

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 15 december 2022

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het verbouwen van het voorhuis van de boerderij.

Activiteiten : Monument
Bouw
Projectadres : Haitinkweg 8 in Zelhem
Kadastraal bekend : Gemeente Zelhem, Sectie W, Nummer 463
Ontvangst aanvraag : 16 september 2022
Kenmerk : 2022-1996

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:
 - 7253551_1663310268358_publiceerbareaanvraag
 - 7253551_1666688308180_22020_documentenregister_TO_2022-10-25
 - TO-001_definitief_wijzA_2022-10-12.pdf
 - TO-701_definitief_wijzA_2022-10-12.pdf
 - TO-702_definitief_wijzA_2022-10-12.pdf
 - TO-703_definitief_2022-09-13.pdf
 - TO-704_definitief_wijzA_2022-10-17.pdf
 - 7253551_1666688333269_daglicht_2022-10-13
 - 7253551_1666688333280_ventilatie_2022-10-13
 - 220426-27670IK-berekening deel A.pdf
 - 7253551_1663310196268_22020_werkomschrijving_compressed_2022-09-13
 - 7253551_1663310169738_220901-276701K-berekening_deel_A
 - 7253551_1666688422939_Besluit_omgevingsvergunning
 - 7253551_1667900669339_22020_fotodetailblad_2022-11-07
 - 7253551_1668688755624_TO_705_definitief_2022-11-16
- 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 de geldende bestemmingsplannen “Landelijk gebied; Veegplan 2021 – 2”, “Landelijk gebied; Veegplan 2020-2B” en “Landelijk gebied; Veegplan 2022-1B”. Volgens deze bestemmingsplannen hebben de gronden de bestemming:
 - ‘Wonen - 1’ met aanduidingen ‘specifieke vorm van waarde gemeentelijk monument’ en ‘specifieke vorm van tuin – 1’ (artikel 13 binnen het bestemmingsplan “Landelijk gebied; Veegplan 2021 – 2”, artikel 23 binnen het bestemmingsplan “Landelijk gebied; Veegplan 2020-2B”, artikel 10 binnen het bestemmingsplan “Landelijk gebied; Veegplan 2022-1B”);
 - ‘Waarde - Archeologische verwachting 3’ (artikel 19 binnen het bestemmingsplan “Landelijk gebied; Veegplan 2021 – 2”, artikel 33 binnen het bestemmingsplan “Landelijk gebied; Veegplan 2020-2B”);
- het bouwwerk voldoet aan de redelijke eisen van welstand;
 - Op 29 november 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>

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 voormalige boerderijcomplex is in hoofdvorm, materiaalgebruik en detaillering goed en redelijk gaaf bewaard gebleven. Het woonhuis uit 1938 is het laatst aan het complex toegevoegd.

Wijzigingen

Het plan betreft meerdere veranderingen welke in het teken staan van constructief herstel, verduurzaming en aansluit op het niet uitgevoerde maar wel vergunde bouwplan uit 2012. Het plan gaat nu over het verbouwen van het voorhuis.

De sporenkap wordt hersteld en verduurzaamd, vensters worden voorzien van achterzetbeglazing, voorhuis krijgt vloerisolatie en -verwarming en voorzetwanden. Aangetaste balklagen in plafond worden vervangen en voorzien van een sparing voor steektrap naar verdieping. Ruimte met bakoven wordt voorzien van douche/toilet/wasgelegenheid.

Beoordeling

Met de hoofdopzet van het plan voor het voorhuis kan worden ingestemd maar er zijn vragen over de uitwerking van de details.

De voorgenomen bestemming lijkt wonen of logies, maar er wordt ook gesproken over een bijeenkomstruimte voor de tuinonderhoudsploeg. Op de verdieping is een doorgang gesitueerd tussen voor- en achterhuis. Daarmee zijn het geen aparte verblijfseenheden. Gevraagd is om verduidelijking op deze onderdelen.

In aanwezigheid van de eigenaar en zijn adviseur is gesproken over deze gemaakte opmerkingen. Uit de toelichting blijkt de noodzaak voor het plaatsen van de tweede trap en de doorgang op de verdieping.

Het isoleren van de kap mag niet tot gevolg hebben dat de dakranddetaillering van windveren en boeidelen wijzigt. Dit moet nader gedetailleerd en toegelicht worden.

Het is niet duidelijk wat er gaat gebeuren met de vensterbanken en de omlijstingen van de buitenkozijnen aan de binnenzijde van het voorhuis.

De principedetails op tekening gaan over het achterhuis (plan 2012) en niet over het voorhuis. Deze detaillering moet aangeleverd worden waarbij uitgangspunt is om de bestaande omlijsting en afwerking terug te laten komen.

Het verplaatsen van het binnendeurkozijn in verband met de voorzetwand is akkoord, mits het kozijn en de deur gehandhaafd blijven.

Over de aanvullende detailtekeningen is opgemerkt dat het schuifraamdetail niet conform de bestaande situatie is uitgewerkt. Van belang is om dit aan te passen. De wijze waarop bij dit raam een nieuw kozijn wordt voorgesteld is niet te combineren met het aanwezige schuifraam. Om het bestaande schuifraam inclusief beleglatten maximaal in het zicht te houden dient het achterzetraam in de voorzetwand opgenomen te worden. Te denken valt aan achterzetramen.

Uit het plan blijkt dat de intentie is er om de bestaande constructies en details zoveel mogelijk te handhaven, de juiste. Echter de details zijn nog altijd niet op een juiste wijze uitgewerkt. Als handreiking zijn door de vergunningverlener details beschikbaar gesteld op grond waarvan de aannemer het werk kan maken.

Over het definitieve plan is uiteindelijk positief geadviseerd onder voorwaarde dat de details worden uitgevoerd zoals deze zijn aangeboden.

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: € 15.000,00 , waarbij een minimaal legesbedrag geldt van € 375,00.	€ 450,00
---	----------

Totaal Leges	€ 450,00
--------------	----------

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: 2022-1996

1. Bouwen

1. Het werk moet worden uitgevoerd overeenkomstig de stukken die onderdeel uitmaken van deze vergunning.
2. In de constructieve berekening van Wiggers project nr. 27670 ik van 28-04-2022 wordt ook de langsgevel van de schuur beschouwd, dat valt buiten deze aanvraag omgevingsvergunning. Indien deze schuur ook verbouwd moet worden, dan moet u daar een aparte aanvraag voor doen. In de berekening is sprake van constructieve ingrepen in de kap, stabilisatie van de langsgevel door middel van 3 jukken, waarvoor een apart omgevingsvergunning vereist is.
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) de grondverbeteringswerkzaamheden;
 - c) het plaatsen van staalconstructies;
 - d) 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. **Begane grondvloer/fundering:** Constructieve berekening en -tekening.
 - b. **Sporenkap voorzijde:** Controle berekening. Is deze situatie te vergelijken met het gene dat berekend is? Namelijk ter plaatse van de gebintconstructie aan de achterzijde van de schuur, gecontroleerd dient te worden of de situatie in het voorhuis van de woning te vergelijken is.
 - c. **Raveling trapgat:** Constructieve uitwerking ten behoeve van de nieuw te plaatsen steektrap.

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

2. Monumenten

1. De bestaande constructies en details van de ramen en kozijnen dienen zoveel mogelijk te worden gehandhaafd.
2. De nieuwe geïsoleerde voorzetwand, vensterbank betimmeringen en omlijsting dienen uitgevoerd te worden overeenkomstig de aangeleverde details, behorende bij het advies van 29-11-2022.