

Ruimtelijke onderbouwing Acacialaan 56-58 te Baarn



Inhoudsopgave

Inleiding	3
Inleiding	4
Projectbeschrijving	5
Huidige Situatie	6
Voorgestelde ontwikkeling	6
Beleid	8
Rijksbeleid	9
Provinciaal Beleid	9
Gemeentelijk Beleid	10
Milieukundige aspecten	12
Bodem	13
Mileuzonering	13
Geluid	13
Luchtkwaliteit	14
Externe veiligheid	14
Waterparagraaf	15
Verkeer en parkeren	16
Verkeer en parkeren	17
Archeologie	18
Archeologie	19
Ecologie	20
Ecologie	21
Bouwkader	23
Stedenbouwkundige aspecten	24
Bezonning	24
Uitvoerbaarheid	25
Uitvoerbaarheid	26
Economische uitvoerbaarheid	26
Welstand	26
Motivering medewerking ontheffing / projectbesluit	27
Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
Bijlagen	28
Bijlage 1: Verzoek Principebesluit College B&W	29
Bijlage 2: Verkennend Bodemonderzoek	29
Bijlage 3: Flora en Fauna Quickscan	29

Inleiding

Inleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld in het kader van een voorgenomen planologische afwijkingsprocedure volgens artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het realiseren van een tweede woning op het perceel Acacialaan 56-58 te Baarn.

Ter plaatse zijn, naast de bewoning van de bestaande woning aan de Acacialaan, gedurende lange tijd bedrijfsactiviteiten uitgeoefend in de sfeer van het testen van en de handel in machines. Deze activiteiten zijn inmiddels definitief gestopt, waarna ontwikkelingsplannen zijn ontstaan voor het slopen van de bestaande loods en hiervoor woningbouw te realiseren. Nadat verschillende varianten zijn onderzocht voor het bouwen van meerdere extra woningen, is uiteindelijk gekozen voor de opzet van één nieuwe vrijstaande woning achter op het perceel.

Het perceel Acacialaan 56-58 te Baarn is gelegen binnen het bestemmingsplan “Noord/Noord-West”. Binnen dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming wonen, waarbij een bedrijfsfunctie is toegelaten.

In de onderhavige ruimtelijke onderbouwing zal worden stilgestaan bij onder andere de volgende aspecten: geldend beleid, gevolgen van het project, milieukundige aspecten en tot slot ook bij de uitvoerbaarheid van het project.

Aanvulling dd. 28 augustus 2012:

In de “reactienota zienswijzen” is geoordeeld dat de ruimtelijke onderbouwing op verschillende punten aanvulling behoeft. In de reactienota is gevraagd om aanvulling van de volgende aspecten:

1. afwijking van de gestelde voorwaarden in het collegebesluit van 28 juni 2011;
2. communicatie over de locatie van de woning;
3. waterparagraaf;
4. inrit.

In deze aangepaste versie zijn deze aanvullingen verwerkt.

Projectbeschrijving

Huidige Situatie

Het perceel Acacialaan 56-58 heeft een omvang van ongeveer 1500 m². Aan de straatzijde bevindt zich een woning (Acacialaan 58) in twee bouwlagen met een relatief lage, flauwe kap. Aan de noordkant hiervan is een garage/berging aanwezig. Nabij de zuidelijke perceelsgrens stond ten tijde van het starten van de planologische procedure een werkplaats in één laag met een steile kap. Deze werkplaats is begin 2012 gesloopt door de verkoper van de kavels, aangezien de verkoper de percelen Acacialaan 56 en 58 lost verkocht heeft met een verkaveling waarbij de werkplaats op beide kavels staat. Voor de sloop van de werkplaats is een afzonderlijke vergunning verstrekt door de Gemeente Baarn.

Het oostelijk deel van het perceel is onbebouwd en omvat onder andere een kleine boomgaard met een 4-tal appelbomen. Tijdens de gevoerde planologische procedure zijn in lijn met de aanbevelingen uit de Quicksan Natuurwaarden (zie ook hoofdstuk Ecologie) 3 van de 4 appelbomen gerooid zodat de kap buiten het broedseizoen plaats vindt. Voorafgaand aan de kap heeft overleg plaatsgevonden met de plaatselijk ambtenaar Hans Knotters (assistent medewerker Groenbeheer) om zeker te stellen dat de betreffende fruitbomen onder de Algemeen Plaatselijke Verordening vallen en zonder vergunning gekapt mogen worden. Dit is positief bevestigd en kenbaar gemaakt bij de afdeling Handhaving.

Het terrein wordt aan de noord- en westkant omgeven door kleinschalige (woon-)bebouwing in veelal één tot twee bouwlagen en een kap. Het onderhavige perceel grenst over de gehele lengte aan percelen van woningen aan de Zandvoortweg met relatief ondiepe achtertuinen. Aan de oostzijde bevindt zich een perceel met een diepe achtertuin. Voorts grenst het perceel aan een royaal onbebouwd binnenterrein tussen de Acacialaan en de Kastanjelaan.

