

Dossiernummer: 63113

Uw kenmerk: 8325339

Datum besluit: 29 mei 2026

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten met inachtneming van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Algemene wet bestuursrecht en behoudens rechten van derden, de gevraagde omgevingsvergunning voor het wijzigen van het gebruik van een voormalig Klooster naar zorgwoningen waarbij het rijksmonument wordt verbouwd en uitgebreid, gelegen op het perceel De Hoge Weg 1-3 in Maarheeze, te verlenen.

De vergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk zoals bedoeld in art. 2.1, eerste lid, onder a Wabo en betreft de volgende werkzaamheden:
 - oprichten van bijbehorend bouwwerk met een oppervlak van 446 m²
 - verbouwing van het bestaande gebouw
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan zoals bedoeld in art. 2.1, eerste lid, onder c Wabo en betreft de volgende werkzaamheden:
 - Realiseren van een bijbehorend bouwwerk met een te hoge bouw en goothoogte
 - Realiseren van een bijbehorend bouwwerk met een oppervlak van 446 m²
- Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument of laten gebruiken van een rijksmonument op een wijze waarop het wordt ontsierd of in gevaar gebracht zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder f Wabo en betreft de volgende werkzaamheden
 - Slopen van een gedeelte van het rijksmonument
 - Wijzigen van een gedeelte van het rijksmonument

Stukken behorend bij ontwerpbesluit

De vergunning wordt in ontwerp verleend onder de bepaling dat de volgende stukken deel uitmaken van het besluit:

Omschrijving	Datum ontvangst
20260323 Ruimtelijke Onderbouwing Hoge Weg 1-3 REV009	25-03-2026
DeHogeWeg1-3-Maarheeze-RBMII-v6-2026	25-03-2026
Bijlage 05.a Veiligheidsregio adviezen - Hoge Weg 1-3	25-03-2026
Samenvatting 000 (2026032500121)	25-03-2026
260130-0501382-Calamiteitenplan de hoge weg 1-3.pdf	12-02-2026
MAARHEEZE BG.V4.pdf	12-02-2026
MAARHEEZE EersteVerdieping.V4.pdf	12-02-2026
Samenvatting 000 (2026021200891)	12-02-2026
TO 10.1 Plattegronden 12022026.pdf	12-02-2026
TO 40.1 Gevels 12022026.pdf	12-02-2026
DeHogeWeg1-3-Maarheeze-nw3-2025.pdf	17-11-2025
DeHogeWeg1-3-Maarheeze-sd5-2025.pdf	17-11-2025
Samenvatting 000 (2025111700087)	17-11-2025
Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek.pdf	22-09-2025
Bijlage 2 cultuurhistorisch onderzoek.pdf (2)	22-09-2025
Bijlage 4 stikstofberekening.pdf	22-09-2025
Bijlage 5.a Advies Veiligheidsregio.pdf	22-09-2025
Bijlage 6 akoestisch onderzoek.pdf	22-09-2025

Omschrijving	Datum ontvangst
Bijlage 7 verslag omgevingsdialoog.pdf (1)	22-09-2025
Samenvatting_000[1]	22-09-2025
Bouwtechnische staat Hoge Weg.pdf	16-09-2025
Restauratieplan 11092025.pdf	16-09-2025
Samenvatting 000 (2)	16-09-2025
TO 00.2 Terrein 11092025.pdf	16-09-2025
TO 10.3 Monumentaal plattegronden 11092025.pdf	16-09-2025
TO 10.4 Monumentaal plattegronden 11092025.pdf	16-09-2025
TO 30 Monumentale kozijnen 11092025.pdf	16-09-2025
TO 30 Restauratieplan 11092025.pdf	16-09-2025
TO 40.2 Monumentaal gevels 11092025.pdf	16-09-2025
Bijlage 7 Vormvrije m.e.r.-notitie.pdf	17-04-2025
Samenvatting 000 (2026021200892)	17-04-2025
23055-S1 fundering en begane grond dd 21-08-24 .pdf	03-09-2024
23055-S2 1e verdiepingsvloer en dakvloer dd 21-08-24 .pdf	03-09-2024
23055-S3 Doorsneden + Details dd 21-08-24 .pdf	03-09-2024
23055 - berekening deel 1a_aanvulling d.d. 21-08-2024.pdf	03-09-2024
BBS.280723-02.pdf	03-09-2024
Brand.280723-versie 2.0.pdf	03-09-2024
Samenvatting	03-09-2024
TO 00.1 Situatie 22082024.pdf	03-09-2024
TO 10.2 Plattegronden 22082024.pdf	03-09-2024
TO 20.1 Doorsneden 22082024.pdf	03-09-2024
TO 20.2 Doorsneden 22082024.pdf	03-09-2024
TO 20.3 Doorsneden 22082024.pdf	03-09-2024
TO 20.4 Doorsneden 22082024.pdf	03-09-2024
TO 30 Details 22082024.pdf	03-09-2024
TO 50 Impressies 22082024.pdf	03-09-2024
8325339_1703969418858_DeHogeWeg1-3-Maarheeze-waterparagraaf.pdf	30-12-2023
8325339_1703969447832_BT_00.1_Situatie_22122023.pdf	30-12-2023
8325339_1703969556955_BT_00.2_Terrein_22122023.pdf	30-12-2023
8325339_1703969717501_BT_10.1_Plattegronden_22122023.pdf	30-12-2023
8325339_1703969840748_BT_10.2_Plattegronden_22122023.pdf	30-12-2023
8325339_1703969880434_BT_20.1_Door sneden_22122023.pdf	30-12-2023
8325339_1703969915674_BT_20.2_Door sneden_22122023.pdf	30-12-2023
8325339_1703969958739_BT_40_Gevels_22122023.pdf	30-12-2023
8325339_1703969996194_SL_10.1_Slooptekening_22122023.pdf	30-12-2023
8325339_1703971024434_EP-WO.280723-01.pdf	30-12-2023
8325339_1703971121936_23055_-Berekening_deel_1_d.d._15-12-2023.pdf	30-12-2023
8325339_1703971817036_publiceerbareaanvraag.pdf	30-12-2023

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.7 van de Wabo. De aanvraag is voor de activiteit “Het (ver)bouwen van een bouwwerk” getoetst aan artikel 2.10 van de Wabo. De aanvraag is voor de activiteit “Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan” getoetst aan artikel 2.12 van de Wabo. De aanvraag is voor de activiteit het wijzigen en slopen van een rijksmonument getoetst aan artikel 2.15 van de Wabo

Ook is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor).

Ter inzage legging

Van 10 april 2026 tot en met 22 mei 2026 heeft een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Advies, aanwijzing minister

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede artikel 6.4 van het Besluit omgevingsrecht, hebben wij de aanvraag ter advies gezonden aan: Onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap.

Naar aanleiding hiervan hebben wij het volgende advies ontvangen:

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

- De plafonds van de onderwijzerswoning niet te verwijderen en te vervangen door nieuwe plafonds, maar de plafonds van een brandwerende afwerking te voorzien om te voldoen aan de brandwerende eisen.
- Daar waar het nodig is, de binnenluiken te vervangen door nieuwe binnenluiken conform de detaillering van de originele luiken.

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

Het plan betreft de herbestemming van een voormalige school met onderwijzerswoning (later klooster) naar wonen. Hierbij wordt een deel van het pand gesloopt en vervangen door nieuwbouw, namelijk de aanbouwen ten zuiden van de voormalige onderwijzerswoning. Tevens wordt het terrein heringericht met parkeerplaatsen en een gemeenschappelijke tuin ten behoeve van de nieuwe woningen.

Motivering

Op het plan is eerder geadviseerd (d.d. 3 april 2023 en 17 juli 2025). Deze adviezen heb ik bij de beoordeling van het plan betrokken (referenties 1369670 en 717312). Bij de huidige aanvraag wordt een uitgebreid restauratieplan ingediend zoals in het vorige advies gevraagd. Mijn waardering gaat uit naar de zorgvuldige aanpak waarbij per onderdeel aangegeven wordt welke ingreep wordt doorgevoerd.

