

**Postadres**

Postbus 90156, 4800 RH Breda

Bezoekadres

Stadskantoor
Claudius Prinsenlaan 10

Uw brief
19-24

Datum

Ons kenmerk
Z2020-000455

Onderwerp
Besluit omgevingsvergunning
BAG-ID: 0758200000082737

Informatie
www.breda.nl/contact
14 076

Bijlagen
-

Geachte heer/mevrouw,

Uw aanvraag

Op 27 januari 2020 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verbouwen van een schuur tot woonruimte op de locatie Overaseweg 204 Breda kadastraal bekend als gemeente PRINCENHAGE, sectie T - nummer 422. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer Z2020-000455.

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 15 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:

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

Toestemmingen en ontheffingen

De volgende toestemmingen en ontheffingen maken onderdeel uit van ons besluit:

- Ontheffing van artikel 2.39 en artikel 2.40 van het Bouwbesluit 2012, omdat bij de trapverhoging vanuit de overloop 1.01 naar slaapkamer 1.04 niet kan worden voldaan aan de vrije hoogte van 1,9 m en een trapbordes van tenminste 0,7 x 0,7 meter. Dit omdat de vrije hoogte tussen de moerbalk en dubbele trekbalken 1520 mm bedraagt en het niet voorstelbaar is de bouwhistorisch hoog gewaardeerde constructie aan te passen.



De procedure

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

1. Bouwen aan artikel 2.10 van de Wabo;
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 aan artikel 2.12 Wabo;
3. 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 3 maart 2020 verzocht de aanvraag aan te vullen. Op 14 april 2020 hebben wij besloten uw aanvraag in behandeling te nemen.

Advies, aanwijzing minister, verklaring van geen bedenkingen

Advies bestuursorganen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur (artikel 2.26 Wabo, artikel 2.34 Wabo en artikel 6.1 tot en met 6.5 van het Bor).

Wij stuurden uw aanvraag voor advies naar de volgende instanties/bestuursorganen:

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

De adviezen

Wij ontvingen hierna de volgende adviezen:

- Advies Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed d.d. 19 februari 2020
- Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit met betrekking tot welstand en monumenten d.d. 31 maart 2020

Overwegingen en voorschriften

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

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 30 september 2019 een positief advies over het vooroverleg gegeven. Daar het bouwplan conform het vooroverleg is hebben wij het advies overgenomen en zijn wij van mening dat uw bouwplan 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 met in achtname van artikel 1.13.

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.



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

- De schutting/muur tussen de kleine en grote schuur is essentieel om een goed woon en leef klimaat te waarborgen deze dient dan ook ten aller tijden te worden gehandhaafd.

Nader in te dienen gegevens

Met toepassing van artikel 2.7 lid 3 van de Regeling omgevingsrecht hebben wij bepaald dat u binnen een termijn van drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling de volgende gegevens dient te overleggen:

- 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.

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 (artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)**

