

**Postadres**

Postbus 90156, 4800 RH Breda

Bezoekadres

Stadskantoor
Claudius Prinsenlaan 10

Uw brief

21 september 2018

Datum**Ons kenmerk**

Z2018-006549

Onderwerp

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning
BAG-ID: 0758100000063132

Informatie

www.breda.nl/contact
14 076

Bijlagen

13

Geachte heer / mevrouw,

Uw aanvraag

Op 21 september 2018 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van een woning in de Vlaamse schuur op de locatie Zanddreef 43 Breda kadastraal bekend als gemeente Princenhage, sectie E – nummer 02305. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer Z2018-006549.

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 13 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. Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten, een monument onderhouden, restaureren of veranderen

Geldigheid vergunning

Wij verlenen de vergunning voor onbepaalde tijd.

De procedure

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

- Bouwen aan artikel 2.10 van de Wabo;
- 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 25 oktober 2018 verzocht de aanvraag aan te vullen.



Op 29 november 2018 hebben wij besloten uw aanvraag in behandeling te nemen. Uw aanvraag voldoet aan de vereisten.

Tevens hebben wij de op diverse data ontvangen aanvullende danwel gewijzigde 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;
- Gedeputeerde staten;
- 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. 19-10-2018;
- Advies Gedeputeerde staten d.d. 19-11-2018;
- Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit met betrekking tot welstand en monumenten d.d. 2-10-2018.

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 betreffende perceel is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied Zuid 2013, wijzigingsplan Zanddreef 43 waar het in artikel 5 en 6 is bestemd als Wonen en Waarde – Archeologie. De aanvraag, voor zover het de activiteit bouwen betreft, voldoet aan hetgeen hierin is gesteld.
- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 2-10-2018 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 overwogen wij dat, gelet op artikel 2.10 Wabo er geen reden is om de omgevingsvergunning voorzover 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:

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.

Wij verzoeken u bij de indiening hiervan het registratienummer te vermelden. Dit is . U kunt uw gegevens sturen naar onderstaand postadres:

Gemeente Breda

T.a.v. afdeling Toezicht en Handhaving, Gebruiksveiligheid en Realisatie

Postbus 90156

4800 RH Breda

Wij verzoeken u de gegevens via vergunningen@breda.nl te mailen. U kunt uw gegevens bij uw aanvraag toevoegen onder uw bestaande registratienummer. Dit is nummer: .

U mag overigens pas beginnen met deze handelingen na toestemming van de afdeling Vergunningen en Voorzieningen.



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 Zanddreef 43 Breda is in het monumentenregister als bedoeld in artikel 6 van de Monumentenwet 1988 d.d. 16 maart 1966 onder nummer 10425 ingeschreven als aangewezen, beschermd monument met de daaraan gekoppelde redengevende omschrijving. Deze luidt als volgt:
Bescherming betreft uitsluitend de tot de boerderij behorende Vlaamse schuur, afgedekt door een rieten dak.

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

Het plan bestaat uit: het realiseren van een woning in de Vlaamse schuur.

Adviezen (zijn betrokken bij de besluitvorming)

- Het Besluit omgevingsrecht bepaalt in artikel 6.4 dat voor bepaalde activiteiten onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap als (wettelijk) adviseur wordt aangewezen. Van de situaties zoals omschreven in artikel 6.4 is sprake. Op 19 oktober 2018 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:
Op 26 september 2018 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument. U heeft mij daartoe de aanvraag om een omgevingsvergunning toegezonden.

Advies

Mijn advies luidt positief.

De ministeriële adviesplicht

U heeft het plan als adviesplichtig aangemerkt. Het voorliggende plan betreft: het geven van een nieuwe bestemming aan een beschermd monument.

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, geregistreerd onder nummer CIK-2018-871.

