



Collegevoorstel

Openbaar

Collegevergadering d.d.	: 25 juni 2013
Registratienr. Corsa	: 13CV000270
Onderwerp	: Bouw van 2 geschakelde woningen op een perceel gelegen tussen Bantamweg 16 en 20 te Baarn.
Project	:
Portefeuillehouder	: Drs. P. Laseur
Naam steller	: J.H. Timmerman

Voorgestelde beslispunten:

1. Instemmen met de reactienota zienswijzen;
2. De gevraagde omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo te verlenen.

1. Samenvatting van het voorstel

In het kader van de vereiste planologische procedure volgens artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) heeft het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de bouw van twee geschakelde woningen op een perceel gelegen tussen Bantamweg 16 en 20 met de daarbij behorende stukken ter inzage gelegen. De ter inzage legging heeft plaatsgevonden van 21 september tot en met 1 november 2012. Gedurende deze termijn werd de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen. Er zijn in aanleg drie zienswijzen ingediend zienswijzen ingediend. Nadien zijn hiervan twee schriftelijk ingetrokken.

In bijgevoegde reactienota zienswijzen wordt gereageerd op de overgebleven zienswijze. Deze zienswijze geeft geen aanleiding om tot een ander besluit dan het ontwerpbesluit omgevingsvergunning van 4 september 2012 te komen.

2. Aanleiding

Op 4 september 2012 heeft uw college ingestemd met de ruimtelijke onderbouwing voor nieuwbouw van twee geschakelde woningen op een perceel aan de Bantamweg. Tevens is besloten het ontwerpbesluit omgevingsvergunning met de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing ter inzage te leggen conform de voorgeschreven procedure. Gedurende 6 weken (van 21 september 2012 tot en met 1 november 2012) heeft de het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor een ieder ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid werd geboden om zienswijzen in te dienen.



3. Beoogd resultaat

De gevraagde omgevingsvergunning, met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, te verlenen voor het bouwen van twee geschakelde woningen op een perceel gelegen tussen Bantamweg 16 en 20 te Baarn.

4. Argumenten

In de periode van 21 september 2012 tot en met 1 november 2012 heeft het ontwerpbesluit omgevingsvergunning met de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing ter inzage gelegen. In aanleg zijn er drie zienswijzen ingediend, twee zijn later weer schriftelijk ingetrokken nadat overleg had plaatsgevonden met de aanvrager en er sprake is van een verhuizing van één van de bezwaarden.

In de bijgevoegde "Reactienota zienswijzen Bouwplan 2 geschakelde woningen op een perceel dat is gelegen tussen Bantamweg 16 en 20" (bijlage 1) is de zienswijze samengevat in zeven punten (a tot en met g). In de beantwoording is vervolgens in gegaan op deze zeven punten. Korthedshalve wordt hier naar verwezen.

Belangrijk punt in de zienswijze is het effect van de nieuwbouw op de bezonning. Door de initiatiefnemer/aanvrager is hierop een bezonningsstudie uitgevoerd maar dit heeft de twijfel bij reclamant niet volledig kunnen wegnemen. Naar aanleiding hiervan is in opdracht van de gemeente Baarn opdracht verstrekt aan een onafhankelijk en deskundig stedenbouwkundig adviesbureau om deze bezonningsstudie te beoordelen. Door het ingeschakelde adviesbureau wordt geconcludeerd dat de studie op de juiste wijze is uitgevoerd en dat, behoudens de periode rond 21 december er geen sprake is van een negatieve verandering van de bezonningssituatie van reclamant. Enige schaduwwerking in de winterperiode met de kortste dagen van het jaar betreft met name de buitenruimte van het perceel Bantamweg 8. Er gaat geen onaantvaardbaar effect uit van de nieuwbouw, zeker als hierbij wordt betrokken dat de schaduwwerking van bijvoorbeeld beplanting buiten beschouwing is gebleven en dat het hier gaat om een bouwplan binnen een bestaand woongebied.

Bij dit voorstel gaat de bezonningsstudie van de aanvrager/initiatiefnemer (bijlage 2) en de externe beoordeling door het stedenbouwkundig adviesbureau (bijlage 3). In de bezonningsstudie van de aanvrager is een vergelijking gemaakt tussen de schaduwwerking in de situatie met de twee geschakelde woningen, de schaduwwerking als bedrijfsgebouwen en garageboxen zouden worden gebouwd volgens het vigerende bestemmingsplan en (als aanvulling op de eerste rapportage) de schaduwwerking die uitgaat van de bestaande gebouwen.

In bijgevoegde reactienota is de samenvatting van de zienswijze en de voorgestelde beantwoordingen opgenomen. De totale beoordeling en afweging van de zienswijze geven geen aanleiding om tot een ander besluit te komen dan het ontwerpbesluit omgevingsvergunning van 4 september 2012.



