

Retouradres Postbus 3066, 6802 DB Arnhem

De heer/mevrouw [REDACTED]

Onderwerp: Besluit

Geachte heer/mevrouw [REDACTED]

Op 17 januari 2025 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning. Het betreft de aanvraag voor het realiseren van 4 appartementen in een rijksmonument op de locatie Utrechtseweg 129-1, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie: P, nummer: 5367. Uw aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer ODRA25AB0080.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 5.1 van de Omgevingswet, de omgevingsvergunning met voorschriften **te verlenen**.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 5.1, lid 2 onder a;
- Een omgevingsplanactiviteit voor een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken als bedoeld in artikel 5.1, lid 1 onder a;
- Een rijksmonumentenactiviteit als bedoeld in artikel 5.1, lid 1 onder b.

De omgevingsvergunning wordt verleend op basis van de toegevoegde documenten, die deel uitmaken van het besluit. Deze digitale documenten ontvangt u separaat.

Betaling leges

U bent leges verschuldigd voor het in behandeling nemen van uw aanvraag. Het gaat om een bedrag van [REDACTED]

De leges zijn als volgt opgebouwd:

- | | | |
|--|---|------------|
| • 4.3.1.1 Bouwactiviteit (bouwtechnische deel) | € | [REDACTED] |
| • 4.3.2.a Binnenplanse omgevingsplanactiv. bouwkosten | € | |
| • 4.3.2.b.2 Verhoging binnenpl nieuwe welstandstoets | € | |
| • 4.4.2.b Rijksmonumentenactiviteit herstellen/gebruiken | € | |

Omgevingsdienst
Groene Metropool

Postadres
Postbus 3066
6802 DB ARNHEM

Bezoekadres
Eusebiusbuitensingel 75
6828 HZ Arnhem

Telefoon
026 377 16 00
E-mail
postbus@odra.nl
KvK
99396246

www.odgroenemetropool.nl



Voor de legesrekening hebben wij de **bouwkosten** conform het aanvraagformulier vastgesteld op € [REDACTED] exclusief btw.

Datum
23 juni 2026

Pagina
2 van 16

Zaaknummer
ODRA25AB0080

U ontvangt nog een factuur van de gemeente. Op de factuur is vermeld hoe u bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen. Dit is een andere procedure dan onder "rechtsmiddelen" staat aangegeven. Voor vragen kunt u contact opnemen met de gemeente, deze informatie vindt u op de factuur of op de website van de gemeente.

Publicatie

Het besluit publiceren wij op www.overheid.nl.

Inwerkingtreding

De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift als bedoeld in artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit is een termijn van zes weken die start met ingang van de dag na de bekendmaking. Als tijdens de bezwaartermijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan, dan treedt de omgevingsvergunning niet in werking voordat op dit verzoek is beslist.

Rechtsmiddelen

Tegen dit besluit kan door belanghebbenden bezwaar of beroep en een verzoek om voorlopige voorziening ingediend worden. Daarover informeren wij u in bijlage 4.

Toelichting

De gevolgde procedure, voorschriften en aandachtspunten, overwegingen en rechtsmiddelen leest u in de bijlagen.

De omgevingsvergunning is verleend onder in de bijlagen opgenomen voorschriften. Als u niet aan de gestelde voorschriften voldoet kunt u geen gebruik maken van deze omgevingsvergunning.

Hoe dient u nieuwe gegevens in?

Dit kan via het Omgevingsloket of via **postbus@odra.nl**. Vermeld in het laatste geval uw zaaknummer. Zo kunnen wij u sneller helpen.

U heeft mogelijk de volgende toestemmingen nodig

De onderstaande toestemmingen/meldingen heeft u mogelijk nog nodig om uw project te realiseren:

- Een flora- en fauna-activiteit;
- Een sloopmelding;
- Vergunningen/meldingen op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV).

U bent zelf verantwoordelijk voor de benodigde toestemmingen voor uw project. Doe de check via www.omgevingswet.overheid.nl om te bepalen welke vergunningen en/of meldingen er (nog) nodig zijn. Of raadpleeg de website van uw gemeente.



Heeft u vragen?

