

OMGEVINGSVERGUNNING uitgebreide procedure

Project : Het verbouwen van de schuur naar een Bed & Breakfast
Locatie : Muldersweg 1 in Ruurlo (kadastrale gegevens; gemeente Ruurlo, sectie W, nummer 218)
Nummer : OU2016012
Verzonden : 21 SEP. 2016

BESLUIT

Gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.23 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij naar aanleiding van een aanvraag om een omgevingsvergunning van de heer P.J. Maat, wonende op het adres Muldersweg 1 in Ruurlo.

1. De omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:
 - **“het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan”** (Wabo artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3) voor het planologisch mogelijk maken van het gebruik van de schuur als Bed & Breakfast op het adres Muldersweg 1 in Ruurlo, bekend onder: “Buitengebied, Muldersweg 1 Ruurlo (2016)” laatst gewijzigd juli 2016, plan-ID: NL.IMRO.1859.OVBGB20160007-0100;
 - **“bouwen”** (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a), voor de verbouw van de schuur tot Bed & Breakfast op het adres Muldersweg 1 in Ruurlo.
 - **“veranderen van een gemeentelijk monument”** (Wabo artikel 2.2, lid 1, onder b) voor het wijzigen van de achtergevel en het interieur ten behoeve van de woonfunctie op het adres Muldersweg 1 in Ruurlo;
2. Voor de omgevingsvergunning geen exploitatieplan vast te stellen.

Bijlagen

Onderdeel van dit besluit:

- uw aanvraag om een omgevingsvergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen. Deze documenten zijn gestempeld en op 20 september 2016 digitaal met we transfer aan u verzonden.

Procedure

Publicatie ingekomen aanvraag

Wij hebben de ontvangst van uw aanvraag op 10 mei 2016 gepubliceerd in het huis-aan-huisblad “BerkelBericht”. Naar aanleiding van deze kennisgeving zijn geen reacties ingekomen.

Bevoegd gezag

Op basis van de door u ingediende gegevens blijkt dat wij bevoegd zijn om een beslissing te nemen over uw aanvraag (hoofdstuk 3 Besluit omgevingsrecht)

Nemen van het besluit

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 redelijke eisen van welstand (artikel 2.10 van de Wabo) en de Algemene plaatselijke verordening 2010. Daarnaast hebben wij uw aanvraag ook getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regelgeving omgevingsrecht. Uw aanvraag voldoet hieraan.

Monumentenwet 1988

Er is geen sprake van een beschermd rijksmonument.

Erfgoedverordening gemeente Berckelland 2012

Er is sprake van een beschermd gemeentelijk monument. Om die reden geldt een vergunningplicht op grond van artikel 2.2.1.b van de Wabo. Daarin staat dat het veranderen van een gemeentelijk monument niet zonder omgevingsvergunning is toegestaan.

Bouwbesluit 2012 ontheffing Monumenten

Op basis van artikel 1.13 van Bouwbesluit 2012 verlenen wij ontheffing van de toe te passen deurhoogtes tot minimaal 2,1 meter.

Aanvullen aanvraag

Wij hebben u op 21 juni 2016 schriftelijk verzocht om uw aanvraag aan te vullen. U heeft aan ons verzoek voldaan.

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 15 juni 2016 t/m 28 juni 2016 voor inspraak ter inzage gelegen waarbij de mogelijkheid is geboden om zienswijzen tegen deze aanvraag in te dienen. Naar aanleiding van deze inspraakprocedure zijn er geen inspraakreacties binnengekomen.

Bestuurlijk vooroverleg instantie

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overleg worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) bepaalt dat deze verplichting ook geldt bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Uw plan betreft een lokaal initiatief. Er zijn geen provinciale belangen in het geding. Om die reden wordt afgezien van het voorleggen van dit plan aan de Provincie. In de watertoetstabel zijn alle vragen met nee beantwoord. Dit betekent, dat er geen waterbelangen zijn. Gelet hierop hoeft het plan niet aan het Waterschap te worden voorgelegd.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Tussen 3 augustus tot en met 13 september 2016 heeft een ontwerp van dit besluit ter inzage gelegen en zijn belanghebbende in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen (art. 3.10 Wabo / afd. 3.4 Awb). Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Beroep en/of voorlopige voorziening

Op de laatste bladzijde, na de handtekening van dit besluit leest u hoe u beroep kunt instellen tegen dit besluit.

Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Bouwen en gebruik

- U moet uw bouwplan uitvoeren zoals dat is aangegeven op de gestempelde tekeningen en bijlagen.
- U moet het hemelwater afwateren op eigen terrein. U mag dit niet afwateren op het gemeentelijk riool.
- Het vuilwater mag u aansluiten op de bestaande riolaansluiting;
- De vloer- en trapafscheiding moeten voldoen aan afdeling 2.3 van het Bouwbesluit (de trap, ter plaatse van het bordes en de naar binnendraaiende delen op de verdiepingvloer);
- Op de boven verdieping moet de toegangskamerdeur een breedte hebben van 0,85 meter;