Voorgestelde ontwikkeling

Op het perceel was een werkplaats / bedrijfsloods aanwezig. Aangezien de bedrijfsactiviteiten beëindigd zijn is gezocht naar een nieuwe indeling van het perceel. Hiervoor zijn diverse mogelijkheden onderzocht in de achterliggende jaren voor het realiseren van meerdere woningen met bijbehorende bijgebouwen op het achterterrein. In 2003 heeft de gemeente hiervoor stedenbouwkundig advies ingewonnen, waaruit naar voren komt dat maximaal drie vrijstaande woningen op het perceel verantwoord zijn, op zichzelf en in relatie tot de omgeving. 19 juli 2005 heeft de gemeente de ontwikkelaars te kennen gegeven in lijn met het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 12 juli 2012 de procedure ex artikel 19 lid 2 WRO op te starten voor de bouw van twee woningen op het perceel Acacialaan 56-58 te Baarn. Later hebben de ontwikkelaars afgezien van realisatie van het plan.

In 2010 is een nieuw bouwplan ontwikkeld voor het realiseren van één vrijstaande woning op een perceel gelegen achter de bestaande woning Acacialaan 58. Via een lange inritconstructie wordt deze woning bereikt. Op 28 juni 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders reeds besloten om in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het plan via het voeren van een planologische procedure volgens artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De volgende punten behoeften nadere aandacht, alvorens het college definitief een principe-uitspraak kon doen:

- a. de situering van de woning, deze zou bij voorkeur meer naar voren op het perceel geplaatst moeten worden;
- b. de totale bebouwde oppervlakte komt vrij kolossaal over, deze moet meer aansluiten bij de omliggende bebouwing;
- c. de directe visuele relatie met de Acacialaan vanuit het hoofdgebouw ontbreekt, momenteel is er sprake van een zichtrelatie met de garage als zijnde een bijbehorend bouwwerk.

Als gevolg van deze voorwaarden is de woning gespiegeld, waardoor een directe visuele relatie vanuit het hoofdgebouw met de Acacialaan is ontstaan. Ook vanaf de Acacialaan gezien wordt nu een woning waargenomen, waarbij in eerste instantie een garage als gebouw werd gezien.

Tevens is de woning meer naar voren en dichterbij de erfgrans op het beschikbare perceel geplaatst. Aangezien het perceel gelegen is achter een bestaande woning met een eigen toegangsweg, is een ligging direct aan de straat (conform het bestemmingsplan) niet mogelijk.

Tot slot is aangegeven dat de oppervlakte van de te ontwikkelen woning ruimtelijk gezien acceptabel is. Dit gelet op de stedenbouwkundige randvoorwaarden die in 2003 zijn opgesteld voor het perceel. In die voorwaarden is opgenomen dat ter plaatse twee vrijstaande woningen met bijbehorende bijgebouwen gerealiseerd kunnen worden. De nu voorgesteld te ontwikkelen woning heeft een kleinere grondoppervlakte dan volgens de stedenbouwkundige randvoorwaarden ruimtelijk acceptabel werd geacht (zie ook hoofdstuk Bouwkader voor nadere toelichting).

Het college van burgemeester en wethouders heeft met deze aanpassingen in het bouwplan op 27 september 2011 besloten om in principe medewerking te verlenen aan het plan voor het realiseren van een vrijstaande woning op het perceel gelegen achter de Acacialaan 58 via het voeren van een planologische procedure volgens artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Door het voeren van deze planologische procedure en het realiseren van deze woning komt de nadere aanduiding “bedrijf toegestaan” in het bestemmingsplan te vervallen.

Beleid

Rijksbeleid

De Nota “Ruimte voor ontwikkeling” bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Het kabinet gaat daarbij uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen rijk en decentrale overheden. Hiermee keert het beleid terug naar de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk rijksbeleid en verschuift het accent van ‘ordering’ naar ‘ontwikkeling’.

De Nota gaat uit van krachtige steden en een vitaal platteland. Krachtige steden zijn steden die veilig zijn en die in alle opzichten voldoen aan de – steeds hogere – eisen die bewoners, bedrijven, instellingen, bezoekers en recreanten aan een stad stellen. In de Nota “Ruimte voor ontwikkeling” wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020 – 2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

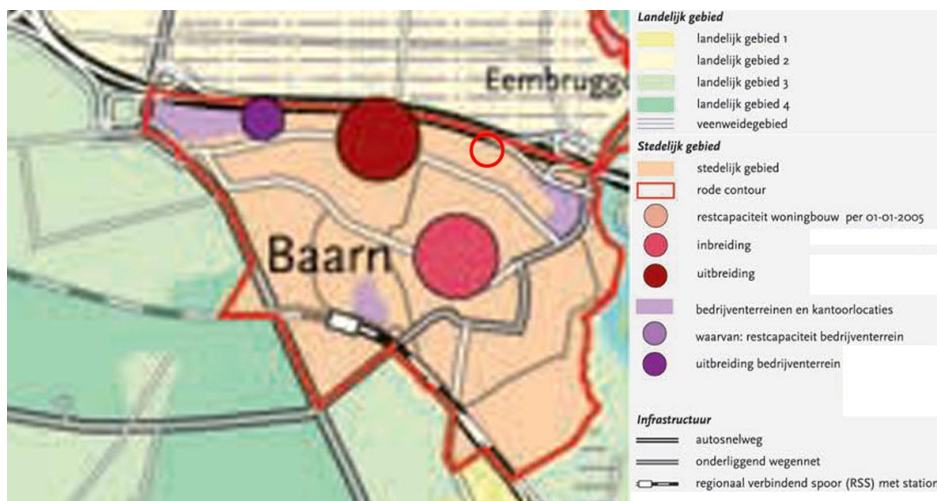
De Nota “Ruimte voor ontwikkeling” is een integrale nota en brengt zo veel mogelijk rijksbeleid voor ruimtelijke onderwerpen in één nota en vervangt hiermee diverse planologische kernbeslissingen en ruimtelijk relevante rijksnota's. De hierin vervatte ruimtelijke strategie wordt wat betreft verkeer en vervoer uitgewerkt in de separate Planologische Kernbeslissing Nota Mobiliteit. De economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten worden nader uitgewerkt in respectievelijk de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven en het Actieplan Bedrijventerreinen, de Agenda Vitaal Platteland en het daarbij behorende Meerjarenprogramma Groene Ruimte en het actieprogramma voor ruimte en cultuur.