5. Aanpak/Uitvoering

De omgevingsvergunning, met alle daarbij behorende bijlagen, wordt toegezonden aan de initiatiefnemer/aanvrager, waarna kan worden gestart met de bouw van de woningen. Een omgevingsvergunning, activiteit slopen, voor de afbraak van de bestaande garageboxen en bedrijfsruimte is op 2 mei 2012 afgegeven. De indiener van de zienswijze zal over uw besluit worden geïnformeerd door middel van bijgevoegde brief.

De omgevingsvergunning treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn indien geen beroep bij de rechtbank is ingesteld.

6. Risico's

Financieel

Geen, de kosten voor de omgevingsvergunning na het volgen van een projectprocedure, worden volgens de gemeentelijke legesverordening in rekening gebracht. Verder is een overeenkomst afgesloten waarin is opgenomen dat eventueel toegekende tegemoetkoming in planschade door de initiatiefnemer wordt vergoed.

Juridisch

Tegen een verleende omgevingsvergunning kan beroep ingesteld worden door belanghebbenden. Belanghebbenden zijn diegenen die een zienswijze hebben ingediend, of iemand die redelijkerwijs niet in staat was om te reageren binnen de zienswijzenperiode.

Politiek

Er is toepassing gegeven aan de algemene lijst van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad niet is vereist.

7. Communicatie

Aan de initiatiefnemer wordt de gevraagde omgevingsvergunning verleend. De indiener van de zienswijze wordt door middel van bijgevoegde conceptbrief van uw besluit op de hoogte gebracht.

8. Evaluatie

Niet van toepassing

9. Kosten, baten en dekking

De kosten voor het voeren van een planologisch vereiste (project) procedure volgens artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo komen voor rekening van de initiatiefnemer. Daarnaast zullen de gebruikelijke leges volgens de gemeentelijke legesverordening in rekening worden gebracht. Tevens is een overeenkomst afgesloten waarin is opgenomen dat eventueel toegekende tegemoetkomingen in planschade door de initiatiefnemer worden vergoed.

Grootboek	Kostensoort	Omschrijving	Begroot	Eerder uitgaven	Gevraagd	Resterend saldo



Collegebesluit

Openbaar

Onderwerp: Bouw van 2 geschakelde woningen op een perceel gelegen tussen Bantamweg 16 en 20 te Baarn.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Baarn

b e s l u i t e n:

1. In te stemmen met de reactienota zienswijzen
2. De gevraagde omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo.

Baarn, 25 juni 2013.

burgemeester en wethouders van Baarn,

secretaris

burgemeester



Lijst met categorieën van gevallen waarin geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist

De gemeenteraad van Baarn heeft op 26 september 2012 op grond van artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht besloten dat in de volgende categorieën van gevallen, waarbij sprake is van een aanvraag om omgevingsvergunning, geen verklaring van bedenkingen van de gemeenteraad is vereist.

- a. Indien op een vooroverleg een positief raadsbesluit volgt. De raad besluit vervolgens dat geen verklaring van geen bedenkingen nodig is óf dat een ontwerpverklaring van geen bedenkingen ter inzage wordt gelegd.

Toelichting: Mocht de raad middels een amendement kaders en voorwaarden willen stellen, dan kan dat door deze aan het besluit op het vooroverleg te verbinden.

- b. Bouw- en/of gebruikswijzigingen waarvoor een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen en tegen het voorgenomen plan geen reacties zijn ingediend.

Toelichting: Indien de bestemmingsplanprocedure om een of andere reden vertraging oploopt, dan hoeft dit geen gevolgen te hebben voor het voorgenomen plan dat een onderdeel is van het totale bestemmingsplan, omdat deze dan met een omgevingsvergunning kan worden gerealiseerd, waarbij geen verdere raadpleging van de raad nodig is.

- c. Indien sprake is van realisering van woningbouw in bestaand stedelijk gebied, mits het aantal wooneenheden niet meer dan twee bedraagt. Hieronder wordt ook verstaan de bij de woningen behorende bouwwerken en eventuele overige daartoe behorende voorzieningen.

Toelichting: de realisatie van twee woningen inclusief bijbehorende bouwwerken en overige voorzieningen, is planologisch gezien van beperkte impact in stedelijk gebied. Grootschalige projecten kunnen hier, gelet op het maximum van twee, niet onder geschaard worden en de beslissing hierover blijft middels een verklaring van geen bedenkingen voorbehouden aan de raad. Als bestaand stedelijk gebied wordt de rode contour aangehouden zoals die door de provincie wordt gehanteerd.