Vloeren

In het vorige advies is gevraagd om inzichtelijk te maken hoe met de monumentale vloeren in de onderwijzerswoning en de klaslokalen van het schoolgebouw wordt omgegaan bij de herbestemming. De vloer op de begane grond wordt geheel verwijderd en vervangen door een nieuwe vloer. Zoals in het advies van 3 april 2023 is deze ingreep te aanvaarden. Voor de overige vloeren geldt dat de bestaande vloerdelen zoveel mogelijk behouden blijven en worden voorzien van een nieuwe afdek vloer. Ik adviseer positief op deze maatregel. Ik stel verder voor om de adviserende partijen op de hoogte te stellen mocht er tijdens de uitvoering een oorspronkelijke vloer zichtbaar worden. Zo kan de omgang hiermee verder worden afgestemd met de bouwkundige adviseur van de RCE.

Plafonds

Ook heb ik in het vorige advies gevraagd naar een onderbouwing van de verwijdering van de plafonds in de onderwijzerswoning. In het restauratieplan wordt aangegeven – vermoedelijk op basis van het rapport van de monumentenwacht van 2021 (p. 28) – dat het gaat om troggewelven op wilgentenen. Volgens het bouwhistorisch onderzoek gaat het om rachelwerk waartegen een laag riet is bevestigd. Daartegen is een raaplaag van grove kalk gesmeerd, die is afgewerkt met stucwerk. Dit was tot in de twintigste eeuw een gebruikelijke plafondafwerking (p. 35). Volgens het restauratieplan vertonen de plafonds sporen van lekkages. Tevens moet, gezien de nieuwe functie, straks voldaan worden aan een brandscheiding van 30 minuten. Volgens het restauratieplan is dit niet haalbaar met de bestaande plafonds. Het plan is om de

bestaande afwerking te verwijderen en door een nieuwe afwerking te vervangen met de originele uitstraling. De plafonds beschikken echter over hoge monumentale waarde en verkeren volgens het rapport van de monumentenwacht bovendien in goede staat. Ik adviseer daarom negatief op deze ingreep aangezien de monumentaliteit niet alleen in het beeld maar ook in de authenticiteit van het materiaal ligt. Ik stel voor om als voorschrift op de vergunning op te nemen om de betreffende plafonds te bewerken met een afwerklaag die voldoet aan de eisen van een brandscheiding van 30 minuten (voorschrift 1). Door deze afwerklaag zijn de originele plafonds weliswaar niet meer zichtbaar maar blijven zij wel behouden voor de toekomst.

Binnenluiken

Ook is er in het vorige advies gevraagd naar de omgang met de monumentale binnenluiken. Deze ingreep wordt in het restauratieplan eveneens nader toegelicht. Het plan ziet voor om de luiken waar nodig, te herstellen of te vervangen door nieuwe luiken in dezelfde stijl. Ik adviseer om bij het vervangen van de luiken dezelfde detaillering van de originele luiken toe te passen. Ik stel voor om dit op te nemen als voorschrift (voorschrift 2). Mocht er voor welke reden dan ook afgeweken worden van de originele detaillering stel ik voor om de nieuwe detaillering in dezelfde stijl ter beoordeling voor te leggen aan de adviserende partijen om een zo harmonieus beeld mogelijk te behouden.

Beroepsclausule

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. Het beroepsschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de rechtbank Oost-Brabant, sector Bestuursrechtspraak, Postbus 90125, 5200 MA 's Hertogenbosch. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de rechtbank Oost-Brabant, t.a.v. de Voorzieningenrechter, Postbus 90125, 5200 MA 's Hertogenbosch. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Meer informatie over bezwaar en beroep kunt u vinden in de brochure "Rechtsmiddelen (bezwaar en beroep) tegen beslissing overheid" op onze website www.cranendonck.nl onder het product Omgevingsvergunning.

Voorschriften en overwegingen

Voor iedere activiteit die onderdeel uitmaakt van deze vergunning zijn voorschriften opgesteld.

Aan het **verlenen** van de vergunning liggen per activiteit overwegingen ten grondslag. De **voorschriften en overwegingen** maken onlosmakelijk deel uit van deze vergunning.

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders van Cranendonck,


Gemeente Cranendonck

Dit besluit is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.

ACTIVITEIT “HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK”

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo, niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

VOORSCHRIFTEN

Aan deze vergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

Algemeen

1. Mochten er tijdens de grondwerkzaamheden archeologische vondsten en structuren worden aangetroffen dan dient men dit, op grond van art. 5.10 van de Erfgoedwet, zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de gemeente Cranendonck te melden.
2. Alle artikelen uit het Bouwbesluit 2012, die van toepassing zijn op het gebouw met omgeving, zijn volledig en onverkort van toepassing.
3. De verleende bouwvergunning met tekeningen en bijlagen zijn op grond van artikel 1.23 van het Bouwbesluit 2012, aanwezig op de bouwlocatie. Als een met het toezicht op de naleving van wettelijke bepalingen belaste ambtenaar daar om vraagt worden deze stukken onmiddellijk ter inzage gegeven.
4. Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de activiteit bouw wordt begonnen, kan het bevoegd gezag, op grond van artikel 2.33 Wabo, de vergunning intrekken.
5. Indien de bouwactiviteiten langer dan 26 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag, op grond van artikel 2.33 Wabo, de omgevingsvergunning intrekken.
6. Het uitzetten van bebouwingsgrenzen voor het gebouw dient u zelf uit te voeren. Het uitzetten dient overeenkomstig de maatvoering op de bij de omgevingsvergunning behorende situatie(tekening), te worden uitgevoerd.
7. Het uitzetten van het peil dient u zelf uit te voeren. Voor het peil houdt u het volgende aan: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

Meldingsplicht

8. Een aantal zaken dient u minimaal drie dagen voordat u daar mee begint bij ons te melden zodat wij, als wij dat nodig vinden, kunnen komen controleren.
Dat zijn:
 - * Bij het begin van de bouwactiviteiten.
 - * Voordat grond- en funderingswerken worden uitgevoerd.
 - * Voordat een beton-, staal- of houtconstructie wordt gerealiseerd of gewijzigd.
 - * Als de bouw klaar is.U kunt dit melden via onze website.
9. Met betrekking tot het toepassen van bronnering wijzen wij u op het bepaalde in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012. Conform dat artikel mag bij het graven of bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijk ontgravingen ten behoeve van bouw, niet op een zodanige wijze water aan de bodem mag worden onttrokken, dat een verlaging van de grondwaterstand in de omgeving plaatsvindt, waardoor funderingen van naburige bouwwerken kunnen worden aangetast op een wijze die de veiligheid van die bouwwerken schaadt. Tenminste drie weken voor aanvang van de bouw levert u ter goedkeuring een bronneringsplan aan met de te treffen voorzieningen en de eventuele toestemming van het waterschap (in tweevoud), bij de toezichthouder.

tevens maken we u erop attent dat het lozen van bronneringswater moet voldoen aan een bepaalde voorkeursvolgorde:

- Retourbemaling, grondwater wordt elders teruggepompt de grond in.
- Lozen op oppervlaktewater, hiervoor heeft u toestemming nodig van de beheerder van het oppervlaktewater. Dit kan Waterschap De Dommel, gemeente Cranendonck of derden betreffen.

- Lozen in de riolering, kan uitsluitend met toestemming van de gemeente Cranendonck als beheerder, waarbij u ook wordt aangeslagen op basis van de legesverordening van de Gemeente Cranendonck voor de geloosde hoeveelheden.
10. Met de bronnering mag niet worden begonnen voordat het plan is goedgekeurd door de gemeente.

Riolering

11. Aansluiting op gemeentelijke riolering. De kleur van de rioleringsbuizen zijn in gemeente Cranendonck voor de hemelwater afvoer groen en voor vuilwater afvoer bruin. Op grond van artikel 6.18 van het Bouwbesluit 2012 moet de binnenwerkse middellijn van de afvoer minimaal 125 mm zijn. Voor een aansluiting op het gemeentelijk riool (bij nieuwbouw) vult u het formulier "riool aansluiting aanvragen", te vinden op de website van de gemeente Cranendonck, minimaal 3 weken voor de gewenste aansluiting in.

