

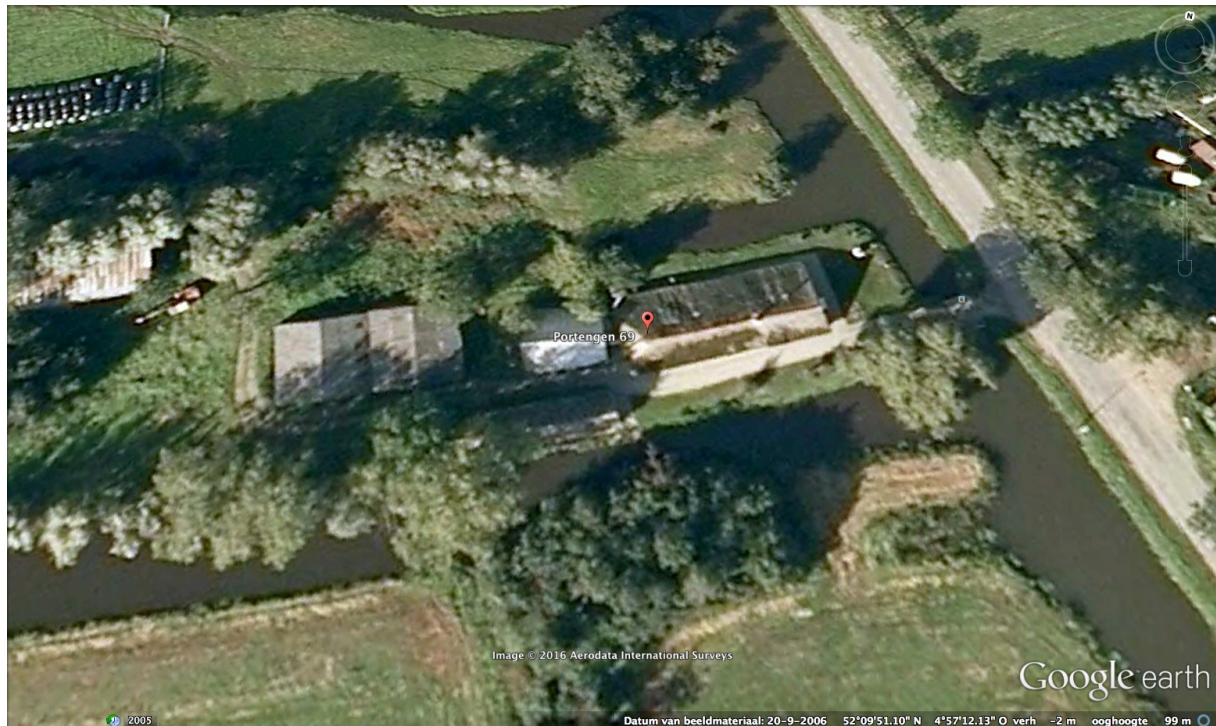
RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Portengen 69, 3628 EC Kockengen.

Deze ruimtelijke onderbouwing betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor:

1. De wijziging van de agrarische bestemming van het gehele perceel in een bestemming wonen met tuin en erf.
2. De sloop en herbouw van de voormalige agrarische boerderij (karakteristiek) waarbij
 - a. het totale bebouwde oppervlak gelijk blijft
 - b. het volume i.v.m. het voldoen aan het Bouwbesluit wordt vergroot
 - c. het kavel en daarmee ook de nieuw te bouwen woning 2 meter in noordelijke richting wordt verplaatst i.v.m. het verbeteren van de zichtlijn
3. De sloop van de bestaande 2 schuren (203 m²)
4. De sloop van de houten aanbouw van het Zomerhuis (33 m²)
5. De sloop van de bestaande hooiberg (74 m²)
6. De bouw van een 1 nieuwe kapschuur (180 m²)
7. De bouw van een nieuwe hooiberg (29 m²)
8. Het wijzigen van de bestemming “Zomerhuis” in een bestemming “Bed- en Breakfast”.

In verband met de functieverandering wordt de totale bebouwde oppervlakte verkleind met 101 m².



Datum: 10 april 2017

Aanvrager: dhr. A.C. Paardenkooper, Nijverheidsweg 4a, 3628 GD Kockengen

Auteur: K.H. Wiersema

E-mail: klaas.wiersema@focusopruimte.nl

Versie: 012

Contact Focus op Ruimte, Daslook 47 3621 RR Breukelen
T 0637608330
www.focusopruimte.nl
KvK: 61061557

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	3
1.1 OMSCHRIJVING VAN DE HUIDIGE SITUATIE	3
1.2 OMSCHRIJVING VAN HET BOUWPROJECT	3
1.3 LIGGING EN BEGRENZING VAN HET GEBIED	5
1.4 DE AFWIJKING T.O.V. HET VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	7
1.5 DE TE DOORLOPEN PROCEDURE	7
2. BELEIDSKADER	7
2.1 PROVINCIAAL BELEID	7
2.2 GEMEENTELIJK BELEID STICHTSE VECHT	8
3. PLANBESCHRIJVING	10
3.1 HUIDIGE SITUATIE	10
3.2 TOEKOMSTIGE SITUATIE	11
3.3 STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING EN WELSTANDTOETSING	12
4. CULTUURHISTORIE, ARCHEOLOGIE, NATUUR EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	13
4.1 KARAKTERISTIEK	13
4.2 ARCHEOLOGIE	13
4.3 NATUUR EN ECOLOGIE	14
4.4 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	14
5. PLANOLOGISCHE ASPECTEN	14
5.1 BODEM	14
5.2 ASBEST	14
5.3 GELUID	15
5.4 LUCHTKWALITEIT	15
5.5 MILIEUZONERING	15
5.6 WATER	16
5.7 VERKEER EN PARKEREN	16
5.8 EXTERNE VEILIGHEID	17
5.9 DUURZAAMHEID	18

