

OMGEVINGSVERGUNNING

voor het project: Het realiseren van een theeschenkerij, woning en bed & breakfast in een bestaande watertoren (rijksmonument)

locatie: Ceresstraat 1, 9502 EA Stadskanaal

activiteiten: Het bouwen van een bouwwerk
Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument

verleend aan:

Olo-nummer: 5441181

kenmerk ODG: Z2020-00008894

bevoegd gezag: burgemeester en wethouders van Stadskanaal

kenmerk gemeente: Z-20-077606

Inhoudsopgave

1	Besluit	3
1.1	Aanvraag.....	3
1.2	Beslissing.....	3
1.3	Beroep	4
1.4	Inwerkingtreding.....	4
1.5	Ondertekening	5
1.6	Verzending	5
2	Procedure	6
2.1	Procedure	6
2.2	Bevoegd gezag.....	6
2.3	Volledigheid.....	6
2.4	Adviezen.....	6
2.5	Toezenden besluit.....	7
2.6	Publicatie besluit.....	7
3	Inhoudelijke overwegingen.....	8
3.1	(Ver)bouwen van een bouwwerk	8
3.2	Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan	9
3.3	Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument.....	13
4	Voorschriften.....	15

1 Besluit

1.1 Aanvraag

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Stadskanaal heeft op 7 oktober 2020 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen voor het realiseren van een theeschenkerij, woning en bed & breakfast in een bestaande watertoren (rijksmonument). De aanvraag is ingediend door Onix NL, namens de eigenaar en heeft betrekking op het perceel Ceresstraat 1 te Stadskanaal.

De volgende activiteiten zijn aangevraagd: 'Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument' en 'Het bouwen van een bouwwerk'.

Het plan omvat een herbestemming van de watertoren van architect H.F. Mertens uit 1935–1936 tot theehuis, woning en bed & breakfast /verblijfsruimte. Het betreft een rijksmonument met monumentnummer 516263.

1.2 Beslissing

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. gelet op hoofdstuk 3 van dit besluit alsmede paragraaf 2.3 en 3.3 Wabo, de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen overeenkomstig de aanvraag en de bij de aanvraag behorende bescheiden;
2. de vergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:
 - het bouwen van een bouwwerk (art. 2.1, lid 1 onder a Wabo);
 - het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (art. 2.1, lid 1 onder c Wabo);
 - het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument (2.1, lid 1, onder f Wabo);
3. voorschriften aan de vergunning te verbinden;
4. de volgende stukken deel uit laten maken van de vergunning:
 - aanvraagformulier omgevingsvergunning, d.d. 7 oktober 2020;
 - welstandsadvies, d.d. 3 februari 2021;
 - advies monumentencommissie, d.d. 11 december 2020;
 - advies Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, d.d. 17 maart 2021;
 - document 'Nota van beantwoording zienswijze Ceresstraat 1 Stadskanaal';
 - bouwkundige tekeningen Onix NL, bladen: OV 01-00 t/m 01-06 HWA/VWA, OV 01-00B, OV 01-00, OV 01-01B, OV 01-01, OV 01-02B, OV 01-02A, OV 01-02B, OV 01-03B, OV 01-03, OV 01-04B, OV 01-04, OV 01-05B, OV 01-05, OV 01-06B, OV 01-06, OV 02-01B, OV 02-01, OV 02-02B, OV 02-02, OV 02-03B, OV 02-03, OV 02-04B en OV 02-04 d.d. 21 december 2020, OV-03-00-OV-03-00-bestaand (geen datum), OV-03.1 d.d. 4 februari 2021, OV-03-00-OV-03-02-bestaand (geen datum), OV-03.2 d.d. 14 september 2020, OV-03-00-OV-03-03-bestaand (geen datum), OV-03.3 d.d. 14 september 2020, OV-03-00-OV-03-01-bestaand (geen datum), OV-03.4 d.d. 14 september 2020, V 01 + V02, V 03 + V04 + V 05, V 06 + V07, V 08 + V09 en H 01 t/m H 04 d.d. 10 september 2020, V 10 d.d. 14 januari 2021 en 11 bladen visualisaties trap (geen datum);
 - rapport toetsing ventilatie, spuiventilatie en daglicht, nr. 21910482.R01b, d.d. 7 januari 2021;
 - rapport brandveiligheidsadvies, nr. 21910482.R02b, d.d. 8 januari 2021;

