

Ruimtelijke onderbouwing

Betreft : Eemstraat 10a, 3742 CA Baarn
Datum : 28 november 2014



Plangebied Eemstraat 10a

1. 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 woning op het perceel Eemstraat 10a te Baarn.

Aan de Eemstraat 10a, dichtbij de Brink, ligt een woning ruim 25 meter terug van de straat. De woning is sterk verouderd en verkeert in zeer slechte staat. Dit project betreft het amoveren van de woning en een nieuwe woning te realiseren die voldoet aan de eisen van deze tijd en beter gebruik maakt van het perceel. Dit betekent het positioneren van de woning dichtbij de weg en het maken van een tuin gelegen op het zuiden. Eerder is een plan ingediend waarbij de woning in de rooilijn met de belendende woningen is gepositioneerd. Vanwege een erfdienstbaarheid van de naastgelegen woning (nummer 8) is in het nu voorliggende plan de voorgevel van de nieuw te bouwen woning iets meer terugliggend, vanaf de straat, gepositioneerd.

Tussen Eemstraat 8 en 10a ligt de ontsluiting van het achtergelegen perceel met detailhandelbestemming. Tevens biedt deze ontsluiting de mogelijkheid voor beide woningen om in de achtertuin de garage/ carport te bereiken. Perceel Eemstraat 8 heeft recht van overpad, hetgeen gehandhaafd blijft. Het achterperceel is afgesplitst en eigendom van, het aan de Schoolstraat gelegen, autobedrijf Daatselaar. Autobedrijf Daatselaar heeft recht van overpad om maximaal vier maal per jaar gebruik te maken van deze ontsluiting.

Het perceel is gelegen in het geldende bestemmingsplan "Baarn Centrum" en heeft daarin de bestemming "Wonen". De strijdigheid van dit bouwplan is

gelegen in het feit dat er buiten het bouwvlak wordt gebouwd. Daarnaast wijken zowel de nok- als goothoogte af van de in het bestemmingsplan gegeven maten.

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.

2. Beleid

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De SVIR heeft diverse nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte en Nota Mobiliteit. Ook zijn met het SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken vervallen die zijn benoemd in de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. In het SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een nieuw, integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In het SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met bovengenoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in het SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen; het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

Het projectgebied raakt geen van de rijksbelangen. Er zijn dan ook geen rijksbelangen in het geding.

2.2 Provinciaal beleid;

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) die tegelijk met de PRS is opgesteld.

Provinciale ruimtelijke verordening (PRV), Provincie Utrecht 2013

Het doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectomgevingsvergunningen en beheersverordeningen, in acht moeten worden genomen. De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013, is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht.

Voor het plangebied is het volgende aspect van belang:

- Stedelijk gebied.

Dit gebied omvat de gehele kern van Baarn. Een ruimtelijk plan kan hier bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking. De toelichting op het ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Indien het ruimtelijk plan betrekking heeft op grootschalige verstedelijking bevat de toelichting een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overstromingsgevaar. Bij zowel het bouwen als renoveren van kantoren en

woningen en bedrijfsruimten als het herstructureren of aanleggen van woonwijken en bedrijventerreinen, is het van belang dat gemeenten en initiatiefnemers nadenken over het gebruik van alternatieve vormen van energie en energiebesparende technieken.

Voorliggend initiatief betreft een kleinschalige ontwikkeling, waarbij een verlaten pand wordt geamoveerd en een nieuw pand in gebruik genomen zal worden met woonfunctie. Met de nodige installaties en huidige technieken zal in verhouding minder energie verbruikt worden dan in de oude situatie. Onder andere worden triple beglazing, zonneboiler, WTW installatie en gebalanceerde ventilatie toegepast.

In het verstedelijkingsbeleid wordt primair gericht op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims.

Het projectgebied raakt geen van de provinciale belangen. Er zijn dan ook geen provinciale belangen in het geding.

2.3 Gemeentelijk beleid;

Toekomstvisie en Structuurvisie 'Baarn in 2030'

De gemeente Baarn heeft een nieuwe visie op de toekomst van Baarn gevormd. Met een nieuwe visie, voor de periode tot het jaar 2030, is de gemeente beter in staat om plannen te toetsen en sturing te geven aan ontwikkelingen. Centraal staat hierbij de vraag: hoe kunnen wij de Baarnse identiteit en kwaliteit behouden en versterken?