- U moet drie weken voor het starten van de bouw ter beoordeling in tweevoud een volledige constructieberekening en tekeningen ter beoordeling bij ons indienen;
- De verkeersruimten van de logiesfunctie moeten worden voorzien van gekoppelde rookmelders die voldoen aan de eisen van de NEN 2555. Er wordt geadviseerd om in de (grote) berging eveneens een rookmelder te plaatsen die is gekoppeld aan de rookmelders in de logiesfunctie.
- Deuren die onderdeel zijn van de vluchtroute moeten onmiddellijk te openen zijn zonder dat er gebruik moeten worden gemaakt van losse voorwerpen.
- In de logiesfunctie moet een draagbaar blustoestel aanwezig zijn. Er wordt geadviseerd om bij kooktoestellen een blusdeken aan te brengen.
- Er wordt geadviseerd om tussen de logiesfunctie en de berging een weerstand tegen branddoorslag en - overslag te realiseren van tenminste 30 minuten.
- De stookplaats en rookgasafvoer moet voldoen aan artikel 2.57 t/m 2.60 van het Bouwbesluit;
- Als u bij graafwerkzaamheden een zaak vindt waarvan men weet of zou kunnen vermoeden dat het een monument(ale vondst) is (in roerende of onroerende zin), meldt u dit zo spoedig 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 in eerste instantie de verantwoordelijk ambtenaar van de gemeente Berkelland (mw. A. Lugtigheid) hiervan per direct in kennis te stellen, tel. 0545-250 288, fax 0545-250 244 of per mail info@gemeenteberkelland.nl.

Milieu

Als u in de toekomst uw inrichting gaat wijzigen, kan uw inrichting een type B-inrichting worden. Dit kunt u te zijner tijd beoordelen door de AIM-module in te vullen (www.aimonline.nl).

Veranderen gemeentelijk monumenten

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende nadere voorschriften en richtlijnen verbonden:

Algemeen

- Op het werk zijn de Provinciale "Uitvoeringsvoorschriften Duurzame Instandhouding Cultuurhistorische waarden" van toepassing;
- Behoud gaat voor vernieuwen. De historische bouwmaterialen, structuren en constructiewijzen vertegenwoordigen een belangrijke monumentale en historische waarde. Deze waarde dient zoveel mogelijk te worden gerespecteerd, zodat de geschiedenis en ontwikkeling van het ambachtelijke bouwen en het dagelijks gebruik van een monument afleesbaar zijn. Door vervanging gaat deze afleesbaarheid voorgoed verloren.
- Toevoegingen en veranderingen aan monumenten moeten reversibel zijn. De verandering moet in beginsel een toevoeging zijn die weer ongedaan kan worden gemaakt, zonder de monumentale waarden aan te tasten.
- Nieuw toe te passen materialen moeten compatibel zijn. Historische materiaaltoepassingen en/of constructiewijzen zijn niet altijd verenigbaar met de tegenwoordige bouwmaterialen of constructiewijzen. Zij kunnen fysische en/of chemische reacties veroorzaken die schade toebrengen aan het monument. De toe te passen technieken mogen geen mechanische, fysische of chemische schade toebrengen aan een monument. Dit geldt met name voor de nieuwe betonvloer en de geïsoleerde wanden en geïsoleerde dakconstructie.
- Vernieuwen met oude materialen blijft vernieuwen. Hergebruik van historische bouwmaterialen heeft de voorkeur.
- Eventueel vrijkomend historisch bouw materiaal moet worden opgeslagen ten behoeve van toekomstig hergebruik, bij voorkeur in het monument.

Constructies

Aanpassingen in een monument mogen in geen geval een wijziging of aantasting van de hoofdconstructie tot gevolg hebben. Herstel van de bestaande constructie is het uitgangspunt. Als de bestaande constructie niet toereikend is, moeten noodzakelijke versterkingen of stabiliteitsvoorzieningen in beginsel een reversibele toevoeging te zijn.

Overbodig geraakte constructieve onderdelen moeten gehandhaafd blijven.

- Reken technisch moet worden aangetoond dat een constructie niet toereikend is. Als herstellen geen optie is kan het constructieve element of onderdeel vervangen worden door een bij de constructie van het object passend element of onderdeel.
- Bij demontage van een constructie moet de stabiliteit van het geheel gewaarborgd zijn.

Houten kappen en balklagen

Onderdelen die zijn aangetast door insecten en/of schimmels mogen pas vervangen worden als de onderdelen onvoldoende draagvermogen hebben en/of bestrijding niet mogelijk is.

- Slechte onderdelen moeten niet in hun geheel worden vervangen, maar afgezaagd tot voorbij het niet aangetaste gezonde hout en aangelast (schuine lip- of haaklas; L las = 2 – 2½ hoogte balk) in dezelfde houtsoort van hetzelfde formaat. Als meer dan 40% van een onderdeel is aangetast is volledig vervangen toegestaan.
- Het gebruik van epoxyharsen ter vervanging van balkkoppen en dergelijke is toegestaan tot maximaal 1/5de van de overspanning tot een maximum van 1,20 meter. Reken technisch moet worden aangetoond of de gerepareerde balk voldoende draagvermogen heeft.
- Staalconstructies of stalen hulpconstructies mogen niet worden toegepast. Staal heeft een andere uitzettingscoëfficiënt dan hout waardoor spanningen kunnen ontstaan. Daarnaast is de toepassing daarvan een aantasting van de oorspronkelijke constructiemethode. Als nodig, zijn verstijvingen in overleg met de gemeente en een constructeur toegestaan.
- De aanwezigheid van insecten of schimmels maakt niet altijd dat het 'aangetaste' hout moet worden vervangen. In voorkomende gevallen kan bij een beperkte aantasting met het verlagen van het vochtgehalte in het hout en/of het toepassen van een bestrijdingsmiddel worden volstaan.