- rapport bouwfysische beoordeling thermische isolatie, nr. 21910482.R03, d.d. 28 januari 2021;
 -
 - rapport verkennend bodemonderzoek, nr. 20KL519, d.d. 18 januari 2021;
 - statische berekening Goudstikker, nr. 20195078, GDV-195078-1, d.d. 8 september 2020;
 - constructieoverzichten Goudstikker, nr. 201905078, bladen CO-01 d.d. 7 oktober 2020, CO-01-1 t/m CO-01-10 d.d. 8 september 2020, en CO-01-11 d.d. 7 oktober 2020;
 - Inspectierapport 2017 Monumentenwacht Groningen, nr. 000817.K.01, d.d. 13 oktober 2017;
 - bouwkundige tekening bestaand toren te Stadskanaal N.V. Waterleiding-Mij, blad 17, d.d. 12 december 1934;
 - bouwkundige tekening bestaand toren te Stadskanaal N.V. Waterleiding-Mij, blad 19, d.d. 12 december 1934;
 - foto's bestaande situatie Onix NL, 9 bladen, d.d. 4 juni 2020;
 - Transformatie Watertoren Stadskanaal Visualisaties interieur Onix NL, 18 bladen, d.d. 4 juni 2020;
 - Bouwhistorische Opname Watertoren Stadskanaal, d.d. mei 2017;
 - Herbestemmingsplan Watertoren Stadskanaal, d.d. mei 2017;
 - Landschapsvisie & schetsontwerp Watertoren Stadskanaal, LAOS, d.d. 6 juli 2020;
5. de ingediende zienswijze ongegrond te verklaren;
6. vergunning te verlenen voor onbepaalde tijd.

1.3 Beroep

Dit besluit wordt bekendgemaakt aan de aanvrager en zes weken ter inzage gelegd.

Tegen de beschikking kan beroep worden ingesteld door:

- a. belanghebbenden;
- b. de adviseurs(s) die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid advies uit te brengen over het ontwerpbesluit.

Het beroepschrift moet worden ingediend binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd bij de rechtbank Noord-Nederland, locatie Groningen, afdeling Bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. Als onverwijlde spoed dit vereist, kan ook een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzieningenrechter van de rechtbank. De voorzieningenrechter treft een voorlopige voorziening als die, gelet op de betrokken belangen, nodig is. Zowel voor het verzoek om voorlopige voorziening als voor het beroep moet griffierecht worden betaald.

1.4 Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn. Als er een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt deze vergunning niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

1.5 Ondertekening

Hhet college van burgemeester en wethouders van gemeente Stadskanaal,
namens deze,

Directeur Omgevingsdienst Groningen

1.6 Verzending

Datum verzending: 7 december 2021.

Een afschrift van dit besluit is verzonden aan:

- De aanvrager;
- De gemachtigde: Onix NL;
- De indiener van de zienswijze;
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Postbus 1600, 3800 BP Amersfoort
e-mail: omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl.

2 Procedure

2.1 Procedure

Op 7 oktober 2020 hebben wij de aanvraag ontvangen. Het project omvat het ingrijpend wijzigen van een rijksmonument. Overeenkomstig artikel 3.10 lid 1 sub d Wabo dient het besluit op een aanvraag te worden voorbereid middels een uitgebreide voorbereidingsprocedure. Dit artikel geeft aan dat deze procedure geldt voor gevallen waarvoor op basis van artikel 2.26, derde lid Wabo een adviseur is aangewezen. Deze gevallen worden benoemd in art. 6.4, lid 1, sub a van het Bor. Het onderhavig restauratieplan valt onder punt 2: het ingrijpend wijzigen van een beschermd monument of een belangrijk deel daarvan.

Van 1 juli 2021 tot en met 11 augustus 2021 heeft een ontwerp van het besluit ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit is kennisgegeven door publicatie op de gemeentelijke website van Stadskanaal en in het Gemeenteblad. Er is een zienswijze ingediend.

2.2 Bevoegd gezag

Gelet op de projectbeschrijving en op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage, zijn wij bevoegd om de omgevingsvergunning te verlenen of te weigeren. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving.

2.3 Volledigheid

De aanvraag is aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst op volledigheid. De aanvraag bevatte onvoldoende gegevens voor een goede beoordeling van de gevolgen van het project voor de fysieke leefomgeving. Op 6 november 2020 is de aanvrager in de gelegenheid gesteld om de aanvraag binnen twaalf weken aan te vullen. De laatste gevraagde gegevens zijn op 4 februari 2021 ontvangen. Na ontvangst van deze gegevens was de aanvraag volledig. De beslistermijn is opgeschort met de volledige termijn die gebruikt is voor de aanvulling van de gegevens, namelijk met 12 weken.

2.4 Adviezen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Wij hebben de aanvraag ter advisering verzonden aan:

Welstandscommissie

Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede het artikel 6.2 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advisering verzonden aan de welstandscommissie (t.a.v. Welstands- en Monumentenzorg Groningen). Naar aanleiding hiervan hebben wij advies ontvangen van de welstandscommissie (t.a.v. Welstands- en Monumentenzorg Groningen).

