



Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 4 februari 2015

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het verbouwen van het koetshuis en een schuur.

Activiteiten : Bouw
Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten
Projectadres : Ruurloseweg 92A, 7255MB Hengelo (Gld)
Kadastraal bekend : Gemeente Hengelo (Gld), Sectie O, Nummer 21 ged.
Ontvangst aanvraag : 26-09-2014
Kenmerk : 2014-2004

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt een dag na afloop van de beroepstermijn in werking.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de volgende stukken onderdeel uitmaken van de vergunning:

- de volgende stukken die digitaal zijn ingediend bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning via het omgevingsloket online:
 - 1471279_1411735712506_0704BA300-koetshuis.pdf
 - 1471279_1411736482746_Machtiging_dd_20-05-2014.pdf
 - 1471279_1411736367095_0704-4-BR-01_DD_09-05-2014-KOETSHUIS.pdf
 - 1471279_1411736275484_0704_DO_201-CONSTRUCTIE-SCHUUR.pdf
 - 1471279_1411736134545_0704_DO_200-CONSTRUCTIE-KOETSHUIS.pdf
 - 1471279_1411735282365_0704BA101-schuur.pdf
 - 1471279_1411736069933_0704BA566-573-schuur.pdf
 - 1471279_1411736008580_0704BA551-565-koetshuis.pdf
 - 1471279_1411735891647_0704BA501-507-koetshuis.pdf
 - 1471279_1411739300462_publiceerbareaanvraag.pdf
 - 1471279_1415565254557_0704BA100A.pdf
 - 1471279_1415566612019_ET4014-H00-01-1_Stat-berekening.pdf
 - 1471279_1415565617432_0704BA300A.pdf
 - 1471279_1415566018133_0704BA800.pdf
 - 1471279_1415565526129_0704BA201A.pdf
 - 1471279_1415565444176_0704BA200A.pdf
 - 1471279_1415565154098_0704-BR01.pdf
 - 1471279_1415565937874_0704BA401.pdf
 - 1471279_1415565767055_0704BA400.pdf
 - 1471279_1415565693179_0704BA301A.pdf
- de bij dit besluit behorende voorschriften.

Bouw

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is getoetst aan de relevante artikelen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat uw aanvraag niet voldoet aan het geldend bestemmingsplan "Buitengebied Hengelo/Vorden 2005/2008 correctieve herziening". Uw bouwplan is in strijd met artikel 11, lid 1 van dit bestemmingsplan, omdat een kantoorfunctie hier niet is toegestaan.

Er om die reden een bestemmingsplanwijziging in gang is gezet, overeenkomstig de procedure ex artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening.

Dit wijzigingsplan "Buitengebied; Ruurloseweg 92A Hengelo" is op 25 november 2014 door de gemeenteraad vastgesteld, en heeft van 4 december 2014 tot en met 14 januari 2015 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen tegen ingediend.

Het plan is op 15 januari 2015 in werking getreden.

- uw plan is tevens in overeenstemming met de mede op deze locatie van toepassing zijnde bestemmingsplannen:
 - Buitengebied Hengelo/Vorden wet BAG;
 - Parapluplan archeologie;
 - Buitengebied Hengelo/Vorden 2005/2008 correctieve herziening;
 - Buitengebied Hengelo/Vorden 2005.
- redelijke eisen van welstand (positief advies gecombineerde welstands- en monumentencommissie van 10 december 2014);
- het Bouwbesluit;
- de Bouwverordening.

Monument

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is getoetst aan de relevante artikelen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Omschrijving van monument

Landgoed 't Zelle is een van rijkswege beschermde buitenplaats. De aanvraag bestaat uit de herbestemming van het voormalige koetshuis tot kantoorruimte en de verbouw van de schuur.

Wijzigingen

Het plan voor het leegstaande koetshuis betreft de restauratie en de herbestemming tot kantoorgebouw. De stal zal tevens ingrijpend worden verbouwd. Het koetshuis, oorspronkelijk bouwhuis, uit 1787 heeft in de loop der tijd veel wijzigingen ondergaan en heeft ook diverse functies gehad, waaronder paardenstal, mestopslag, kantoor en woonhuis. Een deel van de stalruimte werd in later tijd gemoderniseerd tot garage. Het plan betreft zowel wijzigingen aan het exterieur als aan het interieur.

In de voormalige stalruimte worden de deuren opgezet en voorzien van een nieuwe, glazen invulling. Tevens wordt het pand aan de binnenzijde geïsoleerd en worden in de achtergevel en linkerzijgevel elk drie dakramen aangebracht.