6. HAALBAARHEID	19
6.1 FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	19
7. CONCLUSIE	19
BIJLAGEN	20
BIJLAGE: BA-01 SITUATIESCHETS BESTAANDE- EN NIEUWE SITUATIE	20
BIJLAGE: QUICKSCAN FLORA & FAUNA 31-12-2016	20
BIJLAGE: QUICKSCAN FLORA EN FAUNA 07-03-17 VERSIE 3.0	20
BIJLAGE: VERKENNEND BODEMONDERZOEK 08-09-2015	20
BIJLAGE: AANVULLEND BODEMONDERZOEK 29-11-2016	20
BIJLAGE: AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI PORTENGEN 69, KOCKENGEN 10-01-17	20
BIJLAGE: AKOESTISCH ONDERZOEK GELUIDWERING PORTENGEN 69, KOCKENGEN 24-01-17	20
BIJLAGE: ZIENSWIJZE ARCHEOLOGIE PORTENGEN 69, GEMEENTE STICHTSE VECHT	20
BIJLAGE: ARCHEOLOGISCH BUREAUONDERZOEK	20
BIJLAGE: BA-07 2017-04-10	20
BIJLAGE: ASBEST INVENTARISATIE 2017-03-21	20

1. Inleiding

1.1 Omschrijving van de huidige situatie

De aanvrager is eigenaar van het perceel met de vrijstaande woning met zomerhuis, 2 schuren en een hooiberg gevestigd aan Portengen 69 te Kockengen en wil hier in de toekomst met zijn gezin gaan wonen.

Op 16 december 2015 heeft de gemeente Stichtse Vecht voor dit perceel een omgevingsvergunning verleend voor de omzetting van de functie van de bestaande woning (inclusief zomerhuis) waardoor de agrarische bedrijfswoning mag worden gebruikt voor bewoning door derden.

1.2 Omschrijving van het bouwproject

Na een fysieke inspectie (zie ook het vooroverlegplan kenmerk gemeente 60340) is geconcludeerd dat renovatie van het hoofdgebouw (voormalige agrarische woning) niet meer realistisch is.

In eerste instantie is gekozen voor de sloop van alle bestaande bebouwing waarbij het oorspronkelijke ensemble van gebouwen (woonhuis, zomerhuis, hooiberg en 2 schuren) zou worden teruggebracht. Daarnaast zou een van oudsher aanwezig boenhok aan het zomerhuis worden toegevoegd. In het vooroverlegplan is het bovenstaande verwoord waarbij met name aandacht is gevraagd voor:

- Het behoud van de karakteristiek versus het Bouwbesluit (met name de verdiepingshoogtes)
- Het verbeteren van de zichtlijn door verplaatsing van het woonhuis met twee meter in noordelijke richting
- De vraag of de procedure 2.12, eerste lid onder a sub 3 van de WABO de meest geëigende procedure is

De gemeente heeft bij brief d.d. 14 september 2016 aangegeven in beginsel niet negatief te staan tegenover de plannen mits rekening wordt gehouden met de bijgevoegde adviezen.

Dit heeft geleid tot een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor:

1. De wijziging van de agrarische bestemming van het gehele perceel in een bestemming wonen met tuin en erf (Bijlage BA-01).
2. De sloop en herbouw van de voormalige agrarische boerderij (karakteristiek) waarbij
 - a. het totale bebouwde oppervlak gelijk blijft
 - b. het volume i.v.m. het voldoen aan het Bouwbesluit (iets) wordt vergroot
 - c. het kavel en daarmee ook de nieuw te bouwen woning 2 meter in noordelijke richting wordt verplaatst i.v.m. het verbeteren van de zichtlijn
3. De sloop van de bestaande 2 schuren (203 m²)
4. De sloop van de houten aanbouw van het Zomerhuis (33 m²)
5. De sloop van de bestaande hooiberg (74 m²)
6. De bouw van een (1) nieuwe kapschuur (180 m²)
7. De bouw van een nieuwe hooiberg (29 m²)
8. Het wijzigen van de bestemming "Zomerhuis" in een bestemming "Bed- en Breakfast".

In verband met de functieverandering wordt de totale bebouwde oppervlakte verkleind met 101 m².

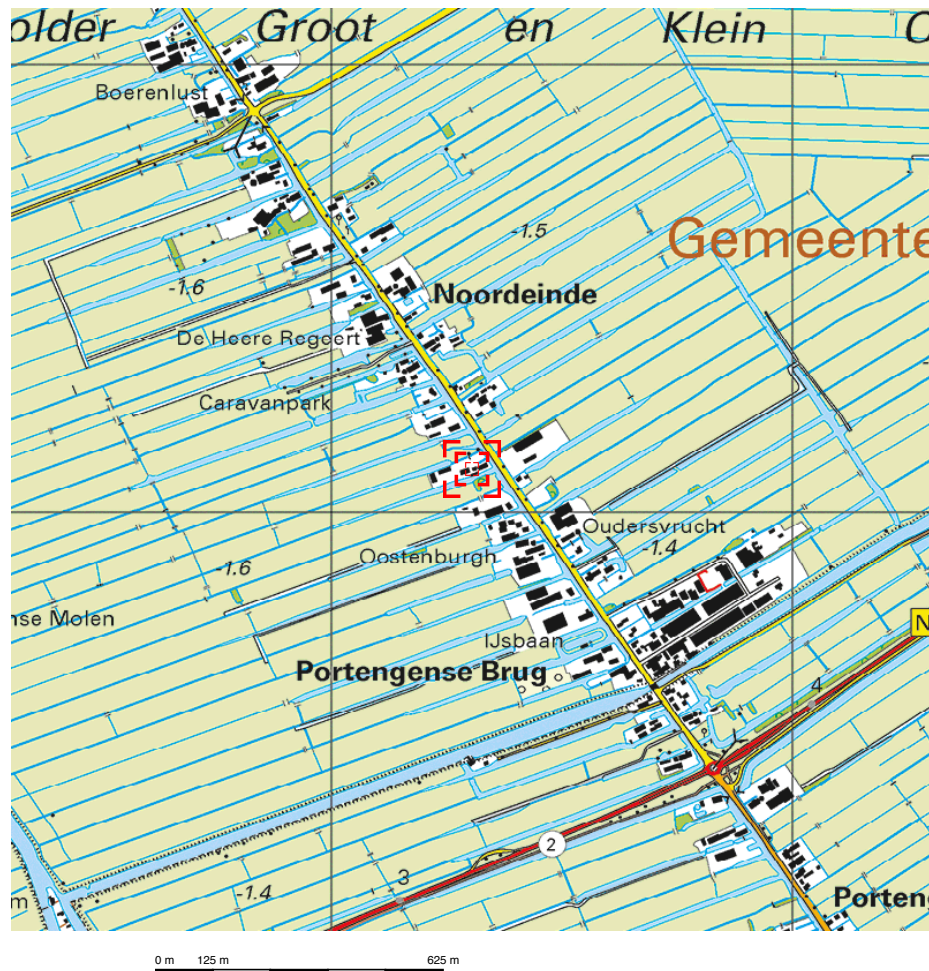
In het kader van de K van karakteristiek van de oude bebouwing is er extra architectonische aandacht besteed aan de voorgevel van het hoofdgebouw.

