



Uw brief
01-06-2021

Datum
17 december 2021

Ons kenmerk
Z2021-003224

Onderwerp
Besluit omgevingsvergunning
BAG-ID: 0758200000109841

Informatie
www.breda.nl/contact
14 076

Bijlagen
div.

Geachte 

Uw aanvraag

Op 01 juni 2021 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het renoveren en verbouwen van een vlaamse schuur en het bouwen van een bijgebouw op de locatie Dorpstraat 2 Ulvenhout kadastraal bekend als gemeente Ginneken, sectie D - nummer(s) 6203 en 2944. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer Z2021-003224.

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 21 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

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 2.2 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 juni 2021 verzocht de aanvraag aan te vullen. Op 7 juli 2021 hebben wij besloten uw aanvraag in behandeling te nemen. 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:

- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
- Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant
- 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. 29 juli 2021
- Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant d.d. 06-10-2021
- Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit met betrekking tot welstand en monumenten d.d. 12.10-2021

Overwegingen en voorschriften

1 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' waar het in artikel 18 is bestemd als 'Wonen' en is in artikelen 21 en 22 dubbelbestemd als 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde - attentiegebied ecologische hoofdstructuur'.
- Daarnaast is het bestemmingsplan Parapluplan parkeren 2017 van kracht.
- 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 12-10-2021 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 voor zover 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

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.

Constructieve voorschriften

Voorwaarden constructieve veiligheid:

- De funderingsconstructie wordt uitgevoerd als een fundering op staal. Voorafgaande aan de uitvoering dient de ondergrond van de fundering geïnspecteerd en akkoord bevonden te worden door een inspecteur van de afdeling Veiligheid en Leefomgeving. Hiertoe dient u tijdig een afspraak te maken;
- De onderstaande stukken dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang van deze werkzaamheden ter goedkeuring van de Gemeente Breda te worden ingediend. Het indienen van deze documenten, doet u door deze documenten en het geleide-formulier uit de kennisgevingen te sturen naar vergunningen@breda.nl, onder vermelding van het kenmerk. Deze stukken dienen te voldoen aan het gestelde in de Regeling omgevingsrecht (MOR):
 - Voor aanvang werkzaamheden van de fundering van de vlaamse schuur dient een werkplan ter goedkeuring te worden ingediend. Hierin aandacht voor de werkvolgorde van de te maken poeren en dragende begane grondvloer en het stut- en stempelwerk van de bestaande constructie welke behouden dient te blijven;

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: Z2021-003224

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)

1. 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 de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde - attentiegebied ecologische hoofdstructuur'.
- Het gewenste bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat in artikel 18 onder andere is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' per vlak maximaal één woning aanwezig mag zijn c.q. mag worden gebouwd. Het aanvraag voldoet hier niet aan, omdat de Vlaamse schuur wordt verbouwd tot woning en heeft geen aanduiding 'bouwvlak'.



- Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a., onder 1° 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.a., mits wordt voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda zoals die als bijlage 2 aan deze regels 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 deze regels 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.De aanvraag voldoet aan de gestelde voorwaarden.
- Wij zijn van mening dat wij medewerking kunnen verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan voor het verbouwen van het bijgebouw, de Vlaamse schuur, tot een extra woning.
- De omgevingsvergunning voor de activiteit "gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan" kan daarom worden verleend.

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 geen voorschriften te verbinden aan deze omgevingsvergunning.

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 zaak, plaatselijk bekend Dorpstraat 2 te Ulvenhout is in het monumentenregister als bedoeld in artikel 6 van de Monumentenwet 1988 d.d. 19 mei 1971 onder nummer 30508 ingeschreven als aangewezen, beschermd monument met de daaraan gekoppelde redengevende omschrijving. Deze luidt als volgt:
Boerderij van het Kempische langgeveltype met bakhuis en twee schuren.

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

Het plan bestaat uit: het verbouwen van een Vlaamse schuur tot woonhuis, het realiseren van een bijgebouw, zwembad en het wijzigen van de erfinrichting. In hoofdlijn word(t)en:



- Ten noordwesten van de Vlaamse schuur een bijgebouw en zwembad gerealiseerd;
- De grote staldeuren open gezet, waarbij terugliggend een nieuwe glazen pui wordt geplaatst;
- De diverse staldeuren in de tuingevel en gevel aan de Dorpstraat open gezet, waarbij nieuwe puien worden aangebracht;
- In de achtergevel, 'gevel markdal', grote vensteropeningen gerealiseerd voor uitzicht richting de Mark;
- In het dakvlak van de tuingevel drie kleine dakvensters opgenomen en in het dakvlak van de gevel binnenplaats vier lange smalle dakvensters. In de gevel markdal wordt nog één enkel dakvenster voorgesteld;
- De Vlaamse schuur na-geïsoleerd, inclusief het vervangen van de begane grondvloer;
- In de Vlaamse schuur een nieuwe indeling aangebracht, welke voorziet in het woonprogramma.

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 29 juli 2021 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:

Advies

Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

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 monument betreft een boerderijcomplex waarvan de boerderij van het langgeveltype, een bakhuis en twee schuren in het monumentenregister zijn vermeld. Het plan heeft betrekking op aanpassingen aan de Vlaamse schuur die momenteel eenvoudig is ingericht als atelierwoning en bergruimte tot een zelfstandig woonhuis. De aanvraag geeft daarnaast inzicht in wijzigingen aan het erf voor het inrichten van een tuin en oprichten van een nieuw bijgebouw. Het erf is niet in het rijksregister vermeld. De schuur wordt na-geïsoleerd, het rieten dak blijft het beeld bepalen maar wordt uitgevoerd in een schroefdak en voorzien van dakramen. De schuurgebinten en de historische houten gevels met de hierin aanwezige openingen evenals de grote dubbele deuren aan weerszijden van de zijlansdeel blijven gehandhaafd. Achter de openingen komen glaspuien. In een historisch niet waardevol geveldeel worden nieuwe openingen toegevoegd. De vloer, die al eerder aangepast werd en geen (historische) stalvloer meer heeft, krijgt een nieuwe vloer en verder worden restauratiewerkzaamheden verricht aan de historische draagconstructie en de gevels. Het inbouwpakket volgt de ruimtelijke en historisch-functionele opbouw van de schuur. De ingrepen worden onderbouwd met een bouwhistorische rapportage.

Motivering

Het plan betreft een herbestemming tot woning binnen de hoofdvorm van de historische schuur. Met het gesloten karakter van het monument is rekening gehouden door dakramen zo smal mogelijk te houden en in de gevels vooral gebruik te maken van al aanwezige gevelopeningen. Aan de zijde van het Markdal worden in een niet waardevol geveldeel enkele aanvullende glaspuien geplaatst. Dit is een grote ingreep en in tegenspraak met het gesloten schuurkarakter, maar gelet op de lage cultuurhistorische waardering van de betreffende geveldelen stel ik vast dat met de ingreep geen historisch materiaal verloren gaat terwijl het voor het gebruik van de schuur als woning veel oplevert. Daarnaast weeg ik mee dat het plan voor het overige, ook wat betreft de interieurindeling, goed rekening houdt met het behoud van de historische karakteristiek van de schuur, zodat een goede balans is gevonden. De schuur wordt niet tot de nok toe gevuld en de ruimte van de zijlansdeel wordt in de lengte van deur tot deur open gehouden, zodat de historische functie afleesbaar blijft.

Met de voor duurzaamheid, comfort en brandveiligheid voorgestelde toepassing van geïsoleerde dakplaten kan ik instemmen, aangezien door middel van de toepassing van korte dakplaten de kenmerkend golving van het dak gehandhaafd zal blijven.



