



Collegevoorstel

Openbaar

Collegevergadering d.d.	: 21 april 2015
Registratienr. Corsa	: 15CV000152
Onderwerp	: Vergunningverlening bouw woning Bantamweg, tussen huisnummers 16 en 20
Project	:
Portefeuillehouder	: Mr. M. Breukelaar
Naam steller	: B.J. de Jonge

Voorgestelde beslispunten:

1. Af te wijken van het bestemmingsplan 'Oude Oosterhei', conform artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo ten behoeve van de bouw van een woning aan de Bantamweg, tussen huisnummers 16 en 20;
2. De vereiste omgevingsvergunning voor de bouw van een woning aan de Bantamweg, tussen huisnummers 16 en 20, te verlenen;
3. Het besluit en de daarbij behorende stukken ter inzage te leggen conform de wettelijk voorgeschreven procedure.

1. Samenvatting van het voorstel

Op 3 juli 2012 is een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van twee geschakelde woningen op het perceel (binnenterrein) dat is gelegen tussen Bantamweg 16 en 20 te Baarn. De woningen zijn op 25 juni 2013 vergund via een projectprocedure volgens artikel 2.12 lid 1 sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Initiatiefnemer was van plan om de tweede woning te verkopen. Gebleken is dat het lastig is om de woning te verkopen en daarom heeft initiatiefnemer op 15 december 2014 een nieuwe aanvraag ingediend, ten behoeve van de bouw van één woning.

De woning kan niet gerealiseerd worden met de eerder verleende omgevingsvergunning, omdat het bouwplan gewijzigd is. In plaats van dat er twee woningen gerealiseerd worden, wordt er nu één woning aangevraagd met een andere maatvoering. De aanvraag voor de woning wordt getoetst aan het geldende bestemmingsplan. Het bouwplan is in strijd met het ter plekke vigerende bestemmingsplan "Oude Oosterhei".

2. Aanleiding

Op 3 februari 2015 heeft uw college besloten om de vereiste planologische procedure voor de bouw van de woning aan de Bantamweg te starten. Het ontwerpbesluit heeft gedurende zes weken (van 13 februari t/m 26 maart 2015) voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

De provincie heeft laten weten dat op basis van het provinciale ruimtelijke beleid, zoals vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening en de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie, er geen aanleiding is tot het maken van opmerkingen.



Het Waterschap Vallei en Veluwe heeft aangegeven dat de waterparagraaf aangevuld diende te worden met een zinsnede dat de afvoer van hemelwater bij voorkeur dient plaats te vinden door infiltratie van regenwater naar het grondwater. Als dat geen uitkomst biedt, vindt de afvoer van hemelwater gescheiden plaats, bij voorkeur op open water. Het waterschap heeft een positief wateradvies afgegeven. De tekst van de ruimtelijke onderbouwing is overeenkomstig het advies van het waterschap aangepast.

3. Beoogd resultaat

Het verlenen van een omgevingsvergunning waarmee de woning gebouwd kan worden.

4. Argumenten

Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbesluit. De opgestelde ruimtelijke onderbouwing is inhoudelijk niet gewijzigd. Daarmee zijn er geen relevante argumenten te benoemen, anders dan die genoemd zijn in het ontwerpbesluit van 3 februari 2015.

5. Aanpak/Uitvoering

Met een positief collegebesluit wordt de omgevingsvergunning verleend, waarmee de woning aan de Bantamweg (gelegen tussen de huisnummer 16 en 20 in) gebouwd kan worden. Aangezien er geen zienswijzen zijn ontvangen en de ruimtelijke onderbouwing inhoudelijk niet gewijzigd is, kunnen alleen belanghebbenden die niet verweten kan worden geen zienswijze te hebben ingediend, beroep indienen bij de Rechtbank Midden-Holland, afdeling Bestuursrecht in Utrecht. De beroepstermijn duurt 6 weken en start op de dag nadat het besluit ter inzage is gelegd.

De omgevingsvergunning treedt daags na afloop van de beroepstermijn in werking, indien geen voorlopige voorziening bij de rechtbank wordt ingediend.

6. Risico's

Financieel

Geen.

Juridisch

Geen.

Politiek

Geen.

7. Communicatie

Het college besluit wordt bekend gemaakt met een publicatie in de Staatscourant, het elektronisch gemeenteblad, het Baarns Weekblad en de Baarnsche Courant. De omgevingsvergunning wordt met een begeleidend schrijven naar de initiatiefnemer opgestuurd.