De bestaande sloten en de huidige landschappelijk inpassing blijven onveranderd.

1.3 Ligging en begrenzing van het gebied

Omgevingskaart

Klantreferentie: 2851883



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object KOCKENGEN E 1226
Portengen 69, 3628 EC KOCKENGEN
CC-BY Kadaster.

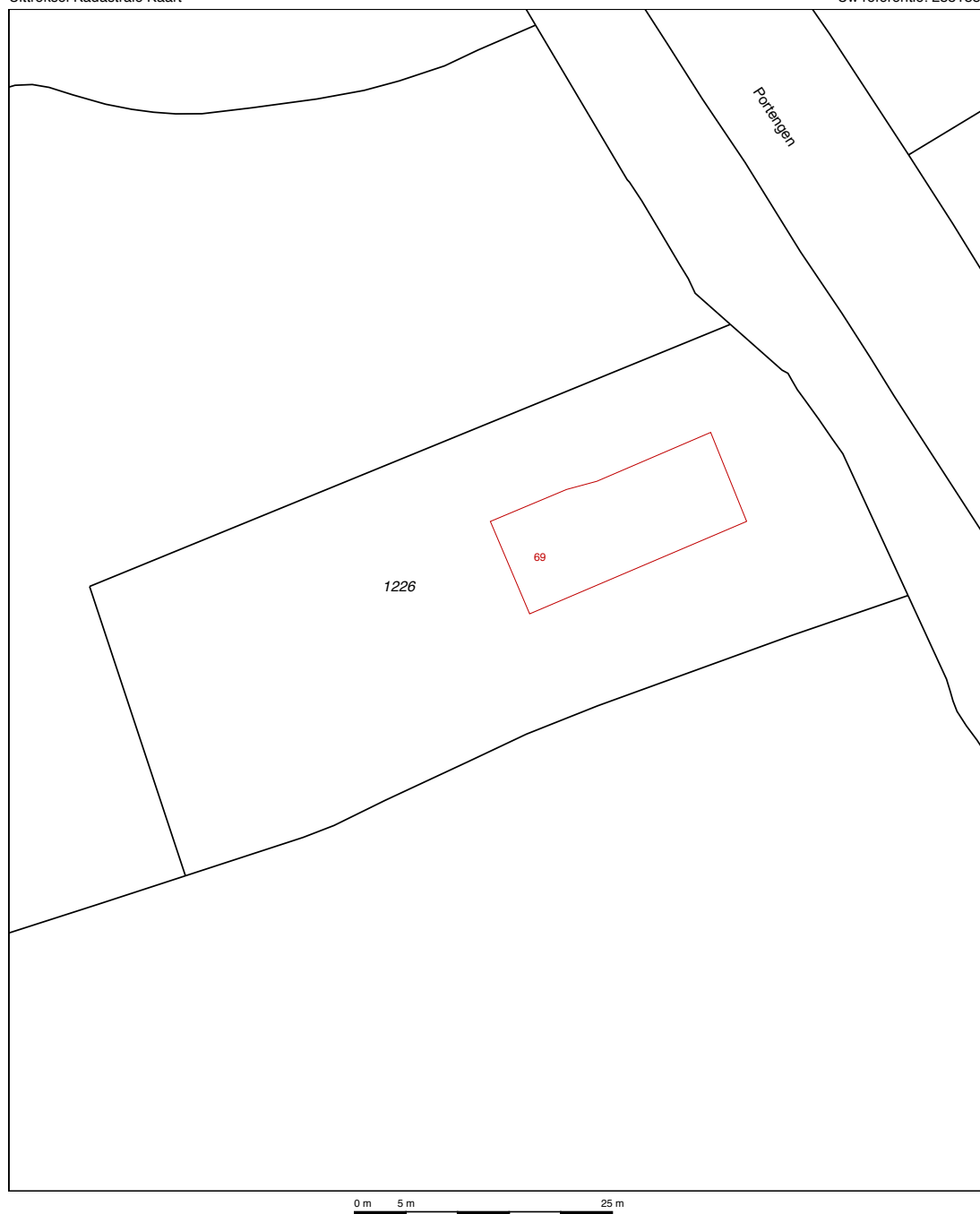


BEDOUWING a bebouwd gebied b gebouwen c hoogbouw d kas WEGEN autoweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding straat/overige weg voetgangersgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg viaduct aquaduct tunnel vaste brug beweegbare brug brug op pijlers	SPOORWEGEN spoorweg: enkelspoor spoorweg: meersporig a station b spoorweg in tunnel tramweg a sneltram b sneltramhalte a metro bovengronds b metrostation HYDROGRAFIE waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m a schutsluis b stuwen c koedam a duiker b grondduiker c afsluitbare duiker BODEMGEBRUIK a grasland met sloten b akkerland met greppels c boomgaard d fruitwekerij e boomkwekerij f grasland met populierenopstand g loofbos h naaldbos i gemengd bos j grens k heide l zand m drasland, moeras n rietland o dodenakker, begraafplaats p overig bodemgebruik	OVERIGE SYMBOLEN a religieus gebouw b toren, hoge koepel c religieus gebouw met toren d markant object e watertoren f vuurtoren a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer a kapel b kruis c vlampijp d telescoop a windmolen b waterradmolen c windmotor d windturbine a oliepompijnstallatie b seimast c zendmast a hunebed b monument c gemaal a kampeerterrein b sportcomplex c ziekenhuis a paal b grenspunt c boom d schietbaan afrastering hoogspanningsleiding met mast muur geluidswering
--	--	---

Het plangebied van Portengen 69 te Kockengen is gelegen ten Noord – Westen van het bedrijfsterrein Portengen, ten noorden van de Provinciale weg N401 en behoort tot het buitengebied van de kern Portengen (Kockengen) (gemeente Stichtse Vecht).

