Bouw- Adviesbureau Klarenbeek
Scheendijk 16 - 4, 3621 VC Breukelen

PROJECTNUMMER : 1315

Gemeente Stichtse Vecht

Ruimtelijke onderbouwing artikel 2.12. lid 1-3 van de Wabo

Kerkplein 3 - 5 te Kockengen

Datum
15 April 2011

Bouw- Adviesbureau Klarenbeek
Scheendijk 16 - 4, 3621 VC Breukelen

Inhoud

1 Inleiding 1
1.1 Aanleiding
1.2 Locatie van het project
1.3 Vigerend bestemmingsplan

2 Het project 5
2.1 Omgeving en context
2.2 Het bouwplan
2.3 Ruimtelijke inpassing
2.4 Parkeren
2.5 Waterhuishoudkundige aspecten
2.6 Duurzaam bouwen

3 Beleidskader / onderzoeken
3.1 Ruimtelijk beleid
3.2 Natuur en milieu
3.4 Cultuurhistorie en archeologie

4 Uitvoerbaarheid
4.1 Economische uitvoerbaarheid
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5 Conclusie

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor de bestaande, leegstaande winkelruimte op perceel 3 – 5 te Kockengen, is een plan ontwikkeld voor een interne verbouwing tot woning. De huidige maatvoering van de winkelruimte, gevels en constructie zal daarbij behouden blijven.

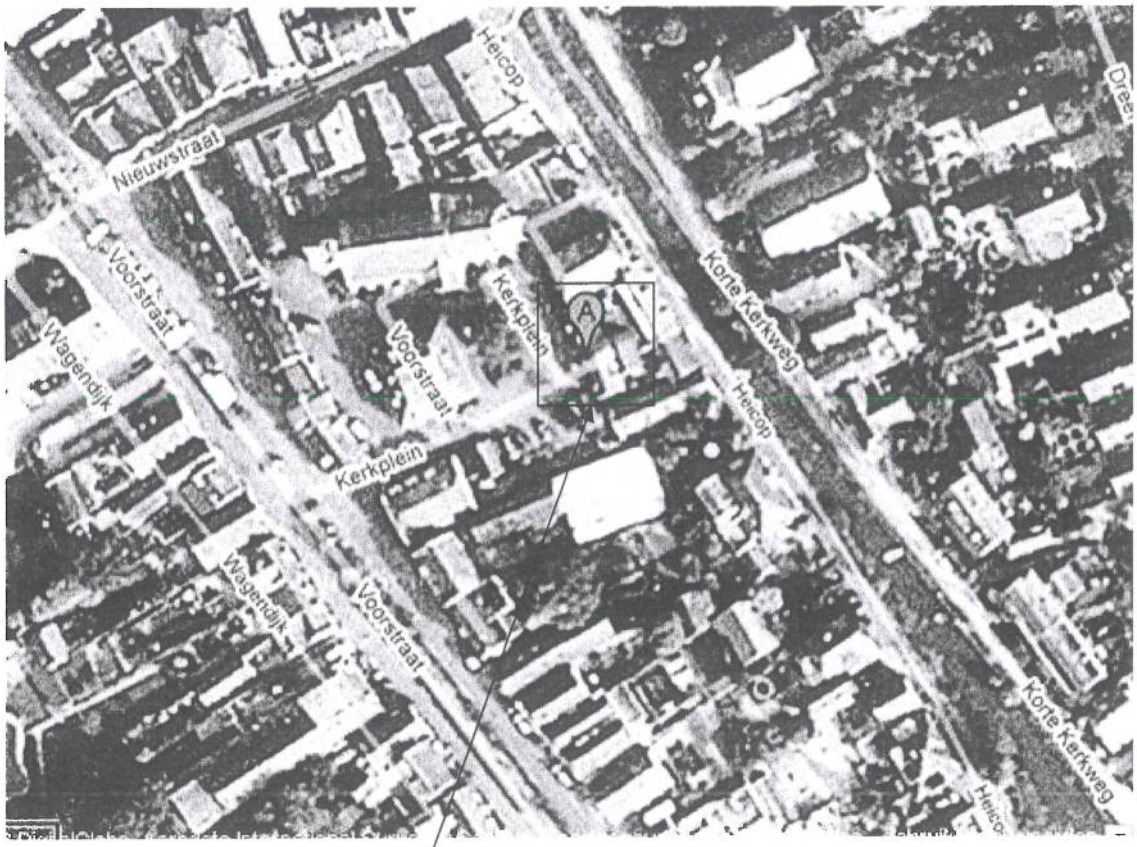
Een zelfstandige woonfunctie is niet mogelijk binnen de voor deze gronden geldende bestemming "Bebouwing met winkelhuizen, banken en kleine ambachtelijke bedrijven (Ga)". Ook zijn binnen het bestemmingsplan geen wijzigings of vrijstellingsbepalingen opgenomen die voor dit project kunnen worden toegepast.