8. Evaluatie

Niet van toepassing.



9. Kosten, baten en dekking

Voor het voeren van de afwijkingsprocedure (conform artikel 2.12, lid 1, onder a3 van de Wabo) worden de gebruikelijke leges conform de gemeentelijke legesverordening in rekening gebracht.

Voor wat betreft het verlenen van de omgevingsvergunning vindt er op grond van bepaling 2.5.4. van de legesverordening een verrekening plaats met de leges die geheven zijn in 2013 voor de eerder verleende omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van twee woningen.

Grootboek	Kostensoort	Omschrijving	Begroot	Eerder uitgaven	Gevraagd	Resterend saldo



Collegebesluit

Openbaar

Onderwerp: Vergunningverlening bouw woning Bantamweg, tussen huisnummers 16 en 20

Burgemeester en wethouders van de gemeente Baarn

b e s l u i t e n :

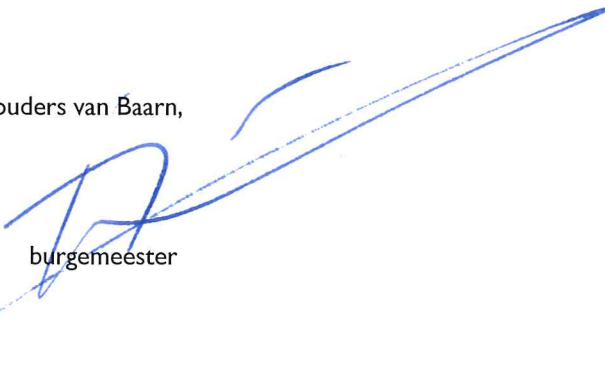
1. Af te wijken van het bestemmingsplan 'Oude Oosterhei', conform artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo ten behoeve van de bouw van een woning aan de Bantamweg, tussen huisnummers 16 en 20;
2. De vereiste omgevingsvergunning voor de bouw van een woning aan de Bantamweg, tussen huisnummers 16 en 20, te verlenen;
3. Het besluit en de daarbij behorende stukken ter inzage te leggen conform de wettelijk voorgeschreven procedure.

Baarn, 21 april 2015.

burgemeester en wethouders van Baarn,



secretaris



burgemeester



Omgevingsvergunning

Gezien de aanvraag:

Ingekomen d.d. : 15 december 2014
Dossiernummer : Z-HZ_WABO-2014-000524
Van : P.J. Splinter
van Speijklaan 38, 3742PG Baarn

Voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een vrijstaand woonhuis met garage op het perceel kadastraal bekend

gemeente : Gemeente Baarn
sectie : M
nr(s) : 3296
plaatselijk bekend : Bantamweg bij nummer 12 te Baarn

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- 1) Bouw
- 2) Handelen in strijd met regels RO
- 3) Werken of werkzaamheden uitvoeren

Overwegingen

Activiteit bouwen (art. 2.1 lid 1 sub a van de Wabo)

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- ❖ Bestemmingsplan:
 1. het bouwplan ligt binnen het geldende bestemmingsplan "Oude Oosterhei";
 2. de te bebouwen grond daarin de bestemming "Bedrijf" en "Verkeer-Verblijfsgebied" heeft;
 3. het bouwplan in strijd is met voornoemd bestemmingsplan;
 4. de aanvraag derhalve gezien moet worden als verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan;
 5. voor wat betreft het afwijken van het bestemmingsplan er verder op wordt ingegaan onder de kop "het afwijken van het bestemmingsplan";
- ❖ Welstand:
 1. het bouwplan is voorgelegd aan de adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit: "Mooisticht";
 2. deze commissie op 23 december 2014 over het bouwplan een positief advies heeft uitgebracht;
 3. dat het college van burgemeester en wethouders dit advies heeft overgenomen;
- ❖ Bouwverordening
 1. het op grond van artikel 2.4.1. van de Bouwverordening van Baarn verboden is te bouwen op verontreinigde grond;
 2. op grond van punt 1.2.5, lid e, van de bijlage zoals genoemd in artikel 1 van het Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning het overleggen van een bodemonderzoek is verplicht;
 3. op grond van artikel 2.1.5, lid 3 (recent onderzoek aanwezig is) van de bijlage zoals genoemd in de gemeentelijke bouwverordening bevoegd is ontheffing te verlenen van de verplichting genoemd in punt 1.2.5, lid e, van deze bijlage een bodemonderzoek te overleggen;
 4. aan het vereiste zoals is gesteld in de gemeentelijke bouwverordening artikel 2.1.5, lid 3 van deze bijlage is voldaan middels het bodemonderzoek van de firma Weenink van datum 28-03-2012 met



nummer 1219047. Er dient een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd te worden voor de bodem onder de te slopen bebouwing en **4 weken** voor begin van de bouwwerkzaamheden ter controle bij de afdeling Frontoffice, sectie Toezicht en Handhaving worden ingediend;