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 2851883



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Overige topografie Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 12 december 2015 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1:500	Kadastrale gemeente Sectie Perceel	KOCKENGEN E 1226	
---------------------------	--	--------------	--	------------------------	--

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2165 m² met een bouwblok. De grootte van het bouwblok is op de digitaal beschikbare verbeelding niet aangetroffen. Het plangebied Portengen 69 staat kadastraal bekend als gemeente Kockengen, sectie E nummer 73.

1.4 De afwijking t.o.v. het vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Landelijk gebied West” met hierin de bestemming “Agrarisch met waarden (Landschapswaarden) / Archeologie 2” als bedoeld in artikel 3 van de planvoorschriften.

De gewenste omzetting van agrarisch naar wonen met een nevenfunctie Bed- en Breakfast past niet binnen deze bestemming.

Ook de gewenste volumevergroting van de voormalige agrarische woning, i.v.m. het voldoen aan het Bouwbesluit, past niet in het vigerend bestemmingsplan.

De wens bestaat om de oorspronkelijke karakteristieke bebouwing van de agrarische woning terug te bouwen. De inhoud van het hoofdgebouw (de woning) zal door een lichte verhoging van de nok (van 6 m naar 6.8 m) met circa 150 m³ worden vergroot (van 840 m³ naar 990 m³).

1.5 De te doorlopen procedure

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Stichtse Vecht heeft op 16 december 2015 een omgevingsvergunning verleend voor de omzetting van de woonfunctie van agrarisch naar burgerbewoning (VAB regeling).

Op 14 september 2016 (kenmerk 160340) is een besluit genomen op een ter zake ingediend vooroverlegplan.

Voor de realisatie van de wensen van de aanvrager wordt de gemeente gevraagd om op grond van artikel 2.12, eerste lid onder a sub 3 van de Wabo (projectafwijkingbesluit) af te wijken van het bestemmingsplan.

Deze ruimtelijke onderbouwing dient hiervoor als onderlegger te worden gebruikt.

2. Beleidskader

2.1 Provinciaal beleid

Provincie Utrecht

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) en de nieuwe provinciale verordening (PRV) zijn in 2013 vastgesteld.

De provincie richt zich in de nieuwe structuurvisie op behoud en versterking van de kernkwaliteiten. Dit sluit vaak aan bij de cultuurhistorie van het landschap. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen voor het landelijk gebied zijn op gebiedsniveau aangeduid. Deze geven het hoofddaccent aan van de voorgestane ontwikkeling. Ze bepalen geen functies, maar schetsen een ontwikkelingsrichting voor een combinatie van functies.

Het perceel van aanvrager valt in het Landschap Groene Hart. Om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te kunnen behouden voert de provincie een terughoudend beleid als het gaat om de ontwikkeling van niet aan het landelijk gebied gekoppelde functies. In delen van het landelijk gebied is sprake van een kwalitatieve opgave, waar omzetting van landbouwgrond

naar groene, soms ook stedelijke gelieerde functies aanvaardbaar is. Het gaat daarbij om kernrandzones, recreatiezones, en gebieden met een groene contour.

In artikel 4.3 van de PRV is te lezen dat een ruimtelijk plan bestemmingen en regels bevat die voorzien in een maximale inhoudsmaat van een bestaande woning onder de voorwaarde dat de woning landschappelijk goed inpasbaar is. In de toelichting wordt vermeld dat het hier gaat over een inhoudsmaat van 600 m³ tot 800 m³, maar dat een grotere inhoudsmaat niet is uitgesloten, mits hiervoor een ruimtelijke onderbouwing wordt opgesteld waarin aandacht wordt besteed aan de beeldkwaliteit. Van belang is hierbij dat de maatvoering moet passen binnen de omgeving en er sprake is van een kwalitatieve meerwaarde.

Indien gekozen wordt voor de herbouw van een woning van 600 m³ zal de karakteristiek van het bestaande ensemble worden aangepast. Stedenbouwkundig gezien zal de nieuwe woning dan niet meer gezien worden als het hoofdgebouw. Er zal concurrentie ontstaan met het zomerhuis. Dit is niet wenselijk. Daarom is gekozen voor een woning met de oorspronkelijke (zelfde) oppervlakte maar met een iets groter volume (van 840 m³ naar 990 m³) i.v.m. het moeten voldoen aan het Bouwbesluit.

Daarnaast wordt de totale oppervlakte van de bijgebouwen (schuren (inclusief het achterdeel van het zomerhuis) en Hooiberg) gereduceerd met 101 m².

Artikel 4.7 lid 3 van de PRV geeft aan dat een ruimtelijk plan bestemmingen en regels kan bevatten die bij algehele agrarische bedrijfsbeëindiging toestaan dat een woonbestemming wordt gegeven aan een bedrijfswoning en de tot het hoofdgebouw behorende aangebouwde bedrijfsruimten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a) het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor grondgebonden landbouw

Ad a:

Van oudsher was ter plaatse een melkrundveehouderij gevestigd. Ondermeer door onvoldoende beschikbare grond in de directe omgeving is het bedrijf in 2004 beëindigd.

- b) de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden of versterkt

Ad b:

De landschappelijke inpassing en de bestaande slotenpatroon blijft ongewijzigd. De karakteristiek van het ensemble blijft nagenoeg ongewijzigd.

- c) de omliggende bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd

Ad c:

Zie hoofdstuk 5.5

- d) een kantoor of bedrijf aan huis is mogelijk indien de omvang van de activiteiten ondergeschikt blijven aan de woonfunctie

Ad d:

Het bestaande zomerhuis zal niet worden gebruikt voor reguliere bewoning. De gevraagde bestemming Bed- en Breakfast voor het zomerhuis is een nevenfunctie ondergeschikt aan de woonfunctie

2.2 Gemeentelijk beleid Stichtse Vecht

Bestemmingsplan

Op grond van het vigerend bestemmingsplan is voor een agrarische bedrijfswoning een maximale woninginhoud van 600 m³ toegestaan, met een goothoogte van 4,5 m en een bouwhoogte van 9 m maximaal.

