

De heer J.B.F.W.A.F. von Marchant und Ansembourg
Bruisterbosch 1 A
6265 NK SINT GEERTRUID

Geachte heer Von Marchant und Ansembourg,

Eijsden-Margraten: 28 juli 2017

Onderwerp: Omgevingsvergunning

Op donderdag 15 december 2016 is uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het herontwikkelen van Hoeve Roosenhof tot woonzorgcomplex op het perceel Bruisterbosch 1-3, 6265 NK Sint Geertruid, kenmerk Z-HZ_WABO-2016-003670. In deze brief besluit ik op uw aanvraag.

Besluit

Gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluit ik de omgevingsvergunning te verlenen:

- aan Graaf J.B.F.W.A.F. von Marchant und Ansembourg, Bruisterbosch 1 A te Sint Geertruid;
- voor het herontwikkelen van Hoeve Roosenhof tot woonzorgcomplex;
- op het perceel kadastraal bekend gemeente Margraten Sectie N nummer: 655 en 656;
- plaatselijk bekend Bruisterbosch 1B, 1C en 3A te 6265 NK Sint Geertruid.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit(en):

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo);
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo);
- 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 (artikel 2.1 lid 1 onder f Wabo).

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de hieronder genoemde vergunningbladen en de volgende gewaarmerkte en genummerde stukken deel uitmaken van de vergunning:

1. Vergunningblad: Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)
2. Vergunningblad: Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)
3. Vergunningblad: 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 (artikel 2.1 lid 1 onder f Wabo)

1. Aanvraagformulier;

Behandeld door : Sylvia Olischlager-Crutzen
Bijlage(n) : 38
Documentnr. : -

Uw brief van :
Uw Kenmerk :

Ons Kenmerk : Z-HZ_WABO-2016-003670 / 241499

2. Situatietekening nieuw;
 3. Bakhuis Bestaande toestand;
 4. Bakhuis Nieuwe toestand;
 5. Bakhuis Ventilatie;
 6. Remise Bestaande toestand;
 7. Remise Nieuwe toestand;
 8. Remise Bouwbesluit;
 9. Remise Ventilatie;
 10. Bestaande toestand begane grond hoofdgebouw;
 11. Bestaande toestand eerste verdieping hoofdgebouw;
 12. Bestaande toestand gevels;
 13. Bouwvoorbereiding kelder;
 14. Bouwvoorbereiding begane grond;
 15. Bouwvoorbereiding eerste verdieping;
 16. Bouwvoorbereiding tweede verdieping;
 17. Bouwvoorbereiding dakaanzicht;
 18. Gevels nieuw;
 19. Doorsneden nieuw en bestaand;
 20. Doorsnede lift vide;
 21. Details wanden;
 22. Principedetails dakkapel;
 23. Principedetails serre;
 24. Kelder bouwbesluit;
 25. Begane grond bouwbesluit;
 26. Eerste verdieping bouwbesluit;
 27. Tweede verdieping bouwbesluit;
 28. Kelder en begane grond ventilatie;
 29. 1^e en 2^e verdieping ventilatie;
 30. Principe riolering;
 31. Brandcompartimentering kelder en begane grond;
 32. Brandcompartimentering 1^e en 2^e verdieping;
 33. Beschermd BC kelder en begane grond;
 34. Beschermd BC 1^e en 2^e verdieping;
 35. Ruimtelijke onderbouwing inclusief bijlagen;
 36. Zorgplan;
 37. Renovatie buitenkozijnen bestaande toestand;
 38. Renovatie buitenkozijnen nieuwe toestand.
- Deze stukken worden meegestuurd met het besluit.

Huisnummerbesluit

Het huisnummerbesluit is als bijlage bij deze brief gevoegd. Voor de rechtsbeschermingsmiddelen hieromtrent verwijs ik u naar het bijgevoegde huisnummerbesluit.

Procedure

Dit besluit is voorbereid volgens de procedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht juncto paragraaf 3.3 Wabo.