Constructie

12. Op grond van artikel 2.7 Moet u uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden de volgende bescheiden bij uw toezichthouder worden ingediend:
- de statische berekeningen en tekeningen van de breedplaatvloeren.
 - de gemaatvoerde vorm- en wapeningstekeningen van de in het werk te storten betonnen kelderconstructie.
13. Met de betreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen, voordat de tekeningen en berekeningen door de gemeente zijn goedgekeurd.

Bouwbesluit

14. Op grond van artikel 2.3 en 2.4 van het Bouwbesluit dienen in het kader van doorvalbeveiliging voldoende maatregelen te worden getroffen ter plaatse van de glazen gevels van het nieuw trappenhuis/lift (verkeersruimte 1.01).
15. De vrije doorgang via de poort naar de achterliggende appartementen dient minimaal 3,50 meter te bedraagt.
16. Op het terrein achter de poort nabij de ingangen van de trappenhuisen dient een opstelplaats voor de brandweer aanwezig te zijn die voldoet aan de volgende criteria:
1. Minimale breedte van 4,50 meter;
 2. Een minimale lengte van 10 meter;
 3. Een vrije doorgangshoogte van 4,20 meter;
 4. Bestand tegen maatgevend gewicht van minimaal 15 ton;
17. De poort moet automatisch en / of handmatig geopend kunnen worden bij een calamiteit (niet via een sleutelbuisvoorziening).

OVERWEGINGEN

Aan het verlenen van de omgevingsvergunning liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Bestemmingsplan

De activiteit ligt in het geldende bestemmingsplan "Kom Maarheeze" en op gronden met de enkelbestemming "Maatschappelijk" en de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3". Een gedeelte van het perceel heeft een bouwvlak met de functieaanduiding "specifieke vorm van waarde – rijksmonument" en de maatvoering "maximum bouwhoogte: 8 m maximum goothoogte: 3 m" en "maximum bebouwingspercentage terrein: 70%".

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor: maatschappelijke voorzieningen en zorgwonen. Daarnaast moet sprake zijn van het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundig beeld van het rijksmonument. Bij de maatschappelijke voorzieningen mogen bijbehorende erven en terreinen, verkeer- en parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen worden gerealiseerd.

De aanvraag ziet op het realiseren van zorgwoningen met bijbehorende voorzieningen. Daarnaast is het behoud van het rijksmonument verzekerd.

Hierdoor voldoet de aanvraag aan de bestemmingsomschrijving.

Interne verbouwing

Het rijksmonument wordt intern verbouwd. In het bestemmingsplan zijn geen specifieke bouw regels opgenomen voor een interne verbouwing. Wel dient aan de algemene regels voor hoofdgebouwen te worden voldaan. Vastgesteld is dat hieraan wordt voldaan omdat:

- De positie van het hoofdgebouw wijzigt niet. Het gebouw staat binnen het bouwvlak.
- Het bebouwingspercentage wijzigt niet door de verbouwing. Het bebouwingspercentage is minder dan 70%.
- De goot- en bouwhoogte wijzigen niet.

Verbouwing buitenzijde

Het rijksmonument wordt gedeeltelijk aan de buitenzijde gewijzigd. In het bestemmingsplan zijn geen specifieke bouw regels opgenomen voor een verbouwing aan de buitenzijde. Wel dient aan de algemene regels voor hoofdgebouwen te worden voldaan. Vastgesteld is dat hieraan wordt voldaan omdat:

- De positie van het hoofdgebouw wijzigt niet. Het gebouw staat binnen het bouwvlak.
- Het bebouwingspercentage wijzigt niet door de verbouwing. Het bebouwingspercentage is minder dan 70%.
- De goot- en bouwhoogte wijzigen niet.

Wijzigen monument

De interne verbouwing en de verbouwing aan de buitenzijde heeft eveneens invloed op het rijksmonument. Vanwege de functieaanduiding “Specifieke vorm van waarde – monument rijks” is in het bestemmingsplan bepaald dat de gronden bestemd zijn voor: “het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundig beeld”. Gezien het advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan deze regel uit het bestemmingsplan. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft aangeven:

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

- De plafonds van de onderwijzerswoning niet te verwijderen en te vervangen door nieuwe plafonds, maar de plafonds van een brandwerende afwerking te voorzien om te voldoen aan de brandwerende eisen.
- Daar waar het nodig is, de binnenluiken te vervangen door nieuwe binnenluiken conform de detaillering van de originele luiken.

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

Het plan betreft de herbestemming van een voormalige school met onderwijzerswoning (later klooster) naar wonen. Hierbij wordt een deel van het pand gesloopt en vervangen door nieuwbouw, namelijk de aanbouwen ten zuiden van de voormalige onderwijzerswoning. Tevens wordt het terrein heringericht met parkeerplaatsen en een gemeenschappelijke tuin ten behoeve van de nieuwe woningen.

Motivering

Op het plan is eerder geadviseerd (d.d. 3 april 2023 en 17 juli 2025). Deze adviezen heb ik bij de beoordeling van het plan betrokken (referenties 1369670 en 717312). Bij de huidige aanvraag wordt een uitgebreid restauratieplan ingediend zoals in het vorige advies gevraagd. Mijn waardering gaat uit naar de zorgvuldige aanpak waarbij per onderdeel aangegeven wordt welke ingreep wordt doorgevoerd.

Vloeren

In het vorige advies is gevraagd om inzichtelijk te maken hoe met de monumentale vloeren in de onderwijzerswoning en de klaslokalen van het schoolgebouw wordt omgegaan bij de herbestemming. De vloer op de begane grond wordt geheel verwijderd en vervangen door een nieuwe vloer. Zoals in het advies van 3 april 2023 is deze ingreep te aanvaarden. Voor de overige vloeren geldt dat de bestaande vloerdelen zoveel mogelijk behouden blijven en worden voorzien van een nieuwe afdek vloer. Ik adviseer positief op deze maatregel. Ik stel verder voor om de adviserende partijen op de hoogte te stellen mocht er tijdens de uitvoering een oorspronkelijke vloer zichtbaar worden. Zo kan de omgang hiermee verder worden afgestemd met de bouwkundige adviseur van de RCE.

Plafonds

Ook heb ik in het vorige advies gevraagd naar een onderbouwing van de verwijdering van de plafonds in de onderwijzerswoning. In het restauratieplan wordt aangegeven – vermoedelijk op basis van het rapport van de monumentenwacht van 2021 (p. 28) – dat het gaat om troggewelven op wilgentenen. Volgens het bouwhistorisch onderzoek gaat het om rachelwerk waartegen een laag riet is bevestigd. Daartegen is een raaplaag van grove kalk gesmeerd, die is afgewerkt met stucwerk. Dit was tot in de twintigste eeuw een gebruikelijke plafondafwerking (p. 35). Volgens het restauratieplan vertonen de plafonds sporen van lekkages. Tevens moet, gezien de nieuwe functie, straks voldaan worden aan een brandscheiding van 30 minuten. Volgens het restauratieplan is dit niet haalbaar met de bestaande plafonds. Het plan is om de bestaande afwerking te verwijderen en door een nieuwe afwerking te vervangen met de originele uitstraling. De plafonds beschikken echter over hoge monumentale waarde en verkeren volgens het rapport van de monumentenwacht bovendien in goede staat. Ik adviseer daarom negatief op deze ingreep aangezien de monumentaliteit niet alleen in het beeld maar ook in de authenticiteit van het materiaal ligt. Ik stel voor om als voorschrift op de vergunning op te nemen om de betreffende plafonds te bewerken met een afwerklaag die voldoet aan de eisen van een brandscheiding van 30 minuten (voorschrift 1). Door deze afwerklaag zijn de originele plafonds weliswaar niet meer zichtbaar maar blijven zij wel behouden voor de toekomst.

