

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 13 juni 2018

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een horecagelegenheid.

Activiteiten : Monument
Bouw
Gebruik in strijd met regels RO

Projectadres : Olburgseweg 7, 7225NA Olburgen

Kadastraal bekend : Gemeente Steenderen, sectie T, nummer 310

Ontvangst aanvraag : 31 maart 2018

Kenmerk : 2018-0872

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:
 - Verbouw- en Renovatieplan Olburgseweg 7 Olburgen.pdf
 - 3492745_1522509174223_publiceerbareaanvraag.pdf
- en de per e-mail op 21 mei 2018 aangeleverde aanvulling.
- 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:

- de omgevingsvergunning voor het gebruiken van het bouwwerk is in strijd met het bestemmingsplan "Stedelijk gebied Bronckhorst", welke onderdeel uitmaakt van dit besluit;

- Op 5 juni 2018 heeft de gecombineerde welstands/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 welstands-monumentencommissie.
- het bouwwerk voldoet aan het Bouwbesluit;
- het bouwwerk voldoet aan de Omgevings- en Bouwverordening gemeente Bronckhorst 2017.

Overwegingen

Het perceel heeft volgens het geldend bestemmingsplan "Stedelijk gebied Bronckhorst" de bestemming "Horeca" (artikel 22 van de voorschriften) en "Waarde-Archeologische verwachting 1" (artikel 38 van de voorschriften);

- o Uw bouwplan is in strijd met artikel 22 lid 22.1.2 onder c sub 1, omdat er gewoond zal gaan worden zonder de uitoefening van de horeca;
- o Afwijken van het bestemmingsplan is mogelijk, door toepassing van artikel 22.3.2;
- o Het betreft een procedure ex artikel 2.12, lid 1 sub a ten eerste van de Wabo;
- o Afwijken van het bestemmingsplan vinden wij in uw specifieke geval verantwoordt mede omdat, het hier gaat om een verbetering van de bebouwing doordat de oude grote platte aanbouw wordt gesloopt en vervangen wordt door een veel kleinere serre;
- o het bestaande aantal woningen niet wordt vermeerderd;
- o de woonfunctie wordt ondergebracht in het voormalige horecapand;
- o er zijn geen belemmeringen voor het woon-en leefmilieu;
- o de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- o Het bouwplan zich door de gekozen samenhang goed voegt in de (bebouwde) omgeving;
- o De gecombineerde welstands/monumentencommissie welke het bouwplan op zichzelf als in relatie tot de (gebouwde) omgeving beziet op 5 juni 2018 een positief advies heeft gegeven.

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 is 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 monument

Het pand betreft een woning, café met feestzaal.

Dit dorpscafé met woonhuis is direct aan de straat gesitueerd en valt op door de herkenbare hoofdvorm en de opvallende detaillering van het voorhuis. Behalve de hoofdvorm van het geheel is er feitelijk weinig oorspronkelijks meer bewaard gebleven. De raamindelingen zijn gewijzigd, gevelinvullingen zijn vernieuwd en de naastgelegen feestzaal is zowel wat betreft hoofdvorm als gevelindeling gewijzigd. De monumentale waarde van het pand is vooral gelegen in de ensemblewaarde met de overige bebouwing in dit gedeelte van Olburgen.

Wijzigingen

Het plan betreft een verbouwing met als doel het terugbrengen van het gebouw naar de oorspronkelijke plattegrond waarbij op de plaats van de huidige aanbouw (gerealiseerd tussen 1960 en 1975) een traditionele serre wordt geplaatst.

Beoordeling

De platte aanbouw aan de achterzijde vertegenwoordigt geen monumentale waarde. Om die reden kan ingestemd worden met de voorgenomen sloop. Het realiseren van een nieuwe aanbouw tegen de achterzijde is mogelijk. Het wijzigen van de hoofdstructuur van de plattegrond is akkoord. Hierbij is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bestaande historische structuur.

Het definitieve ontwerp voor de nieuwe serre sluit aan bij het bedrijfsmatige karakter van het achterhuis. Over dit onderdeel wordt positief geadviseerd.

