

**Postadres**

Postbus 90156, 4800 RH Breda

Bezoekadres

Stadskantoor
Claudius Prinsenlaan 10

Uw brief 2051	Datum 5 november 2019	Ons kenmerk Z2018-005891
Onderwerp Definitief besluit omgevingsvergunning BAG-ID: 0758100000063185	Informatie www.breda.nl/contact 14 076	Bijlagen 13

Geachte mevrouw,

Uw aanvraag

Op 23 augustus 2018 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het plaatsen van een gecombineerde berging en overdekte parkeerplaats op de locatie Zoudtlandseweg 11 Breda kadastraal bekend als gemeente PCH, sectie N – nummer 863. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer Z2018-005891.

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

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;
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit aan artikel 2.12 Wabo;
- Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten, een monument onderhouden, restaureren of veranderen aan artikel 2.15 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).
Uw aanvraag voldoet aan de vereisten.

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:

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

De adviezen

Wij ontvingen hierna de volgende adviezen:

- Advies Provincie Noord-Brabant d.d. 16 november 2018
- Advies Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed d.d. 03 december 2018
- Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit met betrekking tot welstand en monumenten d.d. 4 september 2018

Verklaring van geen bedenkingen

Het Bor of een bijzondere wet wijst bepaalde categorieën aanvragen aan waarvoor wij pas een omgevingsvergunning kunnen verlenen, nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat er geen bedenkingen tegen zijn (artikel 2.27 Wabo). Daarom stuurden wij een exemplaar ervan naar de gemeenteraad van de gemeente Breda met het verzoek om een besluit te nemen op de onderstaande punten:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het plaatsen van een gecombineerde berging en overdekte parkeerplaats;
2. Te besluiten, indien geen zienswijzen worden ingediend en er derhalve geen heroverweging van het besluit plaatsvindt, de ontwerpverklaring te beschouwen als de definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Op 16 mei 2019 ontvingen wij van de gemeenteraad van de gemeente Breda een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen. Hieruit blijkt dat er geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de vergunning.

Overwegingen en voorschriften

Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.10 Wabo)

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

- Het bouwperceel ligt in een gebied waarvoor het bestemmingsplan Buitengebied Zuid 2013 van toepassing is.
- De aanvraag, voor zover het de activiteit bouwen betreft, voldoet niet aan hetgeen hierin is gesteld. Gelet op artikel 2.10 lid 2 van de Wabo kan de aanvraag om omgevingsvergunning slechts worden geweigerd als vergunningverlening voor het gebruik van gronden of bouwwerken in afwijking van het bestemmingsplan niet mogelijk is.
- Gelet op de overwegingen bij de activiteit gebruik van gronden of bouwwerken in afwijking van het bestemmingsplan (2.12 Wabo) vormt de afwijking van het bestemmingsplan geen grond voor weigering van de omgevingsvergunning.
- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 4 september 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 overwegen 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:

Algemene voorschriften

- U dient bij het bouwen rekening te houden met de correcties c.q. opmerkingen zoals deze op de tekeningen zijn vermeld.

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.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.12 Wabo)

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

- Het betreffende perceel is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied Zuid 2013, waar het in artikel 13 en 18 is bestemd als natuur en waarde archeologie.
- Hierin is in artikel 13.2 bepaald dat op of in de tot natuur bestemde gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd, waarbij de hoogte niet meer dan 1.50 meter mag bedragen. Het plan voldoet hier niet aan, omdat gevraagd wordt het bouwen van een "karkooi", zijnde een gebouw met een goot- en bouwhoogte van 4m en 10,5m.
- Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a., onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Op 16 mei 2019 is door de gemeenteraad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven voor de bouw van de 'karkooi'.

- Gelet op de ruimtelijke onderbouwing "Karkooi Landgoed Zoudtland" van september 2018, waarin wordt aangegeven dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, zijn wij van mening dat wij de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan kunnen verlenen.

2. Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning kunnen met het oog op het belang welke is aangegeven voor de activiteit gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit bij of krachtens artikel 2.12 voorschriften worden verbonden. Wij hebben besloten de volgende voorschriften te verbinden:



- Aan de omgevingsvergunning de voorwaarde verbinden dat binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning overeenkomstig de Maatregelenkaart van 26 september 2018 (zie bijlage) de volgende maatregelen dienen te zijn genomen:
 - Herstel wandelpaden en aanplanten nieuwe eiken (1);
 - Aanleg drinkpoel, ± 500 m², 300 mm diep (2);
 - Visueel voortzetten Zoudtlandseweg (3);
 - Vernieuwing erfbeplanting (4);
 - Onderhoud en verbetering hakhoutsingels (5);
 - Aanplant haag langs de Sprundelse baan (de nieuwe haag van veldesdoorn is reeds aangeplant) (6).

Overwegingen en voorschriften

Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht veranderen of herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een Rijksmonument op een manier waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht (artikel 2.15 Wabo)

Status en beschrijving van het monument

De onroerende zaak, plaatselijk bekend Zoudtlandseweg 11 Breda is in het monumentenregister als bedoeld in artikel 6 van de Monumentenwet 1988 d.d. 21 december 2006 onder nummer 515499 ingeschreven als aangewezen, beschermd monument met de daaraan gekoppelde redengevende omschrijving.

Het complex 'Zoudtland' (complexnummer 515499) bestaat uit de volgende complexonderdelen:

- Historische buitenplaats Zoudtland met hoofdgebouw (monumentnummer: 515500)
- Historische tuin- en parkaanleg (monumentnummer: 515501)
- Vlaamse Schuur (monumentnummer: 515502)
- Bakhuis (monumentnummer: 515503)

Onderstaand worden de gekoppelde redengevende omschrijvingen weergegeven van het complex 'Zoudtland' (complexnummer 515499) en de complexonderdelen waar de huidige omgevingsvergunning voor wordt aangevraagd:

- Historische buitenplaats Zoudtland met hoofdgebouw (monumentnummer: 515500)
- Historische tuin- en parkaanleg (monumentnummer: 515501)

Complex 'Zoudtland', complexnummer 515499

Inleiding

In structuur en deels in detail gaaf bewaarde HISTORISCHE BUITENPLAATS ZOUDTLAND met HOOFDGEBOUW (1), HISTORISCHE TUIN- EN PARKAANLEG (2), VLAAMSE SCHUUR (3) en BAKHUIS (4). De buitenplaats Zoudtland is gelegen ten westen van het dorp Princenhage aan de zuidkant van de A58 in de richting van Roosendaal. Het landhuis heeft het 19e-eeuwse uiterlijk van een herenboerderij, maar is in kern vermoedelijk 18e-eeuws. Bij een restauratie in 1968 heeft het huis enige ingrijpende veranderingen ondergaan en is het bovendien verkleind. Achter het huis staat een Vlaamse schuur. De parkaanleg bestaat uit enkele oude eikenlanen, een klein wandelbos in landschapsstijl met oud loofhout en een siertuin met vijver daterend uit de jaren '30 van de twintigste eeuw. Deze vijver is aangelegd op de plaats waar zich voorheen een moestuin met bongerd bevonden. Een deel van het complex bestaat uit weilandjes en populieropstanden, waarvan recentelijk (1998) een deel is gekapt. Deze bezitten geen historische tuin- of parkinrichting maar worden als buffers en structuurdragers voor het complex van groot belang geacht. Het complex wordt aan de noordzijde begrensd door de A58, aan de oost- en westkant door agrarische percelen en aan de zuidkant door de Sprundelsebaan.

De volgende gebouwen zijn voor de bescherming van ondergeschikt belang:

- de kleine schuur van recente datum ten noordoosten van het huis gelegen en tegenwoordig in gebruik als woonhuis;
- de plantenkas die aan de zuidzijde van het huis is aangebouwd.

Op de bij de omschrijving behorende kaart is de omgrenzing van het complex alsmede de aanduiding van de onderdelen aangegeven. De omgrenzing wordt bepaald door de A58 aan de Noordzijde en de Sprundelsebaan aan de Zuidzijde. De oostelijke en westelijke kant van het complex grenzen aan agrarische percelen.

Waardering van het complex

De HISTORISCHE BUITENPLAATS ZOUDTLAND is van algemeen belang:

- vanwege de ouderdom;
- vanwege de cultuurhistorische en landschappelijk visuele waarden. Het complex is een goed voorbeeld van een eenvoudig buiten met een ruraal-agrarisch karakter dat gegroeid is vanuit een boerderij met herenkamer.