Dan kunt u contact opnemen met [REDACTED] Zij is bereikbaar op telefoonnummer: [REDACTED] of per e-mail via postbus@odra.nl.

Datum
23 juni 2026

Pagina
3 van 16

Zaaknummer
ODRA25AB0080

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Arnhem,
A.M. Prent
Adjunct-directeur
Omgevingsdienst Groene Metropool

Bijlagen:

- Bijlage 1: Procedure
- Bijlage 2: Voorschriften en aandachtspunten
- Bijlage 3: Overwegingen
- Bijlage 4: Rechtsmiddelen
- 000-BHV Villa Reale.pdf
- 000-verzoek.pdf
- 002-2401_VENTILATIE__250224.pdf
- 002-2401_DAGLICHT_250224.pdf
- 25025 ber.001.pdf
- WERKOMSCHRIJVING OMGEVINGSVERGUNNING – VILLA REALE V3.pdf
- 2401_ERFINRICHTING_250825.pdf
- 2401_DOORSNEDEN_250825.pdf
- 2401_DETAIL_250825.pdf
- 2401_VILLA REALE_Plattegronden_260127.pdf
- 260203_mail_Statt_nieuwe aangepaste tekening.pdf
- 20260330 mail bevestiging termijn voorwaarde besluit.pdf
- 251373-S01 Statische berekening behorende bij ODRA25AB0080.pdf



Bijlage 1: Procedure

Datum
23 juni 2026

Pagina
4 van 16

Zaaknummer
ODRA25AB0080

1. Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 16.5.3 van de Omgevingswet. De aanvraag is voor de bouwactiviteit, getoetst aan artikel 5.20, de omgevingsplanactiviteit voor een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken, getoetst aan artikel 5.21 en de rijksmonumentenactiviteit, getoetst aan artikel 5.22 van de Omgevingswet. Verder is de aanvraag getoetst aan de indieningsvereisten van hoofdstuk 7 van de Omgevingsregeling en de procedures van hoofdstuk 16 van de Omgevingswet.

2. Advies

De aanvraag voor de rijksmonumentenactiviteit beoordelen wij op basis van het toetsingskader uit artikel 8.80 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Op grond van artikel 4.32, eerste lid onder b, onder 2 van het Omgevingsbesluit is Onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (Rijksdienst voor Cultuur Erfgoed) adviseur bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor zover de aanvraag betrekking heeft op een 'rijksmonumentactiviteit met betrekking tot een monument in het geval "het ingrijpend wijzigen van het monument of een belangrijk deel daarvan, als de gevolgen voor de monumentale waarden van het monument vergelijkbaar zijn met de gevolgen van het slopen van het monument, bedoeld onder 1°". Op 18 december 2025 hebben wij van de Rijksdienst voor Cultuur Erfgoed een advies ontvangen. Dit advies is niet bindend, maar hebben wij- evenals de andere adviezen- wel betrokken bij de besluitvorming van deze aanvraag.

3. Verlengen

De beslistermijn van de aanvraag is eenmalig met 6 weken verlengd omdat nog niet alle benodigde adviezen bij ons binnen waren.

4. Zienswijze

Het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning is digitaal gepubliceerd op www.overheid.nl en heeft met bijbehorende stukken van 1 mei 2026 tot en met 11 juni 2026 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend en het ontwerpbesluit is ongewijzigd overgenomen.



Bijlage 2: Voorschriften en aandachtspunten

Datum
23 juni 2026

1. Voor de bouwactiviteit geldt het volgende:

Pagina
5 van 16

Voorschriften

Er zijn geen voorschriften van toepassing.

Zaaknummer
ODRA25AB0080

Aandachtspunten

De volgende aandachtspunten zijn van toepassing:

Informeren start bouw

- Het bevoegd gezag moet uiterlijk twee werkdagen voor de start van de (bouw)werkzaamheden worden geïnformeerd.
- De bovenstaande informatieplicht kan via het Omgevingsloket worden ingediend of, onder vermelding van het zaaknummer bij het onderwerp, worden gestuurd naar postbus@odra.nl.

Informeren start storten beton

- Het bevoegd gezag moet uiterlijk één werkdag voor het storten van het beton worden geïnformeerd via postbus@odra.nl onder vermelding van het zaaknummer bij het onderwerp.

