

BIJLAGE 1



Omgevingsvergunning

Gezien de aanvraag:

Ingekomen d.d. : 4 juni 2015
Dossiernummer : Z-HZ_WABO-2015-000310
Van : Adarma B.V. Architectenbureau BNA
de heer J.H.M. Oude Kempers
van Heemstralaan 43, 3743AJ Baarn

Voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een appartementenvilla op het perceel kadastraal bekend

gemeente : Gemeente Baarn
sectie : K
nr(s) : 1562
plaatselijk bekend : van Heemstralaan 43 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, behoudens rechten van derden, onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- 1) Bouwen
- 2) Sloop binnen beschermd dorpsgezicht
- 3) Aanleg (Uitvoeren werk of werkzaamheid)
- 4) 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 "Wilhelminapark";
 - 2) de te bebouwen grond daarin de bestemmingen "Tuin" en "Wonen" heeft en de aanduiding "Waarde - Beschermd dorpsgezicht";
 - 3) in artikel 15.2.1. lid a is bepaald dat een hoofdgebouw uitsluitend binnen een bouwvlak mag worden gebouwd;
 - 4) in artikel 15.2.1. lid b is bepaald dat het aantal woningen in een bouwvlak niet meer dan één mag bedragen;
 - 5) in artikel 15.2.1. lid d is bepaald dat de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte mogen bedragen;
 - 6) het bouwplan hiermee 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 9 oktober 2015 over het bouwplan een positief advies heeft uitgebracht, waarbij zij vanuit gaan dat:



- a. Bij het deelvolume gericht op de Van Heemstralaan, de zone tussen het gebouw en het 'scherpe randje' behoudens de op de plattegrond aangegeven terrassen wordt ingevuld met groenaanplant (zoals op tekening in tekst lijkt te zijn aangegeven).
 - b. Bij het deelvolume gericht naar de Amsterdamsestraatweg op het 'scherpe randje' geen aanvullende balustrades worden geplaatst (die nu in de aanzichten ook ontbreken). eventuele gewenste afscheidingen bij de terrassen, in verband met het hoogteverschil in aansluiting op het maaiveld, zal hier moeten plaatsvinden met opgaand groen/hagen.
 - c. De toe te passen gevelsteen nog wordt bemonsterd.
- 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 er een verkennend bodemonderzoek is aangeleverd van Econsultancy met project BAA.RHO.NEN, rapportnummer 15015034 en datum 18 februari 2015;
 - b. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieu hygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein.
 - 2) het aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de Bouwverordening;
- ❖ **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. 24 september 2014 een ontwerpverklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht heeft afgegeven en daarbij besloten indien er geen zienswijzen worden ingediend en er geen significante wijzigingen in het plan zijn, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring van geen bedenkingen te beschouwen;
- 3) voor de planologische afwijking een ruimtelijke onderbouwing van adviesbureau Rho Adviseurs voor Leefruimte, kenmerk/projectnummer 1499210 en datum 20 mei 2015 is aangeleverd en op d.d.27 oktober 2015 akkoord is bevonden;
- 4) het college op d.d. 27 oktober 2015 bereid is medewerking te verlenen aan de daarvoor vereiste planologische afwijking;
- 5) de overwegingen om medewerking te verlenen zijn als volgt:
 - a. het realiseren van een appartementengebouw voor maximaal 6 woningen is passend binnen het rijksbeleid, het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid;
 - b. de ontwikkeling veroorzaakt geen conflicten met sectorale wet- en regelgeving;
 - c. er is sprake van een verantwoorde milieusituatie;
 - d. er is geen sprake van een onevenredige aantasting van:
 - de te beschermen waarden van het beschermd dorpsgezicht;
 - de woonsituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- 6) het ontwerpbesluit omgevingsvergunning met ingang van vrijdag 6 november 2015 tot en met donderdag 17 december 2015 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- 7) tijdens de ter inzage legging is er een zienswijze naar voren gebracht;
- 8) de zienswijze heeft met name betrekking op aantasting dorpsgezicht, overlast door autoverkeer, verkeersveiligheid, parkeerdruk, schaduwwerking, verdwijnen van karakteristieke villa en behoud bomen.



- 9) Voor de ingediende zienswijze is de reactienota zienswijze Van Heemstralaan 43 opgesteld waarin is geconcludeerd dat de ingediende zienswijze geen aanleiding geeft tot het wijzigen van de gevraagde omgevingsvergunning. De zienswijzenota is als bijlage bij het besluit toegevoegd;
- 10) het college op 9 februari 2016 besloten heeft om in te stemmen met de reactienota Van Heemstralaan 43 en de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen wanneer de gemeenteraad de definitieve verklaring van geen bedenkingen afgeeft;
- 11) de gemeenteraad op d.d. 23 maart 2016 de definitieve verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven als bedoeld in artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht.

Activiteit slopen binnen beschermd dorpsgezicht (Art. 2.1 lid 1 sub h van de Wabo)

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- 1) Er geen redenen zijn de gevraagde sloopvergunning te weigeren;
- 2) De te slopen onderdelen geen afbreuk doen aan het beschermde dorpsgezicht

Activiteit aanleg / werken en werkzaamheden (art. 2.1 lid 1 sub b van de Wabo)

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Bestemmingsplan:

- 1) de werken en werkzaamheden worden uitgevoerd binnen het geldende bestemmingsplan "Wilhelminapark";
- 2) de gronden daarin de bestemming "Waarde - Beschermd dorpsgezicht" heeft. Binnen deze bestemming is het verboden om zonder vergunning werken en werkzaamheden uit te voeren waaronder het aanbrengen of wijzigen van oppervlakteverhardingen, etc;
- 3) de werken en werkzaamheden in overeenstemming is met vernoemd bestemmingsplan;

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

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) Voor het afvoeren van schone grond die niet op het perceel wordt hergebruikt geldt de meldingsplicht!
 1. Toepassing van de gekeurde partij moet, uiterlijk 5 dagen voorafgaand aan de toepassing, gemeld worden aan de gemeente via Meldpunt bodemkwaliteit (<https://meldpuntbodemkwaliteit.agentschapnl.nl>).
- 3) de voor de bouw noodzakelijke akoestisch onderzoek moet uiterlijk **4 weken** voor begin van de bouwwerkzaamheden ter controle bij de programma Dienstverlenend domein, team Toezicht en Handhaving worden ingediend en voor akkoord worden beoordeeld;
- 4) 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;
- 5) de toe te passen gevelsteen moet nog worden bemonsterd en ter controle bij de welstandcommissie 'Mooisticht' voor akkoord worden voorgelegd;
- 6) 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;
- 7) ivm archeologisch bodemonderzoek) gezien het nooit volledig is uit te sluiten dat tijdens eventueel grondverzet een 'toeval vondst' 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.
- 8) bij de gereed melding van de bouwwerkzaamheden moet -middels het overleggen van stortbewijzen- worden aangegeven naar welke verwerkingsinrichting het gescheiden bouwafval is afgevoerd.



