

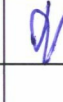
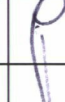
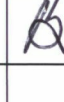
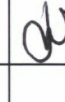



Zaaknummer: Z.084651 01233570


B&W procedure	AdjS	S	B	W	W	W	W
→ Conform							
Onderwerp: Omgevingsaanvraag nieuwbouw woning aan de Beukenlaan (tussen nummer 6 en nummer 10)	Behandelen						

Advies

Te beslissen dat u, in aanmerking genomen het advies van de gemeentelijke monumentencommissie, bereid bent om medewerking te verlenen aan de omgevingsaanvraag voor de bouw van een woning aan de Beukenlaan op de (percelen HZN00A1915 en HZN00A1914), tussen Beukenlaan 6 en Beukenlaan 10.

Beslissingsdatum: [Klik hier](#) 04 NOV. 2021

Openbaar: Ja- passief		RIS: Nee	Fk: Gerrit Klompmaker, Frans Wiegant Comm/WV, Omg/VG/JB, Omg/BL/TvZ, BvB,	
Auteur	: J. Boonen	Port. Houder	Commissiebehandeling nvt	Raadsbehandeling nvt
Datum	: 11 oktober 2021	Boom		
Afdeling	: ROW/OMG	Behandelaar A. Satir		
Geheime bijlagen aanwezig: Nee			Vert:	

Akkoord team(project)leider:	Akkoord afdelingshoofd 	Mede geadviseerd door:			
		Paraaf af	Klik hier	Klik hier	Klik hier

Toelichting:

Aanleiding

Op 8 maart 2019 is een omgevingsaanvraag ingediend voor de bouw van en een woning aan de Beukenlaan 8.

Deze adviesnota heeft als doel dat u aangeeft bereid te zijn om in de lijn van het advies van de gemeentelijke monumentencommissie (en in afwijking van het advies van de Rijksdienst Cultureel Erfgoed) medewerking te verlenen aan de omgevingsaanvraag zodat de procedure kan worden vervolgd, gericht op verlening van de vergunning.

Kaders

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikelen 3.10 lid 1 onder d, 2.1 lid 1 onder f en 2.26 lid 3 (hierna; Wabo)

Algemene wet bestuursrecht, afdeling 3.4

Bestemmingsplan "Buitenwijken" en Erfgoedwet.

Argumentatie

Medewerking aan de nieuwbouw is mogelijk via een binnenplanse afwijking

Het perceel valt onder de werking van het bestemmingsplan Buitenwijken waarin het een woonbestemming heeft, maar geen bouwvlak. In de regels is ("Wro zone-ontheffingsgebied, artikel 22.5) is via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid de mogelijkheid voor uw college opgenomen om een omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van een woning.

Het bouwplan voldoet aan de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan

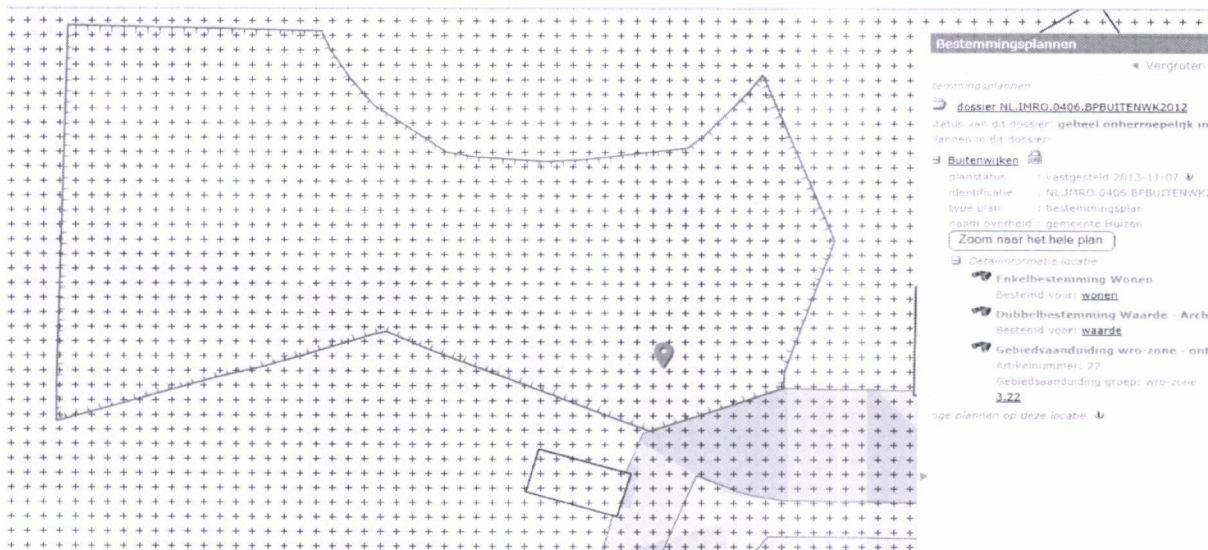
Het mag om maximaal 1 woning gaan met een bouwvlak van maximaal 300 m², een minimale afstand tussen het bouwvlak en de zijdelingse perceelsgrens van 10 meter, het bouwvlak moet gesitueerd worden op gronden met de bestemming 'Wonen', de afstand van het bouwvlak tot de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied bedraagt ten minste 20 meter en ten hoogste 50 meter.

