

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 14 januari 2019

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een woning.

Activiteiten : Bouw
Handelen in strijd met regels RO
Monument
Projectadres : De Veersweg 5 in Baak
Kadastraal bekend : Gemeente Steenderen, Sectie P, Nummer 1012
Ontvangst aanvraag : 20 november 2018
Kenmerk : 2018-2630

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:
 - 4047561_1542748194957_publiceerbareaanvraag.pdf
 - BT-01 dd 20-11-2018.pdf
 - 18-112 Berekening Veersweg 5 Baak.pdf
 - BO-01 28-12-2018.pdf
 - Foto overzicht huidige situatie 27-12-2018.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 in strijd met het bestemmingsplan "Landelijk gebied Bronckhorst" wat onderdeel uitmaakt van dit besluit;
- het bouwwerk voldoet aan de redelijke eisen van welstand;
 - Op heeft de geïntegreerde commissie Welstand en 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 geïntegreerde commissie Welstand en Monumenten.

- 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, 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 boerderij met aangebouwde veeschuur is gebouwd in 1925. Het pand is van architectuurhistorische waarde als gaaf bewaard voorbeeld van een woonhuis in Overgangsarchitectuur met oorspronkelijke veeschuur met een geïntegreerd koetshuis. Het complex valt op door hoogwaardige esthetische kwaliteiten zoals onder andere zichtbaar in de gave verhoudingen van het ontwerp, het rijke materiaalgebruik en het gaaf bewaarde interieur van woonhuis en schuur. Door het zeldzame type boerderij heeft het complex eveneens een typologische waarde.

Wijzigingen

Het plan betreft een interne verbouw en de verbouw van het overdekte terras tot een verblijfsruimte.

Beoordeling

Met de eigenaren en de adviseur is het schetsplan besproken voor de verbouw van de boerderij. Op hoofdlijnen bestaat waardering voor het ingediende plan.

Geadviseerd is om de deur tussen de keuken en het voormalig bakhuis te handhaven en

zichtbaar te houden vanaf het bakhuis en de doorbraak in de buitengevel vorm te geven als een gat in de wand waarbij aan alle zijden voldoende metselwerk gehandhaafd blijft. De nieuwe puien dienen zoveel mogelijk naar binnen te worden geplaatst waardoor de gemetselde poer zoveel mogelijk vrij blijft. Tevens wordt geadviseerd om de nieuwe puien uit te voeren in staal met openslaande deuren in plaats van een schuifpui.

De toepassing van aluminium puien kan ook, onder voorwaarde dat een ranke en slanke detaillering wordt toegepast, waarbij echte roeden worden toegepast met donkere afstandhouders in het glas.

Het stucadoren van de buitengevels is niet akkoord. Van belang is, dat te ervaren blijft, dat er sprake is van een tegen de buitengevel aangebouwd volume.

Het behoudt van de indeling van de nieuw pui is akkoord.

In het definitieve plan wordt in belangrijke mate tegemoet gekomen aan bovenstaande opmerkingen en adviezen; de doorbraak in de buitengevel wordt uitgevoerd als een "gat in de wand", de nieuwe pui (met deuren) wordt uitgevoerd in staal en teruggeplaatst t.o.v. het metselwerk, binnendeuren blijven gehandhaafd, dichtgezette gevelopeningen blijven herkenbaar en het buiten metselwerk wordt niet gestukadoord.

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 "Landelijk gebied Bronckhorst" de bestemming 'Agrarisch met waarden - landschap' (artikel 4) met 'specifieke vorm van waarde – rijksmonument' en medebestemming 'Waarde – archeologische verwachting 1' (artikel 31). Het bouwplan is in strijd met artikel 4.2.3 onder e, omdat u de inhoud van het hoofdgebouw, waarbinnen de bedrijfswoning is gesitueerd, ten behoeve van wonen vergroot waarbij de maximaal toegestane inhoud wordt overschreden.
- Afwijken van het bestemmingsplan is mogelijk, door toepassing van artikel 4, lid 4.4.6, waarbij wij door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning kunnen afwijken van de maximaal toegestane inhoud met niet meer dan 10%. Daarmee voldoet uw bouwplan.
- Het bouwplan met zijn afwijkingsmogelijkheid, doet geen onevenredige afbreuk aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- De geïntegreerde commissie Welstand en Monumenten op het uiterlijk en de plaatsing een positief advies heeft gegeven.

Leges

Voor de behandeling van uw aanvraag is leges verschuldigd. De leges is vastgesteld op:

Bouwactiviteit: Het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie wonen De inhoud is vastgesteld op 105 m ³ . Tot 1.000 m ³ wordt € 9,20 per m ³ in rekening gebracht, waarbij een minimaal bedrag geldt van € 250,00.	€ 1.380,00
Planologisch strijdig: Binnenplanse afwijking	€ 251,00
	<hr/>
Totaal Leges	€ 1.631,00

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: 2018-2630

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. Tenminste 3 weken voor uitvoering van de volgende onderdelen moeten daarvan de tussen haakjes vermelde gegevens bij de gemeente Brockhorst worden ingediend:
 - Funderingsgrondslag** (controlegegevens betreffende de draagkracht);
 - Fundering** (tekening fundering);
 - Begane grondvloer** (tekening begane grondvloer);
 - Bovenbouw** (tekening wanden, vloeren en lateien).De werkzaamheden mogen eerst worden uitgevoerd nadat de gemeente Brockhorst de nadere gegevens heeft goedgekeurd.
5. De bedrijfsruimte, de hal en de keuken dienen te worden voorzien van een gekoppelde rookmelder met een back-up accu.

Bijlage Advies

Wij adviseren alle ruimten van de woning te voorzien van gekoppelde rookmelders voorzien van een back-up accu.