

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 30 april 2018

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het restaureren en verbouwen van een woning.

Activiteiten : Bouw
Monument
Sloop

Projectadres : Kerkhofweg 18, 7221AE Steenderen
Kadastraal bekend : Gemeente Steenderen, Sectie U, Nummer 438

Ontvangst aanvraag : 27 oktober 2017
Kenmerk : 2017-2292

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:
 - 1628BS201.pdf
 - PRESENTATIEBLAD-1.jpg
 - 1628KM01.pdf
 - 3278477_1509108485186_publiceerbareaanvraag.pdf
 - 1628BS202.pdf
 - 1628OV800.pdf
 - 17242 Asbestinventarisatie rapport.pdf
 - 1628 Begeleidend schrijven.pdf
 - 1628 Begeleidend schrijven aanvullingen.pdf
 - 1628OV201A.pdf
 - A210-ber-1.pdf
 - 1628 werkomschrijving.pdf
 - 1628OV502B.pdf
 - 1628OV201C.pdf
 - 1628OV501B.pdf
 - 1628OV514B.pdf
 - 1628OV515B.pdf
 - 1628OV524B.pdf
 - 1628OV525B.pdf
 - Verzoek splitsen aanvraag_Mail van DplusB_1628 Restauratie en verbouw Kerkhofweg 18 Steenderen.pdf
- de bij dit besluit behorende voorschriften.

De carport annex schuur is buiten deze aanvraag gelaten en maakt hier geen onderdeel van uit.

Voor dit onderdeel loopt nog een aparte aanvraag, onder OLO nr. 3522747

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 – archeologische verwachting 1 (artikel 38 van de voorschriften);
- de redelijke eisen van welstand. Op 5 februari 2018 heeft de gecombineerde welstands- en monumentencommissie 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 gecombineerde commissie;
- het Bouwbesluit;
- de Omgevings- en Bouwverordening gemeente Bronckhorst 2017.

Het ontwerp-besluit heeft van 6 maart 2018 tot en met 18 april 2018 ter visie gelegen, met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Van die mogelijkheid is geen gebruik gemaakt, er zijn bij ons geen zienswijzen ingekomen.

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 (ver)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).

Sloop

Voor de te slopen onderdelen moet u een aparte sloopmelding inclusief asbest inventarisatie onderzoek doen, via de site: www.omgevingsloket.nl

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 keuterboerderij van het hallehuistype is gebouwd rond 1897. Het pand is van architectuurhistorische waarde als uitzonderlijk gaaf bewaard voorbeeld van een eenvoudige keuterboerderij. Het pand valt op door de gaaf bewaard gebleven geveldetailering, de interne structuur en enkele interieuronderdelen. Het geheel is gelegen binnen de grotendeels oorspronkelijke erfstructuur, waardoor het karakter van de boerderij wordt versterkt.

Een aantal vaste interieuronderdelen zijn nog aanwezig, zoals de opkamer met vloer- en wandtegels, keuken met keukenblok en waterpomp en de woonkamer met de originele vloer, schouw en ingebouwde kasten. De zijbeuken van de deel zijn onderverdeeld in kleine hokken, waarvan de ruimte in de linker hoek waarschijnlijk een inpandig bakhuisje met schoorsteen is geweest. Tevens zit er nog een houten kot met een toilet.

Het erf bevindt zich tussen de J.F. Oltmansstraat en de Kerkhofweg en wordt van het weiland gescheiden door een haag met daarachter lindebomen, een kleine boomgaard en grindpaden. Om de boerderij bevindt zich een smal pad van klinkers met daaromheen een breder grindpad.

De oorspronkelijke erfaanleg vormt een versterking van het monumentale karakter en is van cultuurhistorische waarde.

Wijzigingen

De werkzaamheden beogen de gehele boerderij geschikt te maken voor bewoning, waar nodig te herstellen en diverse isolatiemaatregelen uit te voeren.

Beoordeling

De typerende bescheiden omvang en de gaafheid van het object maakt deze boerderij kwetsbaar voor wat betreft verbouwing en modernisering. Tegelijk vraagt het pand om een aantal ingrepen om het naar moderne maatstaven en de wensen en eisen van de nieuwe gebruikers te kunnen aanpassen. Om die reden bestaan tegen het realiseren van de nieuwe aanbouw en het transformeren van de stalruimte naar slaapkamer met trap naar

de verdieping en de bijbehorende werkzaamheden geen overwegende bezwaren. Ook met het gedeeltelijk wijzigen van de interne routing kan vanuit dit oogpunt worden ingestemd.

