

Publiekszaken
Vergunningen

Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Stichting Landgoed Windesheim
t.a.v. de heer G.A. Luchtenbelt
Windesheimerweg 2
8015 PR Zwolle

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon 14038
postbus@zwolle.nl

www.zwolle.nl

Uw kenmerk

Ons kenmerk D111219_0170/hp0312

Behandeld door E.J. Weinans

Datum - 5 DEC. 2013

Onderwerp Windesheimerweg 2 Bouw

Geachte heer Luchtenbelt,

Op 14 december 2011 stuurde u ons een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verbouwen van een veeschuur en een stal tot woning met berging op het perceel Windesheimerweg 2 te Zwolle, bestaande uit de volgende activiteiten:

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk;
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;
3. het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd monument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

De aanvraag hebben wij op 14 december 2011 ontvangen.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning hebben wij bijgevoegd. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden. Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de vergunning verbonden voorschriften naleven. Let op: wij maken u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Burgerlijk wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Betaling leges

U bent voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning een legesbedrag verschuldigd van totaal € 24.060,00 (zie bijlage). Voor dit bedrag ontvangt u binnenkort van de afdeling Financiën een factuur. Bij deze nota wordt vermeld hoe u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Datum

- 5 DEC. 2013

Ons kenmerk

D111219_0170

Publicatie

Het besluit wordt binnenkort door ons gepubliceerd in het huis-aan-huisblad De Peperbus en in de Staatscourant.

Tegen het besluit kan door belanghebbenden beroep worden aangetekend.

Tot slot

Heeft u vragen? Neemt u dan gerust contact op met de sectie bouw- en milieutoezicht via het bovenaan deze brief vermelde telefoonnummer of e-mailadres.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

Wilco IJzerman,
sectiehoofd afdeling Fysieke Leefomgeving

Bijlagen:

- beschikking
- brochure "Een omgevingsvergunning ontvangen"
- legesberekening

Omgevingsvergunning uitgebreide procedure

Datum

- 5 DEC. 2013

Burgemeester en Wethouders hebben op 14 december 2011 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van een veeschuur en een stal tot woning met berging op het perceel Windesheimerweg 2b te Zwolle. De aanvraag is geregistreerd onder nummer D111219_0170.

Besluit

Burgemeester en wethouders verlenen, gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk;
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. het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd monument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

De vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 – 3.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is getoetst aan artikel 2.10-2.20 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom zullen wij u de gevraagde omgevingsvergunning verlenen. De inhoudelijke overwegingen en de voorschriften zijn opgenomen in de bijlage "Onderdelen, behorende bij de omgevingsvergunning Windesheimerweg 2".

Leges

De leges voor de behandeling van de aanvraag bedragen € 24.060,00. Hiervoor wordt apart een rekening verstuurd.

Bent u het niet eens met dit besluit?

Dan kunt u, als u belanghebbende bent, beroep instellen. Als u vragen heeft of als u het niet eens bent met het dit besluit adviseren wij u om eerst telefonisch contact met ons op te nemen. We nemen dan samen met u het besluit door. U kunt hiervoor bellen met de heer E.J. Weinans, telefoonnummer 038 4982693, bereikbaar op werkdagen na 13:00 uur.

Wilt u juridische stappen ondernemen, dan kunt u tegen dit besluit schriftelijk beroep instellen. Zorgt u er voor dat u het beroepschrift indient binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd. Door het beroepschrift tijdig in te dienen, voorkomt u dat de rechtbank uw beroepschrift niet meer in behandeling kan nemen.

Kenmerk D111219_0170

Datum - 5 DEC. 2013

Hoe kunt u beroep instellen?

U kunt uw beroepschrift schriftelijk indienen. Uw beroepschrift richt u aan de sector bestuursrecht van de Rechtbank Overijssel, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

In uw beroepschrift moet het volgende staan:

- uw naam, adres en graag ook uw telefoonnummer;
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt (u kunt bijvoorbeeld de datum en ons kenmerk van het besluit vermelden of een kopie meesturen);
- de reden waarom u beroep instelt;
- de datum en uw handtekening.