Overwegingen

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

- Het perceel is gelegen binnen het gebied waarop bestemmingsplan Buitengebied Zuid 2013 van toepassing is.
- Het perceel heeft hierin de bestemming Wonen en dubbelbestemming Waarde - Archeologie.
- Het gewenste gebruik van de bouwwerken is in strijd met het bestemmingsplan omdat in artikel 18 onder andere is bepaald dat er per bouwvlak binnen de bestemming en ter plaatse van de aanduiding bouwvlak 1 woning aanwezig mag zijn. De aanvraag voldoet hier niet aan, omdat door de verbouwing van de schuur naar een woning een 2^e woning binnen de bestemming en buiten het bouwvlak wordt gerealiseerd.
- Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a., onder 1^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake de afwijking.
- Ingevolge artikel 18.3. van het bestemmingsplan Buitengebied Zuid 2013 kan een vergunning worden verleend in afwijking van het bepaalde in artikel 18.2. mits wordt voldaan aan de Landschaps-investeringsregeling Breda zoals die als bijlage 2 aan dit bestemmingsplan is toegevoegd voor de splitsing van een woning of de verbouw van een bijgebouw tot extra woning met dien verstande dat:
 1. dit slechts mogelijk is voor bebouwing die is aangewezen als rijksmonument of gemeentelijke monument dan wel kan worden aangemerkt als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en is opgenomen in de bij dit bestemmingsplan als bijlage 1 gevoegde lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
 2. binnen het bestemmingsvlak maximaal twee woningen aanwezig mogen zijn;
 3. de splitsing niet mag leiden tot vergroting van de bestaande inhoud van de bebouwing;
 4. het cultuurhistorische karakter van de bebouwing behouden moet blijven dan wel hersteld moet worden;
 5. er sprake moet zijn van een aanvaardbaar woonmilieu met dien verstande dat de splitsing niet binnen de hindercirkels van een aangrenzend bedrijf mag plaatsvinden;
 6. bestaande agrarische bedrijven in de naaste omgeving hierdoor niet in hun bedrijfsvoering extra worden belemmerd;
 7. bebouwing die reeds op basis van een soortgelijke regeling is gesplitst niet nogmaals op basis van deze afwijkingsbevoegdheid mag worden gesplitst en/of verbouwd ten behoeve van een extra woning.
- Wij zijn van mening dat wij medewerking kunnen verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan voor het verbouwen van de schuur naar een woning. De motivering luidt als volgt:



Er wordt voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda bijlage 2 van dit bestemmingsplan. Het bouwplan valt in categorie 1: Ruimtelijke ontwikkeling met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist. Hierbij is het volgende bepaald:

- Generiek: Ontwikkelingen die vergund worden op basis van artikel 2.12. eerste lid, onder a, onder 1° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) (vergunningen met binnenplanse afwijking), voor zover die afwijking geen wezenlijke ruimtelijke impact heeft.
- Specifiek: Vestiging van of splitsing in meerdere wooneenheden in monumentale/karakteristieke/cultuurhistorische waardevolle bebouwing.

Omdat het hier gaat om een binnenplanse afwijkmogelijkheid zonder wezenlijke ruimtelijke impact en een Rijksmonument is het niet noodzakelijk om kwaliteitsverbetering aan het landschap toe te voegen in het kader van de Landschapsinvesteringsregeling Breda.

1. De voormalige boerderij Overaseweg 204 is aangewezen als Rijksmonument (nr. 10350) en is opgenomen in bijlage 1 behorende bij de regels van het bestemmingsplan. De nieuwe woning wordt gerealiseerd in de schuur, welke ook is aangewezen als een Rijksmonument, behorende bij deze voormalige boerderij.
2. De nieuwe woning zal de tweede woning zijn, naast de bestaande woning Overaseweg 204, in het bestemmingsvlak.
3. De verbouwing vindt plaats binnen de bestaande inhoud van de schuur.
4. De gevraagde functieverandering is akkoord. In het plan is op verschillende manieren rekening gehouden met de monumentale karakteristieken. Zo blijft de ruimte achter de inrijdeuren, die kenmerkend is voor het schuurtype, in de nieuwe opzet vrij van indelingen en als doorrit/deel herkenbaar. De historische gebintconstructie blijft behouden en deels in het zicht. De verschijningsvorm van de schuur, met grotendeels houten wanden met een horizontale belijning, houten stal- en inrijdeuren en een gesloten rieten dak blijft het beeld bepalen.
5. De splitsing valt niet binnen een hindercirkel van een aangrenzend bedrijf. Gelet op de uitkomsten van het akoestisch onderzoek komen wij tot de conclusie dat de geluidsbelasting ter plaatse van Overaseweg 204 geen afbreuk doet aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Wij nemen hierbij in overweging dat:
 - a. de akoestische onderzoeken 'Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï Bouwplan Overaseweg 204 te Breda' van Agel adviseurs, datum 10 april 2020 (bijlage 12) en 'Onderzoek geluidwerking gevel Bouwplan Overaseweg 204 te Breda' van Agel adviseurs, datum 16 april 2020 (bijlage 13) voldoende inzicht geven voor de locatie om een aanvaardbaar woon en leefklimaat te borgen
 - b. de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde overschrijdt maar beneden de maximaal te verlenen hogere waarde blijft, met uitzondering van de dove geveldelen;
 - c. binnen de te voeren ruimtelijke procedure is voor de locatie conform de Wet geluidhinder geen Hogere waarde beschikking te verlenen;
 - d. er is beoordeeld dat bij dat er een goed woonmilieu kan worden gerealiseerd door de verbouwing inclusief het realiseren van het scherm
 - e. met transformatie wordt voorzien in duurzaam hergebruik van (leegstaand) vastgoed en erfgoed wordt behouden;
 - f. de nieuwe geluidgevoelige bestemming ten alle tijden moeten voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit, waarmee een binnenwaarde van 33 dB wordt gewaarborgd;
 - g. het object een geluidluwe gevel heeft aan de oostzijde. Verblijfsruimten worden hier zoveel mogelijk aan gerealiseerd;
 - h. een geluidscherm (schutting met heder) van 2,0 meter wordt geplaatst tussen de Vlaamse Schuur en de nieuwe woonfunctie. Dit geluidscherm wordt overeenkomstig monumentale eisen gerealiseerd en heeft als doel de slaapkamer op begane grond geluidluw te maken.
6. Er ligt één agrarisch bedrijf ten noorden van de locatie. Het bouwblok van het agrarisch bedrijf ligt op ruim 80m van de te realiseren woning in de Vlaamse schuur. De minimale afstand buiten de bebouwde kom dient 50m te bedragen. Het bedrijf wordt niet belemmerd door de gevraagde extra woning op deze afstand.
7. Op het desbetreffend perceel is geen ander bijgebouw verbouwd tot woning op basis van deze afwijkingsbevoegdheid.



