

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 14 juni 2016

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een woning, aanleggen uitrit en plaatsen tijdelijke woonunit.

Activiteiten	: Gebruik in strijd met regels RO (Plaatsen tijdelijke woonunit) Monument Inrit/Uitweg Bouw
Projectadres	: Het Hoge 38, 7251XX Vorden
Kadastraal bekend	: Gemeente Vorden, Sectie K, Nummer 4155
Ontvangst aanvraag	: 29 mei 2016
Kenmerk	: 2016-1043

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt de dag na afloop van de bezwaarschrifttermijn 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:
 - 160529_2WABO_HetHoge38Vorden_Berends.pdf
 - 2371109_1464544729084_publiceerbareaanvraag.pdf
 - 160529_4WABO_HetHoge38Vorden_Woonunit_Berends.pdf
 - 2WABO_RestauUitbreidingWoning_Berends.pdf
 - 3WABO_DetailleringWoning_Berends.pdf
- de bij dit besluit behorende voorschriften.

Gebruik in strijd met regels RO

Vergunningplicht

Een omgevingsvergunning is nodig omdat de aanvraag gaat over een project dat bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) art. 2.1, lid 1 onder c).

Beoordeling van gegevens

De aanvraag voldoet aan de gestelde indieningvereisten, waardoor deze met de aangeleverde gegevens en de bij de gemeente beschikbare gegevens inhoudelijk kan worden beoordeeld aan (Wabo art. 2.8, Besluit omgevingsrecht (Bor) art. 4.4, de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) art. 1.3 en art.3.2) en de beleidsregels voor het tijdelijk plaatsen en bewonen van een woonunit.

Overwegingen

Het is verboden zonder een vergunning een project uit te voeren als het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd is met het bestemmingsplan. Het tijdelijk plaatsen en bewonen van een woonunit is in strijd met het geldend bestemmingsplan: "Stedelijk gebied Bronckhorst".

Indien de activiteit niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening kan de vergunning voor een termijn van maximaal 10 jaar worden verleend op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wabo. Op 11 maart 2014 hebben wij echter beleidsregels vastgesteld, waarin de maximale termijn voor het tijdelijk plaatsen en bewonen van een woonunit op maximaal 5 jaar is gesteld. Het tijdelijk plaatsen en bewonen van een woonunit op het perceel Het Hoge 38 in Vorden wordt aangevraagd voor een periode tot 24 juli 2018.

Het tijdelijk bewonen van een woonunit is niet in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

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

Bouwen van een bouwwerk

Vergunningplicht

Een omgevingsvergunning is nodig omdat de aanvraag gaat over het bouwen van een bouwwerk en het bouwwerk niet is aangewezen in een categorie waarvoor geen vergunning is vereist (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) art. 2.1, lid 1 onder a, Besluit omgevingsrecht (Bor) art 2.3)

Beoordeling van gegevens

De aanvraag voldoet aan de gestelde indieningvereisten, waardoor deze met de aangeleverde gegevens en de bij de gemeente beschikbare gegevens inhoudelijk kan worden beoordeeld (Wabo art. 2.8, Besluit omgevingsrecht (Bor) art. 4.4, en Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) art. 1.3 en hoofdstuk 2).

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat uw aanvraag voldoet aan:

- het geldend bestemmingsplan "Stedelijk gebied Bronckhorst". Volgens dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'wonen' (artikel 33 van de voorschriften) en mede bestemming 'waarde-AV-1' (artikel 38 van de voorschriften). Tevens geldt nog artikel 46, lid 46.2, de vrijwaringszone Molenbiotoop, waaraan voldaan wordt gelet op de afstand tot molen "de Hoop", van ca. 180 m, en de beperkte hoogte van de uitbouw, welke met 5 m onder het laagste punt van de molenwiek blijft;
- het Bouwbesluit;
- de Bouwverordening.