Daken

De bestaande historische dakbedekking dient te worden gehandhaafd. De oorspronkelijke dakbedekking is vaak in samenhang met de architectonische uitdrukkingvorm gekozen. Bestaande historische dakbedekkingen dienen daarom gehandhaafd te worden en daar waar de dakbedekking in het verleden is vervangen door een product dat historisch gezien niet toegepast had mogen worden kan deze bij een restauratie te worden vervangen door een historisch verantwoord product.

Het historisch pannendak vormt een wezenlijk onderdeel van het monument en is mede daardoor van belang voor het beeld. De tendens om holle pannen tijdens de restauratie te vervangen door opnieuw verbeterde Hollandse of door nieuwe "oude" pannen is een ongelukkige ontwikkeling. Het eenvormige strakke uiterlijk van die pannen is wezensvreemd aan het historische dak.

- Onbeschoten kappen mogen worden beschoten.
- Het gebruik van dakplaten is in principe niet toegestaan.
- Isolatie van de kap, om zodoende een warm-dak constructie te creëren, mag alleen worden toegepast als de daklijn niet voorbij de gevellijn komt en de resterende gootbreedte minimaal 15 cm bedraagt, tenzij de goot in de oorspronkelijke toestand smaller is. Als mogelijk is, in overleg met de gemeente, het ophogen of verbreden van de goten toegestaan.
- In alle andere gevallen dient binnen isolatie te worden toegepast (koud-dak constructie), waarbij een goede ventilatie tussen isolatie en dakbeschot moet worden gewaarborgd.
- Afdichtingsmiddelen als kit en PUR-schuim zijn niet toegestaan.
- Historische kappen dienen voldoende te worden geventileerd.
- Bij het afnemen van de pannen dienen deze gesorteerd te worden en de bruikbare exemplaren, dat wil zeggen pannen waarvan levensverwachting 15 jaar of langer is, te worden hergebruikt.
- Mocht er een technische noodzaak zijn om tot gedeeltelijke of gehele vervanging over te gaan, dan wordt eenzelfde type pan toegepast.
- Bij een pannendak moet een bij de pannen behorende nokvorst worden toegepast en met behulp van gewapende kalkspecie te worden aangebracht.
- Het aansmeren van pannen mag alleen in geval van noodherstel of reparatie van incidentele lekkages. Voor het aansmeren van de nok en hoekkepervorsten mag alleen gewapende kalkspecie (met varkenshaar of kunststof) worden toegepast. Het gebruik van portlandcement is niet toegestaan.
- Op een pre-industrieel pannendak hoort bij voorkeur een met de hand vervaardigde, holle pan te liggen.
- Het verdient de aanbeveling zowel de bestaande pannen als de nieuwe pannen bij elkaar te leggen. Bij veel materiaalverlies is het raadzaam met de overgebleven goede pannen één dakvlak te dekken.
- Het is aanbevelenswaardig onder de pannen een dampdoorlatende folie aan te brengen.
- Als een dak gedekt is met een niet meer verkrijgbare pan, wordt in overleg met de gemeente een oplossing gezocht.

Zink, koper en lood

- Koper, lood en zink moeten bij restauraties op dezelfde wijze worden toegepast als in de bestaande situatie met gebruikmaking van traditionele bevestigingsmethoden.

- Het toe te passen zink is minimaal zink STZ16 (1,1 mm).
- Een platte kraal mag niet worden vervangen door een ronde kraal.
- Metaalwerk mag niet worden gelijmd.
- Bij vervanging van goten en hemelwaterafvoeren moet hetzelfde materiaal worden toegepast als aangetroffen is, met uitzondering van kunststof dat bij vervanging niet meer is toegestaan.
- Het dilateren van goten moet gebeuren door middel van een broekstuk. Als een goot geen enkele monumentale waarde vertegenwoordigt kan in overleg met de gemeente een expansiestuk toegepast worden.
- Regenpijpen moeten door middel van een stripbeugel worden bevestigd, waarbij de lengte van de oren gelijk moet zijn aan de diameter van de buis.

Reparatie en inboeting van metselwerk

- De in te boeten stenen moeten qua hardheid, formaat, kleur en textuur aansluiten op het bestaande metselwerk. Hierbij zijn de fysische eigenschappen van de inboeting belangrijker dan de kleur. De in te boeten stenen moeten in hetzelfde verband worden verwerkt als in de bestaande situatie.
- De metselmortel moet aangepast zijn aan de samenstelling en hardheid van de bestaande mortel.
- In het geval dat bestaande beschadigde stenen verdere schade tot gevolg kunnen hebben is een reparatiemortel toegestaan mits uitgevoerd volgens de richtlijnen in de brochure "RDMZ info restauratie en beheer nr. 5, 1996".
- IJzeren elementen in de gevel dient men te ontroesten en ijzeren restanten zonder functie (of decoratieve waarde) te verwijderen.
- Als er sprake is van een kalkmortel moet de toe te passen (schelp)kalk voldoen aan NEN 9031. Hulpstoffen zijn niet toegestaan. Mengverhoudingen moeten, afhankelijk van de milieuklasse en de samenstelling van het bestaande metsel- en voegwerk, volgens NEN 3835 zijn. Het gebruik van steenkalk is niet toegestaan.
- Het bestaande metselwerk en de in te brengen stenen moeten dusdanig vochtig zijn dat er geen vochtuitwisseling plaats vindt.