In de Nota “Ruimte voor ontwikkeling” wordt meer verantwoordelijkheid gegeven aan de decentrale overheden. Voor geheel Nederland is een basiskwaliteit geformuleerd waaraan voldaan moet worden. Een verdere verfijning wordt overgelaten aan de decentrale bestuurslagen. De gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht, zijn bestemd als Ruimtelijke Hoofdstructuur. In deze gebieden wil het Rijk een nadrukkelijke rol vervullen. Een en ander betekent dat de provincies en gemeenten in onderling overleg kunnen bepalen waar ontwikkelingen plaats kunnen vinden.

Provinciaal Beleid

Streekplan provincie Utrecht

Provinciale Staten van Utrecht hebben op 13 december 2004 het Streekplan Utrecht 2005-2015 vastgesteld. De huidige Wet ruimtelijke ordening kent geen streekplannen meer, maar een structuurvisie, met een zelfbindende werking. In de “Beleidslijn nieuwe Wet ruimtelijke ordening” die is vastgesteld bij besluit van Provinciale Staten op 23 juni 2008 is het Streekplan met ingang van 1 juli 2008 beleidsneutraal omgezet in een provinciale structuurvisie. Op die plankaart heeft de locatie, die binnen de rode contour ligt, de aanduiding Stedelijk Gebied.



Provinciale ruimtelijke verordening

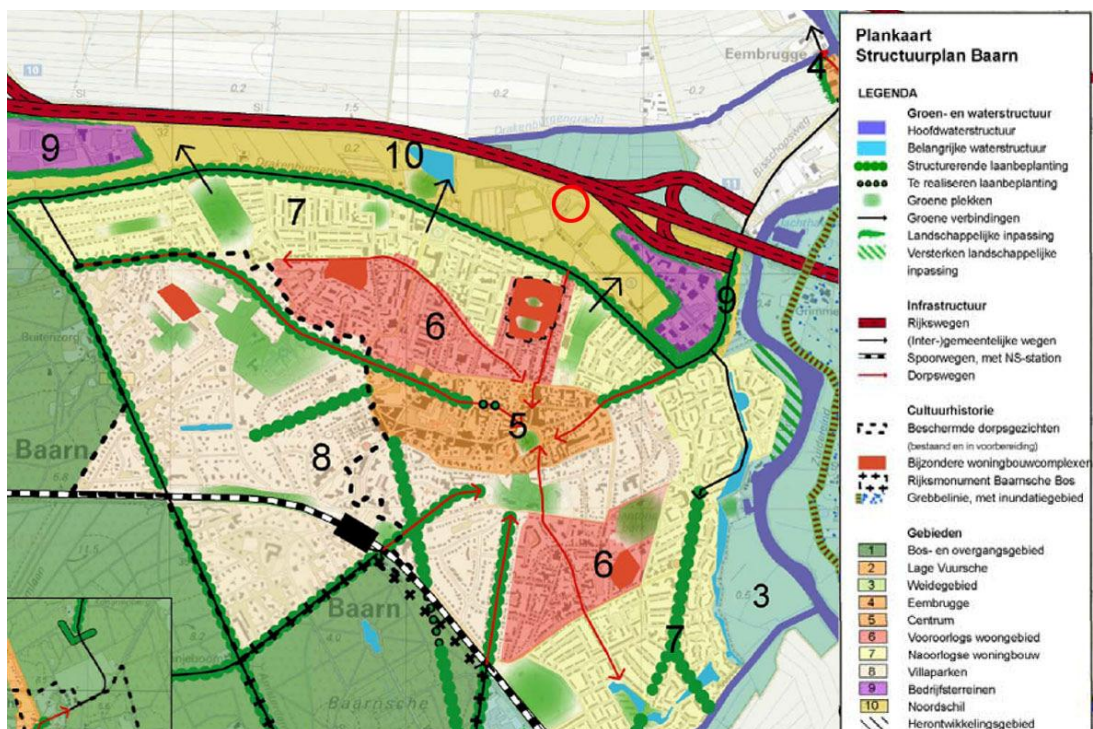
Op 21 september 2009 hebben Provinciale Staten van Utrecht de provinciale ruimtelijke verordening vastgesteld, die gebaseerd is op artikel 4.1 eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening. De basis van de verordening is de Structuurvisie 2005-2015. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Hierbij kan worden gedacht aan de Ecologische Hoofdstructuur en de rode contouren. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordening, in acht moeten worden genomen. De verordening heeft alleen betrekking op nieuwe plannen en besluiten. Dit betekent dat geldende bestemmingsplannen niet onder de werking van de verordening vallen. De verordening bevat geen bepalingen die de burger rechtstreeks binden. Normen uit de verordening moeten eerst vertaald worden in een gemeentelijk planologisch besluit.