Binnenluiken

Ook is er in het vorige advies gevraagd naar de omgang met de monumentale binnenluiken. Deze ingreep wordt in het restauratieplan eveneens nader toegelicht. Het plan ziet voor om de luiken waar nodig, te herstellen of te vervangen door nieuwe luiken in dezelfde stijl. Ik adviseer om bij het vervangen van de luiken dezelfde detaillering van de originele luiken toe te passen. Ik stel voor om dit op te nemen als voorschrift (voorschrift 2). Mocht er voor welke reden dan ook afgeweken worden van de originele detaillering stel ik voor om de nieuwe detaillering in dezelfde stijl ter beoordeling voor te leggen aan de adviserende partijen om een zo harmonieus beeld mogelijk te behouden.

Gezien het positieve advies kan worden geconcludeerd dat het belang van de monumentenzorg zich niet tegen het bouwplan verzet.

Realiseren uitbreiding

De uitbreiding voldoet niet aan de regels voor hoofdgebouwen omdat buiten het bouwvlak wordt gebouwd.

De uitbreiding voldoet niet aan de regels voor bijbehorende bouwwerken omdat:

- De maximaal toegestane oppervlakte van de bebouwing wordt overschreden.
- De goothoogte wordt overschreden
- De bouwhoogte wordt overschreden

Hierdoor voldoet de uitbreiding niet aan de regels van het bestemmingsplan.

Archeologie

Op grond van de regels van het bestemmingsplan mogen enkel bouwwerken worden opgericht met een oppervlakte van minder dan 250 m². De uitbreiding krijgt een oppervlakte van meer dan 250 m². Hierdoor wordt niet voldaan aan de regels van het bestemmingsplan op het gebied van archeologie.

Conclusie:

Er wordt niet voldaan aan de regels van het bestemmingsplan. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij er medewerking kan worden verleend aan de activiteit “het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.”

Welstand

Het bouwwerk ligt op een locatie waar geen eisen van welstand gelden. Het bouwwerk is gelegen op een locatie waar eisen van welstand gelden omdat sprake is van een rijksmonument.

De commissie heeft aangegeven dat et uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, is in strijd met redelijke eisen van welstand zoals neergelegd in de gemeentelijke welstandnota. De omgevingsvergunning moet, gelet op artikel 2.10, eerste lid, onder d Wabo in beginsel dan ook worden geweigerd.

Ondanks dit negatieve welstandsadvies zijn wij echter van oordeel dat de omgevingsvergunning in afwijking van het negatieve welstandsadvies kan worden verleend omdat:

Momenteel staat het overgrote deel van de panden leeg. Deze verkeren dan ook in een verwaarloosde en onveilige staat. De wens is dan ook om hier een toekomstbestendige ontwikkeling te realiseren, waarbij de (gedeeltelijke) rijksmonumentale panden worden gerestaureerd en weer in gebruik worden genomen. Om dit initiatief mogelijk te maken is een gedeeltelijke sloop, verbouw en nieuwbouw van de locatie noodzakelijk. De niet-monumentale delen worden verwijderd en worden vervangen voor een moderne nieuwbouw, waarin voornamelijk de zorgappartementen worden gerealiseerd. De rijksmonumentale delen blijven gehandhaafd. Om de noodzakelijke stappen voor de renovatie van een rijksmonument zorgvuldig te doorlopen is advies gevraagd aan diverse partijen. Het doel van de gemeente was dit traject zo zorgvuldig mogelijk te doorlopen. De gemeente en initiatiefnemer zijn meermaals op locatie geweest om de plannen te bespreken met diverse overlegpartners. Hierbij is een advies / reactie gevraagd aan de volgende partijen:

- Heemkundekring Baronie van Cranendonck
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
- Gecombineerde A2 Welstand- Erfgoedcommissie
- Gemeentelijk stedenbouwkundige
- Direct aanwonenden

De reacties en adviezen van bovengenoemde partijen zijn op hoofdlijnen verenigbaar en zien toe op het respectvol herstellen van het rijksmonument. Alle partijen hebben hier op hoofdlijnen consensus over. De nieuwbouw aan de achterzijde van het rijksmonument levert echter een impasse op ten aanzien van de toe te passen dakconstructie. De Gecombineerde A2 Welstand- Erfgoedcommissie stelt zich op het standpunt dat een kap in nader te bepalen vorm noodzakelijk is in afwijking van voorliggend plan dat uitgaat van 2 volwaardige bouwlagen met een platdak. Naast de input van overlegpartners speelt ook de haalbaarheid van het totale plan voor de initiatiefnemer alsmede de gevoerde omgevingsdialoog een niet te onderschatten rol. Aangezien het standpunt aangaande de toe te passen dakconstructie van de Gecombineerde A2 Welstand- Erfgoedcommissie afwijkt van de adviezen uitgebracht door de overige overlegpartners waarbij met name het positieve advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed op dit gedeelte van het plan een zwaarwegend karakter heeft ziet het college zich genooddaakt om af te wijken van het standpunt van de Gecombineerde A2 Welstand- Erfgoedcommissie. Ingestemd wordt het plan omdat het college van mening is dat het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is niet in strijd met redelijke eisen van welstand zoals neergelegd in de gemeentelijke welstandnota. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Erfgoedwet/monumentenverordening

Voor het bouwplan is geen vergunning ingevolge de erfgoedwet of de gemeentelijke monumentenverordening vereist.

Bouwbesluit 2012

Op grond van de wet dient elk bouwwerk te voldoen aan de voorschriften gesteld bij of krachtens de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012. Voor deze activiteit is door de aanvrager voldoende aannemelijk gemaakt dat hieraan wordt voldaan. Neemt niet weg dat het de verantwoordelijkheid is van de vergunninghouder dat het bouwwerk na gereedkoming hieraan volledig voldoet. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwverordening

De activiteit voldoet aan de bouwverordening. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bodem

In de bodem zijn zintuiglijk geen bijmengingen met bodemvreemde materialen aangetroffen. De bovengrond is licht verontreinigd met cadmium. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. Het grondwater is niet verontreinigd met de stoffen waarop is onderzocht.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn om het bestaand pand te verbouwen tot zorgappartementen met gemeenschappelijke ruimten.

Op basis hiervan is er geen belemmering voor verlening van de omgevingsvergunning.

Toets Wet natuurbescherming

Uit de AERIUS-berekening volgt dat er als gevolg van het initiatief geen (0,00 mol/ha/j) stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden plaats vindt. Hiermee vormt stikstof geen belemmering voor het project.

Aanwijzing Rijk of provincie

Het bouwplan is niet in strijd met een aanwijzing van het Rijk of de Provincie Noord-Brabant.

Exploitatieplan

Het bouwplan is niet in strijd met een exploitatieplan.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader, dat betrekking heeft op de activiteit “Het (ver)bouwen van een bouwwerk”, zijn er **geen** redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

ACTIVITEIT “HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN”

VOORSCHIFTEN

Aan dit onderdeel van de omgevingsvergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

Externe veiligheid

1. Een calamiteitenplan moet worden opgesteld
2. Er dienen voldoende personen aanwezig te zijn ten behoeve van een mogelijke ontruiming
3. Een persoon moet worden aangewezen voor de opvang van hulpdiensten
4. De vluchtroutes dienen obstakelvrij te zijn
5. De vluchtroutes dienen van de risicobron afgericht te worden (van de A2 af)
6. Toekomstige bewoners en begeleiding dienen uitleg te krijgen hoe, waarom en wanneer een ventilatiesysteem uitgeschakeld moet worden.
7. De mechanische ventilatie dient centraal afsluitbaar te worden gemaakt.
8. Bij een incident waar gevaarlijke stoffen vrijkomen (toxische wolk) dient de ventilatie zo snel mogelijk uitgeschakeld te worden.
9. Toekomstige bewoners en begeleiding dienen uitleg te krijgen over het risico van gevaarlijke stoffen en de wijze van handelen bij een incident.

Geluid

10. De oost- en zuidgevel dienen doof te worden uitgevoerd.
11. Door de hoge geluidbelasting en de huidige staat dient het hoofdgebouw voorzien te worden van een adequate gevelgeluidwering om zo te zorgen voor een gezond binnenniveau. Hierbij dient te worden uitgegaan van een karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van minimaal de geluidbelasting minus 38 dB.

