

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 2 januari 2020

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het verbouwen van de verdieping van het voormalige gemeentehuis Hengelo (Gld) tot 2 appartementen.

Activiteiten : Bouw
Handelen in strijd met regels RO
Projectadres : Raadhuisstraat 20, 20A en 20B in Hengelo (Gld)
Kadastraal bekend : Gemeente Hengelo (Gld), Sectie K, Nummer 4764
Ontvangst aanvraag : 3 oktober 2019
Kenmerk : 2019-2305

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:
 - 4693557_1570128741677_publiceerbareaanvraag.pdf
 - rapport-constructeberekening.pdf
 - kleurencombi_dakkapel.pdf
 - Vaticano_blad3_29-11-19__APP.pdf
 - details dakkapel.pdf
 - Vaticano_blad1_6-11-19_APP.pdf
 - Rapportage-brandoverslag.pdf
 - Vaticano_blad4_13-11-19_APP.pdf
 - BB-berekeningen-V2a.pdf
 - Vaticano_blad2_29-11-19_APP.pdf
 - brief mbt bouwkosten.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 geldend bestemmingsplan “Stedelijk gebied; Veegplan 2017-2”, maakt onderdeel uit van dit besluit.
- het bouwwerk voldoet aan de redelijke eisen van welstand;
 - Op 20 augustus 2019 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 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.

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 beganegrond wordt een restaurant gerealiseerd, de verdieping wordt verbouwd tot 2 appartementen.

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, 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 bestemming 'Centrum' (artikel 6 van de voorschriften) en medebestemming 'Waarde - archeologie' (artikel 20 van de voorschriften).

Uw bouwplan is in strijd met artikel 6, lid 6.1.2. sub g, omdat er op deze locatie nimmer woningen aanwezig zijn geweest.

Ook wordt niet voldaan aan de Beleidsregels parkeernormen van de gemeente Bronckhorst, zoals aangegeven in de algemene gebruiksregels, artikel 6, lid 6.1.2 sub e juncto artikel 29.2 van de planregels.

Afwijken van het bestemmingsplan is mogelijk, door toepassing van bijlage II Besluit omgevingsrecht (BOR), hoofdstuk IV, artikel 4 lid 9, samen met ons beleid voor toepassing artikel 2.12 lid 1a ten tweede van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Woonvisie Bronckhorst 2019-2025.

Realisatie 2 appartementen:

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

- Er op de verdieping boven het nieuw te realiseren restaurant 2 appartementen worden gerealiseerd, welke voorzien in de woningbouw behoefte binnen onze gemeente.
- Het geldend bestemmingsplan dit niet toestaat, echter de gemeenteraad dit najaar de Woonvisie Bronckhorst 2019-2025 (hierna woonvisie) heeft vastgesteld. Binnen deze woonvisie is het wel mogelijk om 2 appartementen te realiseren, mits lage huurklasse.
- Uw initiatief beoordeeld is en geconcludeerd is dat dit past binnen de opgestelde criteria voor woningsplitsing binnen de bebouwde kom in het kader van deze Woonvisie.
- Bijlage II BOR, hoofdstuk IV, artikel 4 lid 9 de mogelijkheid biedt om af te wijken van het geldend bestemmingsplan, voor het gebruiken van bouwwerken welke de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten.
- Dit hier het geval is, de appartementen worden gerealiseerd binnen de contouren van de verdieping van het voormalige gemeentehuis Hengelo.
- De geïntegreerde commissie welstand en monumenten welke het bouwplan op zichzelf als in relatie tot de (gebouwde) omgeving beziet op 20 augustus 2019 een positief advies heeft gegeven.
- Wij van mening zijn dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Parkeren op eigen erf:

Afwijken van het bestemmingsplan vinden wij verantwoordt mede omdat:

- Er al in een onherroepelijke vergunning besloten is om het pand her te bestemmen tot restaurant.
- Woonvisie Bronckhorst 2019-2025 het mogelijk maakt om 2 appartementen met lage huurklasse op de verdieping te realiseren.
- Er binnen onze gemeente veel behoefte is aan goedkope huurwoningen.
- Herbestemming van het pand verpaupering van de dorpskern voorkomt.
- Er geen mogelijkheid is tot parkeren op eigen erf, vanwege de beperkte afmetingen van het kadastrale perceel sectie K, nr. 4764., waar het pand op staat en deze aanwezige ruimte in gebruik wordt genomen als terras.
- Er praktisch gezien voldoende parkeergelegenheid is in de vorm van openbare parkeervoorzieningen.
- Uit de parkeerbalans voor locatie Gezondheidscentrum Hengelo en omgeving blijkt dat er voldoende parkeer plaatsen aanwezig zijn.
- Bijlage II BOR, hoofdstuk IV, artikel 4 lid 9 de mogelijkheid biedt om af te wijken van het geldend bestemmingsplan, voor het gebruiken van bouwwerken en van bij die bouwwerken aansluitend terrein.
- Wij gebruik maken van deze afwijkingsbevoegdheid.

