

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 7 november 2016

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het verbouwen van 3 woningen.

Activiteiten : Monument
Bouw

Projectadres : Dorpsstraat LK 1,3 en 5, 6998AA Laag-Keppel

Kadastraal bekend : Gemeente Keppel, Sectie D, Nummer 561

Ontvangst aanvraag : 14 september 2016

Kenmerk : 2016-1768

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:
 - B013 Achtergvl - L zijgevel gewijzigd 160823.pdf
 - B012 Voorgvl - R zijgevel gewijzigd 160823.pdf
 - B016 Verdieping bestaand 160823.pdf
 - B010 Voorgvl - R zijgvl bestaand 160823.pdf
 - B018 Begane grond gewijzigd 160823.pdf
 - B031 Oppervlakten 160823.pdf
 - B019 Verdieping gewijzigd 1060823.pdf
 - 2546113_1473839686433_publiceerbareaanvraag.pdf
 - B023 Verdiepingvloeren - Zoldervloeren 160823.pdf
 - B022 Fundering - Riolering - BG-vloeren 160823.pdf
 - B035 Detail 01-02-03.pdf
 - B009 Ventilatie en daglichtberekening.pdf
 - B003 Constructieve berekeningen.pdf
 - B005 Op- en aantrede trappen.pdf
 - B037 Detail 07-08-09-10.pdf
 - B036 Detail 04-05-06.pdf
 - B033 Situatie en Renvooi.pdf
 - B032 Installaties 160926.pdf
 - B001 Werkomschrijving Dorpsstr.pdf
 - B024 Doorsnede A-A.pdf
 - B015 Begane grond bestaand3.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 uw aanvraag voldoet aan:

- het geldend bestemmingsplan "Stedelijk gebied Bronckhorst". Volgens dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'Centrum' (artikel 14 van de voorschriften) en mede bestemmingen 'Waarde – archeologie' (artikel 37 van de voorschriften) respectievelijk 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' (artikel 41 van de voorschriften);
- de redelijke eisen van welstand. Op 21 september 2016 heeft de Commissie Welstand-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 Commissie Welstand-Monumenten.
- het Bouwbesluit;
- de Bouwverordening.

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.

Een groot gedeelte van deze voorschriften zijn 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, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, 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.

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 Dorpsstraat 1-5 in Laag Keppel is begin 1^e kwart van de 19^e eeuw gebouwd. Het betrof oorspronkelijke één woonhuis (1 en 3) met een aangebouwd bedrijfsgedeelte (5). Later is de woning gesplitst en het bedrijfsgedeelte geschikt gemaakt voor bewoning. In de voorgevel is de bestaande woonhuisvoordeur gekopieerd en zijn twee nieuwe voordeuren voor 3 en 5 ontstaan. In de zij- en achtergevel van het bedrijfsgedeelte zijn op meerdere plaatsen deur- en raamopeningen aangebracht, vrijwel allemaal op een willekeurige en niet-historisch verantwoorde wijze.

In de huidige plattegrond is deze oorspronkelijke indeling nog af te lezen, waarbij nummer 1 nog het meest herkenbaar is als (deel van een grotere) woning. Ook het bedrijfsgedeelte (5) is door de wijze van afwerking nog als zodanig herkenbaar. In woning nummer 3 is het meest in de bestaande structuur ingegrepen, om deze als aparte woning in te kunnen richten.

De achter aanbouw stamt uit de eerste kwart van de 20^{ste} eeuw en behoort bij nummer 1 en is in opzet en plattegrond nog geheel oorspronkelijk.

Wijzigingen

Er is waardering voor het initiatief om de woningen te restaureren en bewoonbaar te maken. Gezien het ingrijpende karakter van de voorgestelde wijzigingen in het schetsplan (onder meer sloop aanbouw tegen achtergevel, wijziging van de hoofdstructuur) is een bouwhistorische verkenning met waarde stelling uitgevoerd. Aan de hand van de resultaten van dit onderzoek is het definitieve plan gemaakt.

Beoordeling

Het definitieve plan is sterk versoberd en verhoudt zich beduidend beter ten opzichte van de monumentale (interieur)waarden. De deels gereconstrueerde indeling van de panden 3 en 5 en de beoogde wijzigingen (keukens, toiletruimten, badkamers, isolatie, etc.) maken de drie panden geschikt voor duurzaam toekomstig gebruik en dienen daarmee de instandhouding van deze monumenten.