Het plan voor een ingrijpende verbouwing en restauratie van deze gave keuterboerderij, is meermaals (voor)besproken in het planoverleg bij het Gelders Genootschap en in de geïntegreerde commissie welstand en monumenten van de gemeente Bronckhorst. Met name de voorgestelde ingrepen in het achterhuis tasten de ruimtelijke werking te sterk aan.

Naar aanleiding van deze besprekingen en het bezoek ter plaatse door de geïntegreerde commissie is het ingediende plan op meerdere onderdelen aangepast en daarmee verbeterd.

De deeldeuren blijven gehandhaafd met erachter een inpandig glazen portaal geplaatst. Eveneens kan positief worden geadviseerd over het aantal en de afmeting (55 bij 78 cm) van de dakramen in de dakvlakken van het monument.

Het definitieve plan is grotendeels aangepast conform de opmerkingen. Echter de aangeleverde details kloppen nog niet geheel. Van belang is om voorafgaand aan de start van de werkzaamheden aangepaste detailtekeningen ter nadere goedkeuring voor te leggen.

Het voorziene isolatiepakket en alle bijbehorende maatregelen zijn fors en hebben mogelijk een grote impact op de aanwezige interieurwaarden. Zoals het opdikken van wanden en vloeren, maar ook de kap. Er bestaan vraagtekens bij het nut en de noodzaak van deze maatregelen. Daarom wordt geadviseerd om over dit onderdeel contact wordt opgenomen met de heer ir. M. Stappers de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, adviseur bouwfysica en specialist op dit terrein.

Op verzoek van de commissie is een globaal erfinrichtingsplan opgesteld. Op hoofdlijnen kan met dit plan worden ingestemd. Uitzondering hierop vormt de groene invulling van het erf tussen de achtergevel van de boerderij en de straat. Van oorsprong behoorde deze zone van het erf tot het bedrijfsmatige deel van de boerderij. Een invulling met hagen en groenelementen is om die reden niet wenselijk. Geadviseerd wordt om dit deel van het erf te voorzien van half verharding of grind zonder hagen.

Bij het verwijderen c.q. sloop van het interieur en exterieur zijn geen monumentale onderdelen in het geding.

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)	€ 4.750,00
--	------------

Totaal Leges	€ 4.750,00
---------------------	-------------------

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.

Beroep

Bent u het niet eens met deze beslissing op bezwaar? Dan kunt u schriftelijk binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit bij de Rechtbank Gelderland, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 9030 6800 EM Arnhem een beroepschrift indienen. Zorgt u er voor dat het in ieder geval de volgende gegevens bevat:

1. uw naam en adres
1. de datum
2. een kopie van het besluit waartegen u beroep aantekent
3. redenen voor het beroep
4. uw handtekening

meer weten? Zie www.rechtspraak.nl

Ook kunt u bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland een voorlopige voorziening en/of schorsing van het besluit vragen. Zo kunt u in een dringend geval, in afwachting van de beslissing op uw beroep, 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

w.hagens@bronckhorst.nl

a.vos1@cultureelerfgoed.nl

Bijlage Voorschriften

Deze voorschriften behoren bij de omgevingsvergunning met kenmerk: 2017-2292

1. Bouwen

1. Het werk moet worden uitgevoerd overeenkomstig de stukken die onderdeel uitmaken van deze vergunning.
2. De R_c waarde van het dak van de nieuwbouw moet tenminste $6.0 \text{ m}^2\text{K/W}$ worden.
3. Tenminste 3 weken voor uitvoering van de volgende onderdelen moeten daarvan de tussen haakjes vermelde gegevens bij de gemeente Bronckhorst worden ingediend:
 - **Ventilatie balans systeem** (berekening mechanische balans systeem per vertrek);
 - **Fundering grondslag** (grondverbeterplan afgestemd op de sonderingen en de over te brengen belastingen. Indien nodig een aangepast funderingsplan);
 - **Vloerafscheidingen** (uitvoeringsdetails, hoogtemaatvoering, en gegevens inzake de sterkte, tenminste waar het een glazen afscheiding betreft);De werkzaamheden mogen eerst worden uitgevoerd nadat de gemeente Bronckhorst de nadere gegevens heeft goedgekeurd.
4. 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).
5. 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.
6. 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.
7. Het hemelwater moet worden geïnfiltreerd op eigen terrein.

2. 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.).