Ontvankelijkheid

De aanvraag is na ontvangst aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) en het gemeentelijk omgevingsbeleidsplan getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. Bij brief van 11 april 2017 bent u in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens aan te leveren binnen een termijn van 42 dagen. De ontbrekende gegevens zijn op 5 april 2017 aangeleverd, waarna de aanvraag verder in behandeling is genomen. De beslistermijn op de aanvraag is opgeschort met de termijn die door u is gebruikt voor het indienen van de gevraagde gegevens.

Wet milieubeheer (Wm)

Er is sprake van een inrichting die valt onder de werkingssfeer van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim). Voor onderhavige activiteit dient ingevolge het bepaalde krachtens artikel 8.41 Wm een melding worden gedaan. Deze melding is 21 december 2016 ingediend en op 2 januari 2017 aangevuld.

Gelet op het bovenstaande wordt voldaan aan de bepalingen in Wm en is artikel 8.41a niet van toepassing waardoor de aanvraag om omgevingsvergunning verder kan worden behandeld.

Beoordeling

De aanvraag voor de activiteit:

- het bouwen van een bouwwerk is beoordeeld aan de hand van het gestelde in artikel 2.10 van de Wabo;
- het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument is beoordeeld aan de hand van het gestelde in artikel 2.15 van de Wabo;
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingplan is beoordeeld aan de hand van het gestelde in artikel 2.12 van de Wabo.

Daarnaast is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Mor. Uw aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften en daarom wordt de gevraagde omgevingsvergunning verleend.

Ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken heeft met ingang van woensdag 24 mei 2017 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Ter inzagelegging

Het besluit met de bijbehorende stukken wordt op grond van artikel 3.3 Wabo met ingang van donderdag 10 augustus 2017 zes weken ter inzage gelegd (t/m woensdag 20 september 2017), in het gemeentehuis aan het Amerikaplein 1 te Margraten. Tijdens deze termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen.

Bekendmaking

Het besluit wordt op woensdag 9 augustus 2017 bekend gemaakt (gepubliceerd) op de gemeentelijke website (www.eijsden-margraten.nl) en de landelijke website (www.overheid.nl). Tevens zal het besluit op deze datum bekend worden gemaakt via de weekbladen Trompetter/Heuvelland Aktueel en Etalage.

Het besluit wordt eveneens gepubliceerd in de Staatscourant en is te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl met planid: NL.IMRO.1903.OMGBUI1036-VG01.

Planschadeovereenkomst

Gezien er sprake is van een strijdigheid met het bestemmingsplan is er met u een planschadeovereenkomst afgesloten. Een geparafeerd en ondertekend exemplaar van deze overeenkomst is als separate bijlage bij dit besluit gevoegd.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

De gegevens en bescheiden genoemd onder de voorschriften 6, 7 en 8 van het vergunningblad "Het bouwen van een bouwwerk" en onder de voorschriften 4, 7, 8 en 14 van het vergunningblad : "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", moeten binnen de in het voorschrift gestelde termijn worden aangeleverd.

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt pas in werking na afloop van de beroepstermijn.

Beroep

Op grond van artikel 8:1 juncto artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) heeft u de mogelijkheid om binnen 6 weken na de datum van bekendmaking (= datum van publicatie) van het besluit een beroepschrift tegen dit besluit in te dienen bij de Rechtbank Limburg, Sector bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

U kunt, gelijktijdig met of na het indienen van een beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg, Sector Bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

U kunt ook digitaal verzoeken een voorziening te treffen bij de 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.

Het beroepschrift/verzoekschrift dient te worden ondertekend en dient ten minste te bevatten:

- a. naam en adres van de indiener*
- b. de dagtekening*
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht*
- d. de gronden van het beroep/verzoek.*

Nadere informatie

Voor meer informatie over deze brief kunt u contact opnemen met Sylvia Olischlager-Crutzen, via telefoonnummer 043-458 8488.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten,
Namens dezen,



Jo Goessens
Adjunct Hoofd Dienstverlening

Afschrift

Een afschrift van deze brief is ter kennisname naar de gemachtigde verstuurd:

*Michel Rompelberg bouwadvies
De heer M.H.M.J. Rompelberg
De Valk 3
6301 HR Valkenburg*

Grondverzet

Aangezien er (meer dan) 50m³ grondverzet zal plaatsvinden dient u een melding in te dienen via het meldpunt www.meldpuntbodemkwaliteit.nl. Wanneer er geen toepassingsmogelijkheden zijn voor de vrijkomende grond (op basis van de bodemkwaliteit) binnen het grondgebied vallend onder de bodembeheernota Eijsden-Margraten dient de vrijkomende grond afgevoerd te worden naar een erkende verwerker. De afvoerbonnen dienen **uiterlijk 2 weken na afvoer** bij de gemeente overlegd te worden.