Dient iemand anders namens u een beroepschrift in? Stuur dan een volmacht mee.

Het indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Dat betekent dat het besluit blijft gelden in de tijd dat uw beroepschrift in behandeling is. Als u dit niet wilt, bijvoorbeeld omdat het besluit onherstelbare gevolgen heeft voor u, dan kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen. U kunt dan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Overijssel vragen een voorlopige voorziening te treffen om het besluit te schorsen. Dit kan alleen als u binnen de termijn een beroepschrift heeft ingediend. Het adres van de rechtbank is Postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

Namens burgemeester en wethouders van Zwolle,



Wilco IJzerman,
sectiehoofd afdeling Fysieke Leefomgeving

Bijlage: onderdelen, behorende bij de omgevingsvergunning Windesheimerweg 2

Kenmerk D111219_0170

Datum - 5 DEC. 2013

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met kenmerk D111219_0170 verleend aan Stichting Landgoed Windesheim, vertegenwoordigd door de heer G.A. Luchtenbelt voor het verbouwen van een veeschuur en een stal tot woning met berging op het perceel Windesheimerweg 2b te Zwolle:

- Procedureel
- Overwegingen
- Voorschriften

ProcedureelGegevens aanvrager

Op 14 december 2011 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

Stichting Landgoed Windesheim
t.a.v. G.A. Luchtenbelt
Windesheimerweg 2
8015 PR Zwolle

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het verbouwen van een veeschuur en een stal tot woning met berging op het perceel Windesheimerweg 2b te Zwolle.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk;
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. het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd monument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Kenmerk D111219_0170

Datum - 5 DEC. 2013

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Advies, aanwijzing minister, verklaring van geen bedenkingen

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

Wij hebben de aanvraag ter advies aan de volgende instanties/bestuursorganen gezonden:

- B&W;
- Welstand;
- Monumenten
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
- Gedeputeerde Staten van Overijssel

Van deze instanties zijn positieve adviezen ontvangen. Deze maken als bijlage onderdeel uit van het besluit, of zijn opgenomen in het besluit.

Op grond van artikel 2.27 Wabo worden bij wet of AMvB (Bor) categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Omdat het hier een geval betreft waarvoor door de raad vastgesteld beleid is, en het voorliggende plan in dit beleid past, is er geen VVGB van de raad noodzakelijk voor het bouwplan. Dit is gedelegeerd aan het College. Het college is akkoord met het bouwplan.

Ter inzage legging

Tussen 4 oktober en 14 november 2012 heeft het ontwerp besluit ter inzage gelegen en werd een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Tegen het ontwerp besluit is op 13 november 2012 een zienswijze ingediend. Hieronder de nota van zienswijzen:

Kenmerk D111219_0170

Datum

- 5 DEC. 2013

Nota van zienswijze projectomgevingsvergunning Windesheimerweg 2b

De projectomgevingsvergunning Windesheimerweg 2a heeft als ontwerp ter visie gelegen van 4 oktober tot en met 14 november 2012. In deze periode is een zienswijze ingediend door De Haan Advocaten, namens F. Blankers, Windesheimerweg 2A te Zwolle. De zienswijze is tijdig ontvangen, zodat reclamant kan worden ontvangen in zijn zienswijze.

De zienswijze wordt eerst kort samengevat en daarna van commentaar voorzien.

Zienswijze

1.

Het gaat om een functiewijziging waarin een woning wordt toegevoegd aan de woningvoorraad.

Reactie gemeente

De gemeente Zwolle heeft geen restrictieve taakstelling op het gebied van woningbouw. Het toevoegen van één enkele woning aan de woningvoorraad is dan ook geen probleem. Dit past binnen het woningbouwprogramma. Zoals in de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven bestaat er volkshuisvestelijk geen bezwaar tegen dit plan.

