

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 4 oktober 2021

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het veranderen van een woning.

Activiteiten : Bouw
Monument
Projectadres : Halseweg 33 in Zelhem
Kadastraal bekend : Gemeente Zelhem, Sectie X, Nummer 413
Ontvangst aanvraag : 21 juni 2021
Kenmerk : 2021-1335

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:
 - betonvloer.JPG
 - achtergevel incl. eiken.jpg
 - ankerbalkgebint.jpg
 - drooghok.jpg
 - openhaard.jpg
 - voerbak.jpg
 - Voorgevel.jpg
 - voorzetkozijn 6 ruits.jpg
 - voorzetkozijn 6ruits zijlicht.jpg
 - voorzetkozijn rondboog 3ruits.jpg
 - voorzetkozijn zijgevel.jpg
 - zijgevel.jpg
 - voorzetkozijn hooiluik.jpg
 - voorzetkozijn rondboog 3ruits-.jpg
 - waterbak.jpg
 - 6178763_1624264684568_publiceerbareaanvraag.pdf
 - BT-01.pdf
 - schaalverdeling tuintekening Goldewijk Halseweg 33.jpg
 - tuintekening Goldewijk Halseweg 33.jpg
 - BO-01__28-09-2021.pdf
 - werkomschrijvingen Halseweg 33 versie 16-9-21.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 bestemmingsplan “Stedelijk gebied Bronckhorst”. Volgens dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming:
 - ‘Wonen’ (Artikel 33);
 - Specifieke vorm van waarde – Gemeentelijk monument;
 - ‘Waarde – Archeologische verwachting 2’ (Artikel 39).
- het bouwwerk voldoet aan de redelijke eisen van welstand;
 - Op 21 september 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. Wel is er negatief geadviseerd over het aanbrengen van gespoten PUR. Dit is inpandig en wordt daarom overwogen bij het onderdeel ‘monument’.
- 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 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).

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

De hallehuisboerderij is een bijzonder gaaf exemplaar uit de eerste helft van de negentiende eeuw. De hoofdvorm, detaillering en het materiaalgebruik zijn goed bewaard gebleven en dragen bij aan de architectuurhistorische waarde van de boerderij. Daarnaast is de oorspronkelijke erfaanleg en het oorspronkelijk erfgebruik nog af te lezen aan het terrein, als bijvoorbeeld de restanten van een mestvaalt aan de linker (achter)zijde van de boerderij. Het interieur is op een aantal plekken nog vrijwel origineel, wat de boerderij een zekere zeldzaamheidswaarde geeft.

Wijzigingen

Het plan betreft de interne verbouw van het achterhuis. De nieuwe eigenaar/ bewoner is echter aangevangen met het uitvoeren van isolerende maatregelen zonder de vereiste vergunningaanvraag te hebben gedaan.

Beoordeling

Waardering bestaat voor het feit dat het nieuwe plan verder uitgewerkt en aangepast is t.o.v. het vorige plan en de gemaakte opmerkingen. Het ingediende tuinplan sluit goed aan op de karakteristiek van het monument. Aandacht is gevraagd voor de invloed van de bomen (wortelpakket) op de achtergevel van het monument.

Het aanbrengen van gespoten PUR tegen de sporen is een onomkeerbare toevoeging die ongewenst is. Geadviseerd is om isolatie tussen of onder de sporen aan te brengen met isolatiemateriaal als minerale wol of cellulose (natuurlijke isolatie).

Van de dakramen is niet duidelijk wat wordt aangevraagd. De afmetingen en type dakraam ontbreekt.

De positie van de nieuwe trap in het voorhuis vormt een te prominente plek in de centrale ruimte waar deze nooit geweest is. Geadviseerd is om de toegang tot de verdieping vanuit een andere plek te organiseren bijvoorbeeld vanaf de deel of de vertrekken direct daaraan grenzend. Op die manier blijft de ruimte in het voorhuis intact.

De aangepaste positionering van de trap is eveneens niet akkoord. De plaatsing van de trap direct voor de deeldeuropening vormt een wezensvreemde toevoeging en tast de karakteristiek en ruimtelijke werking van de deel te veel aan. Als alternatief kan gedacht worden aan de plaatsing van een wenteltrap direct tegen de brandmuur.

Overwegingen

- 1) Door de eigenaar is uitvoerig onderzoek gedaan naar de positie van de trap naar de 1^e verdieping. Belangrijk hierbij was de instandhouding van de hoofdstructuur van het voorhuis. Ook liep men op tegen onoverkomelijke constructieproblemen. Over beide ingebrachte voorstellen, positie voor- en achterhuis is negatief

geadviseerd door de geïntegreerde commissie welstand en monumenten. Om die reden is besloten om de plaatsing van de trap en de indeling op de 1^e verdieping in dit plan (1^e fase) buiten beschouwing te gelaten. Om zo verder te kunnen met de verbouwwerkzaamheden. Dit is ook verwerkt in de tekening dd. 28-09-2021. In een eventuele 2^e fase vergunning wordt dit aspect opnieuw opgepakt.

- 2) Het aanbrengen van gespoten PUR tegen de sporen is een onomkeerbare toevoeging die ongewenst is. Het verwijderen hiervan heeft tot gevolg dat de oorspronkelijke sporenkap verloren gaat en er een geheel nieuwe kapconstructie aangebracht dient te worden met de juiste wijze van isoleren. Dit brengt echter onredelijk veel kosten met zich mee. Het aanbrengen van een nieuwe kap met bedekking gaat tevens ten koste van de authentieke uitstraling (patineer laag) van het karakteristieke boerderijtje. Om die reden kan in dit uitzonderlijke geval ingestemd met de handhaving van de PUR isolatie.

Advies

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

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: €30.000, waarbij een minimaal legesbedrag geldt van € 375,00	€ 900,00
Verhoging: Aanvangen met de bouw dan wel het bouwwerk is al gerealiseerd	€ 450,00

Totaal Leges	€ 1350,00
--------------	-----------

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: 2021-1335

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:
 - a) de aanvang van de werkzaamheden;
 - b) het plaatsen van staalconstructies.
4. Het hemelwater moet worden geïnfiltreerd op eigen terrein.

2. Monument

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.).

Timmerwerk

4. De te vervangen houten onderdelen dienen op historisch verantwoorde wijze te worden uitgevoerd, waarbij de bestaande detaillering en vormgeving, indien juist, als uitgangspunt dient.
5. 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.
6. De toe te passen houtsoorten dienen overeenkomstig het bestaande werk te zijn.
7. Toepassing van multiplex, kunststof, kunststof verlijmden vezelplaten en hiermee vergelijkbare plaatmaterialen niet toegestaan.
8. Het hang- en sluitwerk van ramen, deuren en luiken dient overeenkomstig bestaande (oorspronkelijke) modellen te worden uitgevoerd.

Schilderwerk

9. Nieuw schilderwerk dient ten aanzien van systeem, kleur en uitvoering overeen te komen met het bestaande, historisch juiste schilderwerk.
10. 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.

Dakwerk

11. Bij inboeten en vernieuwen van panbedekking dienen nieuw aan te brengen pannen in vorm, type en kleur overeen te komen met de oorspronkelijke, historisch juiste pannen.
12. Alle aan te brengen keramische dakpannen dienen met de bij de pansoort behorende hulpstukken te worden toegepast.
13. De nok- en hoekkepervorsten dienen met behulp van een gewapende kalkspecie te worden aangebracht. De mortel kan, indien nodig, iets worden bijgekleurd.