

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 21 oktober 2016 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van een voormalig stal tot vier woningen ten behoeve van alleenstaande eenzame ouderen. De aanvraag betreft het perceel, kadastraal bekend gemeente Kockengen, sectie E, nummer 1202 en is plaatselijk bekend als Laag-Nieuwkoop 30a, 30b, 30c en 30d te Kockengen. De aanvraag is geregistreerd onder vermelding van het dossiernummer 160852.

Aanvrager

Baron Van Nagelhoeve VOF
De heer D.W. te Voortwis
Laag-Nieuwkoop 30
3628 GC KOCKENGEN

Motivatie aanvraag

Met het project "Zelfstandig Samen Leven" richt de aanvrager zich op alleenstaande eenzame senioren (60 +). Senioren die niet meer alleen willen wonen, maar wel zelfstandig willen blijven met de steun en gezelligheid van anderen. In een kleinschalige woonomgeving is het belangrijk dat de bewoners elkaar waar mogelijk versterken en aanvullen. Juist leven met en in relatie met andere mensen geeft extra betekenis aan het leven en het voorkomt eenzaamheid. Het is daarom belangrijk dat de bewoners wel bij elkaar passen. Weliswaar woont iedereen zelfstandig, maar er worden wel gezamenlijke activiteiten uitgevoerd. Iedere bewoner moet de bereidheid hebben om vanuit zijn of haar mogelijkheden bij te dragen aan het goede leven op de Baron van Nagelhoeve.

Besluit en Procedure

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

De ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken hebben volgens de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 25 januari 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

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, artikel 2.12 Wabo

De vergunning wordt verleend voor gebruik van de voormalig veestal voor vier woningen uitsluitend ten behoeve van alleenstaande eenzame ouderen (60+). De woningen mogen uitsluitend worden bewoond gedurende de periode dat op Laag Nieuwkoop 30 een volwaardig agrarisch bedrijf actief is; Indien hier geen volwaardig agrarisch bedrijf meer actief is mogen de woningen niet meer worden bewoond.

De aanvraag is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht.

Overwegingen

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

- De locatie gelegen is in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' + 1^e herziening' en heeft hierin de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' (artikel 4) en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' (artikel 27);
- De bedrijfswoning en voormalig veestal in het bestemmingsplan zijn aangewezen met de algemene aanduidingregel 'karakteristiek bouwwerk' (artikel 36);
- De gronden zijn aangewezen voor de uitoefening van volwaardige agrarische bedrijven (artikel 3, lid 1, onder a);
- Maximaal één bedrijfswoning per bouwvlak is toegestaan (art 3, lid 1 onder d);
- De aanvraag niet voldoet aan de voorschriften van dit bestemmingsplan omdat:

- a. De voormalig stal na verbouwing niet ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering wordt gebruikt (artikel 3.2, lid 1)
- b. Woningen ten behoeve van eenzame ouderen niet is opgenomen in de 'Lijst nevenactiviteiten bij agrarische bestemmingen';
- c. De uitwendige hoofdvorm van de voormalige stal, bepaald door gevelindeling gewijzigd wordt (artikel 36.1.1);
- d. Op de bestemming 'Waarde – Archeologie' in beginsel geen gebouwen mogen worden gebouwd. (artikel 27.2);
- de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' daarom onlosmakelijk is verbonden met deze aanvraag;
- Uit een positief advies van de gecombineerde welstand- en monumentencommissie van Mooisticht van 12 mei 2015 blijkt dat het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand;
- Geen feiten of omstandigheden bekend zijn die maken dat wij dit advies niet kunnen overnemen;
- Voldoende aannemelijk is gemaakt dat de aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit en bouwverordening;
- dit blijkt uit het bij het Omgevingsbeleidsplan gemeente Stichtse Vecht 2013 behorende checklist Bouwbesluit 2012;
- de aanvraag op onderdelen onvoldoende is uitgewerkt en dat daarom voorschriften zijn verbonden aan de vergunning.

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

- met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1° van de Wabo in samenhang met artikel 36.1.2 van het bestemmingsplan kan worden afgeweken van voorschriften 36.1. van het bestemmingsplan;
- De gecombineerde welstand- en monumentencommissie van Mooisticht op 12 mei 2015 een positief advies heeft uitgebracht;
- Niet is gebleken van feiten of omstandigheden die maken dat wij dit advies niet kunnen overnemen;
- met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1° van de Wabo in samenhang met artikel 27,3.1 van het bestemmingsplan kan worden afgeweken van voorschrift 27.2 van het bestemmingsplan;
- In afwijking van artikel 27.2 mogen bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd omdat door middel van een archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld;
- Uit adviezen van de Omgevingsdienst regio Utrecht d.d. 6-09-2016 en 10-10-2016 blijkt dat dit voldoende is vastgesteld;
- Niet is gebleken van feiten of omstandigheden die maken dat wij dit advies niet kunnen overnemen;
- met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo kan worden afgeweken van voorschrift 3.2, lid 1 van het bestemmingsplan;
- het bouwplan voldoet aan de technische voorwaarden van het 'Afwijkingenbeleid 2014';
- De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting ten gevolge van railverkeer van het spoor Woerden-Breukelen op de gevel van de nieuwe woningen ten hoogste 62dB bedraagt;
- Hiermee de in de Wet geluidhinder gestelde voorkeursgrenswaarde wordt overschreden;
- Ontheffing tot de maximale ontheffingswaarde kan worden verleend;
- Deze maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden;
- Het vaststellen van de hogere waarden in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsregel 'Hogere waarden';
- Op grond van artikel 110a Wet geluidhinder wij bevoegd zijn tot het vaststellen van hogere waarden;
- Gelijktijdig met de ontwerp omgevingsvergunning en de omgevingsvergunning het ontwerp besluit hogere waarden en het besluit hogere waarden ter inzage heeft gelegen/ ligt;

