

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 22 februari 2021

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het splitsen van een woning en het verbouwen van een schuur tot woning.

Activiteiten : Monument
Bouw
Handelen in strijd met regels RO
Projectadres : Dorpsstraat LK 25,27 en 29 in Laag-Keppel
Kadastraal bekend : Gemeente Keppel, Sectie D, Nummer 547
Gemeente Keppel, Sectie D, Nummer 805
Ontvangst aanvraag : 9 november 2020
Kenmerk : 2020-2275

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:
 - Dorpsstraat 25-27-29 Laag-Keppel _ OPM _ 20 sept 2019.pdf
 - 5582121_1604878543558_publiceerbareaanvraag.pdf
 - Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.pdf
 - BAV aanv. Dorpsstraat 25 27 29 Laag Keppel 07 dec. 2020.pdf
 - Dorpsstr. 25 27 29 Laag-Keppel _verwarming _10 dec 2020.pdf
 - Verkennend bodemonderzoek 12 januari 2021.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 “Stedelijk gebied; Veegplan 2019-1”, maakt onderdeel uit van dit besluit;

- het bouwwerk voldoet aan de redelijke eisen van welstand;
 - Op 10 november 2020 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; Voor de daglichtvoorzieningen wordt afgeweken van de eisen uit het Bouwbesluit, artikel 3.77 en 3.78 door toepassing van artikel 1.13 vanwege de monumentale status van het pand.
- 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 splitsen van een woning en het verbouwen van een schuur tot woning.

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 de panden volledig her te bestemmen voor woondoeleinden 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, 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

Beide panden zijn van stedenbouwkundige waarde omdat het als hoekbebouwing de afsluiting c.q. het begin markeert van de oostelijke straatwand van de Dorpsstraat en op een beeldbepalend niveau bijdraagt aan de diversiteit aan bouwperiodes en –stijlen die de gebouwen in deze straat kenmerken. Het is eveneens van beeldbepalende kwaliteit omdat de rechterzijgevel in een parkachtige setting gekeerd ligt naar de toegangsweg tot Kasteel Keppel, waarbij het object grenst aan het voormalige koetshuis van het kasteel. Beide objecten vertegenwoordigen eveneens architectuurhistorische waarde onder meer vanwege de fraaie gevelindeling en nog aanwezige interieurelementen.

Wijzigingen

Het plan betreft de herbestemming van de schuur op Dorpsstraat 25 (nu nog ongenummerd) tot een nieuwe extra woning en de splitsing van Dorpsstraat 27 in nr. 27 en 29.

Beoordeling

Het verdient aanbeveling om de entrees aan de achterzijde intern op te lossen en de privacy door middel van een groene erfafscheiding zoals een haag op te lossen.

Dak openingen dienen qua aantal en grootte tot een minimum beperkt te blijven, waarbij de grootte als richtlijn maximaal 66x118cm per dakraam is, ook als ze uit het zicht liggen. Het dakraampje van de badkamer tussen de dakkapellen van nr. 29 is een toevoeging waarvan de noodzaak ontbreekt.

Geadviseerd is om de dubbele deuren in de achtergevel van nr.27 te handhaven en geen volume aan de achterzijde toe te voegen. Een interne loggia achter de dubbele deuren zou een alternatief kunnen zijn waarbij de extra toegang in de achtergevel achterwege kan blijven. De huidige veranda aan de achterzijde heeft vanuit cultuurhistorisch oogpunt geen waarde. Het zou een verbetering zijn als deze niet wordt gehandhaafd.

Op de zolder van nr. 25 zijn dak openingen denkbaar, maar niet als grote glasstroken. In het definitieve plan zijn de dubbele deuren in de achtergevel op de begane grond van nummer 27 conform advies tegen de binnenzijde van de achtergevel geplaatst waarbij de pui weggedetailleerd is achter de gevel. De lichtstraat in de kap van de woning Dorpsstraat 25 is aangepast en de dakramen in de slaapkamers aan de achterzijde zijn lager geplaatst.

De toegevoegde klompenhokken vormen een ondergeschikte toevoeging tegen de achtergevel, waardoor een acceptabel resultaat ontstaat.

De overige gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in het definitieve plan.

Aandacht wordt gevraagd voor het parkeren direct onder/tegen de bestaande oude beuken dit kan nadelige gevolgen hebben voor het behoud ervan als er geen druk

verdelende maatregelen getroffen worden. Zonder drukverdeler zal de wortelstructuur van de beuken kapotgereden worden.

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, 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 2019-1” de bestemming ‘Centrum’ (artikel 4 van de voorschriften) met functieaanduiding ‘specifieke vorm van waarde – gemeentelijk monument’ alsmede ‘wonen’ en mede bestemming ‘Waarde – Archeologie’ (artikel 8 van de voorschriften).

Uw bouwplan is in strijd met artikel 4, lid 4.1.2. sub g, omdat het aantal woningen toeneemt via deze aanvraag.

