

**ONTWERPBESLUIT**

Westerveld Properties IV B.V.
t.a.v. dhr. R. Roorda
Molweg 32
3784 VC TERSCHUUR

datum @@@maart 2024	zaaknummer Z2023-00000615	uw brief/kenmerk
behandeld door Aloys Vrolijk	doorkiesnummer (026) 49 76 396	bijlage(n) --
onderwerp Ontwerp omgevingsvergunning		

Beste heer Roorda,

Op 21 juni 2023 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het herontwikkelen en uitbreiden van een kantoorgebouw naar 30 wooneenheden op het perceel Arnhemsestraatweg 17, 6881NB Velp. Het besluit op uw aanvraag (hierna: omgevingsvergunning) ontvangt u bij deze brief. In de omgevingsvergunning met bijlage leest u onze motivering en nadere voorschriften.

Aanvullende informatie en start werkzaamheden

U moet het einde van de bezwaartermijn afwachten voor u gebruik mag maken van de vergunning. In de aankomende 6 weken kan iemand bezwaar maken tegen de verleende vergunning. Dit kan van invloed zijn op uw vergunning.

U meldt aan ons dat u start met de werkzaamheden.

Voordat u start met de werkzaamheden moet u dat aan ons melden. U doet dit uiterlijk 2 werkdagen van te voren! Dit kan eenvoudig met een email naar bouwtoezicht@rheden.nl. In die email zet u het zaaknummer van de vergunning en de startdatum van de werkzaamheden. Wij houden toezicht op de werkzaamheden.

Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden. U leest deze terug in de bijlage behorende bij de omgevingsvergunning. Het is belangrijk dat u zich houdt aan deze voorschriften. Wanneer u dit niet doet dan riskeert u een stillegging van de volgende activiteiten:

- A. Het bouwen van een bouwwerk
- B. Handelen in strijd met regels RO
- C. Het slopen, verstoren, verplaatsen, wijzigen, herstellen, gebruiken, van een monument

Voor plaatsing van container of kraan in openbaar gebied is toestemming nodig

Heeft u een container of kraan nodig voor de werkzaamheden en wilt u deze in openbaar gebied plaatsen? Dan heeft u hiervoor een objectvergunning nodig. Via deze [link](#) leest u meer hierover. Een objectvergunning vraagt u minimaal 3 weken van tevoren aan.

Let op bij sloopwerkzaamheden

Panden gebouwd of verbouwd vóór 1994 bevatten mogelijk asbest. U bent meldingsplichtig als u asbest wilt verwijderen.

Voor meer informatie over slopen en/of asbest kijkt u op onze website [Slopen en asbest verwijderen - gemeente Rheden](#).

Informeer uw bureu

U heeft nu een vergunning voor het herontwikkelen en uitbreiden van een kantoorgebouw naar 30 wooneenheden . Heeft u uw bureu nog niet geïnformeerd, dan is het verstandig om dit alsnog te doen voordat u start.

Leges

Bij deze brief ontvangt u ook de factuur voor de vergunning. Deze moet u binnen 30 dagen betalen.

Vragen?

Heeft u nog vragen neem dan contact op met Aloys Vrolijk via telefoonnummer (026) 49 76 396 of per e-mailadres a.vrolijk@rheden.nl. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer Z2023-00000615. Wilt u bij vragen, overleg of correspondentie dit nummer vermelden?

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Rheden,
namens hen,

Aloys Vrolijk,
Planbegeleider,
team Omgevingsrecht.

Datum van verzending: @@@maart 2024

OMGEVINGSVERGUNNING

Op 21 juni 2023 ontvingen wij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het herontwikkelen en uitbreiden van een kantoorgebouw naar 30 wooneenheden op het perceel Arnhemsestraatweg 17, 6881NB Velp. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z2023-00000615. Het betreft een aanvraag voor de volgende activiteiten:

- A. Het bouwen van een bouwwerk
- B. Handelen in strijd met regels RO
- C. Het slopen, verstoren, verplaatsen, wijzigen, herstellen, gebruiken, van een monument

Van toepassing zijnde wetgeving

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Omdat de aanvraag die heeft geleid tot het bestreden besluit is ingediend voor 1 januari 2024, blijft het oude recht van toepassing, te weten de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit volgt uit artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet.

Besluit

Wij verlenen een omgevingsvergunning voor het herontwikkelen en uitbreiden van een kantoorgebouw naar 30 wooneenheden op het perceel Arnhemsestraatweg 17, 6881NB Velp.

Wij verlenen deze vergunning op grond van onderstaande artikelen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):

- A. 2.1 lid 1 onder a in combinatie met 2.10 Wabo
- B. 2.1 lid 1 onder c in combinatie met 2.12 Wabo
- C. 2.1 lid 1 onder f in combinatie met 2.2 lid 1 onder b in combinatie met 2.18 (gemeentelijk monument) Wabo

De bijlage behorende bij deze omgevingsvergunning en bijgevoegde gewaarmerkte documenten met zaaknummer Z2023-00000615 zijn ingelast bij deze omgevingsvergunning en maken hier onderdeel van uit. In de bijlage kunt u ook meer lezen over de mogelijkheid tot het indienen van een bezwaarschrift en het aanvragen van een voorlopige voorziening.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Rheden,
namens hen,

Caroline Aalten-Hennekes,
Senior Planbegeleider,
team Omgevingsrecht.

