

Ruimtelijke Onderbouwing

Omgevingsvergunning 129729

Locatie: Kerkweg 136 te Kockengen

Slopen en bouwen nieuwe woning

Opdrachtgever: Fam. A de Bruin

Datum: 31 juli 2011

Revisiehistorie

Revisie 1.1 dd 1-11-2011;

-tekstueel en inhoudelijk na eerste toetsing

Revisie 1.2; dd 8-12-2011;

-tekstueel 1.1 voorontwerp bestemmingsplan en WABO

-tekstueel 4.1 na aanleiding van akoestisch onderzoek en gevelweringsrapport.

-tekstueel 6.2 naar aanleiding van de te volgen procedure.

Figuur 1; Projectlocatie; Kerkweg 136, Kockengen



Inhoud

1. Inleiding	5
1.1. <i>Beknopte projectomschrijving en doelstelling</i>	5
1.2. <i>Huidige situatie</i>	5
2. Beleidskader.....	8
2.1. <i>Gemeentelijk beleid</i>	8
2.2. <i>Eerdere afwijkingen</i>	9
3. Stedenbouwkundige aspecten.....	10
3.1. <i>Ruimtelijke structuur</i>	10
3.2. <i>Bouwplan</i>	10
3.3. <i>Verkeer</i>	12
3.4. <i>Parkeren</i>	12
3.5. <i>Openbaar vervoer</i>	12
4. Milieuaspecten.....	13
4.1. <i>Geluidshinder</i>	13
4.2. <i>Luchtkwaliteit</i>	13
4.3. <i>Externe veiligheid</i>	13
4.4. <i>Bodem</i>	14
4.5. <i>Duurzaam bouwen</i>	14
4.6. <i>Waterhuishouding</i>	14
4.7. <i>Ecologie</i>	14
5. Overige aspecten.....	15
5.1. <i>Archeologie en cultuurhistorie</i>	15
5.2. <i>Kabels en leidingen</i>	15
5.3. <i>Welstand</i>	15
5.3. <i>Inpassing</i>	15
6. Economische en Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
6.1. <i>Economische uitvoerbaarheid</i>	17
6.2. <i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</i>	17

Figuur 2; Projectlocatie Kerkweg 136, huidige woning



1. Inleiding

1.1. Beknopte projectomschrijving en doelstelling

Het onderhavige bouwplan betreft de sloop en herbouw van een woning ter plaatse van Kerkweg 136, Kockengen Gemeente Stichtse Vecht, kadastraal gemeente Kockengen. Sectie E, nr. 1062

Deze Ruimtelijke Onderbouwing (=RO) is opgesteld in het kader van een aanvraag voor het nemen van een projectbesluit op grond van artikel 3.10 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (WABO), waarmee de initiatiefnemer tegemoet komt aan punt 1 een zogenaamde 'Ruimtelijke Onderbouwing', genoemd in de berichtgeving van de afdeling ruimtelijke ordening gemeente Stichtse Vecht met kenmerk xxxx.

