

Uw brief van: 15 september 2020
Uw kenmerk: 18046-II
Ons kenmerk: Z/20/1491112
Inlichtingen: Dienstverlening
Telefoon: 0475-852500
Onderwerp: Omgevingsvergunning
besluit
Datum: 11 januari 2022
Verzenddatum: 11 JAN 2022
Bijlage:
Intern: Z/061161
zaaknummer:



Geachte 

Namens  heeft u op 15 september 2020 een aanvraag om een omgevingsvergunning bij ons ingediend voor het verbouwen van een kantoorruimte tot woning op het adres Wijngaard 16-18 te Thorn, kadastraal bekend als gemeente Thorn, sectie A, nummer 4323. Specifiek gaat het om de interne verbouwing van de benedenverdieping van het pand, betreffende een rijksmonument (geregistreerd onder ID-nummer 35544), gelegen in het beschermd stadsgezicht van Thorn.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/20/1491112. Het betreft een aanvraag voor de volgende activiteiten uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo):

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.a Wabo);
- Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1.1.c Wabo); en
- Het wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument (artikel 2.1.1.f Wabo)

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning onder voorwaarden te verlenen. Voor de motivering, voorschriften en mededelingen wordt verwezen naar de bijlagen.

Procedure

De aanvraag is na aanvulling van 21 juli 2021 ontvankelijk omdat deze voldoet aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Regeling omgevingsrecht (Mor). De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in hoofdstuk 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.



Uitgebreide voorbereidingsprocedure

Artikel 3.10, lid 1, onder f van de Wabo geeft aan dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is op de voorbereiding van de beschikking op de aanvraag om een omgevingsvergunning, indien de aanvraag geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op (f) het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht. Aangezien het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft geregistreerd is als rijksmonument, is het besluit derhalve voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure, zoals vermeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Opzet besluit

De aanvraag heeft betrekking op het verbouwen van een kantoorruimte tot woning op het adres Wijngaard 16-18 te Thorn, kadastraal bekend als gemeente Thorn, sectie A, nummer 4323. Specifiek gaat het om de interne verbouwing van de benedenverdieping van het pand, betreffende een rijksmonument (geregistreerd onder ID-nummer 35544), gelegen in het beschermd stadsgezicht van Thorn.

De volgende onderdelen zullen nader worden uiteengezet:

1. De bij het besluit behorende documenten (gewaarmerkte documenten), welke onderdeel uitmaken van dit besluit (*Bijlage 1*);
2. Overwegingen, voorschriften en mededelingen inzake de activiteit: 'het (ver)bouwen van een bouwwerk' (artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo) (*Bijlage 2*);
3. Overwegingen, voorschriften en mededelingen inzake de activiteit: 'het (handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' (artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo) (*Bijlage 3*); en
4. Overwegingen, voorschriften en mededelingen inzake de activiteit: 'het wijzigen/herstellen van een rijksmonument' (artikel 2.1, lid 1, onder f Wabo) (*Bijlage 4*).

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 22 oktober 2021 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen, derhalve tot en met 3 december 2021. Gedurende de inzagetermijn zijn geen zienswijzen ingediend.

In werking treden vergunning

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag, volgend op de beroepstermijn van 6 weken. Indien binnen de beroepstermijn tegen het besluit bij de Voorzieningenrechter een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening als bedoeld in artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht is gedaan, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist. Het eerder gebruik maken van deze vergunning is niet toegestaan.

Bijgevoegde documenten

De in bijlage 1 vermelde documenten worden meegezonden en maken als gewaarmerkt stuk deel uit van dit besluit.

Verplichtingen na verlening van deze vergunning

De in bijlage(n) (2 en verder) vermelde bescheiden dient de vergunninghouder nog ter beoordeling aan te leveren. Voor het indienen van documenten kan gebruik gemaakt worden van de website www.omgevingsloket.nl van de Rijksoverheid.