De huidige boerderij heeft een inhoud van circa 840 m³.
Voor een woning met de bestemming “wonen” geldt een maximale woninginhoud van 600 m³, een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 9 m maximaal.
Afwijkingen binnen het bestemmingsplan zijn onder meer mogelijk via de 10% regeling, Algemene bouwregels en Overgangsrecht

Afwijkingenbeleid 2014

Op grond van artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) heeft de gemeente Stichtse Vecht beleidsregels vastgesteld op grond waarvan afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. Voor zover een verzoek wordt gedaan op grond van het Afwijkingenbesluit geldt een lichtere motiveringsplicht.

Van belang zijn hierbij hoofdstuk 3 en 4:

Hoofdstuk 3

Paragraaf 3.5.9 c Een bijbehorend bouwwerk (zomerhuis) kan voor kleinschalige verblijfsrecreatie in de vorm van bed & Breakfast worden gebruikt indien wordt voldaan aan de voorwaarden 1 t/m 9 van dit artikel. Aan al deze voorwaarden wordt voldaan, ook twee afzonderlijke parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd.

Hoofdstuk 4

Op grond van paragraaf 4.3 van het Afwijkingenbeleid moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a) De activiteiten moeten passen binnen de geldende of in ontwerp neergelegde visies en beleidskaders van de gemeente, provincie en het rijk.

Ad a

Zie hoofdstuk 2 van deze Ruimtelijke onderbouwing

- b) De ruimtelijke uitstraling van de ontwikkelingen moet passen binnen het gebied. Er mag geen aantasting plaatsvinden van het woon- en leefmilieu die niet redelijkerwijs te verwachten valt in de betreffende omgeving

Ad b

Zie hoofdstuk 3.3, 3.4 en 5 van deze Ruimtelijke onderbouwing

- c) De aanwezige waarden waaronder stedenbouwkundig, cultuurhistorisch of landschappelijke waarden mogen niet nadelig worden beïnvloed door de activiteit.

Ad c

Zie hoofdstuk 4 van deze Ruimtelijke onderbouwing

- d) Er moet sprake zijn van een normale afwikkeling van het verkeer en worden voldaan aan de in het GVVP opgenomen uitgangspunten met betrekking tot het parkeren. De regel is dat parkeren op eigen erf dient plaats te vinden of dat initiatiefnemer op eigen kosten parkeerplaatsen aanlegt in het openbaar gebied.

Ad d

In het GVVP Deel B: Nota Parkeernormen wordt in Bijlage 3a – Parkeernormen Wonen in tabel b3a-1 aangegeven dat de parkeernorm voor de betreffende woning 2,5 bedraagt. Voor het zomerhuis met de functie Bed- en Breakfast kan deze tabel of tabel b3b-52 (bungalowpark / huisjescomplex) worden gebruikt. In deze laatste tabel is een minimum parkeernorm van 2 aangehouden.

Op eigen terrein worden 5 parkeerplaatsen aangelegd.

- e) De ontwikkeling mag geen onevenredige afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en/of belangen van belanghebbenden.

Ad e

Zie hoofdstuk 5.5 Milieuzonering

- f) De ontwikkeling moet voldoen aan de wettelijke eisen t.a.v. milieu

Ad f

Zie Hoofdstuk 5

- g) Een sexinrichting, prostitutie, erotisch getinte horecabedrijven of horecabedrijf voor het afhaken en nuttigen van drugs (coffeeshop) zijn niet toegestaan.

Ad g

Niet van toepassing

- h) Afwijkingen zijn niet toegestaan bij een recreatieverblijf. Een “extra” uitbreiding van een recreatieverblijf zou namelijk de aard, omvang en het karakter aantasten en het aanzien geven van een permanente woning.

Ad h

Er is geen sprake van een recreatieverblijf

3. Planbeschrijving

3.1 Huidige situatie

In de huidige situatie bevindt zich een voormalige boerderij van 1 bouwlaag met kap. Daarnaast ligt een zomerhuis met bijbehorende schuren en hooiberg.

Op de onderstaande foto en situatieschets (Bijlage BA-01) is het een en ander nader aangegeven.





3.2 Toekomstige situatie

In hoofdstuk 1.2 wordt het bouwproject nader omschreven.

Uitgangspunt is de omzetting van de agrarische bestemming in een bestemming voor wonen. Dit betekent ook dat de bebouwing moet passen bij een woonbestemming.

Het hoofdgebouw is aangewezen als karakteristiek.

Naast de karakteristieke voorgevel van het hoofdgebouw zit de kwaliteit van de bebouwing ook in het ensemble van hoofdhuis, zomerhuis, hooiberg en de schuren.

Het hoofdhuis, de hooiberg en 1 schuur worden 2 meter noordelijker herbouwd zodat er een zichtlijn ontstaat tussen het zomerhuis en de overige bebouwing.

De hooiberg wordt met 45 m² verkleind waardoor er vanuit de woning meer doorzicht ontstaat.

Het zomerhuis wordt weer in oorspronkelijke staat teruggebracht in die zin dat een later aangebrachte houten uitbouw van 33 m² wordt verwijderd.

Daarnaast worden 2 schuren vervangen door 1 kapschuur waarbij de oppervlakte met 23 m² wordt gereduceerd. Er wordt gekozen voor een kapschuur met een nokrichting evenwijdig aan de overige bebouwing waardoor het ensemble wordt versterkt.

Het totaal ensemble blijft hierdoor in stand waarbij de oppervlakte van de bebouwing met ruim 100 m² wordt gereduceerd.

De afmetingen van de nieuwe woning blijven voor wat betreft de lengte (23 m) en breedte (9,5 m) gelijk aan de te slopen woning.

Hierbij moet worden aangetekend dat de breedte van de bestaande woning halverwege verspringt van 9,75 (achter) naar 9,35 (voor). In de nieuwbouw wordt dit gelijk getrokken naar 9,50 m.

De nokhoogte gaat van 6 m naar 6,8 m en er wordt een rietlijn aangehouden van 1,9 / 2,1 m.

De inhoud van de woning bedraagt 990 m³ (een toename van 150 m³ i.v.m. verhoging van de nok).