Gemeentelijk Beleid

Ruimtelijk structuurplan

Het Ruimtelijk Structuurplan, door de gemeenteraad op 1 februari 2006 vastgesteld heeft als functie om bij toekomstige initiatieven voor de inrichting van het openbare gebied en voor bouwplannen, het dorps karakter veilig te stellen. Daarvoor is het een vast onderdeel van de planvorming, waar zowel initiatiefnemers als de gemeente op aangesproken kunnen worden.

Het Ruimtelijk Structuurplan is een onderlegger voor de actualisering van bestemmingsplannen en een afwegingskader voor bijvoorbeeld vrijstelling volgens artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Hiertoe doet het voor het gemeentelijk grondgebied uitspraken over de ruimtelijke ontwikkeling op hoofdlijnen en op de doorwerking naar het microniveau.



Het plangebied behoort tot het vooroorlogs woongebied. Dit deelgebied heeft met name betrekking op de noord-/noordwestkant en de zuidkant van het dorpscentrum van Baarn. Aan het begin van de twintigste eeuw heeft hier de uitbreiding van Baarn plaatsgevonden. In dit gebied staan voornamelijk arbeiders- en middenstandswoningen, vrijstaand of in blokken en complexen. De oorspronkelijke bebouwing vormt een nagenoeg aaneengesloten, kleinschalig patroon van individueel vormgegeven panden, in één en twee bouwlagen met een kap. Dit patroon is aangevuld met rijenwoningen in twee lagen met een kap. Daarnaast zijn op beperkte schaal villa's aanwezig.

De vooroorlogse gebieden worden van oudsher gekenmerkt door functiemenging. Dat is ongewenst als de bedrijven een te grote claim leggen op de omgeving (milieu- en verkeershinder). Diverse bedrijven zijn dan ook opgeheven of verplaatst naar een bedrijventerrein. De vrijgekomen gronden worden dan bij voorkeur voor woningbouw gebruikt. Zolang de bedrijfsactiviteiten zich voegen in de omgeving, vormen deze een verrijking en verlevendiging van de woonomgeving. Het biedt immers mogelijkheden voor werken aan huis, wat goed is voor de economie, voor sociale interactie en dergelijke.

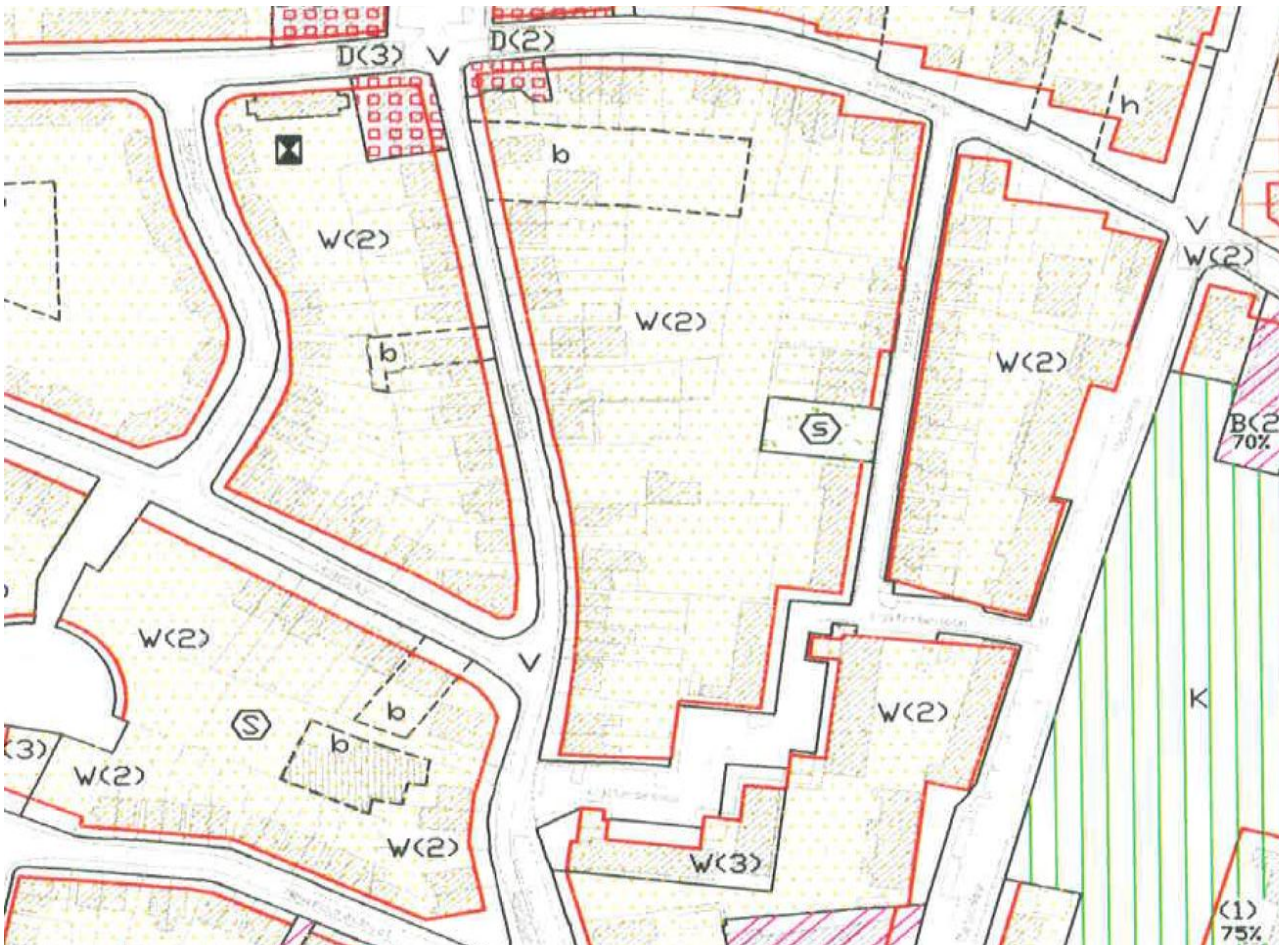
De drie bijzondere woningbouwcomplexen in dit deelgebied ontleen hun kracht aan de eenheid van architectuur en stedenbouw en aan de zorgvuldige detailleringen. Dat wordt echter aangepast door individuele uitingen, zoals schuttingen. Ook de inrichting van het openbare gebied vertoont niet overal voldoende respect voor de bijzondere stedenbouwkundige situatie. In het gebied moet met name bij verkeerskundige ingrepen zorgvuldig te worden omgegaan met de bijzondere kwaliteiten van deze gebieden.

