

Gemeentehuis	Bergvredestraat 10 6942 GK Didam
Postadres	Postbus 47 6940 BA Didam
T	(0316) 291 391
F	(0316) 291 388
I	www.montferland.info
E	gemeente@montferland.info

OMGEVINGSVERGUNNING

Kenmerk 20200509/21uit04953

Besluit:

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verlenen wij u een omgevingsvergunning voor het realiseren van zorgappartementen. Deze vergunning verlenen wij voor de volgende activiteiten:

- Bouw
- Monument
- Handelen in strijd met regels RO

De documenten, voorschriften en overwegingen zoals aangegeven in de bijlagen maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

Vergunninghouder:

Naam : Bloed Vastgoed B.V.
Adres : Molweg 5
Postcode : 3784 VC
Plaats : TERSCHUUR

Locatie:

Marktstraat 23-25 te 's-Heerenberg

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Montferland,

H. (Henriette) Philips
Hoofd Afdeling Ontwikkeling

Deze brief maakt onderdeel uit van een gedigitaliseerd proces, en is daarom niet ondertekend.

Bent u het niet eens met het besluit?

Als u het niet eens bent met het besluit dan kunt u een bezwaarschrift indienen. Voordat u een bezwaarschrift indient kunt u ook even bellen met de heer J.B. Hesselink, telefoonnummer: 0316-291625. Samen kunt u dan kijken of het indienen van een bezwaarschrift echt nodig is. Misschien kan het ook op een andere manier worden opgelost.

Mocht u toch een bezwaarschrift in willen dienen dan moet u dat binnen zes weken na bekendmaking van dit besluit doen. U kunt dat doen via onze website: www.montferland.info/bezwaarmaken. Op deze pagina staat ook de informatie voor het indienen van een voorlopige voorziening.

Als u het bezwaarschrift liever per post indient dan kan dat ook. Schrijf dan in ieder geval uw naam en adres, de datum, uw handtekening en de reden waarom u bezwaar maakt op.

Bijlagen behorende bij omgevingsvergunning, kenmerk 20200509

De bijlagen maken onderdeel uit van deze vergunning.

Inhoudsopgave

- 1. Documenten**
- 2. Voorschriften**
- 3. Overwegingen**

1. Documenten

De volgende documenten zijn onderdeel van en worden meegezonden met deze vergunning:

1. Aanvraagformulier omgevingsvergunning – 14 juli 2020;
2. Projectinformatie Hotel Heinink – maart 2020;
3. Rapportage bouwhistorische verkenning – 12 juni 2019;
4. Situatietekening nieuwe situatie met parkeergelegenheid – 14 juli 2020;
5. DO-01 Tekening bestaande situatie – 26 juni 2020;
6. DO-02 Tekening nieuwe situatie – 15 februari 2021;
7. DO-03 Brandcompartimentering en installaties – 10 juli 2020;
8. DO-04 Doorsneden en detaillering – 13 juli 2020;
9. Advies VNOG brandweer – 25 augustus 2020;
10. Advies VNOG GHOR – 25 augustus 2020;
11. Constructie ontwerp – 14 september 2020;
12. 2020-13 Bouwbesluittoets – 17 september 2020;
13. Uitvoeringsvoorschriften duurzame instandhouding cultuurhistorische waarden;

2. Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Algemeen

- U moet:
 - het project uitvoeren volgens de voorschriften van het Bouwbesluit, de gemeentelijke bouwverordening en erfgoedverordening en de in die verordeningen genoemde bijlagen;
 - het project uitvoeren volgens de bij deze vergunning gevoegde (bouw)tekeningen, gegevens en aan deze vergunning verbonden voorschriften, waaronder de uitvoeringsvoorschriften voor duurzame instandhouding cultuurhistorische waarden;
 - ervoor zorgen dat de omgevingsvergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en deze laten zien op verzoek aan één van onze medewerkers;
 - het starten van de bouwwerkzaamheden met ontgravingswerkzaamheden tijdig melden en het beëindigen van de bouwwerkzaamheden direct melden.
Dit moet u digitaal doorgeven via 'melding start bouw' en 'gereedmelding bouw' op www.montferland.info.
 - ook het volgende melden (indien van toepassing):
 - het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen (tenminste twee dagen van tevoren);
 - de aanvang van de grondverbeteringswerkzaamheden (tenminste twee dagen van tevoren);
 - de aanvang van het storten van beton (tenminste één dag van tevoren).