2.

Een ecologisch onderzoek ontbreekt, terwijl een toevoeging van een woning in een leegstaande schuur op een landgoed ongetwijfeld effecten heeft op de aanwezige flora en fauna. In de schuur nestelen uilen, zodat bij een verbouwing in strijd zal worden gehandeld met de Flora- en Faunawet.

Reactie gemeente

Van de schuur waarvoor de aanvraag is ingediend is het casco reeds gerestaureerd. Bij deze restauratie zijn geen beschermde diersoorten aangetroffen. Wel is gebleken dat er uilen nestelen in een naburige schuur. Deze schuur maakt echter geen onderdeel uit van de aanvraag om omgevingsvergunning, die in ontwerp ter inzage heeft gelegen. De naburige schuur blijft ongewijzigd.

De effecten van een interne verbouwing van een schuur tot een woning op de flora en fauna zijn verwaarloosbaar. Er wordt daarmee niet in strijd met de Flora- en Faunawet gehandeld.

3.

De ruimtelijke onderbouwing bevat geen inzicht in de financiële consequenties, aangezien een planschadeanalyse ontbreekt.

Reactie gemeente

Voordat de omgevingsvergunning wordt verleend, is een planschadeovereenkomst gesloten worden met de aanvrager. Het bouwplan is daarmee financieel uitvoerbaar.

Kenmerk D111219_0170
Datum - 5 DEC. 2013

4.

De woning is op een landgoed gelegen en heeft op dit moment geen toegang tot de openbare weg.

Reactie gemeente

De nieuwe woning zal rechtstreeks worden ontsloten via de zuidelijke ontsluiting op de Windesheimerweg nabij de woningen Windesheimerweg 25 en 27. De ontsluiting vindt niet plaats via de centrale toegang van het landgoed. De toekomstige bewoners zullen derhalve niet langs de woning van adressant hoeven te rijden, zodat deze hiervan geen (over)last zal ondervinden.

5.

Adressant heeft het exclusieve recht op de bloementuin en de verwachting is dat het gebruik van de woning met dat recht zal botsen. Er is dan ook een privaatrechtelijke belemmering die er aan de weg staat dat dit pand ook daadwerkelijk bewoond kan worden.

Reactie gemeente

De bloementuin is op een afstand van circa 40 meter van de nieuwe woning gelegen. De nieuwe bewoners zullen geen toegang hebben tot de bloementuin, aangezien dat deel van het landgoed niet openbaar toegankelijk is. Het recht van adressant op de bloementuin wordt derhalve niet aangetast.

6.

Met betrekking tot de toestemming een beschermd monument te wijzigen wordt naar voren gebracht dat de monumentencommissie van oordeel is dat het bouwplan leidt tot onaanvaardbare aantasting van de monumentale waarden.

Reactie gemeente

De Monumentencommissie staat achter het initiatief voor het realiseren van een woning in de voormalige veeschuur/stal ook al omdat deze al enige tijd geen bestemming meer heeft. Niets is erger dan een gebouw zonder functie. Verval slaat dan toe. De herbestemming van schuur tot woning wordt van harte ondersteund. Er is dan ook positief geadviseerd.

7.

De gewijzigde terreininrichting is vanuit monumentaal oogpunt onaanvaardbaar en daarom bij de onderhavige ontwerpvergunning weggelaten zonder dat inzichtelijk wordt gemaakt hoe de woning bereikbaar zal worden gemaakt.

Reactie gemeente

Er is een Landgoedversterkingsplan opgesteld voor Landgoed Windesheim. Doel van dit plan is het behoud van het landgoed als particuliere economische eenheid, waarbij een duurzaam evenwicht tussen alle aanwezige functies voor de toekomst blijft gehandhaafd. De restauratie van het Rijksmonument maakt

Kenmerk D111219_0170

Datum

- 5 DEC. 2015

onderdeel uit van het landgoedversterkingsplan. De inrichting in de directe nabijheid van de gebouwen verandert niet wezenlijk. Zoals eerder aangegeven zal de woning rechtstreeks op de Windesheimerweg worden ontsloten via de zuidelijke ontsluiting.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond.