Datum van verzending: @@ maart 2024

BIJLAGE BEHORENDE BIJ OMGEVINGSVERGUNNING

Procedure

Op de voorbereiding van dit besluit is paragraaf 3.2 van de Wabo van toepassing, de reguliere voorbereidingsprocedure.

A. Activiteit bouwen

De activiteit 'bouwen' is getoetst aan:

1. de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
2. het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor);
3. de Woningwet;
4. het Bouwbesluit;
5. de bouwverordening;
6. het geldende bestemmingsplan "Velp 2016, Woongebieden-Noord";
7. de beleidsregel 'Kruimelgevallenbeleid gemeente Rheden 2017';
8. de Welstandsnota, Gemeente Rheden;
9. het Mandaatbesluit Rheden 2020.

Motivering

Een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' toetsen wij aan de weigeringsgronden uit artikel 2.10 van de Wabo. Wij kunnen en moeten de vergunning verlenen als er geen weigeringsgrond is. Hierna gaan wij nader in op de afzonderlijke weigeringsgronden:

Bouwbesluit

Wij hebben het project getoetst aan het Bouwbesluit. Wij hebben geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag om omgevingsvergunning betrekking heeft aan het Bouwbesluit voldoet. Aannemelijk is dat de hoofdopzet van het project voldoet, de nadere stukken dient u nog te overleggen. Wat wij hiervoor nog nodig hebben leest u terug onder de voorschriften.

Bouwverordening

In dit geval is de Bouwverordening niet van toepassing aangezien een groot deel van de regels is komen te vervallen per 1 juli 2018.

Redelijke eisen van welstand

Het uiterlijk of de plaatsing van het project is, zowel op zichzelf beschouwd als in relatie tot de omgeving, niet in strijd met redelijke eisen van welstand. De Welstandscommissie toetste uw aanvraag aan de bepalingen van de Welstandsnota van de gemeente Rheden. Het advies van de commissie was op 12 maart 2024 negatief met opmerkingen.

Samengevat heeft de commissie de volgende bezwaren:

- De commissie wenst dat de bovenste verdieping één of twee beuken worden verkleind.
- De getekende pui van de aanbouw aan de achterzijde betreft een standaard nieuwbouwpui, met zogeheten KVT-detailtering, welke niet passend is in een monumentaal pand. De commissie adviseert ook deze aanbouw een kwaliteitsimpuls te geven.
- De uitstekende balkons bevinden zich boven de verkeerszone.
- De verschillen in kleur- en materiaalgebruik, voor met name het hout, behoudt de kleur niet over langere termijn. Gewaarborgd moet worden dat geen verarming van het beeld ontstaat.
- Er zijn bedenkingen van het nieuwbouw in relatie tot het koetshuis.

Wij kijken af op bovenstaande punten van het advies.

Ten aanzien van de onderdelen waarop wij afwijken, overwegen wij als volgt. De uitwerking van de advisering heeft een geringe impact tot de algehele ruimtelijke beleving van het pand. Daar staat tegenover dat de bijdrage aan de woningopgave groot is. Gezien de woningopgave waar de gemeente zich voor ziet gesteld met daarbij in ogenschouw genomen dat een ontwikkeling als deze als passend wordt beoordeeld op deze locatie, wordt het maatschappelijke belang in deze als doorslaggevend gezien.

Geldende bestemmingsplan

Het project is gelegen in het geldende bestemmingsplan "Velp 2016, Woongebieden-Noord". Het perceel Arnhemsestraatweg 17, 6881NB Velp heeft de bestemming "Kantoor". Uw aanvraag voldoet niet aan de van toepassing zijnde bestemmingsplanregels, in het bijzonder artikelen 11.1, 11.2.1 onder a, b, c en 24.1 onder b sub 2. Het plan is in strijd met het bestemmingsplan ten aanzien van:

- het gebruik van kantoor naar 30 wooneenheden;
- de overschrijding van het bouwvlak met 0,5 meter;
- het overschrijden van de maximum bouwhoogte van 8 meter met een bouwhoogte van 11,1 meter;
- het realiseren van vier bouwlagen, in plaats van de toegestane twee bouwlagen;
- de balkons overschrijden het bouwvlak met 2,2 meter in plaats van de toegestane maximum van 1,5 meter.

Onder kopje "B. Activiteit planologisch strijdig gebruik" is overwogen dat met toepassing van een afwijking van het bestemmingsplan medewerking wordt verleend, zodat artikel 2.10 lid 1 onder c van de Wabo geen beletsel vormt voor het verlenen van onderhavige vergunning.

B. Activiteit planologisch strijdig gebruik

De activiteiten planologisch strijdig gebruik is getoetst aan:

1. de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
2. het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor);
3. het geldende bestemmingsplan "Velp 2016, Woongebieden-Noord";
4. de beleidsregel 'Kruimelgevallenbeleid gemeente Rheden 2017';
5. de Structuurvisie Velp 'Mijn dorp van morgen' 2017;
6. de Welstandsnota, Gemeente Rheden;
7. het Mandaatbesluit Rheden 2020.

Motivering

Wij kunnen afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 2° van de Wabo. Wij wijken in dit geval af door toepassing van artikel 4 onderdelen 1 en 9 van bijlage II Bor. Het 'Kruimelgevallenbeleid gemeente Rheden 2017' beleid geeft aan onder welke voorwaarden wij gebruik maken van deze bevoegdheid.