Ingekomen zienswijze

Er is een zienswijze ontvangen waarvan de strekking is dat in het verleden initiatieven voor woningbouw op deze locatie zijn afgewezen.

Vanwege de krimpstatus van onze gemeente is er jarenlang inderdaad niet of nauwelijks woningbouw mogelijk geweest. Om die reden zijn voorstellen hiertoe destijds structureel afgewezen.

Dit beleid is pas dit najaar met de nieuwe Woonvisie Bronckhorst 2019-2025 veranderd, omdat na onderzoek is gebleken dat er behoefte is aan met name woningen voor starters en senioren.

Na het vaststellen van deze woonvisie door de gemeenteraad zijn er nu weer nieuwe initiatieven voor woningbouw mogelijk.

Dit bouwplan voorziet hier in, en past binnen onze nieuwe woningbouw visie.

Het totaal plan is na een selectie uit negen verschillende plannen als best passend voor de kern van Hengelo verkozen.

Stikstofdepositie Natura 2000 gebieden.

Met het verlenen van deze omgevingsvergunning verwachten we in de bouwfase een kortstondige stikstofemissie.

Door het pand her te bestemmen voor woondoeleinden op de verdieping wordt tevens een bijdrage geleverd aan het verduurzamen hiervan, in de vorm van aanbrengen thermische isolatie.

Significante negatieve effecten voor de natura 2000 gebieden verwachten wij hierom niet.

Leges

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

Planologisch strijdig: buitenplanse afwijking (Bijlage bor, art 4, leden 9, 10 en 11)	€ 891,00
---	----------

Bouwactiviteit: Geen gebouw, tijdelijke bouwwerken en veranderingen zonder uitbreiding (2,5% kosten) De bouwkosten zijn vastgesteld op: € 20.000,-- , waarbij een minimaal legesbedrag geldt van € 250,00	€ 500,00
---	----------

Totaal Leges	€ 1.391,00
--------------	------------

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: 2019-2305

1. Bouwen

1. Het werk moet worden uitgevoerd overeenkomstig de stukken die onderdeel uitmaken van deze vergunning.
2. De linkerzijgevel moet een wdbdo van 30 minuten hebben op basis van de aangeleverde berekeningen en spiegelsymetrie, wat eveneens geldt voor de in die gevel aanwezige ramen en deuren.
3. De trap naar de appartementen moet 30 minuten brandwerend behandeld worden indien deze onderdeel uitmaakt van de brandwerende scheiding.
4. Leidingdoorvoeren en/of sparingen in/door brandwerende constructieonderdelen mogen de wdbdo van dit constructie onderdeel niet nadeling beïnvloeden.
5. Ieder nieuw appartement op de verdieping vormt een afzonderlijk brandcompartiment, welke een wdbdo van 30 minuten heeft ten opzichte van de onderliggende brandcompartimenten en naburig appartement.
6. 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).
7. De gemeente Bronckhorst moet tenminste twee dagen van tevoren in kennis worden gesteld van:
 - a) de aanvang van de werkzaamheden;
 - b) het plaatsen van staalconstructies.
8. Tenminste 3 weken voor uitvoering van de volgende onderdelen moeten de vermelde gegevens bij de gemeente Brockhorst worden ingediend:
 - a. **Constructie verdieping tussen restaurant en appartementen:**
Werktekeningen van de nieuw aan te brengen houten- en stalen balken.
 - b. **Brandwerende bekleding stalen balken** montage conform voorschrift leverancier.
 - c. **Bouwplaatsinrichting:** 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.

BESCHIKKING HUISNUMMERING

Burgemeester en wethouders hebben op 3 oktober 2019 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. Bij de beoordeling van de aanvraag is geconstateerd dat indien het project wordt gerealiseerd de huisnummersituatie aan de Raadhuisstraat 20, 7255BN Hengelo (Gld) moet worden aangepast. De aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt beschouwd als een verzoek om aanpassing van de huisnummersituatie. Dit verzoek is geregistreerd onder kenmerk 18763007.

Besluit d.d. 2 januari 2020

Wij hebben besloten om de huisnummering aan de Raadhuisstraat 20, 7255BN Hengelo (Gld) in Hengelo (Gld), te wijzigen door:

- Het huisnummer 20 aan de Raadhuisstraat in Hengelo (Gld) in te trekken, zoals is aangegeven op de bijgaande situatietekening. Het huisnummer wordt automatisch ingetrokken zodra de verbouwing gereed is. Het besluit geldt voor het perceel kadastraal bekend: gemeente Hengelo (Gld), sectie K, nummer 4764.
- De huisnummers 20 (begane grond), 20A en 20B (verdieping) aan de Raadhuisstraat in Hengelo (Gld) toe te kennen, zoals is aangegeven op de bijgaande situatietekening. Het besluit geldt voor het perceel kadastraal bekend: gemeente Hengelo (Gld), sectie K, nummer 4764. Door PostNL is hier de postcode 7255BN aan toegekend.

