



> 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](http://www.cultureelerfgoed.nl)

**Olonummer**  
Aanvraagnummer 7373701

**Onze referentie**  
1319966

**Bijlagen**  
0

Datum 10 januari 2023  
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

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

Geacht college,

Op 9 november 2022 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:

- Het beperken van het aantal en de omvang van doorbraken en doorvoeren in het schuurdak.
- Het handhaven van de bestaande draairichting van deeldeuren en het naar binnen plaatsen van nieuwe puien.
- Wijziging van het ontwerp van de toevoegingen aan de linker zijgevel, zodat de vormgeving meer aansluiting vindt bij het agrarische karakter van deze gevel en de bestaande aanbouw.
- Handhaven van historische wanden in het interieur en optimaliseren van de beleving van de zijlansdeel en de historische gebintconstructie.
- Het achterwege laten van de erfafscheiding ter plaatse van de rechter zijgevel.

In onderstaande motivering licht ik dit nader toe. Bij de beoordeling heb ik de stukken betrokken zoals deze zijn ingediend bij de aanvraag.

## Het plan

De grote schuur van het boerderijcomplex wordt opgedeeld in een woning en een schuurgedeelte. Inwendig wordt de houten gebintconstructie naar de vroegere toestand teruggebracht en daardoor constructief hersteld. In het als woning bestemde gedeelte wordt een indeling gemaakt en er worden woonvoorzieningen aangebracht, de wanden en het dak worden geïsoleerd. Ten behoeve van een entree wordt aan de linker zijgevel een buitenportaal gebouwd. De bestaande eenvoudige aanbouw wordt hiervoor deels verwijderd. In het dak komen dakramen en aan bestaande gevelopeningen worden glaspuien toegevoegd. De draairichting van de grote deeldeuren wordt gewijzigd en de deuren worden opengezet. Het plan omvat verder het afscheiden van een privétuin en het aanleggen van een eigen toegangspad naar de schuur. Op het dak van een (niet waardevolle) aanbouw komen zonnepanelen.

## Motivering

Het geven van een nieuwe bestemming aan de schuur kan bijdragen aan het instandhouden van het agrarisch ensemble. Het programma van één woning in deze schuur is ook niet te zwaar. In het ontwerp wordt echter nog niet voldoende rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. De aspecten en ingrepen waarvoor dit geldt, benoem ik hieronder. Ik adviseer u het plan op deze punten te laten aanpassen.

-Het wijzigen van de draairichting van de deeldeuren en het plaatsen van glaspuien in de openingen is ingrijpend voor het gevelbeeld. Dit is met name het geval voor de gevel die in de zichtas van de historische oprijlaan naar de Prinsenhoef ligt. Het advies is de bestaande draairichting van de deuren te handhaven, in elk geval aan deze zijde van de schuur. Daarnaast adviseer ik de glazen puien niet in de opening, maar erachter, op enige afstand van de deuropening te plaatsen zodat de deuren naar binnen geopend kunnen worden.

-Het ontwerp voor de linker zijgevel waarin deels een aanbouw wordt behouden en een nieuw portaal wordt toegevoegd oogt onevenwichtig. Ik adviseer het nieuwe portaal vorm te geven in de sfeer van de bestaande aanbouw.

-Aan beide kanten krijgt het grote boerderijdak lichtopeningen. Dit tast het boerderijensemble aan waarin de grote gesloten daken een belangrijke rol spelen. De nieuwe dakramen zijn ongelijk van grootte en onregelmatig over met name het linker dakvlak verdeeld. Het advies is met een kleiner aantal dakramen te volstaan en deze zo mogelijk regelmatig in één dakvlak aan te brengen. Daarnaast vraag ik aandacht voor het aantal doorvoeren door het rieten dak.

-Het gebint en de historische structuur van de schuur zijn inwendig nog maar gedeeltelijk te beleven. Ik adviseer de zijlansdeel, die voor de typologie van de schuur belangrijk is, in het ontwerp van de woning duidelijker tot uitdrukking te laten komen, bijvoorbeeld het toepassen van gedeeltelijk glazen scheidingswanden. Doordat inwendig voornamelijk gesloten wanden worden toegepast, wordt overigens weinig gebruik gemaakt van de mogelijkheid van indirecte daglichttoetreding.

-Het is positief dat de rechter zijgevel, die een hoge monumentale waarde heeft, onaangetast blijft. Inwendig is deze gevel echter niet meer in het zicht omdat isolatie wordt toegepast. Wellicht is het mogelijk de nieuwe geïsoleerde schil gedeeltelijk terug te leggen zodat de binnenzijde van de houten gevel wel beleefd kan worden.

-De oude houten binnenwand nabij de oostgevel lijkt op basis van de tekeningen te worden verwijderd. Ik adviseer deze te handhaven als verwijzing naar de historische indeling en het agrarische gebruik van de schuur.

-Het afscheiden van een tuin achter de schuur zorgt ervoor dat het centrum van het erf waaraan de verschillende objecten gelegen zijn, niet onderverdeeld wordt. Dit is positief. Het totaalbeeld van het ensemble blijft overigens het beste behouden wanneer de verschillende objecten via de hoofdtoegang ontsloten blijven. Ik adviseer tevens om geen erfafscheiding halverwege de rechter zijgevel aan te brengen, zoals in het plan getekend is, omdat de gevel hierdoor visueel wordt opgedeeld. Een erfafscheiding ter plaatse van de achtergevel van de schuur heeft daarentegen minder impact op het gevelbeeld.

### **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](http://www.cultureelerfgoed.nl) en op [www.stichtingerm.nl](http://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](mailto:omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl).

### **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,