Het bestemmingsplan “Stedelijk gebied; Veegplan 2020 – 2” is mede van toepassing op uw perceel.

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.

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

- De voormalige schuur en woning worden verbouwd tot 3 appartementen, welke voorzien in de woningbouw behoefte binnen onze gemeente.
- Het geldend bestemmingsplan dit niet toestaat, echter de gemeenteraad de Woonvisie Bronckhorst 2019-2025 (hierna woonvisie) heeft vastgesteld. Binnen deze woonvisie het wel mogelijk is om appartementen te realiseren, mits lage koop- dan wel 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 het bestaande pand Dorpsstaat LK 25 en 27.
- De geïntegreerde commissie welstand en monumenten welke het bouwplan op zichzelf als in relatie tot de (gebouwde) omgeving beziet op 10 november 2020 een positief advies heeft gegeven.
- Er wordt voorzien in voldoende parkeervoorzieningen op eigen erf overeenkomstig onze parkeernormen gemeente Bronckhorst.
- Wij van mening zijn dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

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 a € 125.000,00).	€ 3.125,00
Verhoging: Beoordeling milieukundig bodemrapport.	€ 154,00
Planologisch strijdig: buitenplanse afwijking (Bijlage bor, art 4, leden 9, 10 en 11).	€ 903,00

Totaal Leges € 4.182,00

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: 2020-2275

1. Bouwen

1. Het werk moet worden uitgevoerd overeenkomstig de stukken die onderdeel uitmaken van deze vergunning.
2. Doorvalbeveiligingen ter plaatse van ramen uitvoeren conform eisen artikel 2.18 lid 3 Bouwbesluit 2012.
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) het plaatsen van staalconstructies;
 - 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:
 - a. **Funderingsgrondslag:** Gegevens betreffende de draagkracht. Een handsondering is toegestaan. De gemeten draagkracht moet minimaal 4 MPa zijn.
 - b. **Gebouwconstructie:** Constructieve tekeningen en -berekeningen van de te wijzigen constructie onderdelen.
 - c. **Bouwplaats inrichting:** Inrichtingstekening, voor gebruik gemeentegrond adviseren wij u contact op te nemen met de cluster 'buiten'.
 - d. **Kapconstructie:** De wijze waarop ter plaatse van de woning scheidende wanden de weerstand brandoverslag en doorslag (wbdbo) van 30 minuten wordt gewaarborgd / detail tekening (en) schaal 1: 5 of 1:10 van de aansluitingen.

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

2. Monumenten

Algemeen

1. Alle te vervangen onderdelen of constructies dienen overeenkomstig bestaande, historisch juiste vormgeving en detaillering te worden uitgevoerd.
2. Alle te vervangen onderdelen of constructies dienen met behulp van bestaande, historisch juiste materialen en technieken te worden vervaardigd en afgewerkt.

3. 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.).

Metsel- voeg en stucwerk

4. Gevelreiniging is niet toegestaan. Onder gevelreiniging wordt onder meer verstaan: stralen met grit, zand en water en het reinigen met behulp van chemische middelen.
5. Het hydrofoberen en impregneren van gevels is niet toegestaan.
6. Het toepassen van steenverstevigings is niet toegestaan.
7. Het inboeten van het metselwerk dient met bijpassende steen te geschieden, lettend op kleur, hardheid en afmeting. Inboetwerk dient in het bestaande metselverband te worden uitgevoerd.
8. Nieuw voegwerk dient in samenstelling, kleur en uitvoering overeen te komen met het bestaande, historisch juiste, voegwerk.
9. Ter hoogte van het maaiveld dient het voegwerk tot ten minste 30 cm beneden het maaiveld te worden nagezien, hersteld of vernieuwd.
10. De voegen dienen in verband met een goede hechting van de voegspecie zodanig te worden uitgehakt dat de voeg voldoende massa heeft. Als richtlijn kan worden aangehouden een verhouding van voegdikte staat tot voegdiepte is als 1 staat tot 2.
11. Het uithakken van voegen dient uitsluitend met de hand, of indien pneumatisch, met een fijne beitel te geschieden. Het uitslijpen van de voegen is in verband met mogelijke beschadiging van de steen slechts toegestaan met gebruikmaking van een zo klein mogelijke slijptol, voorzien van een afzuiging.
12. Bij uithakken van bestaand voegwerk mogen smalle stootvoegen niet worden verbreed; het zogenaamd ophakken van stootvoegen is niet toegestaan.
13. Er moet gevoegd worden met schelpkalk, in de verhouding 1 deel kalk, 2½ deel zand. (dus géén cement toevoegen).
14. Een monster van het nieuwe voegwerk dient voorafgaand aan het uithakken van de gevel(s) ter goedkeuring te worden gemeld bij de Adviseur Erfgoed van de gemeente Bronckhorst.
15. Nieuw pleisterwerk dient in samenstelling, kleur en uitvoering overeen te komen met het bestaande, historisch juiste pleisterwerk.
16. Het pleisterwerk dient ter hoogte van het maaiveld tot ten minste 30 cm beneden het maaiveld te worden nagezien, hersteld of vernieuwd.