Toezenen ontwerpbesluit

Gelet op het bepaalde in artikel 3.12, vierde lid, van de Wabo is het ontwerpbesluit inclusief de ruimtelijke onderbouwing toegezonden aan Onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, i.c. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (REC).

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Het (ver)bouwen van een bouwwerkbestemmingsplan/beheersverordening

Het perceel ligt in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Zwolle" en heeft de bestemming "Agrarisch gebied, zonder bouwblok" en de nadere aanduiding "Landgoed".

Het project is in strijd met de voorschriften van het geldende bestemmingsplan. De aanvraag wordt op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Wabo, tevens aangemerkt als een aanvraag voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

Zie hierna het onderdeel "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan".

bouwbesluit

Het bouwplan is getoetst aan het Bouwbesluit. Uit een oogpunt van uitvoering en veiligheid is het nodig voorwaarden aan de vergunning te verbinden.

bouwverordening

Het bouwplan is getoetst aan de van toepassing zijnde Bouwverordening en voldoet hieraan.

welstand

De aanvraag is getoetst aan redelijke eisen van welstand. De welstandscommissie Het Oversticht heeft positief geadviseerd. Het advies maakt onderdeel uit van het besluit.

Kenmerk D111219_0170

Datum - 5 DEC. 2013

provinciale verordening of AMvB

Op 1 september 2009 hebben Provinciale Staten een omgevingsverordening vastgesteld. De Omgevingsverordening Overijssel 2009 bevat geen rechtstreeks werkende normen. Het bouwen is niet in strijd met de Omgevingsverordening Overijssel 2009.

Er is geen Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) als bedoeld in artikel 4.3, derde lid Wro vastgesteld of in voorbereiding.

grondexploitatie

Het bouwen betreft geen bouwplan waarvoor op grond van artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een exploitatieplan moet worden vastgesteld.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo).

bestemmingsplan

Het perceel ligt in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Zwolle" en heeft de bestemming "Agrarisch gebied, zonder bouwblok" en de nadere aanduiding "Landgoed".

Het bouwplan is in strijd met de voorschriften van het geldende bestemmingsplan. Het veranderen van een agrarisch gebouw in een woning past niet in het bestemmingsplan omdat een extra woning niet is toegestaan.

De aanvraag wordt op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Wabo tevens aangemerkt als een aanvraag voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

mogelijkheid tot afwijken van het bestemmingsplan

Wij hebben onderzocht of vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo mogelijk is.

Het geldende bestemmingsplan zelf biedt geen mogelijkheid om de afwijking toe te staan. Een binnenplanse afwijking kan om die reden niet worden toegepast. Het gaat om een permanent bouwwerk, waardoor ook geen gebruik kan worden gemaakt van een tijdelijke afwijking. Het project valt ook niet onder de afwijkingen als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wabo (afwijken in gevallen van beperkte planologische betekenis).

Meewerken aan het project is mogelijk indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo).

ruimtelijke onderbouwing

Kenmerk D111219_0170

Datum - 5 DEC. 2013

Voor het project is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld met als titel "Ruimtelijke onderbouwing Windesheimerweg 2" d.d. 3 februari 2012. De ruimtelijke onderbouwing maakt als bijlage onderdeel uit van dit besluit.

Rijksbeleid

Op rijksniveau is de Nota Ruimte het belangrijkste ruimtelijke beleidskader. In deze nota zijn de hoofdlijnen voor het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd. De Nota Ruimte bevat geen beleid dat direct doorwerkt naar de ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied. Er is geen Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) als bedoeld in artikel 4.3, derde lid Wro vastgesteld of in voorbereiding.

