gemeente Stichtse Vecht

Endelhovenlaan 1, 3601 Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 034 6 25 40 00 F 034 6 25 40 10
www.stichtsevecht.nl

De heer P.W. Klarenbeek
Scheendijk 16 4
3621 VC BREUKELEN

Afdeling
Team Vergunningverlening
Behandeld door
J. Gijsen
Direct nummer
0346-254721
E-mail
Omgevingsloket@stichtsevecht.nl

Datum VERZONDEN 16 JAN. 2012
12 januari 2012
Onderwerp
Ontwerp omgevingsvergunning Kerkplein 5 Kockengen
Bijlage(n)
Ontwerp beschikking

Ons kenmerk
11085
Uw kenmerk

Bij beantwoording graag ons kenmerk en datum vermelden.

Geachte heer Klarenbeek,

Op 8 februari 2011 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van de heer De Hoop voor het verbouwen van een winkel tot woonhuis. De aanvraag gaat over de locatie Kerkplein 5 te Kockengen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 11085.
Over de voortgang van de behandeling van deze aanvraag delen wij u het volgende mede.

Kennisgeving ontwerp beschikking
De aanvraag en de ontwerp beschikking met bijbehorende stukken worden volgens de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 27 januari 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegd.
U kunt tijdens de periode van ter inzage legging eventuele zienswijzen tegen de ontwerpbeschikking indienen. Een exemplaar van de kennisgeving en van de ontwerp beschikking treft u hierbij aan.

Nadere informatie
Informatie over de behandeling van uw aanvraag is te verkrijgen bij J. Gijsen, telefoonnummer: 0346-254721.

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht
namens hen,

M.C. Zondag
teamleider Vergunningverlening

1122642.OUT/JG1

gemeente Stichtse Vecht

Registratienummer 11085

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 8 februari 2011 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het geheel verbouwen van een winkel tot woning. De aanvraag betreft het perceel, kadastraal bekend als gemeente Kockengen, sectie F nummers 2158 en 2159 en plaatselijk bekend als Kerkplein 3 en 5 te Kockengen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 11085.

Aanvrager
De heer C.P. de Hoop
Voorstraat 2
3628 AH Kockengen

Besluit
Burgemeester en wethouders hebben besloten, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:
1. Activiteit bouwen
2. Activiteit handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening

Procedure
De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor;
- bouwen aan artikel 2.10 Wabo;
- handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening, aan artikel 2.12 Wabo;

Overwegingen
Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit bouwen
Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:
- De welstandscommissie op 9 juni 2011 een positief advies heeft uitgebracht op deze aanvraag;
- Uit de verkennend en aanvullend bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het gebruik als wonen;
- De aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit en gemeentelijke bouwverordening;
- De aanvraag op onderdelen onvoldoende is uitgewerkt en dat daarom voorschriften zijn opgenomen in deze vergunning.

Activiteit handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening
Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:
- De aanvraag is gesitueerd op de bestemming ' Bebouwing met winkelhuizen, banken en kleine ambachtelijke bedrijven (Ga)' van het bestemmingsplan 'Kockengen Dorp 1977';
- Hier is volgens artikel 6 van het bestemmingsplan geen woning toegestaan;
- De aanvraag valt tevens binnen de zone bescherm dorpsgezicht van het bestemmingsplan;
- Omdat de bestaande goot- en nokhoogten, nokrichting en dakhelling gehandhaafd blijven voldoet de aanvraag aan het gestelde in artikel 31 van het bestemmingsplan ten aanzien van beschermd dorpsgezicht;
- De monumentencommissie op 21 juni 2011 een positief advies heeft uitgebracht op deze aanvraag;
- Verlening van de omgevingsvergunning mogelijk is met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo;

- Wij toepassing hieraan geven omdat geen afbreuk wordt gedaan aan de monumentale waarde van het pand en de ruimtelijke beleving.
- De dorpse kleinschaligheid van het Kerkplein volledig blijft behouden;
- De activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- Op 22 november 2011 heeft de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor deze functiewijziging;

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit bouwen

1. De aanvang van de werkzaamheden moet tenminste twee dagen van te voren worden gemeld bij de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving (0346-254000).
2. In de entreehal, gang en kleedruimte dienen voorzien te worden van rookmelders volgens NEN 2555 (incl. backup batterij) (artikel 2.146 Bouwbesluit);
3. De vluchtroute via de schuifpui in de kleedruimte dient vrij toegankelijk te blijven. Is dit niet het geval dan dienen in elke verblijfsruimte ook rookmelders volgens NEN 2555 (incl. backup batterij) te worden aangebracht. Alle rookmelders dienen dan ook onderling te worden gekoppeld. (gelijkwaardigheid artikel 2.146 Bouwbesluit);
4. Slaapkamer 2 en de keuken dienen voorzien te worden van ventilatie toevoervoorziening die rechtstreeks van buiten komt met een capaciteit van respectievelijk 5,3 en 2,61l/sec. (artikel 3.53 lid 1 Bouwbesluit)
5. Het gereed komen van de bouwwerkzaamheden dient bij de afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving te worden gemeld.

Activiteit handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening:

1. Bij ingebruikname van het gebouw dient het definitieve gebruik in overeenstemming te zijn met deze vergunning.

Overige bijgevoegde documenten

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

- Aanvraagformulier d.d. 8 februari 2011;
- Ruimtelijke onderbouwing, d.d. 15 april 2011;
- Bestektekening 001 index 6, d.d. 11 juli 2011;
- Asbestinventarisatierapport Type A, d.d. 8 februari 2010;
- Basis historisch (bodem)onderzoek, d.d. 22 februari 2010;
- Milieukundig (verkennend) bodemonderzoek, d.d. 4 september 2009;
- Milieukundig (verkennend) bodemonderzoek, d.d. 10 maart 2010;
- Voorschriften behorende bij deze vergunning.

Leges

Voor het afhandelen van uw aanvraag verricht de gemeente werkzaamheden. In de gemeentelijke Legesverordening staan de tarieven daarvoor vermeld. Hieronder treft u een specificatie aan van de door ons berekende leges.

Bouwkosten	€.	30.000,00
Bouwleges	€.	829,35
Welstand	€.	118,20
Monumentenadvies	€.	78,75
Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad	€.	304,50
Ontheffing bestemmingsplan	€.	3.000,00
Beoordeling bodemonderzoek	€.	319,00
Totaal	€.	4.649,80

Hiervoor ontvangt u van ons binnenkort een factuur.

Maarssen, ...maart 2012

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht
namens hen,

M.C. Zondag
teamleider Vergunningverlening

Beroepsclausule
Tegen het besluit kan binnen zes weken nadat het besluit ter inzage is gelegd beroep worden aangetekend door belanghebbenden die bij de voorbereiding van dit besluit hun zienswijzen naar voren hebben gebracht, of belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij tijdens de termijn van terinzagelegging hier redelijkerwijze niet toe in staat waren geweest. Het beroepsschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de Rechtbank Utrecht, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank in Utrecht, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.
U kunt ook digitaal het beroep- en 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.