Uw aanvraag voldoet niet aan de redelijke eisen van welstand. Op 7 juni 2016 heeft de Commissie Welstand-Monumenten advies uitgebracht over de gevraagde omgevingsvergunning. Uit de beoordeling blijkt dat het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft in strijd is met redelijke eisen van welstand zoals vastgelegd in de Welstandsnota van de gemeente Bronckhorst (Wabo art. 2.10, lid 1 onder d). Wij hebben als gemeente redenen om af te wijken van het advies van de Commissie Welstand-Monumenten en nemen dit advies in uw specifieke geval en bij wijze van uitzondering niet over. Voor een nadere toelichting zie hierna onder kopje 'monument'.

Voorschriften

In het Bouwbesluit zijn rechtstreeks werkende voorschriften opgenomen die van toepassing zijn bij het bouwen van een bouwwerk. Deze voorschriften zijn te raadplegen via www.overheid.nl.

Een groot gedeelte van deze voorschriften zijn rechtstreeks werkend voor degene die de werkzaamheden gaat uitvoeren. Wij verzoeken u de onderstaande voorschriften bij degene die de bouwwerkzaamheden gaat uitvoeren onder de aandacht te brengen:

- Het bevoegd gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend door de houder van die vergunning schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld (Bouwbesluit artikel 1.25, lid 1).
- Het bevoegd gezag wordt uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld (Bouwbesluit artikel 1.25, lid 2)

U kunt de kennisgeving start- en eind bouw online doorgeven. U vindt de formulieren op de website www.Bronckhorst.nl onder Infobalie > Bouwen en verbouwen > omgevingsvergunning, onder Hoe het werkt. U kunt de kennisgeving ook telefonisch doorgeven via telefoonnummer (0575) 75 02 50.

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

Voormalige schoolmeesters woning uit het begin van de twintigste eeuw. Achter de woning staat een pomp. Deze valt eveneens binnen de bescherming.

In 2011 is de naast gelegen school gesloopt, waardoor het ensemble van school en schoolmeesters woning is verdwenen.

Alle gevelindelingen zijn echter volledig ongewijzigd. Het interieur heeft de oorspronkelijke structuur voor een groot deel behouden, onder meer de opkamer is nog aanwezig. Het pand is nog altijd goed herkenbaar als schoolmeesters woning. Tevens vormt het Hoge 38 een markant en waardevol object op deze hoek.

Wijzigingen

In het ingediende plan wordt voorgesteld om het interieur, hal, de opkamer, verdiepingstrap en de stookplaats van de begane grond te verwijderen. Er is sprake van een compleet nieuwe indeling.

De woning wordt uitgebreid met een aanbouw aan de achter- en rechterzijde van het pand.

Beoordeling

De interne verbouw stuit vanuit monumentenzorg op problemen. In het plan wordt voorgesteld om het interieur (hal, de opkamer, verdiepingstrap en de stookplaats) van de begane grond te verwijderen. Tevens is er sprake van een compleet nieuwe indeling. Deze interieuronderdelen maken onderdeel uit van de hoofdstructuur van het monument en zijn van belang te behouden. Daarnaast zijn de contouren van het oorspronkelijke pand

in de nieuwe plattegrond ter plaatse van de nieuwe aanbouw niet of nauwelijks meer te ervaren.

Met het herstel van de voordeur in de voorgevel en de nieuwe uitbreiding tegen de achtergevel en de zijgevel kan worden ingestemd.

Behandeling in de commissie

In enkele gesprekken zijn door de geïntegreerde commissie welstand en monumenten oplossingsrichtingen aangedragen, waarbij onder meer getracht is een deel van gang- en kamerstructuur te handhaven.

Echter men kan zich hierin niet vinden. Als argument wordt gegeven dat de huidige hal en stookplaats niet praktisch kan worden ingepast en de geschetste trapvorm niet realiseerbaar is vanwege de beperkte ruimte op de verdieping. Tevens ontstaan er ongewenste looplijnen en essentiële zichtlijnen worden belemmerd.