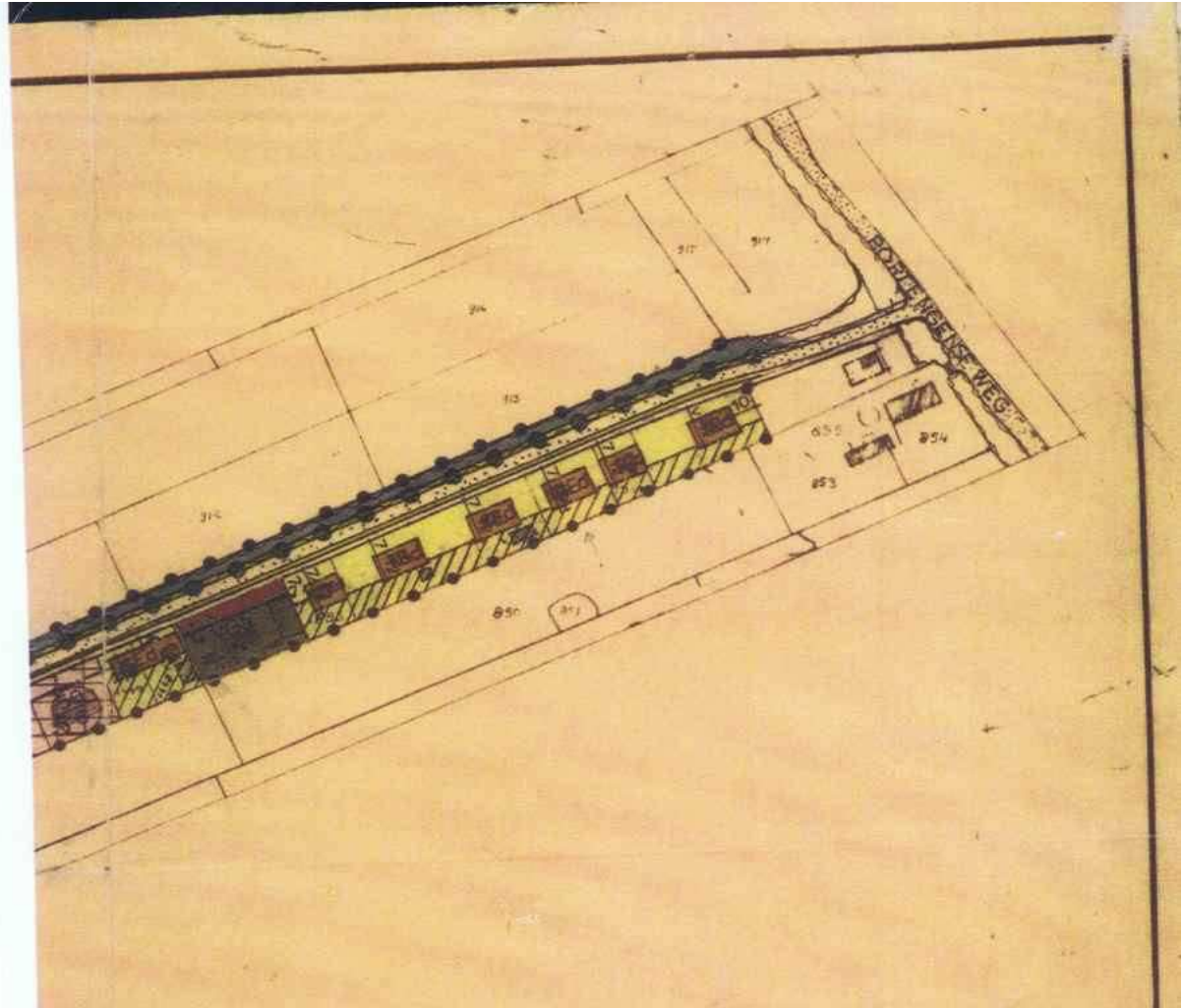
De projectlocatie heeft in het vigerende en toekomstige bestemmingsplan de bestemming "Woondoeleinden (W)". De bouwaanvraag voldoet aan alle gestelde eisen voor de bestemming "Woondoeleinden" zoals vastgelegd voor de projectlocatie in het toekomstig "voorontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied West". Echter op moment van schrijven is niet duidelijk wanneer het nieuwe bestemmingsplan zal worden bekrachtigd.

1.2. Huidige situatie

Op de locatie Kerkweg 136 staat een verouderde woning met schuur. De gemeente Stichtse Vecht heeft op 6 mei 2011 een omgevingsvergunning aanvraag ontvangen met nummer 129729. De welstandscommissie van de gemeente Stichtse Vecht heeft de bouwplannen voor de nieuwbouwwoning in principe goedgekeurd. Omdat de bouwaanvraag niet voldoet aan het vigerende bestemmingsplan uit 1978 heeft de Gemeente aangegeven dat een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk is.

De bouwaanvraag voor de nieuwe woning voldoet wel aan een nieuw bestemmingsplan voor het gebied, het voorontwerp van dit bestemmingsplan is in november 2010 gepresenteerd, bekrachtiging van het bestemmingsplan is nog niet bekend maar dient uiterlijk 2013 te zijn geactualiseerd. Momenteel is het vigerende bestemmingsplan van toepassing maar is er een soort leemte ontstaan in aanloop naar een nieuwe bestemmingsplan. Voldoen aan het vigerende bestemmingsplan is voor de aanvragers niet wenselijk door de beperkingen voor de huidige en toekomstige woonwensen.