Gevelopeningen

- Als in het verleden vensters en deurpartijen zijn vervangen in een materiaal dat historisch gezien niet toegepast had mogen worden, dienen deze bij een vernieuwing te worden vervangen door een historisch verantwoord materiaal.
- Er dient zoveel mogelijk gebruik gemaakt te worden van de bestaande openingen.
- Het volledig vervangen van vensters of deurpartijen die nog hersteld kunnen worden of nog in goede staat verkeren, is niet toegestaan. Zijn onderdelen van een historisch venster of deurpartij slecht, dan wordt niet het gehele element maar alleen de slechte onderdelen vervangen. Een onderdeel (stijl, dorpel, kalf) is slecht als meer dan 40% is aangetast. De detaillering en de afmetingen van de nieuwe onderdelen van historische vensters of deurpartijen moet worden aangepast aan de bestaande detaillering en afmetingen en uitgevoerd in dezelfde houtsoort.
- Voor de reparatie van historische vensters en deurpartijen moeten oude, beproefde verbindingstechnieken worden toegepast. Het verlijmen van verbindingen is niet toegestaan. Het handhaven van een demontabele constructie heeft het voordeel dat de constructie voor reparatie altijd weer uit elkaar kan worden genomen.
- Reparaties en aanhelingen van gedeelten van een historisch venster- of deurpartij moet gebeuren door uitstukken of aanlassen door middel van een liplas (L-las 2 tot 2,5 x de houtzwaarte) met dezelfde houtsoort als het bestaande venster of de deurpartij.
- Reparatiemortels op kunststofbasis kunnen alleen voor gaten kleiner dan 10 cm³ worden toegepast.
- Het is niet toegestaan om openingen tussen kozijn en muur met kit af te dichten. De naden tussen kozijn en gevel moeten met een damp-open voeg van kalkspecie worden afgedicht. Door kit als materiaal te gebruiken op oude houten constructies kan de mogelijkheid tot uittreding van vocht worden geblokkeerd.
- Voor schilderwerk moet men damp-open verfsystemen gebruiken, omdat oudere houtconstructies vanwege de aard van omliggende constructie vaak meer vochtbelast zijn dan de tegenwoordige constructies.
- Historische venster- en deurpartijen horen tot de monumentale waarden van een pand. Het streven om deze onderdelen zoveel mogelijk aan de huidige normen te laten voldoen, mag nooit leiden tot aantasting van de monumentale waarden of integraal vervangen van de onderdelen.

Als een kozijn vanuit monumentaal oogpunt niet is aan te passen moet naar andere oplossingen gezocht worden. De normen van de Keuringsvoorschriften voor Timmerwerk (KVT '95) gelden niet voor historische vensters en deurpartijen.

- Als de technische staat van het venster (kozijnen, ramen, deuren en luiken) zo slecht is dat het volledig vervangen moet worden, geldt als regel dat het nieuwe onderdeel overeenkomstig het oorspronkelijke wordt gemaakt. Aan het vernieuwen van vensters en deurpartijen in oude vorm kleven in sommige situaties bezwaren. Niet alle oude constructies voldoen zonder meer aan de eisen die onder meer de KVT '95 stelt. Er zijn gecertificeerde timmerfabrikanten die oude vensters kunnen kopiëren die tevens voldoen aan de kwaliteitseisen. Wanneer op een enkel detail na, niet aan die eisen kan worden voldaan, hoeft dat geen probleem te zijn. Als wordt afgeweken van de huidige kwaliteitsnorm kan de fabrikant een verklaring ondertekenen op welke details is afgeweken. Bij vervanging in de oude vorm kan men via artikel 1.12 van het Bouwbesluit 2012 ontheffing krijgen van de eisen waaraan een nieuw aan te brengen venster- of een deurpartij moet voldoen.

Beglazing

- Historisch glas dient zoveel mogelijk gehandhaafd te blijven.
- Voor voorwaarden met betrekking tot de toepassingsmogelijkheden van isolerende beglazing, zie 'energiebesparende maatregelen'
- Getrokken glas heeft de voorkeur ten opzichte van floatglas.
- Waar mogelijk is het toepassen van monumentenglas als dubbele beglazing toegestaan.