Tegen niet gemeld grondverzet kan handhavend worden opgetreden.

Verantwoordelijkheid

De gemeente Eijsden-Margraten wenst er op te wijzen dat de primaire verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van (ver)bouwen, slopen en gebruik, respectievelijk de vergunningaanvragen, bij de burgers, bedrijven en instanties dan wel de partijen die namens hen optreden, ligt. Degene die een activiteit uitvoert is verantwoordelijk voor de toepassing van toepasselijke wet- en regelgeving, de gemeente voert enkel een beperkte toetsing uit. Tevens heeft de gemeente slechts een vangnetfunctie. Voorgaande is gebaseerd op de landelijke kwaliteitssystemen op het gebied van het beoordelen van vergunningaanvragen en het hieruit voortvloeiende "Omgevingsbeleidsplan vergunningverlening 2015-2019".

Leges

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning bent u ingevolge de "Legesverordening Eijsden-Margraten 2017" leges verschuldigd.

De verschuldigde leges bedragen:

BSN: 159460694

Omschrijving	Artikel	Bedrag in €
Omgevingsvergunning bouwen	2016-2.3.1	21.619,00
Project afwijkingsbesluit	2016-2.3.2.2.3	2.695,00
Herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een monument	2016-2.3.6.1.2	146,00
Leges welstand mbt monument of beschermde stads- of dorpsgezichten	2016-2.3.6.3	135,00
Totaal te betalen		24.595,00

Bij de bepaling van de hoogte van de leges voor de activiteit bouw zijn de bouwkosten¹ ambtshalve vastgesteld op € 1.200.000,00.

Voor deze leges ontvangt u separaat een factuur van de **BsGW** (Belastingsamenwerking gemeenten en waterschappen).

¹ Onder bouwkosten wordt verstaan de aannemingssom als bedoeld in paragraaf 1, eerste lid, van de Uniforme Administratieve voorwaarden voor uitvoering van werken 1989 (UAV 1989), voor het uit te voeren werk, exclusief omzetbelasting, of voor zover deze ontbreekt een raming van de bouwkosten (exclusief omzetbelasting) bedoeld in het normblad NEN 2631, uitgave 1979, of zoals dit normblad laatstelijk is vervangen of gewijzigd. Indien het bouwen geheel of gedeeltelijk door zelfwerkzaamheid geschiedt, wordt onder bouwkosten verstaan: de prijs die aan een derde in het economisch verkeer zou moeten worden betaald voor het tot stand brengen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft.

Vergunningblad: Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)

Betreft: Het herontwikkelen van Hoeve Roosenhof tot woonzorgcomplex op het perceel
Bruisterbosch 1-3, 6265 NK Sint Geertruid, kenmerk Z-HZ_WABO-2016-003670
Bouwwerkcategorie: 3

Overwegingen en toetsingen

Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Toetsing

Bouwbesluit 2012

Conform het Omgevingsbeleidsplan heeft een aannemelijkheidstoets Bouwbesluit 2012 plaatsgevonden. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het aannemelijk is dat de activiteit voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwverordening

De activiteit voldoet aan de gemeentelijke bouwverordening. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bestemmingsplan

De aanvraag is in strijd met het vigerende bestemmingsplan, hetgeen betekent dat de activiteit als genoemd in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo van toepassing is (zie bijgevoegd vergunningblad 'Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan').

Welstand

Op donderdag 19 januari 2017 is het plan behandeld door de Monumentencommissie. Volgens de Monumentencommissie is het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, niet in strijd met redelijke eisen van welstand zoals neergelegd in de gemeentelijke welstandnota. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Tunnelveiligheid

Dit aspect is niet van toepassing.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het bouwen van een bouwwerk zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn de volgende voorschriften opgenomen.