Informeren einde bouw

- Het bevoegd gezag moet ten minste op de werkdag van beëindiging van de werkzaamheden waarvoor een vergunning is verleend door de houder van de vergunning worden geïnformeerd.
- De bovenstaande informatieplicht kan via het Omgevingsloket worden ingediend of, onder vermelding van het zaaknummer bij het onderwerp, worden gestuurd naar postbus@odra.nl.

Bouw- en sloopveiligheid

Bij de uitvoering van uw project zijn er mogelijk risico's voor de directe omgeving. U bent zelf verantwoordelijk om alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs kunnen worden gevraagd om dat gevaar te voorkomen of niet te laten voortduren. Onder gevaar voor de gezondheid of veiligheid in de directe omgeving wordt ook verstaan beschadiging of belemmering van:

- wegen, van in de weg gelegen werken en van andere roerende of onroerende zaken op een aangrenzend perceel of
- op een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen, die tot dat gevaar kan leiden.

Wanneer u twijfelt over de te nemen maatregelen of de risico's kunt u vrijblijvend contact opnemen met ons via postbus@odra.nl of via 026 377 1600.

Riolering

- In dit gebied ligt een gemengd rioolstelsel. Het huishoudelijke afvalwater dient op het gemeentelijke rioolstelsel worden geloosd;
- Op grond van landelijke regelgeving dient het hemelwater op eigen terrein te worden verwerkt;



- Dat voor het aansluiten van de benodigde (tijdelijke) rioolaansluiting(en) op het gemeenteriool minimaal drie weken tevoren een melding dient te worden ingediend bij de gemeente.

Datum
23 juni 2026

Pagina
6 van 16

Zaaknummer
ODRA25AB0080

Aandachtspunt flora- & fauna-activiteit

- Bij veranderingen aan de buitenzijde van het pand kunt u dieren, zoals vogels en vleermuizen doden, verstoren of hun verblijfplaats vernielen. Het is noodzakelijk om dit te voorkomen. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de factsheet 'Gebouwen isoleren en natuurbescherming' van de provincie Gelderland:

https://media.gelderland.nl/Particulier_A4_Factsheet_Gebouwen_isoleren_en_natuurbescherming_003_c520703f02_ab1f07d403.pdf

2. Voor een omgevingsplanactiviteit voor een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken geldt het volgende:

Voorschriften

Het volgende voorschrift is van toepassing:

- Dat minimaal 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden wordt gestart, de volgende gegevens en bescheiden ter goedkeuring worden ingediend:
 - De detaillering van het dicht te metselen kozijn (met een verkenning) ter nadere beoordeling wordt ingediend.
- Er mag niet worden gestart met de werkzaamheden voordat de gegevens zijn goedgekeurd door het bevoegd gezag.

Aandachtspunten

De volgende aandachtspunten zijn van toepassing:

Nader te overleggen gegevens

- De in de voorschriften genoemde gegevens en bescheiden moeten uiterlijk drie weken voor de start van de uitvoering van de betreffende handeling ter goedkeuring aan Omgevingsdienst Groene Metropool worden overlegd;
- Wij verzoeken u de documenten zoveel mogelijk digitaal in te dienen. Dit kan via het Omgevingsloket of via postbus@odra.nl. Vermeld in het laatste geval uw zaaknummer. Zo kunnen wij u sneller helpen.

Informeren start bouw

- Het bevoegd gezag moet uiterlijk twee werkdagen voor de start van de werkzaamheden worden geïnformeerd.
- De bovenstaande informatieplicht kan via het Omgevingsloket worden ingediend of, onder vermelding van het zaaknummer bij het onderwerp, worden gestuurd naar postbus@odra.nl.

Informeren einde bouw

- Het bevoegd gezag moet ten minste op de werkdag van beëindiging van de werkzaamheden waarvoor een vergunning is verleend door de houder van de vergunning worden geïnformeerd.



- De bovenstaande informatieplicht kan via het Omgevingsloket worden ingediend of, onder vermelding van het zaaknummer bij het onderwerp, worden gestuurd naar postbus@odra.nl.