Het plan

Aan u wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor de herbestemming van de Vlaamse schuur tot woning. Over dit plan heeft vooroverleg plaatsgevonden met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. De opmerkingen en aanbevelingen uit dit overleg zijn in het nu voorgelegde plan verwerkt. De voorgestelde werkzaamheden betreffen de volgende. Het gebouw krijgt een (andere) indeling. De wanden, vloer en kap worden voorzien van isolatie volgens een doos-in-doostrincipe. Er komt een betonvloer, die los blijft van de bestaande constructie en de nieuwe constructie draagt. De verdieping blijft ongeïsoleerd. Het rieten dak blijft als bestaand behouden, maar hierin worden drie smalle hoge vensters aangebracht. Bestaande gevelopeningen, zoals de deuren in de langsdeel worden benut. Voor een aantal aanvullende gevelopeningen worden draaibare lamellen toegepast, zodat het potdekselwerk van de gevel niet onderbroken wordt. Voor het overige betreft het plan het inpassen van behoeften voor de nieuwe woonfunctie, waaronder technische installaties en leidingen.

Motivering

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

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



Op grond hiervan beoordeel ik het plan als volgt.

Het plan voorziet in een toekomstig gebruik waardoor het monument in stand kan worden gehouden. Het plan betreft een gaaf bewaarde in hout opgetrokken langsdeelschuur voorzien van een gemetselde voet. De Vlaamse schuur is tweebeukig, heeft inwendig vier eikenhouten gebinten en wordt gedekt met een rieten schildkap. De in te bouwen woonvoorzieningen blijven grotendeels los van de historische constructie. Het woonhuis wordt alleen op begane grondniveau ingericht, zodat het monument niet al te zwaar belast hoeft te worden. De houten gevels en de rieten kap van het monument zijn in hoge mate nog authentiek en de planvoorstellen zijn erop gericht om dit beeld zoveel mogelijk te bewaren. De aanpassingen aan het exterieur blijven beperkt tot het plaatsen van drie smalle dakvensters, het aanbrengen van glaspuien achter de bestaande inrij- en staldeuren en het maken van enkele aanvullende lichtopeningen die door toepassing van lamellen in de houten gevel weinig zullen opvallen. De nieuwe functie betekent weliswaar onvermijdelijk wijziging van het inwendige schuurkarakter, doordat een woonindeling en isolatie wordt aangebracht, maar de langsdeel blijft één open, doorlopende ruimte. Hierdoor blijft de typologie van een schuur met een open gedeelte waar wagens naar binnen konden rijden, goed herkenbaar.

Het plan geeft nog aanleiding tot drie opmerkingen, tevens aanbevelingen om het plan nog op deze punten uit te werken of aan te passen.

-In de uitvoering van het plan vindt wellicht ook herstelwerk plaats aan de historische schil en constructie. Uit het plan blijkt nog niet welke werkzaamheden dit eventueel zullen zijn. In de uitvoering bestaat altijd de kans dat historisch materiaal (onbedoeld) verdwijnt. Ik adviseer daarom een werkomschrijving op te vragen en de uitvoeringswijze met aanvrager en uitvoerder vooraf te bespreken. Op die manier kan de authenticiteit van het monument zo goed mogelijk behouden blijven. Juist door de keuze voor een doos-in-doosstelsel is het mogelijk om de historische gevel terughoudend te herstellen en daarmee zoveel mogelijk onaangetaast te laten.

-In het ingediende document getiteld 'gevelkozijnen' zijn houten deuren opgenomen ter plaatse van bijkeuken en gastenverblijf. Ik ga ervan uit dat deze deuren in de binnenschil worden toegepast en niet in het zicht komen in het gevelbeeld.

- Mogelijk bevinden zich in het interieur van de schuur nog delen van de historische indeling, zoals een houten wand of sporen in een vloer. Dit is in het plan (nog) niet in beeld gebracht. Het verdient aanbeveling dergelijke elementen, indien aanwezig, in het zicht te houden of – indien dit niet mogelijk is – af te dekken achter of onder het nieuwe inbouwpakket.

- 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 19 november 2018 hebben wij een advies van gedeputeerde staten ontvangen.

In haar advies geeft de Provincie Noord-Brabant de volgende afweging:

Op 26 september 2018 ontvingen wij uw verzoek om advies binnen het kader van de Monumentenwet 1988. De aanvraag betreft het herbestemmen van een Vlaamse schuur tot woning, gesitueerd aan de Zanddreef 43 te Breda.