Wij concluderen dat de ontwikkeling niet voorzien is en derhalve ook niet rechtstreeks passend is binnen het beleid 'Kruimelgevallenbeleid gemeente Rheden 2017'. In dit geval wordt artikel 1 en artikel 2 leden 1 en 9 van het beleid gezien.

Op grond van artikel 3 onder b van het beleid overwegen wij dat er bijzondere omstandigheden zijn waarbij het onevenredig zouden zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen. Gelet op het woningtekort in de gemeente is een aantoonbaar maatschappelijke belang dat zodanig uitstijgt boven de ruimtelijke belangen die in Kruimelgevallenbeleid gemeente Rheden 2017 zijn vastgelegd.

Wij kunnen een omgevingsvergunning voor 'planologisch strijdig gebruik' voor het herontwikkelen en uitbreiden van een kantoorgebouw naar 30 wooneenheden verlenen, indien het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Om een omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' te kunnen verlenen moet er worden voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Om hieraan te

voldoen wegen we verschillende aspecten af. Bij dit project zijn voornamelijk ruimtelijke ordening, volkshuisvesting en stedenbouw van belang. Op deze aspecten gaan we hieronder nader in.

Ruimtelijke ordening

In Velp is een grote behoefte aan woningen. Met dit plan wordt een slecht verhuurbaar kantoorpand vernieuwd en omgebouwd naar 30 woningen. Dit is in beginsel winst.

In de structuurvisie Velp worden in paragraaf 4.2 uitgangspunten meegegeven ten aanzien van de categorie woningen (omvang en prijsklasse). Deze paragraaf is niet meer van toepassing. Sinds 2021 is de woonvisie vastgesteld.

In paragraaf 4.5 van de structuurvisie is het volgende opgenomen: "Wij zullen in principe geen verdere omvorming van kantoorlocaties en bedrijfslocaties naar woningen toestaan. Gezien de specifieke kwaliteiten van deze locaties, denk bijvoorbeeld aan kantoorruimte in monumentale villabebouwing, willen wij de schaarse bedrijfsruimte die er is zoveel mogelijk behouden. Alleen in uitzonderlijke gevallen waar een kantoorlocatie of een bedrijfslocatie niet past of wanneer er een aantoonbare en specifieke woningbehoefte is die elders niet kan worden ingevuld, kan omvorming wel."

Gelet op bij de vergunning behorende onderbouwing kan worden gesteld dat het plan past binnen de uitgangspunten van de woonvisie Velp en kan worden meegewerkt aan een functiewijziging van kantoor naar wonen. De inpassing van de woningen in een bestaande bebouwde omgeving vraagt aandacht.

Conclusie: het plan voldoet.

Geluid

Gelet op het gegeven dat de locatie gelegen is in de nabijheid van een spoor, is er een geluids onderzoek vereist. Voor railverkeerslawaai is een hogere grenswaarde spoorweglawaai nodig, van 57 dB, voor de in het rapport aangegeven gevelpunten 15 en 16. Voor de omgevingsvergunning bouw is een akoestisch onderzoek noodzakelijk waarin wordt vastgesteld, met welke voorzieningen en maatregelen, voldaan kan worden aan de binnenwaarde zoals opgenomen H3 van het Bouwbesluit 2012.

Beoordelingsrapport

Het geluidonderzoek is akkoord (S&W Bouwkundig Ingenieurs, Akoestisch onderzoek geluidsbelasting Verbouw Arnhemsestraatweg 17 te Velp, d.d. 12-12-2022, rapport 2221625).

Toetsingenadvies

Wegverkeerslawaai

Het wegverkeerslawaai voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder en is daarmee geen belemmering voor het plan.

Spoorweglawaai

Op twee punten wordt de voorkeursgrenswaarde (55 dB) met 2 dB overschreden. De akoestisch adviseur geeft twee opties aan;

- 1: een dove gevel, of;
- 2: een hogere grenswaarde vaststellen.

Conclusie

Gezien de beperkte overschrijding van 2 dB t.o.v. de voorkeurswaarde, ligt het vaststellen van een hogere grenswaarde spoorweglawaai, hier het meest voor hand. Een dove gevel levert een belemmering op in het gebruik voor de bewoners (ramen kunnen open, geen buitenruimte) en is een oplossing die, in de regel, alleen wordt overwogen als een besluit tot vaststelling van een hogere waarde niet mogelijk is.

Stedenbouw en landschap

Met de transformatie van de kantoorvleugel naar een woonfunctie wordt op korte termijn bijgedragen aan de woningbehoefte. Ook wordt mogelijke leegstand van een kantoorobject tegengegaan. Ook is hergebruik van bestaand vastgoed vanuit duurzaamheids oogpunt wenselijk.

Ten aanzien van de inrichting van het terrein kan het volgende worden opgemerkt. Geconstateerd wordt dat er met een aanpassing in de terreininrichting is gezocht naar het aanbrengen van hiërarchie in de stedenbouwkundige opzet, met als doel om het achterliggende woongebouw meer onderdeel te laten uitmaken van de stedenbouwkundige structuur ter plaatse. Door de toegangsweg anders te materialiseren (klinkerverharding) dan het parkeerterrein voor de kantoorvilla (grind) en met groen (hagen) te begeleiden ontstaat er een beeld van een zijstraatje vanaf de Arnhemsestraatweg, waaraan zowel de kantoorvilla als het daarachter gelegen woongebouw zijn gesitueerd en geadresseerd. Dit zorgt voor een verbeterde afleesbaarheid van het geheel en neemt de indruk weg dat het woongebouw via de parkeerplaats van de kantoorvilla te bereiken is. Stedenbouwkundig wordt dit als een verbetering gezien.