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Gelet op het bepaalde in artikel 2.26, lid 3 Wabo en op grond van artikel 6.4, lid 1, onder a, van het Bor hebben wij advies gevraagd aan de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (t.a.v. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, verder: RCE). Naar aanleiding hiervan hebben wij op 17 maart 2021 advies ontvangen van de RCE.

Monumentencommissie

Volgens artikel 15 van de Erfgoedverordening van de gemeente Stadskanaal 2010 moet het voorliggende verbouwplan worden voorgelegd aan de monumentencommissie (t.a.v. Welstands- en Monumentenzorg Groningen).

Deze heeft op 11 december 2020 een advies afgegeven.

In de inhoudelijke overwegingen wordt nader op dit advies ingegaan en is aangegeven hoe wij deze adviezen bij onze besluitvorming hebben betrokken.

2.5 Toezenden besluit

Het besluit is gestuurd aan:

- De aanvrager;
- De gemachtigde: Onix NL;
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Postbus 1600, 3800 BP Amersfoort
e-mail: omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl.

2.6 Publicatie besluit

Van dit besluit wordt kennisgegeven door publicatie op de gemeentelijke website van Stadskanaal en in het Gemeenteblad.

3 Inhoudelijke overwegingen

3.1 (Ver)bouwen van een bouwwerk

Als er sprake is van de activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1, onder a, Wabo, moet de omgevingsvergunning worden geweigerd indien één van de in artikel 2.10 lid 1 genoemde weigeringsgronden aan de orde is. Een toetsing of deze weigeringsgronden aanwezig zijn heeft plaatsgevonden.

Toetsing aan het bestemmingsplan

Het project is gelegen in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Cereswijk en Dideldom" geldt. De gronden hebben de bestemming "Maatschappelijk", de functieaanduiding "horeca" en de gebiedsaanduiding "geluidzone-industrie".

De watertoren wordt intern verbouwd, zodat deze geschikt wordt gemaakt voor de beoogde functies. Een aantal ingrepen omvat vergunningplichtige bouwactiviteiten, namelijk het veranderen van de gevel, de draagconstructie en de brandcompartimentering.

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingplan omdat deze niet kan voldoen aan de gebruiksvoorschriften van zowel de bestemming "Maatschappelijk" als de gebiedsaanduiding "geluidzone-industrie".

Op grond van art. 2.10 lid 2 Wabo wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

In de paragraaf "Gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan" staan de nadere overwegingen met betrekking tot deze activiteit.

Toetsing aan redelijke eisen van welstand

De welstandscommissie is gevraagd te adviseren met betrekking tot de redelijke eisen van welstand. Het bouwplan is getoetst aan de voor dit gebied geldende welstandscriteria. Op 3 februari 2021 heeft de welstandscommissie positief geadviseerd met de volgende aanbeveling:

"Veel waardering voor het doorlopen proces, met een grondige onderzoeks- en ontwerpinspanning. Het verbouwplan is zeer beheerst en gaat op alle niveaus respectvol de interactie aan met het oorspronkelijke gebouw. Ook waardering voor het landschappelijke ontwerp. Vanuit het openbaar belang waar welstand ook toe behoort, is het wenselijk dat de uitkijkfunctie toegankelijk blijft. Het is niet duidelijk of het plan hierin voorziet, maar wellicht zou een geregelde openstelling op afspraak kunnen plaatsvinden. Zodoende kan de positie van de toren in relatie tot het omliggende landschappelijke waarden van betekenis blijven."

Wij hebben geen redenen om te twifelen aan de zorgvuldigheid van de totstandkoming van dit advies, voor zover dat betrekking heeft op de beoordeling van het uiterlijk van een bestaand bouwwerk. Het advies hebben wij in zoverre gevolgd.

Toetsing aan het Bouwbesluit 2012

Het is voldoende aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen van het Bouwbesluit 2012.

Toetsing aan de bouwverordening

Het is aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het (ver)bouwen van een bouwwerk zijn er – naast de strijd met het bestemmingsplan – geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren. In dit besluit zijn de voor deze activiteit relevante voorschriften opgenomen. De meest van toepassing zijnde algemene voorschriften zijn bijgevoegd in een bijlage.

3.2 Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

De omgevingsvergunning voor deze activiteit moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Bestemmingsplan

Het project is gelegen in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Cereswijk en Dideldom" geldt. De gronden hebben de bestemming "Maatschappelijk", de functieaanduiding "horeca" en de gebiedsaanduiding "geluidzone-industrie".