Voorschriften

Algemeen

1. Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en van de gemeentelijke bouwverordening en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels.
2. 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 ter inzage worden gegeven.
3. Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de bouw wordt begonnen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.
4. Indien de bouwwerkzaamheden langer dan 26 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag de

vergunning intrekken.

Peil

5. Het bouwpeil (hoogte afgewerkte begane grondvloer) aan te houden op de NAP-maat zoals aangegeven op de plattegrond begane grond-, doorsnede- of situatietekening.

Meldingsplicht

6. De volgende werkzaamheden moeten aan het cluster VVTH (Veiligheid, Vergunningen, Toezicht en Handhaving) worden gemeld:

Werkzaamheid	Hoe	Wanneer
Uitzetten van de bouw	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 werkdagen voor aanvang
Aanvang van het werk (inclusief ontgravingswerkzaamheden)	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 werkdagen voor de start van het werk
Leggen van de fundering	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 werkdagen voor aanvang
Storten van beton	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 werkdagen voor aanvang
Voorzieningen t.b.v. brand-compartimentering voordat deze aan het zicht worden onttrokken	mondeling of schriftelijk	Uiterlijk 2 werkdagen voor het aan het zicht onttrekken
Ingebruikname van het bouwwerk	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 werkdagen voor ingebruikname
Einde van de werkzaamheden	mondeling of schriftelijk	uiterlijk op de dag van beëindiging van het werk

In te dienen gegevens en bescheiden

7. Drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moet een bouwveiligheidsplan ter goedkeuring aan het cluster VVTH worden overgelegd.
8. De definitieve berekeningen en tekeningen van de constructies, met inachtnaam van de optredende degradatie van de bestaande constructies, dienen tenminste drie weken voor de uitvoering ter goedkeuring bij het cluster VVTH te worden ingediend.
9. De definitieve berekeningen en tekeningen van de ventilatievoorzieningen (inblaas en uitblaas) met ventilatiebalans dienen tenminste drie weken voor de uitvoering ter goedkeuring bij het cluster VVTH te worden ingediend. De eis per verblijfsruimte is geen 7 maar 0,7 l/s/m² en van de meterruimte 2 l/s (ca. 80 cm² opening onder en boven).
10. Met de bouw van het desbetreffende onderdeel mag niet worden begonnen voordat de gegevens als bedoeld in voorschrift 7, 8 en 9 zijn overgelegd aan en schriftelijk zijn goedgekeurd door het cluster VVTH.

Welstand

11. Voorwaarden hierover zijn opgenomen in het vergunningblad het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken 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.

Hemelwater

12. De afvoer van hemelwater van gebouwen moet zodanig zijn dat er geen verontreiniging van water, bodem of lucht optreedt.

Brandveiligheid

13. Voordat het gebouw in gebruik kan worden genomen dient er een omgevingsvergunning aangevraagd te worden voor 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 gevallen". Deze aanvraag moet zijn verleend en inwerking zijn voordat het pand daadwerkelijk gebruikt mag worden.

Vergunningblad: Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)

Betreft: Het herontwikkelen van Hoeve Roosenhof tot woonzorgcomplex op het perceel
Bruisterbosch 1-3, 6265 NK Sint Geertruid, kenmerk Z-HZ_WABO-2016-003670

Overwegingen en toetsingen

Inleiding

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

Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan "Bruisterbosch 1-3 te Sint Geertruid" met de bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie". Het plan is in strijd met dit bestemmingsplan, omdat het gebruiken van het pand voor een woonzorg-complex niet direct is toegestaan en een gedeelte van de aanbouw aan de achterzijde wordt gerealiseerd buiten het bestaand bouwvlak.

Dit betekent dat de omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 Wabo, in beginsel moet worden geweigerd, tenzij:

- de aangevraagde activiteit in lijn is met de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (artikel 2.12 lid 1 onder a onder 1 Wabo), of
- een Algemene Maatregel van Bestuur (Bor), ontheffing van het bestemmingsplan mogelijk maakt (artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 Wabo), of
- 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 lid 1 onder a onder 3 Wabo).

