp het gesloten karakter van de Vlaamse schuur voldoende blijft geborgd.

De entree aan de zuidzijde is vervallen en daarmee dus ook dit punt dat is benoemd door gedeputeerde staten.

Een belangrijke uitdaging in dit ontwerp, waarbij de Vlaamse schuur wordt gesplitst, is het behouden van de zichtlijn in de doorrijrichting. In het ontwerp is dit opgelost door toepassing van een glazen pui over de volledige hoogte. Hiermee blijft de volledige doorrijrichting helder zichtbaar en herkenbaar.

In de constructieve stukken wordt benoemd *'waar nodig rotte of aangetaste delen vervangen'* en *'in geval van actieve houtworm, boktor, etc. het ... gespecialiseerd bedrijf laten behandelen ... en ernstig aangetast hout vervangen.'* Om afstemming hierover te borgen, wordt als voorwaarde gesteld dat een restauratieplan ter beoordeling dient te worden voorgelegd. Uitgangspunt in deze is de restauratieladder met ERM-richtlijnen.

In de constructieberekening wordt aangegeven dat de houtafmetingen aanname zijn en de aannemer ter zijner tijd in het werk moet bepalen of de constructieve sterkte wordt behaald. Ook worden al enige versterkingen voorgeschreven. Gezien de bestaande balkafmetingen nog niet bekend zijn, is nog onzeker of deze benodigd zijn. Hierbij speelt ook de voorwaarde van de Commissie een rol, dat bij het verschroeven van de toe te voegen balken verlijming dient te worden voorkomen, dit ten behoeve van het behoud van de monumentale waarden van de constructie en de reversibiliteit van de toe te voegen constructie. Wij verbinden aan dit besluit dan ook de voorwaarde dat na opname de definitief benodigde verstevigingen ter beoordeling worden voorgelegd aan de buiteninspecteur, waarbij ook zal worden getoetst aan de door de Commissie gestelde voorwaarde.

De wanden en het dak worden goed geïsoleerd, zowel thermisch als voor het geluid. Hierbij wordt, omdat slechts de helft van de schuur wordt herbestemd, de voorwaarde van de Commissie overgenomen dat ten behoeve van het behoud van het traditionele beeld één doorlopend rieten dak dient te worden toegepast. Van belang is dus dat als het rieten dak wordt vervangen, dit geheel wordt gedaan en deze over de gehele schuur dezelfde dikte krijgt en er geen hoogteverschillen ontstaan. Dit wordt expliciet als voorwaarde aan het besluit verbonden.

Het interieur wordt uiteraard voorzien van een inrichting om te voorzien in de woonwensen. Hierbij worden een aantal trappen toegepast, om zo doorbraken in de constructie te voorkomen. De verdiepingsvloer wordt niet aangebracht in de doorrijrichting, waardoor daar de volledige hoogte waarneembaar blijft. De nieuwe wanden worden los van de gebinten geplaatst. De installaties worden ingepast binnen de nieuwe elementen. Gelet op deze uitgangspunten staan wij positief in de voorgestelde indeling van de Vlaamse schuur.

Wat betreft de erfinrichting is de haag op een afstand van drie meter vanaf de noordgevel geplaatst. Dit overeenkomstig het advies van de onze Minister. Hiermee blijft onderhoud mogelijk, dat de instandhouding van het rijksmonument borgt. Daarnaast is de warmtepomp verplaatst tegen deze haag, zodat er een goede afstand is met de noodgevel en deze minder opvalt, gelijk het advies van de onze Minister.



Het erfinrichtingsplan laat nader zien hoe het gehele erf wordt ingericht. Hierin wordt ook gewerkt met de door de onze Minister benoemde plantenvakken. Van belang is dat alle onderdelen van het rijksmonument, ook als deze niet nader staan aangeduid (zoals de waterput) wel worden behouden. Wij zijn van mening dat met deze erfinrichting het herkenbaar blijft als een boerenerf. Voor wat betreft de beplanting blijft hierbij wel de openheid van het erf van belang.

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.
- In de constructieve stukken wordt benoemd *'waar nodig rotte of aangetaste delen vervangen'* en *'in geval van actieve houtworm, boktor, etc. het ... gespecialiseerd bedrijf laten behandelen ... en ernstig aangetast hout vervangen.'* Voor aanvang van de uitvoering dient een restauratieplan ter beoordeling te worden voorgelegd aan de buiteninspecteur monumenten. Uitgangspunt in de beoordeling is de restauratieladder met ERM-richtlijnen. Pas na goedkeuring mag worden aangevangen met dit werk.
- In de constructieberekening wordt aangegeven dat de houtafmetingen aannemen zijn en de aannemer t.z.t. in het werk moet bepalen of de constructieve sterkte wordt behaald. Ook worden al enige versterkingen benoemd. Na opname dienen de definitief benodigde verstevigingen ter beoordeling worden voorgelegd aan de buiteninspecteur. Uitgangspunt in de beoordeling is dat bij het verschroeven van de toe te voegen balken verlijming dient te worden voorkomen, dit ten behoeve van het behoud van de monumentale waarden van de constructie en de reversibiliteit van de toe te voegen constructie. Pas na goedkeuring mag worden aangevangen met dit werk.
- Ten behoeve van het behoud van het traditionele beeld dient één doorlopend rieten dak te worden toegepast. Van belang is dus dat als het rieten dak wordt vervangen, dit geheel wordt gedaan en deze over de gehele schuur dezelfde dikte krijgt en er geen hoogteverschillen ontstaan.
- Van belang is dat alle onderdelen van het rijksmonument, ook als deze niet nader staan aangeduid (zoals de waterput) wel worden behouden.
- De tekeningen van de Vlaamse schuur en erfinrichting in het akoestisch onderzoek gevelwering en de ruimtelijke onderbouwing zijn niet leidinggevend, dit betreffen oude ontwerpen welke niet middels dit besluit worden vergund.

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 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.

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] [REDACTED]

U bereikt hem op telefoonnummer [REDACTED]

Houdt u bij vragen het registratienummer bij de hand. Dit is nummer: Z2022-005877.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Breda,
namens dezen,

[REDACTED]

Beleidsadviseur

Gemeente Breda

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.