De omgevingsaanvraag voldoet aan de bouwregels.

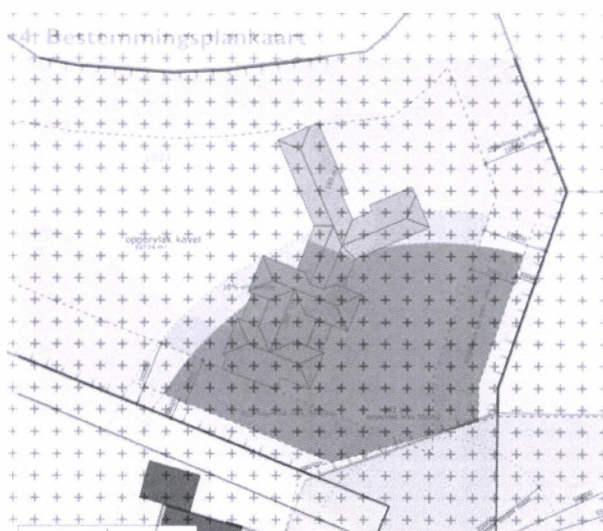
Het bouwplan doet geen afbreuk aan omliggende percelen, zo ook niet de gebruiksmogelijkheden

Tot slot geldt volgens het bestemmingsplan als voorwaarde dat de bouw van een woning geen afbreuk doet aan de gebruiksmogelijkheden van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies. Daar voldoet het plan aan. Ten opzichte van Beukenlaan 10 ligt het ontwerp, op de kortste afstand op ruim 10 meter van de perceelsgrens, gerekend tot de inrit. Ten opzichte van Beukenlaan 6 ligt het ontwerp, op de kortste afstand, ruim 23 meter. Van nadelige gevolgen qua gebruiksmogelijkheden, bereikbaarheid, bezonning, privacy of nadelige impact op de omliggende woningen is zodoende redelijkerwijs geen sprake.

Voor wat betreft de gebruiksmogelijkheden in brede zin, is daarbij ook het advies van de gemeentelijke monumentencommissie betrokken dat hierna wordt besproken.



Verbeelding bestemmingsplan - de rode lijn is het gebied waar Wro-ontheffingszone geldt, met de bouwmogelijkheid van één woning



Situatie nieuwbouw

Monumentale status van het terrein: negatief advies Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed

Het Rijk heeft in juli 2019 een wijziging van het register doorgevoerd, omdat verouderde kadastrale nummers gebruikt werden, waardoor het leek of dit perceel buiten het monument viel. Ten onrechte, het maakt onderdeel uit van het monument, zo bleek tijdens de toetsing van de aanvraag.

De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed is, conform hetgeen wettelijk is voorgeschreven, om advies gevraagd en die heeft negatief geadviseerd.

Het komt er kort gezegd op neer dat het perceel onderdeel is van Oud Crailo waarbij behoud van de zichtlijnen bepalend zijn voor het historische karakter en behoud van het monument.

De bouw van een woning doet daaraan afbreuk, aldus de Rijksdienst. U treft het advies als bijlage aan.

Monumentale status van het terrein: goed gemotiveerde onderbouwing door aanvrager en positief advies gemeentelijke monumentencommissie

De aanvrager heeft diverse rapportages aangeleverd over de historische ontwikkeling en de huidige toestand van het perceel, zo ook een waardestelling, een effectrapportage en een landschapsplan.

Voor een zorgvuldige afweging over de aanvraag en het advies van de Rijksdienst is de zaak voor advies voorgelegd bij de gemeentelijke monumentencommissie. Die vindt de komst van een woning in relatie tot het monument wel aanvaardbaar. De gemeentelijke monumentencommissie betreft bij de advisering expliciet de huidige feitelijke situatie:

“Door de vele opsplitsingen van het landgoed en de gerealiseerde villa’s is de relatie met het landhuis verdwenen. Het landhuis Oud Crailo aan de Museumlaan 1 heeft in 2018 vergunning gekregen voor het wijzigen van het monument, waarbij de zichtlijnen op de erfgrans met nieuwe bomen en beplanting zijn dichtgezet met het oog op de gewenste privacy. Door alle ontwikkelingen is het ensemble van het landhuis met onderhavig perceel verloren gegaan.

