

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 11 november 2016 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het geheel vernieuwen van een woonboerderij met kapschuur en hooiberg. De aanvraag betreft het perceel, kadastraal bekend als gemeente Kockengen, sectie E nummer 1226 en is plaatselijk bekend als Portengen 69 te Kockengen. De aanvraag is geregistreerd onder vermelding van het dossiernummer 160913.

Aanvrager

De heer A.C. Paardenkooper
Nijverheidsweg 4a
3628 GD KOCKENGEN

Besluit

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), besloten de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de beschikking. De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 (Wabo). De omgevingsvergunning wordt verleend voor, en is beoordeeld aan de activiteiten:

- Bouwen, artikel 2.10 Wabo;
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, aan artikel 2.12 Wabo

De onder het kopje "Bijbehorende documenten" vermelde gewaarmerkte documenten maken deel uit van het besluit.

Procedure

Dit besluit is voorbereid met toepassing van artikel 3.10 van de Wabo.

De aanvraag is getoetst aan de artikelen 2.10 en 2.12 van de Wabo, het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht.

Op grond van artikel 3.10 van de Wabo is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing op de voorbereiding van het besluit. Het ontwerp van dit besluit heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is geen zienswijze ingediend.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit over de activiteit 'Bouwen' hebben wij overwogen dat:

- de locatie is gelegen op gronden die in de bestemmingsplannen "Landelijk Gebied West" en "Landelijk Gebied West, 1^e herziening" (hierna: bestemmingsplan) zijn bestemd voor "Agrarisch met waarden – Landschapswaarden" en "Waarde – Archeologie 2";
- de voor "Agrarisch met waarden – Landschapswaarden" aangewezen gronden ingevolge artikel 3.1, aanhef en onder a, van de planregels zijn bestemd voor de uitoefening van agrarische bedrijven;
- het gebruiken van te herbouwen agrarische bedrijfswoning en de overige bouwwerken voor wonen en het zomerhuis voor een bed & breakfast in strijd is met artikel 3.1, aanhef en onder a, van de planregels;

- het volume van de te herbouwen agrarische bedrijfswoning 990 m³ bedraagt en daarmee de op grond van artikel 3.2.1, aanhef en onder b, van de planregels toegestane maximale inhoud van agrarische bedrijfswoningen van 600 m³ met 390 m³ overschrijdt;
- de oppervlakte van de nieuw te bouwen kapschuur (180 m²) de ingevolge artikel 3.2.1, aanhef en onder b, van de planregels toegestane maximale oppervlakte van bijgebouwen van 50 m² met ongeveer 130 m² overschrijdt;
- de goothoogte van de nieuw te bouwen kapschuur aan de voorkant 3.2 m bedraagt en daarmee de ingevolge artikel 3.2.1, aanhef en onder b, van de planregels toegestane maximale goothoogte van 3 m overschrijdt;
- de voor "Waarde – Archeologie" aangewezen gronden ingevolge artikel 27.1 van de planregels, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede zijn bestemd voor het behoud van de archeologische waarden;
- de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' vanwege voornoemde strijdigheden met het bestemmingsplan onlosmakelijk is verbonden met deze aanvraag;
- ingevolge artikel 27.2.1 op de gronden met de bestemming "Waarde – Archeologie 2" geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- in afwijking van het bepaalde in artikel 27.2 gebouwen en bouwwerken en andere bouwwerkzaamheden volgens de andere daar voorkomende bestemming(en) gerealiseerd mogen worden, mits op basis van een archeologisch rapport, dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt ingediend, en waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders blijkt dat archeologische waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden;
- uit het bij de aanvraag gevoegde rapport "Bouwplan Portengen 69 te Kockengen, gemeente Stichtse Vecht. Archeologische bureauonderzoek" van D. Bente van 20 maart 2017 blijkt dat sprake is van een hoge kans op het aantreffen van archeologische resten;
- aan deze omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden om te borgen dat archeologische resten op adequate wijze worden veiliggesteld;
- daarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 27.2 dat in afwijking van het bepaalde in artikel 27.2.1 op gronden met de bestemming "Waarde – Archeologie 2" gebouwen en bouwwerken en andere bouwwerkzaamheden volgens de andere daar voorkomende bestemming(en) gerealiseerd mogen worden;
- in artikel 4.7, derde lid, van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013 (hierna: PRV) is bepaald dat in geval van algehele agrarische bedrijfsbeëindiging bij ruimtelijk plan kan worden toegestaan dat een woonbestemming wordt gegeven aan een bedrijfswoning, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw;
 - b. de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden of versterkt;
 - c. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd;
- uit de ruimtelijke onderbouwing "Ruimtelijke onderbouwing Portengen 69, 3628 EC Kockengen" van Focus Op Ruimte van 19 juni 2017, zoals aangevuld bij e-mail van Focus op Ruimte van 19 juni 2017 (hierna: ruimtelijke onderbouwing) blijkt dat aan deze voorwaarden wordt voldaan
- het plan derhalve voldoet aan de regels gesteld in de PRV;
- MooiSticht op 16 november 2016 een positief gecombineerd welstand- en monumentenadvies heeft uitgebracht;
- geen feiten of omstandigheden bekend zijn die maken dat wij dit advies niet kunnen overnemen;
- het plan hiermee voldoet aan de redelijke eisen van welstand;

- Voldoende aannemelijk is gemaakt dat de aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit en bouwverordening;
- de aanvraag op onderdelen onvoldoende is uitgewerkt en dat daarom voorschriften zijn opgenomen in de vergunning.