Figuur 3; Oude bestemmingsplan

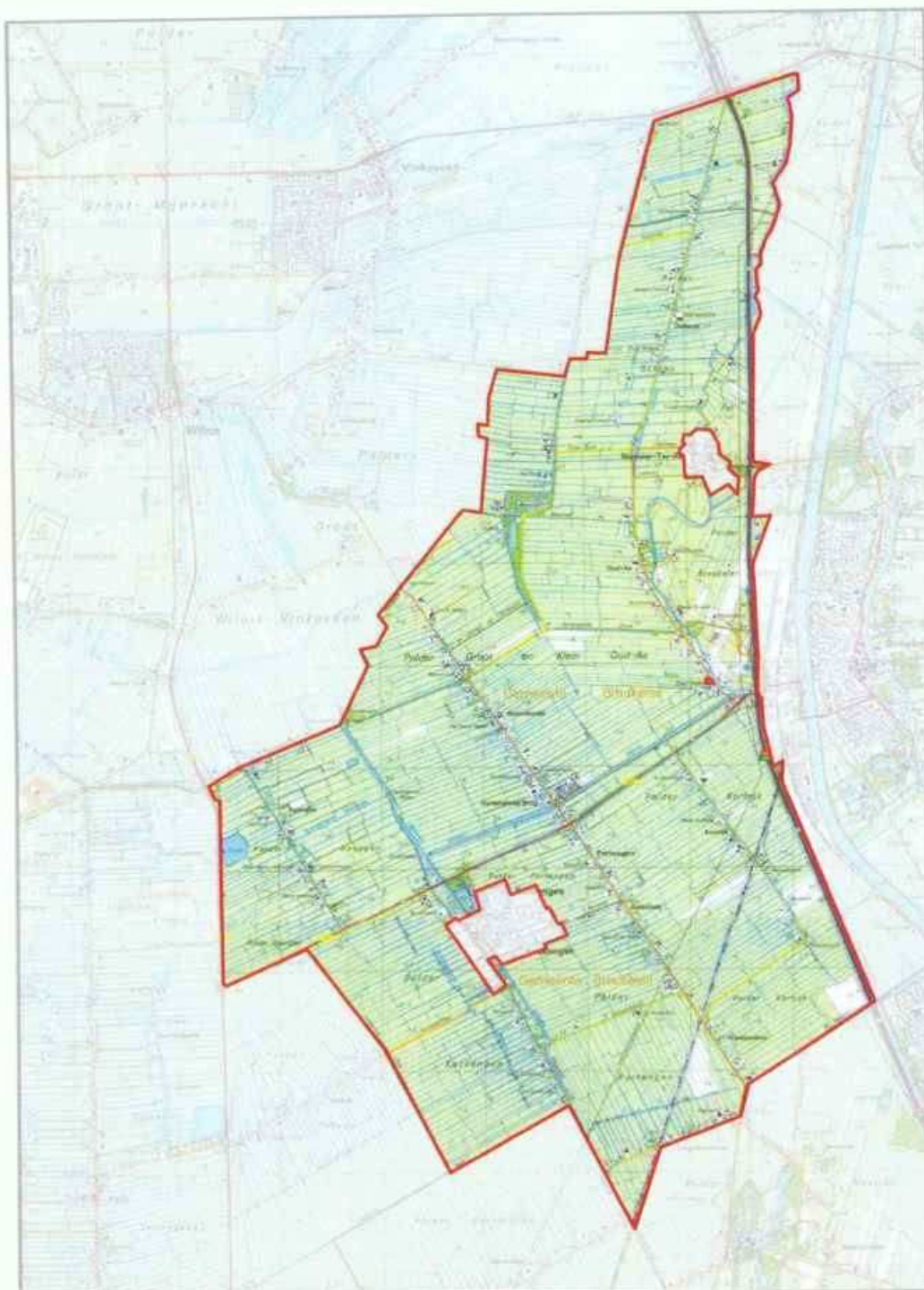


Toelichting Figuur 3;

Kerkweg 136 bevindt zich bij het kleine pijltje. Binnen het bruine bouwvlak bevindt zich de donkerbruine huidige woning. Het bouwvlak aan de westkant, Links op tekening wordt met de nieuw te bouwen woning met ca 3 meter overschreden. Dit is ongeveer naar de oude perceelsgrens met kerkweg 134. (Percelen zijn later gesplitst en er is een deel van kerkweg 134 aangekocht.)