Op het onderhavig perceel zijn nu nog enkele solitaire en kleine boomgroepen aanwezig, deze worden behouden bij het bouwplan. Overigens op één solitaire boom na, die gekapt moet worden ten behoeve van de nieuwbouw, deze kap is ondergeschikt aan het geheel dat behouden blijft. De commissie acht woningbouw binnen de bestemming voorstelbaar, mits deze zorgvuldig wordt ingepast. Daar is door de aanvrager een goede aanzet voor gedaan door de uitgevoerde onderzoeken en door de positie op de kavel af te stemmen op de overgebleven waarden. Het open karakter aan de westzijde van het perceel wordt daarbij behouden. De commissie overweegt daarbij dat door het gebruik van het perceel door nieuwe bewoners verdere verpaupering van het monument wordt tegengegaan”

De gemeentelijke monumentencommissie is daarom positief.

Om misverstanden te voorkomen, wordt opgemerkt dat de commissie voor een nóg betere uitvoering van het ontwerp wel nog suggesties heeft gedaan, u treft die hierna aan. Die doen niets af aan het feit dat er een positief advies is uitgebracht. Opvolging daarvan heeft bovendien beperkingen qua bouw mogelijkheden tot gevolg die het bestemmingsplan wel toelaat. De afdeling adviseert u daarom voor kennisgeving aan te nemen. U treft het advies als bijlage aan.

Het advies van de gemeentelijke monumentencommissie: realistisch en verdedigbaar

Het advies van de Rijksdienst impliceert dat geen enkele woning ter plaatse op een positief advies mag rekenen, zo begrijpt de afdeling. Dat strookt niet met het juridische gegeven dat die mogelijkheid wel in het bestemmingsplan is opgenomen en dat het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Indien in het concrete geval de belangen van de aanvrager, afgewogen tegen de belangen van het beschermde monument, naar het oordeel van het bevoegd gezag in redelijkheid dienen te prevaleren, dan kan de omgevingsvergunning toch worden verleend. Zie onder meer de uitspraak van de Afdeling van 3 februari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:189.

Uit de laatste volzin van artikel 2.15 van de Wabo volgt dat buiten discussie staat dat bij de belangenafweging die door het bevoegd gezag wordt gemaakt, rekening moet worden gehouden met het gebruik dat van het monument wordt gemaakt. Niet ondenkbaar is dat aan de optimale gebruiksmogelijkheden van het perceel in een concreet geval voorrang wordt gegeven boven de bescherming van de monumentale waarden van het perceel.

Het belang van de monumentenzorg heeft dus niet zondermeer voorrang ten opzichte van andere (gebruiks)belangen maar is daaraan nevensgeschikt, zie de Kamerstukken II 2006/2007, 30 844, nr. 3, blz. 86.

Daarnaast betreft de gemeentelijke monumentencommissie bij het advies de situatie zoals die door de tijd heen is ontstaan en zoals die nu is. Een realistische, aanvaardbare en (vanuit ruimtelijk en juridisch oogpunt) verdedigbare benadering, zo vindt de afdeling.

De afdeling Omgeving adviseert daarom om het advies van de gemeentelijke monumentencommissie te onderschrijven en te beslissen dat u bereid bent om medewerking te verlenen aan de aanvraag.

Alternatieven

U besluit om de omgevingsvergunning te weigeren, omdat u vast wilt houden aan het advies van de Rijksdienst voor monumentenzorg.

Financiën

Aan de aanvrager wordt een planschadeovereenkomst ter ondertekening voorgelegd en zo nodig ook vastlegging van kostenverhaal voor benodigde werkzaamheden in openbaar gebied.

Communicatie

1^e. Beslist u conform dit advies dan wordt de aanvrager daar schriftelijk van in kennis gesteld met de uitnodiging tot ondertekeningen van de planschade overeenkomst en zo nodig een overeenkomst voor kostenverhaal van werkzaamheden in openbaar gebied;

2^e. De aanvrager informeert actief de omliggende burens;

3^e. Na afronding 1^e en gelijktijdig met 2^e bullit conform afdeling 3.4 Awb het ontwerp besluit gepubliceerd met aansluitend 6 weken de mogelijkheid voor een ieder om een zienswijze in te dienen;

Uitvoering en evaluatie

Een definitief collegebesluit op de aanvraag neemt u nadat de termijn voor de indiening van zienswijzen is verstreken.

Om misverstanden te voorkomen: de gemeenteraad heeft geen wettelijke taak bij dit dossier, omdat de uitgebreide afwijkingsprocedure gerelateerd is aan het feit dat het een rijksmonument betreft. Een uitgebreide afwijkingsprocedure, waar een verklaring van de raad nodig is, is hier dus niet aan de orde.

Bijlagen

1. Aanvraag – publiceerbaar
2. Advies Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed
3. Advies gemeentelijke monumentencommissie

Omgeving