Constructie:

- Voor aanvang van de fundatiewerkzaamheden moet de gronddruk worden gecontroleerd. Dit d.m.v. handsonderingen. De sonderingswaarde moet minimaal 4 MN/m² te bedragen.
- **Nog aan te leveren gegevens:**
De volgende gegevens moeten uiterlijk drie weken vóór aanvang van die werkzaamheden worden aangeleverd:
 - funderingsberekening
 - berekening en tekening van de staalconstructie
 - berekening en tekening van de constructie rond de opstelplaats van de lift
 - berekening en tekening van de begane grondvloer
 - berekening en tekeningen van de trap
 - berekening en tekening van de dakkapel en de opvangconstructie
 - berekening en tekening van de gevellateien
 - gewichtsberekening

Met die werkzaamheden mag niet worden begonnen voor de gegevens zijn goedgekeurd door ons.

Brandveiligheid

De vereiste wbdbo als bedoeld in artikel 2.84 van het Bouwbesluit 2012 dient voldoende aannemelijk te worden gemaakt d.m.v. (detail)tekeningen.

Het gaat om de volgende situaties:

1. De kapconstructie aan de linkerkant van het gebouw (spiegelsymmetrie benadering volgens artikel 2,84, lid 8 Bouwbesluit 2012).
2. De kapconstructies tussen de appartementen 21 en 22 op de zolderverdieping.
3. Brandoverslag voorkomen ter plaatse van de inwendige hoeken tussen de appartementen 1 en 2 en 5 met de verkeersruimte.
4. Informatie over de uitvoering van bestaande en te plaatsen scheidingswanden tussen de brandcompartimenten. Dit geldt ook voor de deuren inclusief kozijnen in deze wanden.
5. Informatie over de uitvoering van schachten, kokers en kanalen. Daar waar deze scheidingsconstructies doorbreken mag dit niet ten koste gaan van vereiste wbdbo-eis. Dit geldt ook voor de doorvoeringen van kabels en leidingen.

Met die werkzaamheden mag niet worden begonnen voor de gegevens zijn goedgekeurd door ons.

3. Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende overwegingen ten grondslag:

Wij mogen op deze aanvraag beslissen en zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling. De aanvraag is, na aanvulling, ontvankelijk en in behandeling genomen.

De besluitvorming is uitgevoerd volgens de reguliere procedure, zoals beschreven in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Activiteiten Bouw en handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening.

- **Bestemmingsplan:**

De aanvraag is getoetst en in strijd met geldende bestemmingsplan. De percelen Markstraat 23, 25 vallen in het bestemmingsplannen 'Centrum 's-Heerenberg e.o.' en 'parapluherziening wonen en horeca'. Binnen de voor horeca bestemde gronden is wonen enkel toegestaan op de verdieping, voor zover het gaat om de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Het voorgenomen plan is op grond van de vigerende bestemmingsplan niet toegestaan en past ook niet binnen de kaders van het gemeentelijk afwijkingenbeleid aangezien het aantal woonruimten toeneemt.

Medewerking is wel mogelijk op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2, van de Wabo, juncto artikel 4 van Bijlage II Bor (reguliere procedure buiten gemeentelijk beleid, maar binnen de landelijke (kruimel)regeling).

Markstraat 23, 25 in 's-Heerenberg is een beeldbepalend en monumentaal pand in het historische centrum van 's-Heerenberg. Door de transformatie van horeca naar (zorg)wonen, waarbij ook de uitstraling van het gebouw in combinatie met een opwaardering wordt aangepakt, zal er een duidelijke kwaliteitsslag gemaakt worden.

De te bouwen zorgappartementen zullen met voorrang verhuurd worden aan ouderen met een indicatie voor thuiszorg of aan ouderen met een Wlz-indicatie. Azora zal de geïndiceerde zorg leveren. Het gaat om de huisvesting van een bijzondere doelgroep. Azora geeft aan dat zij noodgedwongen een wachtlijst hanteren voor cliënten die woonruimte zoeken en dat zij gelet op de omvang van de wachtlijst de realisatie van zorgappartementen in het voormalige hotel Heinink toejuichen. De (extramurale) zorg voor de toekomstige cliënten / huurders kan georganiseerd en verzorgd worden vanuit het tegenovergelegen zorgcentrum Gertrudis. Daarbij kunnen de toekomstige huurders ook gebruik kunnen maken van de faciliteiten, waaronder dagactiviteiten en het restaurant.

Als transformatielocatie gelegen op een inbreidingslocatie sluit de ontwikkeling naadloos aan bij de uitgangspunten van de Liemerse Woonagenda en de Woonvisie. De beoogde ontwikkeling stuit ruimtelijk niet op bezwaren.