Aangegeven wordt dat de kernkwaliteiten van de gemeente het afwisselende landschap, de extensieve recreatie, de overal aanwezige cultuurhistorie, de bereikbaarheid en het hoogwaardige wonen zijn. Ten aanzien van de Eemstraat 10a worden geen specifieke uitspraken gedaan.

Bij de kwalitatieve invulling van het woningbouwprogramma gaat het om de juiste woningen voor verschillende doelgroepen en om een aantrekkelijke omgeving waar wonen, werken, spelen en recreëren hand in hand gaan. Om dit te bereiken zet de gemeente volgens de Visie Wonen onder andere in op het thema "inzet voor jonge huishoudens op de woningmarkt".

Voorliggend initiatief voorziet in meer woongenot en daarmee de kernkwaliteit hoogwaardig wonen gezien de nieuwe woning, met een ruimer volume, een jong huishouden zal aantrekken.

Op de structuurvisiekaart en de kaart "Potentiële inbreidingslocaties" zijn de locaties voor transformatie / herstructurering naar woningbouw of vervangende nieuwbouw weergegeven. Het voorliggende plan grenst aan een deelgebied van een van deze locaties, namelijk 'bedrijfspanen Schoolstraat'. Bij de gewenste ontwikkeling aan de Schoolstraat zal de voorgestelde ontwikkeling beter aansluiten. Het betreft namelijk, evenals de buurpanen, een gelijkwaardige aansluiting middels een achtertuin richting deze bedrijfspanen. In de Toekomst- en Structuurvisie van de gemeente Baarn is een integraal afwegingskader opgesteld, waarin is aangegeven aan welke thema's en aspecten wordt getoetst.

Nota ruimtelijke kwaliteit

In de nota ruimtelijke kwaliteit wordt Baarn ingedeeld in gebieden. De Nota bestaat uit een inspiratiedeel en een toetsingskader. Deze twee onderdelen zijn nauw met elkaar verbonden: het hoofdstuk inspiratie nodigt plannenmakers uit

om bepaalde ruimtelijke kwaliteitsaspecten te betrekken in hun planvorming, het toetsingskader geeft aan hoe de gemeente zich voorstelt dat aan deze ruimtelijke kwaliteitsaspecten inhoud wordt gegeven.

Het voorliggende plan voldoet aan de punten in het toetsingskader. Het plan neemt de bestaande en beoogde omgeving als referentiepunt, past in de stedenbouwkundige structuur en sluit aan op de typologie, de detaillering en het materiaalgebruik van de directe omgeving.

Een ander aspect is het volgen van de oorspronkelijke rooilijnen. In eerste instantie is voorgesteld om de woning in de rooilijn met de belendingen te positioneren. Vanwege het feit dat er een erfdienstbaarheid ligt betreffende het uitzicht van de naastgelegen woning is, besloten de nieuwe woning iets naar achter (ten opzichte van de rooilijn) te positioneren.

De traditionele bouwvorm, baksteen gevels, royale kap met nok, en terughoudend kleurgebruik vallen eveneens binnen de gestelde criteria.

Op het aspect van ruimtelijke kwaliteit is het onderhavige plan positief te beoordelen ten aanzien van de stedenbouwkundige- en de architectonische kwaliteit. Stedenbouwkundig is een volume dat meer in de rooilijn staat met de naastliggende bebouwing, en hiermee de straatwand verstevigt, een verbetering. De architectuur van het pand geeft een knipoog naar jaren dertig architectuur en past daarmee beter in de omgeving, met woningen uit de jaren dertig van de vorige eeuw, dan het huidige pand.

Duurzaam en klimaatbestendig

Ten aanzien van dit aspect is het plan wat betreft 'gezond en veilig' positief te beoordelen. De nieuwe woning voldoet, in tegenstelling tot de huidige, wel aan de eisen uit het bouwbesluit.

Haalbaarheid

Het plan wordt in eigen beheer en voor eigen risico van de huidige eigenaar – Becker Beheer B.V.- uitgevoerd. De sloop van het bestaande woning en de bouw van de nieuwe woning zal na vergunning verlening worden uitgevoerd. De ontwikkeling is niet afhankelijk van eventuele verkoop. Eventuele planschade is voor rekening van de eigenaar.