Dit besluit treedt een dag na bekendmaking in werking.

De beschikking wordt verleend onder de bepaling dat de volgende stukken onderdeel uitmaken van de beschikking:

- Bijlage 1: situatietekening.

Overwegingen

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 108 van de Gemeentewet, artikel 6 van de Wet basisregistratie adressen en gebouwen, de Verordening naamgeving en nummering gemeente Bronckhorst en de Uitvoeringsvoorschriften Verordening naamgeving en nummering gemeente Bronckhorst.

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 1 : Situatietekening

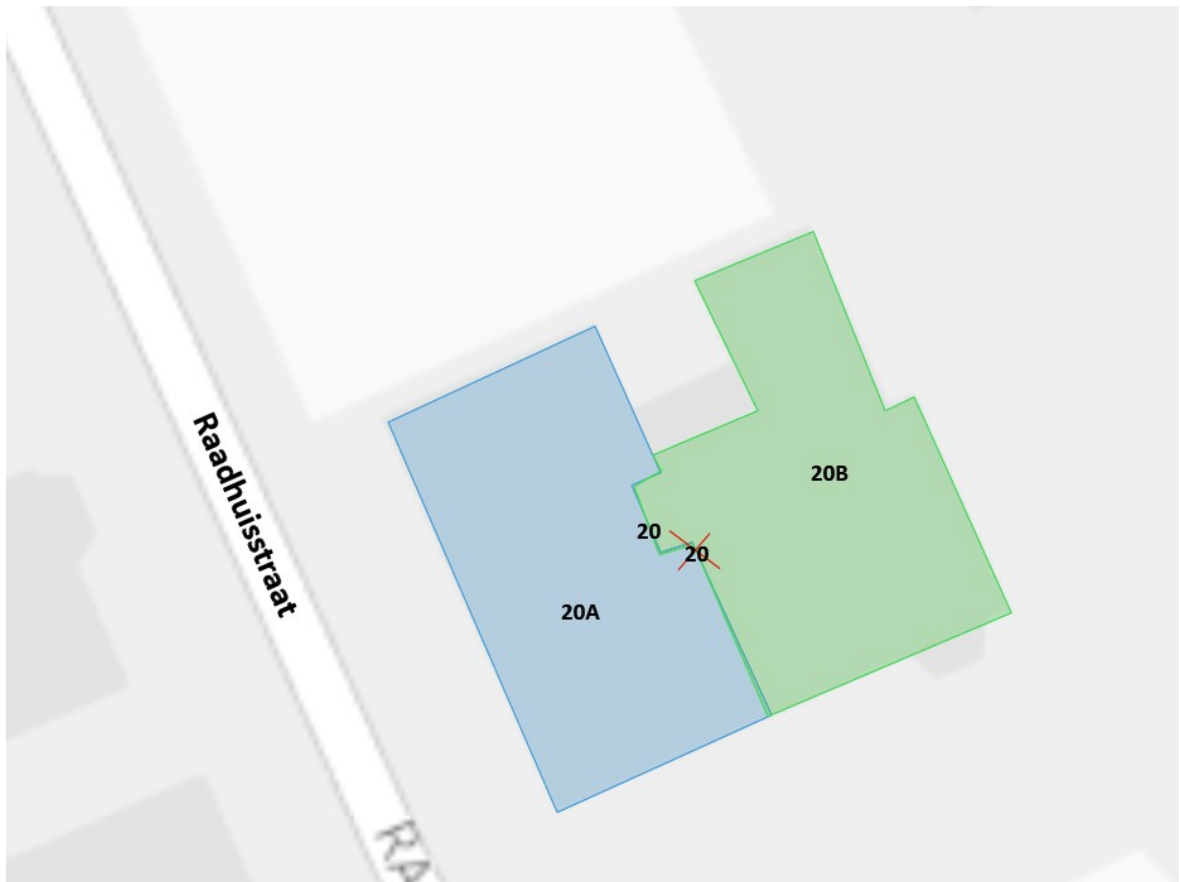
Deze bijlage behoort bij de beschikking huisnummering met kenmerk: 18763007.

Situatietekening:

Object : Raadhuisstraat 20, 20A en 20B, 7255BN Hengelo (Gld)

Kadastrale gemeente : Hengelo (Gld), sectie K, perceelnummer 4764

Situatietekening:



Disclaimer

De kadastrale kaart hoeft niet de daadwerkelijke situatie (kavelgrenzen en bebouwing) aan te geven. Voor de definitieve inpassing wordt verwezen naar de kaveltekening bij de koopovereenkomst en/of omgevingsvergunning.

Aan het toekennen van een nummeraanduiding kunt u geen rechten ontleen ten aanzien van onder andere bouw- en planologische voorschriften of voorwaarden.