Het inzetten van hagen zoals bestaand ook aanwezig, om het nieuwe tuingebruik aan het oog te onttrekken en de privé domeinen te markeren, zal bijdragen aan het behoud van de eenheid binnen het agrarisch ensemble. Ook positief is dat een deel van het erf tussen de boerderij en de schuur zonder erfscheiding blijft. Overigens wil ik wijzen op alternatieven voor het splitsen van een erf in verschillende eigendommen, zoals het erf geheel of gedeeltelijk collectief in eigendom en beheer houden, waarmee de samenhang wellicht nog beter behouden zou kunnen blijven.

- 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 6 oktober 2021 hebben wij een advies van gedeputeerde staten ontvangen.

In haar advies geeft de gedeputeerde staten de volgende afweging:

Het plan

Een Vlaamsche Schuur is een gesloten gebouw, met lage gevels en een hoge riet gedekte kap. Doordat de wens is om in deze schuur een woning te gaan brengen vraagt dit veel aanpassingen aan de schuur. Het oudste gedeelte van deze schuur is het gebint, in de plannen wordt hier voldoende rekening mee gehouden.

Een woning vraagt om meer lichttoetreding dan een schuur. Een zorgvuldige afweging over de hoeveelheid nieuw toe te voegen kozijnen is belangrijk. Wij kunnen instemmen met de gevelopeningen die gecreëerd worden. Ook de ideeën voor de inrijpoort zijn akkoord.

Voor het dak vinden we de ingrepen nogal fors. Wij adviseren om te bezien welke dakvensters strikt noodzakelijk zijn, in onze ogen zouden drie keer twee kozijnen moeten voldoen. Als compromis kunnen we ons voorstellen dat aan het kant van het 'pleintje' er meer dakvensters mogelijk zijn en dat de andere kant daardoor meer in stijl van de voormalige Vlaamsche Schuur blijft en dus een gesloten geheel vormt.

Wij adviseren het dakvenster in de kopse dak-gedeelte niet toe te laten. Dit is zo wezensvreemd en draagt niet bij aan het behouden van de cultuurhistorische waarden terwijl de lichttoetreding hiervan zo weinig extra's oplevert, dat dit verwaarloosbaar is.

Nieuwe schuur en zwembad

Wij waarderen het dat er een erfinrichtingsplan is toegevoegd. Het plan geeft een goed beeld hoe getracht wordt om de relatie tussen de oorspronkelijke boerderij en de schuur te behouden, het creëren van het 'pleintje' is een gepaste oplossing hiervoor. Wij gaan ervan uit dat deze schuur onder de bescherming valt volgens het monumentenregister, waar gesproken wordt van twee schuren. Wel vragen wij ons af of de schuur en het zwembad op de juiste plek zijn geprojecteerd. Wij hebben hier twee opmerkingen over:

- *In het monumentenregister wordt gesproken over twee schuren, waar is de tweede schuur gebleven? En zou deze plek aanknopingspunten geven voor de juiste plek van de nieuwe schuur?*
- *Er is een paardenstal die er al minstens 40 jaar staat. Wij vragen ons af of dit niet een betere plek is om de schuur te realiseren? Vraag blijft wat zou de logische plek zijn voor een bijgebouw. Er heeft geen historisch onderzoek plaatsgevonden naar de bijgebouwen. Een boerderij complex is nooit opgericht vanuit zichtlijnen en dergelijke maar vanuit functionaliteit. Vanuit het oogpunt van functionaliteit staat die paardenstal op een goede plek.*

Advies

Ons advies is dus overwegend positief met de volgende kanttekeningen:

- *De hoeveelheid dakvensters is te hoog*
 - *Geen dakvenster in de kopse kant van het dak*
 - *Bezien welke plek het meest geschikt is voor het oprichten van een nieuwe schuur en zwembad*
- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstand en Monumenten) heeft op 22-06-2021, 20-07-2021 en 12-10-2021 het plan beoordeeld en een advies gegeven. Dit luidt als volgt:



22-06-2021

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 22-06-2021 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 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.

