

Omgevingsvergunning

Besluit d.d. 21 april 2016

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een woning.

Activiteiten : Monument
Bouw

Projectadres : Bakerwaardseweg 15, 7226LR Bronckhorst

Kadastraal bekend : Gemeente Steenderen, Sectie W, Nummer 896

Ontvangst aanvraag : 8 maart 2016

Kenmerk : 2016-0517

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:
 - 1408 TO-02.pdf
 - 1408 TO-01.pdf
 - 1408 TO-03 tm 06.pdf
 - 15079Welle 2015-11-17.pdf
 - 1408 TO-600 tm 607.pdf
 - 2230979_1457448174012_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 uw aanvraag voldoet aan:

- het geldend bestemmingsplan "Buitengebied Steenderen/Hummelo en Keppel". Volgens dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'agraris met waarden-Landschap' met agrarisch bouwperceel (artikel 4 van de voorschriften);

- de mede op uw perceel van toepassing zijnde bestemmingsplannen:
 - Correctieve herziening Buitengebied Steenderen/Hummelo en Keppel;
 - Buitengebied Steenderen/Hummelo en Keppel ; Wet BAG;
 - Parapluplan archeologie
- de redelijke eisen van welstand. Op 20 april 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 onder Infobalie > Bouwen en verbouwen > omgevingsvergunning, onder Hoe het werkt. 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

Deze grote T-boerderij met tot woonruimte verbouwd bakhuys is in 1856 gebouwd op een oudere bouwplek die al in 1319 als leengoed van Gelre genoemd werd. De hoofdvorm en de detaillering van deze boerderij zijn redelijk goed bewaard gebleven. Opvallend is het brede voorhuis van de boerderij, bestaande uit 6 traveeën.

Het voorhuis met rechts een opkamer is gedekt met een rieten schildkap. Het linker achter schild is gedekt met pannen.

Wijzigingen

De belangrijkste wijzigingen

Exterieur:

- een verticale glasstrook in het rechter dakvlak
- een nieuwe eigentijdse hoofdingang in de rechterzijgevel
- het plaatsen van 2 nieuwe dakramen
- vervanging van de rietenkap

Interieur:

- het verwijderen van de tussenruimte (knechtenkamer) met trapopgang in het voorhuis
- het verlengen van de gang in het voorhuis
- het terugbrengen van de en suitedeuren tussen zitkamer en de gang
- het vergroten van het woongedeelte in het achterhuis
- vervanging van een groot deel van de verdiepingsvloer- en kapconstructie

Beoordeling

Er is veel waardering voor het uitgebreide onderzoek naar de bouwhistorie van de boerderij. Op hoofdlijnen is het ingediende schetsplan vanuit welstand en cultuurhistorie goed denkbaar.

De voorgestelde dak doorbraak in het rechter dakvlak tast de karakteristieke geslotenheid te veel aan. Geadviseerd wordt om in plaats daarvan een smalle verticaal geplaatste lichtstrook tussen de sporen te plaatsen met een ranke eigentijdse detaillering. Twee extra dakramen met een maximale afmeting van 66 bij 98 centimeter is denkbaar.

De nieuwe entreepartij in de zijgevel vormt een grote inbreuk op de hoofdvorm van de boerderij. Geadviseerd wordt om de doorbraak in breedte te beperken, meer afstand te houden van het voorhuis en vorm te geven als een bescheiden toevoeging in plaats van een insnijding in het dakvlak. Het verwijderen van het bovenlicht van de zijdeur in het voorhuis is niet acceptabel.

Het definitieve plan is grotendeels aangepast en uitgewerkt conform de door de geïntegreerde commissie Welstand en monumenten gemaakte opmerkingen. In het plan wordt voorgesteld om de knechtenkamer te verwijderen. In het bouwhistorisch onderzoek wordt deze tussenverdieping met smalle trap als positief gewaardeerd. De commissie is echter van mening dat hier wel degelijk sprake is van belangrijke monumentale waarde. Met name de gebruiksgeschiedenis en de ontwikkeling van de boerderij is hier duidelijk af te lezen. Door de geïntegreerde commissie welstand en monumenten is geadviseerd om de trap met de tussenverdieping te handhaven. Positief is geadviseerd over de overige wijzigingen.