- De landelijke doelstelling is dat ouderen langer thuis wonen en dat dit initiatief hiervoor ruimte aanbiedt;
- De vier woningen ten behoeve van alleenstaande eenzame ouderen als nevenactiviteit een binding heeft met het agrarisch bedrijf;
- Hierdoor de woningen samen met het agrarisch bedrijf kunnen worden beschouwd als één inrichting in de zin van de Wet milieubeheer;
- De woningen hoeven daarom niet beschermd te worden ten gevolge van de veehouderij;
- Deze omgevingsvergunning wordt verleend voor de duur dat het agrarische bedrijf hier actief is;
- Uit bovengenoemde overwegingen blijkt dat met het verlenen van deze vergunning geen stedenbouwkundige, landschappelijke en/of andere waarden onevenredig worden aangetast;

Toetsingsdocumenten:

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

- Ingediende aanvraagformulier, d.d. 21-10-2016,
- Bestaande toestand, situatietekening, bladnummer B-01, d.d. 19-03-2015,
- Plattegronden, gevels en doorsnede nieuwe situatie, bladnr. B-02, blad 1 + 2, d.d. 31-03-2017, zoals ingediend op 5-04-2017,
- Foto's bestaande situatie, zoals ingediend op 6-03-2017,
- Statische berekening, d.d. 18-03-2015,
- Controle(berekening) vloer op HSB-wand entresol, d.d. 16-07-2015,
- Overzicht van wijzigingen -KvK- 60500174, d.d. 1-06-2016,
- Akoestisch onderzoek, rapportnr. 2014.268.02-01, d.d. 7-01-2015,
- Ruimtelijke Onderbouwing, versie februari 2017, zoals ontvangen op 6-03-2017,
- Inventarisatie van de risico's van het transport van gevaarlijke stoffen, rapportnr. 2014.268.02-02, d.d. 7-01-2015,
- PvE en AB archeologie, d.d. 16-09-2016,
- Archeologisch bureauonderzoek, d.d. 9-12-2015,
- Projectplan Zelfstandig samen leven voor senioren, d.d. 17-07-2016,
- Ventilatieberekening, d.d. 18-03-2015,
- Akoestisch onderzoek, rapportnummer: 2014.268.01-03, d.d. 23-03-2015,
- Daglichtberekening, d.d. 23-03-2015,

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk drie weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden via <https://www.omgevingsloket.nl> aanvraag zijn ingediend:

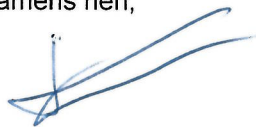
1. Constructieberekeningen en – tekeningen van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel. Berekening van de begane-grondvloer met belasting door dragende hsb-wanden t.b.v de entresol;
2. Gegevens en bescheiden van de toegepaste installaties, zoals verwarming, koeling en luchtbehandeling.

Maarssen, 1 mei 2017

VERZONDEN 02 MEI 2017

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht
namens hen,



mr. T.J. de Smet
teamleider Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Beroepsclausule

Belanghebbende die zienswijze over het ontwerp van dit besluit naar voren hebben gebracht kunnen op grond van de Algemene wet bestuursrecht een beroepschrift indienen.

Dit moet schriftelijk binnen zes weken met ingang van de dag dat het besluit ter inzage is gelegd. Het beroepschrift 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.

U stuurt een kopie van het besluit waartegen u beroep wilt instellen met uw beroepschrift mee. Het beroepschrift moet worden ingediend bij de Rechtbank Midden-Nederland, afdeling bestuursrecht, o.v.v. bodemzaken, Postbus 16005, 3500 DA te Utrecht. Aan deze procedure zijn kosten verbonden.

Voorlopige voorziening

Het indienen van een beroepschrift schort het besluit waartegen u beroep hebt ingesteld, en de eventuele gevolgen ervan, niet op. Als u een beroepschrift 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 beroepschrift en het besluit waartegen u beroep hebt ingesteld met uw verzoekschrift mee. In uw verzoekschrift geeft u aan waarom u een spoedeisend belang bij de voorlopige voorziening hebt.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <https://loket.rechtspraak.nl/>. 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 en
 - overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.
2. Indien wordt gesloopt zonder dat een sloopmelding is gedaan, en tijdens het slopen wordt asbest ontdekt, is degene die sloopt verplicht direct de (sloop)werkzaamheden te staken en hiervan melding te doen aan de (bouw)toezichthouders van het team Handhaving en Toezicht.
3. De woningen mogen uitsluitend worden bewoond gedurende de periode dat op Laag Nieuwkoop 30 een volwaardig agrarisch bedrijf actief is. Indien hier geen volwaardig agrarisch bedrijf meer actief is mogen de woningen niet meer worden bewoond.
4. In alle woningen dienen rookmelders op 220 volt met back-up batterij, volgens de NEN 255t te worden aangebracht;
5. Graafwerkzaamheden dienen onder archeologische begeleiding, protocol opgraven te worden uitgevoerd zoals beschreven in paragraaf 6.2 van PvE en AB archeologie, d.d. 16-09-2016,
6. Voordat gestart wordt met de werkzaamheden dient een akoestisch onderzoek naar de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie ter goedkeuring worden overlegd;
7. 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 160852 en het tijdstip van de aanvang;
8. Indien de constructieberekeningen en –tekeningen niet zijn goedgekeurd door het team Vergunningen, Toezicht en Handhaving mag niet worden gestart met de desbetreffende werkzaamheden;
9. 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;
10. 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 160852;
11. **Een bouwwerk mag niet in gebruik worden gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het bepaalde in het vorige voorschrift.**