De voorwaarde(n) betreffen:

- De commissie is akkoord onder voorwaarden. Als opmerking wordt gemaakt dat onder voorwaarde de poeren traditioneel worden opgemetseld met daarop een eikenhouten kesp en daar bovenop de gebinten. Advies wordt meegegeven dat als de gebinten worden ingekort (ten behoeve van nieuwe poeren) monsterhout voor dendrochronologisch onderzoek te bewaren.
- De commissie vraagt om een nadere uitwerking van het herstel van het bakstenen gevelwerk.
- De commissie vraagt hoe met de meer recentere toevoegingen aan de historische houtconstructie wordt omgegaan.

20-07-2021

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 20-07-2021 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 op basis van de ingediende documenten niet voldoet aan redelijke eisen van welstand en brengt derhalve een negatief 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 niet instemmen met het doorlaten van dit plan tot de vergunningverlening op basis van de Monumentenwet, respectievelijk de Erfgoedverordening Breda 2011.

Zij komt tot dit negatieve oordeel op grond van de volgende overwegingen/omstandigheden:

- De commissie is niet akkoord met het vernieuwen van de gemetselde gevel. De bestaande gemetselde gevel is een relatief jong onderdeel van de Vlaamse schuur en is niet in lijn met het traditionele beeld met houten wanden. De kans op dit oorspronkelijke beeld verdwijnt blijvend bij het wederom volledig nieuw optrekken van de schuur in een andere steen. Ook wanneer deze steen verwijst naar het historische boerderijvolume.
- De commissie geeft de suggestie een traditionele houtbekleding toe te passen op de gevel die in maat en detaillering overeenkomt met de andere gevels.
- De voorgestelde plaatsing van het bijgebouw is akkoord.

12-10-2021

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 12-10-2021 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 op basis van de ingediende documenten 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.
- Belang monument: behoud van de monumentale waarden, dit met als doel instandhouding van het rijksmonument.
- Belang aanvrager in relatie tot monument: De herbestemming van het pand brengt een nieuwe economische drager voor de instandhouding van het pand. Voor de benodigde wijzigingen is het belangrijk dat de monumentale waarden, zo veel als mogelijk, uitgangspunt zijn.
- Tegenstrijdige adviezen: De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap) heeft een positief advies afgegeven, de Provincie Noord-Brabant (gedeputeerde staten) heeft een positief advies onder voorwaarden uitgebracht en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstand en Monumenten) heeft een negatief advies uitgebracht. Echter is door de Commissie op 12 oktober 2021 vastgesteld dat is voldaan aan de voorwaarden en is daarmee dit advies ook positief. De gedeputeerde staten vraagt in haar advies om wijzigingen van onderdelen van het plan, welke bij de adviezen van onze Minister en de Commissie wel akkoord zijn bevonden.

Overwegingen

- Gelet op artikel 2.15 Wabo.
- Gelet op afdeling 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht.
- Gelet op het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit: Op basis van het advies van de Commissie is het bouwplan aangepast en wordt het metselwerk in de achtergevel niet meer vernieuwd door 'historiserend metselwerk', maar overeenkomstig de suggestie door een traditionele houtbekleding die in maat en detaillering overeenkomt met de andere gevels. Op 12 oktober 2021 is dan ook bij de Commissie geconstateerd dat is voldaan aan de voorwaarden, waarmee een positief advies is afgegeven. Wat betreft deze keuze is de nieuwe geveltekening leidend ten opzichte van detaillering, het rapport van de monumentenwacht e.d.. Dit wordt dan ook nog expliciet aan het besluit verbonden.