Soortenbescherming

12. Het kappen van bomen dient buiten het broedvogelseizoen te worden uitgevoerd.
13. Indien het niet mogelijk is om buiten het broedseizoen te werken, dienen door een ecologische deskundige vastgesteld te zijn dat geen broedende vogels ter plaatse aanwezig zijn.
14. Werkzaamheden zijn niet toegestaan tussen zonsondergang en zonsopkomst.
15. Verstrooiing van kunstmatig licht buiten de projectlocatie en het direct schijnen op groenelementen is niet toegestaan.
16. Voorafgaande aan en bij de start van sloopwerkzaamheden dient een ecooloog, deskundig op het gebied van vleermuizen, aanwezig te zijn. Deze dient te monitoren of er verstoring plaatsvindt van eventueel toch aanwezige soorten.
17. Voorafgaand aan de werkzaamheden dienen alle maatregelen te worden getroffen om nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken.

Parkeren

18. Ten minste 14 parkeerplaatsen dienen te worden aangelegd.

OVERWEGINGEN

Aan het verlenen van de omgevingsvergunning liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo, niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Bestemmingsplan

De activiteit ligt in het geldende bestemmingsplan “Kom Maarheeze” en op gronden met de enkelbestemming “Maatschappelijk” en de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 3”. Een gedeelte van het perceel heeft een bouwvlak met de functieaanduiding “specifieke vorm van waarde – rijksmonument” en de maatvoering “maximum bouwhoogte: 8 m maximum goothoogte: 3 m” en “maximum bebouwingspercentage terrein: 70%”.

De activiteit voldoet niet aan de bouwregels van het geldende bestemmingsplan.

Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij een AMvB, zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° Wabo, afwijking van het bestemmingsplan voor de activiteit mogelijk maakt.

Wij hebben de gevraagde activiteit hieraan getoetst. Hieronder is de afwijking uiteengezet.

Artikel bestemmingsplan

13.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- c. voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak geldt het maximale bebouwingspercentage zoals aangegeven in 13.2.1 onder b;
- d. de totale oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak mag per hoofgebouw niet meer bedragen dan:
 - 2. 100 m²: bij een perceelsgrootte vanaf 500 m²;
 - 3. met dien verstande dat het bebouwingspercentage van de gronden gelegen achter het bouwvlak, maximaal 50% mag bedragen.
- e. de goothoogte bedraagt maximaal 3,25 meter;
- f. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5,00 meter;

Artikel afwijking van het bestemmingsplan

Artikel 4 lid 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht

Motivatie afwijking

De aanvraag ziet op het verbouwen en uitbreiden van het pand op de Hoge Weg 1-3 waarbij het pand gebruikt gaat worden ten behoeve van zorgwoningen en facilitaire ruimtes. De uitbreiding voldoet niet aan de regels voor bijbehorende bouwwerken omdat de oppervlakte te groot wordt en de maximale bouw- en goothoogte wordt overschreden.

Het is mogelijk om ontheffing te verlenen van het bestemmingsplan. De aanvraag is getoetst aan artikel 4 lid 1 van bijlage II van het Bor en de beleidsregels “planologische afwijkingmogelijkheden 2019” van de gemeente Cranendonck.

In artikel 4 van bijlage II van het Bor is bepaald in welke gevallen kan worden afgeweken van de regels van het bestemmingsplan.

Voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a onder 2 van de Wabo van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

- 1. en bijbehorend bouwwerk of uitbreiding

De aanvraag ziet op het uitbreiden van een bestaand pand om hierin zorgappartementen te maken.

Hierdoor kan ontheffing van het bestemmingsplan worden verleend op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a onder 2 van de Wabo.

In de beleidsregels “planologische afwijkmogelijkheden 2019” van de gemeente Cranendonck (hierna beleidsregels) zijn (onder andere) regels opgenomen voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken binnen de bebouwde kom. In artikel 3.3 is bepaald dat de maximale hoogte van een bijbehorend bouwwerk, welke een uitbreiding is van het hoofdgebouw, een bouwhoogte mag hebben gelijk aan de hoogte van het hoofdgebouw. Daarnaast mag de grond achter de achtergevelrooilijn voor niet meer dan 50% bebouwd worden met vergunningvrije, dan wel vergunningplichtige bijbehorende bouwwerken.

De nieuwbouw wordt lager dan het bestaande hoofdgebouw. De grond gelegen achter de achtergevelrooilijn wordt voor minder dan 50% bebouwd. Vastgesteld is dat aan dit artikel uit de beleidsregels wordt voldaan.

Daarnaast is in de beleidsregel een algemeen toetsingskader opgenomen voor afwijkmogelijkheden als genoemd in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2 Wabo.

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning is een motivatie toegevoegd waarin is toegelicht waarom moet worden afgeweken van het bestemmingsplan en waarin is onderzocht of wordt voldaan aan het algemeen toetsingskader. Deze motivatie maakt integraal onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

Vastgesteld is dat de activiteit niet leidt tot een onevenredige aantasting van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de gebruiks- of bouwmogelijkheden van de aangrenzende percelen of (agrarische) bedrijven;
- e. landschappelijke en/of natuurlijke waarden;
- f. cultuurhistorische waarden;
- g. de milieusituatie;

Omdat:

a. Het perceel mag reeds worden gebruikt ten behoeve van zorgwoningen. De uitbreiding van het pand voldoet echter niet aan de maximale oppervlakte en hoogtes. Hierbij wordt opgemerkt dat de uitbreiding grotendeels achter de bestaande bebouwing wordt opgericht waardoor deze vanaf de straatzijde slechts (zeer) beperkt zichtbaar zal zijn. Ook is de uitbreiding grotendeels 6,345 meter hoog (enkel de lift wordt hoger, namelijk 7,075 meter). De bestaande bebouwing heeft een hoogte van 10 meter. Op grond van het geldende bestemmingsplan is zijn de zorgwoningen op deze locatie planologisch toegestaan. Hoewel sprake is van een strijdigheid met het bestemmingsplan, kan worden opgemerkt dat de ruimtelijke kwaliteit van het gebied door de voorgestelde ontwikkeling wordt versterkt. Het rijksmonument staat nu voor het overgrote deel leeg. Het pand verkeert in een verwaarloosde en onveilige staat. De wens is dan ook om hier een toekomstbestendige ontwikkeling te realiseren, waarbij de (gedeeltelijke) rijksmonumentale panden worden gerestaureerd en weer in gebruik worden genomen. Om de noodzakelijke stappen voor de renovatie van een rijksmonument zorgvuldig te doorlopen is advies gevraagd aan onder andere de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed op voor de buitenzijde positief geadviseerd. Ook stedenbouwkundig en vanuit ruimtelijk oogpunt is de uitbreiding passend. Daarnaast zorgt de verbouwing voor een duidelijke esthetische verbetering. Doordat het pand weer gebruikt wordt is sprake van een kwaliteitsverbetering ten opzichte van de huidige situatie doordat deze een meer verzorgde, samenhangende en representatieve uitstraling biedt. Hierdoor wordt het visuele beeld van het Rijksmonument versterkt.

Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat, ondanks de strijdige situatie met het bestemmingsplan de ontwikkeling bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het straatbeeld.

b. de zichtbaarheid op de weg wordt niet aangetast. De Hoge Weg heeft voldoende capaciteit om het aantal verkeersbewegingen te kunnen verwerken. Het beoogde voornemen zorgt niet voor knelpunten en belemmeringen in de omgeving. De benodigde parkeergelegenheden worden gerealiseerd op eigen terrein. De aansluiting van het terrein op de openbare weg verandert niet. Hierdoor is er geen sprake van een onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid.

c. Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn de zorgwoningen op deze locatie planologisch toegestaan. Hoewel sprake is van een strijdigheid met het bestemmingsplan, kan worden opgemerkt dat de sociale veiligheid in het gebied door de voorgestelde ontwikkeling wordt versterkt. Het pand staat nu voor het overgrote deel leeg. Het pand verkeert in een verwaarloosde en onveilige staat. Door op deze locatie zorgappartementen te realiseren ontstaat er weer toezicht op de locatie. De afwijking heeft daarom positieve gevolgen voor de sociale veiligheid in en rondom het plangebied. De situering van de uitbreiding en de hogere bouw- en goothoogte leidt niet tot een afname van overzichtelijkheid, sociale controle of zichtlijnen. Evenmin heeft de uitbreiding van de aanwezige parkeervoorzieningen een nadelig effect op de sociale veiligheid; de parkeerplaatsen blijven goed zichtbaar en toegankelijk, en er ontstaat geen situatie waarin onoverzichtelijke of afgeschermd plekken ontstaan die risico's met zich mee zouden kunnen brengen. De realisatie van zorgappartementen vergroot de aanwezigheid van bezoekersstromen en daarmee de sociale controle op deze locatie. Hierdoor wordt de levendigheid en transparantie op het terrein versterkt. Daarnaast zorgt de groenaanleg dat de zichtlijnen richting het terrein open blijven. Dit voorkomt dat er visueel afgesloten of moeilijk waarneembare ruimtes ontstaan. De transparante inrichting draagt daarmee bij aan een verhoogd gevoel van veiligheid voor zowel bezoekers als omwonenden. Geconcludeerd kan worden dat de afwijking geen negatieve impact heeft op de sociale veiligheid en dat de voorgenomen maatregelen juist leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en sociale veiligheid in het gebied.

d. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een beperking van de bestaande gebruiksmogelijkheden rondom het plangebied. De zorgappartementen zijn reeds toegestaan zodat de aangevraagde vergunning geen nieuwe of intensievere functies introduceert die tot een wijziging van het planologisch regime zouden leiden.

De omgevingsvergunning heeft geen nadelige invloed op de ruimtelijke kwaliteit of de gebruiksmogelijkheden van de directe omgeving. De aard en omvang van het beoogde gebruik blijven in overeenstemming met hetgeen planologisch aanvaardbaar is geacht voor deze locatie. De ruimtelijke en functionele structuur van het gebied wordt door de vergunde ontwikkeling derhalve niet aangetast. Verder blijven de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen volledig behouden. De ontwikkeling veroorzaakt geen beperkingen voor omliggende grondeigenaren of gebruikers, noch leidt zij tot nieuwe planologische belemmeringen zoals beperkingen in bouwhoogten, bouwvolumes, gebruiksintensiteiten of toegangsmogelijkheden. De belangen van derden worden hiermee niet nadelig geraakt. Geconcludeerd kan worden dat het verlenen van de vergunning voor uitbreiding geen aantasting vormt van de omgeving en geen afbreuk doet aan de actuele of toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen percelen.

e. Er zijn geen landschappelijke en/of natuurwaarden op het perceel of in de directe omgeving aanwezig. Hierdoor wordt geconcludeerd dat er geen onevenredige aantasting van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden plaatsvindt;

f. Op de planlocatie is een rijksmonument aanwezig. Hierdoor is het plan beoordeeld door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed namens Onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. Naar aanleiding hiervan hebben wij het volgende advies ontvangen:

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

- De plafonds van de onderwijzerswoning niet te verwijderen en te vervangen door nieuwe plafonds, maar de plafonds van een brandwerende afwerking te voorzien om te voldoen aan de brandwerende eisen.

- Daar waar het nodig is, de binnenluiken te vervangen door nieuwe binnenluiken conform de detaillering van de originele luiken.

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

Het plan betreft de herbestemming van een voormalige school met onderwijzerswoning (later klooster) naar wonen. Hierbij wordt een deel van het pand gesloopt en vervangen door nieuwbouw, namelijk de aanbouwen ten zuiden van de voormalige onderwijzerswoning. Tevens wordt het terrein heringericht met parkeerplaatsen en een gemeenschappelijke tuin ten behoeve van de nieuwe woningen.

Motivering

Op het plan is eerder geadviseerd (d.d. 3 april 2023 en 17 juli 2025). Deze adviezen heb ik bij de beoordeling van het plan betrokken (referenties 1369670 en 717312). Bij de huidige aanvraag wordt een uitgebreid restauratieplan ingediend zoals in het vorige advies gevraagd. Mijn waardering gaat uit naar de zorgvuldige aanpak waarbij per onderdeel aangegeven wordt welke ingreep wordt doorgevoerd.

Vloeren

In het vorige advies is gevraagd om inzichtelijk te maken hoe met de monumentale vloeren in de onderwijzerswoning en de klaslokalen van het schoolgebouw wordt omgegaan bij de herbestemming. De vloer op de begane grond wordt geheel verwijderd en vervangen door een nieuwe vloer. Zoals in het advies van 3 april 2023 is deze ingreep te aanvaarden. Voor de overige vloeren geldt dat de bestaande vloerdelen zoveel mogelijk behouden blijven en worden voorzien van een nieuwe afdekvloer. Ik adviseer positief op deze maatregel. Ik stel verder voor om de adviserende partijen op de hoogte te stellen mocht er tijdens de uitvoering een oorspronkelijke vloer zichtbaar worden. Zo kan de omgang hiermee verder worden afgestemd met de bouwkundige adviseur van de RCE.

Plafonds

Ook heb ik in het vorige advies gevraagd naar een onderbouwing van de verwijdering van de plafonds in de onderwijzerswoning. In het restauratieplan wordt aangegeven – vermoedelijk op basis van het rapport van de monumentenwacht van 2021 (p. 28) – dat het gaat om troggewelven op wilgentenen. Volgens het bouwhistorisch onderzoek gaat het om rachelwerk waartegen een laag riet is bevestigd. Daartegen is een raaplaag van grove kalk gesmeerd, die is afgewerkt met stucwerk. Dit was tot in de twintigste eeuw een gebruikelijke plafondafwerking (p. 35). Volgens het restauratieplan vertonen de plafonds sporen van lekkages. Tevens moet, gezien de nieuwe functie, straks voldaan worden aan een brandscheiding van 30 minuten. Volgens het restauratieplan is dit niet haalbaar met de bestaande plafonds. Het plan is om de bestaande afwerking te verwijderen en door een nieuwe afwerking te vervangen met de originele uitstraling. De plafonds beschikken echter over hoge monumentale waarde en verkeren volgens het rapport van de monumentenwacht bovendien in goede staat. Ik adviseer daarom negatief op deze ingreep aangezien de monumentaliteit niet alleen in het beeld maar ook in de authenticiteit van het materiaal ligt. Ik stel voor om als voorschrift op de vergunning op te nemen om de betreffende plafonds te bewerken met een afwerklaag die voldoet aan de eisen van een brandscheiding van 30 minuten (voorschrift 1). Door deze afwerklaag zijn de originele plafonds weliswaar niet meer zichtbaar maar blijven zij wel behouden voor de toekomst.

Binnenluiken

Ook is er in het vorige advies gevraagd naar de omgang met de monumentale binnenluiken. Deze ingreep wordt in het restauratieplan eveneens nader toegelicht. Het plan ziet voor om de luiken waar nodig, te herstellen of te vervangen door nieuwe luiken in dezelfde stijl. Ik adviseer om bij het vervangen van de luiken dezelfde detaillering van de originele luiken toe te passen. Ik stel voor om dit op te nemen als voorschrift (voorschrift 2). Mocht er voor welke reden dan ook afgeweken worden van de originele detaillering stel ik voor om de nieuwe detaillering in dezelfde stijl ter beoordeling voor te leggen aan de adviserende partijen om een zo harmonieus beeld mogelijk te behouden.

Hierdoor wordt geconcludeerd dat er geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden plaatsvindt;

g. de milieusituatie wordt niet onevenredig aangetast omdat de aanvraag enkel ziet op het bouwen van een uitbreiding waarbij de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en de maximale bouw- en goothoogte worden overschreden.

Luchtkwaliteit:

Dit aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Geluid

De uitgangspunten van het rapport en de wijze waarop de geluidbelasting is berekend zijn akkoord. De zorgappartementen kunnen gerealiseerd worden, op voorwaarde dat de oost- en zuidgevel doof worden uitgevoerd. Dit is geborgd in de voorschriften van de vergunning.