Panorama 2015

De toekomstvisie “Panorama 2015” spreekt zich uit over het uitplaatsen van bedrijven uit woongebieden. De daarbij vrijkomende percelen moeten primair benut worden voor woondoeleinden. Dit beleidsuitgangspunt is ook opgenomen in de opvolgende coalitieakkoorden en beleidsprogramma's.

Vigerend Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Noord / Noord-West” en heeft daarin de bestemming ‘woningen’ met de aanduiding dat een bedrijfsfunctie is toegelaten. De hoofdgebouwen moeten geplaatst worden op (of ten hoogste 2 meter achter) de bouwgrens aan de Acacialaan. De toegelaten woningbreedte en –diepte bedraagt 10 meter, waarbij het college bevoegd is om nadere eisen te stellen voor een geringere breedte en/of diepte. Het plan is hiermee in strijd, aangezien er op grotere afstand dan 2 meter achter de bouwgrens een hoofdgebouw wordt gerealiseerd.



Milieukundige aspecten

Bodem

In artikel 2.4.1 lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een bouwvergunningsplichting bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift opgenomen dat bij het indienen van een aanvraag om vergunning een bodemonderzoeksrapport overleg moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740.

In januari en februari 2005 is reeds een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Acacialaan 58 in Baarn. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek conform NVN 5725 is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging.

Aangezien het destijds uitgevoerde bodemonderzoek ouder is dan 5 jaar, is opnieuw een verkennend bodemonderzoek naar de actuele bodemkwaliteit uitgevoerd dat voldoet aan NEN 5740, waarvan de conclusies hieronder vermeld staan. Het volledige rapport is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing te vinden.

Conclusie bodemrapport

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdachte locatie' geen stand houdt. Enkele parameters (kwik, lood, zink en PAK in de bovengrond) zijn aangetoond in een gehalte waarbij in lichte mate sprake is van verontreiniging. Een aanvullend onderzoek wordt echter niet nodig geacht.

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering van een bouwvergunning.

Aanbevelingen

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om aanvullend of nader onderzoek op de onderzoekslocatie uit te voeren. Bij afvoer van grond of verhardingsmaterialen van de locatie kan een aanvullend onderzoek worden verlangd.

Milieuzonering

Op het betreffende perceel is altijd een bedrijf aanwezig geweest. Het perceel heeft dan ook een bedrijfsbestemming in het bestemmingsplan. Met het realiseren van deze woning wordt de bedrijfsbestemming van het perceel afgehaald en is er dus ook geen bedrijf (uitgezonderd een beroep aan huis) meer mogelijk.

Geluid

In het kader van geluid is de Wet Geluidhinder van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. Vanuit deze wet gelden voorwaarden ten aanzien van wegverkeers-, spoorweg-, scheepvaart- en industrielawaai. In het kader van de voorgenomen bouw van een woning op het perceel is alleen wegverkeerslawaai van belang.

De Acacialaan, waar het beoogde bouwplan aan ligt, is een 30 km/uur-zone. Deze wegen hebben in het kader van de Wet Geluidhinder geen geluidzone. Nader onderzoek is dan ook niet nodig. Vanuit geluid zijn er dan ook geen belemmeringen.

Luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit is opgenomen in de Wet milieubeheer. Het aspect luchtkwaliteit in de wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft het aspect luchtkwaliteit tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Het aspect luchtkwaliteit in de Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde, of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, of;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Projecten die “niet in betekenende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een brutovloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen;
- bepaalde landbouwinrichtingen.

Er is hier sprake van de bouw van een woning ter vervanging van een bedrijfsloods. Gesteld kan dan ook worden dat deze “niet in betekenende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging. Hiermee voldoet het plan aan de Wet milieubeheer en zijn er op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmeringen.

Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaar is er wetgeving over “externe veiligheid” om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen.

In de omgeving van het projectgebied liggen geen risicovolle inrichtingen en hoofdgasleidingen. Ten aanzien van externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor dit plan.

Waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. De gemeente Baarn en Waterschap Vallei en Eem hebben een aantal afspraken gemaakt over de hantering van de watertoets. Deze zijn opgenomen in de Afsprakennotitie waterschap Vallei en Eem en gemeente Baarn van 14 augustus 2006. Het gaat daarbij onder meer over de wijze waarop het Waterschap door de gemeente wordt geïnformeerd over relevante ontwikkelingen.

Het waterschap dient vroegtijdig betrokken te worden bij een ruimtelijk plan of besluit wanneer:

- er veranderingen optreden in het watersysteem, zowel in kwantitatieve (bijvoorbeeld demping of vergraving van watergangen, onttrekking oppervlaktewater en/of grondwater) als kwalitatieve zin (bijvoorbeeld lozing in oppervlaktewater);
- water afkomstig uit de bodem wordt geloosd op watergangen (zie ook de Keur van het waterschap);
- er een toename van het verhard oppervlak plaatsvindt, die groter of gelijk is aan 0,10 ha (1000 m²);
- er herontwikkeling plaatsvindt waarbij bestaande (stedenbouwkundige) structuren worden gewijzigd (zoals herinrichting stedelijk gebied en bedrijventerreinen);
- er bestaande knelpunten in de waterhuishouding (oppervlakte- en grondwater) aanwezig zijn zowel in het plangebied als in aangrenzende gebieden;
- de lozingssituatie wijzigt;
- er een waterkering in het plangebied valt;
- er rioolpersleidingen, rioolgemalen en rioolzuiveringsinstallaties in of dichtbij het plangebied liggen;
- er natte ecologische verbindingzones aanwezig zijn (zie ook het Waterhuishoudingsplan van de provincie Utrecht);
- het gaat om een functiewijziging zoals bijvoorbeeld de aanleg van kanoroutes en de wijziging of toekenning van de functie wonen aan het water.

Geen van deze aandachtspunten is voorzien in dit plan.

De woning wordt op de riolering aangesloten. Wanneer daartoe aanleiding is, zal bij het aansluiten op de riolering met een pomp worden gewerkt. De peilmaat van de woning is in overleg met de gemeente Baarn vastgelegd op 25 cm boven de kruin van de Acacialaan. Met deze hoogte is het peil van de nieuwe woning gelijk aan het peil van de woning op het perceel Acacialaan 58.

Verkeer en parkeren

Verkeer en parkeren

De planologische afwijking van het bestemmingsplan voor dit perceel voorziet in het realiseren van een woning waarbij een bedrijfsloods wordt gesloopt. Binnen de gemeente Baarn geldt de regel dat bij nieuwe ontwikkelingen, zoals woningbouw, voldoende parkeergelegenheid aanwezig moet zijn op het eigen terrein. Voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen worden de CROW-richtlijnen aangehouden. Op dit terrein is plaats voor het parkeren van twee auto's, dat voldoende is om te voorzien in behoefte aan parkeervoorzieningen.

Voor de toegang tot de kavel is een toegangsweg van circa 5 meter breed langs de kavel Acacialaan 58 voorzien. Deze toegangsweg kan gezien worden als een lange inrit. In artikel 2.5.3 lid 1 van de gemeentelijke bouwverordening is opgenomen dat indien de toegang van een gebouw meer dan 15 meter verwijderd is van een openbare weg, er een verbindingsweg tussen de toegang en het openbare wegennet aanwezig zijn die geschikt is voor verhuisauto's, vuilnisauto's, ziekenwagens, brandweerwagens en het overige te verwachten verkeer, tenzij de aard, de ligging en het gebruik van het gebouw dit niet vereisen.

Een geschikte verbindingsweg moet:

- a. een breedte hebben van tenminste 4,5 meter en over een breedte van tenminste 3,25 meter zijn verhard;
- b. zijn verhard op een wijze die geschikt is voor motorvoertuigen met een massa van ten minste 14.600 kg en zijn voorzien van de nodige kunstwerken (indien noodzakelijk bruggen, viaducten enzovoort);
- c. op doeltreffende wijze kunnen afwateren.

De toegangsweg heeft een breedte van circa 5 meter, wordt over een breedte van ten minste 3,25 meter verhard op een wijze die geschikt is voor motorvoertuigen met een massa van ten minste 14.600 kg en zal op een doeltreffende wijze kunnen afwateren. Het plan voldoet dan ook aan de bepalingen, zodat een ontheffing op grond van artikel 2.5.3 lid 6 van de Bouwverordening verleend wordt.

Ter plaatse is al een inrit aanwezig ten behoeve van de voormalige loods. Het is dan ook niet noodzakelijk om hiervoor een nieuwe inritvergunning aan te vragen of om een nieuwe inrit aan te leggen.

Archeologie

Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

Bij het opstellen van en uitvoeren van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden. In het kader van deze ontwikkeling zijn de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) bekeken. Het perceel Acacialaan 56-58 heeft volgens de IKAW een lage trefkans op archeologische waarden.

Daarom is het niet noodzakelijk om een archeologisch onderzoek uit te voeren.

Ecologie

Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan of besluit moet, met het oog op de natuurbescherming rekening worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en Faunawet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Ten behoeve van deze ontwikkeling is een quickscan natuurwaarden uitgevoerd, waarvan de conclusies hieronder vermeld staan. Het volledige rapport is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing te vinden.