Visie Wonen 2012

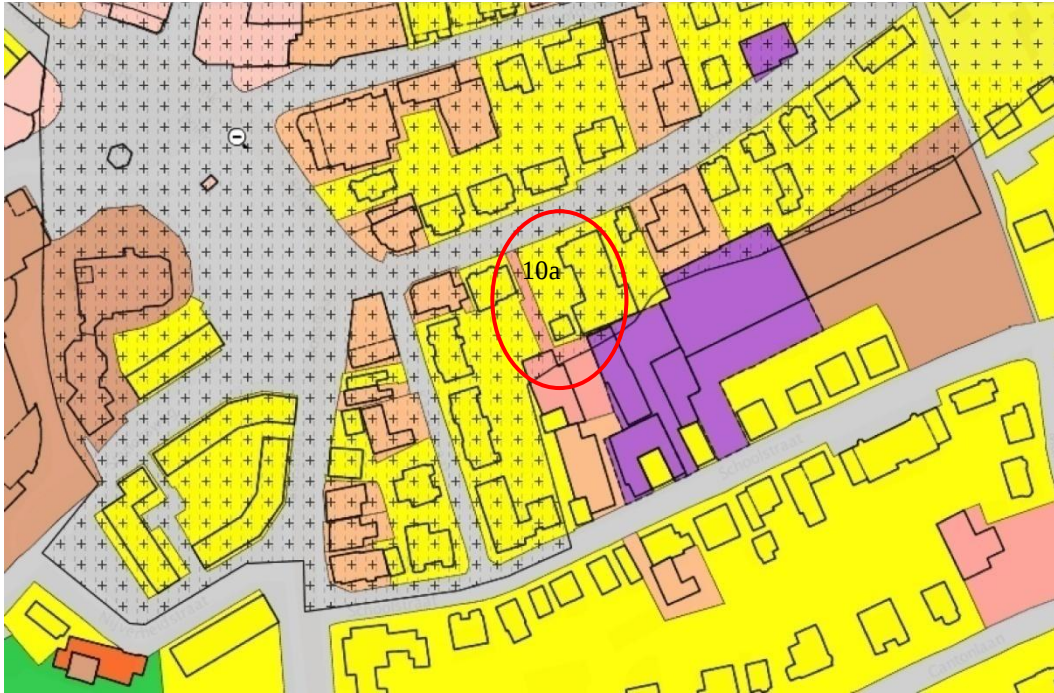
De visie wonen 2012 sluit aan op de Toekomst- en Structuurvisie. In deze visie is het thema 'de kwaliteit van wonen' waar dit plan aan voldoet. In de Visie Wonen is de term "toekomstkwaliteit" gebruikt. Met name voor het aantrekken van gezinnen met kinderen is de grootte van de woning belangrijker dan oppervlak of uitrustingsniveau: een voldoende ruim casco is toekomstbestendig.

De nieuwbouw betreft een woning met een voldoende ruim casco waarmee een toekomstbestendige woning wordt gerealiseerd. Een ander criterium is het verbeteren van de energetische kwaliteit. Door te voldoen aan het bouwbesluit zal de nieuwe woning een enorme verbetering zijn ten opzichte van de bestaande woning.

2.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Baarn Centrum (2010). Daarin is een deel van het perceel bestemd voor 'wonen' en een deel voor 'detailhandel'.

De gebruiksmogelijkheid voldoet, terwijl de bouwmogelijkheden afgestemd zijn op de bestaande bebouwing.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan Baarn Centrum

De strijdigheid van dit bouwplan is gelegen in het feit dat er buiten het bouwvlak wordt gebouwd (deze ligt immers op de locatie waar de huidige woning staat). Daarnaast is in het bestemmingsplan geregeld dat de goothoogte maximaal 4 meter mag bedragen en de totale nokhoogte maximaal 8 meter mag bedragen.

De nieuwe woning heeft een goothoogte van circa 6 meter en een totale bouwhoogte van 10 meter. Binnen de bestaande grenzen is het niet mogelijk een woning te realiseren die voldoet aan het bouwbesluit. Deze hoogtes zijn in overeenstemming met de omliggende woningen.