Om het bouwplan te kunnen verwezenlijken is daarom vrijstelling van het vigerende bestemmingsplan nodig door toepassing van artikel 2.1 onder a en c van de Wabo.

Vrijstelling artikel 2.12. lid 1-3 van de Wabo
Voor projecten binnen een "beschermd dorpsgezicht", zoals hier aan de orde is, moet de vrijstellingsprocedure artikel 2.12. lid 1-3 van de Wabo worden gevoerd. Hierbij is een specifieke verklaring van geen bezwaar van gedeputeerde staten nodig.
Het vrijstellingsbesluit moet gebaseerd zijn op een goede ruimtelijke onderbouwing.
Deze nota is als zodanig bedoeld.

Leeswijzer
In hoofdstuk 1 is een beknopte inleiding gegeven, waarbij de reden van de ruimtelijke onderbouwing is gegeven. Daarbij is in paragraaf 1.3 aangegeven waarom het bouwplan niet past binnen het vigerende bestemmingsplan. Een beschrijving van de locatie en het bouwplan is gegeven in hoofdstuk 2. Ook is in dit hoofdstuk beschreven hoe het plan zich stedenbouwkundig en landschappelijk inpast tot de bestaande ruimtelijke kwaliteit. Vervolgens worden beknopt de belangrijkste beleidskaders benoemd, met daarbij de betekenis voor het bouwplan (hoofdstuk 3). De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid komt aan bod in hoofdstuk 4. Afgesloten wordt met hoofdstuk 5, waar een samenvatting met conclusie van de ruimtelijke onderbouwing wordt gegeven.

1.2 Locatie van het project
Adres: Kerkplein 3-5, 3628 AE Kockengen.
Kadastraal: Gemeente Kockengen, Sectie F, nr. 2158-2159.
Gemeente: Stichtse Vecht (voorheen Breukelen).
De projectlocatie is gelegen in het oude, kleinschalige centrum van Kockengen. Het perceel ligt aan het Kerkplein nr. 3-5, een karakteristiek plein in het hart van het dorp.
In hoofdstuk 2 wordt verder ingegaan op de locatie en omgeving.



afbeelding 1: ligging projectlocatie

locatie

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de locatie is het bestemmingsplan "Kockengen Dorp 1977"[1] van toepassing. Op de gronden rust de bestemming "Bebouwing met winkelhuizen, banken en kleine ambachtelijke bedrijven (Ga)" zoals is af te lezen van afbeelding 2.
De projectlocatie is tevens gesitueerd in het aangewezen Beschermd Dorpsgezicht van Kockengen (besluit 114.053, aug. 1966).

Aa
Aa
Ga
Ga
Ed
Ed
Ee
Ee
Ef
Ef
Ef
Ef
Eg
Eg
Ec
Ec
Ec

Beschermd dorpsgezicht
Zoals gesteld, ligt de projectlocatie in het 'Beschermd dorpsgezicht'. In de voorschriften van het bestemmingsplan is onder artikel 31 "Beschermd Dorpsgezicht", lid 2 het volgende opgenomen:

> *'In dit gebied moet bij verbouwing en bij herbouw van gebouwen de ten tijde van de eerste ter inzage legging bestaande goothoogte, nokhoogte, nokrichting en dakhelling gehandhaafd worden. Het bouwen dient te geschieden in de naar de weg toegekeerde bebouwingsgrens.'*

en in lid 4 van hetzelfde artikel:

> *'B&W kunnen vrijstelling verlenen van het in lid 2 bepaalde in overleg met de Rijksdienst voor de Monumentenzorg.'*