Dit betekent dat wij ook een omgevingsvergunning verlenen met de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

- **Bouwverordening:**

De aanvraag is getoetst en voldoet aan de Bouwverordening Montferland.

- **Bouwbesluit:**

De aanvraag is getoetst en voldoet onder voorwaarden aan het Bouwbesluit.

- **Welstand:**

Op 4 februari 2021 is het plan voorgelegd aan het Gelders Genootschap. Het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

- **Activiteit wijzigen van een monument**

De aanvraag omgevingsvergunning voor het onderdeel wijzigen van een monument is gericht op het herbestemmen van voormalig 'Hotel Heinink' tot zorgappartementen. Over de aard en omvang van deze werkzaamheden heeft vooraf overleg plaatsgevonden met de gemeentelijke monumentencommissie.

Toetsingskader monumenten:

Het toetsingskader voor dit gemeentelijk monument vloeit voort uit de gemeentelijke Erfgoedverordening. Uitgangspunt van de toetsing zijn de gevolgen van het plan voor de architectuurhistorische-, stedenbouwkundige- en cultuurhistorische waarden van dit gemeentelijk monument. Daarbij wordt zowel gekeken naar de fysieke aspecten (de gevolgen voor het historisch materiaal), als naar de verschijningsvorm van het monument.

Vanuit het oogpunt van monumentenzorg is de aanpak tot herbestemming gericht op het realiseren van appartementen – onderbouwd vanuit een bouwhistorische verkenning van het gemeentelijk monument – meermaals besproken in de gemeentelijke monumentencommissie. De stukken bij deze aanvraag volgt datgene wat door de monumentencommissie is geadviseerd. De betreffende wijzigingen zijn dan ook gelet op bovenstaande overwegingen voldoende beoordeeld voor de vergunningverlening.

Gebleken is dat uw aanvraag hieraan voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Rekening/aanslag
Kenmerk 20200509



Naam : Bloed Vastgoed B.V.
Adres : Molweg 5
Postcode : 3784 VC
Plaats : TERSCHUUR

Gemeentehuis Bergvredestraat 10
6942 GK Didam
Postadres Postbus 47
6940 BA Didam
T (0316) 291 391
F (0316) 291 388
I www.montferland.info
E gemeente@montferland.info

Voor het in behandeling nemen van de aanvraag moet u betalen.

KOSTEN

Onderdeel

Bedrag

bouwactiviteit	€	25.100,00
ontheffing art. 2.12 lid 1.a.2 (buitenplans klein)	€	251,70

Totaal te betalen	€	25.351,70

Kosten bouwen (exclusief BTW) € 800.000,00

BETALEN

Het totaalbedrag van deze rekening moet u betalen binnen 30 dagen na verzending van deze rekening.
Voor het betalen gebruikt u bankrekening:

Bank Nederlandse Gemeente
Gemeente Montferland, rekening belasting
IBAN: **NL64BNGH0285114212** (BIC-code: BNGHNL2G)

Daarbij ook het volgende kenmerk aangeven: **20200509**

Met vriendelijke groet,
Namens de heffingsambtenaar van Montferland

H. (Henriette) Philips
Hoofd Afdeling Ontwikkeling

Deze brief maakt onderdeel uit van een gedigitaliseerd proces en is daarom niet ondertekend.

Bent u het niet eens met de rekening/aanslag?

Als u het niet eens bent met de rekening/aanslag dan kunt u een bezwaarschrift indienen. Voordat u een bezwaarschrift indient kunt u ook bellen met de heer J.B. Hesselink, telefoonnummer: 0316-291625. Samen kunt u dan kijken of het indienen van een bezwaarschrift echt nodig is. Misschien kan het ook op een andere manier worden opgelost.

Mocht u toch een bezwaarschrift in willen dienen dan moet u dat binnen zes weken na bekendmaking van deze rekening doen. U kunt dat doen via onze website: www.montferland.info/bezwaarmaken. Op deze pagina staat ook de informatie voor het indienen van een voorlopige voorziening.

Als u het bezwaarschrift liever per post indient dan kan dat ook. Schrijf dan in ieder geval uw naam en adres, de datum, uw handtekening en de reden waarom u bezwaar maakt op.

Met het indienen van een bezwaarschrift schuift de betalingstermijn niet op. Indien u uitstel van betaling wenst, kunt u dit in het bezwaarschrift kenbaar maken.