

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 15 juli 2021

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het splitsen van een woning.

Activiteiten : Bouw
Monument
Handelen in strijd met regels RO
Projectadres : Dorpsstraat LK 7 in Laag-Keppel
Kadastraal bekend : Gemeente Keppel, Sectie D, Nummer 562
Ontvangst aanvraag : 29 mei 2021
Kenmerk : 2021-1193

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:
 - overzichtblad wijziging Dorpsstraat 7 Laag Keppel _ 04 december 2020.pdf
 - overzichtblad opmeting Dorpsstraat 7 Laag Keppel _ 02 juli 2020.pdf
 - 6121577_1622322795901_publiceerbareaanvraag.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" onderdeel uitmaakt van dit besluit;
- het bouwwerk voldoet aan de redelijke eisen van welstand;
 - Op 2 juli 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 zijn met de 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 een dwarshuis met inrijpoort, voormalige boerderij uit het midden van de 19^e eeuw.

Wijzigingen

In het kader van de nieuwe woonvisie is door Landgoed Keppel BV een verzoek ingediend voor het splitsen van het pand Dorpsstraat 7 te Laag-Keppel. Een 2^e woning wordt gerealiseerd op de 1^e verdieping. De belangrijkste wijzigingen betreffen de plaatsing van 9 stuks dakramen en het realiseren van een loggia. Op het achtererf worden auto's geparkeerd. Tevens wordt de bestaande woning intern verbouwd.

Beoordeling

Het wijzigen van de gevel en het verwijderen van de stookplaats op de begane grond is niet gewenst. Over de verwijdering van het schoorsteenkanaal negatief geadviseerd. Van belang is om de plattegrond van de verdieping zo aan te passen dat het rookkanaal gehandhaafd kan worden. Eveneens is opgemerkt dat de toevoeging van een loggia op het achterdakvlak het karakter van het monument teveel aantast. Geadviseerd is om de loggia achterwege te laten. Het voorstel voor het parkeren heeft een negatieve invloed op de hoogwaardige kwaliteiten van de rijks beschermde buitenplaats.

In het definitieve plan zijn bovenstaande opmerkingen grotendeels verwerkt, hier is grote waardering voor. Het handhaven van de stookplaats, het rookkanaal en de schouw is vanuit het oogpunt van cultuurhistorie van belang. Het aangepaste plan toont aan dat het gewenste programma mogelijk is met behoud van deze waardevolle historische elementen. De indeling op de begane grond en de verdieping is geoptimaliseerd hiervoor zijn door de monumentencommissie oplossingsrichtingen gegeven. Tevens is het voorstel voor het parkeren positief aangepast.

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

Ter plaatse van de bouwlocatie is van kracht het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied; Veegplan 2019-1', waarin aan deze gronden de bestemming 'Centrum' (artikel 4) met de functieaanduidingen 'wonen' en 'specifieke vorm van waarde – rijksmonument' zijn toegekend. Het splitsen van de woning is binnen de op de verbeelding aangegeven bestemming niet toegestaan. Naast de bestemming 'Centrum' is voor deze locatie de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' (artikel 8) van kracht. De regels van deze bestemming zien op de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem. Tevens is mede van kracht de dubbelbestemming 'Waarde – beschermd dorpsgezicht' welke beziet op de bescherming het beschermde dorpsgezicht.

Het bouwplan is in strijd met de bestemmingsregels, omdat het vermeerderen van het aantal woningen niet is toegestaan (artikel 4, lid 4.1.2 onder g sub 1).

Binnen het bestemmingsplan zijn geen mogelijkheden opgenomen om hiervan af te wijken. Afwijken van het bestemmingsplan is mogelijk, door toepassing van Bijlage II Besluit omgevingsrecht, hoofdstuk IV, artikel 4 lid 9. Echter laat het gemeentelijke Kruimelbeleid dit niet toe (Beleidsregels artikel 2.12 Wabo). Daarom moet gebruik worden gemaakt van de Hardheidsclausule uit dit gemeentelijke Kruimelbeleid (artikel 4.4.1.). Hiermee kan gemotiveerd af worden geweken van het opgestelde gemeentelijke beleid en de woning alsnog worden gesplitst.

