gemeente Berkelland

OMGEVINGSVERGUNNING
uitgebreide procedure

Project	:	het uitbreiden van de villa met 2 serres, het wijzigen van het rijksmonument (verbouwen villa), het plaatsen van zonnepanelen op de villa en het brandveilig gebruiken van het gebouw
Locatie	:	Grotestraat 30 in Eibergen (kadastrale gegevens: gemeente Eibergen, sectie D en nummer 10840)
Nummer	:	OR 2019007 (AB 2019038 en MU 2019004)
Verzonden	:	15 JULI 2019

Besluit
Gelet op artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij aan Nywerv B.V., vertegenwoordigd door de heer E.J.F. Nijkamp wonende op het adres Haerstraat 125 in Oldenzaal, de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:

- **"het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan"** (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder c) voor het bouwen van de kleine serre buiten het bouwvlak op het adres Grotestraat 30 in Eibergen;
- **"wijzigen beschermd monument"** (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder f) voor het wijzigen van een beschermd rijksmonument met monumentnummer 509420 op het adres Grotestraat 30 in Eibergen, ten behoeve van een body & mind centrum en ondergeschikte horeca, ondersteunend aan de activiteiten in de villa. Op basis van Wabo artikel 3.10 die verwijst naar bovenstaand artikel is een uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing (ID-code: NL.IMRO.1859.OVBGB2019-0011-100);
- **"bouwen"** (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a) voor het uitbreiden van de villa met 2 serres, het verbouwen van de villa en het plaatsen van zonnepanelen op de villa op het adres Grotestraat 30 in Eibergen;
- "**het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk in met het oog op de brandveiligheid bij algemene maatregel van bestuur aangewezen categorieën"** (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder d) voor het uitbreiden van de villa met 2 serres, het verbouwen van de villa en het plaatsen van zonnepanelen op de villa op het adres Grotestraat 30 in Eibergen.

Bijlagen
Bij dit besluit hoort ook uw aanvraag om een omgevingsvergunning, inclusief de tekeningen en andere bijlagen. Deze documenten zijn gestempeld en zijn onderdeel van het besluit. Wij hebben deze documenten digitaal aan u verzonden.

Procedure
Publicatie ingekomen aanvraag
Wij hebben de ontvangst van uw aanvraag op 12 februari 2019 gepubliceerd in de bijlage "BerkelBericht" van het huis-aan-huisblad "Achterhoek Nieuws". Naar aanleiding van deze kennisgeving zijn geen reacties binnengekomen.

Aanvullende gegevens
Op 19 februari 2019 hebben wij u om aanvullende gegevens gevraagd. Op 4 mei 2019 hebben wij de laatste aanvullende gegevens ontvangen.

Nemen van het besluit
Volgens artikel 3.10 van de Wabo dat verwijst naar artikel 2.1 lid 1 onder f moet voor 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 een uitgebreide procedure worden gevolgd. Daarnaast valt de kleine serre buiten het bouwvlak

en deze is daarom in strijd met het bestemmingsplan "Eibergen, Grotestraat 30 en Openluchttheater 2014". Uw verzoek geldt daarom als een verzoek om een uitgebreide procedure te volgen. Wij zijn bereid deze procedure te volgen.

De voorbereiding tot het nemen van een besluit hebben wij uitgevoerd volgens de uitgebreide procedure (artikel 3.10 van de Wabo). Uw aanvraag hebben wij getoetst aan het Bouwbesluit, de gemeentelijke Bouwverordening, het bestemmingsplan, de Erfgoedverordening en de Monumentenwet 1988 en de Welstandsnota (redelijke eisen van welstand) (artikel 2.10 van de Wabo). Daarnaast hebben wij uw aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Inspraakprocedure
Op 1 juli 2008 heeft de gemeenteraad besloten om voorafgaand aan het toepassen van een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan, toepassing te geven aan de gemeentelijke Inspraakverordening en de uniforme algemene voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Awb).
De inspraakprocedure is gevoerd (artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht) volgens de gemeentelijke Inspraakverordening.

Uw aanvraag met bijlagen heeft van 8 mei 2019 tot en met 21 mei 2019 ter inzage gelegen waarbij volgens de Inspraakverordening de mogelijkheid is geboden om zienswijzen tegen de aanvraag in te dienen. Naar aanleiding van deze inspraakprocedure zijn geen inspraakreacties binnengekomen.