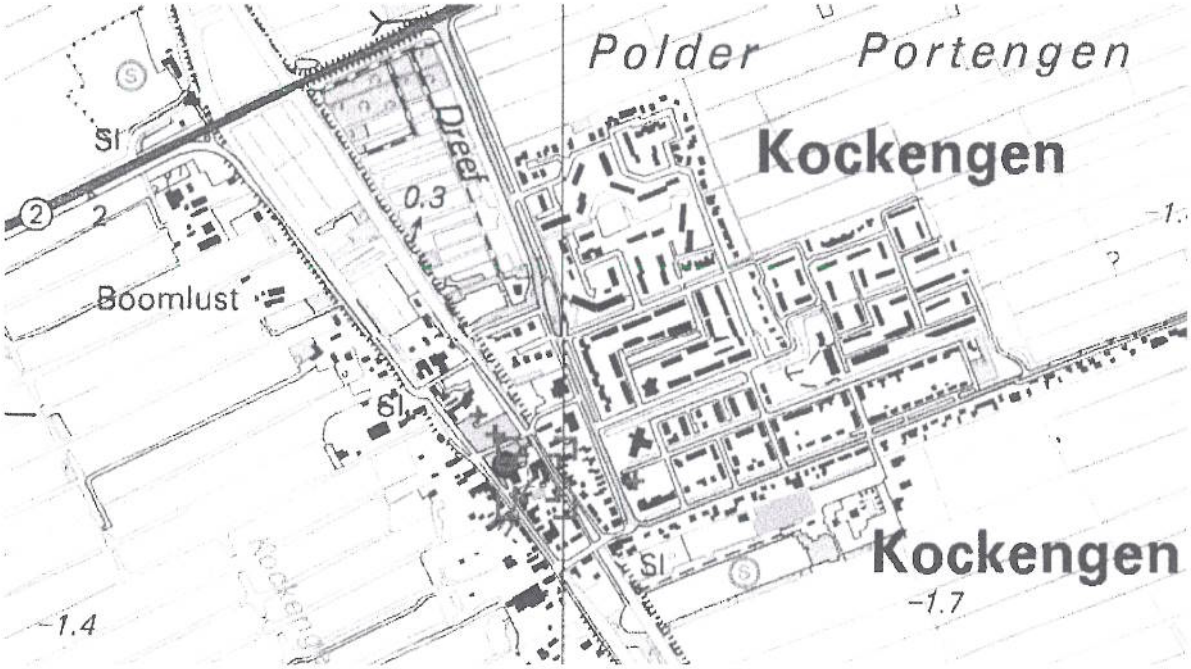
Het bestemmingsplan voorziet ter plekke van de winkel alleen een woonbestemming in combinatie met een winkelruimte en niet alleen een woonbestemming.
Het bestemmingsplan laat een verbouwing van het bestaande gebouw wel toe, mits de bestaande massa en afmetingen zoals goothoogte, nokhoogte, nokrichting en dakhelling gehandhaafd blijven, en na noodzakelijk overleg met de Rijksdienst voor de Monumentenzorg (tegenwoordig Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM).

Conclusie
Het bestemmingsplan biedt voor het betrokken perceel geen wijzigingsmogelijkheid naar een zelfstandige woonfunctie.
Voor realisering van een zelfstandige woning is toepassing van een uitgebreide Wabo procedure artikel 2.12. lid 1-3 van de Wabo nodig.

2 Het project

2.1 Omgeving en context

De oude dorpskern van Kockengen ligt ingeklemd tussen twee polderweteringen, de Heicop en de Bijleveld.
In het hart ligt een grote monumentale kerk aan een plein met wanden, bestaande uit kleine dorpshuizen. Dit plein presenteert zich als binnenplein, omgeven door bebouwing van Nieuwstraat, Voorstraat en Heicop. Het Kerkplein wordt ontsloten vanaf Voorstraat en Heicop. De aanwezige stegen vanaf de Nieuwstraat en ook Voorstraat accentueren de historische situatie.



afbeelding 3: Kerkplein in het dorp Kockengen

De bebouwing rond het plein bestaat uit woon- en winkelhuizen, veelal van een historische en monumentale signatuur. Kerkplein 3 - 5 maakt deel uit van een kleine blok winkelhuizen, niet monumentaal, met de voorzijde naar het plein toe, dus georiënteerd op het plein.
Een vrijstaand kantoorgebouw op het plein is van latere datum.

De hoofdfunctie van het plein is parkeren door omwonenden.

Kleinschaligheid, monumentaliteit en beslotenheid kenmerken de ruimtelijke situatie.
Het gebied is aangewezen als Beschermd Dorpsgezicht als typisch voorbeeld van een in het stramien van een polderverkaveling gelegen dorpskern, niet alleen vanwege de oudheidkundige waarde van de bebouwing, maar vooral vanwege de stedenbouwkundige structuur hiervan.

Kerkplein 3 - 5 ligt in de zuidoost hoek van dit plein.
De entree van de winkelruimte is ook gelegen aan het Kerkplein.
Momenteel wordt in Kerkplein 3 - 5 geen bedrijf uitgeoefend, en alleen op de verdieping wordt er gewoond.
De winkelruimte is aan de rechterzijde vrijstaand en aan de linkerzijde gekoppeld middels een berging aan een woning.

afbeelding 4: aanzicht vanaf het Kerkplein

2.2 Het bouwplan

Het project bevat de ombouw van een winkelruimte naar een woning. De huidige afmetingen, oppervlakte, gevels en gevelopeningen worden aangehouden.
De woning wordt georiënteerd op het Kerkplein, gelijk de meeste bebouwing en woningen aan het Kerkplein.

De gevelindeling blijft ongewijzigd wat betreft de materialen, uitstraling en indeling.

Naast dit project speelt nog de ontwikkeling van een woonfunctie in een voormalige kas (nr. 5a) en de ombouw van een schuur tot woonunit (nr. 5). Bij deze te realiseren woonfunctie wordt geparkeerd op eigen terrein.

2.3 Ruimtelijke inpassing

Door de ongewijzigde status van het gebouw zal ruimtelijk geen ingrijpende verandering in de bestaande situatie optreden. De dorpse kleinschaligheid van het Kerkplein met zijn bebouwing blijft volledig behouden.

De verandering van "winkelruimte" naar "wonen" geeft wel een nieuwe uitstraling op de omgeving. Een nieuwe woonfunctie aan het Kerkplein brengt weliswaar nieuwe bewoners naar het Kerkplein, maar dit is, gelet op de kleinschaligheid van het plan en de hier overheersende woonfunctie, zeer goed inpasbaar. Dit geld ook voor de ontwikkeling van een woonfunctie in een voormalige kas (nr. 5a) en de ombouw van een schuur tot woonunit (nr. 5).
Tevens dient in ogenschouw genomen te worden dat het starten van een winkel in deze winkelruimte economisch gezien onhaalbaar is gebleken.
Door het verbouwplan tot woning wordt er rekening mee worden gehouden dat de aanwezige winkelruimte economisch niet meer ingevuld kan worden met als gevolg langdurige leegstand.
Dit zou storend zijn voor het woonmilieu en uitstraling van het Kerkplein.

2.4 Parkeren

Gebleken is dat voor de parkeerbehoefte die hiervan uitgaat in de omgeving, op acceptabele afstand, voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is. Uitgangspunt daarvoor is het volgende:
In de bestaande situatie is sprake van een voormalig winkelpand met 113 m2 b.v.o. winkelruimte op de begane grond en op de verdieping een bovenwoning.
Beoogd wordt de winkelruimte te verbouwen ten behoeve van één woonunit.
Op basis van de ASW ligt de parkeervraag als gevolg van één woonunit lager dan de parkeervraag behorend bij 113 m2 b.v.o. winkelruimte, maar verschuift de maximale parkeervraag, gelet op het aanwezigheidspercentage wel naar de avonduren.
Uit waarnemingen van de gemeente in 2009 blijkt daarentegen dat de aanwezige parkeerplaatsen op het Kerkplein in de avonduren weliswaar vaak geheel wordt benut, maar dat er op hetzelfde moment op ondermeer de Voorstraat voldoende parkeerplaatsen vrij zijn. Deze vrije parkeerplaatsen bevinden zich op 70 tot 100 meter van de te realiseren woonruimte.
Hiermee is ten aanzien van de woonunit aantoonbaar voldoende parkeercapaciteit aanwezig in de directe omgeving van het Kerkplein.

2.5 Waterhuishoudkundige aspecten

Watertoets
In de Watertoets wordt het bouwplan getoetst op de gevolgen op de waterhuishouding. Algemeen beleid is dat het bouwplan waterneutraal dient te zijn. Dit houdt in dat het bouwplan geen negatieve gevolgen mag hebben voor zowel de waterkwaliteit als de waterkwantiteit.

Het plangebied ligt niet binnen een waterwingebied, grondwaterbeschermingszone of 100-jaarsaandachtszone.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (gebied tussen Heicop en Bijleveld). Uitvoerende instantie is Waternet.

Voor kleine ruimtelijke ingrepen en eenvoudige bouwplannen met effect op water is het traject van vergunningverlening op basis van de Keur en/of de Wvo voldoende als (water)'toets'. Over het algemeen gaat het hierbij om plannen die de artikel 2.12. lid 1-3 Wabo procedure doorlopen. Hoewel het onderhavige bouwplan de artikel 2.12. lid 1-3 Wabo procedure moet doorlopen, kan dit toch worden gezien als een "klein" plan. Immers, alleen de ligging binnen het Beschermde Dorpsgezicht is aanleiding voor de artikel 2.12. lid 1-3 Wabo procedure, het plan zelf geeft hiertoe geen aanleiding.

In de huidige situatie is het terrein als winkelruimte bebouwd. Het bijbehorend erf is verhard.
In de nieuwe situatie blijft de bebouwde oppervlakte gelijk aan de bestaande situatie.
De toename is dus minimaal. De kans bestaat dat het erf deels als tuin wordt ingericht, in dat geval neemt de mate van verharding af. Er is geen noodzaak voor enige vorm van watercompensatie.
De aangrenzende watergang (de Heycop) blijft ongewijzigd. Er is geen sprake van een wijziging van waterloop of oever.

De woning wordt op de bestaande, aanwezige riolering aangesloten. Doordat het huidige gebouw reeds is aangesloten op het openbare rioleringsnet wijzigt er dus niets.
Op gemeentelijk niveau wordt onderzocht of het mogelijk is om schone verharde oppervlakken (daken, wegen bij autoluwe gebieden) en tuinen in nieuwbouwprojecten af te koppelen en de waterafvoer op het oppervlaktewater te laten plaatsvinden. Volgens beleid van AGV kan de hemelwaterafvoer van de daken op het oppervlaktewater plaatsvinden, mits op de daken geen uitloogbare materialen als lood, koper en zink worden gebruikt. Hiervoor is een keur- en WVO-vergunning nodig.
Op het dak is geen uitloogbaar materiaal gebruikt.
Dat maakt het dus mogelijk om het hemelwater af te koppelen van de riolering en af te voeren naar oppervlaktewater.

2.6 Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen veronderstelt een zodanige bouwwijze dat de belasting van het milieu zo gering mogelijk is. Op het stedenbouwkundig schaalniveau is het zuinig omgaan met de ruimte een belangrijk principe voor duurzaamheid.

Met dit plan voor vervangende nieuwbouw in het centrum van Kockengen wordt geen nieuw ruimtebeslag opgeroepen. Verouderd grondgebruik en bebouwing maken plaats voor nieuwe bebouwing overeenkomstig de eisen van deze tijd. Hiermee wordt voldaan aan een belangrijk principe voor duurzame stedenbouw.

Ook op bouwplanniveau worden plannen op aspecten van duurzaamheid getoetst. De gemeente Breukelen hanteert hiervoor standaard de criteria t.a.v. materiaaltoepassing, energiegebruik en (afval)waterbehandeling die in het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen zijn gesteld.