Gebiedsbescherming

Wat betreft de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied en/of om gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur. De Ecologische Hoofdstructuur bestaat uit een netwerk van natuurgebieden. Het doel van deze Ecologische Hoofdstructuur is de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden, om daarmee een grote aantal-soorten en ecosystemen te laten voortbestaan.

Het plangebied ligt ver buiten de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur. Effecten hierop zijn dan ook niet te verwachten.

Naast de ecologische Hoofdstructuur zijn er ook gebieden aangewezen als Natura 2000-gebied. Natura 2000 is een netwerk van Europese natuurgebieden. Het vormt de basis van het Europees natuurbeleid, wat gericht is op de instandhouding en ontwikkeling van soorten en ecosystemen die voor Europa belangrijk zijn. Een voorbeeld is de Noordse woelmuis, die alleen nog maar in Nederland voorkomt.

Zoals uit onderstaande kaart blijkt, ligt het plangebied op een dusdanige afstand (meer dan 6 kilometer) van de Natura 2000-gebieden, zodat er met enige zekerheid is te stellen dat er geen sprake kan zijn van enig effect op deze gebieden door de geplande ingreep. Er hoeft dan ook niet verder gekeken te worden naar externe werking van de ontwikkeling.

Plangebied (zwarte stip) en de Natura 2000-gebieden (rode tekst)



Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de Flora- en Faunawet. Op grond van deze wet mogen geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen) die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Uit de quickscan Natuurwaarden kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

De kap van de fruitboom/fruitbomen en de sloop van de loods moeten buiten het broedseizoen starten, zodat het vestigen van vogels in het broedseizoen wordt voorkomen. Het is daarnaast raadzaam om in de periode tussen het slopen en de nieuwbouw de bouwplaats zo kaal mogelijk te houden. Op deze wijze is het niet noodzakelijk om voor vogels een ontheffing volgens artikel 75 van de Flora- en Faunawet aan te vragen. Ook voor vleermuizen is geen ontheffing noodzakelijk.

Zowel de kap van de fruitbomen als de sloop van de loods hebben reeds plaats gevonden. Deze werkzaamheden zijn in lijn met het advies buiten het broedseizoen uitgevoerd.

Bouwkader

Stedenbouwkundige aspecten

De planologische afwijking betreft een stedelijke inbreidingslocatie, waarbij een bedrijf uit een woonomgeving wordt geplaatst.

In 2003 zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld voor ontwikkeling van de kavel aan Acacialaan 56-58. Hieruit bleek dat het toevoegen van twee kleinschalige, vrijstaande woningen ruimtelijk acceptabel was. Vervolgens heeft het college in 2005 besloten om meer ruimte te bieden aan de ontwikkelende partij in de randvoorwaarde over de afmetingen van de plattegrond van de woningen. Dit heeft geresulteerd in een besluit van het college dat ter plaatse twee vrijstaande woningen met een oppervlakte van 90 m² ieder en per woning een bijgebouw van 26 m² ruimtelijk acceptabel is. Dit betekent dat een bebouwing van 232 m² mogelijk is.

De nu voorgestelde woning bestaat uit een hoofdgebouw en een bijgebouw die als één bebouwingsmassa wordt gerealiseerd. Het hoofdgebouw bestaat uit een oppervlakte van ongeveer 119 m², waarbij de oppervlakte van het bijgebouw 32 m² bedraagt. In totaal betekent dit een bebouwing van circa 151 m². Aangezien uit de stedenbouwkundige randvoorwaarden blijkt dat een bebouwing van 232 m² ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht, wordt het bouwplan voor het bouwen van één woning van 151 m² eveneens ruimtelijk aanvaardbaar geacht. Er is immers sprake van minder bebouwing dan mogelijk geweest zou zijn. Daarnaast wordt er nu slechts één woning toegevoegd, waardoor het mogelijke verlies van privacy ook beperkt wordt.

Bezonning

Omdat er gebouwd wordt op een achterterrein waar rondom verschillende woningen staan, is de opzet zodanig gekozen dat met een groot grondoppervlak een redelijk lage woning gerealiseerd kan worden. Het betreft hier immers een woning van één bouwlaag met een kap. Dit heeft onder andere te maken met het voorkomen van privacyverlies en eventueel verlies aan zonlicht.

Om te bepalen of er sprake is van verlies aan zonlicht is er een bezonningsstudie opgesteld, waaruit blijkt dat de realisatie van de woning weinig verlies aan zonlicht teweegbrengt. De bezonningsstudie maakt deel uit van deze ruimtelijke onderbouwing en is dan ook als bijlage toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

Gemeente Baarn heeft naar aanleiding van de zienswijzen een onafhankelijke bezonningstudie uitgevoerd. In de reactienota Zienswijzen maakt de gemeente kenbaar dat uit deze nieuwe bezonningstudie niet blijkt dat omliggende woningen onevenredig geschaad worden in de bezonning bij realiseren van deze woning. Tevens heeft de Gemeente aangegeven dat deze studie specifiek bedoeld is om de effecten van nieuwe ontwikkelingen voor de omgeving vast te stellen. De onafhankelijke bezonningstudie maakt deel uit van de nota van beantwoording van zienswijzen.

Uitvoerbaarheid

Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een planologische afwijking van het bestemmingsplan volgens artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Daarnaast wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de grondexploitatie en planschade.