Bestuurlijk vooroverleg instanties
Wij hebben uw aanvraag met bijlagen ook voorgelegd aan de instanties die bij de zorg voor de ruimtelijke ordening betrokken zijn of belast zijn met de behartiging van belangen die daarbij in het geding zijn (artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht).

Ter inzagelegging ontwerpbesluit
Van 29 mei 2019 tot en met 9 juli 2019 heeft een ontwerp van dit besluit ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om daarover zienswijzen naar voren te brengen (artikel 3.10 Wabo /afdeling 3.4 Awb). Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Beroep en/of voorlopige voorziening
Op de laatste bladzijde, na de handtekening onder dit besluit, leest u hoe u in beroep kunt gaan tegen dit besluit en hoe degene die beroep instelt kan verzoeken om het treffen van een voorlopige voorziening.

Voorschriften:

a. Voor de activiteit 'wijzigen van een beschermd rijkmonument'

Algemene voorschriften

- Als tijdens de uitvoering van vergunde werkzaamheden historische onderdelen tevoorschijn komen waarvan het bestaan voordien niet bekend was, is de vergunninghouder verplicht dit te melden bij de toezichthouder/specialist erfgoed van de gemeente. Indien noodzakelijk kan de gemeente in overleg een gewijzigd bouwplan eisen in navolging van de verleende vergunning.
- De uitvoerenden moeten medewerkers of adviseurs van de gemeente op het gebied erfgoed de mogelijkheid bieden tijdens de werkzaamheden onderzoek uit te voeren.
- Historisch waardevolle elementen moeten tijdens restauratie- en verbouwingswerkzaamheden afdoende beschermd worden tegen beschadigingen. In de monumentale onderdelen mag niet worden geschroefd, geboord of gelijmd om de beschermende elementen aan te brengen.
- Een monument moet tijdens de uitvoering van de werkzaamheden te allen tijde afdoende tegen weersinvloeden beschermd zijn.
- Onderdelen die hergebruikt zullen worden, maar voor de uitvoering van de werkzaamheden tijdelijk worden gedemonteerd, moeten droog, geventileerd en beschermd tegen mogelijke beschadigingen worden opgeslagen.
- Stut- en stempelconstructies moeten zodanig worden aangebracht dat zij geen schade kunnen veroorzaken aan historisch waardevolle elementen.
- Steigers moeten zodanig geplaatst en bevestigd worden, dat de schade aan de gevel tot een minimum beperkt blijft. Verankeringselementen moeten bij demontage worden verwijderd en de ontstane gaten moeten gevuld worden met daartoe geëigende, bij het monument passende materialen. Steigers mogen niet aan geveltoppen worden "gehangen".

- De bevestigingsmiddelen voor de steiger mogen niet in natuurstenen onderdelen of keramische tableaus of bijzondere metselwerkvlechtingen worden aangebracht, tenzij de gehele gevel in natuursteen is opgetrokken. Bij voorkeur worden de ankers midden in de baksteen aangebracht.

Specifieke voorschriften

- Zie bijlage "Technische Voorschriften uitvoering restauratie en herbestemming Villa Smits, Grotestraat 30 Eibergen". Deze bijlage maakt integraal deel uit van deze vergunning. De voorwaarden genoemd in deze bijlage moeten worden nageleefd.

Voorschriften vanuit Commissie ruimtelijke kwaliteit en Samenwerkingsverband Cultuurhistorie Gelderland