17. De samenstelling van het pleisterwerk dient aan de hardheid van de onderliggende steen te zijn aangepast.

Timmerwerk

18. De te vervangen houten onderdelen dienen op historisch verantwoorde wijze te worden uitgevoerd, waarbij de bestaande detaillering en vormgeving, indien juist, als uitgangspunt dient.
19. De te vervangen houten onderdelen moeten dezelfde zwaarte en profilering krijgen als de bestaande. De vervangen houten onderdelen dienen ter controle te worden bewaard tot de subsidie is vastgesteld.
20. Het houtwerk dat in aanraking komt met metselwerk dient tweemaal in lijvige menie of grondverf te worden gezet.
21. De toe te passen houtsoorten dienen overeenkomstig het bestaande werk te zijn.
22. Toepassing van multiplex, kunststof, kunststof verlijmd vezelplaten en hiermee vergelijkbare plaatmaterialen ten behoeve van herstel van dakgoten, windveren, dekplanken, gevel- en dakbeschietingen is niet toegestaan.
23. Gaten in houten gootbodems ten behoeve van zinken of koperen gootbekleding dienen 0,5 cm wijder dan de betreffende tapeinden te zijn.

Schilderwerk

24. Nieuw schilderwerk dient ten aanzien van systeem, kleur en uitvoering overeen te komen met het bestaande, historisch juiste schilderwerk.
25. Het verwijderen van oude verflagen mag niet door middel van afbranden geschieden. Het verwijderen van oude verflagen door middel van hete lucht (föhnen) is wel toegestaan.
26. Het schilderen van pleisterwerk of natuursteen dient uitsluitend met een glad opdrogende verf te geschieden. In verband met de waterhuishouding in de constructie dient het verfsysteem aan het over te schilderen type pleisterwerk of natuursteen te worden aangepast.
27. De isolerende beglazing dient in in stopverf (kit)gezet en zonder gebruikmaking van glaslatten te worden uitgevoerd.
28. Het isolerende glas dient als zgn. "buitenbeglazing" te worden geplaatst of anders als achterzetbeglazing.

Zink en loodwerk

29. Het zinkwerk dient in de dikte 1,0 mm te worden uitgevoerd. Indien nodig in verband met de lengte dient het zink in de bakgoten van een broek- of rekstuk te worden voorzien.
30. Het zink in de kilgoten dient in meterstukken, aan de bovenzijde vernageld en aan de zijkanten voorzien van een felsnaad te worden uitgevoerd.

31. De hemelwaterafvoeren in zink dienen in de dikte 0,8 mm (STZ 14), met opgesoldeerde wrongen, opgehangen aan beugels en vrij van de muur te worden uitgevoerd.
32. De hemelwaterafvoeren dienen in zink te worden uitgevoerd. Waar nodig is de toepassing van gietijzeren of gietstalen ondereinden toegestaan.
33. Toepassing van PVC is niet toegestaan, met uitzondering van ondergrondse aansluitingen op het riool.

Dakwerk

34. Bij inboeten en vernieuwen van dakpannen dienen nieuw aan te brengen pannen in vorm, type en kleur overeen te komen met de oorspronkelijke, historisch juiste pannen.
35. Alle aan te brengen keramische dakpannen dienen met de bij de pansoort behorende hulpstukken te worden toegepast.
36. De nok- en hoekkepervorsten dienen met behulp van een gewapende kalkspecie te worden aangebracht. De mortel kan, indien nodig, iets worden bijgekleurd.
37. De eventueel toe te passen panhaken en -klemmen dienen in roestvast staal te zijn uitgevoerd.

Advies

Parkeren op eigen erf

Aandacht wordt gevraagd voor het parkeren direct onder/tegen de bestaande oude beuken dit kan nadelige gevolgen hebben voor het behoud ervan als er geen druk verdelende maatregelen getroffen worden. Zonder drukverdeler zal de wortelstructuur van de beuken kapotgereden worden. Geadviseerd wordt hier maatregelen voor te treffen.

Opmerkingen m.b.t. beoordeling bodemonderzoek

In algemene zin worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- Wanneer tijdens graafwerkzaamheden waarnemingen worden gedaan die op een verontreiniging wijzen, dan moet het werk direct gestopt worden en moet met de ODA worden overlegd.
- Voor de toepassing van vrijkomende grond en bouwstoffen gelden de voorschriften uit het Besluit bodemkwaliteit.
- Wanneer tijdens de uitvoering van het werk grondwater wordt opgepompt en geloosd, moet eerst contact worden gelegd met het bevoegde gezag.
- Bij de oprichting, verandering of beëindiging van een inrichting kan sprake zijn van een verplichting voor een nul- of eindsituatieonderzoek. De beoordeling hiervan vindt plaats bij het indienen van een melding in het kader van het Activiteitenbesluit of het aanvragen van een omgevingsvergunning milieu.