

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 20 juni 2017

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het bouwen van een gastenverblijf.

Activiteiten : Monument
Handelen in strijd met regels RO
Bouw

Projectadres : 't Hof 1, 7226LG Bronckhorst

Kadastraal bekend : Gemeente Steenderen, Sectie A, Nummer 996

Ontvangst aanvraag : 30 mei 2017

Kenmerk : 2017-1226

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 analoog zijn ingediend bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning:
 - 3005847_1496215439911_publiceerbareaanvraag.pdf
 - Tekening gastenverblijf Geldersche Houtbouw van 20 mei 2017
- 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;
- de redelijke eisen van welstand. Op 12 juni 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;
- de Bouwverordening.

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).

Archeologie

Als bij het uitvoeren van de werkzaamheden vondsten worden gedaan waarvan wordt vermoedt dat deze vondst afkomstig is van een monument moet dit zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (033 – 4217 456 of info@cultureel-erfgoed.nl). Ook wordt geadviseerd om de gemeente Bronckhorst hierover direct te informeren.

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.

Waardestelling

Het te bouwen gastenverblijf is gesitueerd binnen het beschermde stadsgezicht van Bronkhorst.

Handhaving van het historische beeld van Bronkhorst, alsmede van het gezicht op het plaatsje van buiten af, dient te worden nagestreefd. In de kern zullen derhalve eventuele wijzigingen van de bebouwing de uiterste zorg vereisen. Deze zorg betreft niet alleen de bebouwing qua type, dakvorm, gevelindeling en materiaal gebruik, doch ook de wegen en de beplanting.

Wijzigingen

Het plan betreft de bouw van een gastenverblijf ter plaatse van het houten tuinhuisje en de houten berging/garage. De kaprichting is gelijk aan die van de woning.

Beoordeling

De kapschuur komt op de locatie van twee bestaande bijgebouwtjes van weinig allure en er gaan geen belangrijke doorzichten verloren. Het nieuwe gebouw past in de typologie van de situering van bijgebouwen aan 't Hof en de bestaande onbebouwde ruimte blijft intact. Tevens voegt het bijgebouw zich goed binnen de omringend bebouwing in het beschermde stadsgezicht van Bronkhorst.

Advies

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

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 'tuin' (artikel 29 van de voorschriften) en medebestemmingen 'waarde-archeologie' (artikel 37 van de voorschriften) alsmede 'waarde-beschermd stadsgezicht' (artikel 42 van de voorschriften).

Uw bouwplan is in strijd met artikel 29, lid 29.2.2. sub a, omdat u een oppervlak groot 35 m² van het gastenverblijf buiten het daartoe bestemde vlak voor bijgebouwen situeert.

Uw bouwplan is tevens in strijd met artikel 42, lid 42.1, vanwege het geldende sloopverbod binnen het beschermde stadsgezicht.

Afwijken van het bestemmingsplan is mogelijk, door toepassing van artikel 29, lid 29.3. respectievelijk artikel 42, lid 42.4.

Het betreft een procedure ex artikel 2.12, lid 1 sub a ten eerste van de Wabo (binnenplanse afwijking).

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

- Er twee in slechte staat verkerende bijgebouwen gesloopt worden.
- De sloop van deze bestaande opstallen beoordeeld is door de geïntegreerde welstands- en monumentencommissie op 12 juni 2017.
- De sloopmelding voor deze opstallen op 16 januari 2017 is afgerond, onder nr. SXO37558960.
- Het nieuwe gastenverblijf zich goed voegt in de bebouwde omgeving en qua typologie hier op aansluit.
- Er 5 m² van het gastenverblijf wordt gesitueerd binnen het hiertoe bestemde vlak voor 'bijgebouwen' van het geldend bestemmingsplan.
- Voor de resterende 35 m² een (binnenplanse) afwijkmogelijkheid is opgenomen in artikel 29, lid 29.3., voor situering van bijgebouwen buiten de aanduiding 'bijgebouwen'.
- Aan de in dit artikel genoemde randvoorwaarden voor afwijking wordt voldaan.
- De gecombineerde welstands- en monumentencommissie welke het bouwplan op zichzelf als in relatie tot de (gebouwde) omgeving beziet op 12 juni 2017 een positief advies heeft gegeven.

Leges

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

Planologisch strijdig: Binnenplanse afwijking	€ 247,00
Bouwactiviteit: Het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie logies	€ 1.343,00
Totaal Leges	€ 1.590,00

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: 2017-1226

1. Het werk moet worden uitgevoerd overeenkomstig de stukken die onderdeel uitmaken van deze vergunning.
2. De R_c -waarden van wanden, dak en vloer moeten respectievelijk 4,5 ; 6,0 en 3,5 m^2K/W bedragen conform eisen Bouwbesluit 2012 voor logiesgebouwen.
3. 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).
4. 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.
5. 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.
6. Het hemelwater moet worden geïnfiltreerd op eigen terrein.