- De omgevingsvergunning voor de activiteit "gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan" kan daarom worden verleend.

3. 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 zaken, plaatselijk bekend als Overaseweg 204 te Breda staan in het monumentenregister als bedoeld in artikel 6 van de Monumentenwet 1988 d.d. 19-11-1981 onder nummer 10350 ingeschreven als aangewezen, beschermd monument met de daaraan gekoppelde redengevende omschrijving.

Boerderij van het Brabantse langgeveltype. Onder met riet en pannen gedekt zadeldak tussen puntgevels, waarvan de linker vlechtingen heeft. Gedateerd in de sluitsteen van de getoogde staldeur: 1837. Het woongedeelte heeft vensters met luiken. Op het erf een ten dele gemetselde, doch grotendeels uit gepotdekselde houten delen opgetrokken schuur onder schilddak. Voorts een deels gemetselde, deels gepotdekselde wagenschuur met rieten schilddak. Bakhuisje onder pannen zadeldak.

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

Het plan bestaat in hoofdlijnen uit de volgende onderdelen:

- De herinrichting van het erf rondom de schuur, betreffende:
 - het plaatsen van beuken hagen;
 - het toevoegen van parkeerplaatsen;
- Het transformeren van de kleine schuur naar een woonruimte, betreffende:
 - het aanbrengen van een woonindeling met een verdiepingsvloer;
 - het isoleren van het pand;
 - het toevoegen van nieuwe vensteropeningen: nieuwe vensters achter bestaande deurpartijen, vensters met een lamellen constructie, modern vormgegeven vensters en dakvensters;

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 februari 2020 hebben wij een advies van onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap ontvangen.

In haar advies geeft de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap de volgende afweging:

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

- *Het (bouwhistorisch) laten documenteren van de bestaande toestand van het monument;*
- *Een nadere uitwerking van nieuw aan te brengen ramen en deuren; het aansluiten bij het historische materiaalgebruik heeft de voorkeur;*
- *Een nadere uitwerking met betrekking tot de aan brengen vloer, waaruit blijkt dat de beleving van het gebint gewaarborgd is;*
- *Het laten aanleveren van een toelichting op het toekomstige beheer van het ensemble/erf.*

In onderstaande motivering licht ik dit nader toe.