Wij zijn van mening dat met huidig voorliggend plan een nieuwe passende bestemming is gevonden voor de Vlaamse schuur, welke kan fungeren als economische drager voor de instandhouding. In hoofdlijn zien wij dat het plan zorgvuldig is afgestemd op de aanwezige bouwhistorische waarden. Wat betreft het voorgestelde plan volgen wij dan ook de lijn van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, dat in het plan, ook wat betreft de interieurindeling, goed rekening wordt gehouden met het behoud van de historische karakteristiek van de schuur.

Ten noordwesten van de Vlaamse schuur een bijgebouw en zwembad voorgesteld. Gedeputeerde staten vraagt waar de tweede schuur is gebleven, omdat dit mogelijk aanknopingspunten geeft voor de juiste plek van een nieuwe schuur en het zwembad. Op historisch kaartmateriaal is zichtbaar dat, door de eeuwen heen, rondom de boerderij de schuren vaak zijn gewijzigd. Dorpstraat 2 is in 1971 aangewezen als rijksmonument. Er was toen een boerderij met aan de noordzijde van de boerderij een Vlaamse schuur en aan de zuidzijde van de boerderij nog vier kleine bouwsels. Het is ons niet duidelijk of deze schuren in de redengevende omschrijving worden bedoeld. Wel is zichtbaar op de kadastrale kaarten dat in 1980 een wijziging aan deze schuren plaatsvindt, er wordt een paardenstal op het achtererf gerealiseerd en mogelijk een nieuwe schuur ten zuiden van de boerderij wordt geplaatst of gewijzigd. Rond 1989 wordt de paardenschuur gewijzigd en de schuur ten zuiden van de boerderij



verwijderd. In 2010 lijkt de paardenschuur nog een keer te zijn vergroot. Het is en blijft dus een vraag welke tweede schuur destijds werd bedoeld. Duidelijk is, dat deze nu in ieder geval niet meer aanwezig is.

Wij hebben begrip voor het standpunt van gedeputeerde staten, dat het goed is om te bezien welke plek het meest geschikt is op basis van de locatie van voormalige schuren. En wij kunnen ook de lijn volgen dat bij een boerderij complex functionaliteit staat boven zichtlijnen. Het voorstel voor de locatie van de paardenstal is vanuit die hoek dat ook goed te volgen. Deze paardenstal staat echter volledig in het uitzicht dat vanuit de woning juist een enorme meerwaarde is. Deze meerwaarde sluit dan weliswaar minder aan op de functionaliteit van de boerderij (oorspronkelijke functie) maar wel degelijk op de nieuwe functie (woonhuis). Deze meerwaarde wordt ook door onze Minister gezien, inzake de nieuwe vensters in de gevel markdal wordt vermeld *'terwijl het voor het gebruik van de schuur als woning veel oplevert'*. Verder constateren wij dat er door de eeuwen heen veel wisseling is geweest in bijgebouwen en hun locatie rondom de boerderij. En stellen wij ook dat de vormgeving van het nieuwe bijgebouw en de inpassing met hagen goed aansluit op het ensemble. Op basis van deze redenen en het intensieve overleg dat is geweest met de Commissie over de locaties, zijn wij van mening dat de gekozen locatie voor het zwembad en bijgebouw toch voorstelbaar zijn

De grote staldeuren bij de doorrijrichting en de diverse staldeuren in de tuingevel en gevel aan de Dorpstraat worden open gezet, waarbij nieuwe glazen puiken worden geplaatst. De wens naar glazen puiken volgt natuurlijk direct uit de herbestemming naar wonen, waarbij er een grotere vraag is naar daglicht. Het open zetten van bestaande deuren tast de bouwhistorische waarde niet aan, daarop kunnen wij instemmen met dit voorstel.