3.3 Stedenbouwkundige inpassing en Welstandtoetsing

De welstandnota van de gemeente Stichtse Vecht (2013) geeft als welstandsniveau voor het gebied aan “gewoon”. Voor traditionele boerderijen gelden onder meer de volgende criteria:

Ligging

- een heldere ordening van gebouwen met ruimte voor beplanting op het erf
- per erf of kavel is er één hoofdmassa evenwijdig aan het verkavelingspatroon
- rooilijnen verspringen
- bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw en liggen uit de perceelgrens of de slootkant (met uitzondering van bijvoorbeeld een boen hok)
- nieuwe bijgebouwen liggen bij voorkeur uit het zicht
- doorzichten op het landschap behouden en waar mogelijk versterken

Bouwmassa

- gebouwen bestaan uit een onderbouw van één tot anderhalve laag met een steil zadeldak, samengestelde kap, schilddak of mansardekap
- de nokrichting is in beginsel parallel aan de verkavelingssloten
- aanbouwen zijn ondergeschikt aan het bouwvolume

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig afgestemd op het oorspronkelijk agrarisch karakter met rijke voorzijde en meer functionele achterbouw
- bijgebouwen zoals schuren en stallen eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als de hoofdmassa
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal afstemmen op het hoofd- volume (hedendaagse interpretatie van historische kenmerken is mogelijk)
- kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke vormgeven als zelfstandige elementen, zorgvuldig detailleren met aandacht voor profiel en gevel- reliëf (verhouding negge, kozijnhout, onderdorpels en dergelijke)
- gevels hebben een verticale geleiding met in het woongedeelte van het hoofd- gebouw staande en hoge ramen met een onderverdeling
- dakramen zijn rechthoekig en verzonken in het dakvlak
- zijgevels hebben vensters

Materiaal en kleur

- gevels zijn in hoofdzaak van baksteen in aard tinten en soms voorzien van stuc accenten
- hellende daken dekken met keramische pannen of riet
- bijgebouwen in materiaal- en kleurgebruik afstemmen op hoofdgebouw
- kleuren zijn terughoudend, traditioneel en afgestemd op de oorspronkelijke kleuren

De gecombineerde welstand- en monumentencommissie van Mooi Sticht heeft een aantal keren geadviseerd over het plan. Het ingediende plan is overeenkomstig de aanbevelingen aangepast.

Het voorgestelde bouwplan voldoet aan de bovenvermelde criteria.

4. Cultuurhistorie, Archeologie, Natuur en landschappelijke inpassing

4.1 Karakteristiek

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dient, in afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en), de uitwendige hoofdvorm van het betrokken bouwwerk, bepaald door goothoogte, bouwhoogte, nokrichting, dakvorm, dakhelling en gevelindeling (indien een gevel aan het bouwwerk is te onderscheiden), zoals deze was op het moment van inwerkingtreding van dit plan, gehandhaafd te worden (Artikel 36.1.1 vigerend bestemmingsplan).

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken in bijzondere situaties zoals die zijn omschreven in artikel 36.1.2 van het vigerend bestemmingsplan. Voor wat betreft de hoogte van de nok van het hoofdhuis wordt gevraagd toepassing te geven aan dit artikel (via het projectafwijkingsbesluit).

Daarnaast wordt voorgesteld het bouwkegel van de nieuwe boerderij 2 meter in noordelijke richting te verplaatsen. Hierdoor krijgt het hoofdgebouw meer "lucht" en ontstaat er een zichtlijn tussen het hoofdgebouw en het bestaande zomerhuis.

Het ensemble wat dan ontstaat geeft een betere aansluiting bij het bestaande lint met boerderijen, kleine bedrijven en woningen. Daarnaast onderscheid het hoofdgebouw zich dan ook beter van de zomerwoning.

4.2 Archeologie

Voor de archeologie is het uitgangspunt dat archeologisch erfgoed op de oorspronkelijke vindplaats wordt beschermd. Op Europees niveau is dit geregeld in het verdrag van Malta. Nederland heeft dit verdrag ondertekend.

De gemeente Stichtse Vecht heeft op 30 november 2012 de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart vastgesteld. Deze kaart is onderdeel geworden van het vigerend bestemmingsplan.

Dit betekent dat aan het betreffende perceel de waarde Archeologie 2 is toegekend.

Aangezien de bebouwing (bodemverstoring) meer dan 50 m² bedraagt en de bodem dieper dan 0.3 meter wordt geroerd is op grond van artikel 27.2.2 en art. 27.3.1 van het vigerend bestemmingsplan de verlening van een omgevingsvergunning slechts mogelijk indien een archeologisch rapport aantoont dat:

- de archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld
- archeologische waarden door het uitvoeren van de bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van deze waarden dan wel
- dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Op 29 november 2016 heeft Crevasse Advies een zienswijze archeologie opgesteld. Deze zienswijze is als Bijlage (Notitie 405) toegevoegd.

Op 20 maart 2017 heeft er een archeologisch bureauonderzoek plaatsgevonden. Hierin wordt onder meer geadviseerd om funderingssleuven onder archeologisch toezicht te laten uitgraven. Dit onderzoek vindt in de eerste week van april 2017 plaats.

4.3 Natuur en Ecologie

In het kader van de Wet natuurbescherming is het van belang om inzicht te krijgen in de consumenties van de activiteiten met betrekking tot de beschermde planten- en/of diersoorten. In een quickscan d.d. 31 december 2016 en aangevuld d.d. 7 maart 2017 is het een en ander nader onderzocht.

In hoofdstuk 7 van deze rapportage, wordt bij conclusies en advies een aantal aanbevelingen gedaan. Deze aanbevelingen zullen worden opgevolgd en worden als voorwaarden in de omgevingsvergunning opgenomen.

4.4 Landschappelijke inpassing

Er gelden voor het gebied geen bijzondere eisen op het gebied van landschappelijke inpassing. Het doorzicht tussen de woning en het zomerhuis wordt verbeterd en de bestaande watergang en begroeiing blijven intact.

5. Planologische aspecten

5.1 Bodem

In opdracht van de aanvrager is door Moerdijk Bodemsanering B.V. uit Noordhoek een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (08-09-15). Dit onderzoek is als Bijlage toegevoegd. Er is in de grond een matig verhoogde gehalte aan zink en PAK aangetroffen. Op 01-11-16 is opdracht gegeven voor een nader bodemonderzoek met betrekking tot de verhoogde concentraties zink en PAK. Op 29 november 2016 is dit aanvullend onderzoek uitgevoerd. De rapportage is als Bijlage toegevoegd. De conclusie is dat nader onderzoek en/of nadere maatregelen niet noodzakelijk zijn. Het bovenstaande betekent dat een nadere onderbouwing van de financiële haalbaarheid niet nodig is.

