

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 22 mei 2017

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een woning.

Activiteiten : Bouw
Monument
Gebruik in strijd met regels RO

Projectadres : Kerkstraat 19, 7251BC Vorden

Kadastraal bekend : Gemeente Vorden, Sectie K, Nummer 3669

Ontvangst aanvraag : 31 maart 2017

Kenmerk : 2017-0715

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:
 - Bakker vent.pdf
 - Bakker opp ber.pdf
 - Bakker_B5-01_detailering.pdf
 - Bakker dgl.pdf
 - Bakker opp tek.pdf
 - Bakker_machtiging_22022017.pdf
 - Bakker_B2-01_techn-plgr.pdf
 - Bakker_B1-01_bestaand.pdf
 - 2895471_1490984004521_publiceerbareaanvraag.pdf
 - Bakker Rapportage bodemonderzoek.pdf
 - Bakker_B1-02_gevels-plgr-drsn def.pdf
- de bij dit besluit behorende voorschriften.

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:

- de omgevingsvergunning voor het gebruiken van het bouwwerk in strijd met het geldend bestemmingsplan “Stedelijk gebied Bronckhorst”, welke onderdeel uitmaakt van dit besluit (zie hierna onder kopje ‘gebruik in strijd met regels RO’); en de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie, artikel 37”
- de redelijke eisen van welstand. Op 11 april 2017 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 niet 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). De gemeente heeft geen redenen om af te wijken van het advies van de Commissie Welstand-Monumenten.
- het Bouwbesluit, omdat de daglichttoetreding niet voldoet aan het Bouwbesluit is ontheffing hiervan verleend conform artikel 1.13 (afwijken vanwege een gemeentelijk monument).
- de Bouwverordening.

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 (Wabo art. 2.8, Besluit omgevingsrecht (Bor) art. 4.4, en Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) art. 1.3 en art.3.2).

Overwegingen

Het perceel heeft volgens het geldend bestemmingsplan “Stedelijk gebied Bronckhorst” de bestemming ‘Centrum’ (artikel 14 van de voorschriften).

Uw bouwplan is in strijd met artikel 14, lid 14.1.2.sub g, omdat binnen deze bestemming het aantal woningen niet mag toenemen ten opzichte van de situatie, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan (peildatum 5 november 2015).

Uitruil woning Dorpsstraat 24 Vorden. Tijdens overleg op 26 oktober 2016 hebben u en uw dochter de belemmeringen voor uw plan vanuit het woningbouwbeleid besproken met onze medewerker, de heer Annevelink.

In dat overleg is de optie besproken om ten gunste van de realisatie van een woning in het pand Kerkstraat 19 de bestaande, momenteel onbenutte planologische mogelijkheid voor een woning in het pand Dorpsstraat 24 in Vorden op te offeren. Dit laatste pand is eigendom van uw dochter en haar echtgenoot. Op die manier zou de realisatie van een woning in het pand Kerkstraat 19 netto niet leiden tot een toename van het aantal woningen, zodat er in dat opzicht geen strijd is met het gemeentelijk woningbouwbeleid. In het woningbouwbeleid geldt tevens als uitgangspunt dat het beperkte aantal te bouwen/toe te voegen woningen in de gemeente moet worden ingezet voor de primaire doelgroepen (jongeren, senioren, zorg) en niet voor vrijstaande woningen. Wij achten het in

dit geval niettemin verantwoord om een uitzondering te maken op dit uitgangspunt, omdat uw voorstel een positieve bijdrage zal leveren aan de duurzame instandhouding van dit monument, dat mede door haar situering van belang is voor de beeldkwaliteit van het marktplein in Vorden. U en uw dochter hebben tijdens het overleg op 26 oktober beiden aangegeven met de uitruil te kunnen instemmen.

Primaire voorwaarde voor ons om gebruik te maken van die bevoegdheid is dat de ontwikkeling, die met de afwijking mogelijk wordt gemaakt, niet strijdig is met het gemeentelijk beleid.

Afwijken van het bestemmingsplan vinden wij in uw specifieke geval verantwoordt mede omdat:

In het bestemmingsplan zelf zijn geen afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor het toelaten van een extra woning. Artikel 2.12, lid 1 sub a onder 2^o Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in combinatie met artikel 4, lid 9 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) biedt ons college in principe wél de bevoegdheid om daarvoor af te wijken.

Alles overwegende zijn wij bereid medewerking te verlenen aan de afwijking van het bestemmingsplan onder de voorwaarden dat:

1. alle eigenaren van de panden Dorpsstraat 24 en Kerkstraat 19 te Vorden schriftelijk instemmen met de uitruil van de planologische mogelijkheid voor de realisatie van een woning;
2. de geïntegreerde commissie Welstand en Monumenten op 11 april 2017 positief heeft geadviseerd over de verbouw van het pand Kerkstraat 19 tot woning;
3. eventuele planschadekosten ex artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening niet voor rekening van de gemeente blijven;
4. er tijdens de vergunningprocedure (bv. als gevolg van ingediende zienswijzen) geen onoverkomelijke belemmeringen ontstaan.

Aan alle voorwaarden zijn voldaan.