Interieurs

- Historisch waardevolle roerende en onroerende interieurs dienen gehandhaafd te blijven en mogen in principe niet worden aangepast ten behoeve van nieuwe gebruikseisen en/of huidige regelgeving. Met name het in pandige bak/kookhuis en een deel van de hilde-betimmering blijven aanwezig.
- In beginsel dienen historische kleurafwerkingen gehandhaafd te worden. Hierbij is de samenhang met andere stijlelementen van belang. De kleurkeuze moet aansluiten bij de stijkenmerken van het interieur. Voor een verantwoorde interieurrestauratie is professioneel kleuronderzoek onontbeerlijk.
- Het aanbrengen van dampdichte afwerkklagen op historische binnenwanden is niet toegestaan.
- Oude dikke muren in een historisch vertrek hebben vaak een bufferfunctie wat betreft het opnemen van vocht. Het verloren gaan van deze bufferfunctie kan een verhoogd risico opleveren voor de vensters. Ook zal bij een damp-open afwerking de kans op schimmels sterk worden verminderd.
- Installaties moeten zodanig zijn aangebracht dat geen schade wordt toegebracht aan historisch waardevolle roerende en onroerende interieurs of constructieve elementen.
- De installaties moeten zodanig zijn gesitueerd dat de visuele gaafheid van het interieur niet wordt aangetast.

Energiebesparende maatregelen

- De aanwezige monumentale waarden zijn samen met de technische en fysische condities van het monument bepalend voor de mogelijk te nemen energiebesparende maatregelen.
- Het is van belang is dat de te nemen maatregelen op elkaar zijn afgestemd. Er zijn maatregelen denkbaar waarvan het uitvoeren ervan vanuit monumentaal oogpunt niet bezwaarlijk zouden zijn, maar die in combinatie de thermische of fysische balans verstoren.
- Naast de reguliere isolerende beglazing en isolatiematerialen zijn er diverse producten in de handel met redelijke of goede isolerende eigenschappen die, bijvoorbeeld door een geringere dikte, een oplossing zouden kunnen bieden voor problemen die zich voordoen bij het na-isoleren van monumenten. De materiaal en systeemkeuze kan mede bepalend zijn voor de mogelijkheden en de energiebesparende resultaten.
- De wens tot het isoleren van monumenten leidt vaak tot problemen. Aangezien monumentale gebouwen thermisch lek zijn zullen koudebruggen, bijvoorbeeld bij vloeren en stabiliteitswanden, onvermijdelijk zijn. Hierdoor kan inwendige condensatie optreden vaak juist bij balkopleggingen en gevelankers wat tot ernstige schade leidt.
- Isolerende beglazing is niet toegestaan, tenzij er geen monumentale waarden in het geding zijn. Zoals het opnemen van een nieuw kozijn in een nieuwe scheidings- of voorzetwand.

- Als de afmeting van het bestaand raamhout voldoende is om het verantwoord aan te brengen is isolerende beglazing mogelijk.
- Als de zwaarte van het raamhout niet toereikend is kan tot aanpassing of vervanging worden overgegaan als de bestaande ramen geen monumentale waarden vertegenwoordigen en/of in die mate in slechte technische staat verkeren dat ze niet zijn te handhaven.
- Als isolerende beglazing niet inpasbaar is, zal voor een ander oplossing, zoals een achterzetconstructie (vanuit buiten beschouwd) of voorzetraam (vanuit binnen beschouwd) gekozen moeten worden.
- Als een bestaand raam geen monumentale waarden vertegenwoordigt zal het nieuwe raam in detaillering en materialisering moeten aansluiten bij het monument.
- Als een raam wel monumentale waarden vertegenwoordigt maar, onherstelbaar aangetast is, kan isolerende beglazing worden toegepast, mits het uiterlijk en de detaillering van het bestaande raam verenigbaar zijn met isolerende beglazing. Hierbij moet het aanzicht, de dagmaten, negge, zwaarte, en detaillering vanaf de buitenzijde ongewijzigd blijven, tenzij het interieur belangrijke monumentale waarden vertegenwoordigt, dan zal ook aan de binnenzijde het uiterlijk ongewijzigd moeten blijven.
- Het bestaande raamsysteem moet gehandhaafd worden. Draai-kiepramen zijn in beginsel niet toegestaan.
- De bestaande kozijnen mogen niet ingrijpend worden aangepast of vervangen ten behoeve van tocht dichtingsvoorzieningen of geleidingssystemen.
- Schijnroeden of roede verzwaringen zijn niet toegestaan.
- Oud glas en glas-in-lood ramen moeten worden gehandhaafd. Glas-in-loodramen mogen niet in de luchtspouw van dubbel glas worden aangebracht.
- Bij het toepassen van dubbele beglazing dienen de afstandsprofielen te worden uitgevoerd in kleur of met een zwarte rubberkern in plaats van metaal.
- Als een raam wel monumentale waarden vertegenwoordigt en niet om technische redenen vervangen hoeft te worden en/of de detaillering niet verenigbaar is met isolerende beglazing zal er voor een achterzetraam gekozen moeten worden.
- Met een achterzetraam wordt een raam aan de binnenzijde bedoeld. Isolerende voorzieningen aan de buitenzijde zijn niet toegestaan.
- Als een interieur belangrijke monumentale waarden vertegenwoordigt, is een achterzetraam in beginsel niet toegestaan.
- Een achterzetraam mag onderdeel uitmaken van een volledige achterzetwand.
- De detaillering en de onderverdeling van het achterzetraam mag niet detoneren met het monumentale raam.
- Het aanbrengen van isolatiemateriaal mag geen fysische veranderingen tot gevolg hebben die schade aan het monument toebrengen.
- De isolatie van de wanden moet afgestemd zijn op het totale pakket van isolatievoorzieningen. Een in verhouding tot de overige isolatievoorzieningen relatief dik isolatiepakket kan tot schade leiden.
- Voorzetwanden en binnen isolatiesystemen mogen niet worden toegepast als monumentale interieuronderdelen worden aangetast of aan het zicht onttrokken, zoals lambriseringen, wandbespanningen, monumentale plafonds en plafondlijsten.
- Buiten isolatiesystemen zijn niet toegestaan.
- Bij het toepassen van binnen isolatie moet ter voorkoming van inwendige condensatie aan de "warme" zijde een damp remmende folie worden aangebracht.
- Isolatie aan de buitenzijde van het dakbeschot is alleen toegestaan als de daklijn niet gelijk komt met of hoger komt dan de gevellijn van de voor- of achtergevel en de resterende gootbreedte minimaal 15 cm bedraagt. Als mogelijk is, in overleg met de gemeente, het ophogen van de goot toegestaan.
- Isolatie aan de buitenzijde van het dakbeschot is in principe niet toegestaan als niet onder de gevellijn van de voor- en achtergevel kan worden gebleven.
- Als een warm dak niet mogelijk is, kan aan de binnenzijde isolatie worden aangebracht, waarbij een goede ventilatie met buitenlucht tussen de isolatie en het dakbeschot moet worden gewaarborgd.
- Aan de warme zijde van het isolatiemateriaal moet damp remmende folie worden aangebracht.
- Afdichtingsmiddelen als kit en PUR-schuim zijn niet toegestaan.
- Historische kappen dienen voldoende geventileerd te worden.
- Een warm-dak constructie heeft de voorkeur boven een koud-dak constructie.