Daglicht en ventilatie worden via de dakramen geregeld en via een grote lichtkoepel op het dak.

De bestaande routing door het pand wordt gewijzigd. Uit oogpunt van functionaliteit wordt aan de achterzijde, een nieuwe entree gemaakt. Bij de entree worden in de bestaande opslagruimte een halletje met pantry, dubbel toilet en cv-bergruimte gemaakt. Op de plaats van de keuken wordt een centrale hal gerealiseerd, die aansluiting heeft op een nieuw

trappenhuis. De huidige trap is niet toereikend voor de nieuwe functie en wordt gesloopt. Op de verdieping wordt een indeling gemaakt ten behoeve van gebruik als kantoor.

Beoordeling

Het plan is meerdere keren voorbesproken, zowel tijdens een bezoek op locatie als op het planoverleg dat plaatsvindt bij het Gelders Genootschap en in de vergaderingen van de geïntegreerde commissie Welstand en Monumenten van de gemeente Bronckhorst.

Naar aanleiding van de besprekingen en de pre-adviezen is het plan aangepast. De oorspronkelijke structuur blijft gehandhaafd, evenals de monumentale keuken. De wanden, vloeren en kap worden aan de binnenzijde geïsoleerd. Door de isolatievoorzieningen verdwijnt een deel van het patina van dit voormalige koetshuis uit beeld. Daarom wordt geadviseerd de opening in de voorzet wand rondom de ramen te vergroten, zodat ook de tegels en andere aanwezige wandbekleding die herinnert aan het oorspronkelijke gebruik van het koetshuis, gedeeltelijk in het zicht blijven. Nader onderzoek naar de bestaande tegelvloeren en eventueel waardevolle, historische tegels is wenselijk. Indien mogelijk in dat geval deze hergebruiken.

De nu voorziene dakramen zijn echter te groot, een formaat van 66 x 118 is passender. Het is wenselijk om een type dakraam te kiezen dat slank is gedetailleerd en op een mooie, strakke manier in het historische dak kan worden geplaatst.

Tevens wordt geadviseerd de dakopbouw een ingetogen, donkere kleur te geven, zodat deze niet opvalt

Ook de bestaande niet-monumentale schuur wordt verbouwd en geïsoleerd. De ingrepen hebben echter geen noemenswaardige consequenties voor de beschermde aanleg. Tegen de uitvoering van de werkzaamheden aan de schuur bestaan daarom vanuit het oogpunt van cultuurhistorie geen overwegende bezwaren.

Echter de roedenverdeling in de nieuwe glasdeuren past niet in het schuurkarakter.

Geadviseerd wordt om hier eenvoudige houten deuren met een ongeleed glasvlak toe te passen.

Aanbeveling

Aanbevolen wordt de voorgenomen driedeling van de puien in de staldeuren te versoberen naar een tweedeling, voorzien van een middenstijl. Door deze aanpassing oogt de opening weer als een 'gat' wat meer overeenkomt bij de oorspronkelijke karakteristiek van de achtergelegen stal- en garageruimte.

Advies

Geadviseerd wordt om de gevraagde vergunning te verlenen, onder voorwaarde dat:

- de dakopbouw een ingetogen, donkere kleur krijgt;
- de dakramen een beperkt, staand formaat krijgen van maximaal 66 bij 118 cm;
- de aansluitingen rondom de dakramen zo slank en strak mogelijk worden gedetailleerd;
- de nieuwe glaspuien zo slank mogelijk worden gedetailleerd en een ingetogen donkere kleur krijgen;
- de glasdeuren van de schuur zonder roedenverdeling worden uitgevoerd.

Leges

Voor de behandeling van uw aanvraag is leges verschuldigd. In de legesverordening is het tarief vastgesteld op:

Bouwactiviteit: Geen gebouw, tijdelijke bouwwerken en veranderingen zonder uitbreiding (2,5% kosten)	€ 8.125,00
--	------------

Totaal Leges	€ 8.125,00
---------------------	-------------------

De legesfactuur treft u bijgaand aan.

Beeoordeling bodemonderzoek

Door Econsultancy is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, in het kader van de bestemmingsplanwijziging. Het betreft rapport BRO.OOS.NEN, nr.14025168 van 2 mei 2014.

Gelet op de aard en mate van de aangetoonde lichte verontreinigingen, bestaat er geen reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de voorgenomen (ver)bouw werkzaamheden.

Indien er bij de werkzaamheden grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

In voorkomend geval kunt u contact opnemen met de omgevingsdienst Achterhoek.