Figuur 4; Voorontwerp Nieuw bestemmingsplan

Overzichtskaart



2. Beleidskader

2.1. Gemeentelijk beleid

Nota Bouwen en Vernieuwen in Stichtse Vecht (2010)

Het plangebied omvat het landelijk gebied van de gemeente Breukelen wat grotendeels ten westen van de rijksweg A2 ligt. De buurtschappen Portengense brug, Portengen, Oukoop, Oud Aa, Kortrijk, Laag-Nieuwkoop en Spengen en het bedrijventerrein nabij het buurtschap Portengense brug vallen binnen het plangebied. Buiten het plangebied gelaten zijn de dorpskernen Nieuwer Ter Aa en Kockengen. Het toekomstige “bestemmingsplan Landelijk gebied West” zal de huidige bestemmingsplannen voor dit gebied vervangen.

Stand van zaken

In het eerste kwartaal van 2007 heeft de gemeenteraad van Breukelen ingestemd met de startnotitie voor het bestemmingsplan ‘Landelijk gebied West’. In deze startnotitie worden de hoofdlijnen van het project voor het opstellen van het bestemmingsplan beschreven. In 2008 is een discussienotitie in de gemeenteraad behandeld, waarin de uitgangspunten van het nieuwe bestemmingsplan zijn bepaald. De inventarisatie van het plangebied en het noodzakelijke onderzoek is afgelopen jaar afgerond.

Inspraakmogelijkheid

Burgemeester en wethouders van Breukelen met ingang van 1 november 2010 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage het voorontwerp bestemmingsplan “Landelijk Gebied West” een inspraak periode gehouden.

Het voorontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied West bestaat uit een toelichting, planregels, plankaart en bijlagen en heeft betrekking op het gebied dat grotendeels gelegen is ten westen van de rijksweg A2. Het gebied aan de Oostzijde is gelegen tussen de A2 en de rivier de Angstel. Het plan heeft tot doel de agrarische, landschappelijke, natuur, archeologische en aardkundige waarden van het plangebied te behouden en te versterken en bovendien een gezonde agrarische bedrijfsvoering mogelijk te maken. De overige functies binnen het plangebied blijven gehandhaafd.

Bestemmingsplan

De projectlocatie Kerkweg 136 is gelegen binnen het plangebied van het vigerende bestemmingsplan “Kockengen dorp 1977” (vastgesteld 1977 en goedgekeurd 1978) en heeft de bestemming “Wonen en erven”. Het perceel is al sinds 1958 bebouwd met een woonhuis met schuren.

Het bestemmingsplan “Kockengen dorp 1977” is een verouderde, niet op de huidige, feitelijk situatie afgestemde regeling en inmiddels is er een nieuw “bestemmingsplan Landelijk gebied west” opgesteld. De projectlocatie heeft in het nieuwe “voorontwerp bestemmingsplan Landelijk gebied west” de bestemming “Woondoeleinden (W)”. De bouwaanvraag voldoet aan alle gestelde eisen voor de bestemming “Woondoeleinden” zoals vastgelegd voor de projectlocatie in het “voorontwerp bestemmingsplan Landelijk gebied West”. Dit betekent dat de geplande werkzaamheden niet in strijd zijn met de nieuwe bestemmingsplan. De gemeenteraad zal, zoals het zich nu laat aanzien, in 2012 een besluit nemen over de vaststelling van het “Bestemmingsplan Landelijkgebied West”. Uiterlijk 2013 moet dit bestemmingsplan bekrachtigd zijn.

2.2. Eerdere afwijkingen

Op de planlocatie aan de Kerkweg zijn eerdere, bouwvergunningen verleend die afwaken van het vigerende bestemmingsplan;

- Kerkweg 138a nieuwe woning op v.m. tuin,
- Kerkweg 138;uitbreiding buiten bouwblok,
- Kerkweg 136a, nieuwe woning op v.m. tuin,
- Kerkweg 134, uitbreiding buitenbouwblok,
- Kerkweg 124, vervangen woning, buiten bouwblok

De onderbouwingen voor de afwijkingen zijn destijds door Gemeente en Provincie voornamelijk gestaafd op het feit dat het vigerende bestemmingsplan gedateerd is en dat de visie op bebouwen van tuinen en erven goed inpasbaar is gebleken.