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

Er wordt toepassing gegeven aan de hardheidsclausule vanwege de aansluiting van het initiatief op de in 2019 vastgestelde Woonvisie. Met het splitsen van de woning wordt een woning aan de woningvoorraad toegevoegd voor één van de prioritaire doelgroepen en binnen het prioritaire segment. De woning is namelijk bedoeld voor senioren voor de prijs binnen het betaalbare segment.

Wij vinden het afwijken van het bestemmingsplan en het verlenen van omgevingsvergunning verantwoord met de volgende motivering:

- Het splitsen van de woning vindt plaats binnen de bestaande contouren van het hoofdgebouw.
- Met de splitsing wordt het volume van het hoofdgebouw niet vergroot.
- 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.
- Er wordt voorzien in voldoende parkeervoorzieningen op eigen erf overeenkomstig onze parkeernormen gemeente Bronckhorst.
- De geïntegreerde commissie welstand en monumenten welke het bouwplan op zichzelf als in relatie tot de (gebouwde) omgeving beziet op 2 juli 2021 een positief advies heeft gegeven.

Samengevat beoordelen wij het bouwplan hiermee als ruimtelijk verantwoord.

Leges

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

Bouwactiviteit: Geen gebouw, tijdelijke bouwwerken en veranderingen zonder uitbreiding (3% kosten). De bouwkosten zijn vastgesteld op: € 75.000,00 , waarbij een minimaal legesbedrag geldt van € 375,00.	€ 2.250,00
Planologisch strijdig: buitenplanse afwijking (Bijlage bor, art 4, leden 9, 10 en 11).	€ 1.170,00

Totaal Leges	€ 3.420,00
--------------	------------

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: 2021-1193

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;
 - c) het bouwveiligheidsplan (indien vereist).
3. De gemeente Bronckhorst moet tenminste twee dagen van tevoren in kennis worden gesteld van de aanvang van de werkzaamheden.
4. Tenminste 3 weken voor uitvoering van de volgende onderdelen moeten de vermelde gegevens bij de gemeente Brockhorst worden ingediend:
 - a. **Bouwplaatsinrichting:** Inrichtingstekening
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 verlijmdde vezelplaten en hiermee vergelijkbare plaatmaterialen ten behoeve van herstel van dakgoten, windveren, dekplanken, gevel- en dakbeschietingen is niet toegestaan.

Schilderwerk

23. Nieuw schilderwerk dient ten aanzien van systeem, kleur en uitvoering overeen te komen met het bestaande, historisch juiste schilderwerk.
24. 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.
25. 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.
26. De isolerende beglazing dient in in stopverf (kit)gezet en zonder gebruikmaking van glaslatten te worden uitgevoerd.
27. Het isolerende glas dient als zgn. "buitenbeglazing" te worden geplaatst of anders als achterzetbeglazing.

Zink en loodwerk

28. 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.
29. Het zink in de kilgoten dient in meterstukken, aan de bovenzijde vernageld en aan de zijkanten voorzien van een felsnaad te worden uitgevoerd.
30. 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.
31. De hemelwaterafvoeren dienen in zink te worden uitgevoerd. Waar nodig is de toepassing van gietijzeren of gietstalen ondereinden toegestaan.
32. Toepassing van PVC is niet toegestaan, met uitzondering van ondergrondse aansluitingen op het riool.

Dakwerk

33. 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.
34. Alle aan te brengen keramische dakpannen dienen met de bij de pansoort behorende hulpstukken te worden toegepast.

35. De nok- en hoekkepervorsten dienen met behulp van een gewapende kalkspecie te worden aangebracht. De mortel kan, indien nodig, iets worden bijgekleurd.
36. De eventueel toe te passen panhaken en -klemmen dienen in roestvast staal te zijn uitgevoerd.

Bijlage Advies

Rookmelders;

Wij adviseren u alle ruimten in de woning, met uitzondering van toilet en badkamer, te voorzien van op het lichtnet aangesloten, gekoppelde rookmelders voorzien van een back-up accu.

Berging;

Op de situatietekening die onderdeel uitmaakt van deze aanvraag staat bij de Dorpsstraat LK 1, 3 en 5 een 'nieuwe berging' aangegeven. Deze berging mag niet worden gerealiseerd zonder dat daarvoor een positief besluit is genomen op een aanvraag omgevingsvergunning voor deze berging.