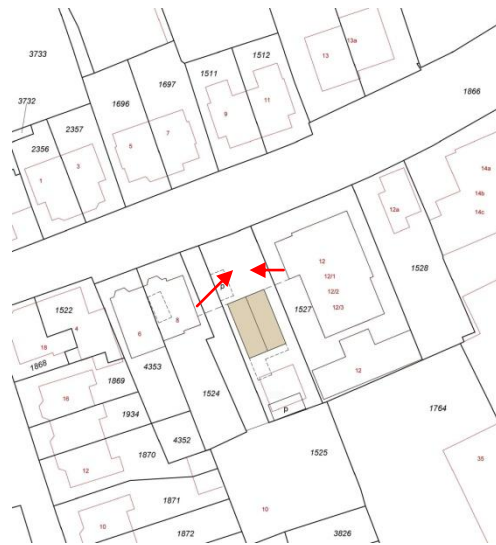
3 Ruimtelijke gevolgen van het project

3.0 Stedenbouwkundige invulling

Stedenbouwkundig gezien zou het gewenst zijn als de woning in de rooilijn van de omliggende woningen wordt gerealiseerd. Vanwege de erfdienstbaarheid van het naastgelegen pand, Eemstraat 8, is er voor gekozen om deze erfdienstbaarheid te respecteren.



rooilijn belendingen



uitzicht belendingen

De nieuwe woning heeft een hogere goot- en nokhoogte waardoor het aansluit bij het buurpand Eemstraat nummer 12 en de tegenover liggende woningen.



Eemstraat 12



tegenover liggende panden

3.1. Beeldkwaliteit / welstand

Zie hiervoor ook de argumentatie onder het kopje 'nota ruimtelijke kwaliteit' in de paragraaf 2.3 Gemeentelijk beleid. Hierin wordt beschreven dat het voorliggende plan voldoet aan de punten in het toetsingskader. Het plan neemt de bestaande en beoogde omgeving als referentiepunt, past in de stedenbouwkundige structuur en sluit aan op de typologie, de detaillering en het materiaalgebruik van de directe omgeving.

Voor de architectuur van de woning is gezocht naar aansluiting met de woningen aan de overzijde van de Eemstraat en het naastgelegen pand Eemstraat nummer 12. De woning heeft een robuuste stijlvolle uitstraling.

Geconcludeerd wordt dat de onderzoekshypothese "niet verdacht", op grond van de analyseresultaten van de grond- en grondwatermonsters, heel strikt genomen niet kan worden gehandhaafd. Formeel gesproken is de kwalificatie verdacht van toepassing. De concentraties kwik, lood en PAK wijken niet erg af van de bodemkwaliteitskaart. De concentratie minerale olie is wel hoger dan het gemiddelde van 38,67 mg/kg ds. De aangetroffen concentraties zijn echter van lichte aard geven geen aanleiding tot aanvullend onderzoek. De invloed hiervan op de volksgezondheid en het milieu is nihil.

Het aspect bodem levert geen belemmeringen op voor het plangebied van voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Indien grond van de locatie wordt afgevoerd, waarbij hergebruik buiten de locatie is voorzien, dient onderzoek conform het Besluit bodemkwaliteit plaats te vinden.

3.5 Archeologie

Archeologische waarden zijn in Nederland veelal onzichtbaar. Ze liggen grotendeels verborgen in de bodem, waardoor ze niet eenvoudig zijn te karteren. Volgens de IKAW is Eemstraat 10a te Baarn gekarteerd en geldt hiervoor een archeologische verwachtingswaarde. Op 5 december 2013 is archeologisch onderzoek uitgevoerd door Vestigia. Zie de bijgevoegde rapportage d.d. 29 september 2014.