Bodem & Niet gesprongen explosieven

Bij een bestemmingsplanwijziging en afwijking van het bestemmingsplan is bodemonderzoek alleen nodig als er sprake is van een evidente functiewijziging (zoals hier van kantoor naar wonen) en er sprake is van een van bodemverontreiniging verdachte locatie. Tijdens een eerdere afweging was de veronderstelling dat dit aan de orde was omdat het Technisch Filmcentrum hier mogelijk een foto- en filmontwikkelcentrale had gehad. Hier is na onderzoek echter geen enkele onderbouwing voor gevonden. Het betekent dat in dit geval geen bodemonderzoek nodig is.

Ten aanzien van niet gesprongen explosieven wordt het volgende overwogen. Het gebied is verdacht van ontplofbare oorlogsresten. De zuidelijke helft van het perceel is verdacht van de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten uit de Tweede Wereldoorlog. Het gaat daarbij specifiek om 3 inch raketten met 60lb gevechtsskop in de bodemlaag van 0.3 tot 3 m-nv (ten tijde van de oorlog). Aangezien de plannen uitgaan van het verbouwen van het bestaande pand, is explosieven onderzoek niet nodig.

Indien het nodig is om ten behoeve van de aanleg van het parkeerterrein, het graven van nieuwe kabelsleuven of het aanleggen van infiltratiekratten dieper dan 30 cm te graven in het verdachte terreingedeelte, dan is wel onderzoek nodig.

Verkeer & Parkeren

Ten aanzien van verkeer.

Vanuit verkeerskundig-perspectief zijn geen veranderingen nodig van de uitweg en toegangsweg. De huidige inrichting/lay-out is geschikt voor het nieuwe plan. Wel moet er aandacht zijn voor het overzicht op de Arnhemsestraatweg, dat dient ongehinderd te blijven. Oftewel, bij het verlaten van een inrit dient al het overige verkeer te worden voorgeleten (artikel 54 RVV1990), vrij zicht op de weg is dan 'noodzakelijk'.

Ten aanzien van het parkeren wordt overwogen dat door functiewijziging van kantoor naar woning de verrekening van bestaande parkeerbehoefte met toekomstige behoefte niet mogelijk is. Een toetsing aan de nota parkeernormen Rheden wordt de volgende beoordeling.

Toekomstige parkeerbehoefte:

- 30 appartementen met een parkeernorm van 1,4 per woning: $30 \times 1,4 = 42$ parkeerplaatsen.
 - Kantoor zonder baliefunctie met een norm van 1,9 per 100 m²: $3,12 \times 1,9 = (5,93$ afgerond naar) 6 parkeerplaatsen.
- Totale parkeerbehoefte van 48 parkeerplaatsen

Het monumentale pand vormt verder geen deel van het plan en de 16 parkeerplaatsen rondom dit pand zijn behouden in het plan. Verder worden er 33 nieuwe plekken achter het pand aangelegd, wat het totaal 49 parkeerplaatsen maakt.

Conclusie: verkeer vormt geen beletsel voor het plan. Daarnaast wordt er voldaan aan de parkeernorm.

Ecologie & Stikstofdepositie

De aangeleverde AERIUS-bronbestanden voor de aanlegfase zijn ambtshalve aangepast zodat er een hogere stikstofemissie werd berekend. Dit is gedaan vanwege de vrij lage opgegeven emissies door het adviesbureau. Hierbij is rekening gehouden met de wijze van bouwen (optoppen van bestaand gebouw).

De aanpassing is ambtshalve gedaan omdat dit een bewerking is van ondergeschikt belang. De adviseur van de Omgevingsdienst Regio Arnhem (hierna: ODRA) maakt gebruik van de provinciale vuistregel dat een tijdelijke stikstofdepositie van maximaal 0.05 mol/ha/jaar gezien kunnen worden als niet-significant. Zo is een schatting gemaakt van mogelijke effecten van de werkzaamheden.

De aangepaste berekening leidt na een vermenigvuldiging met een factor 2,5 tot een maximale en tijdelijke depositie van 0.01 mol/ha/jaar. Dit valt dus ruim binnen de bandbreedte zoals wordt beschreven door provincies.

De gegevens gebruikt voor het berekenen van de gebruiksfase zijn kloppend.

Conclusie

Het plan zorgt in de aanlegfase niet voor significante effecten op beschermde Natura 2000-gebieden. Dit geldt ook voor de gebruiksfase. Er geldt geen vergunningplicht op grond van de Wnb voor het aspect stikstof.