Economische uitvoerbaarheid

Ten aanzien van dit initiatief zijn er geen kosten voor de gemeente Baarn. Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer kan deze kosten dragen, aangezien deze kosten worden gedekt door de toekomstige waarde van de woning.

Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de planologische afwijking. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

De planologische afwijking voorziet in het realiseren van een woning. Dit valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. In de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan vastgesteld moet worden. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten op een andere manier verzekerd zijn, bijvoorbeeld door het sluiten van een overeenkomst en het stellen van eisen.

Tussen de gemeente Baarn en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn onder andere afspraken gemaakt over de verdeling van de kosten. De initiatiefnemer moet de wettelijke legeskosten voor het voeren van de planologische procedure en het in behandeling nemen van de aanvraag omgevingsvergunning betalen aan de gemeente. Verder is geregeld dat eventuele kosten in het kader van eventuele planschade verhaald worden op de initiatiefnemer. Met het sluiten van deze overeenkomst is het kostenverhaal geregeld en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan op te stellen.

Welstand

Tijdens het vooroverleg is het bouwplan informeel getoetst bij de welstandscommissie.

Aan de hand van dit informeel advies is invulling gegeven aan de voorgestelde aanpassingen, te weten:

- kleur baksteen: rood
- kleur dakbedekking: betonpan, zwart
- kozijnen en ramen in de voorgevel: niet meer doorlopend tot aan de grond en voorzien van sierluiken.

Motivering medewerking ontheffing / projectbesluit

Op 27 september 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om in principe medewerking te verlenen aan het plan voor het realiseren van een woning ter vervanging van de bestaande bedrijfsloods op het perceel Acacialaan 56-58 te Baarn, via het voeren van een planologische procedure volgens artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Doorslaggevend voor dit besluit is de vervanging van de bedrijfsfunctie door een woonfunctie, in lijn met de toekomstvisie "Panorama 2015" die zich uitspreekt over het uitplaatsen van bedrijven uit woongebieden en het primair benutten van de vrijkomende percelen voor woondoeleinden.

In de toelichting op het principe-akkoord is aangegeven dat het bijgestelde plan van 8 september 2011 invulling geeft aan de gestelde voorwaarden van het principe-akkoord d.d. 28 juni 2011.

Zie ook paragraaf 'voorgestelde ontwikkeling' voor nadere toelichting hiervan.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze planologische afwijking is in het kader van het wettelijk verplicht vooroverleg worden aangeboden aan diverse overlegpartners, zoals provincie en waterschap. Daarnaast heeft de ontwerp planologische afwijking gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode bestond voor iedereen de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. In de "reactienota zienswijzen" is geoordeeld dat de ruimtelijke onderbouwing op verschillende punten aanvulling behoeft. In de reactienota is gevraagd om aanvulling van de volgende aspecten:

1. afwijking van de gestelde voorwaarden in het collegebesluit van 28 juni 2011;
2. communicatie over de locatie van de woning;
3. waterparagraaf;
4. inrit.

In deze aangepaste versie zijn deze aanvullingen verwerkt. Daarnaast is in de reactienota aangegeven voor welke van de zienswijzen geen aanpassing van het plan noodzakelijk is.

Op 28 augustus 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het voorstel om de vergunning te verlenen.

Bijlagen

Bijlage 1: Verzoek Principebesluit College B&W

Op 27 september 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om in principe medewerking te verlenen aan het plan voor het realiseren van een woning ter vervanging van een bestaande bedrijfsloods op het perceel Acacialaan 56-58 te Baarn, via het voeren van een planologische procedure volgens artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Het bouwplan zoals ingediend bij de aanvraag van dit principebesluit is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd met kenmerk 2011-09-08 en bestandsnaam '2011-09-08_gespiegeld_bouwplan_acacialaan 56.pdf'.

In dit bouwplan zijn opgenomen:

- Situatieschets (afmeting en positie bouwvlek op kavel en positie ten opzichte van omliggende kavels)
- Gevelaanzichten te realiseren woning (voorgevel, rechter- en linkerzijgevel, achtergevel)
- Massastudie
- Zicht vanaf Acacialaan op te realiseren woning vanuit 4 gezichtspunten
- Bezonningstudie in 4 seizoenen
- Dwarsdoorsnede te realiseren woning

Bijlage 2: Verkennend Bodemonderzoek

In oktober 2011 heeft PJ Milieu BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Acacialaan 56-58 te Baarn.

Voor een adequate invulling van veld- en laboratoriumonderzoek is locatiespecifieke informatie verzameld. De te hanteren werkwijze van dit uitgevoerde vooronderzoek (historisch onderzoek) wordt omschreven in de NEN 57252. Het opvolgend uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is gebaseerd op de NEN 57403.

De rapportage van dit verkennend bodemonderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd met kenmerk 0502503A en bestandsnaam '0502503A_rapport_verkennend_bodemonderzoek_Acacialaan_56-58_Baarn.pdf'.

Bijlage 3: Flora en Fauna Quickscan

In oktober 2011 heeft Fopma Natuuradvies een Quickscan Natuurwaarden uitgevoerd op de locatie Acacialaan 56-58 te Baarn.

De rapportage van deze Quickscan is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd met kenmerk FN2011-26 Fopma NatuurAdvies Rapport 2011-26, Apeldoorn en bestandsnaam 'FN2011-26_Flora_en_Fauna_Quick_scan_Acacialaan_56-58_Baarn_16_okt.pdf'.