- d. Indien sprake is van realisering van maatschappelijke voorzieningen (m.u.v. drugs- en verslaafdenopvang) of voorzieningen ten behoeve van sport, in bestaand stedelijk gebied, de maximale bruto vloeroppervlakte niet meer dan 1000m² bedraagt en de activiteit in overeenstemming is met rijks- of provinciaal beleid.

Toelichting: het is wenselijk om het niveau van maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen op peil te houden en nieuwe ontwikkelingen op dat gebied te stimuleren. Deze activiteiten vinden plaats in het kader van het algemeen belang en komen veelal voort uit sectoraal raadsbeleid (WMO, Onderwijs, Sport). Deze ontwikkelingen kunnen op grond van het maatschappelijk belang op basis van deze lijst zonder nadere heroverweging worden gerealiseerd.

Omdat drugs- en verslaafdenopvang een gevoelige functie betreft met vaak een grote maatschappelijke impact maar normaal gesproken wel onder het begrip 'maatschappelijke voorziening' wordt geschaard, wordt deze functie hier nogmaals expliciet uitgesloten van de werking van deze lijst.



- e. Aanleg van nieuwe en aanpassingen van bestaande weg- en waterinfrastructuur, nutsvoorzieningen en niet-structuurbepalende groenvoorzieningen in bestaand stedelijk gebied waarbij de ontwikkeling niet in strijd mag zijn met het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP).

Toelichting: Aanpassing van de openbare ruimte en in het bijzonder de optimalisatie van de verkeersafwikkeling, het oppervlaktewaterbeheer en openbare groenvoorzieningen vindt plaats in het kader van het algemeen belang en komen veelal voort uit sectoraal raadsbeleid. Deze ontwikkelingen kunnen op grond van het maatschappelijk belang, binnen de bestaande beleidskaders, zonder nadere heroverweging worden gerealiseerd.

- f. Het wijzigen van gebruik van bestaande bouwwerken, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten mits het bruto vloeroppervlak niet meer dan 1500m² bedraagt en het aantal woningen gelijk blijft.

Toelichting: De wetgever heeft een eenvoudige ontheffingsmogelijkheid (kruimelgevallenlijst) opgenomen waarbij het college kan besluiten om het gebruik van bestaande bouwwerken tot 1500m² te wijzigen. Dan moeten deze gebouwen echter wel in de bebouwde kom liggen voordat deze ontheffingsmogelijkheid toegepast kan worden. Met deze categorie is het college, zonder tussenkomst van de raad, bevoegd om ook buiten de bebouwde kom te beslissen over het wijzigen van gebruik van gebouwen tot 1500m².

- g. Het wijzigen van het gebruik van onbebouwde gronden, anders dan ten behoeve van bouwen.

Toelichting: Hierbij kan gedacht worden aan het veranderen van landbouwgrond in een natuurbestemming of de verkoop van snippergroen (een wijziging van het gebruik is hierbij nodig om de grond na verkoop ook daadwerkelijk door de burger te kunnen laten gebruiken als tuin). Dit zijn voorbeelden van activiteiten die nauwelijks impact hebben op de omgeving.

- h. Indien al op voorhand duidelijk is dat de aanvraag om omgevingsvergunning op andere gronden dan planologisch geweigerd moet worden en de aanvrager heeft niet verzocht om een omgevingsvergunning voor de onderdelen waarvoor deze niet hoeft te worden geweigerd.

Toelichting: Indien een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend die geweigerd moet worden, bijvoorbeeld wegens strijd met het Bouwbesluit of omdat een onderdeel van die aanvraag zoals het kappen van een boom niet verleend kan worden, dan moet het college deze aanvraag toch aan de raad voorleggen. Het is mogelijk dat het plan wel ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht. Het advies van het college aan de raad zou dan zijn om de verklaring van geen bedenkingen, die nodig is voor de planologische afwijking van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, wel af te geven, ondanks dat bekend is dat de aanvraag geweigerd zal moeten worden. Omdat dit onnodig veel administratieve lasten met zich meebrengt, is de categorie h. in deze lijst bedoeld om ervoor te zorgen dat deze aanvraag niet door de raad behandeld hoeft te worden, aangezien er al een weigeringsgrond is, anders dan die waar de raad over kan beslissen.

Het college van burgemeester en wethouders behoudt altijd de mogelijkheid om plannen aan de gemeenteraad voor te leggen om toch een verklaring van geen bedenkingen te vragen, bijvoorbeeld als dit om politiek-maatschappelijke redenen gewenst is.



De bevoegdheid tot het nemen van besluiten op grond van artikel 6.12 lid 1 en 2 van de Wro (het vaststellen van een exploitatieplan), voor zover deze vallen onder de categorieën van gevallen als bovengenoemd, is overeenkomstig artikel 6.12 lid 3 Wro gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders.



gemeente Baarn