- Het balkonhek op de te reconstrueren serre heeft op de tekeningen nog een horizontale geleding. Er wordt geadviseerd om het hekwerk uit te voeren naar de historische situatie, met verticale spijlen. Deze situatie is te zien op de historische foto's op pagina 19 en 47 van het bouwhistorisch onderzoek.
- Met betrekking tot isolatie wordt alleen de kap geïsoleerd aan de binnenzijde en het platte dak aan de bovenzijde. In de tekeningenset is alleen de nieuwe situatie inzichtelijk gemaakt en ontbreken nog de bestaande details.
- In het bestek wordt aangegeven dat de gevel wordt gereinigd door middel van de werveltechniek. Aandachtspunt is om hier zeer voorzichtig te zijn en dit alleen toe te passen op de plekken waar dit echt noodzakelijk is. Met deze harde verblendsteen is de kans op schade namelijk groot.
- Het is van belang om de nieuwe baksteen voor de restauratie/reconstructiedelen te laten bemonsteren ter goedkeuring. Uiteraard is de voeg daarbij eveneens van belang.
- Voor de restauratie van het interieur is het van belang dat hier nog afstemming plaatsvindt over de exacte aanpak, bijvoorbeeld bij wijzigingen van de huidige situatie met in ieder geval de specialist kleur en schilderingen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). In het bestek wordt in ieder geval het aanhelen/herstellen van de stucplafonds genoemd. Wat dit precies omvat is nu niet helder, ook niet welke gevolgen dit heeft voor de waardevolle wand- en plafondschilderingen. Over de kleurstelling is ook nog niets genoemd. Voor wijziging van de kleurstelling van de monumentale onderdelen is kleurhistorisch onderzoek van belang (in het bouwhistorisch onderzoek is hier al een eerste voorzet voor gedaan, pagina 34). Ook voor de minder monumentale afwerkingen is het van belang dat er een samenhang bestaat tussen de monumentale hal/trappenhuis en de overige vertrekken.

U moet rekening houden met genoemde voorschriften. U moet de gevraagde nadere informatie, voordat het onderdeel wordt uitgevoerd, bij ons indienen ter nadere goedkeuring. U mag het onderdeel dus pas uitvoeren als wij hiervoor toestemming hebben gegeven.

b. Voor de activiteit 'bouwen' en de activiteit 'het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk in met het oog op de brandveiligheid bij algemene maatregel van bestuur aangewezen categorieën'

- U moet uw bouwplan uitvoeren zoals dat is aangegeven op de gestempelde tekeningen en bijlagen.
- Brandweereisen. Zie hiervoor bijgevoegd "advies van veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland". Dit advies maakt integraal deel uit van deze vergunning. De voorwaarden genoemd in dit advies moeten worden nageleefd.
- Als u bij graafwerkzaamheden een zaak vindt waarvan men weet of vermoedt dat het een monument(ale vondst) is (in roerende of onroerende zin), meldt u dit zo snel mogelijk bij de gemeente. Deze aangifte moet u ook doen bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort en de Provincie Gelderland. Wij adviseren u eerst de verantwoordelijke medewerker van de Omgevingsdienst Achterhoek (mw. A. Lugtigheid) hiervan in kennis te stellen, tel. 06-86862232 of per mail Annemieke.Lugtigheid@ODAchterhoek.nl.

Opmerkingen

Wet natuurbescherming
Als u het vermoeden heeft dat de bouwactiviteiten waarvoor nu een omgevingsvergunning wordt gedaan, invloed heeft op beschermde planten of dieren die onder de bescherming van de Wet natuurbescherming vallen moet u hiervoor ontheffing aanvragen bij de provincie. Als aanvrager van de omgevingsvergunning bent u zelf verantwoordelijk om vooraf na te gaan of een activiteit invloed heeft op beschermde dieren en planten.

Overwegingen

a. Voor de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan'
Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

1. Bestemmingsplan
Het perceel waarop u wilt bouwen ligt in het bestemmingsplan "Eibergen, Grotestraat 30 en Openluchttheater 2014". Volgens het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Maatschappelijk". Bij uw bouwplan overschrijdt de kleine serre het bouwvlak. Het is daarmee in strijd met artikel 5.2.1. lid a van het bestemmingsplan dat bepaalt dat er binnen het bouwvlak moet worden gebouwd.

Een aanvraag die in strijd is met het bestemmingsplan geldt tevens als verzoek om het bouwwerk te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.11 lid 2 Wabo).

Wel of niet meewerken aan de serre buiten het bouwvlak?
Aan de linkerzijde van de villa wordt ter plaatse van de oefenruimte een serre aangebouwd. Ter plaatse ligt het bouwvlak waarbinnen de bebouwing moet worden opgericht, strak om de huidige bebouwing. De serre ligt daardoor buiten het bouwvlak.

Afwegingskader
Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de woonsituatie (in de omgeving);
c. de parkeersituatie;
d. de milieusituatie;
e. de verkeersveiligheid;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
g. de sociale veiligheid;
h. de externe veiligheid.