Afschrift

Aan de volgende adviseurs wordt een afschrift van het besluit toegezonden:

- De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), postbus 1600, 3800 BP Amersfoort

Leges

Overeenkomstig de gemeentelijke legesverordening Maasgouw 2020 is [redacted] voor het in behandeling nemen van deze aanvraag om een omgevingsvergunning leges verschuldigd en ontvangt hiervoor een nota. Deze wordt separaat verzonden. De leges zijn als volgt opgebouwd en bedragen:

Code	Omschrijving	Bedrag
------	--------------	--------

[redacted]		
------------	--	--

Let op: indien u de bijgevoegde groene- en gele kaart (start- en gereedmelding bouwwerkzaamheden) correct ingevuld en tijdig bij ons aanlevert, ontvangt u het in rekening gebrachte statiegeld ad € 500,- retour.

Wij verzoeken u vriendelijk om de inhoud van deze brief aan [redacted] kenbaar te maken.

Wat vindt u van de kwaliteit van onze dienstverlening?

Wij horen graag uw mening over onze dienstverlening. Steekproefsgewijs bellen we aanvragers van vergunningen om te informeren naar hun tevredenheid. Nu ook u een besluit van ons heeft ontvangen, kan het zijn dat we u binnenkort bellen met enkele korte vragen. Met de door u genoemde verbetervoorstellen, verbeteren wij onze dienstverlening. Alvast bedankt voor uw medewerking.

Vragen?

Als u nog vragen heeft, dan kunt u dagelijks van 9.00 uur tot 17.00 uur contact opnemen met onze dienstverleners via het telefoonnummer 0475-852500.

Met vriendelijke groet,

Namens de burgemeester en wethouders van de gemeente Maasgouw,
Teammanager Vergunningen

Maurice Heijnen

Beroep

Belanghebbenden kunnen tegen betaling van de verschuldigde griffierechten, beroep instellen bij de Rechtbank Limburg, sector Bestuursrecht.

Het beroepschrift moet binnen een termijn van zes weken worden ingediend. Deze termijn vangt aan met ingang van de dag na die waarop dit besluit ter inzage is gelegd. Op deze beroepschriftprocedure is de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Het beroepschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de datum;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht; en
- d. de redenen van het beroep (motivering).

Het beroepschrift moet worden gericht aan:

Rechtbank Limburg
Sector Bestuursrecht
Postbus 950
6040 AZ Roermond.

Voor meer informatie verwijzen wij u naar de internetpagina van de Rechtbank Limburg, www.rechtspraak.nl.

Het indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Als u een beroepschrift heeft ingediend, dan kunt u tevens een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening schriftelijk indienen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg, sector Bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

U kunt uw beroep en een eventueel verzoek om voorlopige voorziening ook digitaal instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Bijlage 1

De volgende documenten horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met kenmerk Z/20/1491112 voor het project het verbouwen van een kantoorruimte tot woning op het adres Wijngaard 16-18 te Thorn, kadastraal bekend als gemeente Thorn, sectie A, nummer 4323:

1. Aanvraagdocument publiceerbaar, ontvangen op 15 september 2020;
 2. Machtiging, ontvangen op 15 september 2020;
 3. Omgevingsvergunning besluit kozijnen, ontvangen op 15 september 2020;
 4. 1a Principeakkoord, ontvangen op 15 september 2020;
 5. 1b advies omgevingscommissie, ontvangen op 15 september 2020;
 6. Asbestinventarisatie, ontvangen op 15 september 2020;
 7. Afgetekend 13-10-2020 Wijngaard 16-18 Thorn, ontvangen op 13 oktober 2020;
 8. RCE advies 197641 Wijngaard 14, 6017AG Thorn 35544, ontvangen op 19 mei 2021;
 9. 18046_Ba_02a_overzichtstekening_v2_pdf, ontvangen op 21 juli 2021;
 10. 18046_Ba_02b_Bouwbesluittoets_v2_pdf, ontvangen op 21 juli 2021;
 11. RCE is akkoord met bouwplan na aanlevering aanvullende gegevens d.d. 23-07-2021, ontvangen op 23 juli 2021;
 12. Getekende planschadeverhaalsovereenkomst - Wijngaard 16-18 te Thorn, ontvangen op 29 september 2021;
- Gele kaart, waarop de start van de bouwwerkzaamheden wordt aangegeven, uiterlijk twee dagen voor aanvang van de werkzaamheden; *en*
 - Groene kaart, waarop de gereedmelding van de bouwwerkzaamheden wordt aangegeven.