Tegen argumenten

- De verbouw is een volgende in een reeks van grotere wijzigingen van het pand door de jaren heen. Dit zal ook niet de laatste wijziging zijn. Monumentenzorg dient ontwikkeling (wijzigingen) niet in de weg te staan. Nieuwe bewoners in een nieuwe tijd hebben andere behoeftes.
- Indien voor deze ingreep geen "groenlicht" wordt gegeven, betekent dit een flinke streep door een deel van het plan.
- Beide slaapkamers hebben geen gebruikswaarde.
- De trap naar de 1e verdieping heeft geen gebruikswaarde en is onveilig in gebruik (erg steil)

Advies

Het advies van de geïntegreerde commissie Welstand en monumenten m.b.t het verwijderen van de tussenruimte niet over te nemen. 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)	€ 5.500,00
--	------------

Totaal Leges	€ 5.500,00
---------------------	-------------------

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 Vergunningen

Kopie aan:
Archief
w.hagens@odachterhoek.nl

Bijlage Voorschriften

Deze voorschriften behoren bij de omgevingsvergunning met kenmerk: 2016-0517

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:
 - **Nokligger, gekozen sporen en muurplaat deel** (werktekeningen waarin de gekozen oplossingen worden aangegeven)
 - **Vloerafscheidingen** (uitvoeringsdetails, hoogtemaatvoering, en gegevens inzake de sterkte, tenminste waar het een glazen afscheiding betreft);
 - **Nieuwe trap** (uitvoering leuning, op- en aantreden);
 - **Luchtverversing** (ventilatieberekening per vertrek);
 - **Daglicht** (daglichtberekening voor de nieuwe verblijfsruimten/gebieden).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. de grondverbeteringswerkzaamheden;
 - c. het storten van beton.

Opmerking:

U gaat de grote woonboerderij inpandig verbouwen, waarbij sprake blijft van 1 woning. Wellicht ten overvloede wijzen wij u er op dat het niet is toegestaan om deze boerderij op te splitsen in twee of meerdere 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 (eigenaar, aannemers, uitvoerders, en 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 startgesprek plaats te vinden tussen het uitvoerende bouwbedrijf en de Adviseur Erfgoed van de Omgevingsdienst Achterhoek.

Metsel- voeg en stucwerk

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.

Timmerwerk

8. De te vervangen houten onderdelen dienen op historisch verantwoorde wijze te worden uitgevoerd, waarbij de bestaande detaillering en vormgeving, indien juist, als uitgangspunt dient.
9. 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.
10. De toe te passen houtsoorten dienen overeenkomstig het bestaande werk te zijn.
11. 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.

Schilderwerk

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

Dakwerk

13. 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.
14. Alle aan te brengen keramische dakpannen dienen met de bij de pan soort behorende hulpstukken te worden toegepast.
15. De nok- en hoekkepervorsten dienen met behulp van een gewapende kalkspecie te worden aangebracht. De mortel kan, indien nodig, iets worden bijgekleurd.

16. De eventueel toe te passen panhaken en -klemmen dienen in roestvast staal te zijn uitgevoerd.
17. De werkzaamheden dienen conform de richtlijnen van de Rietdekkersfederatie te worden uitgevoerd.
18. Het rietdekkerswerk dient met inlands riet te worden uitgevoerd.
19. Het rietwerk dient met dun eenjarig riet met een fris gele kleur en een sterke, harde dikwandige stengel, behoudens een zeer dunne spreilaag van dikker en langer riet, te worden uitgevoerd. De in de bossen aanwezige doelen dienen zo veel mogelijk te worden verwijderd.
20. Bij het dekken van het riet dient gebruik gemaakt te worden van spandraad nr. 6 in roestvast staal of dubbel gegalvaniseerd. Binddraad nr. 18 in roestvast staal; gegalvaniseerd draad hiervoor is niet toegestaan. Traditionele bindmethoden met wilgentenen zijn tevens toegestaan.
21. Bij killen mogen geen zinken goten worden toegepast, doch het riet moet steeds in de killen worden doorgedekt.
22. Rietvorsten dienen in een met paarden- of varkenshaar gewapende kalkspecie te worden gelegd. De wijze van nokafwerking dient in materiaal, vorm en kleur overeen te komen met de oorspronkelijk en historisch juiste nokafwerking.
23. De dikte van het nieuwe rietpakket moet aan de onderzijde minimaal 25 tot 28 cm. bedragen, welke dikte geleidelijk mag worden verminderd naar 22 tot 24 cm. bij de nok.
24. De rietvorsten moeten in een gesmoorde kleurstelling worden uitgevoerd.

Diversen

25. Het glaswerk dient in enkel glas (in stopverf gezet) en in principe zonder gebruikmaking van glaslatten te worden uitgevoerd.
26. Glaslatten mogen slechts worden toegepast in situaties waar dit historisch juist is.
27. Het hang- en sluitwerk van ramen, deuren en luiken dient overeenkomstig bestaande (oorspronkelijke) modellen te worden uitgevoerd.
28. De houtaantasterbestrijding dient met een middel op basis van permethroiden 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.
29. 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.

30. 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.