Bouwplan

Voorliggend bouwplan laat zien dat de woonfunctie in de schuur volledig op de begane grond is geprojecteerd. Hierdoor blijft de originele draagstructuur en kapconstructie intact en gedeeltelijk zichtbaar.

Belangrijk is, zoals eerder geadviseerd, dat het karakteristieke langsdeel van deze Vlaamse schuur qua vormgeving en hoogte zichtbaar blijft. Lichttoetreding gaat plaatsvinden door middel van drie stuks dakvensters, geplaatst in de met riet gedekte kap, ter hoogte van het langsdeel. In de wanden worden lichtopeningen gemaakt via verscholen kozijnen achter, de van deuren voorziene, houten wanden. Deze wanden zullen waar nodig worden gerestaureerd.

De energiebehoefte voor dit pand wordt opgewekt door een warmtepomp, die werkt op energie afkomstig van zonnepanelen. Deze panelen worden geplaatst op een nieuw te bouwen kapschuur, zodat het monument in geen enkel opzicht wordt aangetast.



Advies

In het verlengde van ons eerder advies, zoals besproken tijdens het Planoverleg in het Monumentenhuis Brabant, adviseren wij positief over voorliggend aangepast plan. Op bouwfysisch gebied adviseren wij een berekening te laten maken van de op te treden dampspanning die gaat ontstaan na het isoleren van de schuur. Hiermede kan aantasting van de buitenhuid van het gebouw voorkomen worden. De bouw en herbestemmingsplannen respecteren de cultuurhistorische waarden van deze Vlaamse schuur in grote mate.

- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstand en Monumenten) heeft op 02-10-2018 het plan beoordeeld en een advies gegeven. Dit luidt als volgt:

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 02-10-2018 het onderhavige bouwplan beoordeeld aan de beleidsregels als vastgelegd in de welstandsnota "Veranderende welstand", zoals die in twee delen vastgesteld is bij gemeenteraadsbesluiten 22393 van 28 april 2004 en 23145 van 27 mei 2004 en komt, gelet op het bepaalde in artikel 12 van de Woningwet, tot het oordeel dat dit bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand en brengt derhalve een positief advies uit.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft deze aanvraag op basis van artikel 9.1 lid 1, onder a van de Erfgoedwet, welke artikel 15 lid 1 van de Monumentenwet 1988 (RM) van toepassing verklaart, of van artikel 13 lid 1 van de Erfgoedverordening Breda 2011(GM) ook beoordeeld op aspecten van monumentenzorg en kan instemmen met het doorlaten van dit plan tot de vergunningverlening op basis van de Monumentenwet, respectievelijk de Erfgoedverordening Breda 2011.

Belangenafweging

- Een omgevingsvergunning voor het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht veranderen of herstellen, gebruiken of laten gebruiken (hierna genoemd "wijzigen") van een beschermd monument kan slechts worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet. Bij de beslissing houden wij rekening met het gebruik van het monument.
- Belang aanvrager: het realiseren van een woning in de Vlaamse schuur.
- Belang monument: instandhouding van het monument.
- Belang aanvrager in relatie tot monument: het realiseren van een woning in de Vlaamse schuur met behoud van de monumentale waarden.
- Wij zijn van mening dat een woonfunctie een duurzame functie is, welke kan dienen als economische drager van de onderhoudskosten van de Vlaamse schuur. Daarnaast zal door het gebruik van de Vlaamse schuur ook controle zijn op het behoud van monumentale waarden.
- De in te bouwen woonvoorzieningen blijven grotendeels los van de monumentaal waardevolle constructie, daarmee wordt in voldoende rekening gehouden met de monumentale waarden en zijn deze altijd reversibel.
- Door behoud van het open gedeelte (rijrichting van de wagens) en het zo veel als mogelijk behouden van de geslotenheid, blijft de typologie van de Vlaamse schuur herkenbaar. De gevelopeningen blijven beperkt tot het aanbrengen van drie smalle dakvensters en glaspuien achter inrij—en staldeuren.
- Onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap geeft in haar advies aanbevelingen mee, deze zijn weerlegd met de aanvrager. Daaruit volgt het volgende:
 - Er zullen geen restauratiewerkzaamheden worden uitgevoerd aan de bestaande schil en constructie, daarmee hoeft geen werkomschrijving te worden opgevraagd;
 - Omtrent de deuren van de bijkeuken en het gastenverblijf, wordt aangegeven dat de nieuwe deuren in de binnenschil worden opgenomen. Deze zijn geïsoleerd, inbraakwerend en dienen als daglichttoetreding. Voor zover er hout wordt toegepast zal dat aan de buitenzijde zwart worden geverfd, zodat het aan het zicht wordt onttrokken onder schaduw van de kap. De bestaande deuren die er voor zitten zullen worden behouden. Wij zijn van mening dat er voldoende is gedaan om dit in te passen in het ontwerp en kunnen derhalve hiermee instemmen;
 - Er wordt geïnformeerd naar mogelijk historische interieurelementen, aangegeven is dat deze niet aanwezig zijn en het straatwerk al geheel is vervangen. Algemeen wordt gesteld dat indien er tijdens 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, contact op wordt genomen met de buiteninspecteur. Wij zijn van mening dat deze voorwaarde dit voldoende borgt;
- De Provincie Noord-Brabant geeft het advies een bouwfysische berekening te laten maken van de op te treden dampspanning die gaat ontstaan na het isoleren van de schuur. Wij nemen dit als advies over in dit besluit.