- vanwege de samenhang van de verschillende onderdelen en de tuin- en parkaanleg.
- vanwege de situering in het landschap.

Historische buitenplaats Zoudtland met hoofdgebouw (monumentnummer: 515500)

Inleiding

HOOFDGEBOUW (ZOUTDLAND) behorende tot de buitenplaats Zoudtland. Het is een voormalige herenboerderij bestaande uit een woonhuis met aangebouwd schuurgedeelte op een L-vormige plattegrond en daterend uit de tweede helft van de negentiende eeuw. De korte poot betreft het gepotdekselde en zwartgeverfde schuurgedeelte dat uitspringt naast de voorgevel van het huis. Het woonhuis is in baksteen opgetrokken. De voorgevel is vijf traveeën breed met in het midden de hoofdingang met een groengeschilderde deur in Lodewijk XVI-stijl.

De voor- en oostelijke gevel hebben een verdieping die aan de achterzijde van het huis, de zuidelijke langsgewel, onder het doorlopende schilddak is gelegen. De oostelijke korte zijgevel heeft zowel op de parterre als op de verdieping drie ramen met op de begane grond 6-ruits vensters. De verdiepingsvensters hebben vier ruiten. Op het woongedeelte zijn de dakschilden aan de noord- en oostzijde gedekt met grijze pannen, de zuidelijke achterzijde heeft rode pannen. De schuur is rietgedekt met aan de west- en zuidzijde een strook van acht rijen rode pannen. Op de nok bevindt zich een achtkantig open klokkentorentje met ingezwenkt zinken tentdak. Vóór de restauratie in 1968 stond het op de nok van het woongedeelte. Huis en schuurgedeelte hebben dezelfde nokhoogte.

Waardering

Het HOOFDGEBOUW (ZOUTDLAND) is van algemeen belang:

- vanwege de ouderdom;
- vanwege de architectuurhistorische waarde als goed voorbeeld van een herenboerderij die in de negentiende eeuw tot hoofdonderdeel van een buitenplaats is gegroeid;
- vanwege de functioneel-ruimtelijke relatie met de andere onderdelen van de buitenplaats.

Historische tuin- en parkaanleg (monumentnummer: 515501)

Inleiding

HISTORISCHE TUIN- EN PARKAANLEG behorende tot de buitenplaats Zoudtland. Hoofdelementen uit de tuin zijn een oprijlaan, een eikenlaan, een wandelbos in landschapsstijl en een bordertuin. De aan de zuidzijde van het huis aangebouwde plantenkas is voor de bescherming van ondergeschikt belang.

De met puin verharde oprijlaan begon vroeger, vóór de aanleg van de A58 in de jaren '60 van de twintigste eeuw, bij de Liesboslaan. Via een ruime bocht eindigt hij bij het kleine, ovaalronde voorplein met de oude taxus voor het huis. Aan weerszijden is de laan beplant met enkele rijen van monumentale oude eiken.

De eikenlaan kent een recht verloop en dateert wat het tracé betreft uit het begin van de XIX eeuw of is ouder.

Het is vanoudsher de Zoudtlandse weg die nu doodloopt aan de westzijde van het complex. De laan, die een recht verloop heeft en het huis via een bocht om het kleine voorplein aan de noordzijde passeert, doorsnijdt de buitenplaats van oost naar west. Ter hoogte van het huis, waar geen naaldbomen staan, eindigt de oprijlaan.

Westelijk van het voorplein heeft de laan jonge eiken, aan de oostzijde staan nog zeer oude exemplaren. Ook de eikenlaan kent een puinverharding. In het terreindeel tussen de oprijlaan en het oostelijke deel van de eikenlaan bevindt zich het wandel- of slingerbos. Het oudste gedeelte bestaande uit oude eiken en daterend uit de XIX eeuw of ouder is direct naast de oprijlaan gelegen en heeft een onverhard slingerpad. Ten oosten hiervan bevindt zich een jongere aanplant met sparren. Direct ten oosten van het huis aan de zuidzijde van de eikenlaan is een langwerpige bordertuin aangelegd op de plaats waar zich voorheen de moestuin met boomgaard bevond. Het belangrijkste element in deze tuin is het relatief grote rechthoekige, betonnen bassin dat bij wijze van grand-canal vrijwel in het verlengde ligt van de korte oostgevel van het hoofdhuis. De oevers zijn bekleed met terra-cotta tegels van verschillend formaat. Niet duidelijk is of het bassin als vijver of als zwembad is aangelegd, of wellicht beide functies kende. Op de noordoosthoek van het bassin een fraaie ceder. De bordertuin met bassin en ceder ademen een Engelse sfeer van de jaren '20 en '30 van de twintigste eeuw. Tussen huis en bassin staat een imposante rode beuk van oudere datum.