3. Stedenbouwkundige aspecten

3.1. Ruimtelijke structuur

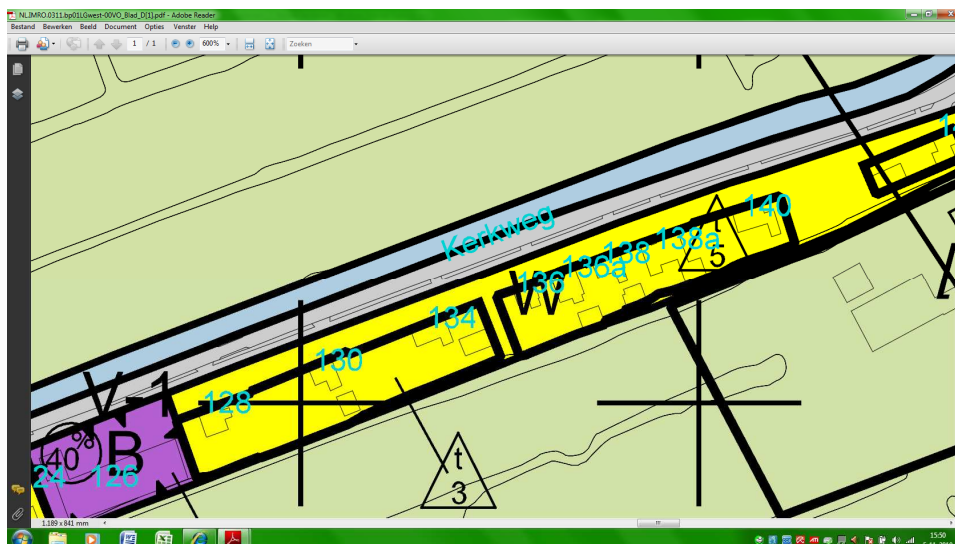
Het toekomstig “bestemmingsplangebied Landelijk gebied West” omvat het buitengebied van de gemeente Kockengen met daarin het bebouwingslint Kerkweg. In het plangebied bevinden zich zowel agrarische gronden met bijbehorende agrarische bebouwing als niet-agrarische functies zoals woonbebouwing, kleine bedrijven, recreatieve voorzieningen en een spoorlijn.

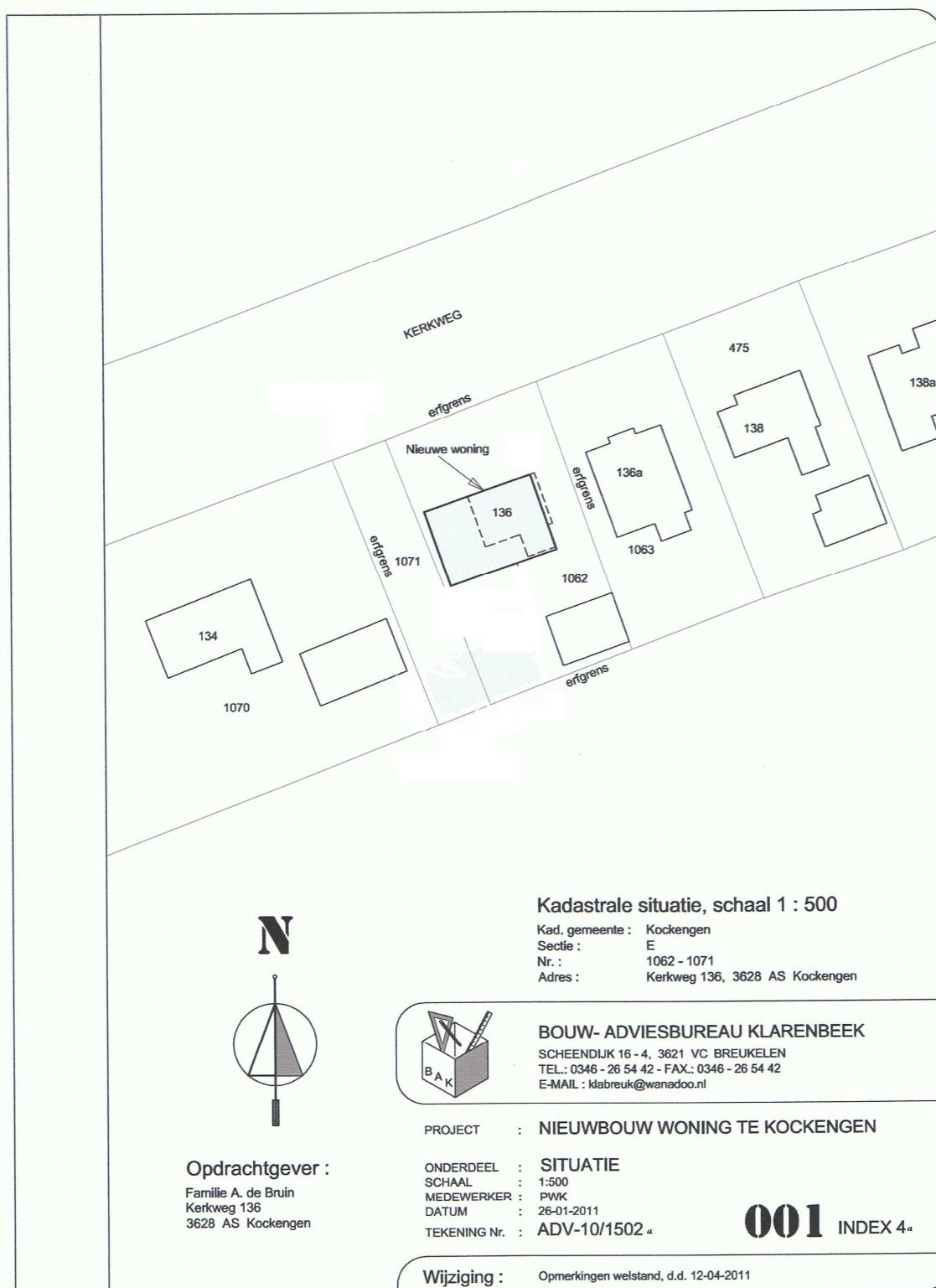
De ruimtelijke basisstructuur in het plan gebied word gevormd door het open copen landschap van de vroegere Laag-Nieuwkoopse polder. Belangrijke elementen hierin zijn de Noord- Zuid lopende watergangen in combinatie met het Oost- West richting georiënteerde bebouwingslint van de Kerkweg. Het belangrijkste uitgangspunt is het behouden en de versterking van deze open polderstructuur en de oude bebouwingslint van de Kerkweg