Strijdigheden

Het bouwplan is in strijd met de bestemming "Maatschappelijk" op de volgende punten:

- het voornemen (toevoegen woning) past niet binnen de toegelaten doeleinden van de betreffende bestemming als genoemd in artikel 9.1.a. Alleen bestaande woningen zijn toegestaan;
- volgens artikel 9.4 wordt onder strijdig gebruik met deze bestemming begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen: het gebruik van de gebouwen voor bewoning, tenzij het bestaande woningen met bij wonen toegestane functies betreft. Het betreffende voornemen omvat onder andere het gebruiken van het gebouw voor bewoning, met bed en breakfast voor maximaal vier personen;
- volgens artikel 24.1.1 geldt dat ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' een op grond van de bestemming toelaatbaar geluidsgevoelig gebouw niet mag worden gebouwd, met uitzondering van geluidsgevoelige gebouwen wanneer de geluidbelasting niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, verkregen hogere grenswaarde of vastgestelde maximaal toegestane geluidbelasting. Het betreffende voornemen betreft het creëren van een geluidsgevoelig gebouw;
- volgens artikel 24.1.2 wordt onder strijdig gebruik ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' begrepen het gebruik van gebouwen als geluidsgevoelig object.

Afwijkingsmogelijkheid

Voor de bovengenoemde strijdigheden bestaat er een buitenplanse afwijkingsmogelijkheid (art. 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo). Het betreft een geval als bedoeld in bijlage II van het Bor, artikel 4 lid 9. Op basis hiervan kan een omgevingsvergunning worden verleend in afwijking van de regels van het bestemmingsplan als er sprake is van het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein.

Afweging/Motivering

In de huidige bestemming Maatschappelijk is horeca als ondergeschikte activiteit toegestaan. Hiervoor is een afwijking van het bestemmingsplan dus niet nodig. De afwijking is wel nodig voor de woonfunctie, waaronder de B&B. Als we meewerken aan een woonfunctie is het meewerken aan een B&B ter plekke ook wenselijk. Dit omdat het bij recht in dit bestemmingsplan bij een woonfunctie mogelijk is om bij een woning maximaal 4 B&B bedden toe te staan. Hieraan voldoet het verzoek. Daarnaast is het behoud van het rijksmonument van groot belang. Daarom willen we toch een woonfunctie toestaan in afwijking van het normale beleid (geen extra woning toestaan). Ook is in de Woonvisie 2020 meer ruimte ontstaan voor het toestaan van een extra woning bij functiewisseling. Hiermee is een goede herbestemming van het pand en behoud van het pand economisch haalbaar. In een principebesluit van het college uit 2019 is bepaald dat medewerking aan een initiatief met een woonfunctie wenselijk is. De aanvraag om verlening van een omgevingsvergunning is de uitwerking hiervan. Er is sprake van behoud van een cultuurhistorische functie die aansluit bij het naastgelegen streekhistorisch centrum.

Andere argumenten om af te wijken van het bestemmingsplan zijn dat er geen onevenredige nadelige situatie voor de directe omgeving zal optreden en dat er voor derden sprake zal blijven van een goed woon- en leefklimaat. De redenen hiervoor zijn als volgt:

- door het verzoek kan een rijksmonument behouden worden hetgeen van cultuurhistorisch belang is;
- de voorzieningen zijn grotendeels in het pand, er is nagenoeg geen uitbreiding van de oppervlakte aan bebouwing voorzien waar derden hinder van ondervinden;
- het parkeren gebeurt op eigen erf achter de watertoren en zorgt niet voor overlast voor de openbare ruimte;
- de aanpassingen aan het gebouw zijn qua uiterlijk en innerlijk akkoord door de RCE en monumentencommissie en welstandscommissie;
- er is een goede ontsluiting van verkeer op/naar het perceel die zorgt voor een veilige verkeerssituatie;
- de B&B en horecafunctie zijn een goede aanvulling op het bestaande aanbod van overnachtingsmogelijkheden en horecagelegenheden en doet aan de bestaande mogelijkheden geen onevenredige afbreuk;
- er komen geen reclame-uitingen die hinder veroorzaken;
- de locatie van de buitenruimte voor de horecafunctie vindt plaats aan de achterzijde van het perceel waar geen zicht van derden op is.

Zienswijzen

Gedurende de ter inzage periode van het ontwerpbesluit is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. Wij hebben op 10 augustus 2021 één zienswijze ontvangen die als volgt luidt:

“Onze beslissing van deze zienswijze is dat wij geen vertrouwen hebben in onze vrijheid van onze privacy. Dit naar aanleiding van het eenmalig bezoek in de watertoren zijn wij tot de conclusie gekomen dat dit inderdaad het geval is.
De nadelige gevolgen van het besluit zijn schending van onze privacy in onze tuin en woning. We zijn bereid om gezamenlijk zonder mediation in gesprek te gaan en hopen gezamenlijk tot een oplossing te komen.”

