



Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 25 januari 2017

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een woning.

Activiteiten : Bouw
Monument

Projectadres : Pastorieweg 2a, 7251AK Vorden

Kadastraal bekend : Gemeente Vorden, Sectie M, Nummer 262

Ontvangst aanvraag : 14 december 2016

Kenmerk : 2016-2346

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:
 - 2704399_1481724807253_publiceerbareaanvraag.pdf
 - foto bestaande noordgevel.JPG
 - foto 2 bestaande noorgevel.JPG
 - Verbouwtekeningen Pastorieweg 2a Vorden.pdf
 - Aanvullendetek Pastorieweg Vorden.pdf
 - Bouwbesluittoetsing Pastorieweg Vorden.pdf
 - aanvulling activiteit bouwen1.jpg
 - aanvulling activiteit bouwen2 .jpg
- de analoog ingediende volgende stukken:
 - werkomschrijving verbouw Pastorieweg 2a Vorden;
 - constructie schetsen A-C
- 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:

- het geldend bestemmingsplan “Buitengebied Hengelo/Vorden 2005/2008 correctieve herziening”. Volgens dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming ‘agrarisch gebied met hoge natuur- en landschapswaarden / 1 W’ (artikel 5 van de voorschriften);
- de mede op uw perceel van toepassing zijnde bestemmingsplannen:
 - Buitengebied Hengelo/Vorden Wet BAG;
 - Buitengebied Hengelo/Vorden 2005
 - Parapluplan Archeologie;
 - Paraplubestemmingsplan Prostitutie 2003.
- de redelijke eisen van welstand. Op 17 januari 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, met gebruikmaking van artikel 1.13. vanwege verbouw gemeentelijk monument;
- de Bouwverordening.

Ontwerp bestemmingsplan “Landelijk gebied Bronckhorst”

Van 25 oktober 2016 tot en met 5 december 2016 heeft het ontwerpbestemmingsplan “Landelijk gebied Bronckhorst” ter visie gelegen.

Uw bouwplan is in overeenstemming met dit nieuwe ontwerpbestemmingsplan.

Op grond van artikel 3.3. lid 1 van de Wabo moeten wij aanvragen aanhouden tot dit nieuwe bestemmingsplan in werking is getreden.

Artikel 3.3. lid 3 van de Wabo biedt de mogelijkheid om deze aanhouding te doorbreken, indien het bouwplan in overeenstemming is met zowel het geldend als nieuwe in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

Wij maken hier gebruik van, nu dit in uw specifieke geval zo is.

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.

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

De hallehuisboerderij, behoort bij Landgoed Hackfort. De boerderij stamt in de kern uit 1836, maar is in latere jaren meerdere keren verbouwd. Tussen 1905 en 1922 is het pand in gebruik geweest als Boerenleenbank

De boerderij is volledig in gebruik als woonhuis. Het naastgelegen bakhuis is bij een verbouwing in 1970 door middel van een tussen lid verbonden met de boerderij. Het bakhuis is in die periode ook in gebruik geweest als woonvertrek. Dit tussen lid is in 1997 verwijderd, waardoor de oorspronkelijke situatie weer grotendeels is hersteld.

De voormalige boerderij heeft zijn oorspronkelijke karakteristiek behouden. De indeling van het voorhuis is nog grotendeel oorspronkelijk en in het achterhuis bevindt zich nog de oorspronkelijke gebintconstructie.

Wijzigingen

De boerderij wordt intern duurzaam verbouwd waarbij het oorspronkelijke open karakter van het achterhuis voor een deel terug keert. De belangrijkste wijziging betreft de nieuwe muuropening in de noordgevel, het plaatsen van een samengesteld kozijn met glasdeuren in de westgevel en het plaatsen van 7 stuks dakramen. Tevens worden er isolerende maatregelen getroffen voor dak, wand en vloer.

Beoordeling

De voorgestelde wijzigingen van de rechter zijgevel sluiten onvoldoende aan bij de karakteristiek van de boerderij. De nieuwe deuropening ter plaatse van het voorhuis (bijkeuken) dient te worden uitgevoerd in een gesloten houten deur. De nieuwe opening ter plaatse van het achterhuis dient minder breed uitgevoerd te worden hiervoor in de plaats twee kleinere openingen.

De bestaande indeling van de linker zijgevel dient gehandhaafd te blijven.

De nieuwe dakramen zijn akkoord onder voorwaarde dat ze binnen de nokbeëindiging worden geplaatst.

Van belang is om de afvoerpijpjes op het dak zoveel mogelijk te centraliseren.

Vanuit het oogpunt van monumentenzorg dient de hoofdstructuur gehandhaafd te blijven.

Het gaat daarbij ook om het handhaven van fysiek materiaal, waaronder de gemetselde binnenwanden. Het realiseren van doorbraken tussen vertrekken is mogelijk volgens het principe van 'gat-in-de-wand'.

De voorgestelde verplaatsing van het deurkozijn in het voorhuis en de verwijdering van de muren van de opkamer vanaf vloerniveau is niet akkoord.

De definitieve aanvraag komt geheel tegemoet aan bovenstaande opmerkingen en adviezen. Reden waarom het plan aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van welstand en monumentenzorg.

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)	€ 1.750,00
--	------------

Totaal Leges

€ 1.750,00

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 www.bronckhorst.nl

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,



de heer W.H. Hoevers
cluster Omgeving

Kopie aan:
Archief

Bijlage Voorschriften

Deze voorschriften behoren bij de omgevingsvergunning met kenmerk: 2016-2346

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.