Datum
23 juni 2026

Pagina
7 van 16

Zaaknummer
ODRA25AB0080

Melden werkzaamheden

- De meldingen kunnen, onder vermelding van het zaaknummer bij het onderwerp, worden gestuurd naar **postbus@odra.nl**.

Riolering

- In dit gebied ligt een gemengd rioolstelsel. Het huishoudelijke afvalwater dient op het gemeentelijke rioolstelsel worden geloosd;
- Op grond van landelijke regelgeving dient het hemelwater op eigen terrein te worden verwerkt;
- Dat voor het aansluiten van de benodigde (tijdelijke) rioolaansluiting(en) op het gemeenteriool minimaal drie weken tevoren een melding dient te worden ingediend bij de gemeente.

Bodem

- Als bij de grondwerkzaamheden duidelijk afwijkend (bodem)materiaal en/of verontreinigingen waargenomen wordt, moeten de volgende acties genomen worden:
 - het bevoegde gezag (de handhavers van Omgevingsdienst Groene Metropool) direct in kennis stellen (026 377 16 00 of via postbus@odra.nl);
 - het werk op de betreffende plaats stilleggen;
 - het afwijkende bodemmateriaal apart houden en dit laten onderzoeken. Op grond hiervan kan de verwerking/verwijdering bepaald worden.
 - De aanwijzingen van de toezichthouder moeten opgevolgd worden.

Als de werkzaamheden in of op de bodem onder de Omgevingswet vallen, dient een melding voor een milieubelastende activiteit (MBA) te worden ingediend via het Omgevingsloket. Afhankelijk van de soort melding moet u rekening houden met een maximale proceduretijd van 4 weken. Voor werkzaamheden in de grond is het mogelijk dat meerdere MBA's van toepassing zijn voor hetzelfde werk (bijvoorbeeld bij saneren van de bodem kunnen de milieubelastende activiteiten graven in de bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde, graven in de bodem met een kwaliteit onder of gelijk aan de interventiewaarde, het toepassen van grond en/of het opslaan van grond van toepassing zijn). Om te beoordelen welke verschillende MBA's voor het uit te voeren werk van relevant zijn, kan de vergunningcheck worden uitgevoerd.

[Vergunningcheck - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](#)

Natuur

- Dat er geen verstorende werkzaamheden of activiteiten mogen plaatsvinden, zoals het aantasten van jaarrond beschermde nesten of het verstoren van vogels die bezig zijn met het broedproces.



Aandachtspunt flora- & fauna-activiteit

- Bij veranderingen aan de buitenzijde van het pand kunt u dieren, zoals vogels en vleermuizen doden, verstoren of hun verblijfplaats vernielen. Het is noodzakelijk om dit te voorkomen. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de factsheet 'Gebouwen isoleren en natuurbescherming' van de provincie Gelderland:

https://media.gelderland.nl/Particulier_A4_Factsheet_Gebouwen_isoleren_en_natuurbescherming_003_c520703f02_ab1f07d403.pdf

Datum
23 juni 2026

Pagina
8 van 16

Zaaknummer
ODRA25AB0080

3. Voor de rijksmonumentenactiviteit geldt het volgende:

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Dat minimaal 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden wordt gestart, de volgende gegevens en bescheiden ter goedkeuring worden ingediend:
 - De detaillering van het dicht te metselen kozijn.
 - Een kleurhistorisch onderzoek conform URL2004 uitgevoerd. Zowel het interieur als het exterieur zullen moeten worden onderzocht. Op basis van dit kleurhistorisch onderzoek zal er een kleurenvorstel ter goedkeuring aan C.O. moeten worden voorgelegd.
 - Ten aanzien van het interieur zullen de entree/vestibule, hal en de trapopgang moeten worden geschilderd/afgewerkt conform het door C.O. goedgekeurde kleurenvorstel.
 - Het uit te voeren schilderwerk van het exterieur (ook op basis van een goedgekeurd kleurenvorstel) zal bij de eerstvolgende onderhoudsbeurt (met een max. van 6 jaar) moeten worden opgepakt.
- Er mag niet worden gestart met de werkzaamheden voordat de gegevens zijn goedgekeurd door het bevoegd gezag.