Het overige terrein bestaat uit weilanden, al dan niet met populieropstanden, de braakliggende percelen en de tuin- en erfgedeelten met een moderne inrichting. Aangezien deze terreinen geen historische park- of tuininrichting hebben, worden zij als buffers en structuurdragers van groot belang geacht en maken zij derhalve een essentieel deel uit van het totale beschermde complex.

Waardering

De HISTORISCHE TUIN- EN PARKAANLEG behorende tot de buitenplaats Zoudtland is van algemeen belang:

- vanwege de ouderdom;
- vanwege de cultuurhistorische en landschappelijk-visuele waarden van in het bijzonder de oude eiken, de bordertuin en het slingerbos;
- vanwege de ensemblewaarde.



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

Het plan bestaat in hoofdlijnen uit:

- het oprichten van een nieuw bijgebouw (karkooi), circa 125 m² oppervlakte met een maximale hoogte van 7 meter;
- herstelmaatregelen ten behoeve van de instandhouding van de historische tuin- en parkaanleg van de buitenplaats:
 - Aanleg drinkpoel, ± 500 m², 300 mm diep;

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 3 december 2018 hebben wij een advies van onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap ontvangen.
- In haar advies (CIK-2018-836) geeft de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap de volgende afweging:

Advies

Mijn advies luidt positief.

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*
- *Het gebruik van het monument (artikel 2.15 van de Wabo)*

Op grond hiervan beoordeel ik het plan als volgt

Het plan betreft het oprichten van een nieuw bijgebouw op de als rijksmonument beschermde buitenplaats "Zoudtland". De aanvraag heeft daarnaast betrekking op een aantal ingrepen in de historische parkaanleg die zijn gebaseerd op de toekomstvisie die in 2010 is verwoord in een beheerplan opgesteld door Stichting PHB.

Het monument is een eenvoudige buitenplaats met een ruraal-agrarisch karakter ten westen van Breda. De geschiedenis van Zoudtland gaat terug tot de 16^e eeuw/ waarbij in de tweede helft van de achttiende eeuw een echte buitenplaats met een aanleg ontstaat. De kern van het monumentencomplex wordt gevormd door het huis met naastgelegen Vlaamse schuur, toegankelijk via oude lanen. Binnen de aanleg zijn onder meer deze oude eikenlanen van belang, het kleine wandelbos in landschapsstijl met slingerpaden en de oprijlanen en een tuinaanleg met vijver ten oosten van het huis die uit de jaren dertig van de twintigste eeuw dateert. De buitenplaats wordt omringd door (voormalige) weilanden. De betekenis van het monument is onder meer gelegen in de ouderdom, de cultuurhistorische en landschappelijk visuele waarden en de samenhang van de verschillende onderdelen en de tuin- en parkaanleg.

De adviesaanvraag heeft in hoofdzaak betrekking op het oprichten van een nieuw bijgebouw (in de aanvraag "karkooi") tegenover het bestaande huis. De nieuwe schuur wordt gebouwd op de locatie van een in de jaren 60 wegens bouwvalligheid gesloopt agrarisch bijgebouw en zal bergruimte en een autogarage bevatten. In een hedendaagse, sobere architectuur wordt door de afmetingen, de markante vorm van het gebouw en het natuurlijke materiaalgebruik van de gevels voldoende rekening gehouden met de ensemblewaarden tussen de gebouwen, de bestaande structuur van de aanleg en het karakter van de buitenplaats in het algemeen. Aansprekend is dat voor de schil van het gebouw hout wordt toegepast dat afkomstig is van de buitenplaats.

