

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 7 april 2022

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een woning.

Activiteiten : Bouw
Monument
Projectadres : Pieriksestraat 1 in Laag-Keppel
Kadastraal bekend : Gemeente Keppel, Sectie E, Nummer 940
Ontvangst aanvraag : 14 december 2021
Kenmerk : 2021-2753

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:
 - Advies Pieriksestraat 1 Laag-Keppel d.d. 16 nov 2021.pdf
 - 6589175_1639496781940_publiceerbareaanvraag.pdf
 - AD_6998CJ_Pieriksestraat 1 Laag-Keppel_BB_24-01-2022.pdf
 - statische berekening verbouw woonboerderij aan de Pieriksestraat 1 te Laag-Keppel.pdf
 - Pieriksestraat werkschrijving definitief.pdf
 - AD_6998CJ_Pieriksestraat 1 Laag-Keppel_BT_17-03-2022.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 “Landelijk gebied Bronckhorst” en “Landelijk gebied; Veegplan 2020-2B”. Volgens dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming:
 - ‘Wonen (artikel 22);
 - ‘specifieke vorm van waarde – gemeentelijk monument’.
 - ‘Waarde – Archeologische verwachting 1’ (artikel 31).

- de beslissing op de aanvraag op grond van artikel 3.3 lid 1 van de Wabo moet worden aangehouden, omdat voor het gebied waarin het project zal worden uitgevoerd, vóór de dag van ontvangst van de aanvraag een bestemmingsplan in ontwerp ter inzage is gelegd;
- geen reden is om de aanvraag om omgevingsvergunning aan te houden, omdat het bouwen niet in strijd is met de voorschriften van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan “Landelijk gebied; Veegplan 2022-1B”;
- de aanhouding op grond van artikel 3.3 lid 3 van de Wabo doorbroken kan worden;
- het bouwwerk voldoet aan de redelijke eisen van welstand;
 - Op 22 maart 2022 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.

Kabel en leidinginformatie:

Gaat u (laten) graven met een machine? Dan bent u wettelijk verplicht vooraf een KLIC-melding te doen. Na de melding ontvangt u kabel- en leidinginformatie van de plek waar u gaat graven. U gebruikt deze informatie om graafschade en gevaarlijke situaties te voorkomen. De informatie moet tijdens het graven digitaal op de graaflocatie aanwezig zijn. Een KLIC-melding doet u op de website:

<https://www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding>

Beschermde soorten

Bij het beoordelen van de activiteit is niet bepaald of beschermde planten- en diersoorten worden verstoord of beschadigd. De eigenaar en de eventuele aannemers moeten 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 de activiteit. De ontheffing kunt u aanvragen via de website van de provincie Gelderland (u kunt zoeken op Beschermde soorten, ontheffing).

Archeologie

Als bij het uitvoeren van de werkzaamheden vondsten worden gedaan waarvan wordt vermoed dat deze vondst afkomstig is van een monument moet dit zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (033 – 4217 456 of info@cultureelerfgoed.nl). Ook wordt geadviseerd om de gemeente Bronckhorst hierover direct te informeren.

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 boerderijtje is van architectuurhistorische waarde als een goed en vrij gaaf voorbeeld van een kleine eenvoudige boerderij (type hallehuis) daterend van eind negentiende eeuw met houten schuurtje, wagenschuur en mestvaalt.

Wijzigingen

Het plan betreft de verbouw en het verduurzamen van de boerderij. De belangrijkste wijzigingen betreft het plaatsen c.q. aanbrengen van extra dakramen, geïsoleerde dakplaten en een geïsoleerd binnen spouwblad met binnen kozijnen.

Het vervangen van het bestaande kozijn- en raamhout met binnen beglazing. En het aanbrengen van een geïsoleerde betonvloer.

Beoordeling

Het definitieve plan is aangepast conform de gemaakte opmerkingen c.q. uitgebrachte adviezen door de geïntegreerde commissie welstand en monumenten. Ingestemd is met de vervanging van alle sporen van de kap vanwege de technische noodzaak hiervoor. Het isoleren met prefab dakelementen zorgde echter voor een te strak dakvlak waardoor de oplegging van de dakelementen moest worden uitgevlakt en de huidige karakteristiek te sterk werd aangetast. Het voorstel is nu om de kap te isoleren met een product dat zich voegt naar de vormgeving en de bestaande constructie.