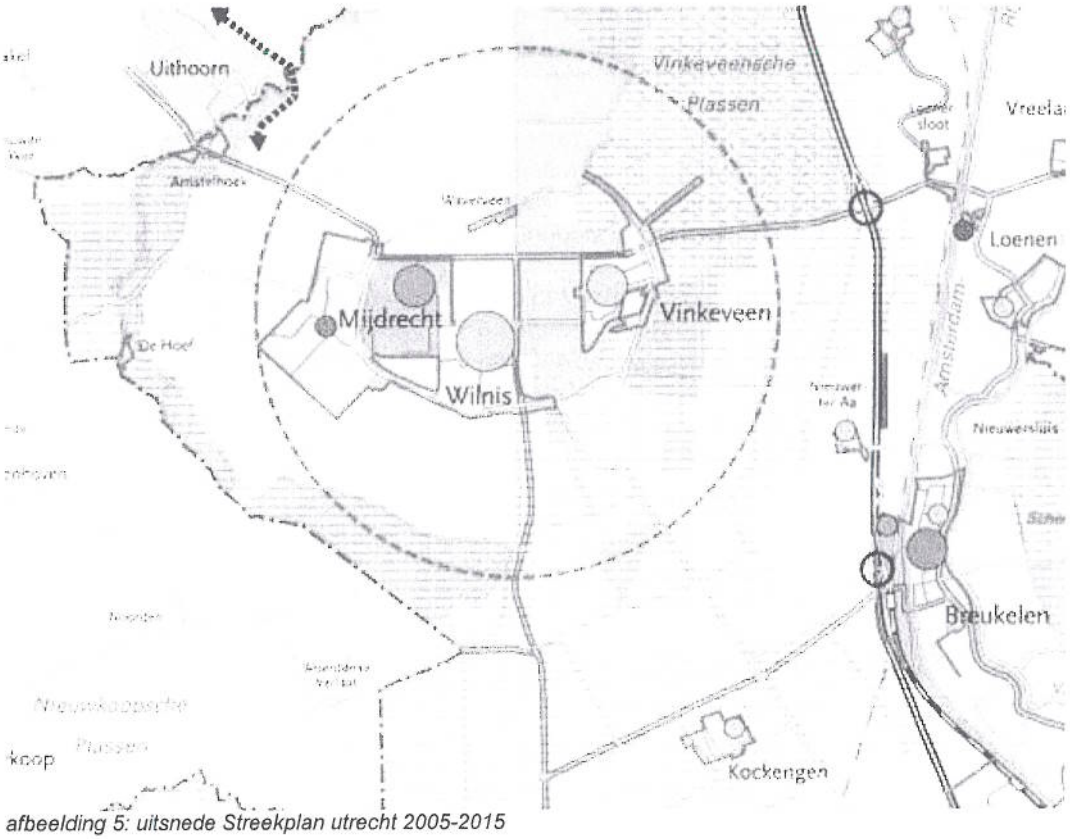
3 Beleidskader

3.1 Ruimtelijk beleid

3.1.1 Structuurvisie 2005-2015

Het "Streekplan Utrecht 2005-2015", vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2004, verwoordt het provinciale beleid voor wat betreft de ruimtelijke ordening van Utrecht. Het streekplan is beleidsneutraal omgezet naar de Structuurvisie 2005-2015, als gevolg van de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening.

De planlocatie is gelegen binnen de stedelijke contouren van het dorp Kockengen. Binnen deze contouren staan een zorgvuldig beheer en ontwikkeling van het dorp voorop, binnen randvoorwaarden van onder meer cultuurhistorie. Het bouwplan voldoet hieraan en is van een zodanige schaal dat hiermee geen overige provinciale belangen zijn gemoeid



afbeelding 5: uitsnede Streekplan utrecht 2005-2015

3.1.3 Structuurvisie Gemeente Breukelen

De Gemeente Breukelen heeft in de "Structuurvisie Gemeente Breukelen" de visie op de ruimtelijke inrichting en ontwikkeling van haar grondgebied voor de lange termijn verwoord. De Structuurvisie regelt de lokale dynamiek in wonen, werken, natuur, landschap, verkeer en verzorging in een duurzaam ontwikkelings- en inrichtingsmodel.

De Structuurvisie benoemt ondermeer de mogelijkheid om incidenteel woningen aan de voorraad binnen kernen toe te voegen. Dit is met het onderhavige project het geval.

Langdurende leegstand van voormalige bedrijfsruimte binnen de dorpen door woonruimte is geen wenselijke ontwikkeling die bijdraagt aan versterking van de woonfunctie. Gezien de beperkte uitbreidingsruimte binnen de gemeente in uitleggebieden dienen kansen voor inbreiding in de dorpen zoveel mogelijk te worden benut.

3.2 Natuur en milieu

3.2.1 Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet

De projectlocatie is niet gelegen in een beschermd gebied aangewezen door de Natuurbeschermingswet (zoals Vogel- of Habitatrichtlijngebieden of onderdelen van de ecologische hoofdstructuur van Nederland).

Het bouwplan is wel gelegen vlakbij een onderdeel van de provinciale ecologische verbindingszone EVZ 701, namelijk de Heycop (watergang) EVZ 701, die loopt vanaf de Oude Wetering, via Haarzuilens naar de Groote Heicop en daar aansluit bij andere verbindingszones in het noorden van Kockengen. Zo wordt een verbinding tot stand gebracht tussen het waterrijke De Ronde Venen en het Haarrijnse natuurontwikkelingsgebied.
Het bouwplan houdt een gepaste afstand ten opzichte van de watergang.
Bovendien worden er geen toevoegingen aan verhardingen doorgevoerd.
De weg de Heicop is niet in het plan betrokken. De ecologische functie van de watergang de Heycop wordt door het bouwplan niet aangetast.