- Als een monument wordt na-geïsoleerd, moet grote zorg besteed worden aan de ventilatie. Zonder een deugdelijke ventilatie kan het na-geïsoleerde monument grote schade ondervinden door te hoge vochtconcentraties in het pand. De voorzieningen mogen echter geen monumentale onderdelen aantasten of ontsierend werken.
- Bij mechanische of balansventilatie moeten de installaties zodanig zijn aangebracht dat geen schade wordt toegebracht aan historisch waardevolle interieurs of constructieve elementen.
- De installaties moeten zodanig zijn gesitueerd dat de visuele gaafheid van het interieur niet wordt aangetast.
- Ventilatioeroosters of suskasten zijn niet toegestaan. Als het vervangen van de ramen is toegestaan mag een verholten ventilatievoorziening worden aangebracht.
- Muurventilatioeroosters of muursuskasten zijn niet toegestaan.
- De ventilatie dient bij voorkeur via voorzieningen op het dak te worden geregeld, maar wel op een wijze dat de monumentale waarden van de interieurs niet worden aangetast.

Aanvullende uitvoeringseisen

- 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 ODA of de toezichthouder van de gemeente. Als noodzakelijk kan een revisie van het bouwplan geëist worden in aanvulling op de verleende vergunning.
- De uitvoerenden moeten medewerkers van de ODA of de gemeente de mogelijkheid bieden tijdens de werkzaamheden onderzoek uit te voeren.
- Historisch waardevolle elementen moeten tijdens restauratie- en verbouwwerkzaamheden afdoende beschermd worden tegen beschadigingen.
- 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.
- Veiligheidsvoorzieningen voor inspectie (zoals Monumentenwacht) zijn in beginsel toegestaan mits de aan te brengen voorzieningen geen monumentale onderdelen aantasten en zij niet prominent aanwezig zijn. Veiligheidsvoorzieningen voor onderhoud zijn alleen toegestaan als de bereikbaarheid met bijvoorbeeld hoogwerkers niet redelijkerwijs mogelijk is en de noodzaak van regulier onderhoud aanwezig is.

Aanwijzingen bij de uitvoering

- Bij de uitvoering van nog eventuele bouwwerkzaamheden moet u zich aan een aantal regels houden. Deze vindt u in de **groene** bijlage bij dit besluit.

Aanbevelingen

- Wanneer tijdens graafwerkzaamheden op de locatie onverwacht zintuiglijke afwijkingen worden waargenomen, dient het werk direct gestaakt te worden en de gemeente te worden geïnformeerd.
- Wanneer grond of bouwstoffen worden ontgraven is het niet zondermeer toegestaan om deze elders weer toe te passen. Voor de toepassing van grond en bouwstoffen gelden de regels uit het Besluit bodemkwaliteit. De resultaten van dit onderzoek kunnen wel een indicatie geven van de hergebruiksmogelijkheden.
- Geadviseerd wordt om geen grondwater te onttrekken voor eigen gebruik.
- Wanneer grondwater wordt onttrokken en geloosd, behoort vooraf toestemming te worden gegeven door het betreffende bevoegd gezag.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Bouwen en gebruik

1. Bestemmingsplan

Het perceel waarop u wilt bouwen ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied 1995" (Ruurlo). Volgens het bestemmingsplan heeft uw perceel de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden" en de medebestemming "Wonen".