Naar aanleiding van deze zienswijze heeft er een gesprek plaats gevonden op 1 oktober 2021. Tijdens dit gesprek waren aanwezig, de indiener van de zienswijze, een andere omwonende, een medewerker van de gemeente en een medewerker van de Omgevingsdienst Groningen. Tijdens dit gesprek heeft de indiener van de zienswijze aangegeven het niet eens te zijn met de voorgenomen ontwikkeling en dat dit te maken heeft met functiewijziging van het gebouw, tezamen met de vergroting van het raam aan de noordzijde van het pand. Ook geeft hij aan dat daardoor iedere bezoeker van de watertoren, vanuit dit raam, maar ook vanaf het dak van de watertoren, straks hem en zijn burens, in en rondom deze huizen, duidelijk kan zien.

In navolging van bovengenoemd gesprek, hebben wij de indiener van de zienswijze met de initiatiefnemers in contact gebracht, zodat deze samen kon bekijken of er mogelijkheden zouden zijn om deze bezwaren te verminderen, dan wel weg te nemen. Hiertoe is een mogelijke oplossing aangedragen waar in eerste instantie beide partijen zich in leken te kunnen vinden. Achteraf gezien heeft dit onverhoopt niet tot overeenstemming geleid, waardoor wij vervolgens een standpunt in hebben genomen ten aanzien van de belangenafweging.

In de huidige bestemming 'Maatschappelijk' is reeds een breed scala aan activiteiten mogelijk. Het toevoegen van een woonfunctie op deze locatie en de daarbij behorende ondergeschikte B&B (zoals in de andere woonbestemmingen binnen het bestemmingsplan Cereswijk en Dideldom reeds is voorzien), resulteert in onze ogen niet in een onevenredige inbreuk op de privacy van de indiener van de zienswijze ten opzichte van de situatie zoals deze binnen de huidige bestemmingsmogelijkheden reeds ten uitvoer kunnen worden gebracht. Door de toevoeging van de woonfunctie kan aan dit rijksmonument een passende functie worden gegeven, hetgeen een positieve invloed heeft op de omgeving, indirect ook ten aanzien van uw perceel. Verder is het van belang om te benadrukken dat bescherming van privacy is vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek. In artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek staat dat het verboden is om binnen twee meter vanaf de erfgrens ramen/vensters of anderszins muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben als deze ramen of werken direct uitzicht geven op het naburig erf. In het geval van het te vergroten raam in de watertoren gaat het om een afstand van ten minste 40 meter ten opzichte van het betreffende perceel en andere naburige percelen, hetgeen een veelvoud van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde 2 meter betreft. Gezien het feit dat de huidige maatschappelijke bestemming op dit moment reeds de mogelijkheden biedt voor een breed scala aan verschillende activiteiten, waarbij het perceel van de indiener van de zienswijze reeds vanaf of vanuit de watertoren door derden bekeken kan worden, concluderen wij dat het belang van de mogelijkheid tot ontwikkeling en behoud van dit rijksmonument zwaarder weegt dan de door indiener van de zienswijze aangedragen inbreuk op privacy.

Om bovengenoemde redenen, leidt de ingediende zienswijze niet tot aanpassing van de besluitvorming omtrent aangevraagde omgevingsvergunning.

Geluid

Uit geluidsonderzoek is gebleken dat er sprake is van een hogere geluidsbelasting op de gevel vanwege het industrielawaai van het geluidgezoneerde industrieterrein Bedrijvenpark Stadskanaal en vanwege wegverkeerslawaai van de nabijgelegen wegen. Binnen deze zones is de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting de geldende voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer en 50 dB(A) voor industrielawaai. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevel blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting op de gevel van de nieuwe woning overschreden wordt.

Op 15 juni 2021 hebben wij voor deze woning zowel voor verkeerslawaai als voor industrielawaai een hogere waarde vastgesteld van 55 dB.

Een ontheffing hogere waarde geluid is wenselijk, ondanks het feit dat er middels de woning een nieuw geluidsgevoelig object ontstaat. Voorwaarde is wel dat alleen in het onderste deel van de watertoren, dus tot 25 meter hoogte, geluidsgevoelige functies zijn toegestaan.