Beroep

Een belanghebbende die tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht, alsmede een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij geen zienswijze naar voren heeft gebracht, kan gedurende de termijn van terinzagelegging beroep instellen tegen het besluit bij de Rechtbank Gelderland, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

Het beroepschrift dient het volgende te bevatten: uw naam en adres, de datum, een omschrijving van het besluit waartegen u in beroep gaat, de redenen waarom u in beroep gaat en uw handtekening. Bij het beroepschrift dient u een kopie van de beschikking te voegen. Voor het indienen van een beroepschrift bent u griffierecht verschuldigd. Als de rechter u gelijk geeft, dan krijgt u het griffierecht van de gemeente terug.

De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn is verstreken. Het beroepschrift heeft geen schorsende werking. Indien binnen de beroepstermijn tevens een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland, Afdeling Bestuursrecht, treedt het besluit niet in werking voordat op het verzoek is beslist. Voor een verzoek om een voorlopige voorziening bent u griffierecht verschuldigd. Als de rechter u gelijk geeft dan krijgt u het griffierecht van de gemeente terug.

Meer informatie staat in de folder 'Bezwaar maken tegen besluiten van de gemeente Bronckhorst' die u kunt afhalen bij de publieksbalie van het gemeentehuis of downloaden via www.bronckhorst.nl.

Namens burgemeester en wethouders van Bronckhorst,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'W.H. Hoevers', written over a horizontal line.

de heer W.H. Hoevers
cluster Vergunningen

Kopie aan:
Archief
ODA/de heer W.Hagens
Rce/mw A.M. Vos

Bijlage Voorschriften

Deze voorschriften behoren bij de omgevingsvergunning met kenmerk: 2014-2004

1. Bouwen

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. Het werk moet worden uitgevoerd overeenkomstig de stukken die onderdeel uitmaken van deze vergunning.
2. Op het bouwterrein moeten, voor zover van toepassing op het bouwwerk, aanwezig zijn en op verzoek van een toezichthoudend ambtenaar ter inzage worden gegeven:
 - a. de omgevingsvergunning, met bijbehorende tekeningen;
 - b. andere vergunningen en vrijstellingen;
 - c. het bouwveiligheidsplan (indien vereist).
3. Het bevoegd gezag moet tenminste twee dagen van tevoren in kennis worden gesteld van:
 - a. de aanvang van de werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen;
 - b. het plaatsen van staalconstructies, en minimaal één dag van tevoren van:
 - c. het storten van beton.De melding onder a. moet schriftelijk plaatsvinden; de overige mogen ook telefonisch.
4. Het bouwafval op de bouwplaats moet ten minste worden gescheiden in de volgende fracties:
 - a. gevaarlijk afval (als bedoeld in de Europese afvalstoffenlijst);
 - b. glaswol;
 - c. steenwol;
 - d. overig afvalVoorname fracties, alsmede de eventuele andere fracties die op de bouwplaats worden gescheiden uit het bouwafval, moeten worden afgevoerd naar een bewerkings- of verwerkingsinrichting die bevoegd is deze afvalstoffen te ontvangen, met dien verstande dat de fracties 'overig afval' moeten worden afgevoerd naar een sorteerinrichting die bevoegd is deze afvalstoffen ongesorteerd te ontvangen. Voorname verplichting om af te voeren naar een bewerkingsinrichting respectievelijk een sorteerinrichting gelden niet indien en voor zover het bouwafval wordt ingezameld door of namens de fabrikant of de leverancier.
5. Het bevoegd gezag moet onmiddellijk in kennis gesteld worden (dit kan telefonisch) van:
 - a. het gereedkomen van putten;
 - b. grond- en huisaansluitleidingen van de riolering;
 - c. leidingdoorvoeren en mantelbuizen door wanden en vloeren beneden straatpeil.De onder a. tot en met c. genoemde onderdelen mogen niet zonder toestemming van het bevoegd gezag aan het oog worden onttrokken gedurende 2 dagen na het tijdstip van kennisgeving.
6. De beëindiging van de werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft, moet uiterlijk op de dag van beëindiging schriftelijk aan het bevoegd gezag worden gemeld.

