

## **Omgevingsvergunning**

Zaaknummer : 0879ZV202400812

DSO-nummer : 2024071100777

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zundert hebben op 11 juli 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van de Vereniging tot Behoud van Natuurmonumenten in Nederland, voor het verbouwen en renoveren van het stalgedeelte tot kantoor van het rijksmonument de boerderij 'De Buisse Hoeve' op het perceel kadastraal bekend gemeente Zundert, sectie U, nummer 501 aan de Roosendaalsebaan 21, 4885 KC Achtmaal.

De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor de volgende activiteiten:

- omgevingsplanactiviteit 'bouwen' (artikel 5.1, lid 1, onder a Omgevingswet);
- bouwactiviteit 'technisch' (artikel 5.1, lid 2, onder a Omgevingswet);
- rijksmonumentenactiviteit (artikel 5.1, lid 1, onder b Omgevingswet).

### **Procedure**

De voorbereiding van de beschikking op de aanvraag heeft plaatsgevonden overeenkomstig het bepaalde in artikel 10.24 lid 1, onder a Omgevingsbesluit en het bepaalde in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

### **Ontvankelijkheid**

De aanvraag moet voldoende informatie bevatten zodat wij de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

### **Advies**

In de Omgevingswet worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 17.9 Omgevingswet, alsmede artikelen 4.22, 4.25, 4.32 Omgevingsbesluit, hebben wij de aanvraag ter advies aan de volgende instanties/bestuursorganen gezonden:

1. Stichting Dorp Stad & Land, aangesteld als Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstandscommissie) voor de gemeente Zundert op grond van artikel 22.29, lid b Omgevingsplan Zundert;
2. Stichting Dorp Stad & Land, aangesteld als Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (monumentencommissie) voor de gemeente Zundert op grond van artikel 4.22 Omgevingsbesluit;
3. Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed op grond van artikel 4.32, lid 1, onder b Omgevingsbesluit;
4. Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op grond van artikel 4.25 Omgevingsbesluit.

Naar aanleiding hiervan hebben wij de volgende adviezen ontvangen:

- Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (als gecombineerde welstand- en monumentencommissie) van de gemeente Zundert heeft ons op 31 juli 2024 geadviseerd over de aanvraag;
- De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed heeft op 20 september 2024 advies uitgebracht over de aanvraag;
- Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant hebben op 31 oktober 2024 uitgebracht over de aanvraag.

Deze adviezen zijn als bijlage bij dit besluit gevoegd. In de overwegingen wordt nader ingegaan op het de uitgebrachte adviezen.



### **Ter inzage legging**

In de periode van 25 november 2024 tot 7 januari 2025 heeft een ontwerp van de beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

### **Besluit**

Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Zundert heeft besloten, gelet op de Omgevingswet, Woningwet, Besluit bouwwerken leefomgeving, Besluit kwaliteit leefomgeving, Besluit activiteiten leefomgeving, Omgevingsbesluit en Omgevingsregeling de omgevingsvergunning te verlenen voor het renoveren en het verbouwen van het stalgedeelte tot kantoor van rijksmonument 'De Buisse Hoeve' op het perceel kadastraal bekend gemeente Zundert, sectie U, nummer 501 aan de Roosendaalsebaan 21, 4885 KC Achtmaal, voor de volgende activiteiten:

- omgevingsplanactiviteit 'bouwen' (artikel 5.1, lid 1, onder a Omgevingswet);
- bouwactiviteit 'technisch' (artikel 5.1, lid 2, onder a Omgevingswet);
- rijksmonumentenactiviteit (artikel 5.1, lid 1, onder b Omgevingswet).

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de omgevingsvergunning.

### **Documentenlijst**

De documenten die worden genoemd in de bijlage "Documentenlijst" maken deel uit van deze omgevingsvergunning en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd.

### **Inwerkingtreding**

De omgevingsvergunning treedt in werking 4 weken na de dag van bekendmaking.

Zundert, 13 januari 2025

Namens burgemeester en wethouders van Zundert,

M. Houtepen  
loco-gemeentesecretaris



## Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de ontwerp omgevingsvergunning met zaaknummer 0879ZV202400812, voor het verbouwen en renoveren van het stalgedeelte tot kantoor van rijksmonument 'De Buisse Hoeve' op het perceel kadastraal bekend gemeente Zundert, sectie U, nummer 501 aan de Roosendaalsebaan 21, 4885 KC Achtmaal.