4. U dient over de beoogde isolatiewerkzaamheden contact op te nemen met de heer ir. M. Stappers van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, via m.stappers@cultureelerfgoed.nl of via 033-4217421.
5. Voorafgaand aan de start van de werkzaamheden dient een aangepaste detailtekening van de ter nadere goedkeuring te worden voorgelegd.
6. Voorafgaand aan de start van de schilderwerkzaamheden van het historische interieur van voorhuis dient een kleurenschema ter nadere goedkeuring worden voorgelegd.

Metsel- voeg en stucwerk

7. Gevelreiniging is niet toegestaan. Onder gevelreiniging wordt onder meer verstaan: stralen met grit, zand en water en het reinigen met behulp van chemische middelen.
8. Het hydrofoberen en impregneren van gevels is niet toegestaan.
9. Het toepassen van steenverstevigers is niet toegestaan.
10. 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.
11. Nieuw voegwerk dient in samenstelling, kleur en uitvoering overeen te komen met het bestaande, historisch juiste, voegwerk.
12. Ter hoogte van het maaiveld dient het voegwerk tot ten minste 30 cm beneden het maaiveld te worden nagezien, hersteld of vernieuwd.
13. 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.
14. 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.
15. Nieuw pleisterwerk dient in samenstelling, kleur en uitvoering overeen te komen met het bestaande, historisch juiste pleisterwerk.
16. De samenstelling van het pleisterwerk dient aan de hardheid van de onderliggende steen te zijn aangepast.

Timmerwerk

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

Schilderwerk

22. Nieuw schilderwerk dient ten aanzien van systeem, kleur en uitvoering overeen te komen met het bestaande, historisch juiste schilderwerk.
23. 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.
24. 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.

Zink-koper en loodwerk

25. Het zinkwerk dient in de dikte 1,0 mm te worden uitgevoerd. Indien nodig in verband met de lengte dient het zink in de bakgoten van een broek- of rekstuk te worden voorzien.
26. 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.
27. 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.
28. De hemelwaterafvoeren dienen in zink, koper of lood te worden uitgevoerd. Waar nodig is de toepassing van gietijzeren of gietstalen ondereinden toegestaan.
29. Toepassing van PVC is niet toegestaan, met uitzondering van ondergrondse aansluitingen op het riool.

30. Sprongen of verzetten in hemelwaterafvoeren dienen door middel van gesoldeerde valse verstekken te worden geformuleerd. Gebogen standaard hulpstukken mogen niet worden toegepast.
31. 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.
32. 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.
33. Bevestiging van lood- en zinkbekleding dient zodanig te geschieden dat het materiaal volledig vrij kan werken.

Dakwerk

34. 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.
35. Alle aan te brengen keramische dakpannen dienen met de bij de pansoort behorende hulpstukken te worden toegepast.
36. De nok- en hoekkepervorsten dienen met behulp van een **gewapende kalkspecie** te worden aangebracht. De mortel kan, indien nodig, iets worden bijgekleurd.
37. De eventueel toe te passen panhaken en -klemmen dienen in roestvast staal te zijn uitgevoerd.

Natuursteen

38. Het toe te passen natuursteen dient op ambachtelijke wijze door middel van hakken, frijnen e.d. te zijn verwerkt.
39. 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

40. Het glaswerk dient in enkel glas (in stopverf gezet) en in principe zonder gebruikmaking van glaslatten te worden uitgevoerd.
41. 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.
42. Bij onderhoud of herstel van smeedijzeren onderdelen zoals tuinhekken, gevelankers en ander siersmeedwerk dient al het ijzerwerk volledig van oude verflagen en roest te worden ontdaan.

43. Bij demonteren van tuinhekken dienen de hoofdstaanders te blijven staan in de voetmuur. Afslijpen en later weer aanlassen van deze hoofdstaanders is niet toegestaan.
44. Het hang- en sluitwerk van ramen, deuren en luiken dient overeenkomstig bestaande (oorspronkelijke) modellen te worden uitgevoerd.
45. Bij toepassing van injectoren ter bestrijding van houtaantasters dient vooraf op het kapplan of op de spanttekeningen het aantal en de plaats van de injectoren te worden aangegeven. Dit kapplan of eventuele tekeningen dienen vooraf ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het gemeentebestuur.
46. Het uitvoerend bedrijf moet na uitvoering van de bestrijding een schriftelijke garantie van ten minste vijf jaar afgeven, dit in verband met de cyclustijd van de larven.
47. Van het uitvoerend bedrijf dient te worden verlangd dat deze bij de toegang tot de behandelde ruimten of kappen een plaat bevestigt met daarop de datum van de bespuiting, het toegepaste middel, de garantietermijn en de naam van het bedrijf dat de bestrijding heeft uitgevoerd.

.....