Bijlage 2

Overwegingen, voorschriften, en mededelingen inzake activiteit;

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

(artikel 2.1 lid 1 onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

- Op grond van artikel 2.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht dient uw aanvraag te voldoen aan:
 - o het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening;
 - o het van toepassing zijnde bestemmingsplan; *en*
 - o de redelijke eisen van welstand.

Over deze toetsingscriteria overwogen wij als volgt:

Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening

De aanvraag is getoetst aan de relevante eisen voor de gebruiksfunctie "Woonfunctie (overig)" conform het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke bouwverordening. Voor zover op dit moment gegevens bekend zijn, hebben wij naar aanleiding van de toets geconcludeerd dat uw aanvraag voldoet aan de relevante eisen uit het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke bouwverordening.

Bestemmingsplan

Op de locatie "Wijngaard 16-18 te Thorn, kadastraal bekend als gemeente Thorn, sectie A, nummer 4323" is het bestemmingsplan "Oude Kern Thorn" (onherroepelijk 22-05-2014) van toepassing. Ter plaatse gelden de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- | | |
|----------------------|--|
| - Enkelbestemming: | "Centrum" (artikel 6) |
| - Dubbelbestemming: | "Waarde - Archeologie" (artikel 18) |
| - Dubbelbestemming: | "Waarde - Beschermd stadsgezicht" (artikel 19) |
| - Functieaanduiding: | "cultuurhistorische waarden" |
| - Maatvoering: | maximum bouwhoogte: 13 m |
| | maximum goothoogte: 8 m |
| - Gebiedsaanduiding: | "milieuzone - roerdalslenk 3" (artikel 27.1) |

Uw bouwplan voldoet aan de gestelde gebruiksvoorschriften van het van toepassing zijnde bestemmingsplan (artikel 6.1). Uw bouwplan voldoet echter niet aan de gestelde bouwregels van het bestemmingsplan (artikel 6.2.1 sub b). De geconstateerde strijdigheden, de daartoe leidende overwegingen en eventuele beperkingen voortvloeiende uit de op locatie aanwezige bestemmingen en aanduidingen worden verder behandeld in "Bijlage 3. Overwegingen, Voorschriften, en Mededelingen inzake activiteit: Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1 lid 1 onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)" (pagina's 10 tot en met 12 van dit besluit).

2. Voorschriften

Brandveilig bouwen

Bouwbesluit 2012 Veiligheid

- Tussen de nieuwe woonfunctie en de bestaande woningen (appartementen) op de verdieping moet een scheiding aanwezig zijn met een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van ten minste 30 minuten. Dit geldt zowel voor de horizontale scheiding als ook voor de verticale scheiding; *en*
- Tussen de nieuwe woning en de gezamenlijke verkeersruimte op de begane grond moet deze scheiding ook aanwezig zijn.

Slopmelding - asbest

Gelet op de (ver)bouwwerkzaamheden en de ingediende asbestinventarisatie dient u nog een afzonderlijke slopmelding in te dienen via de website Omgevingsloket online. Wij verzoeken u deze slopmelding in te dienen uiterlijk 4 weken voordat u met de verbouw aanvangt.

3. Mededelingen

Algemene mededelingen

- Aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften moeten stipt worden nageleefd. Bij niet inachtneming van de aan de omgevingsvergunning gestelde voorschriften is men in overtreding en strafbaar. Het gemeentebestuur heeft de bevoegdheid te doen afbreken wat in strijd met de voorschriften is gebouwd;
- Zonder nadere goedkeuring van burgemeester en wethouders mag van het goedgekeurde bouwplan niet worden afgeweken;
- Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening van de gemeente Maasgouw, te raadplegen via www.overheid.nl (wet- en regelgeving);
- De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens worden getoond;
- Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de bouw wordt begonnen, kan de gemeente de vergunning intrekken;
- Het is verboden bouwmaterialen op de openbare weg waaronder begrepen het trottoir te deponeren;
- Het geheel moet op eigen terrein gerealiseerd worden;
- Ter voorkoming van beschadiging van de gemeentelijke eigendommen (o.a. trottoir, wegdek, plantsoenen etc.) dienen de nodige voorzorgsmaatregelen te worden getroffen. Indien desondanks schade zou mogen ontstaan aan gemeentelijke eigendommen, dient deze door u te worden hersteld. Mocht blijken dat de schade niet dan wel onvoldoende is hersteld, dan zal de gemeente hiervoor zorgdragen en deze kosten bij u in rekening brengen;