Aandachtspunten

De volgende aandachtspunten zijn van toepassing:

Nader te overleggen gegevens

- De in de voorschriften genoemde gegevens en bescheiden moeten uiterlijk drie weken voor de start van de uitvoering van de betreffende handeling ter goedkeuring aan Omgevingsdienst Groene Metropool worden overlegd;
- Wij verzoeken u de documenten zoveel mogelijk digitaal in te dienen. Dit kan via het Omgevingsloket of via postbus@odra.nl. Vermeld in het laatste geval uw zaaknummer. Zo kunnen wij u sneller helpen.

Informeren start werkzaamheden

- Het bevoegd gezag moet uiterlijk twee werkdagen voor de start van de werkzaamheden worden geïnformeerd.
- De bovenstaande informatieplicht kan via het Omgevingsloket worden ingediend of, onder vermelding van het zaaknummer bij het onderwerp, worden gestuurd naar postbus@odra.nl.



Informereren einde werkzaamheden

- Het bevoegd gezag moet ten minste op de werkdag van beëindiging van de werkzaamheden waarvoor een vergunning is verleend door de houder van de vergunning worden geïnformeerd.
- De bovenstaande informatieplicht kan via het Omgevingsloket worden ingediend of, onder vermelding van het zaaknummer bij het onderwerp, worden gestuurd naar postbus@odra.nl.

Datum
23 juni 2026

Pagina
9 van 16

Zaaknummer
ODRA25AB0080



Bijlage 3: Overwegingen

Datum
23 juni 2026

1. Voor de bouwactiviteit geldt het volgende:

Pagina
10 van 16

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

Zaaknummer
ODRA25AB0080

Bouwactiviteit

- Dat de aanvraag is beoordeeld met het oogpunt op de volgende onderdelen:
 - a. het waarborgen van de veiligheid;
 - b. het beschermen van de gezondheid; en
 - c. duurzaamheid en bruikbaarheid.
- Dat het aannemelijk is dat wordt voldaan aan de regels over bouwactiviteiten uit het Bbl.

2. Een omgevingsplanactiviteit voor een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken geldt het volgende:

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:
Dat de beoordelingsregels voor deze omgevingsplanactiviteit zijn gesteld in artikel 8.0a lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving en in artikel 22.29 van het betreffende omgevingsplan.

Tot bij koninklijk besluit bepaalde datum geldt het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Op basis van het overgangsrecht in artikel 22.1 onder a van de Omgevingswet en artikel 4.6, eerste lid, van de invoeringswet Omgevingswet geldt in ieder geval een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening als deel van het omgevingsplan.

Binnenplanse omgevingsplanactiviteit

Bestemmingsplan (deel van het tijdelijke omgevingsplan)

- Dat het project in overeenstemming is met de van kracht zijnde bestemmingsplannen "Lombok - Hulkestein - Utrechtsestraat", "Facetplan parkeren", "Facetplan woningsplitsing en verkamering" en "Omgevingsplan gemeente Arnhem".

Welstand

- Dat de Commissie Omgevingskwaliteit op 24 februari 2026 het volgende advies heeft uitgebracht:

Toetsingskader

Het plan is getoetst aan de criteria zoals omschreven in de gemeentelijke welstandsnota. Het van toepassing zijnde welstandsniveau is 'afwijkend' (rijksmonument). Voor wijzigingen aan, bij of op een monument is altijd sprake van maatwerk.

Beoordeling

Naar aanleiding van de opmerkingen in het advies van 5 januari 2026 is een aanvullende tekening ingediend, waarbij is aangegeven dat het schoorsteenkanaal op de 1^e verdieping behouden blijft en dat het kozijn in de achtergevel ter plaatse van



de 1^e verdieping wordt dichtgemetseld en vlak wordt afgewerkt zonder verkenning.

Gelet op het lange traject, waarbij meerdere adviezen gegeven zijn, wordt voor de volledigheid ook naar deze adviezen verwezen. Dit advies richt zich op de nieuwe stukken.