2. Monumenten

Algemeen

1. Alle te vervangen onderdelen of constructies dienen overeenkomstig bestaande, historisch juiste vormgeving en detaillering te worden uitgevoerd.
2. Alle te vervangen onderdelen of constructies dienen met behulp van bestaande, historisch juiste materialen en technieken te worden vervaardigd en afgewerkt.
3. Toe te voegen elementen ten behoeve van geriefs- of functieverbetering dienen op een zodanige wijze te worden ingepast dat dit geen consequenties heeft voor de historische vormgeving of detaillering (bijvoorbeeld isolatie t.b.v. warmte en geluid, beschermende beglazing, ventilatie etc.).
4. Alle bij de voorbereiding, planvorming, uitvoering en controle van onderhouds- en restauratiewerkzaamheden betrokken partijen (eigenaar, architecten, opzichters, aannemers, uitvoerders en onderaannemers dienen, voordat met de werkzaamheden een aanvang wordt gemaakt, van deze uitvoeringsvoorschriften op de hoogte te worden gebracht.
5. De dakramen mogen maximaal een formaat hebben van 66 bij 118 cm
De aansluitingen rondom de dakramen dient slank en strak te worden gedetailleerd. Dit kan bereikt worden door toepassing van het type **Lei Import**.
6. De dakopbouw dient in een ingetogen en donkere kleur uitgevoerd te worden.
7. De nieuwe glaspuien dienen zo slank mogelijk te worden gedetailleerd in een ingetogen donkere kleur.
8. De opening in de voorzetwand rondom de ramen dient u te vergroten, zodat ook de tegels en andere aanwezige wandbekleding, gedeeltelijk in het zicht blijven.
9. U dient nader onderzoek te doen naar de bestaande tegelvloeren en eventueel waardevolle, historische tegels waar mogelijk her te gebruiken.
10. De glasdeuren van de schuur dienen zonder roedenverdeling worden uitgevoerd.

Metselwerk, voegwerk en pleisterwerk

11. Het inboeten van het metselwerk dient met bijpassende steen te geschieden, lettend op kleur, hardheid en afmeting. Inboetwerk dient in het bestaande metselverband te worden uitgevoerd.
12. Nieuw voegwerk dient in samenstelling, kleur en uitvoering overeen te komen met het bestaande, historisch juiste, voegwerk.
13. Ter hoogte van het maaiveld dient het voegwerk tot ten minste 30 cm beneden het maaiveld te worden nagezien, hersteld of vernieuwd.

14. De voegen dienen in verband met een goede hechting van de voegspecie zodanig te worden uitgehakt dat de voeg voldoende massa heeft. Als richtlijn kan worden aangehouden een verhouding van voegdikte staat tot voegdiepte is als 1 staat tot 2.
15. Het uithakken van voegen dient uitsluitend met de hand, of indien pneumatisch, met een fijne beitel te geschieden. Het uitslijpen van de voegen is in verband met mogelijke beschadiging van de steen slechts toegestaan met gebruikmaking van een zo klein mogelijke slijptol, voorzien van een afzuiging.
16. Bij uithakken van bestaand voegwerk mogen smalle stootvoegen niet worden verbreed; het zogenaamd ophakken van stootvoegen is niet toegestaan.
17. Er moet gevoegd worden met schelpkalk, in de verhouding 1 deel kalk, 2½ deel zand. (dus géén cement toevoegen).
18. Een monster van het nieuwe voegwerk dient ter goedkeuring te worden gemeld bij de Adviseur Erfgoed van de Omgevingsdienst Achterhoek.
19. Nieuw pleisterwerk dient in samenstelling, kleur en uitvoering overeen te komen met het bestaande, historisch juiste pleisterwerk.

Timmerwerk

20. De te vervangen houten onderdelen dienen op historisch verantwoorde wijze te worden uitgevoerd, waarbij de bestaande detaillering en vormgeving, indien juist, als uitgangspunt dient.
21. De te vervangen houten onderdelen moeten dezelfde zwaarte en profilering krijgen als de bestaande. De vervangen houten onderdelen dienen ter controle te worden bewaard tot de subsidie is vastgesteld.
22. Het houtwerk dat in aanraking komt met metselwerk dient tweemaal in lijvige menie of grondverf te worden gezet.
23. De toe te passen houtsoorten dienen overeenkomstig het bestaande werk te zijn.
24. Toepassing van multiplex, kunststof, kunststof verlijmd vezelplaten en hiermee vergelijkbare plaatmaterialen is niet toegestaan.

Schilderwerk

25. Nieuw schilderwerk dient ten aanzien van systeem, kleur en uitvoering overeen te komen met het bestaande, historisch juiste schilderwerk.
26. Het is niet toegestaan schilderwerk uit te voeren in de periode eind oktober tot eind maart, dit in verband met de overwegend heersende weersomstandigheden. In deze periode mag het houtwerk wel in de grondverf worden gezet.
27. Het verwijderen van oude verflagen mag niet door middel van afbranden geschieden

Het verwijderen van oude verflagen door middel van hete lucht (föhnen) is wel toegestaan.

