

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 12 april 2021

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het verbouwen van het koetshuis tot appartementen.

Activiteiten : Bouw
Monument
Handelen in strijd met regels RO
Projectadres : de Horsterkamp 12, 12A en 12B in Vorden
Kadastraal bekend : Gemeente Vorden, Sectie M, Nummer 531
Gemeente Vorden, Sectie M, Nummer 851
Ontvangst aanvraag : 16 februari 2021
Kenmerk : 2021-0369

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:
 - 020-019-01 Best Toestand - Schetsontwerp SITUATIE 11-09-2020.pdf
 - 020-019-02 BESTAAND-ONTWERP BG 03-02-2021.pdf
 - 020-019-03 BESTAAND-ONTWERP Gevels-Drsn 03-02-2021.pdf
 - 020-019-04 ONTWERP Riolering 04-02-2021.pdf
 - Daglicht Ventilatie Berekening - 01 2021-02-04 TOTAAL.pdf
 - 5808709_1613480069317_publiceerbareaanvraag.pdf
 - 2021-02-12 Overeenkomst_De Horsterkamp 10 en 12 Vorden GETEKEND.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; Veegplan 2020-2B” onderdeel uitmaken van dit besluit;
- het bouwwerk voldoet aan de redelijke eisen van welstand;
 - Op 24 maart 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.

Stikstofdepositie Natura 2000 gebieden

Met het verlenen van deze omgevingsvergunning verwachten we wel in de bouwfase een kortstondige toename van de stikstofdepositie. Echter doordat het gebruik van de gronden niet wezenlijk verandert en niet zal leiden tot een toename in verkeersbewegingen, wordt er per saldo geen toename van de stikstofdepositie verwacht. Significante negatieve effecten worden dan ook niet verwacht.

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

Het pand betreft het koetshuis uit 1879 gelegen ten zuidoosten van het kasteel, opgebouwd in neorenaissance stijl. Het pand is opgetrokken in rode baksteen, bestaande uit verschillende bouwvolumes van één bouwlaag en een kapverdieping onder een samengesteld dak, deels gedekt met gesmoorde Hollandse pannen, deels voorzien van een (licht getoogd) plat dak.

Het koetshuis behoort tot de buitenplaats Huis Vorden en is van belang vanwege het gaaf bewaarde exterieur, de ornamentale waarde en de functioneel-ruimtelijke relatie met de andere onderdelen van de buitenplaats.

Wijzigingen

In het kader van de nieuwe woonvisie is een verzoek ingediend om de huidige functie van het koetshuis, (De Horsterkamp 12) kantoorruimte van de voormalige gemeente Vorden, te wijzigen in 4 appartementen voor verhuur.

Beoordeling

Door het voorgestelde programma wordt de hoofdstructuur van het voormalige koetshuis teveel aangetast. Door een muur in het midden van een grote deeldeuropening te plaatsen wordt de ruimtelijkheid van de oude stallingsruimte teveel aangetast. Geadviseerd is om uit te gaan van maximaal drie appartementen. Hierdoor ontstaat meer lucht in de plattegrond en wordt de mogelijkheid gecreëerd om in ieder appartement een berging op te nemen.

Echter in het voorstel ontstaat nog steeds veel verkeersruimte waardoor de plattegronden van appartementen A1 en A2 sterk in elkaar grijpen. Het zou meer voor de hand liggen dat appartement A1 en A2 elk een eigentoeegang in de westgevel krijgt. Door de bestaande hoofdstructuur als uitgangspunt te nemen ontstaat er meer verblijfsruimte.

Het definitieve plan is aangepast overeenkomstig de gemaakte opmerkingen behoudens het advies m.b.t. de eigentoeegang.

Met het plan is verder ingestemd onder voorwaarde dat de pui in de oorspronkelijke deeldeuropening van de oostgevel wordt uitgevoerd in een donkere kleurstelling.

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

Het perceel heeft volgens het geldend bestemmingsplan "Landelijk gebied; Veegplan 2020-2B" de bestemming 'Wonen - Landhuis' (artikel 25) met functieaanduiding 'specifieke

vorm van waarde – gemeentelijk monument’ alsmede ‘specifieke vorm van wonen – landhuis 1’ en mede bestemming ‘Waarde – Archeologie’ (artikel 30).
Uw bouwplan is in strijd met artikel 25, lid 25.2.2. sub a, omdat het aantal woningen toeneemt via deze aanvraag.

Afwijken van het bestemmingsplan is mogelijk op grond van het bestemmingsplan artikel 45 lid 45.3.

Het betreft een procedure ex artikel 2.12, lid 1 sub a ten eerste van de Wabo (binnenplanse afwijking) en de Woonvisie Bronckhorst 2019-2025.

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

- Het bestaande kantoor wordt verbouwd tot 3 appartementen, welke voorzien in de woningbouwbehoefte 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 het kader van deze Woonvisie.
- Artikel 45 lid 45.3 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 De Horsterkamp 12.
- De geïntegreerde commissie welstand en monumenten welke het bouwplan op zichzelf als in relatie tot de (gebouwde) omgeving beziet op 24 maart 2021 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. De leges zijn vastgesteld op:

Planologisch strijdig: Binnenplanse afwijking	€ 375,00
Bouwactiviteit: Geen gebouw, tijdelijke bouwwerken en veranderingen zonder uitbreiding (3% kosten). De bouwkosten zijn vastgesteld op: € 50.000,00 , waarbij een minimaal legesbedrag geldt van € 375,00	€ 1.500,00

Totaal Leges	€ 1.875,00
--------------	------------

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

afschrift: Gerton Damen architect

Bijlage Voorschriften

Deze voorschriften behoren bij de omgevingsvergunning met kenmerk: 2021-0369

1. 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.
3. De gemeente Bronckhorst moet tenminste twee dagen van tevoren in kennis worden gesteld van de aanvang van de werkzaamheden.

2. Monumenten

4. De pui in de oorspronkelijke deeldeuropening van de oostgevel dient te worden uitgevoerd in een donkere kleurstelling.