Wat betreft de nieuwe grote openingen aan de zijde van het Markdal. Deze openingen worden gerealiseerd in een door de bouwhistoricus indifferente gewaardeerde onderdeel van de Vlaamse schuur. Overeenkomstig het advies van onze Minister, zijn wij van mening dat dit een grote ingreep is en in tegenspraak met het gesloten schuurkarakter. Maar gelet op de lage cultuurhistorische waardering van de betreffende geveldelen stellen we vast dat met de ingreep geen historisch materiaal verloren gaat, terwijl het voor het gebruik van de schuur als woning veel oplevert. Derhalve kunnen wij ook instemmen met deze ingreep.

In het dakvlak van de gevel tuinzijde, worden drie kleine dakvensters opgenomen conform bestaand en in het dakvlak van de gevel binnenplaats vier grote smalle dakvensters. In de kopse gevel wordt nog één enkel dakvenster voorgesteld.

Het kenmerkende karakter van een Vlaamse schuur is dat dit een gesloten gebouw, met lage gevels en een hoge riet gedekte kap is. Wij zijn overeenkomstig de gedeputeerde staten van mening dat met de herbestemming tot woning dit veel aanpassingen vraagt aan de schuur. Wij hebben dan ook begrip voor het advies van de gedeputeerde staten, dat het aantal dakvensters fors is. Het voorstel om drie in plaats van vier langere dakvensters toe te passen of één zijde geheel gesloten te houden, is dan ook onderzocht. Gelijk de gedeputeerde staten aangeeft is er in de zijde van het 'pleintje' meer mogelijk dan in de andere zijde. De andere zijde is namelijk volledig in het zicht vanaf de weg naar Ulvenhout. Een vermeerdering van dakvensters is daar dan ook niet wenselijk. Het wil echter zo zijn dat in de bestaande situatie in dit dakvlak al drie dakvensters zitten dicht bij de nok. In het voorgestelde plan blijven er drie dakvensters in dit dakvlak alleen verder van de nok af. Dat het dakvenster meer in het dakvlak ligt is positief, omdat het hiermee meer wegvalt in het rieten vlak. Op dit punt zijn wij dus van mening dat aanvrager reeds goed is uitgegaan van de bestaande situatie en alleen toevoegingen heeft gezocht in de zijde waar dat mogelijk is. Gelet op het grote formaat van deze Vlaamse schuur en het feit dat de dakvensters smal worden gehouden, zijn wij ook van mening dat de voorgestelde dakvensters aan het 'pleintje' voorstelbaar zijn. Door smalle openingen aan te houden vallen deze, bij overhoekse waarneming al snel weg in het rieten dak. Doordat aan deze zijde de boerderij staat, zal dit ook voornamelijk de waarneming zijn. Wij delen dan ook de mening van onze Minister dat met het gesloten karakter van het monument rekening is gehouden in het ontwerp van de dakvensters.



Wij hebben begrip voor het advies van de gedeputeerde zaken inzake het dakvenster in het kopse dakgedeelte. Het dakvenster geeft extra lichtinval voor de woonkamer, echter heeft de woonkamer ook al enorme glazen puien. Wij delen dan ook de mening van de gedeputeerde zaken inzake de verwaarloosbaarheid van dit venster en verbinden aan dit besluit als voorwaarde dat dit dakvenster dient te komen vervallen.

Het na-isoleren van de Vlaamse schuur hangt onlosmakelijk samen met de herbestemming tot woonhuis. Door de keuze voor voorzetwanden kunnen de bestaande wanden met staanders geheel worden behouden en blijft het uiterlijk aan de buitenzijde geheel behouden. Door de keuze voor korte geïsoleerde dakplaten onder het nieuwe rieten dak, kan de golving van het dak worden gehandhaafd. Derhalve kunnen we instemmen met de voorgenomen isolatiemaatregelen.

Er komt een nieuwe begane grondvloer in de schuur. Deze vloer krijgt paar kleine niveauverschillen. Hiermee ontstaat een goed geïsoleerde vloer die voorziet in de wensen vanuit de nieuwe woonfunctie. En tegelijkertijd blijft de schuur goed waarneembaar, omdat het niveauverschil in de vloeren klein blijft.