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: €325.000,- waarbij een minimaal legesbedrag geldt van € 375,00. € 9.750,00

Totaal Leges € 9.750,00

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: 2021-2753

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. Met het bouwen mag niet worden begonnen voordat (voor zover nodig):
 - a) de peilhoogte van het bouwwerk ten opzichte van het straatpeil is gecontroleerd;
 - b) (indien nodig) de rooilijnen op het bouwterrein zijn gecontroleerd.
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 plaatsen van staalconstructies;
 - d) het storten van beton.
5. Het hemelwater moet worden geïnfiltreerd op eigen terrein.
6. 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. **Constructie:** De volgende punten verwerken conform controle:
 - i) In de computerberekening van het spant in bijlage p. 101, worden de sporen berekend inclusief een verticale ondersteuning ter plaatse van de nieuwe muurplaat pos. 8 (via pos. 5 en 6). De nieuwe muurplaat pos. 8 is niet berekend op het opnemen van de verticale belasting. Graag de berekening van het spant hierop aanpassen.
 - ii) Er is geen berekening of constructiedetail ontvangen voor de verbinding van de nieuwe elementen aan het gebint, pos. 5 en 6. Graag alsnog aanleveren.
 - iii) In de berekening van de nieuwe muurplaat pos. 8 op p. 15, wordt gerekend met een horizontale reactie van 13.7 kN. In de computerberekening van het spant is de fundamentele reactie in knoop 11: 18.5 kN. Graag de berekening op elkaar afstemmen.
 - iv) Het berekende hoekstaal pos 11, wordt niet op tekening aangegeven.
 - v) Er is geen constructie getekend voor het opvangen van de windbelasting op het nieuwe inspringende kozijn in de achtergevel.
 - c. **Bouwplaatsinrichting:** Inrichtingstekening.
De werkzaamheden mogen eerst worden uitgevoerd nadat de gemeente Bronckhorst de nadere gegevens heeft goedgekeurd.

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.

Metsel- voeg en stucwerk

3. Gevelreiniging is niet toegestaan. Onder gevelreiniging wordt onder meer verstaan: stralen met grit, zand en water en het reinigen met behulp van chemische middelen.
4. Het hydrofoberen en impregneren van gevels is niet toegestaan.
5. Het toepassen van steenverstevigers is niet toegestaan.
6. 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.
7. Nieuw voegwerk dient in samenstelling, kleur en uitvoering overeen te komen met het bestaande, historisch juiste, voegwerk.
8. Ter hoogte van het maaiveld dient het voegwerk tot ten minste 30 cm beneden het maaiveld te worden nagezien, hersteld of vernieuwd.
9. 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.
10. 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.
11. Bij uithakken van bestaand voegwerk mogen smalle stootvoegen niet worden verbreed; het zogenaamd ophakken van stootvoegen is niet toegestaan.
12. Er moet gevoegd worden met schelpkalk, in de verhouding 1 deel kalk, 2½ deel zand. (dus géén cement toevoegen).
13. Een monster van het nieuwe voegwerk dient voorafgaand aan het integraal uithakken van de gevel(s) ter goedkeuring te worden gemeld bij de Adviseur Erfgoed.
14. Nieuw pleisterwerk dient in samenstelling, kleur en uitvoering overeen te komen met het bestaande, historisch juiste pleisterwerk.
15. Het pleisterwerk dient ter hoogte van het maaiveld tot ten minste 30 cm beneden het maaiveld te worden nagezien, hersteld of vernieuwd.