Provinciaal beleid

Op 1 september 2009 hebben Provinciale Staten een omgevingsverordening vastgesteld. Het aangevraagde project is niet in strijd met het provinciaal beleid (zie verder paragraaf 4.1 van de van de ruimtelijke onderbouwing).

Op basis van de huidige wet- en regelgeving en het huidige provinciale en gemeentelijke beleid zijn er geen stedenbouwkundige en/of ruimtelijke bezwaren tegen het project.

Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten (rijksmonument)

Activiteit monumenten

De aanvraag heeft betrekking op een beschermd monument ingevolge de Monumentenwet 1988. Het team monumentenzorg van de Eenheid Expertisecentrum, afdeling Stad & Landschap, heeft geen bezwaar tegen de voorgestelde wijzigingen.

Adviezen.

Voor de in deze aanvraag omschreven werkzaamheden is op 9 februari 2011 reeds een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Het betrof toen een aanvraag met de activiteit monumenten voor het verbouwen van de veeschuur tot woning en het wijzigen van de parkaanleg rondom de veeschuur.

De nu voorliggende aanvraag omgevingsvergunning omvat zowel de activiteit bouwen als de activiteit monumenten voor het verbouwen van de veeschuur tot woning. De parkaanleg blijft in deze aanvraag buiten beschouwing.

Omdat er geen wijzigingen zijn in de tekeningen voor de verbouw van de veeschuur en de destijds uitgebracht adviezen met name opmerkingen bevatten over de parkaanleg, kunnen de eerder uitgebrachte adviezen in stand blijven.

De Welstands-/Monumentencommissie heeft op 13 mei 2011 een schriftelijk advies uitgebracht.

De directeur van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft ons, namens de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, bij brief van 17 mei 2011 geadviseerd over de wijzigingen zoals in uw aanvraag aangegeven.

Vanwege de ligging van het beschermde monument buiten de bebouwde kom volgens de Wegenverkeerswet 1994, heeft het college van Gedeputeerde Staten op 18 mei 2011 schriftelijk gereageerd.

Kenmerk D111219_0170

Datum - 5 DEC. 2013

Planbeoordeling.

Voor de motivering tot dit besluit verwijzen wij u naar de inhoud van de planbeoordeling van de afdeling Omgevingsadvies (team monumentenzorg); de overwegingen en geldende voorschriften in deze planbeoordeling dient u hier herhaald en ingelast als de onze te beschouwen.

Deze vergunning dient op het werk aanwezig te zijn. Zij vervalt indien de voorgenomen werkzaamheden binnen twee jaar, gerekend vanaf de datum van de vergunning, geen aanvang hebben genomen. De geldigheidstermijn kan eenmaal met ten hoogste twee jaar worden verlengd indien, uiterlijk twee maanden voor de verstrijksdatum, een schriftelijk verzoek daartoe met vermelding van redenen ons heeft bereikt en op dat verzoek is beslist.

EXPERTISECENTRUM
PLANBEOORDELING

OMGEVINGSADVIES TEAM MONUMENTENZORG

Planbeoordeling van activiteit monumenten behoort bij besluit
met kenmerk D111219_0170 d.d.

1. gegevens van het monument

Object : Historische buitenplaats Windesheim
Adres : Windesheimerweg 2
Eigenaar : Stichting Landgoed Windesheim
Aanvrager : Architectenbureau Kristinsson BV

Monumentnummer : 529129
Omschrijving : zie bijlage

2. plananalyse

Beoordeeld zijn de gewaarmerkte tekeningen.