- Zoals omschreven in Bijlage 1 ontvangt u met deze beschikking een gele en een groene kaart. De gele kaart is de startmelding van de bouwwerkzaamheden en de groene kaart als gereed melding van de bouwwerkzaamheden. U dient deze kaarten bij, respectievelijk, de start en het gereed melden van de bouwwerkzaamheden aan ons toe te sturen. Na ontvangst van deze kaarten crediteren wij u het statiegeld.

Bouwbesluit 2012

Artikel 8.1.

De uitvoering van bouwwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Artikel 8.2. Veiligheid in de omgeving

Bij het uitvoeren van bouwwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

- letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- letsel van personen die het bouw- of sloofterrein onbevoegd betreden; *en*
- beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Artikel 8.3. Geluidhinder

Bedrijfsmatige bouwwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid worden de in de onderstaande tabel aangegeven dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden.

Dagwaarde	≤60 dB(A)	>60 dB(A)	>65 dB(A)	>70 dB(A)	>75 dB(A)	>80 dB(A)
max. blootstellingsduur	onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen	0 dagen

Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van het eerste en tweede lid. Onverkort het gestelde in de ontheffing, wordt bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden gebruik gemaakt van de best beschikbare stille technieken.

Artikel 8.4. Trillingshinder

Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel e, van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B "Hinder voor personen in gebouwen 2006".

Artikel 8.5. Stofhinder

Tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloofterrein te voorkomen.

Voorkom schade aan kabels en leidingen

Voordat u begint met uw (bouw- en/of graaf)werkzaamheden, is het voor u belangrijk dat u weet waar (elektriciteits)kabels en/of (gas)leidingen liggen. Zo voorkomt u graafschade. Ook kan de aanwezigheid van kabels en/of leidingen beperkingen voor uw (bouw- en/of graaf)werkzaamheden met zich meebrengen.

Voor de aanvang van de (bouw- en/of graaf)werkzaamheden moet u zich als vergunninghouder daarom volledig op de hoogte stellen van de aanwezigheid en ligging van kabels en/of leidingen. Hiertoe doet u een KLIC-melding bij het Kadaster. Via KLIC verstrekt het Kadaster informatie over de ligging van kabels en leidingen. Voor actuele informatie verwijzen u naar: <https://www.kadaster.nl/klic-wion> of klantenservice KLIC via telefoon: 0800-0080.

4. Algemene uitvoeringsvoorschriften

Kennisgevingen

De onderstaande werkzaamheden moeten tenminste 2 dagen, voorafgaande aan de start van het werk, worden gemeld aan de gemeente Maasgouw.

Werkzaamheid:	Wijze van melden:
Aanvang van het werk	schriftelijk met gele kaart
Het in gebruik nemen van het bouwwerk of als het bouwwerk klaar is	schriftelijk met groene kaart

Nog aan te leveren documenten

De onderstaande documenten moeten, tenzij anders vermeldt, uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouwactiviteiten door ons zijn ontvangen.

Document	Wijze van aanleveren
Constructieve gegevens - Constructieve berekening en/of tekstuele toelichting van de te slopen wanden (wel of niet constructief dragend en latei grotere doorgang).	Schriftelijk
Slopmelding - asbest - Gelet op de (ver)bouwwerkzaamheden en de ingediende asbestinventarisatie dient u nog een afzonderlijke slopmelding in te dienen via de website Omgevingsloket online. Wij verzoeken u deze slopmelding in te dienen <u>uiterlijk 4 weken voordat u met de verbouw aanvangt</u>.	Schriftelijk

Schriftelijk

- Per post aan de gemeente Maasgouw o.v.v. aanvullende stukken omgevingsvergunning Z/21/1622901;
- Per e-mail aan de gemeente Maasgouw via Postregistratie@servicecentrum-mer.nl o.v.v. aanvullende stukken omgevingsvergunning Z/21/1622901;
- Via het Omgevingsloket via dossiernummer 5389595.