Toetsing

Volgens het bestemmingsplan is de bestemming bestemd voor vakantieappartementen en daarbij behorende voorzieningen. Het gebruiken van het pand als woonzorgcomplex valt niet binnen deze bestemming. De uitbreiding aan de achterzijde is gesitueerd buiten het bestaande bouwvlak. De oppervlakte van deze aanbouw is groter dan 150m² en derhalve kan hier geen medewerking aan worden verleend door gebruik making van een zogenaamd kruimelgeval. Om aan het gehele plan medewerking te kunnen verlenen is een procedure nodig conform artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3°, een omgevingsvergunning voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Ruimtelijke afweging

Het plan is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. Deze ruimtelijke onderbouwing dient als ruimtelijke afweging om medewerking te kunnen verlenen aan het voorliggende plan.

Conclusie

Gelet op bovenstaande wordt wel medewerking verleend aan het verlenen van de omgevingsvergunning voor het herontwikkelen van Hoeve Roosenhof tot woonzorgcomplex op het perceel Bruisterbosch 1-3, 6265 NK Sint Geertruid, middels artikel 2.1 lid 1 onder c, juncto 2.12 lid 1 onder a onder 3° van de Wabo.

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit, zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking is het volgende voorschrift opgenomen.

Voorschrift

Algemeen

1. De vergunninghouder moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek aan de daartoe bevoegde ambtenaar van politie of gemeente Eijsden-Margraten tonen.

Vergunningblad: 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 (artikel 2.1 lid 1 onder f Wabo)

Betreft: Het herontwikkelen van Hoeve Roosenhof tot woonzorgcomplex op het perceel
Bruisterbosch 1-3, 6265 NK Sint Geertruid, kenmerk Z-HZ_WABO-2016-003670

Overwegingen en toetsingen

Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder f Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.15 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Toetsing

De aanvraag betreft het herontwikkelen van een beschermd monument als bedoeld in de Erfgoedwet. Over het belang van deze werkzaamheden in relatie tot het belang van de monumentenzorg wordt het volgende opgemerkt.

De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) en de monumentencommissie district mergelland (moncie) zijn gevraagd naar een advies voor voorliggend plan. In een vroeg stadium zijn in een gezamenlijk overleg de standpunten van de RCE en moncie naar voren gebracht. Door de aanvrager is samen met de moncie gezocht naar oplossingen en uiteindelijk op 19 januari 2017 is het plan goedgekeurd door de moncie. De moncie vraagt wel aandacht en zorg voor de uitwerking van de technische installatie.

De RCE heeft op 16 februari 2017 een negatief advies uitgebracht. Het advies van de RCE is een weging van winst- en verliespunten voor de mate waarin een rijksmonument tastbaar en herkenbaar blijft. Daarbij staan herkenbaarheid en afleesbaarheid van de historische betekenis centraal. Het plan wordt beoordeeld aan de hand van de elementen die blijven, de elementen die veranderen en de nieuwe elementen die worden toegevoegd als gevolg van het plan. Daarnaast staat de tastbaarheid van de onderdelen en de wijze waarop deze hersteld worden centraal. Wat de meeste voorgestelde ingrepen betreft oordeelde de RCE positief, maar de balans slaat met name negatief door vanwege de geplande ingrepen voor de schuur. Wanneer de poortdoorgang vrij zou blijven, de aanbouw meer kwaliteit zou hebben, de gevelopeningen in aantal en omvang verminderd zouden kunnen worden en de doorgang tussen de poorten ongedeeld zou kunnen blijven zou de balans beter zijn volgens de RCE. Deze voorstellen zijn in overweging genomen maar dit zou problemen opleveren voor het aantal eenheden die in het monument moeten worden gecreëerd om het plan exploitabel te maken.

Op 25 april 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om het advies van de RCE ter kennisname aan te nemen, maar niet over te nemen. Het college hanteert als algemeen uitgangspunt voor haar handelen het behoud van het rijksmonument en het tegengaan van leegstand. Ook is het college van mening dat de toekomstwaarde van het monument veiliggesteld moet worden, het is van belang dat het gebouw een duurzame herbestemming krijgt. Het college neemt naast het belang van het monument ook de mogelijke exploitatie en haalbaarheid mee in haar beslissing. Wanneer het plan zou moeten worden aangepast aan het advies van de RCE betekent dit dat er minder zorgwoningen gerealiseerd kunnen worden. Dit zou resulteren in een plan dat niet exploitabel is. Door diverse zorginstellingen is al aangegeven dat het aantal zorgeenheden waarin dit plan voorziet minimaal is.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen, dan wel herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd, zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren. Ten aanzien van de restauratiekwaliteit wordt verwezen naar www.stichtingerm.nl en de technische gidsen op www.cultureelerfgoed.nl.