Datum
23 juni 2026

Pagina
11 van 16

Zaaknummer
ODRA25AB0080

Dichtmetselen raamkozijn achtergevel

Het dichtmetselen van het kozijn is acceptabel mits er een verkenning wordt aangebracht van tenminste 20 mm. omdat er op basis van fotomateriaal zichtbaar is dat er ter plaatse een gevelverbijzondering aanwezig is (lijstwerk).

Conclusie

Gelet op het ontwerp en de situering voldoet het plan, op zichzelf en in samenhang met de omgeving, aan redelijke eisen van welstand mits de detaillering van het dicht te metselen kozijn (met een verkenning) ter nadere beoordeling wordt ingediend.

- dat ons college zich conformeert aan het uitgebrachte advies.

Bodemkwaliteit

- Dat voor de betreffende werkzaamheden geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd en/of de bestaande functie niet wordt gewijzigd.

3. Voor het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen, dan wel herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht geldt het volgende:

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

Dat de beoordelingsregels voor de rijksmonumentenactiviteit zijn gesteld in artikel 8.80 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Dat de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet. Bij de beslissing op de aanvraag houdt het bevoegd gezag rekening met het gebruik van het monument.

Beoordeling monument

- Dat de Rijksdienst voor cultureel erfgoed (RCE) op 18 december 2025 het volgende advies heeft uitgebracht:

Advies

Wij adviseren u de gevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen.

In onderstaande motivering lichten wij dit nader toe. Vervolgens benoemen wij de benodigde aanpassingen in het plan die tot een positief advies kunnen leiden.



Bij de beoordeling hebben wij de stukken betrokken zoals deze zijn ingediend bij de aanvraag.

Datum
23 juni 2026

Pagina
12 van 16

Zaaknummer
ODRA25AB0080

Het plan

Het plan omvat een aantal aanpassingen ten opzichte van de vorige planbespreking. In dat eerdere advies is geadviseerd de splitsing van de villa anders vorm te geven, zodat de historische structuur van het pand sterker behouden zou blijven. De thans voorgestelde aanpassingen betreffen:

- Aanpassing lift: er is gekozen voor een compacter type lift, dat binnen de bestaande bouwmuur en de en-suite-structuur op de begane grond kan worden geplaatst.
- Trap appartement 4: de eerder voorgestelde wenteltrap is vervangen door een trap met bovenkwart, passend binnen de bestaande ruimtelijke structuur.
- Trap appartement 3: een interne trap wordt hier als functioneel noodzakelijk beschouwd, aangezien de verdieping anders uitsluitend per lift bereikbaar zou zijn. De trap is verkleind en opnieuw gepositioneerd, waardoor de ruimtelijke impact is verminderd en mogelijke oorspronkelijke moerbalken behouden kunnen blijven.

Motivering

In het advies van 4 juni 2025 is negatief geadviseerd over de voorgestelde ontsluiting via individuele spiltrappen. Deze indeling resulteerde in onlogische plattegronden, die onvoldoende recht deden aan zowel de monumentale opbouw van het pand als aan de wens tot levensloopbestendig wonen. Als mogelijke oplossingsrichting is destijds een meer horizontale ontsluiting van de appartementen aangedragen, waarbij de oorspronkelijke gang en het trappenhuis als centrale as van het gebouw behouden blijven. Deze benadering zou naar ons oordeel niet alleen de functionele bruikbaarheid verbeteren, maar ook de herkenbaarheid en leesbaarheid van de oorspronkelijke opzet versterken.

In het voorliggende plan is aan één onderdeel van het eerdere advies tegemoetgekomen: de lift is beter gepositioneerd dan in het vorige voorstel, waardoor deze zich zorgvuldiger verhoudt tot de monumentale gangstructuur.

Tegelijkertijd moet worden vastgesteld dat aan een van de belangrijkste uitgangspunten uit het eerdere advies onvoldoende gevolg is gegeven, namelijk dat de woonopgave sterker dient te worden benaderd vanuit de oorspronkelijke structuur van het pand.

Hoewel de splitsing in vier appartementen in beginsel voorstelbaar blijft, vraagt deze ingreep om een fundamenteel andere ordening van de plattegronden dan thans wordt voorgesteld. Een planopzet waarbij per bouwlaag één appartement wordt gerealiseerd, sluit het meest logisch aan bij de oorspronkelijke opbouw en hiërarchie van de villa en wordt daarom als uitgangspunt voorstelbaar geacht.