Bijlage 3

Overwegingen, Voorschriften, en Mededelingen inzake activiteit;

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit
(artikel 2.1 lid 1 onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)

Algemeen

Het bouwplan betreft het verbouwen van een kantoorruimte tot woning. Specifiek gaat het om de interne verbouwing van de benedenverdieping van het pand, betreffende een rijksmonument (geregistreerd onder ID-nummer 35544), gelegen in het beschermd stadsgezicht van Thorn.

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- Het perceel "Wijngaard 16-18 te Thorn, kadastraal bekend als gemeente Thorn, sectie A, nummer 4323" is gelegen in het bestemmingsplan "*Oude Kern Thorn*" (onherroepelijk 22-05-2014);
-
- Ter plaatse de volgende bestemmingen en aanduidingen gelden:
 - o Enkelbestemming: "Centrum" (artikel 6)
 - o Dubbelbestemming: "Waarde - Archeologie" (artikel 18)
 - o Dubbelbestemming: "Waarde - Beschermd stadsgezicht" (artikel 19)
 - o Functieaanduiding: "cultuurhistorische waarden"
 - o Maatvoering: maximum bouwhoogte: 13 m
maximum goothoogte: 8 m
 - o Gebiedsaanduiding: "milieuzone - roerdalslenk 3" (artikel 27.1)
- Het bouwplan voldoet aan de gestelde gebruiksvoorschriften van het van toepassing zijnde bestemmingsplan (artikel 6.1);
- Het bouwplan niet voldoet aan de bouwregels van het van toepassing zijnde bestemmingsplan. Er wordt namelijk een extra woning toegevoegd, hetgeen in strijd is met artikel 6.2.1 sub b, dat aangeeft dat het aantal woningen per bouwperceel niet mag toenemen:

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- b. het aantal woningen per bouwperceel mag niet toenemen. Hier geldt de situatie op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan als uitgangspunt.
- Binnen de bestemming geen regels zijn opgenomen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, dan wel het slopen van een bouwwerk;

- De dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" (artikel 18) geen belemmering vormt voor het voorliggende bouwplan. Bij het roeren van de bodem vanaf 100 m² en een diepte van 30 cm is een archeologisch onderzoek aan de orde. De verbouwing vindt echter plaats binnen de bouwkundige kaders, waarbij de bodem niet of nauwelijks geroerd wordt;
- De dubbelbestemming "Waarde - Bescherming stadsgezicht" (artikel 19) en de functieaanduiding "cultuurhistorische waarden" geen belemmering vormen voor het voorliggende bouwplan. Deze aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van het stadsgezicht in cultuurhistorische, beeldkwalitatieve, bouwkundige of anderszins ruimtelijke zin.

Op de gronden worden bouwwerken gebouwd volgens de regels van de onderliggende bestemming die op die gronden rust, mits het beschermd stadsgezicht en het cultuurhistorisch evenwicht daarin daarmee niet worden aangetast. Conform artikel 19.2.3 hebben wij advies ingewonnen bij de Monumentencommissie van de gemeente Maasgouw, welke positief heeft geadviseerd ten aanzien van het voorliggende plan (zie onder kopje "Welstand - Monumentencommissie");

- De eisen inzake maatvoering 'maximum bouwhoogte: 13 m' en 'maximum goothoogte: 8 m' geen belemmering vormen voor het voorliggende bouwplan, aangezien de verbouwing enkel inpandig op de benedenverdieping plaatsvindt;
- De gebiedsaanduiding "milieuzone - roerdalslenk 3" (artikel 27.1) geen belemmering vormt voor het voorliggende bouwplan, aangezien de grond niet (dusdanig diep) geroerd wordt.