Wonen

In de woonvisie 2020-2026 "Samen wonen in Rheden" staan als algemene voorwaarden voor de hele gemeente dat bij het toevoegen van woningen (nieuwbouw, transformatie of splitsing). Het toevoegen van de appartementen valt binnen het volkshuisvestelijke beleid van de gemeente Rheden. De appartementen dienen levensloopgeschikte puls (nultrede) woningen zijn (volgens bijlage 5 van de woonvisie 2020-2026 en bijlage 6 van de woonzorgvisie 2023) en een minimale oppervlakte van ca 70m2 (volgens bijlage 1 van de woonvisie 2020-2026 woonprofiel per kern: Velp) en hebben een minimaal energie label B om te voldoen aan het volkshuisvestelijke kwaliteitscriteria van de gemeente Rheden. Gezien het om toevoegen van 30 appartementen woonruimte gaat dient dit plan 70% betaalbaar: minimaal 30% sociale huur, 40% middeldure huur (tot € 1000,-) en/ of betaalbare koop (tot € 355.000,-) te bevatten. Op dit moment is de 30% sociaal alleen voor projecten vanaf 30 woningen omdat met een klein aantal woningen dit niet haalbaar is. Dus de woningen in dit plan (30 woningen) moeten voldoen aan 30% sociale huur en 40% een maximale huurprijs van € 1000,- of een maximale koopprijs van € 355.000,-.

De GBO (62-90 m2) van de appartementen zijn ruim voldoende om een levensloopgeschikte plus (nultrede) appartement in te realiseren. Er is een toegang met de lift. Het plan voldoet niet volledig aan de woonvisie op woningen met GBO 70m2 en 30% sociale huur. Een deel van de woningen is iets kleiner dan 70 m2 maar wel meer dan groot genoeg om levensloopgeschikt gemaakt te kunnen worden.

Het plan voldoet niet aan de 30% sociaal. Omdat het plan anders financieel niet meer haalbaar is. Voor dit plan kunnen we een uitzondering maken omdat het een grote meerwaarde heeft om deze 30 levensloopgeschikte wooningen toe te voegen.

Er is wel een zeer dringende tekort aan (levensloopgeschikte) woningen. Het toevoegen van levensloopgeschikte appartementen op deze plek is dan ook zeer belangrijk. Dus voor dit plan is een uitzondering op het woonbeleid (geen 70 m2 en geen sociale huur) nodig om het haalbaar te maken.

Conclusie: vanuit woonbeleid betreft onderhavig project een wenselijke ontwikkeling.

Economie

Vanit economie is het behoud van het kantoordeel van belang. In de aanvraag wordt aangegeven dat behoud aan de orde is ("De kantoorfunctie van de monumentale villa blijft ongewijzigd en maakt geen deel uit van dit plan. Dit kantoor heeft een verhuurbare oppervlakte van 312 m². Het betreft een kantoor zonder baliefunctie"). Het inleveren van de bedrijfsruimte aan de achterkant van het kantoorpand ten behoeve van woningbouw is vanuit economische zaken niet bezwaarlijk. Het betreft een deel van de locatie dat lastig is om ingevuld te krijgen. De courantheid van het pand staat onder druk en leegstand is al lange tijd aan de orde. Het is niet de verwachting dat er snel een kwalitatieve goede invulling komt. Derhalve is de keus voor woningbouw te begrijpen. Het behoud van het kantoordeel is wel van groot belang aangezien het aantal kantoorruimtes dat beschikbaar onder druk staat (schaarste van kantoorruimtes).

Conclusie: vanuit economie zijn er geen bezwaren tegen onderhavige ontwikkeling.

Groen

Bomen hebben een belangrijke functie in de woon- en leefomgeving van de inwoners van onze gemeente. Bomen dragen bij aan de verfraaiing van dorp en straat en worden door de meeste bewoners gewaardeerd. Bomen vormen de dragers van de groenstructuur die medebepalend is voor de kwaliteit van onze gemeente.

In het Groenstructuurplan 2002 is het Raamwerk van de gemeente Rheden vastgesteld. Het Raamwerk vormt het groene geraamte in de dorpen, waarin bomenlanen en bomenrijen het beeld vormen. Het is van het allergrootste belang dat dit beeld behouden blijft en, indien mogelijk, verbeterd wordt. Daarnaast zijn een aantal individuele bomen als bijzonder aangemerkt, deze staan vermeld op de lijst bijzondere bomen 2022.

De aanvraag is voorzien van een Boom Effect Analyse (BEA). De conclusie is dat de bomen geen nadelige gevolgen ondervinden van de voorgenomen werkzaamheden. Voor 1 boom (boom 7) is een kapadvies gegeven, voor deze boom is geen omgevingsvergunning kappen nodig.

Het advies vanuit de BEA is wel om een aantal maatregelen te treffen om tijdens de werkzaamheden schade aan de bomen te voorkomen. Zie hoofdstuk 11: randvoorwaarden en boombeschermingsplan. Wij nemen dit advies over en dit advies met maatregelen gelden derhalve als voorschriften bij onderhavige vergunning.

Conclusie: vanuit groen zijn er geen bezwaren tegen onderhavige ontwikkeling mits de randvoorwaarden in acht worden genomen bij uitvoering van het plan.

Cultuurhistorie

Onder het kopje 'redelijke eisen van welstand' is een gecombineerd advies uitgebracht door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Op basis hiervan komen wij tot de conclusie dat het wenselijk is om in voorkomend geval af te wijken van het advies van de commissie. Voor dit onderdeel in de ruimtelijke afweging verwijzen wij naar de eerdere beoordeling.

