

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 10 juli 2018

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het veranderen van twee woningen.

Activiteiten : Bouw
Monument
Projectadres : Bovenstraat 4 en 6, 7226LM Bronckhorst
Kadastraal bekend : Gemeente Steenderen, Sectie A, Nummer 624
Ontvangst aanvraag : 5 mei 2018
Kenmerk : 2018-1167

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:
 - 04_649_BT_01.pdf
 - 04_649_Bouwbesluit Rapportage.pdf
 - 3654883_1525520048408_publiceerbareaanvraag.pdf
 - 04_649_BE_01B.pdf
 - Bovenstraat 01.pdf
 - Bovenstraat 02.pdf
 - Bovenstraat 03.pdf
 - Bovenstraat 04.pdf
 - Bouwen 01.pdf
 - Bouwen 02.pdf
 - SBouwen 04.pdf
 - Bouwen 03 A.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:

- de omgevingsvergunning voor het gebruiken van het bouwwerk voldoet aan het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied Bronckhorst'.
 - Volgens dit bestemmingsplan hebben de gronden de volgende bestemmingen;
 - bestemming Wonen-1' (artikel 34);
 - dubbelbestemming Waarde-Archeologie (artikel 37);
 - dubbelbestemming Waarde-beschermd stadsgezicht' (artikel 42).
- het bouwwerk voldoet aan de redelijke eisen van welstand;
 - Op 19 juni 2018 heeft de welstandscommissie 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 welstandscommissie.
- het bouwwerk voldoet aan het Bouwbesluit;
- het bouwwerk voldoet aan de Omgevings- en Bouwverordening gemeente Bronckhorst 2017.

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 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

Het pand (voormalige meesterswoning) betreft een dubbel woonhuis gesitueerd ten oosten van het kerkplein. Het object is gelegen in de vrij gesloten straatwand aan de oostzijde van de kerk en wordt aan weerszijden geflankeerd door een rijksmonument.

Het interieur van de woning is gesplitst in twee delen om dubbele bewoning mogelijk te maken. Er zijn nog vele oorspronkelijke interieurelementen behouden gebleven. Te denken valt hierbij aan de tegelvloeren, paneeldeuren, stucplafonds en schouwen.

Wijzigingen

Het plan betreft een interne verbouw met als doel het realiseren van 2 B&B 's in elke woning.

Beoordeling

Op hoofdlijnen bestaat geen bezwaar tegen het ingediende bouwplan. De gevolgen van de werkzaamheden voor de monumentale waarden van het interieur zijn beperkt.

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% v.d. bouwkosten € 75.000)	€ 1.875,00

Totaal Leges	€ 1.875,00
---------------------	-------------------

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

Bijlage Voorschriften

Deze voorschriften behoren bij de omgevingsvergunning met kenmerk: 2018-1167

1. Bouwen

1. Het werk moet worden uitgevoerd overeenkomstig de stukken die onderdeel uitmaken van deze vergunning.
De gegevens uit het 'Rapport Bouwbesluit' van 3 mei 2018 zijn slechts van toepassing voor zover deze niet afwijken van de ontwerptekening BE-01B van 25 juni 2018.
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. In de linkerzijgevel zijn geen nieuwe luchtverversingsvoorzieningen toegestaan (binnen 2 meter loodrecht gemeten uit de perceelgrens).
4. Tenminste 3 weken voor uitvoering van de volgende onderdelen moeten daarvan de tussen haakjes vermelde gegevens bij gemeente Bronckhorst worden ingediend:
 - **Isolatiewerkzaamheden** (Principedetail van wand- en dakisolatiewerken waarin de dampremmende voorziening is opgenomen);
 - **Rookgasafvoer cv** (Uitmondingsplaats en uitvoering van rookgasafvoer van de cv-ketel van woning nummer 6);
 - **Luchtverversingsvoorziening** (a. Berekening van de verdunningsfactor van de rookgassen van de cv-ketel van woning nummer 4 ter plaatse van de inname-openingen voor ventilatielucht. Indien de verdunning onvoldoende is moet u de rookgasafvoer en/of de inname-openingen voor ventilatielucht verplaatsen.
b. Gewijzigde tekening waarop geen (nieuwe) ventilatieroosters in de linkerzijgevel zijn aangegeven overeenkomstig voorschrift nummer 3 van deze vergunning.
c.); Berekening van de verdunningsfactor van de afgevoerde ventilatielucht in de rechterzijgevel ter plaatse van de inname-openingen voor ventilatielucht. Indien de verdunning onvoldoende is moet u de afvoer- en/of de inname-openingen voor ventilatielucht verplaatsen).

De werkzaamheden mogen eerst worden uitgevoerd nadat gemeente Bronckhorst de nadere gegevens heeft goedgekeurd.

2. Monument

5. 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.).

Bijlage Advies

Wij adviseren u alle ruimten in de woningen te voorzien van gekoppelde rookmelders.

Bijlage Informatie

U geeft aan in de woningen een bed&breakfast te willen exploiteren.

Onder bed&breakfast verstaat het geldende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied Bronckhorst' een kleinschalige vorm van logiesaccommodatie, waarbij één of meerdere gastenkamers aanwezig zijn en waarbij de gastenkamers geen eigen kookgelegenheid hebben en waarbij er een gemeenschappelijke ruimte is waar de gasten een door de ondernemer bereide maaltijd (ontbijt) kunnen nuttigen".

In de verdere voorwaarden is onder meer gesteld dat;

- er sprake mag zijn van maximaal 2 gastenkamers per woning;
- de eigenaar van de aan huis verbonden activiteit tevens de bewoner van de woning moet zijn.

In uw situatie houdt dit in dat elke woning een bewoner heeft welke tevens de eigenaar van de bed&breakfast is.

De kaart en de voorschriften van het bestemmingsplan kunt u raadplegen via

www.ruimtelijkeplannen.nl