Het plan heeft verder betrekking op een aantal maatregelen die o.a. voortkomen uit het beheerplan uit 2010. Deze maatregelen, waaronder het planten van hagen en het maken van een drinkpoel in een weiland, het herstel van wandelpaden en het aanplanten van nieuwe eiken hebben geen nadelige gevolgen voor het monument. De inrichting van het kleine, ovaalronde voorplein en de ruimte rond de op te richten schuur wordt herzien, waarbij de oude taxus in de nieuwe inrichting wordt opgenomen. Een



nadere uitwerking/werkomschrijving van deze maatregelen ontbreekt echter, zodat ik adviseer om deze uitwerking alsnog te laten maken, bijvoorbeeld voor de te herziene inrichting bij het nieuwe bijgebouw.

Dit wordt overigens ook als aanbeveling aangegeven in het beheerplan waarop de ingrepen zijn gebaseerd. Met de voorgestelde werkzaamheden worden, met inachtneming van bovengenoemde aanbeveling, de ensemblewaarde tussen de verschillende onderdelen van het complex en de cultuurhistorische en landschappelijk-visuele waarden van de aanleg voldoende in stand gehouden.



- 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 (C 2235589/44402) geeft de Provincie Noord-Brabant de volgende afweging:

Op 17 september 2018 vroeg u ons advies, binnen het kader van de Monumentenwet 1988. De aanvraag betreft het bouwen van een koetshuis op de buitenplaats Zoudtlandseweg 9 Breda.

Buitenplaats Zoudtland is een Rijksmonument en als zodanig beschermd qua bebouwing als park en tuinaanleg. In onze "Verordening Ruimte" is de buitenplaats opgenomen als een complex van cultuurhistorisch belang. Hetgeen inhoudt dat de beoogde ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage dient te leveren aan het behoud en herstel van de cultuurhistorisch karakter van het complex.

Bijgevoegde uitwerkingsplannen voor de buitenplaats geven aan dat er op verschillende onderdelen structuurversterkende verbeteringen plaatsvinden ter herstel van het cultuurhistorisch karakter van de buitenplaats. Het nieuw te bouwen houten koetshuis is zoals de situatieschets aangeeft geprojecteerd op de locatie van de in 1968 verdwenen langgevelboerderij. Het plaatsen van het koetshuis op die locatie is in de bebouwingsstructuur en ontsluiting een goede keuze. De vormgeving en materialisatie van het voorliggende koetshuis geeft als zodanig geen afbreuk aan de buitenplaats. Bij de stukken voor de adviesaanvraag ontbrak een historisch onderzoek naar de in 1968 verdwenen langgevelboerderij. Deze informatie had als inspiratiebron voor het ontwerp gebruikt kunnen worden. Op die wijze kan een nieuwe toevoeging aan de buitenplaats een link leggen naar verdwenen cultuurhistorie in de beeltenis van een toe te voegen nieuwe gelaagdheid.

Advies

Op grond van bovenstaande overweging geven wij een positief advies voor de bouw van het koetshuis op de locatie van de van de voormalige langgevelboerderij. Wij gaan er van uit dat ook archeologische belangen, conform het gemeentelijk archeologiebeleid, betrokken zullen worden in de planvorming en uitvoering.

- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstand en Monumenten) heeft op 4 september 2018 het plan beoordeeld en een advies gegeven. Dit luidt als volgt:

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 04-09-2018 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 onder voorwaarden kan voldoen aan redelijke eisen van welstand en brengt derhalve een positief advies onder voorwaarden uit.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit komt tot het oordeel dat, met inachtneming van de hieronder gestelde voorwaarden, door de wijziging in het beschermd stadgezicht, gelet op ((1.) bouwmassa, naar hoofdafmeting en onderlinge verhoudingen) en/of ((2.) dakvorm, nokrichting, dakhelling, dakoverstekken, goot- en daklijsten en schoorstenen) en/of ((3.) gevelindeling, naar ramen, deuren en erkers.), geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden.

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 onder voorwaarde(n) 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.
- 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. Naast onze eigen visie op bovenstaande betrekken wij de adviezen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, De Provincie Noord-Brabant en de commissie Ruimtelijke Kwaliteit bij deze beslissing.