- 9) 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.

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

- 1) Niet van toepassing op dit onderdeel;

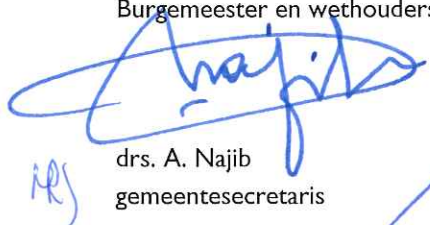
Activiteit slopen binnen beschermd dorpsgezicht (Art. 2.1 lid 1 sub h van de Wabo)

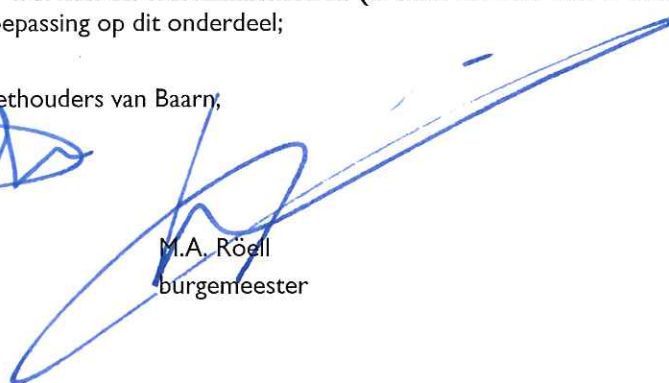
- 1) Voor het slopen zijn de voorschriften uit het bouwbesluit van toepassing;
2) Indien van toepassing moet de geaccepteerde sloopmelding met bijlage op het werk aanwezig zijn;

Activiteit aanleg / werken en werkzaamheden (artikel 2.1 lid 1 sub b van de Wabo)

- 1) Niet van toepassing op dit onderdeel;

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 Rechtbank op nummer 088-3620000).

U kunt ook digitaal beroep instellen of een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij genoemde rechtbank via <http://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

BIJLAGE 2



Raadsvoorstel

Openbaar

Voorstelnummer : I6RV000010
Onderwerp : Van Heemstralaan 43
Besluit in de raad : 23 maart 2016
Portefeuillehouder : T.G.W. Jansma
Naam steller : K. Kamphorst

Aan de gemeenteraad,

Voorgestelde beslispunten:

- I. Met inachtneming van de reactienota zienswijze, de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van een appartementengebouw voor 6 woningen op het perceel Van Heemstralaan 43.

1 Samenvatting van het voorstel

In het kader van de wettelijk vereiste planologische procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het realiseren van een appartementengebouw voor 6 woningen op het perceel Van Heemstralaan 43, heeft het ontwerpbesluit omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is in een reactienota zienswijzen voorzien van een reactie. Wij hebben op 9 februari 2016 besloten om in te stemmen met deze reactienota en vragen u om de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven om vervolgens de gevraagde omgevingsvergunning te kunnen verlenen.

2 Aanleiding

Op 24 september 2014 heeft u besloten in principe medewerking te verlenen aan dit verzoek en daarbij besloten om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven. Daarnaast heeft u besloten wanneer er geen zienswijzen worden ingediend en er geen significante wijzigingen in het plan zijn, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring van geen bedenkingen te beschouwen.

De eigenaar van het perceel Van Heemstralaan 43 heeft op 4 juni 2015 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend, met het verzoek om de bestaande woning te slopen om daar vervolgens een appartementengebouw voor 6 woningen te realiseren.

Op 27 oktober 2015 hebben wij besloten om de vereiste planologische procedure voor het realiseren van een appartementengebouw voor 6 woningen op het perceel Van Heemstralaan 43 te starten, hierover bent u op 29 oktober 2015 geïnformeerd (kkt/PLOW//I5CV000411/I5.08800). Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning heeft vervolgens



gedurende zes weken (van 6 november tot en met 17 december 2015) voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is er één zienswijze ingediend.

Aangezien er een zienswijze is ingediend, die geen aanleiding geeft tot het wijzigen van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning, wordt u voorgesteld om de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van een appartementengebouw voor 6 woningen op het perceel Van Heemstralaan 43. Er zijn geen significante wijzigingen in het plan doorgevoerd sinds het raadsbesluit van 24 september 2014.

3 Beoogd resultaat

Het doel van dit voorstel is dat uw raad de verklaring van geen bedenkingen afgeeft zodat de gevraagde omgevingsvergunning verleend kan worden voor het realiseren van een appartementengebouw voor 6 woningen op het perceel Van Heemstralaan 43.

4 Argumenten

In de periode van 6 november tot en met 17 december 2015 heeft het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor het realiseren van een appartementengebouw voor 6 woningen op het perceel Van Heemstralaan 43 ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid geboden werd om zienswijzen in te dienen. Gedurende deze periode is door de stichting behoud karakter van Heemstralaan een zienswijze ingediend.

De voorgestelde reactie op deze zienswijze is in de reactienota zienswijze Van Heemstralaan 43 opgenomen, deze nota is als bijlage bij dit voorstel toegevoegd. De zienswijze heeft met name betrekking op aantasting dorpsgezicht, overlast door autoverkeer, verkeersveiligheid, parkeerdruk, schaduwwerking, verdwijnen van karakteristieke villa en behoud bomen.

De zienswijzen geven echter geen aanleiding om te komen tot een aanpassing van het plan of om tot een ander besluit dan het ontwerpbesluit te komen. Wel geven de zienswijzen aanleiding om de ruimtelijke onderbouwing met een bezonningsstudie aan te vullen, de bezonningsstudie is als bijlage bij deze reactienota toegevoegd. Op 9 februari 2016 hebben wij besloten om in te stemmen met de reactienota zienswijzen en de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Alvorens wij de omgevingsvergunning voor het realiseren van een appartementengebouw voor 6 woningen op het perceel Van Heemstralaan 43 kunnen verlenen, moet uw raad de verklaring van geen bedenkingen definitief afgeven. Op 24 september 2014 heeft u reeds een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven, onder voorbehoud van een goede ruimtelijke onderbouwing. Wanneer er geen zienswijzen waren ingediend, kon de verklaring van geen bedenkingen gezien worden als definitieve verklaring van geen bedenkingen. Aangezien er één zienswijze is ingediend, is het noodzakelijk dat uw gemeenteraad besluit over het afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Volgens artikel 3.11 van de Wabo kan uw raad alleen een beslissing nemen over mogelijk ingediende zienswijze die betrekking hebben op de ontwerpverklaring van geen bedenkingen. De ingekomen zienswijze heeft geen betrekking op de ontwerpverklaring van geen bedenkingen.