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 (product omgevingsvergunning, stap 5).

U kunt de kennisgeving ook telefonisch doorgeven via telefoonnummer (0575) 75 02 50.

Beschermde soorten

Bij het beoordelen van de vergunning is niet bepaald of beschermde planten- en diersoorten worden verstoord of beschadigd bij het bouwen van het gebouw. De eigenaar en de eventuele aannemers moeten bij het bouwen rekening houden met de eventuele aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten en daarvoor de nodige maatregelen treffen. Eventueel is er een ontheffing nodig van de provincie Gelderland voordat gestart mag worden met bouwen. De ontheffing kunt u aanvragen via de website van de provincie Gelderland (u kunt zoeken op Beschermde soorten, ontheffing).

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 het monument

De boerderij is prominent en beeldbepalend gesitueerd en heeft in de loop der tijd de oorspronkelijke functie verloren. Hierbij is het voorhuis bij het achterhuis getrokken. De boerderij is van belang voor het in stand houden van het oorspronkelijk gegroeide historische dorpskern van Vorden en als herinnering aan het agrarisch karakter.

Wijzigingen

Met de realisatie van het plan wordt de huidige bedrijfsfunctie omgezet in woonfunctie. De voormalige boerderij wordt verbouwd en gerestaureerd.

Beoordeling

De commissie heeft waardering voor het feit dat het plan is aangepast conform de gemaakte opmerkingen. Het gevraagde restauratieplan/werkomschrijving is nog niet aangeleverd. Met het plan kan worden ingestemd.

Advies

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

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)	€ 3.750,00
Aanlegactiviteiten: Beoordeling milieukundig bodemrapport	€ 146,00
Planologisch strijdig: buitenplanse afwijking (Bijlage bor, art 4, leden 9, 10 en 11)	€ 857,00
Totaal Leges	€ 4.753,00

De leges worden in rekening gebracht voor het in behandeling nemen van de aanvraag en moeten 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

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u schriftelijk binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit bij de gemeente een bezwaarschrift indienen. Zorgt u er voor dat het in ieder geval de volgende gegevens bevat:

- uw naam en adres
- de datum
- een omschrijving (of een kopie) van het besluit waartegen u bezwaar maakt
- redenen voor het maken van bezwaar
- uw handtekening

meer weten? Zie https://www.bronckhorst.nl/home/wat-u-wilt-regelen_45201/product/bezwaar-maken_275.html.

Voorlopige voorziening

Ook kunt u bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem een voorlopige voorziening vragen. Zo kunt u in een dringend geval, in afwachting van de beslissing op uw bezwaar, voorlopig mogelijk nadelige gevolgen van het besluit voorkomen. Meer weten? Zie www.rechtspraak.nl

Namens burgemeester en wethouders van Bronckhorst,

cluster Omgeving

Kopie aan:
Archief

Bijlage Voorschriften

Deze voorschriften behoren bij de omgevingsvergunning met kenmerk: 2017-0715

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. De gemeente Bronckhorst moet tenminste twee dagen van tevoren in kennis worden gesteld van:
 - a) de aanvang van de werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen;
 - b) de grondverbeteringswerkzaamheden;
 - c) het plaatsen van staalconstructies;
 - d) het storten van beton.
4. Het hemelwater moet worden geïnfiltreerd op eigen terrein.

5. Het pand Dorpsstraat 24 in Vorden dient binnen 3 maand na gereed komen van de woning Kerkstraat 19 ontmanteld te worden. Een tekening van de nieuwe situatie willen we graag van u ontvangen. Hierna zal het huisnummer onttrokken worden.

2. Monument

1. Het gevraagde restauratieplan/werkomschrijving dient nog te worden aangeleverd.

Bijlage Advies

Bodemonderzoek

Voor deze aanvraag is een bodem- en grondwateronderzoek beschikbaar van De Klinker Milieu Rapportnummer K170101, d.d. 23 maart 2017.

Het uitgevoerde bodemonderzoek is actueel en de rapportage is volledig. Het onderzoek en de rapportage voldoen aan de gestelde kwaliteitseisen. Met het onderzoek is geen noemenswaardige verontreiniging vastgesteld. Het uitvoeren van nader bodemonderzoek is niet nodig. Geconcludeerd wordt dat de bodemkwaliteit op de onderzochte locatie geschikt is voor het beoogde gebruik. Aan de vergunning hoeven geen bodem specifieke voorschriften te worden verbonden.

In algemene zin worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- Wanneer tijdens graafwerkzaamheden op de locatie onverwacht zintuiglijke afwijkingen worden waargenomen, dient het werk direct gestaakt te worden en de gemeente te worden geïnformeerd.
- Wanneer grond of bouwstoffen worden ontgraven is het niet zondermeer toegestaan om deze elders weer toe te passen. Voor de toepassing van grond en bouwstoffen gelden de regels uit het Besluit bodemkwaliteit. De resultaten van dit onderzoek kunnen wel een indicatie geven van de hergebruiksmogelijkheden.
- Wanneer grondwater wordt onttrokken en geloosd, behoort vooraf toestemming te worden gegeven door het betreffende bevoegd gezag.