Wegens de hoge geluidbelasting en de huidige staat van het hoofdgebouw, wordt geadviseerd om middels een adequate gevelgeluidwering te zorgen voor een gezond binnenniveau. Hierbij wordt geadviseerd uit te gaan van een karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van minimaal de geluidbelasting minus 38 dB. Dit is geborgd in de voorschriften van de vergunning. Op het gedeelte dat wordt toegevoegd en dat buiten het huidige bouwvlak valt, is er door het toepassen van dove gevels geen sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde procedure doorlopen hoeft te worden.

Gebiedsbescherming Natura 2000

Het stikstofdepositieonderzoek is beoordeeld en is voldoende bevonden. Significante negatieve effecten (stikstofdepositie > 0,00 mol/ha/jaar) ter plaatse van de omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van het beoogde project kunnen worden uitgesloten.

Voor de overige 19 storingsfactoren met een mogelijk effect op Natura 2000-gebied kunnen veroorzaken, kan worden gesteld dat negatieve effecten op voorhand niet zijn te verwachten. Dit aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Natuur Netwerk Brabant

Het dichtstbijzijnde gebied behorende tot Natuurnetwerk Brabant ligt op 419 meter. Voor de storingsfactoren die effect op NNB gebied kunnen veroorzaken, kan worden gesteld, dat negatieve effecten op voorhand niet zijn te verwachten. Dit aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Soortenbescherming

De aangepaste quickscan voldoet aan de onderzoeksplicht. Er kan worden ingestemd met de conclusie dat de sloop- en verbouwingswerkzaamheden op de locatie geen negatieve consequenties hebben voor beschermde soorten en dat de noodzaak van een natuurvergunning wordt uitgesloten. Dit aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Bescherming houtopstanden

Er zijn bomen in het plangebied die worden gekapt. Geadviseerd wordt om de bomen te kappen buiten het broedseizoen in verband met de zorgplicht. Hiervoor is een aparte omgevingsvergunning aangevraagd welke verleend is. De overige werkzaamheden voor het verwijderen van de tuin moeten uitgevoerd worden in april/mei i.v.m. mogelijk aanwezige amfibieën. Echter omdat deze activiteiten zien op sloop en hiervoor geen vergunning is aangevraagd worden er geen voorwaarden aan deze vergunning verbonden. Wel dient hier in de uitvoering rekening mee gehouden te worden.

Bedrijven en milieuzonering

Dit aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Externe veiligheid

Volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen zijn zorgwoningen kwetsbare objecten. Voor kwetsbare objecten geldt voor de plaatsgebonden risicocontour (10^{-6} /jaar) geen grenswaarden. Bij het plaatsen van nieuwe kwetsbare objecten binnen een invloedsgebied geldt een verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Daarbij dient ten minste te worden ingegaan op de hoogte van het groepsrisico, de bestrijdbaarheid, bereikbaarheid en zelfredzaamheid. Het groepsrisico is voldoende in zicht gebracht en zijn verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing en de nadere stukken. De verblijfsruimtes worden niet gesitueerd aan de zijde van de A2. De adviezen van de Veiligheidsregio is opgenomen in de vergunningvoorschriften. Dit aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Luchtkwaliteit

Dit aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Bodemkwaliteit

Het onderzoek is uitgevoerd op de kadastrale percelen gemeente Maarheeze, sectie E, perceelnummers 879 en heeft een oppervlak van 3.402 m². Op basis van het vooronderzoek is de onderzoeksstrategie 'onverdacht' aangehouden. In de bodem zijn zintuiglijk geen bijmengingen met bodemvreemde materialen aangetroffen. De bovengrond is licht verontreinigd met cadmium. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. Het grondwater is niet verontreinigd met de stoffen waarop is onderzocht.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn om het bestaand pand te verbouwen tot zorgappartementen met gemeenschappelijke ruimten. Op basis van het verkennend bodemonderzoek kan met betrekking tot de bodem ingestemd worden met het afwijken bestemmingsplan De Hoge Weg 1-3a te Maarheeze. Dit aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Geur

Dit aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Gezondheid

Een overeenkomst is gesloten tussen initiatiefnemer en de eigenaren van de aangrenzende gronden. In deze overeenkomst is bevestigd dat de gronden die in het bestemmingsplan zijn aangeduid als 'Agrarisch' en die zijn gelegen binnen een straal van 50 meter van het plangebied, momenteel niet worden gebruikt voor activiteiten waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast en dat deze gronden ook in de toekomst niet voor dergelijke activiteiten zullen worden gebruikt. Notarieel is vastgelegd dat op het perceel geen gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Hierdoor is een gebruik met gewasbeschermingsmiddelen binnen 50 meter van het plangebied niet mogelijk en zijn er geen gezondheidsrisico's. Dit aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Archeologie

Dit aspect vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Milieueffectrapportage

Dit aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Parkeren

Voor wat betreft de parkeerbehoefte dienen de parkeernormen in de CROW-publicatie 317 (kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, oktober 2012) in acht te worden genomen. De gemeente Cranendonck hanteert de gemiddelde parkeernorm binnen de bandbreedte die door CROW-publicatie 317 worden gesteld (artikel 3.3 van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan 2016 (hierna te noemen: GVVP). Het perceel ligt in een "weinig stedelijk" gebied in de "rest bebouwde kom".

Voor dit project gaat het om 22 appartementen waarvoor voorzien moet worden in voldoende parkeerplaatsen. Bij het bepalen van de parkeernorm hanteert de gemeente de volgende uitgangspunten:

De minimale norm hiervoor is 0,5 en de maximum norm is 0,7. Zoals in het GVVP vastgelegd hanteert de gemeente de gemiddelde norm. Die is voor deze ontwikkeling dus 0,6 parkeerplaatsen per kamer. Voorzien wordt in 22 kamers waardoor 14 parkeerplaatsen aangelegd moeten worden.

Aan deze vergunning is het voorschrift verbonden dat op eigen terrein 14 parkeerplaatsen aangelegd moeten worden. Hierdoor wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Sprake van een goede ruimtelijke ordening

Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn de zorgwoningen op deze locatie planologisch toegestaan. Hoewel sprake is van een strijdigheid met het bestemmingsplan, kan worden opgemerkt dat door het toestaan van dit initiatief het gebied door de voorgestelde ontwikkeling wordt versterkt. Het pand staat nu voor het overgrote deel leeg. Het pand verkeert in een verwaarloosde en onveilige staat. Door op deze locatie zorgappartementen te realiseren ontstaat er weer toezicht op de locatie. De situering van de uitbreiding en de hogere bouw- en goothoogte leidt niet tot een afname van overzichtelijkheid, sociale controle of zichtlijnen. De realisatie van zorgappartementen vergroot de aanwezigheid van bezoekersstromen en daarmee controle op deze locatie. Hierdoor wordt de levendigheid en transparantie op het terrein versterkt. Doordat het rijksmonument weer een functie krijgt zijn er ook de middelen om het pand te onderhouden en te verbeteren. Dit komt de uitstraling van het rijksmonument ten goede.

Voorafgaand aan de vergunningaanvraag is het plan uitgebreid besproken met

- Heemkundekring Baronie van Cranendonck
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
- Gecombineerde A2 Welstand- Erfgoedcommissie
- Gemeentelijk stedenbouwkundige
- Direct aanwonende

Het plan is afgestemd op de reacties en adviezen van bovengenoemde partijen. Hierdoor is het mogelijk het rijksmonument op een respectvol manier te herstellen waardoor het rijksmonument ook weer een functie krijgt en goede behouden kan blijven voor de toekomst.

De moderne uitbouw zorgt voor een contrast met de waarde van het Rijksmonument. De nieuwbouw is goed te onderscheiden van het rijksmonument. Wel blijft het rijksmonument beeldbepalend voor het gebied.

In de ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd dat de plannen geen nadelig effect hebben op de ruimtelijke ordening. Vastgesteld is dat de uitbreiding aan het rijksmonument passend is in de omgeving. Onderbouwd is dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Omgevingsdialoog

Vastgesteld is dat er een omgevingsdialoog is gehouden. De omgevingsdialoog is er niet op gericht om toestemming van de buurt te krijgen om bouwwerken te mogen bouwen, maar is erop gericht de omgeving op de hoogte te brengen van de bouwplannen en het feit dat er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Aangenomen kan worden dat de plannen kenbaar zijn gemaakt aan de directe omgeving. De omgevingsdialoog geeft geen aanleiding om geen medewerking te verlenen aan het plan omdat de aanvraag voldoet aan de beleidsregels.