Afweging:
a. In het straatbeeld is de kleine serre als architectonisch element zichtbaar. Het gebouw bestaat uit gevels die niet uit rechte lijnen/volumes bestaan. Kenmerkend zijn de verspringende elementen in de gevels. Het straat- en bebouwingsbeeld worden niet onevenredig aangetast door de toevoeging van de serre.
b. De woonsituatie in de omgeving wordt door de bouw van de serre niet negatief beïnvloed. De dichtstbijzijnde woningen staan op circa 30 meter afstand.
c. Het bouwen van de serre gaat niet ten koste van een parkeerplaats en heeft geen negatieve invloed op de parkeersituatie.
d. Het bouwen van de serre heeft geen negatieve invloed op de milieusituatie.
e. Het bouwen van de serre heeft geen invloed op de verkeersveiligheid. Het uitzicht op de openbare weg wordt niet beperkt door de nieuwe serre.
f. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende grond worden niet beperkt door de bouw van de serre.
g. Het bouwen van de serre heeft geen invloed op de sociale veiligheid.
h. Het bouwen van de serre heeft geen invloed op de externe veiligheid.

Meewerken aan het ingediende bouwplan door middel van een afwijking is stedenbouwkundig akkoord.

b. Voor de activiteit 'wijzigen van een beschermd rijkmonument'

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Uitgangspunten bij ingrepen in of aan het monument

- Verlies van monumentale waarden is alleen bespreekbaar bij ingrepen die voor lange tijd een functionele meerwaarde geven. Ingrepen met een tijdelijk karakter en zonder toegevoegde waarde voor de toekomst van het monument, zijn in beginsel niet mogelijk.
- Een ingreep ten koste van monumentale waarden is mogelijk, wanneer dit voor het functioneren van het monument noodzakelijk is en er geen redelijk alternatief is dat geen of minder gevolgen voor de monumentale waarden heeft.
- Veel monumenten zijn in het verleden van functie gewijzigd en gemoderniseerd. Latere wijzigingen en/of toevoegingen kunnen van grote waarde zijn en vergroten de afleesbaarheid van de bouwgeschiedenis. Reconstructie van onderdelen van een gebouw kan de afleesbaarheid van waardevolle interventies uit het verleden verstoren.
- Hedendaagse veranderingen aan een monument zijn in beginsel toevoegingen die de monumentale waarden niet aantasten en die weer ongedaan gemaakt kunnen worden.
- Bij herstel en verbouw is het behoud van oorspronkelijke bouwmaterialen en bouwtechnieken een belangrijk uitgangspunt. Oude bouwmaterialen en constructiewijzen zeggen iets over het ambacht van vroeger en over het gebruik van monumenten in het verleden. Daarom gaat repareren boven vervangen.
- Hedendaagse bouwmaterialen of constructiewijzen zijn niet altijd verenigbaar met historische materiaaltoepassingen en/of constructiewijzen. Zij kunnen mechanische, fysische en/of chemische reacties veroorzaken die schadelijk zijn voor het monument. De toe te passen technieken mogen geen mechanische, fysische of chemische schade veroorzaken aan een monument.
- Het is essentieel dat een reparatie, aanpassing of vernieuwing technisch duurzaam is. De toepasbaarheid van materialen en/of technieken moeten door attest of ervaring aangetoond worden. In geval van twijfel kan een materiaal of techniek geweigerd worden.

a. Commissie ruimtelijke kwaliteit

De Commissie ruimtelijke kwaliteit, verzorgd door het Gelders Genootschap, heeft op 27 mei 2019 uw bouwplan getoetst aan de redelijke eisen van welstand en aan de uitgangspunten van monumentenzorg. Het definitieve advies is gedateerd 27 mei 2019 en het advies is positief, mits wordt voldaan aan genoemde monumenten aspecten.

Wij nemen het advies over. Dit advies maakt daarmee onderdeel uit van dit besluit. U moet hier bij de uitvoering van uw bouwplan rekening mee houden. De in dit advies genoemde voorwaarden hebben wij hierboven onder het kopje "Voorschriften" al weergegeven.

b. Samenwerkingsverband Cultuurhistorie Gelderland

In het bouwplanoverleg van dit samenwerkingsverband heeft de Minister, vertegenwoordigd door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) advies uitgebracht als adviesplichtige instantie. Dit advies wordt gegeven vanwege de ingrijpende wijzigingen aan het monument. Er is sprake van een herbestemming en een (gedeeltelijke) sloop. Op 6 mei 2019 heeft de RCE in het bouwplanoverleg advies uitgebracht. Het advies luidt: positief met voorwaarden.