Instemmen met het project levert een planologische situatie op, welke wij vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij hebben wij tevens de belangen van de betrokkenen in de omliggende omgeving in ogenschouw genomen. Het maatschappelijk belang voor het vervullen van de woonbehoefte voor de gemeente in relatie tot de monumentale waarden en de woonkwaliteit van omwonenden. Overwogen wordt dat het project geen onaanvaardbare aantasting levert op voor de aanwezige cultuurhistorische waarden het woonkwaliteit van de omwonenden.

C. Activiteit gemeentelijk monument veranderen veranderen

De activiteit 'gemeentelijk monument veranderen' is getoetst aan:

1. de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
2. het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor);
3. de Erfgoedverordening Rheden 2017;
4. het Mandaatbesluit Rheden 2020.

Motivering

Een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'gemeentelijk monument veranderen' toetsen wij aan de weigeringsgrond uit artikel 2.18 van de Wabo. Wij kunnen en moeten de omgevingsvergunning verlenen als er geen weigeringsgrond is aangegeven in de betrokken verordening, 'Erfgoedverordening Rheden 2017'. Volgens de weigeringsgrond uit artikel 15 van de Erfgoedverordening kunnen wij de omgevingsvergunning alleen verlenen indien het belang van de monumentenzorg en de archeologie zich daartegen niet verzet. Hierna gaan wij nader in op de afzonderlijke weigeringsgronden:

Ingevolge artikel 14, lid 2 van de Erfgoedverordening is het project voor advies voorgelegd aan de Commissie Cultuurhistorie. De Commissie Cultuurhistorie heeft op 12 maart 2024 negatief met opmerkingen geadviseerd. Het uiterlijk, de verandering of de plaatsing van het project is, zowel op zichzelf beschouwd als in relatie tot de omgeving, is op onderdelen in strijd met het belang van de monumentenzorg en de archeologie. Het college ziet echter aanleiding om van dit advies af te wijken. Het college wijkt af ten aanzien van de volgende onderdelen:

- De commissie wenst dat de bovenste verdieping één of twee beuken worden verkleind.
- De getekende pui van de aanbouw aan de achterzijde betreft een standaard nieuwbouwpui, met zogeheten KVT-detailering, welke niet passend is in een monumentaal pand. De commissie adviseert ook deze aanbouw een kwaliteitsimpuls te geven.
- De uitstekende balkons bevinden zich boven de verkeerszone.
- De verschillen in kleur- en materiaalgebruik, voor met name het hout, behoudt de kleur niet over langere termijn. Gewaarborgd moet worden dat geen verarming van het beeld ontstaat.
- Er zijn bedenkingen van het nieuwbouw in relatie tot het koetshuis.

Wij wijken af op bovenstaande punten van het advies.

Gelet op de haalbaarheid van het plan stellen wij voor om ten aanzien van het deel het advies van de commissie niet op te volgen dat toeziet op het verkleinen van het aantal appartementen door de bovenste verdieping te verkleinen.

Door realisatie van dit plan is er een grote bijdrage aan de woningopgave. Gezien de woningopgave waar de gemeente zich voor ziet gesteld met daarbij in ogenschouw genomen dat een ontwikkeling als deze als passend wordt beoordeeld op deze locatie, wordt het maatschappelijke belang in deze als doorslaggevend gezien. Met de initiatiefnemer zal worden gezocht naar een meer passende oplossing voor de terreininrichting en de pui welke onderdeel is van het monument. Daartoe worden ook voorwaarden gesteld aan de te verlenen omgevingsvergunning.

Conclusie

Gelet hierop verlenen wij voor het herontwikkelen en uitbreiden van een kantoorgebouw naar 30 wooneenheden een omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- A. Het bouwen van een bouwwerk
- B. Handelen in strijd met regels RO

- C. Het slopen, verstoren, verplaatsen, wijzigen, herstellen, gebruiken, van een monument

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit, waarin wij kenbaar hebben gemaakt om voornemens te zijn om de gevraagde vergunning te verlenen, is gepubliceerd in de Regiobode van 20 maart 2024. Het ontwerpbesluit heeft van 21 maart 2024 tot en met 28 maart 2024 ter inzage gelegen in het (tijdelijke) gemeentehuis te Velp. Gedurende deze periode konden belanghebbenden zienswijzen indienen.

Van deze mogelijkheid is **wel/geen** gebruik gemaakt.

Voorschriften

U moet zich aan de volgende voorschriften houden:

Algemeen

1. u mag voor het einde van de bezwaartermijn –van zes weken na bekendmaking van dit besluit– **geen** gebruik maken van de vergunning. Deze vergunning treedt namelijk pas in werking op de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift (artikel 6.1 lid 2 onder a van de Wabo);
2. indien gedurende de onder 1 genoemde bezwaartermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de rechtbank Gelderland, mag u –zolang niet op het verzoek is beslist– geen gebruik maken van deze vergunning;
3. er dienen vier woningen voor een periode van 25 jaar verhuurd te worden onder de liberalisatiegrens;
4. de verhuurder dient jaarlijks – uiterlijk in te dienen op 31 december van ieder kalenderjaar - een rapportage te overleggen waaruit blijkt dat aan voornoemd voorschrift onder 3 is voldaan;
5. de houder van de vergunning moet ervoor zorgen dat de vergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op eerste verzoek aan een medewerker Team Omgevingsrecht ter inzage wordt gegeven;