<i>Overwegingen en voorschriften</i>	Pag.
1. omgevingsplanactiviteit 'bouwen' (artikel 5.1, lid 1, onder a Omgevingswet)	4.
2. bouwactiviteit 'technisch'(artikel 5.1, lid 2, onder a Omgevingswet)	4.
3. rijksmonumentenactiviteit (artikel 5.1, lid 1, onder b Omgevingswet)	5.
4. documentenlijst	7.



## **Omgevingsplanactiviteit 'Bouwen' (ruimtelijke deel artikel 5.1, lid 1, onder a Omgevingswet)**

### **Overwegingen**

Bij de beoordeling van deze activiteit overwegen wij het volgende.

#### Omgevingsplan (artikel 22.29, lid 1)

Het perceel heeft volgens het omgevingsplan (tijdelijk deel), bestemmingsplan 'Oude Buisse Heide', de bestemming 'Maatschappelijk', met de dubbelbestemming 'Waarde – Landgoed', met de functieaanduidingen 'cultuurhistorische waarden', specifieke vorm van maatschappelijk – kantoor- en vergaderlocatie', met de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.

De aanvraag is getoetst aan de bijbehorende regels.

#### Welstand (artikel 22.29, lid 1, onder b)

Op 31 juli 2024 heeft de Adviescommissie Omgevingskwaliteit gemeente Zundert ons geadviseerd over de aanvraag. Zij is van mening dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij hebben dit advies overgenomen, voor de motivering met betrekking tot welstand wordt dan ook naar het betreffende advies verwezen.

## **Bouwactiviteit 'technisch'(artikel 5.1, lid 2, onder a Omgevingswet)**

### **Overwegingen**

Bij de beoordeling van deze activiteit overwegen wij het volgende.

De aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens maken voldoende aannemelijk dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

### **Voorschriften**

De volgende voorschriften zijn aan deze activiteit verbonden.

1. De volgende gegevens en bescheiden moeten uiterlijk drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling worden overgelegd aan het team Leefomgeving van de gemeente Zundert, via [vergunningen@zundert.nl](mailto:vergunningen@zundert.nl) o.v.v. ons zaaknummer 0879ZV202400812 en DSO nummer 2024071100777:
  - definitieve installatietekeningen;
  - definitieve constructietekening en berekeningen.
2. Voordat met de werkzaamheden wordt begonnen, moet dit ten minste 2 werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden worden gemeld aan team Leefomgeving via het emailadres: [vergunningen@zundert.nl](mailto:vergunningen@zundert.nl) o.v.v. ons zaaknummer 0879ZV202400812 en DSO nummer 2024071100777.
3. Het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Besluit bouwwerken Leefomgeving.
4. Zodra de bouwwerkzaamheden zijn beëindigd, moet dit uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden worden gemeld aan team Leefomgeving via het emailadres: [vergunningen@zundert.nl](mailto:vergunningen@zundert.nl) o.v.v. ons zaaknummer 0879ZV202400812 en DSO nummer 2024071100777.



## **Rijksmonumentenactiviteit (artikel 5.1, lid 1, onder b Omgevingswet)**

### **Overwegingen**

Bij de beoordeling van deze activiteit overwogen wij het volgende.

De aanvraag heeft betrekking op een 'rijksmonumentenactiviteit' als bedoeld in artikel 5.1, lid 1, onder b Omgevingswet. De aanvraag betreft het verbouwen en renoveren van het stalgedeelte tot kantoor van het rijksmonument, boerderij 'De Buisse Hoeve' tot kantoor, op het perceel kadastraal bekend gemeente Zundert, sectie U, nummer 501 aan de Roosendaalsebaan 21, 4885 KC Achtmaal.

### **Omschrijving rijksmonument**

Het monument staat geregistreerd als rijksmonument sinds 11 juli 1974 met monumentnummer 41121.

In de redengevende omschrijving staat de volgende beknopte omschrijving: 'Angorahoeve - Langgevelboerderij onder zadeldak tussen topgevels'. Op het dak een klokkentorentje. Ramen met kleine roede verdeling. (Dit was het woonhuis van Henriette Roland Holst).