5 Risico's

Financieel

Aan dit voorstel zijn geen financiële consequenties verbonden. De gebruikelijke leges volgens de gemeentelijke legesverordening worden in rekening gebracht. Tot slot is een overeenkomst gesloten waarin is opgenomen dat eventueel toegekende tegemoetkomingen in planschade door de initiatiefnemer worden vergoed.

Juridisch

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

Politiek

Niet van toepassing

6 Aanpak/Uitvoering

Wanneer uw raad besluit om de benodigde verklaring van geen bedenkingen af te geven, wordt de omgevingsvergunning verleend. De omgevingsvergunning treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn. Indien beroep aangetekend wordt en een verzoek om voorlopige voorziening wordt aangevraagd, treedt de omgevingsvergunning in werking nadat op het verzoek om voorlopige voorziening is beslist.

Het besluit wordt in de Staatscourant, het elektronisch gemeenteblad, het Baarns Weekblad en de Baarnsche Courant bekend gemaakt. Tevens wordt de publicatie van het besluit op de gemeentelijke website geplaatst. De omgevingsvergunning wordt naar de initiatiefnemer verstuurd.

7 Communicatie

Alle belanghebbenden worden schriftelijk geïnformeerd over uw besluit.

8 Evaluatie

Niet van toepassing

9 Kosten, baten en dekking

Voor de omgevingsvergunning worden de gebruikelijke leges conform de gemeentelijke legesverordening in rekening gebracht na het verkrijgen van de vergunning. Daarnaast is een planschade overeenkomst afgesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

Burgemeester en wethouders van Baarn,

secretaris

burgemeester

Aangenomen 13/6
6 tegen VVD, LTS, ChristenUnie-SGP
13 voor overige fracties



gemeente Baarn

Raadsbesluit

Openbaar

Voorstelnummer : I6RV000010

Onderwerp : Van Heemstralaan 43

De raad van de gemeente Baarn

- gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 februari 2016;
- gehoord het debat in de raad d.d. 9 maart 2016;

Besluit:

- I. met inachtneming van de reactienota zienswijze een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van een appartementengebouw voor 6 woningen op het perceel Van Heemstralaan 43;

Vastgesteld in de openbare vergadering,
op 23 maart 2016.

griffier

voorzitter



Procedurele aspecten bij voorstelnummer: 16RV000010

Bijlagen bij voorstel.

Openbaar:

- Bijlage 1: Van Heemstralaan 43_bouwplan
- Bijlage 2: Van Heemstralaan 43_ruimtelijke onderbouwing
- Bijlage 3: Van Heemstralaan 43_reactienota zienswijze
- Bijlage 4: Van Heemstralaan 43_bezonningstudie

Geheim:

De openbare bijlagen zijn via de gemeentelijke website te downloaden (www.baarn.nl). Tevens zijn de met # gemerkte openbare bijlagen, b.v. boekwerken, die i.v.m. de omvang niet digitaal beschikbaar zijn, in te zien op de griffie van de gemeente Baarn, Stationsweg 18. Voor telefonische vragen hierover kunt u zich in verbinding stellen met telefoonnummer (035) 548 18 37.

Stukken ter inzage.

Openbaar:

Geheim:

Besluitvormingsroute.

- | | |
|---------------------------|-----------------------|
| 1. College | d.d. 09 februari 2016 |
| 2. Agendacommissie | d.d. 17 februari 2016 |
| 3. Informatie aan de raad | d.d. |
| 4. Debat in de raad | d.d. 9 maart 2016 |
| 5. Besluit in de raad | d.d. 23 maart 2016 |

Vóór informatie aan de raad toezenden met begeleidend schrijven aan:

Ná informatie aan de raad toezenden met begeleidend schrijven aan:

Ná besluit van de raad toezenden met begeleidend schrijven aan:

<u>Gegevens inwerkingtreding:</u>	☐	bericht van ontvangst	d.d.	ontvangen op:
	☐	goedkeuringsbesluit	d.d.	ontvangen op:
	☐	beroep tegen keuringsbesluit aangetekend	d.d.	
	☐	beslissing op (Kroon)beroep	d.d.	ontvangen op:
	☐	besluit onherroepelijk geworden	d.d.	
	☐	besluit afgekondigd	d.d.	
	☐	besluit in werking getreden	d.d.	

Sectie

Planontwikkeling

Paraaf steller

Naam steller

K. Kamphorst

Versienummer

Fiat gemeentesecretaris

BIJLAGE 3



Routingformulier College van B & W

CVSnr.: 16 CV 000049

Onderwerp: Van Heemstralaan 43			
Openbaar: Na een week		Niet openbaar:	
Portefeuillehouder: T.G.W. Jansma Raadsinformatiebrief: Nee	Andere betrokken teams	Paraaf akkoord	Paraaf niet akkoord
Programma: Fysiek Domein			
Behandelend ambtenaar: K. Kamphorst			
Paraaf teamcoördinator:			
Paraaf manager:			
Te behandelen in:	College:	Paraaf akkoord	Paraaf bespreken
Burgemeester:		Secretaris drs. A. Najib	
College:	09-02-2016	Burgemeester jhr. M.A. Röell	
Informatie a.d. raad:	02-03-2016	Wethouder J. Baerends	
Debat in de raad:	09-03-2016	Wethouder T.G.W. Jansma	
Besluit in de raad:	23-03-2016	Wethouder T. Stroo	
		Wethouder A.B.A. van Roshum	
Voorgestelde beslispunten 1. De hogere waarden voor wegverkeerslawaaï van de Amsterdamsestraatweg (N221) en de Van Heemstralaan/Chopinlaan vast te stellen; 2. In te stemmen met de voorgestelde 'reactienota zienswijze Van Heemstralaan 43'; 3. De vereiste omgevingsvergunning voor het realiseren van een appartementengebouw voor 6 woningen op het perceel Van Heemstralaan 43 te verlenen, wanneer de gemeenteraad de definitieve verklaring van geen bedenkingen afgeeft; De gemeenteraad vragen om: - Met inachtneming van de reactienota zienswijze, de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van een appartementengebouw voor 6 woningen op het perceel Van Heemstralaan 43;			
☒ besispunt(en) akkoord		☐ voorstel aanhouden	



gemeente Baarn

Opmerkingen van de secretaris / College:



Collegevoorstel

Openbaar

Collegevergadering d.d. : 9 februari 2016
Registratienr. Corsa : 16CV000049
Onderwerp : Van Heemstralaan 43
Project :
Portefeuillehouder : T.G.W. Jansma
Naam steller : K. Kamphorst

Voorgestelde beslispunten:

1. De hogere waarden voor wegverkeerslawaaï van de Amsterdamsestraatweg (N221) en de Van Heemstralaan/Chopinlaan vast te stellen;
2. In te stemmen met de voorgestelde 'reactienota zienswijze Van Heemstralaan 43';
3. De vereiste omgevingsvergunning voor het realiseren van een appartementengebouw voor 6 woningen op het perceel Van Heemstralaan 43 te verlenen, wanneer de gemeenteraad de definitieve verklaring van geen bedenkingen afgeeft;

De gemeenteraad vragen om:

- Met inachtneming van de reactienota zienswijze, de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van een appartementengebouw voor 6 woningen op het perceel Van Heemstralaan 43;

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 heeft het ontwerpbesluit met de daarbij behorende bijlagen en het ontwerpbesluit tot vaststellen van hogere grenswaarden gedurende zes weken (vrijdag 6 november 2015 tot en met donderdag 17 december 2015) voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn werd een ieder de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen. In bovengenoemde periode is één zienswijze ingediend.