Nog in te dienen

6. voordat u mag starten met de vergunde (bouw)activiteit(en), moet u eerst nog constructie gegevens ter goedkeuring aan ons toesturen. Dat doet u **tenminste 3 weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling**. Deze gegevens kunt u sturen naar bouwtoezicht@rheden.nl ovv het zaaknummer van de vergunning. (in te vullen door vergunningverlener)

Het gaat om:

- a. Berekening van alle nieuwe constructies nader in te dienen, zo ook de controle berekening van alle bestaande constructie elementen in nieuwe gebruik situatie.
- b. Berekening en tekening van alle in het werk te storten onderdelen nader in te dienen.
- c. Berekening en tekening van alle prefab onder delen indienen via hoofdconstructeur, indienen van toepassing; o.a. stalen dakplaten (kipsteun, schijfwerking), detail berekeningen en tekeningen staalconstructie, systeemvloeren (schijfwerking), beton- staal lateien, gelamineerde houten liggers, betonkolommen.
- d. Berekening en tekening van grond kerende constructies

Activiteit bouwen

7. de houder(ster) van de vergunning geeft de gemeente kennis van:
 - a. het begin van de werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen, ten minste twee dagen tevoren;
 - b. het begin van het heikwerk, het slaan van proefpalen daaronder begrepen, ten minste twee dagen tevoren;
 - c. het begin van grondverbeteringswerkzaamheden ten minste twee dagen van tevoren;
 - d. het begin van het storten van beton ten minste een dag tevoren;
 - e. de voltooiing van de grondleidingen en afvoerputten onmiddellijk na voltooiing;

f. de voltooiing van de onderdelen van het bouwwerk.

Wij ontvangen uw melding, onder vermelding van uw zaaknummer, graag digitaal via bouwtoezicht@rheden.nl. Wanneer u geen beschikking heeft over internet, kunt u de melding telefonisch doorgeven bij het Klant Contact Centrum, telefoon (026) 49 76 911, bereikbaar op maandag t/m donderdag van 08.30 uur tot 17.00 uur, en op vrijdag tot 12.30 uur;

8. De 'Randvoorwaarden en boombeschermingsplan' genoemd in Bouwsteen 11 van de bij de vergunning behorende Boom Effect Analyse dient te worden nageleefd.
9. niet gesprongen explosieven, u moet een risico inventarisatie uitvoeren als u meer dan 30 cm diep de grond roert. Naar aanleiding van de uitkomsten hiervan moet u al dan niet verder onderzoek uitvoeren.
U moet voldoen aan de richtlijnen zoals opgesteld door de gemeente Rheden. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met het Bodemloket van de gemeente Rheden via (026) 49 76 911. Zonder risico inventarisatie mag u niet starten met de vergunde werkzaamheden;

Activiteit gemeentelijk monument veranderen

10. De getekende pui van de aanbouw aan de achterzijde betreft een standaard nieuwbouwpui, met zogeheten KVT-detailering, welke niet passend is in een monumentaal pand. Deze aanbouw dient een kwaliteitsimpuls te krijgen, hiertoe heeft u een nadere uitwerking voorgesteld, pas na een positief advies van de commissie mag u voorgenomen werkzaamheden uitvoeren;
de aanbouw aan de achterzijde van het monumentale kantoor dient transparanter te worden uitgevoerd (bijv. uitvoeren in glas), een en ander na advisering van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit;
11. aan deze vergunning zijn verbonden de voorschriften als genoemd in het Uitvoeringskader Erfgoed Rheden 2022, zoals vastgesteld bij B&W-besluit van 19 juli 2022. Deze uitvoeringsvoorschriften zijn als bijlage bij dit besluit gevoegd, en worden geacht deel uit te maken van dit besluit;

Terreininrichting/ uitstraling

12. De uitstekende balkons bevinden zich boven de verkeerszone. Hiervoor is een aanpassing in de terreininrichting gewenst, hiertoe heeft u een nadere uitwerking voorgesteld, pas na een positief advies van de commissie mag u voorgenomen werkzaamheden uitvoeren.
13. De terreininrichting dient uiterlijk binnen 1 jaar na gereedmelding van de bouw van de 30 appartementen te worden uitgevoerd en uitgevoerd te houden conform de bij de vergunning behorende tekening Terreinaanpassing.pdf;
14. De verschillen in kleur- en materiaalgebruik, voor met name het hout, behoudt de kleur niet over langere termijn. Gewaarborgd moet worden dat geen verarming van het beeld ontstaat.

Mededelingen

Houd rekening met de volgende zaken:

1. Deze vergunning treedt in werking met ingang van de dag na het verlopen van de bezwaartermijn. De bekendmaking gebeurt conform artikel 3:41 Algemene wet bestuursrecht (Awb);
2. Met ingang van de dag na de bekendmaking van de vergunning kunnen belanghebbenden gedurende een periode van zes weken een bezwaarschrift indienen;
3. Het is mogelijk dat belanghebbenden een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank Gelderland, om te voorkomen dat u tijdens de bezwarenprocedure van uw vergunning gebruik maakt. Als de voorzieningenrechter het verzoek toewijst, betekent dit dat u uw activiteiten - in ieder geval voorlopig - moet staken;
4. Wij kunnen de omgevingsvergunning intrekken, indien tijdens een periode van 26 weken geen werkzaamheden zijn verricht (artikel 2:33 lid 2 onder a van de Wabo).
5. Voor het gebruik van de openbare weg of andere gemeentegrond, ten behoeve van het opslaan van bouwmate
6. rialen en dergelijke is een vergunning op grond van artikel 2:10A van de Algemene Plaatselijke Verordening Rheden vereist. Deze vergunning kan schriftelijk worden

aangevraagd bij ons college. Bouwmaterialen en dergelijke die zonder toestemming op de openbare weg of andere gemeentegrond zijn geplaatst, kunnen door de gemeente verwijderd worden.