Het verwijderen van de later aangebrachte kelder met opkamer en een deel van de gangstructuur in het pand nummer 1 stuit vanuit het oogpunt van monumentale waarden niet op overwegende bezwaren. Met deze vergunningaanvraag wordt tevens beoogd de eerder uitgevoerde illegale sloopwerkzaamheden deels te reconstrueren en daarmee te legaliseren.

In het plan mist een goede omschrijving van alle beoogde werkzaamheden, inclusief de ingrepen ten behoeve van de constructie en de isolatie.

Tevens is het van belang om voor aanvang van de werkzaamheden in een startgesprek de werkombschrijving met de aannemer/uitvoerder op locatie te bespreken.

Advies

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

Leges

Voor de behandeling van uw aanvraag is leges verschuldigd. In de legesverordening is het tarief vastgesteld op:

Bouwactiviteit: Geen gebouw, tijdelijke bouwwerken en veranderingen zonder uitbreiding (2,5% kosten)	€ 6.187,50
--	------------

Totaal Leges	€ 6.187,50
---------------------	-------------------

De leges wordt in rekening gebracht voor het in behandeling nemen van de aanvraag en moet 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

Als u het niet eens bent met dit besluit, dan kunt u binnen zes weken na de dag van bekendmaking van dit besluit een bezwaarschrift indienen bij het bestuursorgaan dat het besluit heeft genomen. Het adres is Postbus 200, 7255 ZJ Hengelo (Gld). Een derde-belanghebbende kan eveneens binnen zes weken na de dag van bekendmaking van dit besluit een bezwaarschrift indienen.


In het bezwaarschrift vermeldt u: uw naam en adres, de datum, een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt, de reden waarom u bezwaar maakt. Vergeet niet uw handtekening onder het bezwaarschrift te zetten.

Voorlopige voorziening

U moet er rekening mee houden dat het besluit blijft gelden gedurende de behandeling van uw bezwaarschrift. Het besluit geldt namelijk vanaf het moment dat wij het aan de aanvrager bekend maken. U kunt de voorzieningenrechter vragen om de werking van het besluit uit te stellen of een andere voorlopige voorziening te treffen totdat er een beslissing op uw bezwaar is. U kunt dan een brief schrijven naar de voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem. Voor een verzoek om een voorlopige voorziening bent u griffierecht verschuldigd.

Meer informatie staat in het product 'Bezwaar maken' die u kunt raadplegen via 'Infobalie' op onze website www.bronckhorst.nl.

Namens burgemeester en wethouders van Bronckhorst,



de heer W.H. Hoevers
cluster Omgeving

Kopie aan:
Archief
Brandpreventie@vnog.nl
Willem.Hagens@Odachterhoek.nl

Bijlage Voorschriften

Deze voorschriften behoren bij de omgevingsvergunning met kenmerk: 2016-1768

1. Bouwen

1. Het werk moet worden uitgevoerd overeenkomstig de stukken die onderdeel uitmaken van deze vergunning.
2. Tenminste 3 weken voor uitvoering van de volgende onderdelen moeten daarvan de tussen haakjes vermelde gegevens bij de gemeente Bronckhorst worden ingediend:
 - **Nieuwe constructie onderdelen** (constructieve berekeningen en –tekeningen);
 - **Stabiliteit pand** (stabiliteitsberekening gehele pand, verantwoording stabiliteit);
 - **Houten balklagen vloeren nieuw** (hart op hart afstand, constructieve berekening);
 - **Nieuwe hout skeletbouw wanden** (constructieve berekeningen en –tekeningen, akoestische en brandwerende eigenschappen ter plaatse van woningscheiding);
 - **Hal/entree huisnummer 3 en 5** (wijze waarop de brandwerende scheiding hier wordt uitgevoerd, hoe wordt invulling gegeven aan de wbdbo eis);
 - **Ventilatie** (ventilatie (balans) berekening per vertrek);
 - **Vloerafscheidingen** (hoogte ten opzichte van vloerniveau, uitvoeringswijze, tussen afstand balusters).

De werkzaamheden mogen eerst worden uitgevoerd nadat de gemeente Bronckhorst de nadere gegevens heeft goedgekeurd.
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. het plaatsen van staalconstructies;
 - c. het storten van beton.

In aanvulling op deze voorschriften wordt u geadviseerd, conform het in uw bezit zijnde rapport van de Brandweer, veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland, om als aanvullende risico reducerende maatregel extra rookmelders te plaatsen in de verblijfsruimten van de woningen.