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, aannemers, uitvoerders en onderaannemers) dienen, voordat met de werkzaamheden een aanvang wordt gemaakt, van deze uitvoeringsvoorschriften op de hoogte te worden gebracht.
5. Voor aanvang van de werkzaamheden dient er een startgesprek plaats te vinden tussen het uitvoerende bouwbedrijf en de Adviseur Erfgoed van de Omgevingsdienst Achterhoek.

Metselwerk, voegwerk en pleisterwerk

6. Gevelreiniging is niet toegestaan. Onder gevelreiniging wordt onder meer verstaan: stralen met grit, zand en water en het reinigen met behulp van chemische middelen.
7. Het hydrofoberen en impregneren van gevels is niet toegestaan.
8. Het toepassen van steenverstevigers is niet toegestaan.
9. Het inboeten van het metselwerk dient met bijpassende steen te geschieden, lettend kleur, hardheid en afmeting. Inboetwerk dient in het bestaande metselverband te worden uitgevoerd.
10. Nieuw voegwerk dient in samenstelling, kleur en uitvoering overeen te komen met het bestaande, historisch juiste, voegwerk.
11. Ter hoogte van het maaiveld dient het voegwerk tot ten minste 30 cm beneden het maaiveld te worden nagezien, hersteld of vernieuwd.
12. 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.
13. 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.
14. Bij uithakken van bestaand voegwerk mogen smalle stootvoegen niet worden verbreed; het zogenaamd ophakken van stootvoegen is niet toegestaan.
15. Het voegwerk moet uitgevoerd worden als bestaand.
16. Er moet gevoegd worden met een kalkmortel van van St Astier, in de verhouding 1 deel kalk, 2½ deel zand. (dus géén cement)
17. Een monster van het nieuwe voegwerk dient voorafgaand aan het integraal uithakken van de gevel(s) ter nadere goedkeuring worden voorgelegd aan de Adviseur Erfgoed van de Omgevingsdienst Achterhoek.
18. Nieuw pleisterwerk dient in samenstelling, kleur en uitvoering overeen te komen met het bestaande, historisch juiste pleisterwerk.
19. Het pleisterwerk dient ter hoogte van het maaiveld tot ten minste 30 cm beneden het maaiveld te worden nagezien, hersteld of vernieuwd.
20. De samenstelling van het pleisterwerk dient aan de hardheid van de onderliggende steen te zijn aangepast.

Timmerwerk

21. De te vervangen houten onderdelen dienen op historisch verantwoorde wijze te worden uitgevoerd, waarbij de bestaande detaillering en vormgeving, indien juist, als uitgangspunt dient.
22. 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.
23. Het houtwerk dat in aanraking komt met metselwerk dient tweemaal in lijvige menie of grondverf te worden gezet.
24. De toe te passen houtsoorten dienen overeenkomstig het bestaande werk te zijn.
25. Toepassing van multiplex, kunststof, kunststof verlijmden vezelplaten en hiermee vergelijkbare plaatmaterialen is niet toegestaan.
26. De dakramen in het dakvlak aan de voorzijde dienen strak te worden ingedekt en worden uitgevoerd in een beperkt, staand formaat van maximaal 66 x 98 cm.

Schilderwerk en beglazing

27. Nieuw schilderwerk dient ten aanzien van systeem, kleur en uitvoering overeen te komen met het bestaande, historisch juiste schilderwerk.
28. 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.
29. Het verwijderen van oude verflagen mag niet door middel van afbranden geschieden (krachtens het Brandveiligheidsbesluit bijzondere gebouwen). Het verwijderen van oude verflagen door middel van hete lucht (föhnen) is wel toegestaan.
30. 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.
31. De kleurstelling dient voorafgaand aan de werkzaamheden ter nadere goedkeuring worden voorgelegd aan de Adviseur Erfgoed van de Omgevingsdienst Achterhoek.
32. Historisch glas dient zoveel mogelijk gehandhaafd te blijven.
33. Het is niet toegestaan zonder de benodigde vergunning de bestaande beglazing te vervangen.

Zinkwerk en loodwerk

- 34. 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.
- 35. Het zink in de kilgoten dient in meterstukken, aan de bovenzijde vernageld en aan de zijkanten voorzien van een felsnaad te worden uitgevoerd.
- 36. Nieuw zink mag niet aan oud zink worden gesoldeerd.
- 37. De hemelwaterafvoeren in zink dienen in de dikte 0,8 mm (STZ 14), met op gesoldeerde wrongen, opgehangen aan beugels en vrij van de muur te worden uitgevoerd.
- 38. 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.
- 39. De hemelwaterafvoeren dienen in zink, koper of lood te worden uitgevoerd. Waar nodig is de toepassing van gietijzeren of gietstalen onderreinden toegestaan.

Dakdekkerswerk

- 40. Bij inboeten en vernieuwen van pan bedekking 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 pan soort 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.

Diversen

- 44. Bij onderhoud of herstel van smeedijzeren onderdelen zoals gevelankers en andersmeedwerk dient al het ijzerwerk volledig van oude verflagen en roest te worden ontdaan.
- 45. De houtaantasterbestrijding dient met een middel op basis van permethroïden en conform de norm NEN 3252 te worden uitgevoerd. Alvorens tot bestrijding wordt overgegaan, moeten eerst de ruimte en de constructies goed stofvrij worden gemaakt. (indien van toepassing)
- 46. Afvoerpijpjes op het dak dienen zoveel mogelijk te worden gecentraliseerd.