

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 16 september 2019

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het verbouwen van het voormalig gemeentehuis tot restaurant.

Activiteiten : Handelen in strijd met regels RO
Bouw
Projectadres : Raadhuisstraat 20 in Hengelo (Gld)
Kadastraal bekend : Gemeente Hengelo (Gld), Sectie K, Nummer 4764
Ontvangst aanvraag : 26 juli 2019
Kenmerk : 2019-1802

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt een dag na bekendmaking 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:
 - Vaticano_blad1.pdf
 - 4571273_1564153931473_publiceerbareaanvraag.pdf
 - brief.pdf
 - Vaticano_blad3a.pdf
 - Vaticano_blad4.pdf
 - RO formulier.pdf
 - Vaticano_2b.pdf
 - details.pdf
 - BB-berekeningen.pdf
 - kleurencombi_dakkapel.pdf
 - rapport-constructieberekening_pdf
- de bij dit besluit behorende voorschriften.

Opmerking

In de Bouwbesluit- en constructieve berekeningen wordt uitgegaan van een logiesfunctie op de verdieping, hetgeen niet correct is.

De verdieping blijft ongewijzigd op basis bestektekening van 3 september 2019.

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 “Stedelijk gebied; Veegplan 2017-2”, maakt onderdeel uit van dit besluit;
- het bouwwerk voldoet aan de redelijke eisen van welstand;
 - Op 21 augustus 2019 heeft de geïntegreerde commissie Welstand en Monumenten advies uitgebracht over de gevraagde omgevingsvergunning, omdat het hier om een beeldbepalend pand in het dorp gaat. 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 (zie ook hierna onder kopje ‘beoordeling geïntegreerde commissie Welstand en Monumenten’).
- het aannemelijk is dat het bouwwerk voldoet aan het Bouwbesluit;
- het aannemelijk is dat 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.

Beschermde soorten

Bij het beoordelen van de vergunning is niet bepaald of beschermde planten- en diersoorten worden verstoord of beschadigd bij het verbouwen van het voormalig gemeentehuis tot restaurant.

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).

Beoordeling geïntegreerde commissie welstand en monumenten

Omschrijving van monument

Het voormalige gemeentehuis neemt een beeldbepalende plaats in, in het centrum van Hengelo. Het is gelegen aan een belangrijke weg naar het centrum, wat gezien eerdere functies als school en gemeentehuis van belang was. Gezien deze functie en locatie is het belangrijk voor de historische opbouw van de kern Hengelo en heeft hierbij een stedenbouwkundige waarde.

De voorgevel en rechterzijgevel zijn grotendeels oorspronkelijk, en in ieder geval niet gewijzigd na 1936. De achtergevel en linkerzijgevel zijn door diverse aanbouwen en wijzigingen wat rommelig geworden. De structuur van het pand is grotendeels ongewijzigd en de oorspronkelijke structuur met een gang en twee lokalen is nog aanwezig. Het gedeelte waar oorspronkelijk de woning zat is meerdere malen gewijzigd

Wijzigingen

Het plan betreft een duurzame herbestemming van het voormalige gemeentehuis van Hengelo. Op de b.g.g. wordt een restaurant gerealiseerd, de verdieping blijft voorlopig ongewijzigd, hier wil men in een tweede fase 2 appartementen realiseren.

Beoordeling

Er is waardering voor het voornemen tot restauratie en herbestemming van dit cultuurhistorisch waardevolle en beeldbepalende pand. Het is positief dat het gehele pand in gebruik wordt genomen en een nieuwe functie krijgt waardoor achterstallig onderhoud en verloedering wordt voorkomen.

Voor de wijzigingen aan het exterieur wordt teruggegrepen naar het architectuurbeeld van de verbouwing uit 1936. Door het terugbrengen van de oorspronkelijke hoofdingang wordt het karakter van het pand sterk verbeterd.

Vanaf het eerste overleg met initiatiefnemers is het uitgangspunt geweest om een hoogwaardige detaillering en materiaalgebruik na te streven. Heel specifiek is hierover gesproken met betrekking tot de dakkapel. De dakkapel vormt een beeldbepalend onderdeel.

De structuur van de voormalige raadszaal wordt hersteld doordat de later geplaatste binnenwanden worden verwijderd. De hoofdstructuur van de plattegrond blijft herkenbaar doordat de doorbraken worden uitgevoerd volgens het 'gat-in-de-wand' principe.

Van belang is om de afzuiginstallatie van de keuken uit het zicht te plaatsen en de reclame-uiting uit te voeren in losse doosletters. De panelen tussen de kozijnen dienen worden uitgevoerd in Zweeds rabat. Aandacht wordt verder gevraagd voor de kleurstelling van het exterieur.