Conclusie

Vanuit ruimtelijke ordening perspectief is het plan passend binnen de omgeving. Hierdoor zijn er geen bezwaren tegen het verlenen van de omgevingsvergunning.

Wij hebben geconstateerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De aanvraag voldoet aan de beleidsregels “planologische afwijkingsmogelijkheden 2019”. Vanuit ruimtelijke ordening zijn er geen bezwaren tegen het bouwplan.

Toegepaste afwijkingsmogelijkheid

Afwijking op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°

De omgevingsvergunning wordt verleend met toepassing van de in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader, dat betrekking heeft op de activiteit “het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan”, zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

ACTIVITEIT: “HANDELINGEN MET GEVOLGEN VOOR BESCHERMDE MONUMENTEN”

INLEIDING

De omgevingsvergunning kan op grond van artikel 2.15 van de Wabo slechts worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet. Bij de beslissing op de aanvraag houdt het bevoegd gezag rekening met het gebruik van het monument.

VOORSCHIFTEN

Aan dit onderdeel van de omgevingsvergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

1. De plafonds van de onderwijzerswoning mogen niet verwijderd en vervangen worden door nieuwe plafonds. De plafonds dienen van een brandwerende afwerking voorzien te worden om te voldoen aan de brandwerende eisen.
2. Daar waar het nodig is worden de binnenluiken vervangen door nieuwe binnenluiken conform de detaillering van de originele luiken.
3. De gemeente en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed dienen op de hoogte gesteld te worden mocht er tijdens de uitvoering een oorspronkelijke vloer zichtbaar worden.

OVERWEGINGEN

Aan het verlenen van de omgevingsvergunning liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Bestemmingsplan

De activiteit ligt in het geldende bestemmingsplan “Kom Maarheeze” en op gronden met de enkelbestemming “Maatschappelijk” en de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 3”. Een gedeelte van het perceel heeft een bouwvlak met de functieaanduiding “specifieke vorm van waarde – rijksmonument” en de maatvoering “maximum bouwhoogte: 8 m maximum goothoogte: 3 m” en “maximum bebouwingspercentage terrein: 70%”.

Vanwege de functieaanduiding “Specifieke vorm van waarde – monument rijks” is in het bestemmingsplan bepaald dat de gronden bestemd zijn voor: “het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundig beeld”. Gezien het advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan deze regel uit het bestemmingsplan.

De uitbreiding aan het rijksmonument voldoet niet aan de bouwregels van het bestemmingsplan. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij er medewerking kan worden verleend aan de activiteit “het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.” Vanuit het toetsingskader, dat betrekking heeft op de activiteit “het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan”, zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap

De aanvraag ziet op een activiteit zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder f van de Wabo, een rijksmonumentactiviteit.

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede artikel 6.4 van het Besluit omgevingsrecht, hebben wij de aanvraag ter advies gezonden aan: Onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap.

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft namens Onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap advies uitgebracht:

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

- De plafonds van de onderwijzerswoning niet te verwijderen en te vervangen door nieuwe plafonds, maar de plafonds van een brandwerende afwerking te voorzien om te voldoen aan de brandwerende eisen.
- Daar waar het nodig is, de binnenluiken te vervangen door nieuwe binnenluiken conform de detaillering van de originele luiken.

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

Het plan betreft de herbestemming van een voormalige school met onderwijzerswoning (later klooster) naar wonen. Hierbij wordt een deel van het pand gesloopt en vervangen door nieuwbouw, namelijk de aanbouwen ten zuiden van de voormalige onderwijzerswoning. Tevens wordt het terrein heringericht met parkeerplaatsen en een gemeenschappelijke tuin ten behoeve van de nieuwe woningen.

Motivering

Op het plan is eerder geadviseerd (d.d. 3 april 2023 en 17 juli 2025). Deze adviezen heb ik bij de beoordeling van het plan betrokken (referenties 1369670 en 717312). Bij de huidige aanvraag wordt een uitgebreid restauratieplan ingediend zoals in het vorige advies gevraagd. Mijn waardering gaat uit naar de zorgvuldige aanpak waarbij per onderdeel aangegeven wordt welke ingreep wordt doorgevoerd.

Vloeren

In het vorige advies is gevraagd om inzichtelijk te maken hoe met de monumentale vloeren in de onderwijzerswoning en de klaslokalen van het schoolgebouw wordt omgegaan bij de herbestemming. De vloer op de begane grond wordt geheel verwijderd en vervangen door een nieuwe vloer. Zoals in het advies van 3 april 2023 is deze ingreep te aanvaarden. Voor de overige vloeren geldt dat de bestaande vloerdelen zoveel mogelijk behouden blijven en worden voorzien van een nieuwe afdekvloer. Ik adviseer positief op deze maatregel. Ik stel verder voor om de adviserende partijen op de hoogte te stellen mocht er tijdens de uitvoering een oorspronkelijke vloer zichtbaar worden. Zo kan de omgang hiermee verder worden afgestemd met de bouwkundige adviseur van de RCE.

Plafonds

Ook heb ik in het vorige advies gevraagd naar een onderbouwing van de verwijdering van de plafonds in de onderwijzerswoning. In het restauratieplan wordt aangegeven – vermoedelijk op basis van het rapport van de monumentenwacht van 2021 (p. 28) – dat het gaat om troggewelven op wilgentenen. Volgens het bouwhistorisch onderzoek gaat het om rachelwerk waartegen een laag riet is bevestigd. Daartegen is een raaplaag van grove kalk gesmeerd, die is afgewerkt met stucwerk. Dit was tot in de twintigste eeuw een gebruikelijke plafondafwerking (p. 35). Volgens het restauratieplan vertonen de plafonds sporen van lekkages. Tevens moet, gezien de nieuwe functie, straks voldaan worden aan een brandscheiding van 30 minuten. Volgens het restauratieplan is dit niet haalbaar met de bestaande plafonds. Het plan is om de bestaande afwerking te verwijderen en door een nieuwe afwerking te vervangen met de originele uitstraling. De plafonds beschikken echter over hoge monumentale waarde en verkeren volgens het rapport van de monumentenwacht bovendien in goede staat. Ik adviseer daarom negatief op deze ingreep aangezien de monumentaliteit niet alleen in het beeld maar ook in de authenticiteit van het materiaal ligt. Ik stel voor om als voorschrift op de vergunning op te nemen om de betreffende plafonds te bewerken met een afwerklaag die voldoet aan de eisen van een brandscheiding van 30 minuten (voorschrift 1). Door deze afwerklaag zijn de originele plafonds weliswaar niet meer zichtbaar maar blijven zij wel behouden voor de toekomst.

Binnenluiken

Ook is er in het vorige advies gevraagd naar de omgang met de monumentale binnenluiken. Deze ingreep wordt in het restauratieplan eveneens nader toegelicht. Het plan ziet voor om de luiken waar nodig, te

herstellen of te vervangen door nieuwe luiken in dezelfde stijl. Ik adviseer om bij het vervangen van de luiken dezelfde detaillering van de originele luiken toe te passen. Ik stel voor om dit op te nemen als voorschrift (voorschrift 2). Mocht er voor welke reden dan ook afgeweken worden van de originele detaillering stel ik voor om de nieuwe detaillering in dezelfde stijl ter beoordeling voor te leggen aan de adviserende partijen om een zo harmonieus beeld mogelijk te behouden.

Gezien het positieve advies kan worden geconcludeerd dat het belang van de monumentenzorg zich niet tegen het bouwplan verzet.

Advies van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

Omdat het een rijksmonument is welke binnen de krachtens de Wegenverkeerswet 1994 vastgestelde bebouwde kom ligt, is geen advies nodig van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

Gebruik

Het gebruik als zorgwoningen is rechtstreeks toegestaan binnen de regels van het bestemmingsplan. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader, dat betrekking heeft op de activiteit “Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten”, zijn geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.