De conclusie uit dit onderzoek luidt:

Gezien de aangetroffen verstoringen binnen het plangebied, de bekende verstoringen door de bestaande bebouwing en het ontbreken van archeologische indicatoren in de boringen, kan worden gesteld dat de kans op het aantreffen van een (intacte) archeologische vindplaats klein is. Op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek is de archeologische verwachting voor het plangebied daarom bijgesteld naar 'laag' en adviseert Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie dan ook geen vervolgstappen in het kader van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ). Aangezien het nooit volledig is uit te sluiten dat tijdens eventueel grondverzet een archeologische 'toevalsvondst' wordt gedaan, is het wenselijk de uitvoerder van dit grondwerk te wijzen op de plicht om hiervan zo spoedig mogelijk melding te doen bij het bevoegd gezag, de gemeente Baarn en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

3.6 Geluid

Voor het wegverkeerslawaaï geldt de Wet geluidhinder, het beleid van de gemeente Baarn is daarvan afgeleid.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs iedere weg geluidzones, met uitzondering van:

1. wegen die liggen binnen een tot woonerf bestemd gebied;
2. wegen waarop een wettelijke snelheid geldt van ten hoogste 30 km per uur.

Bij de bouw van geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidszones dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. Er vindt echter geen functiewijziging plaats maar een verplaatsing van deze functie richting de weg.

Voor dit deel van de Eemstraat geldt echter een maximale snelheid van 30 km/uur. Deze wegen hebben in het kader van de Wet Geluidhinder geen vastgestelde geluidzone. Nader onderzoek is dan ook niet nodig. Vanuit geluid zijn er dan ook geen belemmeringen. Met de nieuwbouw van de woning zal worden voldaan aan de vereiste waarden conform het bouwbesluit.

3.8 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.

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 bruto vloeroppervlak 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 kleinere woning. Gesteld kan dan ook worden dat deze "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Hiermee voldoet het plan aan de Wet milieubeheer en zijn er op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmeringen.

3.9 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is om reeds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen te voorkomen en tegelijkertijd aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten. Regels voor milieuzonering zijn opgenomen in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering, editie 2009. Hierin wordt, onderscheiden naar omgevingstypen waarvoor een bepaalde mate van milieuhinder aanvaardbaar wordt geacht, een richtafstand tot woningen per bedrijfstype aangegeven.

Het garagebedrijf (handel in auto's, reparatie- en servicebedrijven) valt binnen milieucategorie 2. Het garagebedrijf krijgt hiermee een richtafstand van 10 m voor geur en gevaar en een richtafstand van 30 m voor geluid. Vanwege de bestaande ligging kan de richtafstand met 1 stap worden verlaagd naar 10 m. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning. De afstand van de achtergevel van de nieuw te bouwen woning tot de grens van het bestemmingsgebied (garagebedrijf Daatselaar) bedraagt ca. 13 meter. Overigens wordt de afstand tussen de milieubelastende activiteit en de milieugevoelige activiteit vergroot wat ruimtelijk gezien een betere situatie oplevert.



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.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. In het Bevi zijn grenswaarden en oriënterende of richtwaarden opgenomen voor het plaatsgebonden risico (PR). Voor het groepsrisico (GR) is een verantwoordingsplicht opgenomen. Hiermee worden de aan te houden afstanden tussen inrichtingen (bedrijven) waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn en kwetsbare en beperkte objecten gewaarborgd.

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

3.11 Water

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. Deze watertoets is uitgevoerd en als bijlage bijgevoegd. Uit de beoordeling van de watertoets blijkt dat er geen primaire waterbelangen geraakt. De nieuw te bouwen woning is boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ontworpen om grondwateroverlast te voorkomen. Hierdoor behoeven ook geen aanvullende maatregelen te worden genomen ten behoeve van drooglegging.

Er bevindt zich geen oppervlaktewater in de directe omgeving van het plangebied.

De riolering en waterbeheer spelen in de gemeente Baarn een prominente rol: behalve bescherming van de volksgezondheid, voorkomen ze wateroverlast en dragen ze bij aan een aantrekkelijke woon- en recreatieomgeving. De afspraken hierover zijn vastgelegd in het Verbreed gemeentelijk Rioleringsplan Baarn 2012-2017. Hierin is het rioleringsbeleid voor de gemeente Baarn opgenomen en wordt onder andere een toetsingskader gegeven bij nieuwbouwplannen. Naast het geven van goedkeuring aan de rioleringsplannen wordt geadviseerd naar mogelijkheden voor aanleg van infiltratievoorzieningen voor hemelwater. Verder wordt gekeken naar eventuele grondwateroverlast. Het plangebied ligt niet in een zone waar wateroverlast wordt verwacht. Voorts wordt het hemelwater van het verharde oppervlak niet middels een put op de riolering aangesloten maar zal middels infiltratie in de grond worden opgenomen.