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

Timmerwerk

17. De te vervangen houten onderdelen dienen op historisch verantwoorde wijze te worden uitgevoerd, waarbij de bestaande detaillering en vormgeving, indien juist, als uitgangspunt dient.
18. 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.
19. Het houtwerk dat in aanraking komt met metselwerk dient tweemaal in lijvige menie of grondverf te worden gezet.
20. De toe te passen houtsoorten dienen overeenkomstig het bestaande werk te zijn.
21. Toepassing van multiplex, kunststof, kunststof verlijmden vezelplaten en hiermee vergelijkbare plaatmaterialen is niet toegestaan.

Schilderwerk en na-isolatie ramen

22. Nieuw schilderwerk dient ten aanzien van systeem, kleur en uitvoering overeen te komen met het bestaande, historisch juiste schilderwerk.
23. 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.
24. 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.
25. Er mag niet voor een isolerend binnenbeglazingssysteem worden gekozen, maar buitenbeglazing geplaatst met de stopverf in de bestaande glassponning.
26. Getrokken glas heeft de voorkeur ten opzichte van floatglas.
27. Bij het toepassen van dubbele beglazing moeten de afstandspoliën worden uitgevoerd in kleur of met een zwarte rubberkern, in plaats van metaal.
28. In alle gevallen moet het bestaande historische raamsysteem (type) gehandhaafd worden. Draai-kiepramen zijn in beginsel niet toegestaan.
29. Schijnroeden (plakroeden) zijn niet toegestaan.

Zink-koper en loodwerk

30. Het zinkwerk dient in de dikte 1,1 mm (STZ 16) te worden uitgevoerd. Indien nodig in verband met de lengte dient het zink in de bakgoten van een broek- of rekstuk te worden voorzien.
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. Toepassing van PVC is niet toegestaan, met uitzondering van ondergrondse aansluitingen op het riool.
33. Sprongen of verzetten in hemelwaterafvoeren dienen door middel van gesoldeerde valse verstekken te worden geformuleerd. Gebogen standaard hulpstukken mogen niet worden toegepast.
34. Het loodwerk dient ter plaatse van muuraansluitingen door middel van loodproppen in voldoende diep uitgehakte of uitgeslepen voegen (drie cm diep) te worden vastgezet en daar na te worden afgevoegd.
35. Alle aansluitingen op schoorstenen e.d. dienen door middel van muurlood en loketten te worden uitgevoerd in lood zwaar 20 kg/m² (N HL 20) en met loodproppen in voldoende diep uitgehakte of uitgeslepen voegen (drie cm) te worden vastgezet en daarna te worden afgevoegd.

Dakwerk

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

Natuursteen

39. Het toe te passen natuursteen dient op ambachtelijke wijze door middel van hakken, frijnen e.d. te zijn verwerkt.
40. De te vervangen natuursteenonderdelen of -constructies dienen overeenkomstig bestaande, historisch juiste detaillering te worden uitgevoerd.

Diversen

41. Bij onderhoud of herstel van smeedijzeren onderdelen zoals tuinhakken, gevelankers en ander siersmeedwerk dient al het ijzerwerk volledig van oude verflagen en roest te worden ontdaan.
42. Het hang- en sluitwerk van ramen, deuren en luiken dient overeenkomstig bestaande (oorspronkelijke) modellen te worden uitgevoerd.

43. Op basis van artikel 1.13 van het Bouwbesluit 2012 wordt een specifiek voorschrift gesteld voor wat betreft de isolatie. In afwijking van het bepaalde onder afdeling 5.1 van het Bouwbesluit 2012, versie 1 juli 2021, gelden voor de thermische isolatie afwijkende voorschriften. Hoewel dit een ingrijpende renovatie is als bedoeld in artikel 2 van de “herziene richtlijn energieprestatie gebouwen” en daarmee de eisen voor nieuwbouw komen te gelden, wordt grotendeels voldaan aan de eisen voor verbouw bij het vernieuwen of vervangen van isolatielagen, zoals beschreven onder artikel 5.6, lid 2 van het Bouwbesluit 2012, versie 1 juli 2021. Met huidige techniek komt verdere isolatie de bescherming van het monument niet ten goede. Om die reden moeten de eisen voor thermische isolatie gelijk zijn aan de niveaus die in de aanvraag zijn aangegeven, waarbij die niveaus tevens als rechtens verkregen niveau komen te gelden.