In de Vlaamse schuur wordt een nieuwe indeling aangebracht, welke voorziet in het woonprogramma. Hierbij wordt alleen een dichte wanden structuur en een verdiepingsvloer aangebracht tussen de bestaande houten gebinten. Door deze invulling blijft het zijlansdeel in de lengte van deur tot deur open gehouden en de historische functie dus afleesbaar. In het interieur blijft de lengterichting, breedterichting en hoogte van de Vlaamse schuur waarneembaar. Op basis van deze punten stellen wij vast dat er bij de interieurindeling goed rekening is gehouden met de historische karakteristiek van de schuur en kunnen hier dan ook mee instemmen.

Op de tekening van de gevel binnenplaats staat weergegeven 'nieuwe glazen pui houten delen als lamellen plaatsen'. Wij constateren dat dit punt is vervallen en dat hier sprake is van een dichte gevel conform de plattegrond. Voor de duidelijkheid wordt dit nog verbonden aan het besluit als voorwaarde.

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 Veiligheid en Leefomgeving 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.
- De opmerking ter plaatse van gevel binnenplaats – nieuw 'nieuwe glazen pui houten delen als lamellen plaatsen' is vervallen, dit betreft een oude opmerking van een voorgaand plan. De plattegrond, die een dichte gevel weergeeft, is hierin leidend.
- De achtergevel wordt vervangen door een door een traditionele houtbekleding die in maat en detaillering overeenkomt met de andere gevels. De geveltekeningen zijn hierin leidend ten opzichte van detaillering, het rapport van de monumentenwacht e.d..
- Het dakvenster in de gevel Markdal dient te komen vervallen, er wordt geen noodzaak voor dit venster gezien;



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 datum.

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.

Toestemmingen en voorzieningen

U mag uw project uitvoeren als u naast de omgevingsvergunning ook andere toestemming(en) heeft. Zorgt u dus voor de volgende toestemmingen:

1. Vergunning voor het aansluiten op het gemeenteriool
2. Melding plaatsen bouwobjecten
3. Omgevingsvergunning voor het opslaan van roerende zaken inde openbare ruimte (werkterrein)
4. Slopmelding



- ad 1. Met het verkrijgen van deze omgevingsvergunning voor bouwen heeft u nog geen vergunning voor het aansluiten op het gemeenteriool. Deze vergunning moet u separaat aanvragen, dit maakt géén onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Het daarvoor bestemde aanvraagformulier en overige informatie betreffende het aanvragen van een vergunning voor het aansluiten op het gemeenteriool kunt u vinden op onze gemeentelijke website. Zie <https://www.breda.nl/vergunning-rioolaansluiting>
- ad 2. Voor het plaatsen van bouwobjecten moet u als u voor maximaal 4 weken iets op openbare grond zet een melding indienen. Het mogen maximaal 4 objecten zijn.
Zie www.breda.nl/melden-plaatsen-bouwobject
- ad 3. Wanneer u bouwobjecten op wil slaan langer dan 4 weken (of meer dan 4 objecten) in de openbare ruimte moet u via www.omgevingsloket.nl een omgevingsvergunning aanvragen voor de activiteit "roerende zaken opslaan".
- ad 4. Indien u asbest moet verwijderen en/of meer dan 10 m2 sloopafval heeft bij de werkzaamheden dient u een volledige sloopmelding in te dienen. Dit doet u via www.omgevingsloket.nl

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 gerust contact op met uw contactpersoon dhr. [REDACTED]
[REDACTED] U bereikt hem op maandag t/m vrijdag van 09.00 tot 12.00 uur en van 14.00 tot 16.00 uur op telefoonnummer [REDACTED] of via e-mail: [REDACTED]
Houdt u bij vragen het registratienummer bij de hand. Dit is nummer: Z2021-003224.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Breda,
namens dezen,

[REDACTED]
Beleidsadviseur

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.