Advies

De gevraagde Omgevingsvergunning 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

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.

Het perceel heeft volgens het geldend bestemmingsplan “Stedelijk gebied Veegplan 2017-2” de volgende bestemmingen:

- ‘centrum’, met aanduiding ‘horeca van categorie 1’ (artikel 6 van de voorschriften);
- ‘waarde - archeologie’ (artikel 20 van de voorschriften).

Uw bouwplan is in strijd met artikel 6, lid 6.2.3. sub d ten tweede, omdat de nieuwe aanbouw aan zijde van Albert Heijn binnen een strook van 3 m uit de openbare ruimte gedeeltelijk een grotere goothoogte heeft dan 2 m.

Afwijken van het bestemmingsplan is mogelijk, door toepassing van bijlage II Besluit omgevingsrecht (BOR), hoofdstuk IV, artikel 4 lid 1 sub a, samen met ons artikel 2.12 beleid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het betreft een procedure ex artikel 2.12, lid 1 sub a ten tweede van de Wabo.

Afwijken van het bestemmingsplan vinden wij in uw specifieke geval verantwoordt mede omdat:

- Bijbehorende bouwwerken in het zijerfgebied mogen binnen de strook van 3 m uit het gebouw maximaal een goothoogte van 2 m hebben.
- Het nieuwe magazijn krijgt een goothoogte van 2,8 m wat hoger is dan de maximaal toegestane 2 m.
- Binnen het bestemmingsplan kan er maximaal 10 % worden afgeweken, dat is hiervoor niet toereikend.
- Bijlage II BOR biedt via de ‘kruimellijst’, de mogelijkheid om af te wijken.
- Het om een kleinschalig bouwwerk gaat met een geringe ruimtelijke impact.
- De geïntegreerde commissie welstand en monumenten welke het bouwplan op zichzelf als in relatie tot de (gebouwde) omgeving beziet op 21 augustus 2019 een positief advies heeft gegeven.

Leges

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

Bouwactiviteit: Geen gebouw, tijdelijke bouwwerken en veranderingen zonder uitbreiding (2,5% kosten). De bouwkosten van de vergunningplichtige onderdelen zijn vastgesteld op: € 35.000,00 , waarbij een minimaal legesbedrag geldt van € 250,00.	€ 875,00
Planologisch strijdig: buitenplanse afwijking (Bijlage bor, art 4, leden 1 t/m 8)	€ 257,00

Totaal Leges	€ 1.132,00
--------------	------------

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: 2019-1802

1. Bouwen

1. Het werk moet worden uitgevoerd overeenkomstig de stukken die onderdeel uitmaken van deze vergunning.
2. Het gebouw moet vanaf de hoofdentree toegankelijk zijn voor mindervaliden, vrije doorgang deuren hier op afstemmen.
3. 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).
4. 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.
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.
7. Tenminste 3 weken voor uitvoering van de volgende onderdelen moeten de vermelde gegevens bij de gemeente Brockhorst worden ingediend:
 - a. **Funderingsgrondslag:** Gegevens betreffende de draagkracht. Een handsondering is toegestaan. De gemeten draagkracht moet minimaal 4 Mpa zijn.
 - b. **Bouwplaats inrichting:** Inrichtingstekening.
De werkzaamheden mogen eerst worden uitgevoerd nadat de gemeente Bronckhorst de nadere gegevens heeft goedgekeurd.

2. Monumenten

1. De afzuiginstallatie van de keuken dient uit het zicht te worden geplaatst.
2. De reclame-uiting op de gevel dient in losse doosletters worden uitgevoerd, of geschilderd.
3. De panelen tussen de kozijnen van de grote dakkapel dienen uitgevoerd te worden in Zweeds-rabat.
4. Over de kleurstelling van het exterieur dient afstemming plaats te vinden.

Bijlage Advies

Voor de realisatie van appartementen op de verdieping moet u een aparte aanvraag omgevingsvergunning indienen, gebaseerd op de Woonvisie Bronckhorst 2019-2025. Informatie hierover en het 'intakeformulier' kunt u vinden op onze website:
www.bronckhorst.nl

Voor ingebruikname van het pand moet u over een geldige gebruiksvergunning en drank en horeca vergunning beschikken.

Minimaal drie werkdagen voor de uitvoering van de werkzaamheden dient door de aannemer/Grondroerder een GRAAFMELDING (www.kadaster.nl/klic) gedaan te worden.