In deze beschikking zijn de volgende voorschriften opgenomen.

Voorschriften

Algemeen

1. Tijdens de restauratie van het monument dient te worden uitgegaan van zoveel mogelijk behoud van authentieke materialen in plaats van sloop, vervanging of reconstructie.
2. Bij vervanging van materiaal zoals hout- en metselwerk wordt uitgegaan van gelijksoortig materiaalgebruik conform bestaande toestand. Het verwijderen of wijzigen van historisch materiaal in het monument anders dan bedoeld in deze beschikking moet in direct overleg met het cluster VVTH (Veiligheid, Vergunning, Toezicht en Handhaving) plaatsvinden. Het zonder overleg verwijderen van historisch materiaal is niet toegestaan.
3. Indien tijdens de aangevraagde werkzaamheden tot dan toe onbekende onderdelen of fragmenten worden gevonden waarvan in enigermate kan roden verwacht dat deze onderdelen uit bouwhistorisch, cultuurhistorisch of wetenschappelijk oogpunt van belang kunnen zijn, moet onmiddellijk contact worden opgenomen met het cluster VVTH. In overleg zal dan worden bezien of nadere plangoedkeuring of aanpassing van de omgevingsvergunning nodig is.
4. Aan het cluster VVTH moet kennis worden gegeven van:
 - De naam en het adres alsmede de verandering van naam en adres van de persoon of het bedrijf onder wiens leiding het werk wordt uitgevoerd;
 - De aanvang van de werkzaamheden, tenminste 2 werkdagen van tevoren;
 - Het gereedkomen van de werkzaamheden, uiterlijk 2 werkdagen na dat moment.
5. De omgevingsvergunning moet op het werk aanwezig zijn.
6. Uiterlijk 2 weken voor aanvang van de werkzaamheden moet een afstemmingsoverleg gehouden worden met de monumentenambtenaar van het cluster VVTH.

Bemonstering en proefopstelling

7. De bemonstering en proefopstelling van de toe te passen materialen, moeten voor start van de werkzaamheden ter goedkeuring worden voorgelegd aan het cluster VVTH.

Uitvoering werkzaamheden

8. De bestaande dakpannen van de gehele carréhoeve dienen zoveel mogelijk hergebruikt te worden en behouden te blijven. De slechte pannen kunnen worden vervangen door nieuwe pannen die wat betreft vorm en kleur aansluiten op de bestaande pan. Voor de uitvoering van de werkzaamheden dient de toe te passen dakpan ter goedkeuring worden voorgelegd aan het cluster VVTH.
9. Ten aanzien van herstel van voegwerk dient de mortel af te worden gestemd op het schadepatroon en het noodzakelijk herstel. Alleen de slechte en loszittende delen dienen gerepareerd te worden.
10. Bij vervanging van kozijnen en ramen wordt uitgegaan van een zorgvuldige profilering en detaillering, in overeenstemming met de goedgekeurde tekeningen behorende bij deze vergunning.
11. De conform de vergunning te verwijderen vloeren van bakhuis en remise dienen te worden gedocumenteerd voorafgaand aan de sloop.
12. De te verwijderen breuksteen van het bakhuis dient te worden hergebruikt of opgeslagen voor eventuele latere reparaties.
13. De voormalige stallen krijgen een nieuwe constructie, de voormalige schuur behoudt zijn bestaande constructie.
14. Installatietechnische voorzieningen (extra rookgasafvoeren en dergelijke) anders dan weergegeven op het dakplan behorende bij deze beschikking moeten eerst ter goedkeuring

worden voorgelegd aan het cluster VVTH.

15. Schade aan de monumentale waarden moet voorkomen worden danwel zorgvuldig worden hersteld.