Collegebesluit

Wij hebben in onze vergadering van 6 juni 2016 besloten om het advies van de commissie niet over te nemen, met als argumentatie dat de monumentale woning thans ruim 4 jaar te koop staat en langere leegstand de kwaliteit van dit monumentale pand aantast.

Er nu een serieuze gegadigde is die het pand wil kopen. De monumentale buitenkant wordt beperkt gewijzigd en met dit plan blijft de karakteristieke uitstraling van de meesterswoning in relatie tot de gebouwde omgeving gehandhaafd.

Het betreft een eenmalige afwijking van het advies van de commissie. Handhaving van het volledige advies van de commissie betekent dat het plan geen doorgang kan vinden en nog langere leegstand tot gevolg heeft.

Advies

De gevraagde omgevingsvergunning voor het onderdeel monumenten en bouwen te verlenen.

Uitweg

Beoordeling van gegevens

De aanvraag voldoet aan de gestelde indieningsvereisten, waardoor deze met de aangeleverde gegevens en de bij de gemeente beschikbare gegevens inhoudelijk kan worden beoordeeld (Wabo art. 2.8, Besluit omgevingsrecht (Bor) art. 4.4, en Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) art. 1.3 en 7.3).

Overwegingen

Om een uitweg te maken, te hebben of te veranderen, of het gebruik daarvan te veranderen is een omgevingsvergunning noodzakelijk indien dit in een verordening is vastgelegd. In de Omgevingsverordening Bronckhorst 2016 is opgenomen dat een vergunning nodig is om een uitweg te maken naar de weg. In de Omgevingsverordening zijn ook de weigeringsgronden aangegeven. De vergunning kan worden geweigerd in het belang van:

- de bruikbaarheid van de weg;
- het veilige en doelmatig gebruik van de weg;
- de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente.

Advies

De aanvraag heeft betrekking op het aanleggen van een uitweg op het eigen terrein en een gedeelte over gemeentelijke gronden. Voor het aanleggen van de uitweg over gemeentelijke gronden geldt een privaatrechtelijke overeenkomst. Bij de vergunning wordt in de bijlage een offerte geleverd. Als u akkoord gaat met deze offerte zal de gemeente de uitweg naar de openbare weg aanleggen. De kosten van de aanleg van de weg zullen bij de aanvrager in rekening worden gebracht. Ondanks dat u een vergunning ontvangt mag u niet zelf de uitweg op het openbare terrein aanleggen.

Leges

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

Bouwactiviteit: Het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie wonen	€ 1.125,00
Planologisch strijdig: Buitenplanse afwijking voor artikel 4, lid 9,10 en 11 van Bijlage II van BOR	€ 850,00

Totaal Leges	€ 1.975,00
---------------------	-------------------

De leges wordt in rekening gebracht voor het in behandeling nemen van de aanvraag en moet binnen de termijn die is aangegeven op de legesfactuur worden betaald ongeacht of de vergunning wordt verleend of bezwaar wordt ingediend. De legesfactuur treft u bijgaand aan.

Bezwaar

Als u het niet eens bent met dit besluit, dan kunt u binnen zes weken na de dag van bekendmaking van dit besluit een bezwaarschrift indienen bij het bestuursorgaan dat het besluit heeft genomen. Het adres is Postbus 200, 7255 ZJ Hengelo (Gld). Een derde-belanghebbende kan eveneens binnen zes weken na de dag van bekendmaking van dit besluit een bezwaarschrift indienen.

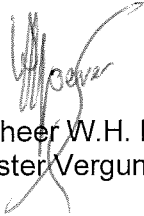
In het bezwaarschrift vermeldt u: uw naam en adres, de datum, een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt, de reden waarom u bezwaar maakt. Vergeet niet uw handtekening onder het bezwaarschrift te zetten.