- Belang aanvrager: De omschrijving onder “Beschrijving van de wijzigingen aan het monument waarin de aanvraag voorziet.” geeft inzicht, waar het plan in voorziet.
- Belang monument: instandhouding van het monument en herkenbaar houden van het structuur ensemble.
- Belang aanvrager in relatie tot monument: Het uitvoeren van de plannen, zoals omschreven in de “Beschrijving van de wijzigingen aan het monument waarin de aanvraag voorziet” met behoud van de monumentale waarden.

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 Provincie Noord- Brabant.
- Gelet op het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.
- Gelet op het feit dat:
 - De nieuw te bouwen karkooi als uitgangspunt heeft de structuur van de buitenplaats te herstellen;
 - De karkooi wordt gesitueerd op de locatie van de in 1968 gesloopte langgevelboerderij. Het plaatsen van het koetshuis op deze locatie, past binnen de aanwezige bouwstructuur en levert hierdoor een bijdrage aan het behoud en herstel van het cultuurhistorische karakter van het complex (buitenplaats).
 - Voor de voormalige langgevelboerderij tot ca 1785 een doorgaande weg, de Zoudtlandseweg, heeft gelopen. De nieuw te plaatsen karkooi in een lichte knik wordt gebouwd, gelijk met deze in 1785 vervallen weg, wordt verwezen naar een voorgaande structuur in de omgeving.
 - De karkooi door toepassing van “eigentijdse” materialisatie, het vrijgekomen hout van de thans op het terrein voorkomende “omgevingsvreemde” populieren, en markante vorm van het gebouw herkenbaar zal blijven als hedendaagse toevoeging aan het ensemble;
 - Door toepassing van een hedendaagse, sobere architectuur en natuurlijk materiaalgebruik, voldoende rekening wordt gehouden met de ensemblewaarde tussen de gebouwen, de bestaande structuur van de aanleg en het karakter van de buitenplaats, maar tevens herkenbaar blijft als nieuwe toevoeging.
 - De aanleg van de drinkpoel bijdraagt aan het behoud en versterking van de historische tuin- en parkaanleg.
 - Wij overeenkomstig onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap van mening zijn dat veel maatregelen uit het beheerplan voorstelbaar zijn, maar een nadere uitwerking / werkomschrijving dient te worden weerlegd om de kwaliteit van de nieuwe inrichting te kunnen toetsen en hebben dit dan ook als voorwaarde aan dit besluit verbonden.

Op basis van het voorgaande overwegen wij dat er, met in achtneming van de gestelde voorwaarden, 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 en voorwaarden

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 en voorwaarden te verbinden:

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

Wij stellen voor de wijzigingen de voorwaarde dat de volgende zaken nader ter goedkeuring dienen te worden ingediend:

- Indien er tijdens de uitvoering van de werkzaamheden tot dan toe onbekende onderdelen en/of resten van het gesloopte langboerderij worden aangetroffen, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze (cultuur)historische waarde bezitten, dient u contact op te nemen met de afdeling Veiligheid en Leefomgeving om te bezien of een nadere plangoedkeuring nodig is;
- Een nadere uitwerking/werkomschrijving van de inrichting van het kleine, ovaalronde voorplein en de ruimte rond de op te richten schuur, waarbij de oude taxus in de nieuwe inrichting wordt opgenomen. Conform het beheerplan dient ingediend te worden.

Wij verzoeken u bij de indiening hiervan het registratienummer te vermelden. Dit is Z2018-005891. U kunt uw gegevens mailen naar Vergunningen@breda.nl

U mag overigens pas beginnen met deze handelingen na toestemming van de afdeling Veiligheid en Leefomgeving.



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 een zienswijze.

Samenvatting zienswijze

Het plan bevat een zeer uitgebreid beheersplan voor het gehele landgoed waarin verschillende ingrepen worden beschreven. Voor GS is het echter onduidelijk welke maatregelen in het kader van de artikelen 24 en 32 van de Verordening ruimte concreet worden genomen in relatie tot de voorliggende ontwikkeling waardoor het voor hen onduidelijk is of de ontwikkeling op dit punt voldoet aan de Verordening ruimte. Daarnaast ontbreekt de borging van de uitvoering van de maatregelen nu de ontwerp- omgevingsvergunning hiertoe geen duidelijk voorschrift bevat.