De woning wordt op de riolering aangesloten. Hemelwaterafvoer en vuilwaterafvoer worden gescheiden aangesloten. Vuilwater wordt aangesloten op de riolering. 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 20 cm boven de straatput van de Eemstraat ter plaatse van nummer 12.

3.12 Cultuurhistorie

Het project heeft geen betrekking op een rijks- of gemeentelijk monument. Het bevindt zich eveneens niet in de directe nabijheid van een rijks- of gemeentelijk monument als in de omgeving van een molen. Ook ligt het plangebied niet in een beschermd stad- en dorpsgezicht.

3.13 Groen, natuur en landschap

De bomen en beplanting zijn door een deskundige van de gemeente Baarn op 14 december 2012 geïnventariseerd. Er zijn geen waardevolle en/ of beschermde

bomen als beplantingen aanwezig. Zie bijgevoegde situatie voor positie en foto's van de te kappen bomen.

In het kader van de Flora en Fauna wetgeving is het noodzakelijk dat er ecologisch onderzoek plaatsvindt. Op 27 november 2013 heeft onderzoek plaatsgevonden door Fopma Natuur Advies uit Apeldoorn. Geconcludeerd wordt dat wanneer de werkzaamheden buiten het broedseizoen aanvangen en de aanbevelingen uit tabel 3 (zie quickscan) worden uitgevoerd, dan kunnen effecten op vogels voorkomen worden en is er voor vogels geen ontheffing art. 75 Flora- en faunawet noodzakelijk. Er is ook voor de overige natuurwaarden geen ontheffing art. 75 Flora- en faunawet noodzakelijk. Verder wordt geconcludeerd dat er geen effecten op zowel de ecologische hoofdstructuur als de Natura 2000-gebieden valt te verwachten.

3.14 Overige belemmeringen

Voor privaatrechtelijke verhoudingen zie bijgevoegde kopie van een deel van de akte. Hierin zijn erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en bijzondere lasten en beperkingen opgenomen. In deze akte is onder andere opgenomen een erfdienstbaarheid van uitzicht en licht door het venster dat zich in de oostelijk zijmuur bevindt. De nieuwe situatie is een verbetering ten opzichte van de oude situatie gelet op deze erfdienstbaarheid. Het aspect van uitzicht en licht op het zijvenster wordt verbeterd. De hoge bomen worden verwijderd en er zal meer licht zijn vanaf de zuidzijde van het perceel door de woning op een afstand van ruim vijf en een halve meter van deze woning te positioneren. De voorgevel van de nieuw te bouwen woning is achter het venster van de naastgelegen woning gepositioneerd.



situatie uitzicht vanuit Eemstraat 8



zijgevel Eemstraat 8

4. Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt in eigen beheer en voor eigen risico van de huidige eigenaar – Becker Beheer B.V.- uitgevoerd. Gideon de Jong architecten uit Baarn is

betrokken bij de vergunningaanvraag. De woning wordt uitgevoerd door Groothuis Wonen BV.

Tussen de gemeente Baarn en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over onder andere de afwenteling van eventuele planschadekosten aan de initiatiefnemer. De gebruikelijke leges conform de gemeentelijke legesverordening worden betaald door de initiatiefnemer.

5. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 16 juli 2013 is door het college besloten in principe medewerking te verlenen aan het doorlopen van een procedure om te komen tot een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12 lid I, onderdeel a, onder 3 van de Wabo van het bestemmingsplan wordt afgeweken.

De wettelijk voorgeschreven procedure wordt doorlopen. Dit betekent dat een ontwerpbesluit omgevingsvergunning met alle bijbehorende bijlagen ter inzage zal worden gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld om een zienswijze op het ontwerpbesluit in te dienen. Na het nemen van een definitief besluit kunnen belanghebbende beroep aantekenen bij de rechtbank en vervolgens eventueel hoger beroep indienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De gemeenteraad heeft op 22 oktober 2012 besloten om een lijst op te stellen met categorieën van gevallen waarin geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Onderhavig bouwplan past binnen onderdeel c van deze lijst: 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.