Datum
23 juni 2026

Pagina
13 van 16

Zaaknummer
ODRA25AB0080

Indien een dergelijke indeling niet haalbaar blijkt, dient ten minste sprake te zijn van een logische en leesbare verticale ontsluiting per appartement, waarbij de woonfunctie zich op een samenhangende wijze ontwikkelt. De huidige indeling, waarbij zich op de eerste verdieping slechts een enkele slaapkamer bevindt ten behoeve van een appartement dat verder op zolder is gesitueerd, leidt tot gefragmenteerde woonplattegronden en een onlogische benutting van de historische ruimtes.

Deze wijze van indelen staat haaks op het uitgangspunt van levensloopbestendig wonen en doet geen recht aan de monumentale structuur van het pand. De voorgestelde ordening van de plattegronden is daarmee niet alleen functioneel onlogisch, maar leidt tevens tot een verdere verschraling van de monumentale waarde, met name in het oorspronkelijke villadeel. In deze vorm kan het plan dan ook niet leiden tot een positief advies.

Motivatie afwijken advies RCE

In 1998 is een vergunning verleend voor het wijzigen van het pand naar vijf appartementen, enkele jaren voordat de 19e eeuwse villa in 2000 is aangewezen als rijksmonument. Gedurende de tussenliggende periode tussen de vergunning van 1998 en de voorliggende aanvraag, is gebleken dat er al verstorende werkzaamheden hadden plaatsgevonden. De aanvraag die voorligt betreft de verbouwing tot vier appartementen.

Om de nog aanwezige monumentale waarden intact te houden zijn hierover diverse malen behandelingen in de Commissie Omgevingskwaliteit geweest en zijn de plannen ook aan de RCE voorgelegd. Beiden adviseren dat het behoud van de oorspronkelijke structuur leidend is. Hiervoor is het onder meer van belang om appartementen gelijkvloers aan te brengen, zonder stijgpunten in de appartementen zelf.

In het vergunningenproces is het ontwerpplan op verzoek van Commissie Omgevingskwaliteit en de RCE diverse keren op een aantal onderdelen aangepast. De positie van de liftschacht is herzien en de spiltrap zal zo-klein-als-mogelijk worden uitgevoerd op een positie waar aantoonbaar geen historisch plafond meer aanwezig is en de bestaande houten balklaag minimaal wordt aangetast. De rookkanalen op de verdieping blijven behouden. Hiermee is de impact op de oorspronkelijke structuur verkleind.

Na diverse aanpassingen stemt de Commissie Omgevingskwaliteit op de vergadering van 5 januari 2026 alsnog in met de verticale indeling van de appartementen. Om het daarmee gepaard gaande verlies aan cultuurhistorische waarde te compenseren is als voorwaarde gesteld om aan de hand van kleurhistorisch onderzoek de kleuren in de vestibule, de gang en het trappenhuis te herstellen. De RCE blijft echter bij het aanvankelijke advies om



gelijkvloerse appartementen aan te brengen omwille van het behoud van de oorspronkelijke structuur. De gestelde voorwaarden zullen in het besluit worden opgenomen.

Datum
23 juni 2026

Pagina
14 van 16

Zaaknummer
ODRA25AB0080

- Dat de Commissie Omgevingskwaliteit op 24 februari 2026 het volgende advies heeft uitgebracht:

Toetsingskader

Het plan is getoetst aan de criteria zoals omschreven in de gemeentelijke welstandsnota. Het van toepassing zijnde welstandsniveau is 'afwijkend' (rijksmonument). Voor wijzigingen aan, bij of op een monument is altijd sprake van maatwerk.

Beoordeling

Naar aanleiding van de opmerkingen in het advies van 5 januari 2026 is een aanvullende tekening ingediend, waarbij is aangegeven dat het schoorsteenkanaal op de 1^e verdieping behouden blijft en dat het kozijn in de achtergevel ter plaatse van de 1^e verdieping wordt dichtgemetseld en vlak wordt afgewerkt zonder verkenning.