3.2. Bouwplan

Het onderhavige bouwplan betreft de oprichting van een vrijstaande woning op de locatie van een oude woning. In het “vigerende bestemmingsplan” is ter plaatse van de projectlocatie, waarop de werkzaamheden gepland zijn, de bestemming ‘Wonen (W)’ opgenomen. De bouw van de nieuwe woning overschrijdt het bouwblok ten westen met 3m.

De bouwplannen zijn geheel conform de voorschriften opgesteld zoals vastgelegd in het “voorontwerp bestemmingsplan Landelijk gebied West” ter plaatse. Hier is een groter bouwblok aangegeven welke meer volgens de nieuwe maatstaven is. De bouwtekeningen en alle relevante documenten en rapporten zijn reeds in het bezit van de gemeente Stichtse Vecht.





3.3. Verkeer

De vrijstaande woning zal ten opzichte van de bestaande situatie geen extra verkeersbewegingen opleveren, aangezien het vernieuwen van de bestaande woning betreft.

Voor de ontsluiting van het bouwplan zal geheel gebruik worden gemaakt van de reeds bestaande infrastructurele voorzieningen. Hoofdroute voor bouwverkeer is de provinciale weg N401, Portengen en Kerkweg. Hiermee wordt vracht verkeer door het dorp Kockengen vermeden.

3.4. Parkeren

Gezien de ligging en omvang van de projectlocatie kan er worden voorzien in parkeren op eigen terrein. Parkeeroverlast zal verminderd worden ten opzichte van de huidige situatie want parkeren zal geschieden op eigen terrein en in eigen garage. Gezien bovenstaand wordt er van uitgegaan dat het onderdeel parkeren geen verdere inhoudelijke toelichting behoeft.

3.5. Openbaar vervoer

Ten aanzien van het openbaar vervoer ligt de projectlocatie op een afstand van ca. 300 meter van de dichtst bijzijnde bushalte gelegen aan Portengen.

4. Milieuaspecten

4.1. Geluidshinder

In het kader van de Wet geluidshinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en gebieden waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/h geldt.