Redenen om mee te werken aan een hogere waarde zijn als volgt:

- Uit geluidsonderzoek is gebleken dat er sprake is van een hogere geluidsbelasting op de gevel vanwege het industrielawaai van het geluidgezoneerde industrieterrein Bedrijvenpark Stadskanaal bedrijventerrein en vanwege wegverkeerslawaai van de nabijgelegen wegen. Er is vanwege cumulatie van geluid sprake van een 'slechte' woonsituatie. Op grond van de Wet geluidhinder zijn er mogelijkheden om een hogere waarde geluid op de gevel toe te staan. Voor nieuwe situaties is dat maximaal 55 dB(A) voor industrielawaai. Voor wegverkeerslawaai kan een ontheffing worden verleend tot maximaal 63 dB (inclusief een aftrek van 5 dB voor het stiller worden van het verkeer). Er kan worden voldaan aan de maximaal toelaatbare grenswaarden uit de Wet geluidhinder omdat er in de watertoren alleen daar sprake is van een te hoge belasting waar geen geluidsgevoelige functie is voorzien, namelijk in het gebouw tot 25 m hoogte. Ter hoogte van de woning is geen sprake van een onaanvaardbare hoge belasting.
- het nemen van maatregelen aan de bron is niet effectief. Op stille wegdekken produceert het verkeer minder lawaai omdat er minder trillingen worden opgewekt en/of omdat geluid door het wegdek deels wordt geabsorbeerd. Van de mogelijke bronmaatregelen hebben stille wegdekken de grootste potentie. Ten opzichte van standaard DAB ('glad asfalt') zijn in de praktijk reducties van 4 tot 6 dB mogelijk. Echter zijn hier (grote) kosten mee gemoeid en is derhalve het vervangen van het wegdek ten behoeve van het realiseren van één woning niet wenselijk. De wegen in de omgeving van het project zijn 50 km/uur wegen. De snelheid verlagen naar 30 km/uur zal tot gevolg hebben dat de wegen niet meer als zoneplichtig worden gezien. Het verlagen van de snelheid zal in de werkelijke geluidbelasting weinig effect hebben waardoor een snelheidsverlaging waarschijnlijk niet zal leiden tot het bereiken van de voorkeurswaarde. Daarnaast zijn deze wegen belangrijke doorvoerwegen waarbij de verlaging van de snelheid verkeerskundig niet wenselijk is. Het weren van (vracht)verkeer op een belangrijke ontsluitingsweg van het industrieterrein en doorgaande weg is eveneens niet realistisch en zal op verkeerskundige bezwaren stuiten.

- het nemen van een overdrachtsmaatregel is niet relevant. Dit kan het plaatsen van een geluidsschermbaan zijn. Echter, gezien de hoogte van het project, zal dit geen resultaten hebben. Tevens zal het plaatsen van een geluidsschermbaan bij dit rijksmonument stuiten op esthetische bezwaren.
- een hogere waarde voor industrielawaai is aanvaardbaar omdat er door de functiewijziging sprake kan zijn van het in stand houden van het rijksmonument.

Conclusie

Naar ons oordeel heeft het bouwplan geen onevenredige nadelige gevolgen voor de omgeving. Alles overwegende zijn wij daarom bereid medewerking te verlenen aan het realiseren van een woning en bed & breakfast in de betreffende watertoren, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarde: De woonfunctie in de watertoren, dus de geluidsgevoelige functie, mag vanwege de geluidsbelasting vanuit wegverkeerslawaai en industrielawaai alleen op de onderste delen van de toren, dat is tot een hoogte van maximaal 25 meter, gerealiseerd worden. De toeristische (B&B) en horecafuncties zijn overal in het gebouw toegestaan.

Na afweging van de betrokken belangen en omdat de aangevraagde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, kan van het bestemmingsplan worden afgeweken. Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

3.3 Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument

Als er sprake is van de activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder f van de Wabo, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet. Bij de beslissing op de aanvraag houdt het bevoegd gezag rekening met het gebruik van het monument.

Aangevraagd is de activiteit het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument. Het project betreft het realiseren van een theeschenkerij, woning en bed & breakfast in een bestaande watertoren, op het perceel Ceresstraat 1 te Stadskanaal. Het voorliggende bouwvoornemen betreft het herbestemmen van de watertoren tot woning, horeca en B&B. Daartoe wordt de bestaande trap gesloopt en een nieuwe vluchtrap en houten inbouwelement ('de klimop') ingevoegd. De toren wordt ter plaatse van de woning en B&B geïsoleerd, voor het overige blijven wand- en vloerafwerking en historische leidingen behouden. Voor de lichttoetreding wordt een beperkt aantal ramen toegevoegd. Het drukvat wordt doorbroken op de plekken waar het houten inbouwelement ('de klimop') door de wand heen komt ten behoeve van een kleine verblijfs- en uitkijkruijmt / B&B. De watertoren is een rijksmonument met nummer 516263 en gebouwd naar een ontwerp van ir. H.F. Mertens in 1935/1936.

De aanvraag is, gelet op deze activiteit, getoetst aan artikel 2.15 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, namelijk aan het belang van de monumentenzorg. Bij de beslissing op de aanvraag houdt het bevoegd gezag rekening met het gebruik van het monument. De overwegingen met betrekking tot deze toetsing worden hierna beschreven.