5.2 Asbest

Op 17 maart 2017 heeft er een asbest inventarisatie plaatsgevonden. Deze inventarisatie is als Bijlage Asbest Inventarisatie 2017-03-21 toegevoegd. Samengevat is het volgende geconstateerd. De boerderij is in zijn geheel (in- en extern) beoordeeld en er zijn geen asbesthoudende toepassingen aangetroffen. Ook de hooiberg achter de boerderij is in zijn geheel (in- en extern) beoordeeld en er zijn geen asbesthoudende toepassingen aangetroffen. Het zomerhuis en de aanbouw van het zomerhuis zijn ook in zijn geheel (in- en extern) beoordeeld en er zijn geen asbesthoudende toepassingen aangetroffen. De schuren achter de hooiberg zijn beiden voorzien van een asbesthoudende golfplaat. Het betreft een oppervlakte van circa 203 m². Deze daken zullen worden gesaneerd door een gecertificeerd asbestsaneringsbedrijf. Aanvullend heeft er nog een inventarisatie plaatsgevonden betreffende het puinpad en de "druplijn" aan de voorzijde van de schuur. De conclusie hier was dat het puinpad niet asbesthoudend is. Aan de voorzijde van de schuur is een beperkte asbestverontreiniging gevonden, het aansluitend pad wordt nog nader onderzocht.

Geconstateerde asbestverontreinigingen worden gesaneerd door een gecertificeerd asbest-saneringsbedrijf.

5.3 Geluid

De mate waarin geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woon- en leefklimaat mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh).

Voor een omgevingsvergunning tot afwijken van het bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo) is een akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Als Bijlagen zijn toegevoegd:

- Akoestisch rapport geluidwering gevel 24-01-17
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï 10-01-17

De conclusies uit deze rapportages zijn:

- De geluidsbelasting op de voorgevel is berekend op maximaal 52 dB. Er wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Aangezien de maximale ontheffingswaarde van 58 dB niet wordt overschreden wordt hiervoor een ontheffing gevraagd.

5.4 Luchtkwaliteit

De wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden.

Het plan moet voldoen aan de eisen die daarin neergelegd zijn. In de op het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' gebaseerde 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen genoemd die in elk geval als 'niet in betekenende mate' (nibm) worden aangemerkt. Voor deze categorieën staat namelijk vast dat zij 'niet in betekenende mate' bijdragen, en hoeft er geen onderzoek verricht te worden.

Zo wordt ondermeer als NIMB-grens voor woningbouwlocaties als 3% criterium aangehouden ≤ 1.500 woningen

Het onderhavige bouwplan behelst de vervanging van een bestaande agrarische bedrijfswoning door een burger woning waarbij de oppervlakte gelijk blijft. Daarnaast wordt de bestemming gewijzigd van "Agrarisch" naar "Wonen". Het aantal verkeersbewegingen zal naar verwachting gelijk blijven met uitzondering van verkeersbewegingen van agrarische voertuigen (tractoren, e.d.), deze worden beëindigd.

Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.5 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening en bescherming van de woon- en leefkwaliteit is het van belang om inzicht te krijgen in relevante milieuhinderaspecten. Milieuzonering is hiervoor een geschikt instrument. Het instrument bestaat uit het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende (bijvoorbeeld een bedrijf) en milieugevoelige functies (bijvoorbeeld woningen).

Woningen dienen aangemerkt te worden als geurgevoelige objecten in het kader van de ontwikkelingsruimte voor agrarische inrichtingen.

Aangezien er in de directe omgeving alleen rundveehouderijen en een loonbedrijf aanwezig zijn geldt een minimale afstand van 50 m.

Omdat uitsluiten rundveehouderijen in de omgeving zijn gevestigd (Portengen 67, 70, 71, 73 en 76) zal er geen sprake zijn van cumulatieve stankhinder.

De bestaande afstanden worden niet gewijzigd en de minimale afstand tussen de gevels van de betreffende woning en de omliggende agrarische bouwblokken bedragen meer dan 100 m.

Op het perceel Portengen 72a is een loonbedrijf gevestigd.

In het handboek 'Bedrijven en milieuzonering' worden milieuaspecten als geluid, geur, stof en gevaar uitgedrukt in richtlijnafstanden die wenselijk worden geacht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. De richtlijnafstand is gebaseerd op een minimale afstand tot aaneengesloten woonbebouwing. Het betreft indicatieve afstanden die bij voorkeur worden aangehouden. Er kan gemotiveerd van worden afgeweken als de situatie ter plekke dat toelaat. Het handboek maakt onderscheid tussen de omgevingstypen gemengd gebied en rustige woonwijk (c.q. rustig buitengebied):

- a. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijk gebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor (zoals bedrijven of kantoren). Langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Rustig buitengebied is een vergelijkbaar omgevingstype. Dit geldt voor de huidige locatie.
- b. Gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook gebieden die direct naast hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied.

In de staat van bedrijfsactiviteiten behorende bij het eerder genoemde handboek wordt als grootste afstand voor een loonbedrijf van groter dan 500 m², 50 meter aangehouden.

Aan deze afstand wordt voldaan.

Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en de bouwplannen de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet beïnvloeden.

5.6 Water

Het totale verharde dakoppervlak, bestrating e.d. wordt met circa 100 m² verminderd. De bestaande sloten worden niet veranderd. Een watertoets is hier niet vereist.

5.7 Verkeer en parkeren

De verkeers-aantrekkende werking van de geplande nieuwbouw is verwaarloosbaar en kleiner dan die in de oude situatie. In casu wordt het agrarisch verkeer beëindigd en blijft er ter plaatse 1 woning en een zomerhuis voor Bed- en Breakfast over. Op eigen terrein is er plek voor 5 auto's zodat eventuele gasten op eigen terrein kunnen parkeren.

In het GVVP Deel B: Nota Parkeernormen wordt in Bijlage 3a – Parkeernormen Wonen in tabel b3a-1 aangegeven dat de parkeernorm voor de betreffende woning 2,5 bedraagt. Voor het zomerhuis met de functie Bed- en Breakfast kan deze tabel of tabel b3b-52 (bungalowpark / huisjescomplex) worden gebruikt. In deze laatste tabel is een minimum parkeernorm van 2 aangehouden.