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.).
4. Alle bij de voorbereiding, planvorming, uitvoering en controle van onderhouds- en restauratiewerkzaamheden betrokken partijen (aannemers, uitvoerders, onderaannemers) dienen, voordat met de werkzaamheden een aanvang wordt gemaakt, van deze uitvoeringsvoorschriften op de hoogte te worden gebracht.
5. Voor aanvang van de werkzaamheden dient er een goede omschrijving van alle beoogde werkzaamheden, inclusief de ingrepen ten behoeve van de constructie en de isolatie ter beoordeling worden aangeleverd.
6. Voor aanvang van de werkzaamheden dient in een startgesprek de werkschrijving met de aannemer/uitvoerder op locatie met het bevoegd gezag worden besproken.

Metsel- voeg en stucwerk

7. Gevelreiniging is niet toegestaan. Onder gevelreiniging wordt onder meer verstaan: stralen met grit, zand en water en het reinigen met behulp van chemische middelen.
8. Het hydrofoberen en impregneren van gevels is niet toegestaan.
9. 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.
10. Nieuw voegwerk dient in samenstelling, kleur en uitvoering overeen te komen met het bestaande, historisch juiste, voegwerk.
11. Ter hoogte van het maaiveld dient het voegwerk tot ten minste 30 cm beneden het maaiveld te worden nagezien, hersteld of vernieuwd.
12. 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.
13. 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.
14. Bij uithakken van bestaand voegwerk mogen smalle stootvoegen niet worden verbreed; het zogenaamd ophakken van stootvoegen is niet toegestaan.
15. Er moet gevoegd worden met kalkmortel, in de verhouding 1 deel kalk, 2½ deel zand. (dus géén cement toevoegen).

16. Een monster van het nieuwe voegwerk dient voorafgaand aan het integraal uithakken van de gevel(s) ter goedkeuring te worden gemeld bij de gemeentelijke monumenteninspecteur.
17. Nieuw pleisterwerk dient in samenstelling, kleur en uitvoering overeen te komen met het bestaande, historisch juiste pleisterwerk.
18. Het pleisterwerk dient ter hoogte van het maaiveld tot ten minste 30 cm beneden het maaiveld te worden nagezien, hersteld of vernieuwd.
19. De samenstelling van het pleisterwerk dient aan de hardheid van de onderliggende steen te zijn aangepast.

Timmerwerk

20. De te vervangen houten onderdelen dienen op historisch verantwoorde wijze te worden uitgevoerd, waarbij de bestaande detaillering en vormgeving, indien juist, als uitgangspunt dient.
21. De te vervangen houten onderdelen moeten dezelfde zwaarte en profilering krijgen als de bestaande.
22. Het houtwerk dat in aanraking komt met metselwerk dient tweemaal in lijvige menie of grondverf te worden gezet.
23. De toe te passen houtsoorten dienen overeenkomstig het bestaande werk te zijn.
24. Toepassing van multiplex, kunststof, kunststof verlijmd vezelplaten en hiermee vergelijkbare plaatmaterialen ten behoeve van herstel van dakgoten, windveren, dek planken, gevel- en dak beschietingen is niet toegestaan.
25. Gaten in houten gootbodems ten behoeve van zinken of koperen gootbekleding dienen 0,5 cm wijder dan de betreffende tapeinden te zijn.

Schilderwerk

26. Nieuw schilderwerk dient ten aanzien van systeem, kleur en uitvoering overeen te komen met het bestaande, historisch juiste schilderwerk.
27. 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.
28. 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.
29. Afkitten van naden en kieren in geveltimmerwerk: deze dienen opgevuld en strak te worden afgewerkt met een 2-componenten vulmiddel. Naden tussen kozijnen en metselwerk of tussen kozijnen en natuursteen mogen niet worden afgedicht met behulp van Porschuim of kit.