De woning is gelegen aan de Kerkweg. De voornaamste geluidsbronnen komen van het verkeer op de nabij gelegen kerkweg. Op de Kerkweg geldt een 60 km/h- regime. 60 km/h – wegen hebben volgens de Wet geluidshinder een geluidszone waarbinnen toetsing aan de Wet geluidshinder dient plaats te vinden. In november 2011 heeft er een akoestisch onderzoek plaats gevonden. Hieruit is gebleken dat tgv wegverkeer niet voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48dB op de gevel. Uit het gevelweringsrapport 20112142 van Bureau Geluid blijkt dat met een beperkt aantal bouwkundige voorzieningen de hogere waarde procedure kan worden gehanteerd.

4.2. Luchtkwaliteit

Het betreft het behouden van de functie “Woondoeleinden”. De woning zal geen verkeersaantrekkende werking dan wel het vergroten van het aantal verkeersbewegingen betekenen, dus zullen de plannen geen invloed hebben op de luchtkwaliteit. De nieuwe woning zal volledig voldoen aan de isolatievoorschriften van het nieuwste bouwbesluit (inclusief balansventilatie) dus qua energieverbruik zal er een significante verbetering zijn ten opzichte van de huidige slecht geïsoleerde oude woning.

4.3. Externe veiligheid

Voor externe veiligheid zijn in het algemeen twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het aspect externe veiligheid als gevolg van bedrijvigheid en vervoer gevaarlijke stoffen hebben geen gevolgen voor de bouwplannen zoals vermeld in het toekomstige “bestemmingsplan landelijk gebied West”

4.4. Bodem

Het bouwplan betreft de herbouw van een bestaande woning. Het grondverzet als gevolg van de bouwactiviteiten zal derhalve zeer gering tot nihil zijn. Op de bouwlocatie is een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie van het onderzoek luidt: “de kwaliteit van de grond op de onderzoekslocatie levert geen restricties op ten aanzien van de voorgenomen bouwvergunningaanvraag.” Het rapport d.d. 1 juli 2010 met contractnummer udm 08.01.0032 is reeds in het bezit van gemeente Stichtsevecht. Uitgangspunt in het bouwplan is dat de vrijgekomen grond wordt hergebruikt op locatie.

4.5. Duurzaam bouwen

Naast voorgenoemde punten zal bij het kwalitatief bouwprogramma tevens aandacht worden besteed aan zaken als duurzaam bouwen, aanpasbaar bouwen, energiezuinig bouwen en Politie keurmerk Veilig Wonen. Door gebruik te maken van lokale ontwerp bureaus, constructeurs en bouwbedrijven wordt een aandeel in duurzaamheid bewerkstelligd.

4.6. Waterhuishouding

Het waterkwaliteitsbeheer wordt gevoerd door het Hoogheemraadschap van de Stichtse Rijnlanden. Tevens is zij de beheerder van alle waterkeringen in het beheers gebied. De bouwplannen zijn na toetsing bij het hoogheemraadschap op de waterwet niet vergunningsplichtig ook is een melding niet noodzakelijk.

4.7. Ecologie

In de natuurwaarde inventarisatie van het toekomstige “bestemmingsplan landelijk gebied west” staat dat het plangebied geen onderdeel vormt van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals een staats- of beschermd natuurmonument of een speciale beschermingszone ingevolge de Vogel- of Habitatrichtlijn. Ook in de directe omgeving zijn geen speciale beschermingszones aanwezig. De conclusie is dat de Natuurbeschermingwet de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat en dat de bouwaanvraag van de nieuwe woning aan de Kerkweg geen nadelige invloed heeft op de ecologie

5. Overige aspecten

5.1. Archeologie en cultuurhistorie

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur laat, evenals de Archeologische verwachtingskaart zien dat ter plaatse van de bouwlocatie geen kans op archeologische sporen is. Verdere details zijn beschreven in het voorontwerp van het toekomstige “bestemmingsplan landelijk gebied west”. De te vervangen woning heeft geen archeologisch waarde.

5.2. Kabels en leidingen

De aanwezige kabels en leidingen vormen geen belemmering voor de geplande bouwactiviteiten. Voorafgaand aan de werkzaamheden zal overleg plaatsvinden met de beheerders van de aanwezige kabels en leidingen. De te bouwen woning zal voorzien worden van de gebruikelijke nutsaansluitingen.

