

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 18 februari 2021

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een woonboerderij.

Activiteiten : Monument
Bouw
Projectadres : Zutphenseweg 92 in Vorden
Kadastraal bekend : Gemeente Vorden, Sectie L, Nummer 621
Ontvangst aanvraag : 24 december 2020
Kenmerk : 2020-2773

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:
 - 200227 rapport bouwh onderzoek DEF na wijziging.pdf
 - 19 . 104 . 03 woonboerderij technische uitwerking.pdf
 - 2020-12-07 Kaart natuurerfadvies dhr. Pape PA450PAPE.pdf
 - 2020-12-07 Natuurerf plan dhr. Pape PA450PAPE.pdf
 - 20093 Constr.schetsen Zutphenseweg 92 Vorden.pdf
 - 20093 stat.ber. Zutphenseweg 92 Vorden.pdf
 - Arbo Projectplan ontwerpfase boerderij Pape Zutphenseweg 92 Vorden.pdf
 - Gem monumentenlijst.pdf
 - gevels fotos woonboerderij.pdf
 - Kleurenstaat exterieur.pdf
 - 5702501_1608826921772_publiceerbareaanvraag.pdf
 - 19 . 104 . 02 woonboerderij gewijzigd A.pdf
 - 19 . 104 . 04 woonboerderij bouwbesluit A.pdf
 - 19 . 104 . 03 woonboerderij technische uitwerking A.pdf
 - 19 .104 detailblad 1 gewijzigd 2 febr 2021 A.pdf
 - machtiging daggenvoorde vergunning.pdf
 - 19 . 104 . 01 woonboerderij bestaand A.pdf
 - 19 .104 aanvullingen en alternatief detail gebint-wand.pdf
 - 19 .104 detailblad 2 gewijzigd 2 febr. 2021 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:

- het bouwwerk voldoet aan het geldend bestemmingsplan “Landelijk gebied Bronckhorst”. Volgens dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming:
 - ‘Wonen’ (artikel 22 van de voorschriften) met aanduiding ‘specifieke vorm van waarde – gemeentelijk monument’;
 - ‘Waarde – archeologische verwachting 1’ (artikel 31 van de voorschriften);
- het bestemmingsplan “Landelijk gebied; Veegplan 2020-2B” is mede van toepassing op uw perceel;
- het bouwwerk voldoet aan de redelijke eisen van welstand;
 - Op 9 februari 2021 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.

Voorts zijn van toepassing de specifieke voorschriften, zoals genoemd in de aan dit besluit gekoppelde Bijlage Voorschriften.

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 de woonboerderij. 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).

Stikstofdepositie Natura 2000 gebieden.

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

Door het pand te verbouwen en volledig thermisch te isoleren wordt tevens een bijdrage geleverd aan het verduurzamen hiervan.

Significante negatieve effecten voor de natura 2000 gebieden verwachten wij hierom niet, zowel in de bouw als gebruiksfase van het pand.

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

Hallehuisboerderij uit 1908. In de jaren '50 van de vorige eeuw heeft een grote verbouwing plaats gevonden. Deze tijd laag is in het huidige interieur goed afleesbaar.

Wijzigingen

Het ingediende plan heeft betrekking op de restauratie en verbouw van de voormalige boerderij.

Beoordeling

Er is grote waardering voor het feit dat het gebouw opnieuw geschikt wordt gemaakt voor bewoning. Er is een bouwhistorische verkenning met waarde stelling uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek hebben gediend als aanknopingspunt voor de plan ontwikkeling. De trap en kasten uit de jaren '50 naar de verdieping in het voorhuis worden als indifferent bestempeld. Deze komen in het plan te vervallen. Van de gangstructuur in het voorhuis, die aanvankelijk voor een deel zal verdwijnen, is vastgesteld dat deze een hoge monumentale waarde heeft. In het interieur van het voorhuis komt daarentegen een gebintstijl ter hoogte van de eettafel vrij in de ruimte te staan, waar deze in het eerdere plan zou verdwijnen.

De reconstructie van de indeling van de zijgevels ter plaatse van het achterhuis is denkbaar onder voorwaarde dat er sprake is van een zuivere reconstructie.

Een grote ingreep in het dakvlak is eveneens denkbaar mits deze vrij van de randen is uitgevoerd en hoogwaardig wordt gedetailleerd. De dakramen dienen tot een minimum beperkt te worden. Het aantal is teruggebracht naar 6 stuks.

Het isoleren van de kap aan de buitenzijde zorgt voor een ongewenste wijziging van de dakranddetailering. Geadviseerd is om de isolatie aan de binnenzijde aan te brengen.

Geadviseerd is om de dakopbouw en de dakramen in het wolfseind achterwege te laten.

Ze verstoren het gesloten dakvlak en zijn ter plaatse van de badkamer/toilet niet noodzakelijk.

Er is waardering voor de zoektocht naar een passende oplossing voor de aansluiting van de wanden op de gebintstijlen. Toch zorgt dit voorstel niet voor een verbeterde situatie. Geadviseerd is om de wand alsnog op de gebinten te laten aansluiten zonder glasstrook.

Het definitieve erfinrichting (plan) is aangepast conform de gemaakte opmerkingen.

Advies

De gevraagde omgevingsvergunning voor het onderdeel monumenten en bouwen te verlenen.

Leges

Voor de behandeling van uw aanvraag zijn leges verschuldigd. In de legesverordening is het tarief vastgesteld op:

Bouwactiviteit: Geen gebouw, tijdelijke bouwwerken en veranderingen zonder uitbreiding (2,5% van de opgegeven bouwkosten groot € 180.000,--)	€ 4.500,00
--	------------

Totaal Leges	€ 4.500,00
--------------	------------

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: 2020-2773

1. Het werk moet worden uitgevoerd overeenkomstig de stukken die onderdeel uitmaken van deze vergunning.
2. Voor de Bed & breakfast kamers geldt: Een kleinschalige vorm van logiesaccommodatie, 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.
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. 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 storten van beton.
5. Tenminste 3 weken voor uitvoering van de volgende onderdelen moeten de vermelde gegevens bij de gemeente Brockhorst worden ingediend:

Funderingsgrondslag: Gegevens betreffende de draagkracht. Een handsondering is toegestaan. De gemeten draagkracht moet minimaal 4 MPa zijn.

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