Door de realisatie van uw bouwplan wordt er in de schuur een Bed & Breakfast gerealiseerd. Het verbouwen van de schuur tot Bed & Breakfast is in strijd met de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan.

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).

Afwijking bestemmingsplan

Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo).

Aan uw bouwplan voor het verbouwen van de schuur Bed & Breakfast kunnen wij alleen meewerken door het toepassen van een afwijking van het geldende bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o van de Wabo.

Verklaring van geen bedenkingen

De gemeenteraad van Berkelland nam op 14 september 2010 een besluit over het aanwijzen van categorieën van gevallen waarvoor het college van burgemeester en wethouders kunnen afwijking van het bestemmingsplan zonder een verklaring van geen bedenkingen. Het bouwplan voldoet aan de voorwaarden die in dit besluit zijn genoemd. Het project past in het regionale beleid voor functieverandering. Dit zoals in de Nota "Functies zoeken plaatsen zoeken functies" is opgenomen. Daarmee is ons college bevoegd om te beslissen op uw aanvraag.

Ruimtelijke onderbouwing

Voor uw bouwplan waarvoor een buitenplanse afwijking wordt gevraagd is een goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen ruimtelijke belemmeringen zijn voor het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning. Tijdens de termijn van ter inzage legging van het ontwerpbesluit hebben wij geen zienswijzen ontvangen.

De zienswijzen geven geen aanleiding voor een aanpassing of aanvulling van de ruimtelijke onderbouwing. De notitie "Buitengebied, Muldersweg 1 Ruurlo (2016)" laatst gewijzigd juli 2016 is als bijlage aan dit besluit toegevoegd en maakt als zodanig onderdeel uit van de motivering van dit besluit.

Exploitatie

In artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening is onder meer bepaald dat bij de toepassing van een buitenplanse afwijking kan worden besloten om geen exploitatieplan vast te stellen. Wij zijn met u een overeenkomst aangegaan waardoor het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in de buitenplanse afwijking begrepen gronden op een andere manier is verzekerd, zodat daarvoor geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

2. Ruimtelijke Kwaliteit

Voor het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit verwijzen wij naar het onderdeel "Veranderen Gemeentelijke Monumenten".

3. 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. Er wordt ontheffing verleend van de deurhoogtes tot een minimale hoogte van 2,1 meter. We hebben een aantal voorschriften opgesteld. Deze voorschriften hebben wij hierboven onder het kopje "Voorschriften" al weergegeven.

4. Bodem/Archeologie

Deze onderdelen zijn meegenomen in de Ruimtelijke onderbouwing "Buitengebied, Muldersweg 1 Ruurlo (2016) laatst gewijzigd juli 2016.

5. Milieu

Het Activiteitenbesluit kent een drietal types inrichtingen: type A, B en C. Type A-inrichtingen hoeven geen melding te doen maar moeten wel aan regels uit het Activiteitenbesluit besluit voldoen. Als u in de toekomst uw inrichting gaat wijzigen, kan uw inrichting een type B-inrichting worden. Dit kunt u te zijner tijd beoordelen door de AIM-module in te vullen (www.aimonline.nl).

Veranderen gemeentelijke monumenten

Historie en ligging:

De boerderij is volgens de jaartalankers in de achtergevel in 1929 gebouwd en ligt op de hoek van de Muldersweg en de Tolhutterweg. Dit jaartal hoort echter bij een verlenging van het achterhuis in dat jaar (bouwvergunningenarchief Berkelland). De boerderij is in de kern ouder en komt al voor op de eerste kadastrale minuut van 1830 (watwaswaar.nl). De Muldersweg lag oorspronkelijk ten noorden van de boerderij en liep langs de achtergevel naar het zuiden en westen. Daar ontstond ook een brink met meerdere boerderijen. De betreffende schuur is aan het eind van de 19de eeuw gebouwd. De boerderij is met de voorgevel naar de

Tolhutterweg gericht. De rechtergevel van het voorhuis (inclusief het dakschild) en van het achterhuis zijn volledig gemoderniseerd en veranderd.

Direct voor de boerderij bevindt zich een vrijstaande BIJSCHUUR met de nok bijna loodrecht op de nok van het voorhuis. Op het erf bevindt zich ook een gemetselde waterput.

De eenroedige kapberg die in 1994 nog beschreven werd is tussen 2005 en 2008 verdwenen als gevolg van een calamiteit (luchtfoto gemeente Berkelland).

De schuur

Direct voor de boerderij bevindt zich een grote laat 19-eeuwse doorrijdschuur op een rechthoekig grondvlak. De schuur heeft in kruisverband gemetselde gevels en een wolfdak met gesmoorde oud Hollandse pannen op het rechterschild en gesmoorde muldenpannen op het linkerschild.

De korte oostgevel van de schuur heeft een nagenoeg symmetrische indeling met een korbogvormige schuurdeuropening met aan weerszijden een rondboogvormige afgesloten ijzeren stalraam met een dubbel spitsboogmotief. Links in de gevel een staldeurtje, rechts een raam. De linkerzijgevel bevat net als de rechtergevel een aantal getoogde houten staldeurtjes die worden afgewisseld met getoogde ijzeren stalraampjes. Een enkel staldeurtje is dichtgezet. De westgevel is symmetrisch en heeft aan weerszijden een rondboogvormig afgesloten stalraam als genoemd en een staldeurtje. De korf- en rondbogen boven de gevelopeningen zijn net als in de andere korte gevel voorzien van gepleisterde geboorte- en sluitstenen. Bij de schuur staat geen éénroedige hooiberg met rieten kap meer. Deze was er ten tijde van de aanwijzing als monumentbeschrijving in 1996 nog wel.