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 rek stuk te worden voorzien.
31. Het zink in de kilgoten dient in meterstukken, aan de bovenzijde vernageld en aan de zijkanten voorzien van een felsnaad te worden uitgevoerd.
32. Nieuw zink mag niet aan oud zink worden gesoldeerd.
33. De hemelwaterafvoeren in zink dienen in de dikte 0,8 mm (STZ 14), met op gesoldeerde wrongen, opgehangen aan beugels en vrij van de muur te worden uitgevoerd.
34. Tapeinden van zinken, koperen en loden goten dienen 100 mm langer dan de dikte van het totale houtpakket van de bakgoot ter plaatse te zijn.
35. De hemelwaterafvoeren dienen in zink, koper of lood te worden uitgevoerd. Waar nodig is de toepassing van gietijzeren of gietstalen ondereinden toegestaan.
36. Toepassing van PVC is niet toegestaan, met uitzondering van ondergrondse aansluitingen op het riool.
37. Sprongen of verzetten in hemelwaterafvoeren dienen door middel van gesoldeerde valse verstekken te worden geformuleerd. Gebogen standaard hulpstukken mogen niet worden toegepast.
38. Het loodwerk dient in minimaal 20 kg/m², uitsluitend met koper vernageld te worden uitgevoerd. Het gebruik van gegalvaniseerde nagels is niet toegestaan.
39. 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.
40. 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.
41. Het lood op hoekkepers en nokken dient in minimaal 25 kg/m² (N HL 25), in meterstukken met gefelste naden te worden uitgevoerd. Op iedere felsnaad dient een klang ter bevestiging te worden aangebracht. Ieder stuk lood dient slechts in het midden te worden vernageld met koperen nagels. Eventueel zichtbare koperen nagels dienen met trotseerloodjes te worden afgedekt.
42. Bevestiging van lood- en zinkbekleding dient zodanig te geschieden dat het materiaal volledig vrij kan werken.

Dakwerk

- 43. Bij inboeten en vernieuwen van pan bedekking dienen nieuw aan te brengen pannen in vorm, type en kleur overeen te komen met de oorspronkelijke, historisch juiste pannen.
- 44. Alle aan te brengen keramische dakpannen dienen met de bij de pan soort behorende hulpstukken te worden toegepast.
- 45. De nok- en hoekkepervorsten dienen met behulp van een gewapende kalkspecie te worden aangebracht. De mortel kan, indien nodig, iets worden bijgekleurd.
- 46. De eventueel toe te passen panhaken en -klemmen dienen in roestvast staal te zijn uitgevoerd.

Natuursteen

- 47. Het toe te passen natuursteen dient op ambachtelijke wijze door middel van hakken, frijnen e.d. te zijn verwerkt.
- 48. De te vervangen natuursteenonderdelen of -constructies dienen overeenkomstig bestaande, historisch juiste detaillering te worden uitgevoerd. Vervangen onderdelen dienen ter controle te worden bewaard tot de subsidie is vastgesteld.
- 49. Natuursteenreiniging is niet toegestaan. Het impregneren en toepassen van steenversterkers ten behoeve van gevels, gevelelementen en ornamenten is niet toegestaan.

Diversen

- 50. Het glaswerk dient in enkel glas (in stopverf gezet) en in principe zonder gebruikmaking van glaslatten te worden uitgevoerd.
- 51. Glaslatten mogen slechts worden toegepast in situaties waar dit historisch juist is. Ten aanzien van de detaillering van glaslatten wordt verwezen naar de voorschriften 2.1 en 2.2.
- 52. Bij onderhoud of herstel van smeedijzeren onderdelen zoals, gevelankers en anderszins smeedwerk dient al het ijzerwerk volledig van oude verflagen en roest te worden ontdaan.
- 53. Het hang- en sluitwerk van ramen, deuren en luiken dient overeenkomstig bestaande (oorspronkelijke) modellen te worden uitgevoerd.
- 54. De houtaantasterbestrijding dient met een middel op basis van permethroïden en conform de norm NEN 3252 te worden uitgevoerd. Alvorens tot bestrijding wordt overgegaan, moeten eerst de ruimte en de constructies goed stofvrij worden gemaakt.

55. Bij toepassing van injectoren ter bestrijding van houtaantasters dient vooraf op het kap plan of op de spanttekeningen het aantal en de plaats van de injectoren te worden aangegeven. Dit kapplan of eventuele tekeningen dienen vooraf ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het gemeentebestuur.
56. Het uitvoerend bedrijf moet na uitvoering van de bestrijding een schriftelijke garantie van ten minste vijf jaar afgeven, dit in verband met de cyclustijd van de larven.
57. Van het uitvoerend bedrijf dient te worden verlangd dat deze bij de toegang tot de behandelde ruimten of kappen een plaat bevestigt met daarop de datum van de bespuiting, het toegepaste middel, de garantietermijn en de naam van het bedrijf dat de bestrijding heeft uitgevoerd.

.....