Onze reactie

Op grond van de Structuurvisie 2030 geldt voor zowel landschap als cultuurhistorie het credo: 'Behoud door ontwikkeling'. Dit betekent dat aan stedelijke, recreatieve en agrarische ontwikkelingen in het buitengebied automatisch een investering in natuur en/of landschap wordt gekoppeld. Initiatiefnemer bewerkstelligt dit door een aantal maatregelen te treffen die het oorspronkelijke kleinschalige landschap zullen versterken. Concreet gaat het om de volgende maatregelen:

- Herstel van wandelpaden en aanplanten van nieuwe eiken;
- Aanleg van een drinkpoel, ± 500 m², 300 mm diep;
- Visueel voortzetten van de Zoudtlandseweg;
- Vernieuwing van erfbeplanting;
- Onderhoud en verbetering van hakhoutsingels;
- Aanplant haag langs de Sprundelse baan (de nieuwe haag van veldesdoorn is reeds aangeplant).

Door middel van deze maatregelen nemen zowel de landschappelijke waarde, de natuurwaarde als de ecologische waarde toe. Ook door de kap van de 120 gebiedsvreemde populieren wordt het landschap, de cultuurhistorie en de ecologie versterkt. Hierdoor ontstaat er namelijk meer ruimte voor 'nieuwe' natuur. Middels deze maatregelen wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Structuurvisie 2030.

Voorname maatregelen zijn echter abusievelijk niet genoemd in de ruimtelijke onderbouwing die aan het ontwerp-besluit ten grondslag heeft gelegen. Ook is geen 'Maatregelenkaart' toegevoegd. GS heeft hiervan dan ook geen kennis kunnen nemen. In de ontwerp-omgevingsvergunning is inderdaad geen voorwaardelijke verplichting opgenomen waardoor de uitvoering niet is geborgd.

Conclusie

De zienswijze is gegrond. De ruimtelijke onderbouwing dient op dit onderdeel te worden aangevuld overeenkomstig bijgevoegde nota van wijzigingen. Tevens dient een 'Maatregelenkaart' te worden toegevoegd waardoor inzichtelijk wordt gemaakt waar deze maatregelen op het landgoed worden geconcretiseerd. In de omgevingsvergunning wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten einde de uitvoering van deze maatregelen te borgen. De provincie heeft op ambtelijk niveau aangegeven dat met deze aanvulling op de ruimtelijke onderbouwing en de maatregelenkaart het plan voldoet aan hun eisen mits dit ook voldoende wordt geborgd in de omgevingsvergunning.

Gewaarmerkte documenten

U ontvangt bij dit besluit een gewaarmerkte set tekeningen en stukken. Bekijk 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 8 november 2019.

In beroep gaan

Indien dit besluit onduidelijk is of eventuele vragen oproept nodigen wij u uit eerst telefonisch contact met ons op te nemen. We nemen dan samen met u ons besluit door. Voor u en voor andere belanghebbenden is het mogelijk om in beroep te gaan tegen dit besluit. U kunt een beroepschrift sturen naar de sector bestuursrecht van de: Rechtbank Zeeland-West-Brabant



Sector bestuursrecht
Postbus 90006
4800 PA Breda

Het instellen van beroep kost geld. Er wordt griffierecht geheven. Zorgt u ervoor dat u het beroepschrift indient binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden. Daarmee voorkomt u dat uw beroepschrift niet meer behandeld kan worden.

In uw beroepschrift moet het volgende staan:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u het beroepschrift indient;
- uw handtekening;
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u beroep indient;
- de reden(en) waarom u het niet eens bent met het besluit.

Gebruik vergunning

De vergunning treedt in werking op de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen. Als in deze periode een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan dan treedt de vergunning niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

De legeskosten

U betaalt voor de behandeling van uw aanvraag legeskosten. Dit is bepaald in de legesverordening. U ontvangt hiervoor binnenkort een gespecificeerde nota. Bent u het niet eens met de hoogte van het bedrag of met de grondslagen die wij voor de berekening van dit bedrag gebruikten? Dan kunt u bezwaar aantekenen. Hoe u dit doet, leest u op de nota.

Publicatie

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

Tot slot

Heeft u nog vragen over deze brief? Neemt u dan contact op met 14076.
Houdt u bij vragen het registratienummer bij de hand. Dit is nummer: Z2018-005891.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Breda,
namens dezen,

Y.F.M. Holkenborg
Beleidsadviseur A

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.