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Op 25 april 2016 is de aanvraag bij de gemeente ingediend en op 2 mei 2016 is door de ODA aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit advies gevraagd. Op 2 juni 2016 is advies ontvangen van het Gelders Genootschap. Hun advies luidt als volgt:

"Het plan betreft de verbouw van de schuur tot logiesaccommodatie. Het plan betekent voor het exterieur het aanbrengen een aantal dakramen en de plaatsing van glaspuien achter stal- en deeldeuropeningen waarbij de deuren worden gehandhaafd. Tevens wordt de gevels en de kap van de schuur geïsoleerd. Over het plan is door de commissie eerder geadviseerd in het kader van vooroverleg. In het interieur worden drie kamers aangebracht, afgestemd op de gebintconstructie.

Welstand:

De wijzigingen in het exterieur voegen zich binnen de karakteristiek. Als zodanig voldoet deze aanvraag aan redelijke eisen van welstand.

Monumenten:

Voor de herbestemming van deze schuur tot een bed & breakfast bestaat veel waardering. De herbestemming komt enerzijds de instandhouding van de schuur ten goede en biedt anderzijds een groot publiek de kans om dit historische erfgoed zelf te ervaren.

In het plan is in voldoende mate tegemoet gekomen aan eerdere kritiekpunten, waaronder het aanbrengen van dakramen op twee niveaus. De dakramen bevinden zich nu op één niveau.

Het plan respecteert belangrijke onderdelen van de monumentale karakteristiek waaronder interieuronderdelen zoals een van een stookplaats voorziene knechtenkamer. Hoewel het plan hierin niet voorziet wordt geadviseerd de verdwenen schoorsteen van de stookplaats te reconstrueren ter versterking van de aanwezige monumentale waarden. Deze kan worden uitgevoerd in metselwerk of in zwart uitgevoerd staal (vierkant of rond).

In de aanvraag ontbreken nog enkele detailtekeningen waaronder de detaillering van de nieuw te plaatsen ramen en puien.

De voorgenomen werkzaamheden voegen zich binnen de aanwezige monumentale waarden en zijn als zodanig uit oogpunt van monumentenzorg aanvaardbaar met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- de benodigde detailtekeningen alsmede een beknopte werkomschrijving nog ter nadere goedkeuring worden voorgelegd;
- er wordt gestreefd naar een werkwijze waarbij zo veel mogelijk van het bestaande authentieke materiaal behouden blijft. Indien de bestaande materialen niet meer hersteld kunnen worden is vervanging mogelijk conform de bestaande detaillering, materialen en constructie;
- de werkzaamheden worden uitgevoerd conform de vigerende Uitvoeringsvoorschriften voor Duurzame Instandhouding Cultuurhistorische Waarden van de Provincie Gelderland.

Conclusie:

Gelet op het bovenstaande adviseren wij, na afweging van de welstands- en monumentenaspecten, de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en het onderdeel monumenten te verlenen met inachtneming van de onder monumenten genoemde voorwaarden.

Conclusie / advies

Op grond van het advies van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit is het voorgenomen plan aanvaardbaar vanuit het oogpunt van monumentenzorg. Om de kwaliteit van de uitvoering zo hoogwaardig mogelijk te krijgen, zullen we in de lijn van het advies op maat gemaakte uitvoeringsvoorwaarden opstellen. Deze voorwaarden zijn maatwerk en borduren voort op de provinciale voorwaarden.

Borculo, 20 september 2016

Namens burgemeester en wethouders van Berkelland,



J.M.E. Timmerhuis
Vergunningverlener Omgevingsrecht

BEROEP

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u hiertegen in beroep gaan. U heeft hiervoor zes weken de tijd. Deze zes weken gaan in, twee dagen na publicatie van dit besluit. Uw beroepschrift stuurt u naar de rechtbank Gelderland, Team bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM in Arnhem

Wat moet er altijd in uw beroepschrift staan?

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

Let er op dat u een *handtekening* onder uw beroepschrift zet.

Voor de rechtbank is het belangrijk dat u een kopie van het besluit meestuurt.

Voorlopige voorziening

Als u in beroep gaat blijft het besluit geldig totdat de rechter over uw beroep heeft beslist. Misschien kunt u de beslissing in beroep niet afwachten. U kunt dan bij de rechtbank vragen om een voorlopige voorziening. Dit kan alleen als u al in beroep bent gegaan. U moet dan duidelijk aangeven dat het uitvoeren van dit besluit voor u ernstige gevolgen heeft. De rechter kan dan beslissen of met de uitvoering van het besluit moet worden gewacht.

U kunt uw verzoek sturen naar de Voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland, Postbus 9030, 6800 EM in Arnhem. Let er op dat u een kopie van het beroepschrift meestuurt. Voor dit verzoek moet u griffierecht betalen. U krijgt hierover een brief van de rechtbank.