In de bijgevoegde reactienota zienswijze wordt gereageerd op deze ingekomen zienswijze. De zienswijze geeft echter geen aanleiding om tot een wijziging van het plan of om tot een ander besluit dan het ontwerpbesluit te komen. Aangezien de ingediende zienswijze geen aanleiding geeft tot het wijzigen van het ontwerpbesluit, wordt u voorgesteld om in te stemmen met de 'reactienota zienswijze Van Heemstralaan 43' en de gemeenteraad te vragen om de definitieve verklaring van geen bedenkingen. Wanneer de gemeenteraad de definitieve verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven kan de omgevingsvergunning verleend worden.

2. Aanleiding

De gemeenteraad heeft op 24 september 2014 besloten in principe medewerking te verlenen aan het verzoek voor het realiseren van een appartementengebouw voor 6 woningen op het perceel Van Heemstralaan 43 en daarbij besloten om hiervoor een ontwerpverklaring van geen



bedenkingen af te geven. Daarnaast heeft de raad besloten wanneer er geen zienswijzen worden ingediend en er geen significante wijzigingen in het plan zijn, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring van geen bedenkingen te beschouwen.

De eigenaar van het perceel Van Heemstralaan 43 heeft op 4 juni 2015 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend, met het verzoek om de bestaande woning te slopen om daar vervolgens een appartementengebouw voor 6 woningen te realiseren.

Op 27 oktober 2015 heeft uw college besloten om de vereiste planologische procedure voor het realiseren van een appartementengebouw voor 6 woningen aan de Van Heemstralaan 43 te starten. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit tot vaststellen van hogere grenswaarden heeft vervolgens gedurende zes weken (van 6 november tot en met 17 december 2015) voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is er één zienswijze ingediend.

Aangezien er een zienswijze is ingediend, die geen aanleiding geeft tot het wijzigen van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning, wordt de raad voorgesteld om de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van een appartementengebouw voor 6 woningen aan de Van Heemstralaan 43. Er zijn geen significante wijzigingen in het plan doorgevoerd sinds het raadsbesluit van 24 september 2014.

3. Beoogd resultaat

Het vaststellen van de hogere grenswaarden en de omgevingsvergunning voor het realiseren van een appartementengebouw voor 6 woningen aan de Van Heemstralaan 43 te verlenen.

4. Argumenten

Vaststellen hogere waarden wegverkeerslawaaï

Er is gedurende de ter inzage termijn één zienswijze ingediend tegen het ontwerpbesluit hogere waarden. De ingediende zienswijze is niet inhoudelijk gericht op het ontwerpbesluit hogere waarden, maar is inhoudelijk gericht op het ontwerpbesluit omgevingsvergunning. Er is daarom geen aanleiding om het ontwerpbesluit hogere waarden te heroverwegen. De hogere waarden kunnen vastgesteld worden.

Zienswijze

In de periode van 6 november tot en met 17 december 2015 heeft het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor het realiseren van een appartementengebouw voor 6 woningen aan de Van Heemstralaan 43 ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid geboden werd om zienswijzen in te dienen. Gedurende deze periode is er één zienswijze ingediend.

De zienswijze is namens de stichting behoud karakter van Heemstralaan ingediend. Volgens vaste jurisprudentie is er pas sprake van een Comité met beperkte rechtsbevoegdheid wanneer voldaan wordt aan de volgende vereisten:

1. er moet een ledenbestand aanwezig zijn;
2. het moet gaan om een organisatorisch verband dat is opgericht voor een bepaald doel, zodat er sprake moet zijn van regelmatige ledenvergaderingen, een bestuur en een samenwerking die op enige continuïteit is gericht;
3. de organisatie dient als eenheid deel te nemen aan het rechtsverkeer.



Uit de zienswijze blijkt dat voldaan wordt aan bovenstaande vereisten.

De voorgestelde reactie op deze zienswijze is in de 'reactienota zienswijze Van Heemstralaan 43' opgenomen, deze nota is als bijlage bij dit voorstel toegevoegd. De zienswijze heeft met name betrekking op aantasting dorpsgezicht, overlast door autoverkeer, verkeersveiligheid, parkeerdruk, schaduwwerking, verdwijnen van karakteristieke villa en behoud bomen.

De zienswijzen geven echter geen aanleiding om te komen tot een aanpassing van het plan of om tot een ander besluit dan het ontwerpbesluit te komen. Wel geven de zienswijzen aanleiding om de ruimtelijke onderbouwing met een bezonningsstudie aan te vullen, de bezonningsstudie is als bijlage bij deze reactienota toegevoegd.

5. Aanpak/Uitvoering

Na een positief collegebesluit en de afgifte van de definitieve verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad, wordt de omgevingsvergunning en het besluit tot vaststellen van hogere grenswaarden verleend. De omgevingsvergunning treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn. Indien beroep aangetekend wordt en een verzoek om voorlopige voorziening wordt aangevraagd, treedt de omgevingsvergunning in werking nadat op het verzoek om voorlopige voorziening is beslist.

Het besluit wordt in de Staatscourant, het elektronisch gemeenteblad, het Baarns Weekblad en de Baarnsche Courant bekend gemaakt. Tevens wordt de publicatie van het besluit op de gemeentelijke website geplaatst. De omgevingsvergunning wordt naar de initiatiefnemer verstuurd.

6. Risico's

Financieel

Aan dit voorstel zijn geen financiële consequenties verbonden. De gebruikelijke leges volgens de gemeentelijke legesverordening worden in rekening gebracht. Tot slot is een overeenkomst gesloten waarin is opgenomen dat eventueel toegekende tegemoetkomingen in planschade door de initiatiefnemer worden vergoed.

Juridisch

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

Politiek

Voor afgifte van de omgevingsvergunning is het noodzakelijk dat de gemeenteraad de definitieve verklaring van geen bedenkingen afgeeft. Op 24 september 2014 heeft de gemeenteraad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven.

7. Communicatie

De indieners van zienswijzen worden schriftelijk van uw besluit in kennis gesteld.

8. Evaluatie

Niet van toepassing



9. Kosten, baten en dekking

Voor de omgevingsvergunning worden de gebruikelijke leges conform de gemeentelijke legesverordening in rekening gebracht na het verkrijgen van de vergunning. Daarnaast is een planschade overeenkomst afgesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

Grootboek	Kostensoort	Omschrijving	Begroot	Eerder uitgaven	Gevraagd	Resterend saldo



Collegebesluit

Openbaar

Onderwerp: Van Heemstralaan 43

Burgemeester en wethouders van de gemeente Baarn

b e s l u i t e n :

1. De hogere waarden voor wegverkeerslawaaï van de Amsterdamsestraatweg (N221) en de Van Heemstralaan/Chopinlaan vast te stellen;
2. In te stemmen met de voorgestelde 'reactienota zienswijze Van Heemstralaan 43';
3. De vereiste omgevingsvergunning voor het realiseren van een appartementengebouw voor 6 woningen op het perceel Van Heemstralaan 43 te verlenen, wanneer de gemeenteraad de definitieve verklaring van geen bedenkingen afgeeft;

De gemeenteraad vragen om:

- Met inachtneming van de reactienota zienswijze, de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van een appartementengebouw voor 6 woningen op het perceel Van Heemstralaan 43;

Baarn, 9 februari 2016.

burgemeester en wethouders van Baarn,

secretaris

burgemeester

BIJLAGE 4



Reactienota zienswijze Van Heemstralaan 43

gemeente Baarn
Programma Fysiek Domein
Februari 2016



Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
1.1	Ter plaatse geldende bestemmingsplan	3
1.2	Procedure.....	3
2	De ingekomen zienswijze	4
2.1	Samenvatting en reactie op de zienswijzen	7
	Conclusie	7



I Inleiding

De eigenaar van het perceel Van Heemstralaan 43 heeft op 4 juni 2015 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend, met het verzoek om de bestaande woning te slopen om daar vervolgens een appartementengebouw voor 6 woningen te realiseren. De aanvraag past niet binnen de kaders uit het bestemmingsplan 'Wilhelminapark'. Omdat dit plan niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan past, is het noodzakelijk om via het voeren van een planologische procedure volgens artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de WABO af te wijken van het bestemmingsplan.

1.1 Ter plaatse geldende bestemmingsplan

Het perceel Van Heemstralaan 43 is gelegen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Wilhelminapark". Het perceel heeft daarin de bestemming "Wonen". Binnen deze bestemming is het mogelijk om een woning te realiseren, waarbij het onder voorwaarden mogelijk is om via het verlenen van een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan meerdere woningen binnen een bestaand hoofdgebouw te realiseren. De strijdigheid met het bestemmingsplan is gelegen in het realiseren van een hoofdgebouw buiten het bouwvlak, waarbij tevens de maximaal toegestane oppervlakte wordt overschreden. Daarnaast worden de goot- en nokhoogte deels hoger gesitueerd dan volgens het bestemmingsplan is toegestaan en komen er totaal 6 woningen. Om medewerking te verlenen aan deze aanvraag omgevingsvergunning, is een uitgebreide planologische procedure, zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de WABO nodig.

1.2 Procedure

In het kader van de planologische procedure is een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd, waaruit blijkt dat voldaan wordt aan een "goede ruimtelijke ordening". Het college van burgemeester en wethouders heeft op 27 oktober 2015 ingestemd met de ingediende ruimtelijke onderbouwing en zij heeft besloten om de benodigde planologische afwijkingsprocedure op te starten.

De ontwerp omgevingsvergunning met de daarbij behorende bijlagen en het ontwerpbesluit hogere waarden voor wegverkeerslawaaï hebben met ingang van vrijdag 6 november 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld om eventuele zienswijzen kenbaar te maken. In de periode van vrijdag 6 november tot en met donderdag 17 december is er één zienswijze ingediend die inhoudelijk gericht is op de ontwerp omgevingsvergunning.

Na afweging van deze zienswijze neemt het college van burgemeester en wethouders een besluit en stellen de raad voor om de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven om vervolgens de omgevingsvergunning te verlenen. Vervolgens zal het besluit om de omgevingsvergunning en besluit hogere waarden voor wegverkeerslawaaï te verlenen worden gepubliceerd, waarbij het voor belanghebbenden mogelijk is om beroep aan te tekenen bij de rechtbank van Utrecht.



2 De ingekomen zienswijze

Er is in totaal één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is binnen de daarvoor bedoelde termijn ingediend en voldoet aan alle wettelijke eisen. Daarmee is deze zienswijze ontvankelijk. De zienswijze is ingediend door:

1. Stichting behoud karakter van Heemstralaan;

2.1 Samenvatting en reactie op de zienswijze

In deze nota is de zienswijze samengevat en van een reactie voorzien.

Omgeving

Voor de van Heemstralaan is sprake van een beschermd dorpsgezicht. Reclamanten vrezen dat het neerzetten van een appartementencomplex leidt tot een onevenredige aantasting van het dorpsgezicht.

- Door een onafhankelijke welstand en monumenten commissie 'Mooisticht', is deze aanvraag beoordeeld of het voorliggende appartementengebouw voldoet aan redelijke eisen van welstand. Aangezien de omgeving is aangewezen als beschermd dorpsgezicht wordt in deze beoordeling het aspect beschermd dorpsgezicht meegewogen en gekeken hoe het appartementengebouw zich verhoudt tot de omgeving. De commissie 'Mooisticht' heeft op 9 oktober 2015 schriftelijk een positief advies uitgebracht.

De plannen passen niet in het bestemmingsplan Wilhelminapark, dat conserverend van aard is, reclamanten vinden het vreemd dat er van dit recente bestemmingsplan wordt afgeweken.

- Het bestemmingsplan Wilhelminapark is op 29 mei 2013 vastgesteld en op 9 juli 2013 onherroepelijk geworden. Het bestemmingsplan is inderdaad conserverend van aard opgesteld. Dit betekent dat de feitelijke situatie wordt vastgelegd in het bestemmingsplan waarmee aangesloten is op de landelijke bepalingen volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen in dit bestemmingsplan. Artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalt dat wanneer een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend die in strijd is met het geldende bestemmingsplan, deze tevens gezien moet worden als verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan. In dat geval wordt onderzocht of de betreffende ontwikkeling stedenbouwkundig aanvaardbaar is en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Indien dat het geval is, kan van het bestemmingsplan worden afgeweken. Aangezien reeds in 2012 stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn vastgesteld voor de locatie Van Heemstralaan 43 is aan deze stedenbouwkundige randvoorwaarden getoetst. Wij zijn van mening dat onderhavig ontwerp passend is binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Daarnaast is er een goede ruimtelijke onderbouwing aangeleverd, waarmee is aangetoond dat de ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Hieronder is puntsgewijs aangegeven, waarom de reclamanten het niet eens zijn met de voorgenomen bouw van een appartementengebouw op het perceel van Heemstralaan 43. Het bouwplan voor het appartementengebouw voor 6 woningen is op de volgende punten bezwaarlijk voor de omwonenden op de van Heemstralaan:

1. Het gebouw komt - evenals de huidige woning - lager te liggen dan de van Heemstralaan. Er wordt gevreesd dat de autolichten, die bij de overburen naar binnen schijnen bij het verlaten van het terrein, zal leiden tot overlast.
- Het terrein aan de voorzijde van het appartementengebouw wijzigt niet in hoogte ten opzichte van de huidige situatie. In de huidige situatie zijn geen klachten van de overburen bekend over het in de woning schijnen van autolichten.
2. Er wordt gevreesd voor schaduwwerking in de belendende tuinen en inkijk in de huizen, dit mede door de situatie van het gebouw dat een flink stuk achter de rooilijn is gesitueerd.
- Voor dit bouwplan is een bezonningsstudie uitgevoerd. Uit deze studie blijkt dat het perceel Van Heemstralaan 41 in het tijdvak tussen 16:00 en 20:00 in de maand maart een schaduwwerking geeft op



het achter terrein. Deze schaduwwerking neemt in het genoemde tijdvak tot 21 juni af tot een zeer beperkte schaduwwerking. Na 21 juni neemt de schaduwwerking weer toe. Het perceel Van Heemstralaan 39 heeft rond het tijdstip van 18:00 uur in de maand september een zeer beperkte schaduwwerking. De percelen aan de Van Heemstralaan 28, 30, 32 A en 35 ondervinden geen schaduwwerking van de voorgestelde ontwikkeling. Daarnaast zijn er reeds onbenutte bouwmogelijkheden uit het bestemmingsplan waarin de nokhoogte van het hoofdgebouw deels verhoogd kan worden tot 11 meter, deze hoogte is gelijk aan de voorgestelde ontwikkeling. Met inachtneming van de nog onbenutte uitbreidingsmogelijkheden zijn wij dan ook van mening dat de voorgestelde ontwikkeling niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

- In boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is het burendrecht geregeld. Daarin is opgenomen dat het niet is toegestaan om binnen een afstand van 2 meter van de perceelgrens vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven, tenzij hiervoor toestemming is gegeven door de eigenaar van het aangrenzende perceel. Het nieuw te realiseren appartementengebouw wordt op ca. 10 meter van de perceelgrens gerealiseerd, zodat voldaan wordt aan het burendrecht. Wij zijn van mening dat de aantasting van privacy hiermee niet onevenredig groot is door deze ontwikkeling.
3. Door het gevolg van de uitbreiding van de bewoning van het perceel van 1 naar 6 woningen in een voor de omgeving te kolossaal pand wordt er gevreesd voor overlast zoals van geluid en licht.
 - Binnen een bebouwde kom kan verdichting plaatsvinden waarmee een bepaalde locatie opgevuld wordt. Uitgangspunten hierin zijn dat de ontwikkeling stedenbouwkundig moet passen in de omgeving. De ingediende aanvraag past binnen de door de gemeente gestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden. Daarnaast is voor de ontwikkeling een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd waarmee is aangetoond dat deze ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijk ordening.
 4. Op de tekeningen van het gebouw wordt een niet realistisch beeld geschetst van de hoogte van het te bouwen appartementencomplex ten opzichte van de eromheen gesitueerde huidige aangrenzende panden en de nog te planten loofbomen.
 - Het perceel Van Heemstralaan 43 kent een aflopend profiel. Dit betekent dat er verschillende hoogtes gelden ten opzichte van de openbare weg. De nieuwbouw wordt op ca. 40 cm onder de hoogte van de as van de Van Heemstralaan gepland, zodat de uiteindelijke hoogte vergelijkbaar is met de belendende percelen. De tekeningen die bij de aanvraag zijn ingediend geven naar onze mening een realistisch beeld van de huidige situatie.
 5. Door de toename van verkeer van en naar het terrein van de Van Heemstralaan 43 wordt er gevreesd voor gevaarlijke verkeerssituaties. De uitgang van het terrein aan de van Heemstralaan 43 ligt vlak bij de onoverzichtelijke bocht van de van Heemstralaan naar de Chopinlaan.
 - Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande uitweg. Deze uitweg ligt aan de buitenzijde van de bocht zodat er voldoende uitzicht is naar beide kanten. De bocht in de Van Heemstralaan is dusdanig scherp dat het verkeer slechts met lage snelheid deze bocht kan nemen, los van de aanwezigheid van uitritten. De afstand van de uitweg tot het punt waar een tegemoetkomende auto gezien kan worden bedraagt meer dan 40 meter. Gelet op de gedwongen lage snelheid van het autoverkeer in de bocht is er daarmee voldoende tijd voor beide bestuurders om op elkaar te anticiperen.
 6. De reclamanten geven aan dat de infrastructuur ter plekke niet berekend is op een appartementencomplex; door de ligging beneden straatniveau valt te verwachten dat de afwaterings- en rioleringsproblemen, die er ook nu al zijn, 6 maal groter zullen worden. Ook het aanbieden van huisvuil van 6 appartementen is op de openbare weg moeilijk te realiseren.
 - De riolering van het appartementengebouw wordt via een rioolgemaal met een persleiding op de riolering aangesloten.
 - Met behulp van verticale afwateringskolken wordt het hemelwater geïnfiltreerd in de bodem en zal het afvalwater in de riolering afnemen. Reeds bij de actualisering van het Gemeentelijke Rioleringsplan van 2008 is gebleken dat het gebied Van Heemstralaan 43 aangemerkt kon worden als geschikt voor



infiltreren. Dit betekent dat de bodem een voldoende doorlatendheid heeft en de grondwaterstand voldoende laag is om hemelwater te infiltreren.