Ten aanzien van de soortenbescherming (flora- en faunawet) dient te worden gekeken naar de kans op het aantreffen van beschermde soorten ter plaatse en de effecten van het bouwplan daarop.
De projectlocatie is geheel bebouwd en ligt in een versteende omgeving, intensief bebouwd en gebruikt. Als gevolg hiervan zijn geen natuurwaarden te verwachten, en de inrichting van de locatie is ook geen geschikte biotoop voor potentiele natuurwaarden. Wel kunnen oudere gebouwen, zoals ook deze (ongebruikte) schuur, geliefde verblijfplaatsen zijn voor vleermuizen, een beschermde soort. De beperkte afmetingen van het gebouw maakt de kans op aanwezigheid van vleermuizen in beduidende aantallen overigens uiterst klein. Een natuuronderzoek op de locatie heeft daarom niet plaatsgevonden.
Door de werkzaamheden uit te voeren binnen de randvoorwaarden van de gedragscode, die door LNV is opgesteld, wordt de zorgvuldigheid met betrekking tot eventuele natuurwaarden in acht genomen en kan aan de zorgplicht ex art 2 van de Flora en Faunawet worden voldaan. Dit houdt dit in dat, wanneer vleermuizen tijdens de sloop van de schuur worden aangetroffen, zij door de dierenambulance kunnen worden verplaatst. Op deze wijze kan aan de zorgplicht gevolg worden gegeven. Een specifieke ontheffing van de flora- en faunawet is voor dit project dan ook niet nodig.

3.2.2 Milieu

Op rijks- en provinciaal niveau is het milieubeleid uitgewerkt in het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP-4) respectievelijk het Provinciaal Milieubeleidsplan 2004-2008 (PMP).
Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst op hun gevolgen voor de meest relevante milieuaspecten lucht, geluid, bodemkwaliteit en externe veiligheid. De conclusies van deze toetsing worden hieronder behandeld.

Luchtkwaliteit
In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels van de Wet luchtkwaliteit vastgelegd. Toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit kan achterwege blijven, wanneer het Besluit resp. Regeling NIBM van toepassing zijn. Dit is onder meer het geval bij projecten van minder dan 500 woningen.
Dat is hier het geval. De omvang van het project, de bouw van een kleine dorpswoning, valt ruimschoots binnen het begrip "Niet in betekende mate".

Als aangegeven op de internet site www.saneringstool.nl is de achtergrondwaarden PM10 en NO2 in dit westelijk weidegebied niet zodanig dat de geldende grenswaarden benaderd worden.
Het project kan zonder bezwaar voor de luchtkwaliteit worden gerealiseerd.

Geluidshinder
Het bouwplan is gesituueerd in de dorpskern, waar een 30 km/uur regiem geldt. De verkeersintensiteit is laag, en gelet op de ruimtelijke situatie ter plaatse kan het gemotoriseerde verkeer hier slechts met lage snelheid rijden. Geluidhinder die een belemmering zou zijn voor een nieuwe woonfunctie is hiervan niet te verwachten.
Wegen die ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) een onderzoekszone hebben liggen op ruime afstand > 500m) van de locatie. Ook eventuele geluidhinder vanwege deze wegen kunnen derhalve geen belemmering zijn voor het project en een onderzoek ingevolge de wet geluidhinder (Wgh) is in dit geval dan ook niet nodig.

In het ontwerp van de woning wordt rekening gehouden met een maximaal geluidsniveau binnen de woning van 33 dB.

Externe veiligheid
In de directe omgeving van de projectlocatie zijn geen bronnen aanwezig die de externe veiligheid kunnen aantasten Er zijn geen bedrijven of verbindingen aanwezig met een risicocontour. Het vigerende en nieuwe bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor het vestigen van nieuwe risicovolle bedrijven.

Bodemkwaliteit
Met betrekking tot de geschiktheid van de bodem voor een woonfunctie is allereerst een basis historisch onderzoek opgesteld. Mede naar aanleiding hiervan zijn door Koch bodemtechniek een verkennend bodemonderzoek en een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd, welke betrekking hebben op het volledige perceel Kerkplein 3 – 5 (bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing).

Op basis van de onderzoeksresultaten heeft de Milieudienst Noord-West Utrecht op 9 juli 2010 een advies uitgebracht ten aanzien van de bodemkwaliteit. Uitgangspunten bij het advies zijn dat er niet gesloopt wordt en dat de bestaande vloer intact blijft. Geoordeeld is dat de onderzoeken tezamen voldoende informatie geven om van de bodemverontreinigingsituatie op de desbetreffende delen van het perceel een goed beeld te krijgen.