Bij het nemen van het besluit over de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' hebben wij overwogen dat:

- de aanvraag in aanmerking komt voor een buitenplanse afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, van de Wabo;
- de aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing "Ruimtelijke onderbouwing Portengen 69, 3628 EC Kockengen" van Focus Op Ruimte van 19 juni 2017, zoals aangevuld bij e-mail van Focus op Ruimte van 19 juni 2017, hierna: ruimtelijke onderbouwing);
- de aanvraag naar ons oordeel daarmee is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- deze ruimtelijke onderbouwing deel uitmaakt van dit besluit;
- deze aanvraag valt onder een categorie van gevallen waarvoor de raad van de gemeente Stichtse Vecht bij besluit van 22 november 2011 heeft bepaald dat geen verklaring van bedenkingen is vereist, als bedoeld in artikel 2.27 van de Wabo;
- de aanvraag voldoet aan de technische bepalingen van het Afwijkingenbeleid 2014 van de gemeente Stichtse Vecht;
- het gebruik van het zomerhuis als bed & breakfast, gezien het kleinschalige karakter ervan, wat ruimtelijke uitstraling betreft past bij het gebruik van de voormalige bedrijfswoning als woonboerderij;
- uit het rapport "Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Portengen 69 te Kockengen" van NIPA milieutechniek b.v. van 10 januari 2017 blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Portengen op de gevel van de nieuwe woning ten hoogste 52 dB(A) bedraagt;
- hiermee de in de Wet geluidhinder gestelde voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A) wordt overschreden;
- ontheffing tot de maximale ontheffingswaarde van 58 dB(A) kan worden verleend;
- het vaststellen van de hogere waarde in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsregel "Hogere waarden Wet geluidhinder";
- op grond van artikel 110a van de Wet geluidhinder wij bevoegd zijn tot het vaststellen van hogere waarden;
- gelijktijdig met de ontwerp-omgevingsvergunning het ontwerp-besluit hogere waarden ter inzage heeft gelegen;
- het plan niet leidt tot een onevenredige aantasting van stedenbouwkundige en landschappelijke waarden;
- aan de omgevingsvergunning voorschriften ten aanzien van de bodem en ecologie worden gesteld;
- wij gezien het voorgaande van oordeel zijn dat de gevraagde vergunning kan worden verleend.

Toetsingsdocumenten:

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stuk bijgevoegd:

- Ingediende aanvraagformulier, d.d. 11-11-2016
- Uittreksel Kadaster Kaart, d.d. 12-12-2015,
- Ruimtelijke onderbouwing, d.d. 19-06-2017
- Bestaande en nieuwe situatie (tekening) bladnr. BA-01, d.d. 10-04-2017,
- Plattegronden, gevels en doorsnede (woning), bladnr. BA-02, d.d. 10-04-2017,
- (tekening) Bouwbesluit, bladnr. BA-03, d.d. 10-04-2017,
- Nieuwe hooiberg, bladnr. BA-04, d.d. 10-11-2016,

- Bestaande boerderij - gevels, bladnr. BA-05, d.d. 10-11-2016,
- Kapschuur, bladnr. BA-06, d.d. 10-04-2017,
- Principe details- boerderij, bladnr. BA-07, d.d. 10-04-2017,
- Quickscan Flora-Fauna, d.d. 8-11-2016,
- Quickscan Flora-Fauna, d.d. 31-12-2016,
- Quickscan Flora Fauna, d.d. 07-03-2017,
- Crevasse - Plan van Aanpak, d.d. 6-02-2017,
- Cravesse - Zienswijze Archeologie, d.d. 29-11-2017,
- Archeologisch bureauonderzoek Arcure, d.d. 20-3-2017,
- Verkennend bodemonderzoek, d.d. 8-09-2015,
- Aanvullend Bodemonderzoek, d.d. 29-11-2017,
- Akoestisch onderzoek geluidwering gevel, d.d. 24-01-2017,
- Energieprestatie, milieuprestatie, daglichttoetreding, ventilatie- en spuicapaciteit, d.d. 12-12-2016,
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai, d.d. 10-01-2017,
- Verkennend asbestonderzoek, d.d. 13-4-2017,
- Asbestinventarisatierapport, d.d. 21-3-2017,
- Aanvullend asbestonderzoek, d.d. 10-5-2017,
- Uitgangspunten constructies, d.d. 11-10-2016,

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk drie weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden via www.omgevingsloketonline.nl onder deze aanvraag zijn ingediend:

1. Constructieberekeningen en – tekeningen van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel;
2. Gegevens en bescheiden van de toegepaste installaties, zoals verwarming, koeling en luchtbehandeling.