Omdat het plan in strijd is met de omschreven regels uit het vigerende ruimtelijke plan, is bekeken of afwijking van de regels mogelijk is.

Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden

Voor de geconstateerde strijdigheid is geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid toepasbaar. Daarom is bekeken of het toepassen van een buitenplanse afwijking mogelijk/wenselijk is.

Buitenplanse afwijkingsmogelijkheden

- De kruimellijst als omschreven in artikel 4, Bijlage II van het Bor biedt mogelijkheden om van bovengenoemde strijdigheden af te wijken;
- Derhalve met het toepassen van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (kleine buitenplanse afwijking), in samenhang met artikel 2.7 en artikel 4 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht, is het mogelijk om deze aanvraag om een omgevingsvergunning te verlenen;
- De strijdigheid "het toevoegen van een extra woning" valt onder onderdeel 9 van artikel 4 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht:

Artikel 4 Bijlage II Bor

Voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

9. 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, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen;
- De uitzondering van artikel 5 lid 1 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht niet van toepassing is;
 - Het wenselijk en mogelijk is om medewerking te verlenen aan het bouwplan. Er is namelijk reeds eerder besloten om principemedewerking te verlenen aan een verbouwing van het leegstaande kantoor in het pand Wijngaard 16-18 in Thorn tot één appartement. Aanvrager is hiervan in kennis gesteld per brief van 3 december 2019 met het kenmerk UIT/58388;
 - Het plan betrekking heeft op een interne verbouwing van een kantoor naar een (zorg)woning. Door deze verbouwing wordt een nieuwe functie gevonden voor een leegstaande ruimte in een verder (redelijk dicht) bebouwde omgeving. Leegstand wordt hiermee voorkomen. Zeker gezien de ligging in het historisch centrum zal een leegstaande benedenverdieping niet bijdragen aan de gewenste uitstraling van het historisch centrum en de directe omgeving. Er is aangegeven dat de verbouwing van de voorgevel beperkt zal zijn. Met andere woorden, het nu aanwezige straatbeeld blijft behouden. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaan er dan ook geen onoverkomelijke bezwaren om medewerking te verlenen aan het bouwplan;
 - Een getekende planschadeverhaalsovereenkomst als gewaarmerkt document onderdeel uitmaakt van dit besluit;
 - Gezien bovenstaande overwegingen er geen bezwaren bestaan tegen de omschreven strijdigheid op deze locatie.

2. Voorschriften

Het volgende voorschrift is van toepassing:

- Binnen één jaar na het verlenen van deze omgevingsvergunning moet tot daadwerkelijke realisatie van de woning zijn overgegaan.

Bijlage 4

Overwegingen, voorschriften en mededelingen inzake activiteit:

Het wijzigen/herstellen van een rijksmonument

(artikel 2.1, lid 1, onder f Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)

3.1. Overwegingen en adviezen ten aanzien van een rijksmonument

Om een vergunning te kunnen verlenen voor de activiteit monument, te weten het veranderen dan wel (gedeeltelijk) slopen van een rijksmonument, zullen de adviezen van de omgevingscommissie en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (verder: RCE) worden meegewogen. Allereerst zal het advies van de omgevingscommissie (*onder 3.1.1*) uiteen worden gezet, opgevolgd door het advies van de RCE (*onder 3.1.2 e.v.*).

Zowel de omgevingscommissie als de RCE heeft positief geoordeeld ten opzichte van de ingediende aanvraag.

3.1.1 Omgevingscommissie

Advies Omgevingscommissie MER

De Omgevingscommissie MER heeft tot taak, om op verzoek, vanuit een integrale visie over een aantrekkelijk gebouwde omgeving, ruimtelijke en landschappelijke waarden en kennis van architectuur en monumentale waarden, het college onafhankelijk te adviseren over alle aspecten betreffende de welstand, de monumentenzorg en het landschap, de kenmerkende eigenschappen van de met de status van beschermd stads- en dorpsgezicht aangewezen gebieden en de inrichting van de openbare ruimte. De advisering op grond van de Erfgoedverordening behoort (indien aan de orde) ook tot deze taak.