Gelet op het lange traject, waarbij meerdere adviezen gegeven zijn, wordt voor de volledigheid ook naar deze adviezen verwezen. Dit advies richt zich op de nieuwe stukken.

Schoorsteenkanalen

Het schoorsteenkanaal ter hoogte van de 1^e verdieping blijft behouden, ter plaatse van de beletage is er al geen schoorsteenkanaal meer aanwezig in de bestaande toestand. Vanuit cultuurhistorisch in deze ruimte een voorname kamer waarvan de stookvoorziening een wezenlijk onderdeel vormt.

Dichtmetselen raamkozijn achtergevel

Het dichtmetselen van het kozijn is acceptabel mits er een verkenning wordt aangebracht van tenminste 20 mm. omdat er op basis van fotomateriaal zichtbaar is dat er ter plaatse een gevelverbijzondering aanwezig is (lijstwerk).

Kleuronderzoek

Aangegeven wordt dat er geen kleuren zullen wijzigen aan de buitenzijde. Het kleuronderzoek m.b.t. het exterieur komt om deze reden te vervallen. Het onderzoek en het daaruit volgende plan voor de genoemde interieurdelen blijft van kracht.



Conclusie

Gelet op het ontwerp en de situering is het plan, op zichzelf, in samenhang met de omgeving en vanuit het oogpunt van monumentenzorg, acceptabel onder de voorwaarden met betrekking tot:

- het kleuronderzoek en het daaruit volgende plan;
 - de detaillering van het dicht te metselen kozijn.
-
- dat ons college zich conformeert aan het uitgebrachte advies.

Datum
23 juni 2026

Pagina
15 van 16

Zaaknummer
ODRA25AB0080

Werkzaamheden

Voor wat betreft de activiteit monumenten ziet de vergunning op de volgende te verrichten werkzaamheden:

- Opsplitsing in vier zelfstandige appartementen;
- De toevoeging van een lift ten behoeve van de toegankelijkheid;
- De realisatie van nieuwe stalen trappen;
- Restauratie van kozijnen en vervanging van beglazing met monumentenglas;
- Optimalisatie van vloerconstructies en implementatie van zwevende dekvloeren;
- Volledige vernieuwing van alle technische installaties;
- Aanpassingen ter bevordering van akoestische en thermische prestaties;
- Integratie van hedendaagse woonvoorzieningen.



Bijlage 4: Rechtsmiddelen

Datum
23 juni 2026

Pagina
16 van 16

Zaaknummer
ODRA25AB0080

Beroep

Tegen het besluit kan beroep worden aangetekend bij de rechtbank door de belanghebbende, waaronder de aanvrager of derde-belanghebbende, wiens belang rechtstreeks bij het besluit is betrokken.

U heeft zes weken de tijd om in beroep te gaan. Die zes weken gaan in op de dag nadat het besluit en de bijbehorende stukken ter inzage zijn gelegd (zie de kennisgeving op www.officielebekendmakingen.nl voor de exacte datum).

Het beroepschrift moet ingediend worden bij:

Rechtbank Gelderland
Team Bestuursrecht
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

Op grond van artikel 6:5 van de Algemene wet bestuursrecht dient het beroepschrift ten minste te bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift is gericht, samen met het zaaknummer zoals vermeld in het briefhoofd van ons besluit;
- de gronden van het beroep.

Voor de ontvankelijkheid van het beroep is het gelet op artikel 6:13 van de Algemene wet bestuursrecht van belang dat er tijdig zienswijzen zijn ingebracht tegen het ontwerpbesluit.

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden aangevraagd op grond van het bepaalde in artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht. Een verzoek om voorlopige voorziening kan worden ingediend bij:

Rechtbank Gelderland
Afdeling Bestuursrecht
Postbus 9030
6800 EM ARNHEM

Wanneer een verzoek om voorlopige voorziening wordt toegewezen, treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen. Voor de ontvankelijkheid van het verzoek een voorlopige voorziening te treffen, is het van belang dat:

- een afschrift van het beroepschrift wordt toegezonden;
- er gelet op de betrokken belangen sprake is van onverwijlde spoed.

Het verzoekschrift dient aan dezelfde vereisten als het beroepschrift te voldoen (artikel 6:5 van de Algemene wet bestuursrecht).