De onderzoekresultaten wijzen erop dat het grondwater alsmede de boven- en ondergrond licht verontreinigd zijn. De gemeten gehalten aan verontreiniging in de buurt van de te realiseren woning vormen echter geen belemmeringen voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

3.4 Cultuurhistorie en archeologie

Rijk en provincie hebben in de *Nota Belvedère* respectievelijk *Nota Beleidskader Cultuurhistorie en Landschap* hun beleid voor de bescherming van het cultuurhistorisch erfgoed gepresenteerd. Al veel eerder (1966) is de bescherming van de dorpskern Kockengen als waardevolle bouwkundige en stedenbouwkundige structuur in de "Aanwijzing Beschermd Dorpsgezicht" op basis van de toenmalige Monumentenwet vastgelegd.
De Aanwijzing is verankerd in het vigerende bestemmingsplan "Kockengen Dorp 1977" (zie hoofdstuk 2).

Cultuurhistorie
Naast de oudheidkundige waarden van de bebouwing is met name de stedenbouwkundige structuur van de dorpskern, ingepast in de polderverkaveling, als waardevol beoordeeld en in het bestemmingsplan vastgelegd.

Het bouwplan breng hierin geen verandering, omdat de massa, hoogte, dakvorm en nokrichting van de bestaande ongewijzigd blijven.

Archeologie
De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) geeft voor het gebied waarin de projectlocatie zich bevindt een lage trefkans op archeologische waarden.
In de provinciale archeologische waardenkaart is de dorpskern opgenomen als terrein van hoge archeolologische waarde.
In Kockengen ligt de oudste bewoningsgeschiedenis langs de Bijleveld, als oorspronkelijke ontginningsas/-kade. De Heicop is later gegraven (ca. 1500) en hierlangs bevinden zich ook minder beschermde objecten.
Op of rond de projectlocatie is geen archeologische vindplaats bekend.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg hebben terreinen ≥100m2 een onderzoeksplicht naar archeologische waarden. De projectlocatie meet 113 m2 en is geheel bebouwd. Doordat er geen wijzigingen plaats vinden aan de fundering dan wel vloerconstructie is afgezien van archeologisch onderzoek voor deze locatie.

4 Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling is een particulier initiatief. Om de gemeente te vrijwaarden van een eventuele tegemoetkoming in planschade betreffende dit aspect, dient er tussen gemeente en initiatiefnemer een overeenkomst gesloten te worden. Daarmee zijn aan de planologische maatregel voor de gemeente geen kosten verbonden.
Het pand is reeds volledig in eigendom van de aanvrager.
Hiermee is de financiële uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De aanvraag omgevingsvergunning, tevens verzoek om vrijstelling van het bestemmingsplan, zal met deze ruimtelijke onderbouwing gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. In deze periode kunnen belanghebbenden hun zienswijzen over het project geven.

5 Conclusie

Op grond van bovenstaande overwegingen is geconcludeerd dat de vorming van een zelfstandige woning aan het Kerkplein 3 - 5, uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening mogelijk en ook wenselijk is, en dat het verantwoord is hiervoor een vrijstellingsprocedure artikel 2.12. lid 1-3 van de Wabo te voeren.

Met realisering van het woningbouwplan wordt een nieuwe invulling gegeven aan een verouderde situatie, zowel wat betreft bebouwing als gebruik. De winkelruimte wordt al langere tijd niet meer als zodanig gebruikt, en verkeert bouwkundig in een goede staat.
De ruimtelijke situatie aan het Kerkplein geeft eerder aanleiding voor toevoeging van een kleine dorpswoning dan voor voortzetting van enige bedrijfsmatige activiteit.
Inpassing van de woning levert geen privacy- of andere problemen op ten opzichte van de belendende woonpercelen. De parkeerdruk op het Kerkplein zal licht toenemen maar er kan uitgeweken worden naar de naastgelegen Voorstraat zoals aangegeven in punt 2.4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Het beloop van het Kerkplein (weg en plein) wordt door het bouwplan niet aangetast.

Door de ongewijzigde gevels is rekening gehouden met de randvoorwaarden vanuit het "Beschermde Dorpsgezicht". De bestaande cultuurhistorische waarden van de oude dorpskern worden hiermee volledig gerespecteerd.
Door de ongewijzigde staat van de fundering en vloerconstructie in het pand is een archeologisch onderzoek niet nodig.

Het bouwplan ontmoet geen bezwaren vanuit luchtkwaliteit, geluidhinder, externe veiligheid en bodemkwaliteit.
Ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten is rekening gehouden met het beleid en de normstellingen door het Hoogheemraadschap. De woning zal de kwaliteit van het watersysteem niet belasten.

Breukelen, 07-02-2011.