



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Breda
T.a.v.
Postbus 90156
4800 RH Breda

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

Olonummer

Onze referentie
1394205

Datum 06 juli 2023
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Bijlagen
0

Naam
Adres Prinsendreef 4
Postcode/plaats 4841LK Prinsenbeek
Gemeente/provincie Breda; Noord-Brabant;
Monumentnummer 32184

Geacht college,

Op 8 mei 2023 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument op grond van artikel 2.26, derde lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 6.4, eerste lid onder a, van het Besluit omgevingsrecht (Bor). U heeft mij daartoe de aanvraag om een omgevingsvergunning toegezonden.

Advies

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

- De pui in de oostgevel terug te leggen, zoals ook toegepast aan de westgevel.
- De haag niet aan te brengen aan de noordgevel.
- De buitenunit van de warmtepomp niet aan de monumentale noordgevel maar op afstand van het monument een onopvallende plek te geven.

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

Herbestemming van een deel van de grote Vlaamsche schuur op het erf die onderdeel uitmaakt van het boerderijcomplex tot een woning. Een groot deel van de schuur blijft als bestaand en wordt bergruimte.

Motivering

De tweede woonbestemming kan bijdragen aan het instandhouden van het agrarisch ensemble. Over de aanvraag adviseerde ik u reeds eerder en mijn advies luidde het plan op een aantal punten aan te passen. Hieronder geef ik mijn oordeel over het aangepaste plan.

Het plan is in positieve zin aangepast; een deel van mijn advies is hierin overgenomen en dit is te waarderen. De volgende aspecten verdienen nog nadere aandacht:

-Ik adviseer de oplossing met het terugliggende entreeportaal aan de westzijde ook toe te passen aan de oostzijde. Deze gevel ligt in het zicht van de historische oprijlaan naar de Prinsenhoef en het is mooi wanneer de nieuwe glaspui ook hier terugligt en de historische deuren meer in het beeld zijn.

-De openingen en andere ingrepen in het dak zijn nu regelmatig verdeeld over het dak. Dit is positief. Ik adviseer nog wel de grootte van de openingen zoveel mogelijk te beperken en voldoende afstand van de rand van het dak te houden (noordzijde).

-Het laten vervallen van een buitenportaal en het verplaatsen van de entree naar de westgevel is een goede verbetering, maar waar geen deuren nodig zijn adviseer ik een pui toe te passen met zo min mogelijk onderverdeling.

-Ik kan instemmen met het inrichtingsplan dd. 28-10-22 dat deel uitmaakt van de aanvraag. In andere tekeningen wordt echter aangegeven dat er een groene erfafscheiding halverwege dwars op de noordgevel (rechter zijgevel) wordt aangebracht. Hierdoor wordt de lange gevel visueel opgedeeld, wat niet wenselijk is. Dit wordt nog versterkt door de buitenopstelling van de warmtepompunit tegen deze gevel.

Door een plantenvak (zoals aanwezig) op afstand van deze gevel kan wellicht aan de wens voor privacy worden voldoen. En een wat hogere haag aan de westgevel zoals in genoemd inrichtingsplan, zou het beeld wel in tact laten. Ik adviseer de buitenunit van de warmtepomp niet tegen de monumentale noordgevel op te stellen, maar bij voorkeur op afstand daarvan op het achter- of zijerf.

Mijn aanbeveling is tot slot om de aanbouw aan de zuidzijde nu geheel te laten vervallen zodat de waardevolle zuidgevel over de volle lengte kan worden beleefd. Wellicht zijn er alternatieven voor de functie die deze aanbouw in het plan vervult. Ik geef dit mee ter overweging.

Uitgangspunten

Voor meer informatie over aanpassing, restauratie en verduurzaming van rijksmonumenten kunt u onder andere terecht bij '*Uitgangspunten en overwegingen advisering gebouwde en groene rijksmonumenten*' op www.cultureelerfgoed.nl en op www.stichtingerm.nl

Afschrift en tekeningen

Graag wijs ik u erop dat u op grond van het Bor verplicht bent een afschrift van het ontwerpbesluit en van de beschikking, beide met bijbehorende stukken, op te sturen naar de staatssecretaris van OCW, via het Omgevingsloket online of omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl.

Onze referentie

1394205

Vragen

Mocht u nog vragen hebben over de inhoud van dit advies, dan kunt u contact opnemen met de contactpersoon die in het briefhoofd vermeld staat.

De staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,
namens deze,
de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed,