



Routingformulier College van B & W

CVSnr.: 15CV 000374

Onderwerp: Vaststellingsbesluit 35 woon-zorgappartementen noordelijk deel gemeentewerf.			
Openbaar: Na een week via officiële publicatie (bijgevoegd)		Niet openbaar:	
Portefeuillehouder: T.G.W. Jansma Raadsinformatiebrief: Nee	Andere betrokken teams	Paraaf akkoord	Paraaf niet akkoord
Programma: Fysiek Domein	JZ (*paraaf van JZ is verplicht bij: verordening, beleidsregel, overeenkomst, aanbesteding. Leg het voorstel tijdig aan JZ voor.) kk/vergunningverlening		
Behandelend ambtenaar: B.J. de Jonge			
Paraaf teamcoördinator:			
Paraaf manager:			
Te behandelen in:	College:	Paraaf akkoord	Paraaf bespreken
Burgemeester:	Secretaris drs. A. Najib		
College:	22 09 2015 Burgemeester jhr. M.A. Röell		
Informatie a.d. raad:	Wethouder J. Baerends		
Debat in de raad:	Wethouder T.G.W. Jansma		
Besluit in de raad:	Wethouder T. Stroo		
	Wethouder A.B.A. van Roshum		
Voorgestelde beslispunten 1. De hogere waarden voor wegverkeerslawaaï van de A1 vast te stellen; 2. De 'Nota beantwoording zienswijzen' vast te stellen; 3. De ruimtelijke onderbouwing vast te stellen; 4. De omgevingsvergunning voor de bouw van 35 woon-zorgappartementen te verlenen.			
☒ beslispunt(en) akkoord		☐ voorstel aanhouden	



gemeente Baarn

Opmerkingen van de secretaris / College:



Collegevoorstel

Openbaar

Collegevergadering d.d.	: 22 september 2015
Registratienr. Corsa	: 15CV00374
Onderwerp	: Vaststellingsbesluit 35 woon-zorgappartementen noordelijk deel gemeentewerf
Project	:
Portefeuillehouder	: T.G.W. Jansma
Naam steller	: B.J. de Jonge

Voorgestelde beslistpunten:

1. De hogere waarden voor wegverkeerslawaaï van de A1 vast te stellen;
2. De 'Nota beantwoording zienswijzen' vast te stellen;
3. De ruimtelijke onderbouwing vast te stellen;
4. De omgevingsvergunning voor de bouw van 35 woon-zorgappartementen te verlenen.

1. Samenvatting van het voorstel

Op 30 juni 2015 heeft u een ontwerpbesluit genomen om 35 woon-zorgappartementen op het noordelijke deel van de gemeentewerf te gaan ontwikkelen. Het ontwerpbesluit heeft, inclusief de ontwerpbeschikking omgevingsvergunning en de ontwerpbeschikking tot vaststellen van hogere grenswaarden, van 10 juli t/m 20 augustus 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er één zienswijze ingediend. De zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van het plan. De paragraaf met betrekking tot de 'externe veiligheid' is geactualiseerd, maar de conclusie dat externe veiligheid geen beperking vormt voor de ontwikkeling van de woon-zorgappartementen blijft onveranderd.

2. Aanleiding

Op 30 juni 2015 heeft u het ontwerpbesluit voor de 35 woon-zorgappartementen op het noordelijk deel van de voormalige gemeentewerf vrij gegeven voor ter inzage legging. Het ontwerp plan heeft, inclusief de ontwerpbeschikking omgevingsvergunning en de ontwerpbeschikking tot vaststellen van hogere grenswaarden, van 10 juli 2015 t/m 20 augustus 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er één zienswijze ingediend.

3. Beoogd resultaat

Het vaststellen van de hogere grenswaarden en de ruimtelijke onderbouwing, waarna de omgevingsvergunning verleend kan worden.



4. Argumenten

Vaststellen hogere waarden wegverkeerslawaaï

Er zijn gedurende de ter inzage termijn geen zienswijze ingediend tegen de ontwerpbesluit hogere waarden. Er is daarom geen aanleiding om het ontwerp-besluit te heroverwegen. De hogere waarden kunnen vastgesteld worden.

Zienswijzen en vaststellen uitwerkingsplan

Tijdens de terinzage legging van de stukken (van 10 juli 2015 t/m 20 augustus 2015) is er één zienswijze ingediend. In de 'Nota beantwoording zienswijzen' worden de zienswijze samengevat en beantwoord.

De zienswijze is gericht op de toename van de verkeersdruk op de Drakenburgerweg als gevolg van de ontwikkeling van het appartementengebouw. Gezien de capaciteit van de Drakenburgerweg en de zeer beperkte toename van het autoverkeer als gevolg van de 35 woon-zorgappartementen is de bijdrage van de ontwikkeling verwaarloosbaar op het totaal aantal verkeersbewegingen op een dag.

De zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van de vast te stellen ruimtelijke onderbouwing.

De paragraaf met betrekking tot de 'externe veiligheid' is geactualiseerd, maar de conclusie dat externe veiligheid geen beperking vormt voor de ontwikkeling van de woon-zorgappartementen blijft onveranderd. Als gevolg hiervan is er een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgesteld, welke als bijlage is toegevoegd bij de ruimtelijke onderbouwing.

Verlenen omgevingsvergunning

Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand en aan de vereisten uit het Bouwbesluit.

5. Aanpak/Uitvoering

Het besluit om hogere waarden vast te stellen wordt gelijktijdig met het besluit en de omgevingsvergunning, gedurende 6 weken, ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan degene die tijdig zienswijzen heeft ingediend, beroep instellen 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 de bekendmaking.

Daarnaast kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest hun zienswijze ten aanzien van het ontwerpbesluit bij het college naar voren te brengen. Ten slotte kan beroep worden ingediend door belanghebbenden, specifiek met betrekking tot gewijzigde onderdelen van het besluit ten opzichte van het ontwerp. Het instellen van beroep heeft geen schorsende werking op het besluit.

De ter inzage termijn wordt met een kennisgeving in de Staatscourant, het elektronisch gemeenteblad, het Baarns Weekblad en de Baarnsche Courant bekend gemaakt. Tevens wordt de publicatie op de gemeentelijke website geplaatst.



6. Risico's

Financieel

n.v.t.

Juridisch

n.v.t.

Politiek

n.v.t.

7. Communicatie

De initiatiefnemers worden geïnformeerd door het toesturen van de omgevingsvergunning.

8. Evaluatie

n.v.t.

9. Kosten, baten en dekking

Grootboek	Kostensoort	Omschrijving	Begroot	Eerder uitgaven	Gevraagd	Resterend saldo



Collegebesluit

Openbaar

Onderwerp: Vaststellingsbesluit 35 woon-zorgappartementen noordelijk deel gemeentewerf

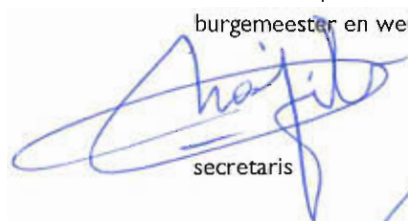
Burgemeester en wethouders van de gemeente Baarn

besluiten:

1. De hogere waarden voor wegverkeerslawaaï van de A1 vast te stellen;
2. De 'Nota beantwoording zienswijzen' vast te stellen;
3. De ruimtelijke onderbouwing vast te stellen;
4. De omgevingsvergunning voor de bouw van de woon-zorgappartementen te verlenen.

Baarn, 22 september 2015.

burgemeester en wethouders van Baarn,


secretaris


burgemeester



Omgevingsvergunning

Gezien de aanvraag:

Ingekomen d.d. : 23 februari 2015
Dossiernummer : Z-HZ_WABO-2015-000119
Van : Stichting Zorgpalet Baarn-Soest
mevrouw E. Beaujon
Graanakker 11, 3762BS Soest

Voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van twee groepszorgwoningen op het perceel kadastraal bekend

gemeente : Baarn
sectie : H
nr(s) : 3090, 3092 en 3094
plaatselijk bekend : Drakenburgerweg 21 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

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 "Brede School Noord";
 - 2) de te bebouwen grond daarin deels de bestemming "Verkeer - Verblijf" en "Wonen - Uit te werken" heeft;
 - 3) De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. straten en paden;
 - b. het parkeren;
 - 4) De voor 'Wonen - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. wonen;
 - b. aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden kleinschalige bedrijfsactiviteiten, waarvan het bruto-vloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 25% van het bruto-vloeroppervlak van de woning, met een maximum van 100 m²;
 - c. straten en paden;
 - d. het parkeren;
 - 5) het plan voorziet in het realiseren van 2 woon-zorgcomplexen met totaal 35 zorgappartementen;
 - 6) het bouwplan in strijd is met voornoemd bestemmingsplan;
 - 7) de aanvraag derhalve gezien moet worden als verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan;
 - 8) 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 3 maart 2015 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;
 - a. dat op 13 mei 2015 door Grontmij een saneringsplan is opgesteld en is voorgelegd aan de regionale uitvoeringsdienst Utrecht;
 - b. dat op datum 22 juni 2015 onder zaaknummer: Z-BDM_HZ-2014-16794-03 door de regionale uitvoeringsdienst een beschikking is opgesteld voor het saneringsplan, Drakenburgerweg 21 te Baarn UT030800148;
 - c. Dat deze beschikking voor 6 weken ter inzage is gelegd;
 - d. Dat de sanering inmiddels is uitgevoerd en dat het evaluatierapport wordt opgesteld.
- 2) 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) indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering een goede ruimtelijke onderbouwing bevat kan met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht afgeweken kan worden van de regels van het bestemmingsplan ten behoeve van dit plan;
- 2) de gemeenteraad op d.d. 18 februari 2015 een ontwerpverklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht heeft afgegeven en besloten heeft om in principe medewerking te verlenen aan de realisatie van zorgappartementen op het noordelijk deel van de gemeentewerf;
- 3) voor de planologische afwijking een ruimtelijke onderbouwing "Zorgappartementen gemeentewerf" is aangeleverd;
- 4) het college op d.d. 30 juni 2015 een ontwerpbesluit heeft genomen om in te stemmen met de ruimtelijke onderbouwing en medewerking te verlenen aan de daarvoor vereiste planologische afwijking;

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

Ter inzage legging i.v.m. uitgebreide procedure

- 1) uw aanvraag samen met het ontwerpbesluit ex art. 2.12, lid 1, sub a onder 3, van de Wabo en het ontwerpbesluit hogere waarden voor de realisatie van 35 zorgappartementen op het terrein van de voormalige gemeentewerf te Baarn vanaf vrijdag 10 juli 2015 tot en met donderdag 20 augustus gedurende zes weken ter inzage is gelegd;
 - 2) tijdens de termijn van ter inzage legging is één zienswijze ingediend;
 - 3) de reactie op deze zienswijze is te vinden in de bijlage 'Nota beantwoording zienswijzen';
 - 4) de zienswijze heeft geen aanleiding gegeven om tot een ander besluit te komen dan het verlenen van de vergunning;
 - 5) het college van burgemeester en wethouders heeft op 22 september 2015 besloten om de omgevingsvergunning te verlenen.
-



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 Rechtbank op nummer 088-3620000).

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:

- Ondersteuning/Fin
- Ondersteuning /Bel
- Brandweer;
- Vastgoed/mha
- Nieuw Nederland Architecten b.v., Waldeck Pyrmontlaan 22, 3743 DE, Baarn



Voorschriften

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

- 1) het bouwwerk moet voldoen aan het bepaalde in het Bouwbesluit;
- 2) voordat met de bouwwerkzaamheden wordt gestart moet de sanering volgens de beschikking van de regionale uitvoeringsdienst Utrecht zijn uitgevoerd.
- 3) de verplichtingen opgesomd in het bijgevoegde memo van de brandweer d.d. 29 juli 2015 moeten in dit bouwplan worden opgevolgd, te weten;
 1. Punten beschreven in Rapport "Quick Scan Brandveiligheid Urban Villa/Gemeentewerf projectnummer 14011 d.d. 19 februari 2015.
 2. Het trappenhuis ter hoogte van begane grond en 1e verdieping Blok B (en 2e verdieping Blok A) wordt aangemerkt als veiligheidstrappenhuis. Het trappenhuis ter hoogte van de kelder (Blok A en Blok B) wordt aangemerkt als extra beschermde vluchtroute. Dit betekent dat, op kelderniveau, het trappenhuis 60 minuten brandwerend gescheiden dient te zijn van ruimte A-1.V.2. (kelder/ onbenoemde ruimte) en ruimte A-1.T.2. (container/ vuilrinnen).
- 4) voor het in gebruik nemen van de woon- zorgcomplexen moet u in het bezit zijn van een omgevingsvergunning brandveilig gebruik;
- 5) de voor de bouw noodzakelijke constructieberekeningen moeten uiterlijk **4 weken** voor begin van de bouwwerkzaamheden ter controle bij de programma Dienstverlenend domein, team Toezicht en Handhaving worden ingediend;
- 6) Voor de WKO installatie moet er uiterlijk **4 weken** voor begin van de bouwwerkzaamheden een melding gedaan zijn op basis van het Activiteitenbesluit, zie hiervoor de site <https://www.aimonline.nl/>.
- 7) op de bouwplaats moet het bouwafval worden gescheiden in fracties, zoals beschreven in artikel 8.8 en 8.9 van het Bouwbesluit 2012 en artikel 4.1 van de regeling Bouwbesluit 2012;
- 8) (ivm archeologisch bodemonderzoek) gezien het nooit volledig is uit te sluiten dat tijdens eventueel grondverzet een '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 de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap.
- 9) bij de gereedmelding van de bouwwerkzaamheden moet -middels het overleggen van stortbewijzen- worden aangegeven naar welke verwerkingsinrichting het gescheiden bouwafval is afgevoerd.

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

- 1) Niet van toepassing op dit onderdeel;

Burgemeester en wethouders van Baarn,

drs. A. Najib
gemeentesecretaris

M.A. Röell
burgemeester