- Voor het huisvuil krijgen de bewoners minicontainers (kliko's). Binnen een afstand van maximaal 80 meter vanaf het aansluitende perceel van de Van Heemstralaan 43 zijn er mogelijkheden om de minicontainers langs de weg te plaatsen.
7. Er wordt gevreesd dat tijdens de bouwactiviteiten dit zal leiden tot onherroepelijk parkeerdruk. Op de van Heemstralaan mag niet geparkeerd worden. Gaat de Gemeente hier een voorziening voor treffen en op dit punt handhavend optreden?
- Op het perceel Van Heemstralaan 43 is tijdens de bouwactiviteiten parkeercapaciteit aanwezig. Daarnaast is er in ieder geval overdag parkeercapaciteit beschikbaar nabij de woningen 45 t/m 53.
 - In de Van Heemstralaan geldt aan beide zijden van de rijbaan een parkeerverbod. Ook medewerkers van bouwbedrijven mogen daar niet parkeren. Indien wel geparkeerd wordt aan de Van Heemstralaan zal hier handhavend tegen worden opgetreden, tenzij hiervoor een parkeerontheffing is verleend. Bij het verlenen van een parkeerontheffing wordt altijd meegenomen of er voor de omgeving geen sprake zal zijn van een onevenredige overlast en of de verkeersveiligheid niet in het gedrang komt.
8. De reclamanten maken zich zorgen of de gemeente budget heeft voor de benodigde aanpassingen. De bouw van een appartementengebouw geeft druk op het gemeentelijk budget. Te denken valt aan de aanleg van nutsvoorzieningen en het aanpassen van het riool, het voetpad en het fietspad van de van Heemstralaan.
- Het betreft een particuliere initiatief, alle kosten die daarvoor gemaakt moeten worden zijn voor rekening van de initiatiefnemer.
9. De Van Heemstralaan wordt omzoomd door een prachtige rij beuken aan beide zijden van de weg. De reclamanten vrezen voor het leven van deze bomen, als ten behoeve van de geplande bouw van een parkeergarage, de grondwaterstand (tijdelijk) verlaagd wordt.
- Door de initiatiefnemer is aangegeven dat het grondwater niet in contact komt met de keldervloer hierdoor is het onttrekken van grondwater niet aan de orde.
10. De reclamanten vrezen voor het verdwijnen van een karakteristieke villa, die gesloopt gaat worden om plaats te maken voor de nieuwbouw van een appartementengebouw.
- De bestaande villa wordt inderdaad gesloopt, gelet op de staat van de woning. Aangezien er sprake is van een beschermd dorpsgezicht worden verzoeken voor het slopen van bebouwing getoetst door een onafhankelijke adviescommissie, te weten Mooisticht. Deze commissie heeft geadviseerd dat het slopen van de woning niet in strijd is met het beschermd dorpsgezicht. Daarbij is eveneens de nieuwbouw getoetst aan de redelijke eisen van welstand en de bepalingen omtrent het beschermd dorpsgezicht. De commissie Mooisticht heeft schriftelijk een positief advies gegeven en is daarmee van mening dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de redelijke eisen van welstand en passend is in de omgeving.

**Samenvatting:**

De gemeente heeft de belangen van de initiatiefnemer en de belangen van de indieners van de zienswijze afgewogen. De gemeente komt daarbij tot de conclusie dat er sprake is van een passende stedenbouwkundige invulling van het perceel en dat de gevraagde ontwikkeling geen onevenredige aantasting betekent op het gebied van beperking van het woon- en leefklimaat. Er kan daarom niet geconcludeerd worden dat de belangen van de indieners van de zienswijze dermate geschonden worden, dat geen medewerking kan worden verleend aan het verzoek om afwijking van het bestemmingsplan voor het realiseren van een appartementengebouw voor 6 woningen op het perceel Van Heemstralaan 43.

De zienswijze geeft dan ook geen aanleiding om de gevraagde vergunning te weigeren. Wel geeft de zienswijze aanleiding om de ruimtelijke onderbouwing aan te vullen met een bezonningsstudie, welke als bijlage bij deze reactienota is gevoegd.

Conclusie

De zienswijze is tijdig ingediend en is daarmee ontvankelijk. De zienswijze geeft echter geen aanleiding om tot een ander besluit dan het ontwerpbesluit te komen of om een aanpassing van het plan te vragen. Wel geven de zienswijzen aanleiding om de ruimtelijke onderbouwing met een bezonningsstudie aan te vullen, welke als bijlage bij deze reactie is gevoegd.

Bijlage:

Bezonningsstudie 'Hubertushof' Van Heemstralaan 43 datum 21-12-2015

BIJLAGE 5

BESLUIT HOGERE WAARDEN

Besluit tot vaststelling van hogere waarden als bedoeld in artikel 110a Wet geluidhinder

Registratienr. RUD Z/15/074030

gemeente	Gemeente Baarn
bouwplan	Realisatie appartementengebouw voor 6 woningen
locatie bouwplan	Van Heemstralaan 43
datum	2 februari 2016
aantal pagina's	4 (inclusief deze pagina, exclusief bijlagen)
bijlagen	• Akoestisch onderzoek • Verzoekformulier Hogere waarden • Bijlage Wegverkeerslawaaï

Achtergrond

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel het voorkomen of ten minste beperken van geluidhinder. In de Wgh wordt het begrip zone gebruikt. Een zone vormt een buffer tussen de geluidsbron enerzijds en de te beschermen ruimte anderzijds. Bepaalde verkeerswegen krijgen vanuit de Wgh een wettelijke zone. Wanneer overwogen wordt om geluidgevoelige gebouwen te realiseren binnen deze wettelijke zone dienen ingevolge de Wgh geldende grenswaarden in acht te worden genomen. Voor verschillende typen geluidsbelastingen (wegverkeer/railverkeer) worden in de Wgh grenswaarden aangegeven waarbij een ondergrens (voorkeursgrenswaarde) en een bovengrens (de wettelijk maximaal toelaatbare geluidbelasting) gelden. In principe moet er altijd naar worden gestreefd de voorkeursgrenswaarde aan te houden. Afwijken van de voorkeursgrenswaarde is mogelijk zolang de wettelijke maximale grenswaarde niet wordt overschreden en de betreffende overschrijding in een besluit (Besluit hogere waarden) wordt vastgelegd.

Woningen zijn geluidgevoelige gebouwen ingevolge de Wet geluidhinder.

In het onderhavige besluit worden op grond van artikel 110 Wgh hogere waarden vastgesteld voor een appartementengebouw met 6 woningen. De locatie ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Van Heemstralaan, Chopinlaan (beide 50 km/h), Ravensteinselaan (60 km/h) en Amsterdamsestraatweg (80 km/h). De voorkeurswaarde van 48 dB wordt overschreden als gevolg van weg- en verkeerslawaaï van de Amsterdamsestraatweg (58 dB) en de Van Heemstralaan / Chopinlaan (52 dB). De overige toegangswegen zorgen niet voor een overschrijding van de voorkeurswaarde.



Figuur 1 Locatie geplande gebouwen

Inleiding

Er is een verzoek ontvangen voor het realiseren van een appartementengebouw voor zes woningen op het perceel Van Heemstralaan 43. De gemeente Baarn heeft besloten om medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling via het doorlopen van een uitgebreide planologische procedure volgens artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, waarmee van het bestemmingsplan wordt afgeweken. In opdracht van de aanvrager is voor deze ontwikkeling door Rho adviseurs voor leefruimte het akoestisch onderzoek uitgevoerd, om ter plaatse van het geplande appartementengebouw met 6 woningen de geluidbelasting te bepalen ten gevolge Van Heemstralaan, Chopinlaan, Ravensteinselaan en Amsterdamselaan.