Beoordeling

Voor het beoordelen van de aanvraag zijn adviezen ingewonnen van de wettelijke aangewezen adviseurs zoals genoemd in de Wabo en het Bor en de Erfgoedverordening van de gemeente Stadskanaal. Alvorens een beslissing is genomen heeft overleg met de eigenaar van de watertoren plaats gevonden volgens artikel 3.2a van de Wabo. Dit heeft geresulteerd in de aanvraag.

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE)

De werkzaamheden zijn van dien aard dat er sprake is van een ingrijpende wijziging van het rijksmonument, als bedoeld in artikel 6.4 van het Besluit omgevingsrecht. Dit betekent dat de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, namelijk de RCE, over de werkzaamheden een adviesplicht heeft. Deze heeft op 17 maart 2021 het volgende advies afgegeven: *"Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen en daaraan het volgende voorschrift te verbinden:*

- het ontwerp (materiaal, kleur en vormgeving) van de nieuwe hoofdentree ter afstemming aan de RCE voor te leggen, voordat tot uitvoering wordt overgegaan."

Daarnaast adviseert het RCE in een eerder uitgebracht advies (d.d. 9 december 2020) om de originele licht gekleurde verflagen onder de nieuwe verflaag van de leidingen te behouden ten behoeve en behoud van historisch materiaal en techniek en voor het kleuronderzoek van de toekomst.

Monumentencommissie

Volgens artikel 15 van de Erfgoedverordening van de gemeente Stadskanaal moet het voorliggende verbouwplan worden voorgelegd aan de monumentencommissie.

Deze heeft op 11 december 2020 een positief advies afgegeven.

Gedeputeerde Staten van de Provincie Groningen

De werkzaamheden vallen niet onder de categorie waarvoor Gedeputeerde Staten een adviesplicht heeft omdat het betreffende rijksmonument zich binnen de bebouwde kom van Stadskanaal bevindt.

Reactie op de adviezen

Het college heeft kennisgenomen van de adviezen van de RCE en van de Monumentencommissie.

Archeologie

Op de 'Archeologische beleidskaart gemeente Stadskanaal' (Libau, maart 2012) is het perceel gelegen binnen een gebied waarvoor de aanduiding 'lage verwachting' is weergegeven. Dit betekent dat het gebied een lage verwachting heeft met betrekking tot het aantreffen van archeologische waarden en dat een archeologisch onderzoek niet vereist is. Wel is de Erfgoedwet van toepassing, die bepaalt dat van ter plaatse gevonden archeologische vondsten wordt vereist, dat die bij de gemeente Stadskanaal wordt gemeld.

Conclusie

Er is geen bezwaar het project uit te voeren, mits het ontwerp (materiaal, kleur en vormgeving) van de nieuwe hoofdentree ter afstemming aan de RCE wordt voorgelegd, voordat tot uitvoering wordt overgegaan. Indien aan bovenstaande voorwaarde wordt voldaan is er geen bezwaar om het plan uit te voeren. Dit advies is verwerkt als voorschrift. Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op handelen met gevolgen voor beschermde monumenten zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

4 Voorschriften

4.1 **De benodigde aanvulling voor de uitvoering** (artikel 2.7 van de Regeling omgevingsrecht “Later aan te leveren”)

Voor de uitvoering dienen de volgende stukken aan ons te worden toegezonden, t.w.;

- Een controleberekening van de bestaande betonbalk in de 2e verdiepingsvloer met extra belasting uit de nieuwe kolom;
- Een berekening van de lijmankers t.b.v. de bevestigingen van de stalen liggers en bordessen aan de bestaande onderdelen;
- De berekeningen en tekeningen van de trap en bordessen in het reservoir.

Deze gegevens dienen **uiterlijk drie weken** voor de uitvoering van de onderdelen digitaal bij het bevoegd gezag te worden aangeleverd, en/of via bouwtoezicht@od-groningen.nl onder vermelding van het bouwadres en het zaaknummer van de omgevingsvergunning.

4.2 Het ontwerp (materiaal, kleur en vormgeving) van de nieuwe hoofdentree moet ter afstemming aan de RCE worden voorgelegd, voordat tot uitvoering wordt overgegaan.

4.3 Bij aan- of afvoer van (herbruikbare) grond en/of bouwstoffen gelden de regels van het Besluit bodemkwaliteit. Voor meer informatie hierover verwijzen we u korthedshalve naar de internetsite <https://www.meldpuntbodemkwaliteit.nl>

4.4 Eenieder die op of in de bodem handelingen verricht en die weet of redelijkerwijs had kunnen vermoeden dat door die handelingen de bodem kan worden verontreinigd of aangetast, is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd, teneinde die verontreiniging of aantasting te voorkomen, dan wel zoveel mogelijk ongedaan te maken.