5. het aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen van de Bouwverordening van de gemeente Baarn;

❖ **Bouwbesluit:**

1. het aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen uit het bouwbesluit, mits is voldaan aan de in deze beschikking genoemde voorschriften;

Activiteit afwijken van het bestemmingsplan (art. 2.1 lid 1 sub c van de Wabo)

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

1. het bouwplan ligt binnen het geldende bestemmingsplan "Oude Oosterhei";
2. de te bebouwen grond daarin de bestemming "Bedrijf" en "Verkeer-Verblijfsgebied" heeft;
3. het bouwplan in strijd is met voornoemd bestemmingsplan;
4. er in artikel 3.7 van het bestemmingsplan is opgenomen dat de bestemming "Bedrijf" gewijzigd kan worden in de bestemming "Wonen";
5. er voor de bestemming "Verkeer- verblijfsgebied" in het bestemmingsplan geen wijzigingsmogelijkheid is opgenomen naar "Wonen";
6. de aanvraag op grond van artikel 2.10 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht derhalve gezien moet worden als verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan (in dit geval m.t.v. artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo);
7. de activiteit niet in strijd is met de regels die door Rijk / provincie zijn gesteld om te voor komen dat de gronden of bouwwerken minder geschikt worden voor de verwezenlijking van het beoogde doel;
8. voor de planologische afwijking een ruimtelijke onderbouwing van ingenieursbureau Weenink met datum 20-01-2015 en nummer 12.008, is aangeleverd en door ons college akkoord is bevonden;
9. de gemeenteraad bij besluit van 03-02-2015 heeft besloten een lijst af te geven met categorieën van gevallen op basis waarvan het college geen verklaring van geen bedenkingen aan de raad hoeft te vragen.
Dit bouwplan past binnen deze algemene verklaring van geen bedenkingen onder categorie c: te weten: woningbouw in bestaand stedelijk gebied, mits het aantal wooneenheden niet meer dan twee bedraagt;
10. het college bereid is medewerking te verlenen aan de daarvoor vereiste planologische afwijking;
11. alvorens de omgevingsvergunning kon worden verleend, het plan 6 weken, van 13-02-2015 tot en met 26-03-2015) ter inzage heeft gelegen, opdat een ieder zienswijze kon indienen;
12. gedurende bovengenoemde periode op het plan geen zienswijzen zijn ingediend;
13. het college heeft besloten medewerking aan het plan te verlenen;

Activiteit het aanleggen van een weg of het veranderen van de wijze van aanleg van een weg.

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

1. door het gebruik van de uitweg het verkeer op de weg niet in gevaar wordt gebracht;
2. de aanleg en het gebruik van de uitweg niet ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
3. indien het openbaar groen door de aanleg van de uitweg niet wordt aangetast;
4. indien het gebruik van de uitweg tot gevolg kan hebben dat kan worden geparkeerd in een voortuin van een woonhuis.

Bij dit besluit behoren de volgende, als zodanig gewaarmerkte stukken, de aanvraag, beschrijving, tekeningen en vergunningvoorschriften.

Voorschriften



Activiteit werk en werkzaamheden

1. na de sloopwerkzaamheden en voor de uitvoering van het plan dient een aanvullend archeologisch bodemonderzoek ter controle bij de gemeente Baarn worden ingediend en goedgekeurd (zie ruimtelijke onderbouwing van de firma Weenink van 27 augustus 2012);
2. voor zover de in artikel 17.4.1 van het bestemmingsplan Oude Oosterhei, genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning één van de volgende voorschriften wordt verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen,
 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.Tenzij uit het aanvullend archeologisch rapport anders blijkt.
3. Uit het Archeologisch vooronderzoek van de firma Vestigia met projectnummer VI2-2322 en rapportnummer VI036 van de datum 24 oktober 2012 blijkt bij 3.4 conclusies veldonderzoek (blz. 11 vierde alinea) dat;

“Gezien de aangetroffen verstoringen binnen het plangebied 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”;
4. 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 uitvoerder van dit grondwerk te wijzen op de plicht om hiervan zo spoedig mogelijk melding te doen bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap;