Motivering

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

- *De registeromschrijving van bovengenoemd rijksmonument (www.monumentenregister.cultureelergoed.nl)*
- *De plantoelichting tijdens het gevoerde vooroverleg over het schetsplan op 27 augustus 2019 tijdens het planoverleg van het Monumentenhuis.*
- *Bouwkundige/bouwhistorische aspecten*
- *Architectuurhistorische/architectonische aspecten*
- *Ruimtelijke/stedenbouwkundige aspecten*
- *Duurzaamheid*
- *Functie/herbestemming/bestemmingplan*



Op grond hiervan beoordeel ik het plan als volgt.

Voorgestelde wijzigingen:

De aanvraag heeft betrekking op een fraai en compleet bewaard gebleven boerderijcomplex in het buitengebied van Breda, bestaande uit een boerderij van het Brabantse langgeveltype uit de eerste helft van de negentiende eeuw, twee vrijstaande schuren en een bakhuis. De boerderij heeft al langer geen agrarische functie meer. Het voorgelegde wijzigingsplan betreft de kleine schuur die ten noorden van de boerderij en grote wagenschuur ligt.

Deze schuur zal als woning geschikt worden gemaakt. In hoofdzaak bestaat het plan uit het maken van een indeling, waarbij een verdiepingsvloer wordt aangebracht. Bestaande, niet historische, indeling wordt verwijderd. De schuur wordt aan de binnenzijde geïsoleerd. Het naar het erf gerichte dakvlak krijgt drie dakramen. Een gedeelte van de stal- en deeldeuren wordt opgezet en aan de binnenzijde voorzien van glas. De houten gepotdekselde rechter zijgevel (oosten) wordt gedeeltelijk uitgevoerd in houten lamellen ten behoeve van uitzicht en daglichttoetreding. De historische wandconstructie van stijl- en regelwerk blijft hierbij behouden en wordt voorzien van glas. In de achtergevel wordt aanvullend een opening gemaakt. De toegang tot de woning wordt gerealiseerd via een historische staldeur.

Gevolgen voor de monumentale waarden:

Het maken van een woonindeling en het aanbrengen van isolatie- en daglichtvoorzieningen grijpen in op de monumentale waarden van de schuur, maar dit hangt onvermijdelijk samen met het nieuwe gebruik. In het ontwerp is op verschillende manieren rekening gehouden met de monumentale karakteristieken. Zo blijft de ruimte achter de inrijdeuren, die kenmerkend is voor het schuurtype, in de nieuwe opzet vrij van indelingen en als doorrit/deel herkenbaar. De historische gebintconstructie blijft behouden en deels in het zicht. De verschijningsvorm van de schuur, met grotendeels houten wanden met een horizontale belijning, houten stal- en inrijdeuren en een gesloten rieten dak blijft het beeld bepalen.

De volgende planonderdelen en aspecten roepen echter nog vragen op, zodat ik bij mijn positieve advies adviseer de volgende onderdelen en aspecten nader en passend te laten uitwerken:

- *In de aanvraag ontbreekt een bouwhistorisch onderzoek of een opname van de huidige staat en de historische onderdelen. Zoals in het vooroverleg aangegeven is het ter onderbouwing van de ingrepen noodzakelijk dat de bestaande toestand van de schuur gedocumenteerd wordt;*
- *In de door mij beoordeelde set ontbreken details van nieuw aan te brengen deuren en ramen en die van het wijzigen van de rechter zijgevel. Uit een doorsnedetekening blijkt wel dat voor een deel van de nieuwe puien en nieuwe gevelopeningen aan materialen en venstertypen (draaikiep, meranti) gedacht wordt die minder goed aansluiten bij het historische gevelbeeld. Ik adviseer voor deze aanpassingen in de historische schil dichter aan te sluiten bij de bestaande materialisering van de gevel. Ook het kleurgebruik is hierop van invloed en adviseer ik te laten aangeven.*

Niet alle doorsneden zijn getekend, maar ik ga ervan uit dat het de bedoeling is om bij het aanbrengen van de verdiepingsvloer het schuurgebint in de ruimte (plaatselijk) zichtbaar te houden. Hierbij hoort ook de beleving van de aansluiting van gebintstijl op gebintbalk.