4.5 Met betrekking tot bezwijken bij brand gelden de volgende voorschriften:

- de draagconstructie van alle brandcompartimenten mag op basis van de verbouweisen niet binnen 30 minuten bezwijken bij brand in een aangrenzend brandcompartiment;
- de draagconstructie van de compartimentscheidingen moet zodanig worden uitgevoerd dat de desbetreffende scheiding bij brand gedurende het aantal minuten dat aan brandwerendheid is vereist, blijft staan (zie hoofdstuk 3 en de figuren 3.1 t/m 3.8 rapport brandveiligheidsadvies Noorman);
- de bouwconstructies waarvan het bezwijken leidt tot het onbruikbaar worden van een vluchtmogelijkheid door bezwijken bij brand in een (sub)brandcompartiment waarin de (extra) beschermde vluchtroute niet ligt.

Door de constructeur moet worden aangegeven hoe aan bovengenoemde randvoorwaarden kan worden voldaan. Deze informatie dient **uiterlijk 4 weken** voor aanvang van de bouwwerkzaamheden ingediend te zijn bij het bevoegde gezag.

4.6 Het bouwwerk dient te worden voorzien van een brandmeldinstallatie. De volgende gebruiksfunctie worden voorzien van de onderstaande installaties:

- een gecertificeerde brandmeld- en ontruimingsinstallatie met gedeeltelijke bewaking in de horecafunctie, omdat het vloerniveau van de verdieping hoger ligt dan 5 m;

- rookmelders in de woonfunctie;
- rookmelders in de Bed & Breakfast.

Gezien de bouwhoogte en de voor hulpverlening vereiste tijd adviseren adviesbureau Noorman om alle verblijfsruimten van de horecafunctie, de Bed & Breakfast, de normale toegangsrouten naar de Bed & Breakfast en de vluchtweg te voorzien van detectie met daaraan gekoppeld een ontruimingsalarm waarmee gasten in de theeschenkerij en de Bed & Breakfast op tijd kunnen worden gealarmeerd. Bij voorkeur ook de woning hierop willen aansluiten. Wij delen dit advies van Noorman en attenderen de aanvrager om hier rekening mee te houden. De betreffende brandmeldinstallatie dient te voldoen aan de NEN 2535:2017.

- 4.7 Omdat er een brandmeldinstallatie aanwezig dient te zijn in het bouwwerk, dient er een Programma van Eisen (PvE) opgesteld te worden. **Minimaal 4 weken** voor het aanbrengen van deze brandmeldinstallatie, dient dit PvE ter beoordeling ingediend te worden bij het bevoegde gezag.
- 4.8 Omdat er een ontruimingsinstallatie aanwezig dient te zijn in het bouwwerk, dient er een Programma van Eisen (PvE) opgesteld te worden. **Minimaal 4 weken** voor het aanbrengen van deze ontruimingsinstallatie, dient deze PvE ter beoordeling ingediend te worden bij het bevoegde gezag.
- 4.9 Voor zover daarin niet reeds voldoende door de aanwezigheid van brandslanghaspels is voorzien, dient het gebouw te zijn voorzien van voldoende draagbare of verrijdbare blustoestellen om een beginnende brand zo snel mogelijk door in het gebouw aanwezige personen te laten bestrijden. Op de beoordeelde stukken zijn diverse ruimten voorzien van mobiele blusapparaten. Echter ontbreekt op de transitieverdieping een draagbaar of verrijdbaar blustoestel. Er dient op de transitieverdieping (plattegrond 04) en in de verkeersruimte 6.01 (plattegrond 06) extra draagbare of verrijdbare blustoestellen bijgeplaatst te worden.
- 4.10 De hoogste vloer van een verblijfsgebied wordt op een hoogte van 38,7 m boven het meetniveau gerealiseerd, zodat het aanbrengen van een droge blusleiding noodzakelijk is. De droge blusleiding is aangegeven op de beoordeelde stukken. De positie van de droge blusleiding dient afgestemd te worden met de Veiligheidsregio Groningen.
- 4.11 Met de Veiligheidsregio Groningen dient overlegd te worden of er binnen een afstand van 40 meter van deze ingang een openbare bluswatervoorziening aanwezig is.
- 4.12 De woonfunctie in de watertoren, dus de geluidsgevoelige functie, mag vanwege de geluidsbelasting vanuit wegverkeerslawaai en industriellawaai alleen op de onderste delen van de toren, dat is tot een hoogte van maximaal 25 meter, gerealiseerd worden. De toeristische (B&B) en horecafuncties zijn overal in het gebouw toegestaan.