Eén lid van de Omgevingscommissie is benoemd vanwege zijn kennis en ervaring met betrekking tot monumenten en monumentenrestauraties. Hij weegt elk plan met betrekking tot een monument af aan de monumentale waardenstelling van het betreffende gebouw. Een advisering op grond van de Erfgoedverordening is derhalve impliciet opgenomen in het advies van de Omgevingscommissie ten aanzien van het aangevraagde plan.

Het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand zoals door het college is vastgesteld in de lokale welstandsnota. Inzake deze welstandsnota is een deel van het plan reeds gedurende de behandeling van het vooroverleg op 16 juni 2020 ter beoordeling voorgelegd aan de commissie, die toen als volgt heeft geadviseerd:

- Het betreft hier een verbouwing van de benedenverdieping van het pand Wijngaard 16-18 tot een seniorenappartement. Voorheen was hier een administratiekantoor gevestigd. De medewerker Monumenten licht toe, dat het interieur verschillende keren is verbouwd en geen monumentale waarden bevat. De monumentale waarden bevinden zich aan de buitenkant. Het gaat dan om de gevels (inclusief kozijnen) en de dakpartij. De architect verzorgt een toelichting op het plan.

Van belang voor de karakteristiek van het monumentale pand is met name de vervanging van de kozijnen in de bestaande ramen, aan de voor- en achtergevel, en de toevoeging van een raam aan de achtergevel. De detailtekeningen van de kozijnen geven een uitstekend beeld van de bestaande en de nieuwe situatie. Er wordt even gediscussieerd over de positie van het nieuwe raam in de achtergevel.

Hier is sprake van een asymmetrische situatie. De commissie kan zich hiermee verenigen omdat men hiertoe wordt gedwongen vanwege de belendende uitbouw van het museum. Wel stelt de commissie voor dat ten aanzien van dit nieuwe raam in de achtergevel wordt gekozen voor een half raam (halverwege in verticale zin 'doorgezaagd' raam, met behoud van één raamvleugel en een half bovenlicht, met behoud van een geprofileerd kalf etc.) toe te passen. Hierdoor kan:

- De muurdam even breed blijven als op de verdiepingen;
 - Het raam in dezelfde verhoudingen en met identieke ruit-maten worden uitgevoerd.
- Onder deze voorwaarden kan de commissie akkoord gaan met het plan.

Inzake de welstandsnota en het advies van 16 juni 2020 is het bouwplan bij de indiening van deze aanvraag opnieuw voorgelegd aan de Omgevingscommissie op 13 oktober 2020, en heeft zij het plan aanvaardbaar gevonden, zoals genoemd in onderstaand advies:

- *Advies*
Op de aangepaste tekening is het raam aan de achterzijde uitgevoerd zoals door de omgevingscommissie was gevraagd in hun advies van 16 juni 2020. De omgevingscommissie gaat akkoord met het ingediende plan.

Wij nemen dit advies over.

3.1.2 Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Indien sprake is van rijksmonumentale bebouwing is in het kader van de omgevingsvergunningprocedure en het bepaalde in artikel 6.4, lid 1, sub a van het Besluit omgevingsrecht, het aanvragen van een formeel advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (verder te noemen: 'RCE') wettelijk verplicht in het geval van:

1. Het slopen van een beschermd monument of een deel daarvan voor zover van ingrijpende aard;
2. Het ingrijpend wijzigen van een beschermd monument of een belangrijk deel daarvan, voor zover de gevolgen voor de waarde van het beschermde monument vergelijkbaar zijn met de gevolgen in het geval, bedoeld onder 1;
3. Het reconstrueren van een beschermd monument of een belangrijk deel daarvan, waarbij de staat van het monument wordt teruggebracht naar een eerdere staat of een veronderstelde eerdere staat van dat monument; *of*
4. Het geven van een nieuwe bestemming aan een beschermd monument of een belangrijk deel daarvan.

Gelet op het vorenstaande worden hierna de volgende zaken beschreven:

- Het plan (onder 3.1.2.1);
- Motivering (onder 3.1.2.2); *en*
- Advies (onder 3.1.2.3).