Het plan is tamelijk schetsmatig van karakter. Echter er is voldoende vertrouwen dat de plannen zoals mondeling met de initiatiefnemers zijn besproken zullen leiden tot behoud en versterking van de monumentale waarden. De geïntegreerde commissie welstand en monumenten dient in het vervolgtraject nauw bij de uitvoering van de werkzaamheden te worden betrokken. Na het strippen van (een gedeelte van) het interieur is het van belang om in overleg met de monumentenambtenaar een locatiebezoek met de commissie in te plannen. Daarnaast dienen de afwerkingslagen en oorspronkelijke onderdelen goed gedocumenteerd te worden. Van belang is eveneens om voor aanvang van de werkzaamheden een nadere onderbouwing en detailtekening met betrekking tot de isolerende beglazing en de overige te nemen isolatiemaatregelen aan te leveren.

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: Het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie wonen	€ 607,00
Planologisch strijdig: Binnenplanse afwijking	€ 251,00

Totaal Leges	€ 858,00
---------------------	-----------------

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: 2018-0872

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;
3. Tenminste 3 weken voor uitvoering van de volgende onderdelen moeten de onderstaande gegevens bij de gemeente Bronckhorst worden ingediend:
Hout, staal en/of betonconstructies inclusief wapening van de badkamervloer, met de overzichtstekeningen.
De werkzaamheden mogen eerst worden uitgevoerd nadat de gemeente Bronckhorst de nadere gegevens heeft goedgekeurd
4. De ventilatie van de badkamer dient nog nader aangegeven te worden.
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.

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. Na het strippen van het interieur dient u in overleg met de monumentenambtenaar een locatiebezoek met de commissie in te plannen.
5. U dient de afwerkingslagen en oorspronkelijke onderdelen die bij het strippen vrijkomen te documenteren.

6. Voor aanvang van de werkzaamheden dient u een nadere onderbouwing en detailtekening met betrekking tot de isolerende beglazing en de overige te nemen isolatiemaatregelen aan te leveren.

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 steenverstevigings 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. 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. Er moet gevoegd worden met schelpkalk, in de verhouding 1 deel kalk, 2½ deel zand. (dus géén cement toevoegen).
16. Een monster van het nieuwe voegwerk dient voorafgaand aan het integraal uithakken van de gevel(s) ter goedkeuring te worden gemeld bij de gemeentelijke monumenteninspecteur.
17. Nieuw pleisterwerk dient in samenstelling, kleur en uitvoering overeen te komen met het bestaande, historisch juiste pleisterwerk.
18. Het pleisterwerk dient ter hoogte van het maaiveld tot ten minste 30 cm beneden het maaiveld te worden nagezien, hersteld of vernieuwd.
19. De samenstelling van het pleisterwerk dient aan de hardheid van de onderliggende steen te zijn aangepast.

Timmerwerk

20. De te vervangen houten onderdelen dienen op historisch verantwoorde wijze te worden uitgevoerd, waarbij de bestaande detaillering en vormgeving, indien juist, als uitgangspunt dient.
21. 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.
22. Het houtwerk dat in aanraking komt met metselwerk dient tweemaal in lijvige menie of grondverf te worden gezet.
23. De toe te passen houtsoorten dienen overeenkomstig het bestaande werk te zijn.
24. Toepassing van multiplex, kunststof, kunststof verlijmde vezelplaten en hiermee vergelijkbare plaatmaterialen ten behoeve van herstel van dakgoten, windveren, dekplanken, gevel- en dak beschietingen is niet toegestaan.
25. Gaten in houten gootbodems ten behoeve van zinken of koperen gootbekleding dienen 0,5 cm wijder dan de betreffende tapeinden te zijn.

Schilderwerk

26. Nieuw schilderwerk dient ten aanzien van systeem, kleur en uitvoering overeen te komen met het bestaande, historisch juiste schilderwerk.
27. 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.
28. 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

29. De hemelwaterafvoeren in zink dienen in de dikte 0,8 mm (STZ 14), met opgesoldeerde wrongen, opgehangen aan beugels en vrij van de muur te worden uitgevoerd.
30. Toepassing van PVC is niet toegestaan, met uitzondering van ondergrondse aansluitingen op het riool.
31. Sprongen of verzetten in hemelwaterafvoeren dienen door middel van gesoldeerde valse verstekken te worden geformuleerd. Gebogen standaard hulpstukken mogen niet worden toegepast.

32. 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.
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.

Diversen

38. Het glaswerk dient in enkel glas (in stopverf gezet) en in principe zonder gebruikmaking van glaslatten te worden uitgevoerd.
39. 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.
40. 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.
41. Het hang- en sluitwerk van ramen, deuren en luiken dient overeenkomstig bestaande (oorspronkelijke) modellen te worden uitgevoerd.