De voorgenomen wijzigingen c.q. werkzaamheden betreffen het wijzigen van een veeschuur tot woning. De werkzaamheden bestaan in hoofdzaak uit:

- het aanbrengen van isolerende voorzetwanden,
- het wijzigen van de ruimtelijke indeling,
- het isoleren van de kap,
- het aanbrengen van vier dakramen,
- het aanbrengen van extra lichtopeningen onder een aantal stalramen,
- het aanbrengen van een nieuwe entree met zijlicht,
- het aanbrengen van glaspuien achter de dubbele deuren in west en oostgevel

3. planbeoordeling

Het plan bevat elementen die betrekking hebben op de (cultuur-) historische waarden van het monument, de voorgestelde wijzigingen zijn

Kenmerk D111219_0170

Datum

- 5 DEC. 2013

echter niet dusdanig dat gesproken kan worden van een wezenlijke aantasting van die waarden.

Het plan heeft geen consequenties voor de stedenbouwkundige- en/of historisch/geografische waarden.

4. uitgebrachte externe adviezen

De Welstands-/Monumentencommissie heeft bij brief van 13 mei 2011 geadviseerd dat het ingediende bouwplan leidt tot een onaanvaardbare aantasting van de monumentale waarden maar niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Uit het advies kan gelezen worden dat het negatieve advies zich vooral richt op de situatie / padenaanleg rondom de schuur. Nu de wijzigingen aan de situatie/padenaanleg niet doorgaan, kan dat deel uit het advies buiten beschouwing worden gelaten.

5. zienswijzen

Ingevolge artikel 3.10, lid 1 sub d van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, en in samenhang daarmee afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht, wordt het ontwerpbesluit gedurende zes weken, in de periode Tussen 4 oktober 2012 en 15 november 2012 ter inzage gelegd, en wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

6. eindadvies

In de adviezen van de Welstands-/monumentencommissie, de RCE en die van G.S. wordt negatief geadviseerd op de inrichting van het terrein rond de schuur. Door de architect / opdrachtgever is hierop het plan aangepast. De situatie van de terreininrichting rondom de schuur blijft nu als bestaand.

Door het opnemen van voorschriften wordt tegemoet gekomen aan de opmerkingen van de Welstands -/ Monumentencommissie.

Kenmerk D111219_0170

Datum

- 5 DEC. 2013

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

1. Het bouwwerk moet gebouwd worden overeenkomstig de voorschriften van het Bouwbesluit.
2. Om de voorgestelde constructies te kunnen beoordelen op constructieve veiligheid volgens artikel 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 van het Bouwbesluit, dienen ten minste drie weken voordat deze constructies worden gemaakt, tekeningen en berekeningen ter goedkeuring bij de afdeling Fysieke Leefomgeving, sectie Bouw- en Milieutoezicht ingediend te worden. Er mag niet met die constructies worden begonnen zolang geen goedkeuring van gemeentewege aan deze berekening is gegeven. Wanneer uit deze gegevens blijkt dat de voorgestelde constructies niet voldoen aan de eisen gesteld in het Bouwbesluit zal er een wijziging van het bouwplan ter goedkeuring ingediend moeten worden.
3. Voorschriften in het kader van het monument zijn opgenomen in het hoofdstuk: **Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten (rijksmonument)** en zijn onverminderd hier geldig.

Voorschriften met betrekking tot het monument

Omdat de (cultuur-)historische waarden niet wezenlijk worden aangetast en er vanuit bouwtechnisch oogpunt geen opmerkingen zijn, kan de gevraagde vergunning worden verleend onder het stellen van de volgende voorschriften:

1. Indien tijdens 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 onverwijld contact op te nemen met team monumentenzorg.
2. De werkzaamheden dienen conserverend te worden uitgevoerd waarbij zoveel mogelijk van het bestaande materiaal wordt behouden. Indien de bestaande onderdelen niet meer hersteld kunnen worden, is vervanging alleen mogelijk conform de bestaande (oorspronkelijke) detaillering, materialen en constructie. Alles in overleg met en na goedkeuring van het team monumentenzorg. De uitvoeringsvoorschriften voor onderhoud en herstel van beschermde monumenten (versie 2.0) van de Gemeente Zwolle zijn van toepassing (zie bijlage).
3. Bij graafwerkzaamheden en bodemvondsten, voor of tijdens de restauratie, verwijzen wij u naar het gestelde in Hoofdstuk V van de Monumentenwet 1988. U dient dan zo spoedig mogelijk contact op te nemen met de Stadsarcheoloog of het team monumentenzorg.
4. In verband met de cultuur- en bouwhistorische waarden van het pand mag op generlei wijze van de vergunning worden afgeweken. Wijzigingen tijdens de uitvoering van de werkzaamheden zijn alleen toegestaan in overleg met en na goedkeuring van het team monumentenzorg.
5. De oorspronkelijke staat van de gevels dient gehandhaafd te blijven, het reinigen van gevels, het uithakken van voegen en gevelstenen is slechts toegestaan in overleg met en na goedkeuring van het team monumentenzorg.

Kenmerk D111219_0170

Datum

- 5 DEC. 2013

6. Met betrekking tot het schilderwerk dient van de toe te passen kleuren en materialen een proefvlak te worden opgezet. Eerst in overleg met en na goedkeuring van het team monumentenzorg kan tot uitvoering worden overgegaan.
7. Toepassen van isolerende monumentenbeglazing (Dörr, Ruysdael of gelijkwaardig) is slechts toegestaan na overleg met en goedkeuring van het team monumentenzorg. Overige vormen van isolerende beglazing zijn niet toegestaan.
8. Het toepassen van ventilatierooster(s) / suskasten in kozijnen, ramen, puien en gevels is niet toegestaan.
9. In overleg en ter goedkeuring van het team monumentenzorg voorzieningen te treffen dat vanuit de leefruimten op de begane grond op enkele plekken de hoger opgelegen kap te beleven is.
10. Ter goedkeuring van het team monumentenzorg details te leveren van de nieuwe kozijnen, ramen en deuren. Details zo uit te voeren dat deze overeenkomen met bestaand werk.
11. Voorzieningen welke in het kader van de brandpreventie in de bouwvergunning worden verlangd, mogen eerst in overleg met en na goedkeuring van het team monumentenzorg worden aangebracht.
12. Dakdoorvoeren ten behoeve van verwarming-, luchtbehandeling- en/of ventilatiesystemen uit te voeren in eigentijdse materialen, vorm en kleur. De dakdoorvoeren dienen zoveel mogelijk in het dakvlak weg te vallen. Alles in overleg met en na goedkeuring van het team monumentenzorg.

Redengevende omschrijving

Omschrijving onderdeel 7: STAL.

Op een markante plek in de zuidoosthoek van de parkaanleg gelegen ornamentele stal uit het einde van de 19de eeuw, bestaande uit één bouwlaag en een hooizolder onder een iets gedrukt zadeldak gedekt met gesmoorde Oud-Hollandse pannen. De gevels zijn opgetrokken uit rode baksteen en worden verlevendigd door omlopende dubbele banden van gele steen. Deuren, vensters en hooi lui ken hebben een licht getoogde bovenzijde met een decoratieve strekboog van rode en gele steen. In de identiek vormgegeven kop- en eindgevel bevindt zich centraal een dubbele houten inrijdeur, die op symmetrische wijze geflankeerd wordt door twee meerruits schuifvensters en twee eenvoudige staldeuren. De ruiten van het bewegende deel van de vensters zijn groter dan die van het vaste deel. Centraal boven de inrijdeuren een hooi luik. In de beide zijgevels vijf eenvoudige stal ramen.

WAARDERING

De STAL is van algemeen belang:

- vanwege de ouderdom;
- vanwege de decoratieve waarde;
- vanwege de hoge mate van gaafheid van het exterieur;
- als karakteristiek en functioneel onderdeel van de buitenplaats;
- vanwege de functioneel- en visueel-ruimtelijke relatie met de andere onderdelen van de buitenplaats;
- vanwege de karakteristieke ligging binnen de historische tuin- en parkaanleg.