De naam 'Angorahoeve' verwijst sinds de bouw van een zomerhuis op het terrein in 1900 tevens naar dat nieuwere gebouw, welke is gesitueerd op de Roosendaalsebaan 11. De in de redengevende omschrijving genoemde Angorahoeve verwijst hier naar de boerderij op de Roosendaalsebaan 19-21. In de negentiende eeuw werd de boerderij ook wel eens Angorahoeve genoemd. Om verwarring te voorkomen wordt in de bouwhistorische verkenning de naam Buisse Hoeve gehanteerd voor de boerderij. In de redengevende omschrijving wordt uitsluitend de langgevelboerderij omschreven. Dat betekent niet dat de bijgebouwen en het erf niet tot de monumentale bescherming behoren. Alle, op het kadastrale perceel aanwezige bouwwerken en onderdelen vallen onder de bescherming. In de redengevende omschrijving is daardoor het gehele perceel kadastraal bekend gemeente Zundert, sectie U, nummer 501 opgenomen in de bouwhistorische verkenning. Het perceel is zeer groot en beslaat tevens de bijgebouwen rondom de boerderij, waaronder de grote en kleine schuur die in de bouwhistorische verkenning staat omschreven.

### **Werkzaamheden**

De boerderij wordt verbouwd tot kantoor voor 'Natuurmonumenten' en aan de buitenzijde van het monument zullen enkele wijzigingen plaatsvinden. Voor de werkzaamheden wordt verwezen naar de tekeningen set zoals opgenomen in de 'documentenlijst'.

### **Wettelijk advies**

Op grond van artikel 16.15, lid 1 Omgevingswet stelt de gemeenteraad een gemeentelijke commissie aan als bedoeld in artikel 17.9 Omgevingswet. Op grond van dit artikel heeft de gemeenteraad Stichting Dorp Stad & Land aangewezen als adviseur over een aanvraag omgevingsvergunning met een rijksmonumentenactiviteit.

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 31 juli 2024 positief geadviseerd op de aanvraag. Het advies is als bijlage bijgevoegd.

Op grond van artikel 4.32, lid 1, onder b Omgevingsbesluit is het plan ter advisering voorgelegd aan de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Op 20 september 2024 heeft de Rijksdienst positief geadviseerd op de aanvraag. Het advies is als bijlage bijgevoegd.

Omdat het de boerderij gelegen is in het buitengebied is op grond van artikel 4.25, lid 1, onder g Omgevingsbesluit advies gevraagd aan Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant. Op 31 oktober 2024 heeft deze positief geadviseerd met enkele aanbevelingen.

Het advies is als bijlage bijgevoegd.



### **Belangenafweging**

Om te beoordelen of het belang van de monumentenzorg zich niet verzet tegen het verlenen van de aangevraagde vergunning zijn wij uitgegaan van de uitgebrachte adviezen.

### **Conclusie**

Op grond van de bovenstaande overwegingen, zijn wij van oordeel dat de gevraagde vergunning voor de activiteit het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen, dan wel herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument niet leidt tot het ontsieren of in gevaar brengen van een monument en daarom kan worden verleend. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden met betrekking tot het uitvoeren van deze activiteit.

### **Voorschriften**

Aan deze activiteit zijn de volgende voorschriften verbonden:

Als tijdens de wijziging (onderhoud), tot dan toe onbekende onderdelen van het monument worden aangetroffen, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze (cultuur-)historische waarde bezitten, moet u contact opnemen met het team Vergunningen van de gemeente Zundert, zodat deze kan bepalen of een nadere goedkeuring nodig is.



## Documentenlijst

- Aanvraag omgevingsvergunning;
- Presentatie Buisse Hoeve, Wenink/ Holtkamp architecten d.d. 19 december 2023
- Tekeningen set, situatie – slooptekening - plattegronden- plattegronden - doorsneden-aanzichten - horizontale details bestaand - verticale details bestaand - horizontale details nieuw - verticale details nieuw – kozijnstaat – wandaanzichten – overzichtstekeningen unit/meubel – details unit/ meubel – constructietekening fundering – constructietekening 1<sup>e</sup> verdieping, constructietekening kapplan, Wenink / Holtkamp architecten, d.d. 28 juni 2024;
- Bouwhistorische verkenning, Maikel Niël bouwhistorie, d.d. 5 december 2023;
- Statische berekening SB1A, De WMG constructeurs, d.d. 22 november 2023;
- Bouwfysische scan herontwikkeling Buisse Hoeve, Physitect, d.d. 21 maart 2024;
- Ventilatietekeningen met berekening, Atelier – TR, d.d. 4 maart 2024;