7. Bij het verlenen van deze omgevingsvergunning hebben wij niet gecontroleerd of de bouw voldoet aan de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek, in het bijzonder betreffende het burennrecht en andere, uit het eigendomsrecht van derden voortvloeiende, rechten.
8. Door het verlenen van de omgevingsvergunning kunnen andere bouw mogelijkheden op uw perceel beperkt worden.
9. **Let op bij sloopwerkzaamheden**
Pand en gebouwd of verbouwd vóór 1994 bevatten mogelijk asbest. U bent meldingsplichtig als u asbest wilt verwijderen.
Voor meer informatie over slopen en/of asbest kijkt u op onze website [Slopen en asbest verwijderen - gemeente Rheden](#).
10. **LED-verlichting**
Omwonenden kunnen last hebben van licht. U maakt gebruik van LED-verlichting. U dient rekening te houden met uw zorgplicht betreffende lichthinder. Daarnaast kan nachtelijk kunstlicht een groot effect hebben op onze natuur. Ga daarom zorgvuldig om met uw keuze voor verlichting.
11. Wanneer sloopafval in de vorm van historisch waardevol materiaal vrijkomt, kunt u dat -in verband met behoud en hergebruik- afvoeren naar het Historisch Bouwfragmentendepot Monumentenwacht Gelderland, Landgoed de Mellard, Hoogsestraat 10 te Valburg via info@monumentenwacht-gld.nl.
12. Wilt u overleg of het historische waardevol materiaal is? Neem dan contact op met de erfgoedadviseurs van gemeente via erfgoed@rheden.nl of via (026) 49 76 911.
13. Op grond van artikel 4.1 lid 1 van Regeling bouwbesluit 2012 moet het bouwafval (en sloopafval) op de bouwplaats ten minste worden gescheiden in de volgende fracties (voor zover aanwezig):
 - a. gevaarlijk afval, als bedoeld in de Regeling Europese afvalstoffenlijst (Eural; Stcr. 17 augustus 2001; nr. 159, blz. 9);
 - b. steenachtig sloopafval;
 - c. gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
 - d. bitumineuze dakbedekking;
 - e. teerhoudende dakbedekking;
 - f. teerhoudend asfalt;
 - g. niet-teerhoudend asfalt;
 - h. dakgrind;
 - i. overig afval.

Voor genoemde fracties, alsmede de eventuele andere fracties die op de bouwplaats worden gescheiden uit het bouwafval moeten worden afgevoerd naar een bewerkingsinrichting die bevoegd is deze afvalstoffen te ontvangen, met dien verstande dat de fractie 'overig afval' moet worden afgevoerd naar een sorteerinrichting die bevoegd is deze afvalstoffen ongesorteerd te ontvangen. Voor genoemde verplichtingen om af te voeren naar een bewerkingsinrichting respectievelijk een sorteerinrichting gelden niet indien en voor zover het bouwafval wordt ingezameld door of namens fabrikant of leverancier.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het scheiden van de fracties b tot en met j, indien de logistieke situatie daartoe aanleiding geeft of indien naar verwachting de hoeveelheid per fractie dermate gering is dat het niet redelijk is het scheiden in afzonderlijke fracties te eisen.

Bezwaar en voorlopige voorziening

Bezwaar

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u op grond van de Algemene wet bestuursrecht bezwaar indienen. Dit moet u doen binnen zes weken na de datum van verzending van dit besluit. U stuurt uw bezwaar naar:

Gemeente Rheden
College van burgemeester en wethouders
Postbus 9110
6994 ZJ De Steeg

U moet het bezwaarschrift ondertekenen en er ten minste in zetten:

- a. de naam en het adres van de indiener.
- b. de dagtekening.
- c. een omschrijving van de beschikking waartegen het bezwaar is gericht.
- d. de gronden van het bezwaar. Waarom dient u bezwaar in?

Voorlopige voorziening

Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen directe gevolgen voor dit besluit. U kunt, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist, aan de Voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland vragen het besluit te schorsen tot de beslissing op bezwaar is genomen. Hiervoor kunt u een verzoek om voorlopige voorziening sturen naar:

Rechtbank Gelderland, Team bestuursrecht Arnhem
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

U kunt er ook voor kiezen het verzoekschrift digitaal bij genoemde rechtbank in te dienen 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.

Bij het verzoek dient een afschrift van het bezwaarschrift te worden overgelegd. Voor het behandelen van een verzoek om voorlopige voorziening wordt griffierecht geheven. Het griffierecht bedraagt € 50,00 voor minder draagkrachtige natuurlijke personen in huurtoeslag- en sociale zekerheidszaken, € 184,00 voor overige natuurlijke personen en € 365,00 voor rechtspersonen (zie artikel 8:41 Algemene wet bestuursrecht).