Wij nemen dit advies over. Dit advies maakt daarmee onderdeel uit van dit besluit. U moet hier bij de uitvoering van uw bouwplan rekening mee houden. De in dit advies genoemde voorwaarden hebben wij hierboven onder het kopje "Voorschriften" al weergegeven.

c. Voor de activiteit 'bouwen'

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

De commissie Ruimtelijke Kwaliteit, verzorgd door het Gelders Genootschap, heeft op 27 mei 2019 uw bouwplan getoetst aan de redelijke eisen van welstand en aan de uitgangspunten van monumentenzorg. Het definitieve advies is gedateerd 27 mei 2019 en het advies is positief, mits wordt voldaan aan genoemde monumenten aspecten.

2. Bouwbesluit en Bouwverordening
Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het Bouwbesluit 2012 en aan de gemeentelijke Bouwverordening. U heeft met de door u ingediende gegevens aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag hiermee in overeenstemming is. Wel hebben wij een aantal voorschriften opgesteld. Deze voorschriften hebben wij hierboven onder het kopje "Voorschriften" al weergegeven.

3. Bodem
Voor uw bouwplan is volgens artikel 8 lid 3 van de Woningwet geen onderzoek naar de verontreiniging van de bodem vereist. In beginsel moet u voor deze bouwaanvraag een onderzoek verrichten naar de verontreiniging van de bodem. Er is echter al een recent, bruikbaar bodemonderzoek beschikbaar. Volgens artikel 2.1.5. van de Bouwverordening hoeven wij in dat geval geen nieuw bodemonderzoek van u te vragen. Uit de beschikbare gegevens blijkt niet dat er op het perceel sprake kan zijn van ernstige bodemverontreiniging die de uitvoering van het bouwplan verhindert.

4. Archeologie
Voor uw project is op grond van ons archeologisch beleid geen archeologisch onderzoek vereist, omdat op de locatie waar de activiteit plaatsvindt, de bodem al diep verstoord is door eerdere aanleg van een bouwwerk of een diepere vergraving, waardoor de mogelijk aanwezige archeologische waarden al verstoord zijn.

Wij wijzen u nog wel op de wettelijke meldingsplicht bij toevalsvondsten (Erfgoedwet artikel 5.10), zoals deze onder het kopje 'Voorwaarden' is gesteld.

5. Algemene regels van de provincie en het Rijk
Er is niet gebleken dat uw bouwplan in strijd is met een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1 derde lid van de Wet ruimtelijke ordening dan wel de algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3 derde lid van de Wet ruimtelijke ordening.

6. Exploitatieplan
Op uw perceel is geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

Borculo, 15 juli 2019,

Namens burgemeester en wethouders van Berkelland,

A.M. Hagemeijer i.o. ,
vergunningverlener omgevingsrecht.

U kunt in beroep gaan als u het niet eens bent met dit besluit
U heeft hiervoor zes weken de tijd. Deze zes weken gaan één dag na het versturen van dit besluit in. Uw beroep (brief) stuurt u naar de Rechtbank Gelderland, Team bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

In uw beroep moet altijd het volgende staan:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u uw beroep verstuurt;
- het besluit waartegen u in beroep gaat;
- de reden waarom u in beroep gaat;
- uw handtekening.

U moet een kopie van dit besluit meesturen.

Kunt u de beslissing op uw beroep niet afwachten?
Dan kunt u de rechtbank vragen een voorlopige voorziening te treffen. Dit kan alleen als u ook beroep heeft ingesteld. U moet hierbij aannemelijk maken dat het uitvoeren van dit besluit ernstige gevolgen voor u heeft en u een spoedeisend belang heeft bij de voorlopige voorziening. De rechter beslist of met de uitvoering van het besluit moet worden gewacht.
U stuurt uw verzoek om een voorlopige voorziening naar de Voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland, Postbus 9030, 6800 EM in Arnhem. Let erop dat u een kopie van uw beroep meestuurt.

Griffierecht/digitaal beroep
U moet griffierecht betalen als u in beroep gaat en bij het instellen een verzoek om voorlopige voorziening.
U kunt ook digitaal uw beroep of verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Hiervoor heeft u een DiGiD nodig.
Op de website https://www.rechtspraak.nl vindt u meer informatie.