Voorlopige voorziening

U moet er rekening mee houden dat het besluit blijft gelden gedurende de behandeling van uw bezwaarschrift. Het besluit geldt namelijk vanaf het moment dat wij het aan de aanvrager bekend maken. U kunt de voorzieningenrechter vragen om de werking van het besluit uit te stellen of een andere voorlopige voorziening te treffen totdat er een beslissing op uw bezwaar is. U kunt dan een brief schrijven naar de voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem. Voor een verzoek om een voorlopige voorziening bent u griffierecht verschuldigd.

Meer informatie staat in het product 'Bezwaar maken' die u kunt raadplegen via 'Infobalie' op onze website www.bronckhorst.nl.

Namens burgemeester en wethouders van Bronckhorst,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'W.H. Hoevers', written over a faint, larger signature.

de heer W.H. Hoevers
cluster Vergunningen

Kopie aan:
Archief
w.hagens@odachterhoek.nl

Bijlage Voorschriften

Deze voorschriften behoren bij de omgevingsvergunning met kenmerk: 2016-1043

1. Bouwen

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. Met het bouwen mag niet worden begonnen voordat (voor zover nodig):
 - a. de peilhoogte van het bouwwerk ten opzichte van het straatpeil is gecontroleerd;
 - b. (indien nodig) de rooilijnen op het bouwterrein zijn gecontroleerd.
4. De gemeente Bronckhorst moet tenminste twee dagen van tevoren in kennis worden gesteld van:
 - a. de aanvang van de werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen;
 - a. de grondverbeteringswerkzaamheden;
 - b. het plaatsen van staalconstructies;
 - c. het storten van beton.
5. Het hemelwater moet worden geïnfiltreerd op eigen terrein.

2. Gebruik in strijd met regels RO

Vóór 24 juli 2018 moet de vergunninghouder

- de bestaande toestand herstellen of
- de voorgeschreven toestand in overeenstemming brengen met het geldende bestemmingsplan

3. Monument

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.).

Metsel- voeg en stucwerk

4. Gevelreiniging is niet toegestaan. Onder gevelreiniging wordt onder meer verstaan: stralen met grit, zand en water en het reinigen met behulp van chemische middelen.
5. 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.
6. Nieuw voegwerk dient in samenstelling, kleur en uitvoering overeen te komen met het bestaande, historisch juiste, voegwerk.

Timmerwerk

7. De te vervangen houten onderdelen dienen op historisch verantwoorde wijze te worden uitgevoerd, waarbij de bestaande detaillering en vormgeving, indien juist, als uitgangspunt dient.
8. 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.
9. Het houtwerk dat in aanraking komt met metselwerk dient tweemaal in lijvige menie of grondverf te worden gezet.
10. De toe te passen houtsoorten dienen overeenkomstig het bestaande werk te zijn.
11. Toepassing van multiplex, kunststof, kunststof verlijmd vezelplaten en hiermee vergelijkbare plaatmaterialen ten behoeve van herstel van dakgoten, windveren, dek planken, gevel- en dakbeschietingen is niet toegestaan.

Glas- en schildwerk

12. Het glaswerk dient in enkel glas (in stopverf gezet) en in principe zonder gebruikmaking van glaslatten te worden uitgevoerd. Dit geldt alleen voor het bestaande monumentale deel van het pand.
13. Glaslatten mogen slechts worden toegepast in situaties waar dit historisch juist is. Ten aanzien van de detaillering van glaslatten wordt verwezen naar de voorschriften 2.1 en 2.2.
14. Bij vervanging van de bestaande beglazing dient er vooraf overleg plaats te vinden tussen het uitvoerende bouwbedrijf en de Adviseur Erfgoed van de Omgevingsdienst Achterhoek, de heer W. Hagens
15. Nieuw schilderwerk dient ten aanzien van systeem, kleur en uitvoering overeen te komen met het bestaande, historisch juiste schilderwerk.