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 de gedeputeerde staten.
- Gelet op het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Op basis van het voorgaande overwegen wij dat er geen reden is om de omgevingsvergunning voor zover de aanvraag betrekking heeft op de activiteit "wijzigen van een beschermd monument op een manier waardoor het monument wordt ontsiert of in gevaar gebracht" te weigeren omdat het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning kunnen met het oog op het belang welke is aangegeven voor de betreffende activiteit voorschriften worden verbonden. Wij hebben besloten de volgende voorschriften te verbinden:

- Indien er tijdens de uitvoering van de werkzaamheden tot dan toe onbekende onderdelen van het monument worden aangetroffen, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze (cultuur)historische waarde bezitten, dient u contact op te nemen met de afdeling Vergunningen en Voorzieningen om te bezien of een nadere plangoedkeuring nodig is.
- Start van de werkzaamheden dient u vooraf te melden bij de buiteninspecteur monumenten.
- Bij de uitvoering van de werkzaamheden dienen zoveel mogelijke authentieke materialen behouden te blijven (behoud gaat voor vernieuwen).
- Bij alle werkzaamheden dient u gebruik te maken van oorspronkelijke materialen, verwerkingsmethoden en detailleringen.
- De uitvoering van het werk dient onder toezicht van en in overleg met de buiteninspecteur monumenten plaats te vinden.

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 [aantal] zienswijzen.

Samenvatting zienswijzen

Hieronder vindt u een samenvatting van de zienswijzen:

1. [puntsgewijze samenvatting]

Onze reactie

Dit is onze reactie op de zienswijzen:

1. [reactie per punt]

Belangenafweging

Dit is de belangenafweging die wij hebben gemaakt:

Uitleg van de belangenafweging n.a.v. tegenstrijdige adviezen en/of negatieve adviezen en/of zienswijzen

Gewaarmerkte documenten

U ontvangt bij dit besluit een gewaarmerkte set tekeningen en stukken. Bekijkt u deze goed, het kan zijn dat er opmerkingen en/of voorschriften op deze stukken zijn aangegeven.

Ter inzage definitief besluit**

Gelet op het feit dat de aanvraag is voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht wordt het besluit gedurende zes weken ter inzage gelegd teneinde belanghebbenden de gelegenheid te geven het besluit in te zien. De ter inzage start op datum.

*en**

Het plan ligt van 16 april 2019 tot en met 28 mei ter inzage. Na deze periode zullen deze hoofdstukken worden aangevuld/weggelaten



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 gebruiken? Dan kunt u bezwaar aantekenen. Hoe u dit doet, leest u op de nota.

Publicatie

Dit besluit publiceren wij via www.officiëlebekendmakingen.nl (www.overheid.nl). Zo weten belanghebbenden dat wij dit besluit genomen hebben en krijgen zij de kans beroep in te stellen.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Breda,
namens dezen,

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.