Tot slot vraag ik uw aandacht voor het zorgdragen van het agrarische karakter en totaalbeeld van het boerenerf. Het geven van een nieuw gebruik aan de schuur is positief, omdat dit bij kan dragen aan het behoud van het monument en ensemble op termijn. Gelet op het behoud van monumentwaarden is het echter ook van belang dat het samenhangende beeld van het boerderijcomplex bij het splitsen van percelen en afzonderlijke gebruik behouden blijft. Het heeft de voorkeur het erf als een geheel te behouden en geen zichtbare perceelscheidingen aan te brengen.

- 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 25 februari 2020 hebben wij een advies van gedeputeerde staten ontvangen.

Op 4 februari 2020 heeft u ons om advies gevraagd over de restauratie en het bewonen van de Vlaamsche Schuur aan de Overaseweg 204 te Breda.

Cultuurhistorische waardenkaart

De Vlaamsche Schuur ligt in een gebied dat op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart is aangeduid als een gebied dat wordt gekenmerkt door een oud, plaatselijk goed bewaard gebleven cultuurlandschap met tal van oudere en jongere landgoederen. Opmerkelijk zijn de oude bosgebieden



Mastbosch, Liesbosch en Ulvenhoutse Bosch, die tot de oudste van Nederland behoren. Ten noorden van Breda ligt een gaaf militair landschap (onderdeel van de Zuiderwaterlinie), bestaande uit schansen, twee linies en inundatiegebieden. De boerderij en de Vlaamsche Schuur op de Overaseweg 204 wordt niet met name genoemd.

In standhouden rijksmonumenten

In de beschrijving van het rijksmonument in het www.monumentenregister.nl staat dat de rijksmonumenten op dit erf van belang zijn. Naast de boerderij wordt de Vlaamsche Schuur, het bakhuisje en de wagenshuur genoemd.

Advies

Het plan voor de Vlaamsche Schuur is in het bouwplanoverleg voor besproken. Een woonfunctie in deze schuur is voorstelbaar. De aandachtspunten zijn benoemd. De architect heeft de plannen aangepast op deze punten, de cultuurhistorische waarden worden hiermee niet onevenredig aangetast. Wij adviseren positief over dit plan.

- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstand en Monumenten) heeft op 31 maart 2020 het plan beoordeeld en een advies gegeven. Dit luidt als volgt:
De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 31-03-2020 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: De omschrijving onder "*Beschrijving van de wijzigingen aan het monument waarin de aanvraag voorziet.*" geeft inzicht, waar het plan in voorziet. Het betreft het herinrichten van het erf rondom het monument en het herbestemmen van de kleine schuur tot woonhuis.
- Belang monument: Het monument is op dit moment niet in gebruik, een herbestemming tot nieuwe woonfunctie is voorstelbaar. Daarbij is het van belang dat de monumentale waarden, zo veel als mogelijk, uitgangspunt zijn voor de herbestemming. Dit met het doel: instandhouding van het monument.

Overwegingen

- Gelet op artikel 2.15 Wabo.
- Gelet op afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht.
- Gelet op de in het kader van afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht ingediende zienswijze.
- 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.
- Overeenkomstig het advies van onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap zijn wij van mening dat de ingrepen die gedaan worden onvermijdelijk samenhangen met het nieuwe gebruik en met de voorgestelde ingrepen optimaal rekening gehouden is met de monumentale waarden van de kleine schuur.
- Onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap geeft als voorwaarde mee dat de bestaande toestand van het monument bouwhistorisch dient te worden gedocumenteerd. Op basis van dit advies is een bouwhistorische verkenning opgesteld waarmee is voldaan aan deze voorwaarde. De bouwhistorische verkenning is als bijlage toegevoegd aan dit besluit. Het bouwhistorisch onderzoek



heeft bevestigd dat de voorgestelde ingrepen ten aanzien van de monumentale waarden voorstelbaar zijn.

- Onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap informeert naar de detaillering van de nieuw aan te brengen ramen en deuren. Waarbij geadviseerd wordt in de aanpassingen dichter aan te sluiten bij de bestaande materialisering van de gevel. Door de aanvrager is het plan hier op aangepast, door de vensters terugliggend in de gevel te plaatsen (in lijn met de voorzetwanden) en deze in de kleur mat zwart uit te voeren. Hierdoor maken de vensters zich los van de buitenschil en is het naar onze mening een passend voorstel ten aanzien van de aanwezige monumentale waarden. Wel stellen wij als voorwaarde dat de uitwerking van de nieuwe vensters ter plaatse van de doorrijdeuren ter beoordeling dient te worden voorgelegd. Waarbij als uitgangspunt geldt dat deze zo transparant mogelijk dienen te worden gedetailleerd. Daarnaast zien wij dat in de nieuwe vensters ventilatieroosters worden aangebracht. Wij willen u in overweging mee geven om een meer geïntegreerde ventilatiemethode toe te passen, waardoor de roosters achterwege kunnen blijven. Dit komt de kwaliteit van het gevelbeeld ten goede.
- Onze Minister van Onderwijs Cultuur en Wetenschap informeert naar een nadere uitwerking met betrekking tot het aanbrengen van de vloer, waaruit blijkt dat de beleving van het gebint gewaarborgd is. Aan de aanvraag zijn doorsneden toegevoegd waaruit blijkt dat de gehele bestaande constructie intact wordt gehouden en ook zoveel mogelijk in het zicht. Gezien de beperkte ruimte in deze kleine schuur is het niet mogelijk om de spanten als geheel te laten zien. Echter is ons inziens is met huidige voorstel voldaan aan de gestelde voorwaarde, omdat in het plan een optimum is gezocht tussen functionaliteit en zichtbaarheid van het gebint.
- Onze Minister van Onderwijs Cultuur en Wetenschap adviseert een toelichting op te vragen op het toekomstig beheer en inrichting van het erf. In de nieuwste tekeningen is de inrichting meegenomen. Hieruit blijkt dat het perceel als ensemble in stand blijft. Van belang is dat dit ook van stand blijft in het nadere beheer, daarmee stellen we als voorwaarde dat het beheer van het complex ook als ensemble dient te worden benaderd.

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 mogelijk 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.
- De nadere uitwerking (positie en inrichting) van de warmtepomp in de grote Vlaamsche schuur dient nader ter beoordeling te worden voorgelegd;
- Een voorstel voor de herstelwerkzaamheden aan de bestaande draagconstructie dient ter beoordeling te worden voorgelegd aan de buiteninspecteur.
- Alle constructieve werkzaamheden dienen onder nauwe begeleiding met de buiteninspecteur monumenten te worden opgepakt.
- Een nadere uitwerking van nieuw aan te brengen ramen en deuren ter plaatse van de doorrijrichting. Waarbij als uitgangspunt geldt dat deze zo transparant mogelijk dienen te worden gedetailleerd.
- Het beheer van het complex dient ook in de toekomst te borgen dat het ensemble een eenheid blijft.

Suggestie:

- Door een ander ventilatieprincipe toe te passen of de ventilatievoorzieningen te integreren in het pand, wordt het gevelbeeld kwalitatief sterker.

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, Stads kantoor, Claudius Prinsenlaan 10, 4811 DJ Breda.

Wij ontvingen **GEEN** zienswijzen.

Gewaarmerkte documenten

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

Ter inzage definitief besluit

Gelet op het feit dat de aanvraag is voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht wordt het besluit gedurende zes weken ter inzage gelegd teneinde belanghebbenden de gelegenheid te geven het besluit in te zien. De ter inzage start op 9 juli 2020.

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

**Tot slot**

Heeft u nog vragen over deze brief? Neemt u dan gerust contact op met uw contactpersoon dhr. N. Naeff. U bereikt hem op telefoonnummer (076) 529 89 60 of via e-mail: n.naeff@breda.nl. Houdt u bij vragen het registratienummer bij de hand. Dit is nummer: Z2020-000455.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Breda,
namens dezen,

N. Naeff
Beleidsadviseur A

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.