28. Het schilderen van pleisterwerk of natuursteen dient uitsluitend met een glad opdrogende verf te geschieden. In verband met de waterhuishouding in de constructie dient het verfsysteem aan het over te schilderen type pleisterwerk of natuursteen te worden aangepast.

Zinkwerk, koperwerk en lood

29. Het zinkwerk dient in de dikte 1,1 mm (STZ 16) te worden uitgevoerd. Indien nodig in verband met de lengte dient het zink in de bakgoten van een broek- of rekstuk te worden voorzien.
30. De hemelwaterafvoeren in zink dienen in de dikte 0,8 mm (STZ 14), met opgesoldeerde wrongen, opgehangen aan beugels en vrij van de muur te worden uitgevoerd.
31. Tapeinden van zinken, koperen en loden goten dienen 100 mm langer dan de dikte van het totale houtpakket van de bakgoot ter plaatse te zijn.
32. De hemelwaterafvoeren dienen in zink, koper of lood te worden uitgevoerd. Waar nodig is de toepassing van gietijzeren of gietstalen onderinden toegestaan.
33. Toepassing van PVC is niet toegestaan, met uitzondering van ondergrondse aansluitingen op het riool.
34. Sprongen of verzetten in hemelwaterafvoeren dienen door middel van gesoldeerde valse verstekken te worden geformuleerd. Gebogen standaard hulpstukken mogen niet worden toegepast.
35. Het loodwerk dient in minimaal 20 kg/m², uitsluitend met koper vernageld te worden uitgevoerd. Het gebruik van gegalvaniseerde nagels is niet toegestaan.
36. Het loodwerk dient ter plaatse van muuraansluitingen door middel van loodproppen in voldoende diep uitgehakte of uitgeslepen voegen (drie cm diep) te worden vastgezet en daar na te worden afgevoegd.
37. Alle aansluitingen op schoorstenen e.d. dienen door middel van muurlood en loketten te worden uitgevoerd in lood zwaar 20 kg/m² (N HL 20) en met loodproppen in voldoende diep uitgehakte of uitgeslepen voegen (drie cm) te worden vastgezet en daarna te worden afgevoegd.
38. Het lood op hoekkepers en nokken dient in minimaal 25 kg/m² (N HL 25), in meterstukken met gefelste naden te worden uitgevoerd. Op iedere felsnaad dient een klang ter bevestiging te worden aangebracht. Ieder stuk lood dient slechts in het midden te worden vernageld met koperen nagels. Eventueel zichtbare koperen nagels dienen met trotseerloodjes te worden afgedekt.
39. Bevestiging van lood- en zinkbekleding dient zodanig te geschieden dat het materiaal volledig vrij kan werken.

Dakdekkerswerk

- 40. Bij inboeten en vernieuwen van panbedekking dienen nieuw aan te brengen pannen in vorm, type en kleur overeen te komen met de oorspronkelijke, historisch juiste pannen.
- 41. Alle aan te brengen keramische dakpannen dienen met de bij de pansoort behorende hulpstukken te worden toegepast.
- 42. De nok- en hoekkepervorsten dienen met behulp van een gewapende kalkspecie te worden aangebracht. De mortel kan, indien nodig, iets worden bijgekleurd.
- 43. De eventueel toe te passen panhaken en -klemmen dienen in roestvast staal te zijn uitgevoerd.

Natuursteen

- 44. Het toe te passen natuursteen dient op ambachtelijke wijze door middel van hakken, frijnen e.d. te zijn verwerkt.
- 45. De te vervangen natuursteenonderdelen of -constructies dienen overeenkomstig bestaande, historisch juiste detaillering te worden uitgevoerd. Vervangen onderdelen dienen ter controle te worden bewaard tot de subsidie is vastgesteld.

Diversen

- 46. Het glaswerk dient in enkel glas (in stopverf gezet) en in principe zonder gebruikmaking van glaslatten te worden uitgevoerd.
- 47. Glaslatten mogen slechts worden toegepast in situaties waar dit historisch juist is.
- 48. Bij onderhoud of herstel van smeedijzeren onderdelen zoals gevelankers en anderszins smeedwerk dient al het ijzerwerk volledig van oude verflagen en roest te worden ontdaan.
- 49. Het hang- en sluitwerk van ramen, deuren en luiken dient overeenkomstig bestaande (oorspronkelijke) modellen te worden uitgevoerd.

Bijlage Advies

Er is geen bluswatervoorziening binnen 40 meter vanaf het gebouw.
Dit betekent dat, in geval van brand, de brandweer minder adequaat kan optreden.
Dit kan tot grotere schade leiden.
Wij adviseren hierom te voorzien in een bluswatervoorziening binnen 40 meter vanaf het gebouw

.....