3.1.2.1 Het plan

Het plan omvat de transitie van kantoorruimte op de begane grond naar een seniorenappartement, in een huis gelegen aan de Wijngaard 14 te Thorn. Het appartement, met huisnummer 16-18, maakt onderdeel uit van het rijksmonument dat geregistreerd staat op het hoofdadres. Daartoe wordt een aantal interne ingrepen voorgesteld, zoals het maken van sanitaire ruimten, het aanbrengen van een nieuw plafond, het plaatsen van een meterkast en het dichtzetten van een doorgang in het entreeportaal.

Het vervangen van de buitenkozijnen is eerder vergund en valt buiten deze aanvraag. Dit advies ziet nadrukkelijk niet toe op eventuele maatregelen ter verduurzaming, aangezien hiervan geen stukken bekend zijn. Ook is in dit advies geen rekening gehouden met de aanwezigheid of het creëren van nog meer appartementen op de verdiepingen en daarmee samenhangende eisen. Voor eventuele plannen daartoe zou een nieuw adviesverzoek moeten worden ingediend.

3.1.2.2 Motivering

Bij de beoordeling van deze aanvraag wordt uitgegaan van de bij de definitieve adviesaanvraag verstrekte stukken. Over de eerder door RCE gestelde vragen over de monumentale waarden van het interieur is telefonisch overleg gevoerd met de medewerker monumenten van de gemeente. In dit advies wordt beoordeeld of de ingrepen aan het monument voldoende rekening houden met de toegeschreven monumentale waarden.

Het seniorenappartement bevindt zich in een breed huis met zadeldak, dat evenwijdig staat met de straat. De gevel bestaat uit 9 traveeën en de ingangen zijn in hardsteen. De monumentale waarden van het pand omvatten vooral de locatie en de bijzondere, beeldbepalende betekening die het pand heeft voor het aanzien van de kern van Thorn en als diagonale wand aan het plein. Door verbouwingen en interne ingrepen in het verleden zijn er in het interieur geen monumentale waarden meer aanwezig.

Door de transitie van kantoor naar seniorenappartement zullen geen monumentale waarden aangetast worden of verloren gaan. De buitenkozijnen zijn in een eerdere fase al conform bestaande detaillering vervangen. De plaatsing van een keuken en sanitaire ruimten en afscheiding tussen eetkamer/keuken en zitkamer, zorgt voor meer comfort.

De RCE gaf aan, ter afstemming en voordat tot uitvoering wordt overgegaan, de volgende zaken graag nader te willen ontvangen:

- Nadere principedetails van de ophanging van het verlaagde plafond; en
- De installatietechnische details en informatie over de mechanische ventilatie en afvoerkanalen in de keuken en de sanitaire ruimten, en adviseert er op toe te zien dat als gevolg van deze te treffen voorzieningen geen roosters in de voorgevel of afvoeren op het dak verschijnen;

In het entreeportaal wordt een nieuwe meterkast voorgesteld, waardoor de toegang naar het rechter vertrek wordt dichtgezet. Het is van belang dat de inwendige structuur van het gebouw afleesbaar blijft. Er werd geadviseerd de meterkast te verplaatsen in de muur of naar een andere locatie.

Daarnaast werd geadviseerd het rechter binnendeurkozijn/-binnendeur in het entreeportaal in het zicht te behouden en de opening eventueel aan de slaapkamerzijde dicht te zetten met een voorzetwand. Hierdoor blijft de symmetrie in het entreeportaal, met links en rechts een doorgang naar een vertrek, en de afleesbaarheid van de structuur behouden. De RCE gaf aan graag de op deze details aangepaste tekeningen te ontvangen.

De door de RCE genoemde gegevens zijn reeds gedurende de vergunningenprocedure als aanvullende informatie aangeleverd, beoordeeld en goedgekeurd. Deze gegevens maken als gewaarmerkt document onderdeel uit van dit besluit.

3.1.2.3 Advies

De RCE adviseert akkoord te gaan met de voorliggende transitie en verbouwing.

3.2. Voorschriften

Er zijn geen voorschriften van toepassing.