Activiteit bouwen (art. 2.1 lid 1 sub a van de Wabo)

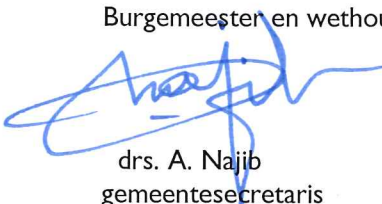
het bouwwerk moet voldoen aan het bepaalde in het Bouwbesluit;

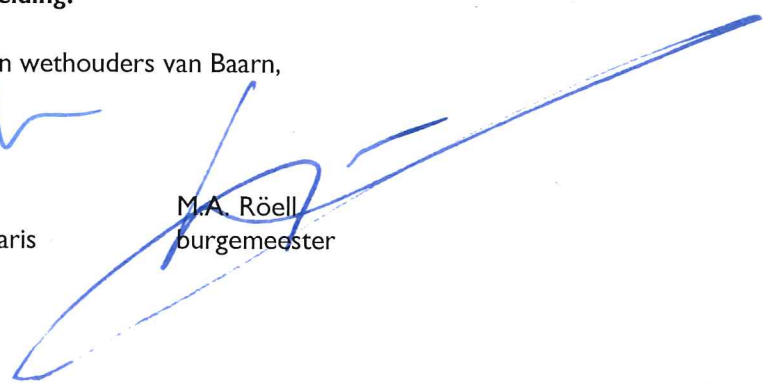
1. op de bouwplaats moet het bouwafval worden gescheiden in fracties, zoals beschreven in artikel 8.4.1 van de Bouwverordening Baarn;
2. Aan aanvrager voornoemd, behoudens rechten van derden, de gevraagde vergunning te verlenen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening(en) en aanvraagformulieren, als ook de hieronder vermelde voorwaarden;
3. de voor de bouw noodzakelijke constructieberekeningen moeten uiterlijk **6 weken** voor begin van de bouwwerkzaamheden ter controle bij de afdeling Frontoffice, sectie Toezicht en Handhaving worden ingediend;
4. Voor het afvoeren van grond die niet op het perceel wordt hergebruikt geldt de meldingsplicht. Toepassing van de gekeurde partij moet, uiterlijk 5 dagen voorafgaand aan de toepassing, gemeld worden aan de gemeente via Meldpunt bodemkwaliteit(www.meldpuntbodemkwaliteit.sinternovem.nl). Vervolgens stuurt het systeem de melding direct door naar de gemeente. 5 werkdagen na de melding en zonder tegenbericht van het bevoegd gezag (gemeente) kan de toepassing in overeenstemming met de melding worden uitgevoerd;



5. bij de gereedmelding van de bouwwerkzaamheden moet -middels het overleggen van stortbewijzen- worden aangegeven naar welke verwerkingsinrichting het gescheiden bouwafval is afgevoerd;
6. **Voor alle bouwwerken voor 1993 bestaat de kans op aanwezigheid van asbest, het is mogelijk dat u voor uw activiteiten ook sloopwerkzaamheden gaat uitvoeren. Alvorens u tot de sloopwerkzaamheden overgaat, moet een asbestinventarisatie worden uitgevoerd. Voor aanvang van de sloopwerkzaamheden moet u in bezit zijn van een geaccepteerde sloopmelding.**

Burgemeester en wethouders van Baarn,


drs. A. Najib
gemeentesecretaris


M.A. Röell
burgemeester

Beroepsclausule

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Als u het niet eens bent met dit besluit dan kunt u tegen dit besluit een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Midden-Nederland, afdeling bestuursrecht, o.v.v. bodemzaken, Postbus 16005, 3500 DA, Utrecht. De termijn voor het indienen van beroep is zes weken en vangt aan met ingang van de dag, ná de datum van verzending van dit besluit.

Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

In spoedeisende zaken kunt u, *zodra het beroepschrift is ingediend*, een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van voornoemde rechtbank, o.v.v. voorlopige voorzieningen.

Houdt u er rekening mee dat aan de procedures bij de rechtbank kosten verbonden zijn (informatie bij de griffier van de Rechtbank op nummer 030 - 22 33 000).

U kunt ook digitaal beroep instellen of een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij genoemde rechtbank via <http://www.loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Een kopie van dit besluit te verzenden aan:

- ABO/Fin
- ABO/Bel
- Vastgoed/mha
- Luc Span Bouw en Interieur Projecten, Koninginneweg 27 A, 1217 KR, Hilversum