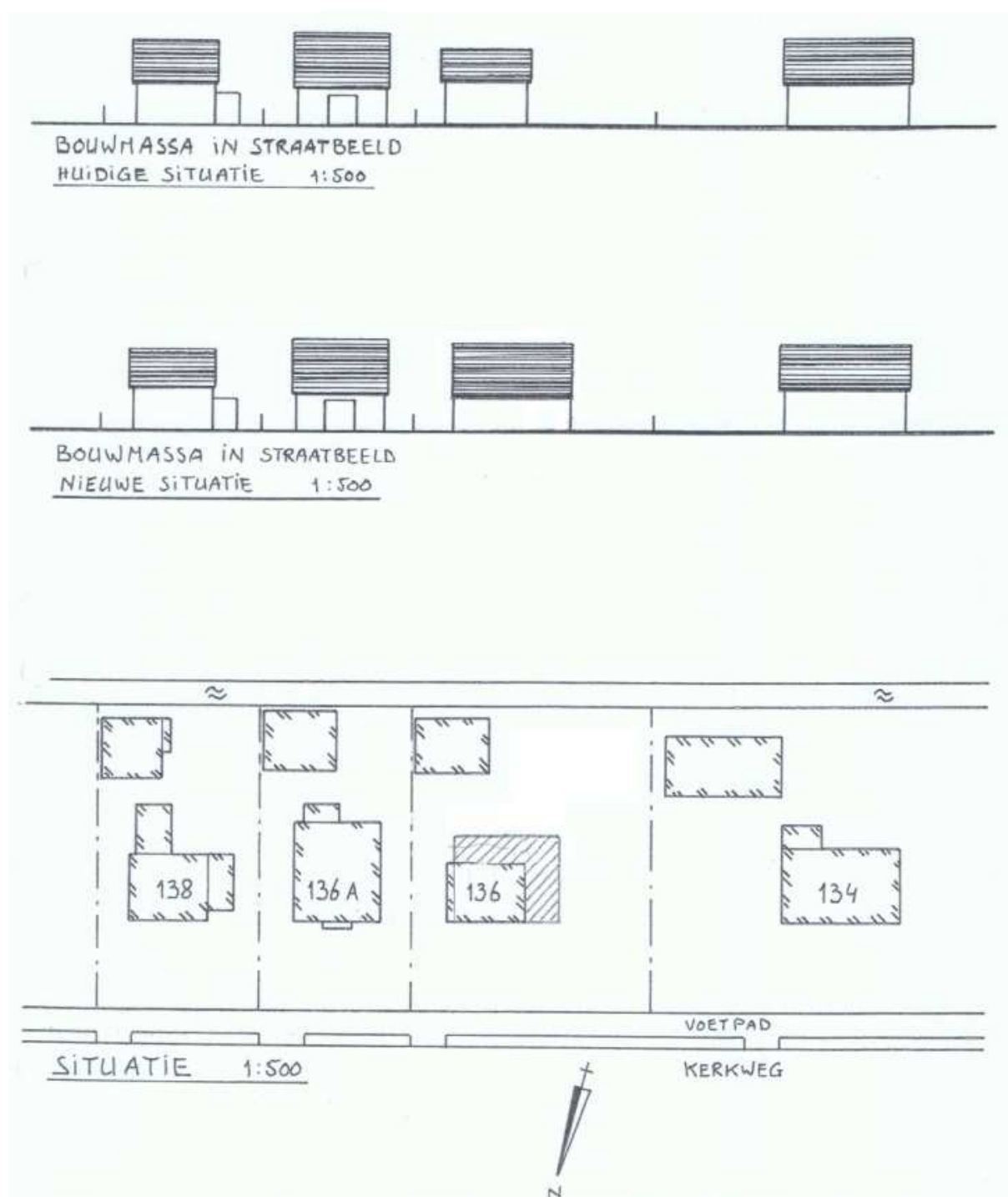
5.3. Welstand

De ingediende bouwaanvraag is op 30 juni 2011 getoetst en positief beoordeeld door de welstandsc commissie van de gemeente Stichtsevecht.

5.3. Inpassing

De vergrote woning is goed inpasbaar in het bestaande straatbeeld. Het aanzicht van de lintbebouwing van de Kerkweg verandert wezenlijk niet,, tot zeer beperkt. In figuur 5 is schetsmatig het straatbeeld aangegeven in oude en nieuwe situatie.

Figuur 5; Situatie met omgeving en Straatbeeld



6. Economische en Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt op rekening van een private partij gerealiseerd en heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente Stichtse Vecht.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de uitgebreide Wabo-procedure zullen de op het plan betrekking hebbende stukken ter inzage worden gelegd.