Maarssen, 4 september .2017

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht
namens hen,



mr. T.J. de Smet
Teamleider Omgevingskwaliteit

VERZONDEN 05 SEP. 2017

Bezwaarclausule

Als u het niet eens bent met dit besluit, dan kunt u op grond van de Algemene wet bestuursrecht een bezwaarschrift indienen. Dit moet schriftelijk **binnen zes weken** na de datum van verzending van dit besluit. Het bezwaarschrift moet de volgende gegevens bevatten:

- de dagtekening;
- uw volledige naam- en adresgegevens;
- uw handtekening;
- een aanduiding van het besluit waarmee u het niet eens bent; en
- de reden(en) waarom u het hiermee niet eens bent.

Het bezwaarschrift moet worden ingediend bij burgemeester en wethouders, Postbus 1212, 3600 BE te Maarssen.

Het indienen van een bezwaarschrift schort het besluit waartegen u bezwaar hebt gemaakt, en de eventuele gevolgen ervan, niet op. Als u een bezwaarschrift hebt ingediend, kunt u vooruitlopend op de beslissing hierover om een voorlopige voorziening vragen. Dit doet u door middel van een verzoekschrift aan de Voorzieningenrechter van de **Rechtbank Midden-Nederland, afdeling bestuursrecht, o.v.v. voorlopige voorzieningen, Postbus 16005, 3500 DA te Utrecht.** U stuurt een kopie van het bezwaarschrift en het besluit waartegen u bezwaar maakt met uw verzoekschrift mee. In uw verzoekschrift geeft u aan u waarom u een spoedeisend belang bij de voorlopige voorziening hebt. Aan deze procedure zijn kosten verbonden.

U kunt ook digitaal het verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

1. Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:
 - vergunning voor het bouwen;
 - overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.
2. Voordat de bodemsaneringwerkzaamheden worden opgestart dient een melding worden gedaan van de startdatum en planning van deze werkzaamheden. Deze melding dient te worden gedaan bij via bouwmeldingen@stichtsevecht.nl onder vermelding van dossiernummer 160913;
3. Voordat civieltechnische werkzaamheden worden uitgevoerd dient een proefsleuvenonderzoek variant Archeologische Begeleiding met doorstart naar Opgraven 'variant Archeologische Begeleiding' ter goedkeuring worden overlegd. Aanbevolen wordt om eerst inventariserend veldonderzoek uit te laten voeren voorafgaand aan de werkzaamheden te laten uitvoeren omdat:
 - het inzichtelijk maakt of er sprake is van recente bewoningslagen en zo ja, op welke diepte,
 - Maar ook inzichtelijk maakt of er sprake is van eventuele bewoningslagen en zo ja, op welke diepte.

Dit kan ertoe leiden dat een archeologische begeleiding niet noodzakelijk is of dat nader gespecificeerd kan worden op welke locaties daadwerkelijke een archeologische begeleiding noodzakelijk is. Het uitvoeren van een nader vooronderzoek kan dus kosten efficiënter zijn
4. Van de geïsoleerde dakplaten moet voor het aanbrengen daarvan geaccepteerde testrapport worden overlegd, waarbij wordt aangetoond dat deze voldoet aan de gestelde prestatie-eis in het Bouwbesluit of het door dit besluit aangestuurde norm.
5. De Veiligheid regio Utrecht beveelt aan om alle verblijfsruimte van de woning te voorzien van rookmelders op 220 volt met back up batterij, volgens NEN 2555;
6. Voordat wordt gestart met de bouw dient het team Vergunningen, Toezicht en Handhaving het uitzetwerk te hebben gecontroleerd. U dient hiervoor minimaal 5 werkdagen vooraf een kennisgeving te sturen aan: bouwmeldingen@stichtsevecht.nl onder vermelding van dossiernummer 160913;
7. Minimaal 5 werkdagen voor de aanvang van de heiwerkzaamheden dient u een kennisgeving te sturen aan: bouwmeldingen@stichtsevecht.nl onder vermelding van dossiernummer 160913;
8. Binnen vijf werkdagen na het afronden van de heiwerkzaamheden dienen van alle geheide palen een kalenderstaat worden overgelegd via bouwmeldingen@stichtsevecht.nl onder vermelding van dossiernummer 160913;
9. Tenminste 5 werkdagen voor de aanvang van het storten van beton dient u een kennisgeving te sturen naar: bouwmeldingen@stichtsevecht.nl onder vermelding van dossiernummer 160913 en het tijdstip van de aanvang;

10. Indien de constructieberekeningen en –tekeningen niet zijn goedgekeurd door het team Vergunningen, Toezicht en Handhaving mag niet worden gestart met de desbetreffende werkzaamheden;
11. Indien de gegevens en bescheiden van de toegepaste installaties niet zijn goedgekeurd door het team Vergunningen, Toezicht en Handhaving mag niet worden gestart met de desbetreffende werkzaamheden;
12. Ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden dient u hiervan een kennisgeving te sturen aan: bouwmeldingen@stichtsevecht.nl onder vermelding van dossiernummer 160913;
13. **Een bouwwerk mag niet in gebruik worden gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het bepaalde in het vorige voorschrift.**