Dit betekent een totale normering van 4,5. Op eigen terrein worden 5 parkeerplaatsen aangelegd.

Een nader verkeersonderzoek is hier niet nodig.

5.8 Externe Veiligheid

Bedrijven – Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Er zijn in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het bestemmingsplan maakt de vestiging van risicobedrijven niet mogelijk.

Bedrijven – Overige veiligheidswetgeving

Er zijn in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd met een overig veiligheidsrisico. Propaantanks zijn in dit gedeelte van de gemeente Stichtse Vecht niet bekend.

Transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water

Er moet rekening gehouden worden met het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en water. Wegen, spoorwegen en vaarwegen met structureel en grootschalig vervoer van gevaarlijke stoffen liggen niet in de buurt van het plangebied of in ieder geval op een afstand die groter is dan 200 meter, zodat er geen ruimtelijke consequenties zijn.

Voor de gemeentelijke en provinciale wegen is in de gemeente Stichtse Vecht een routing voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. Deze route loopt niet langs of door het plangebied.

Voor noodzakelijk transport ten behoeve van laden en/of lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden om een veiligere leefomgeving te realiseren.

Er kan langs het plangebied dus wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de niet-routeplichtige stoffen (zoals benzine) en routeplichtige stoffen (zoals propaan), maar de frequentie daarvan is (door het lokale karakter van het transport) dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Er moet rekening worden gehouden met transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Volgens de “provinciale risicokaart” ligt er nabij het plangebied geen buisleiding voor transport van gevaarlijke stoffen. Het gasnet voor huishoudens en bedrijven valt niet binnen het kader van externe veiligheid.

Elektromagnetische straling

Er zijn in de omgeving geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de indicatieve magneetveldzones tot het plangebied reiken. Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat in (de omgeving van) het plangebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.

Conclusie Externe veiligheid

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

5.9 Duurzaamheid

Met betrekking tot de duurzaamheid is gekeken naar het provinciaal beleid, het gemeentelijk beleid en natuurlijk de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit 2012.

Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is vastgelegd in de Provinciale Structuurvisie. Bijbehorende kaders zijn vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013. In deze verordening wordt aangegeven dat een ruimtelijke onderbouwing informatie bevat over energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.

Omdat het plangebied zich buiten het stedelijk gebied bevindt, is het bovenstaande niet verplicht.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Stichtse Vecht heeft haar beleid voor duurzaam bouwen verwoord in de Woonvisie 2017- 2022 (vastgesteld op 1 juni 2016).

De ambitie is om bij nieuwbouw nul-op-de-meter (NOM) woningen te realiseren. Dit houdt in dat over het hele jaar de energieopwekking gelijk is aan het totale energieverbruik van een woning. Dit is alleen mogelijk bij een EPC < 0. Bij een woning met EPC = 0 wordt (alleen) gebouw gebonden energie duurzaam opgewekt. Bij een NOM-woning dient tevens het gebruikersdeel te worden opgewekt, waardoor een negatieve EPC-score noodzakelijk is.

Sinds 2017 gelden de volgende ambities voor de GPR Gebouw score: - Thema energie (gemeente heeft geen grondeigendom): 10

- Thema energie (gemeente heeft wel grondeigendom): 10+

- Thema toekomstwaarde: 8 - Overige thema's (Milieu, Gezondheid en Gebruikskwaliteit): gemiddeld 8

Het Bouwbesluit 2012

Aan de wettelijke vereisten van het Bouwbesluit (Hoofdstuk 5) wordt voldaan (zie de afzonderlijke Bijlagen). Voor wat betreft de Rc-waarden (EPC-berekening) zijn de details verwoord in Bijlage BA-07 2017-04-10

6. Haalbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Het betreft hier een particulier initiatief waaraan in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen. Deze laatste kosten worden gedekt door middel van leges.

Het maken van een exploitatieplan is niet noodzakelijk omdat de kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling en eventuele succesvolle planschadeclaims voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen heeft. Voor dit laatste kan er een planschadeovereenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer worden afgesloten.

7. Conclusie

Gelet op het vermelde in deze ruimtelijke onderbouwing kan geconcludeerd worden dat het project :

1. De wijziging van de agrarische bestemming van het gehele perceel in een bestemming wonen met tuin en erf .
2. De sloop en herbouw van de voormalige agrarische boerderij (karakteristiek) waarbij
 - a. het totale bebouwde oppervlak gelijk blijft
 - b. het volume i.v.m. het voldoen aan het Bouwbesluit wordt vergroot
 - c. het kavel en daarmee ook de nieuw te bouwen woning 2 meter in noordelijke richting wordt verplaatst i.v.m. het verbeteren van de zichtlijn
3. De sloop van de bestaande 2 schuren (203 m²)
4. De sloop van de houten aanbouw van het Zomerhuis (33 m²)
5. De sloop van de bestaande hooiberg (74 m²)
6. De bouw van een 1 nieuwe kapschuur (180 m²)
7. De bouw van een nieuwe hooiberg (29 m²)
8. Het wijzigen van de bestemming “Zomerhuis” in een bestemming “Bed- en Breakfast”.

geen onaanvaardbare gevolgen heeft voor de omgeving en past binnen het gemeentelijk en provinciaal beleid.

Er bestaan dan ook geen bezwaren om planologisch medewerking te verlenen aan de gevraagde ontwikkelingen.

Bijlagen

Bijlage: BA-01 Situatieschets bestaande- en nieuwe situatie

Bijlage: Quickscan Flora & Fauna 31-12-2016

Bijlage: Quickscan Flora en Fauna 07-03-17 versie 3.0

Bijlage: Verkennend bodemonderzoek 08-09-2015

Bijlage: Aanvullend bodemonderzoek 29-11-2016

Bijlage: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Portengen 69, Kockengen 10-01-17

Bijlage: Akoestisch onderzoek geluidwering Portengen 69, Kockengen 24-01-17

Bijlage: Zienswijze Archeologie Portengen 69, gemeente Stichtse Vecht

Bijlage: Archeologisch bureauonderzoek

Bijlage: BA-07 2017-04-10

Bijlage: Asbest inventarisatie 2017-03-21