Uit dit onderzoek is gebleken dat een hogere waarde procedure dient te worden gevolgd, omdat bij de geplande appartementengebouw het geluidsniveau op de gevels ten gevolge van Amsterdamselaan en de Van Heemstralaan/Chopinlaan hoger liggen dan de wettelijke voorkeurswaarde van 48 dB die genoemd is in de Wgh. Op de gevel van het appartementengebouw bedraagt de optredende geluidbelasting als gevolg van het verkeer van de Amsterdamselaan maximaal 58 dB. De geluidbelasting ten gevolge van de Van Heemstralaan/Chopinlaan bedraagt op de gevel van het appartementengebouw maximaal 52 dB. Vanwege de overschrijding van de grenswaarde is ambtshalve besloten om voor de betreffende overschrijdingen een hogere waarde procedure op te starten.

Overwegingen

Situatie

Met de uitgebreide planologische procedure volgens artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo wordt medewerking verleend zodat het mogelijk is om een appartementengebouw voor 6 woningen te realiseren op de Van Heemstralaan 43 te Baarn. Het geplande appartementengebouw ligt binnen de geluidzone van de Van Heemstralaan/Chopinlaan, Ravensteinselaan en Amsterdamselaan.

Bron- en overdrachtsmaatregelen

Er is een aantal maatregelen aan de bron denkbaar. De eerste mogelijkheid zou het beperken van de verkeersomvang, het wijzigen van de snelheid of van de samenstelling van het verkeer kunnen zijn. Gezien de functie van de wegen als onderdeel van het ontsluitende hoofdwegenet is het beperken van de verkeersomvang of de beïnvloeding de samenstelling van het verkeer en/of de maximumsnelheid niet mogelijk/gewenst. Er zijn derhalve overwegende bezwaren van verkeers- en vervoerskundige aard. Een andere maatregel aan de bron is het toepassen van een ander wegdektype. Het toepassen van een geluidsreducerende wegdekverharding stuit echter op bezwaren van financiële aard. De kosten voor de vervanging van het wegdek zijn zodanig hoog dat het niet in verhouding staat tot het geringe aantal woningen waarvoor de maatregel zinvol is.

Uit een berekening van de geluidsbelasting met de geluidsreducerende asfaltsoort fijn tweelaags ZOAB blijkt dat de geluidsbelasting wordt teruggedrongen tot 54 dB en daarmee niet daalt tot onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Zodoende is het alsnog noodzakelijk dat een hogere waarde wordt vastgesteld. Een dergelijke maatregel, waarmee hoge kosten gemoeid zijn, is dan ook niet doelmatig.

Bij maatregelen tussen de bron en de waarnemer (in de overdracht) gaat het om de realisering van geluidswallen of geluidsschermen. Momenteel is er langs de Amsterdamsestraatweg een 2 m hoog geluidsscherm aanwezig. Bij het aanbrengen van een scherm van 60 meter lang en 4 meter hoog aan de zuidkant van het perceel, wordt de geluidsbelasting teruggedrongen tot 51 dB. Daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB alsnog overschreden. Daarnaast is een dergelijke afschermdende maatregel niet gewenst, gelet op de gewenste uitstraling van de locatie. Deze maatregel stuit dan ook op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Vanwege de stedenbouwkundige (beeld)kwaliteit en de benutting van de kavel is verder het vergroten van de afstand tussen de weg en de rand van het bouwvlak niet mogelijk.

Omdat de geluidmaatregelen die getroffen kunnen worden niet toereikend zijn, danwel vanwege de situatie ongewenst zijn, kan de geluidbelasting op de gevels niet zodanig verlaagd worden dat voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde. Gegeven het bovenstaande dient voor de geplande appartementengebouw met 6 woningen, een hogere waarde te worden vastgesteld.

In de beleidsregels Wet geluidhinder Gemeente Baarn zijn voorwaarden opgenomen voor woningen waarbij hogere waarden wordt opgelegd. Eén van de voorwaarden is dat bij een hogere waarde dan 53 dB de geplande appartementen gaan beschikken over een geluidsgevoelige ruimte aan de geluidsluwe gevel.

Procedure

Het ontwerp van dit besluit en alle op het besluit betrekking hebbende stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen inhoudelijke zienswijzen kenbaar gemaakt naar aanleiding van de ter inzage legging.

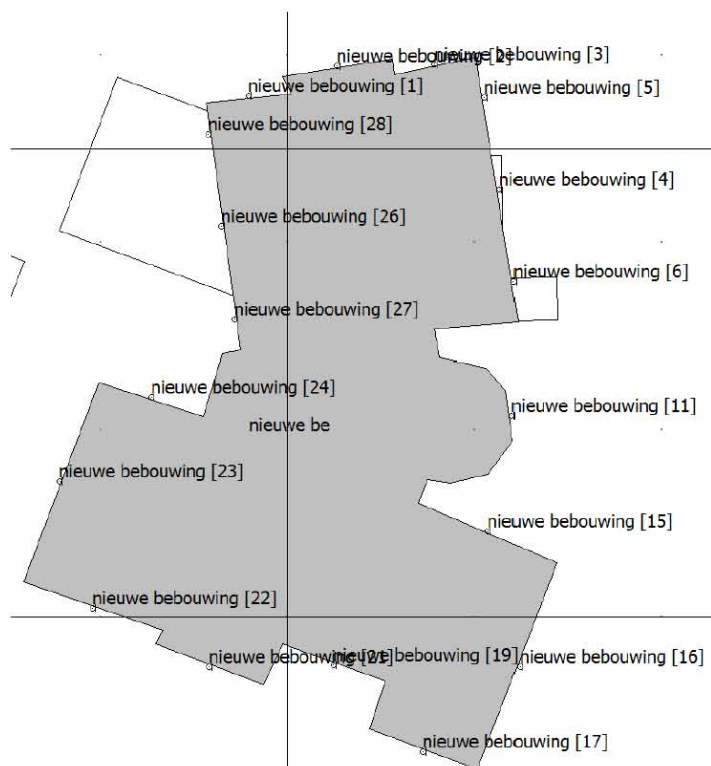
Besluit

Wij hebben besloten, in overweging nemende, dat uit het aanvraagformulier hogere waarden met bijbehorende bijlagen is gebleken dat,

- bij het geplande appartementengebouw met 6 woningen aan Van Heemstralaan 43 te Baarn de in de Wgh vermelde voorkeurswaarden van 48 dB ten gevolge van wegverkeer worden overschreden;
- het toepassen van bron- en overdrachtsmaatregelen, gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidsbelasting tot de voorkeurswaarden, overwegende bezwaren ontmoet van financiële - en stedenbouwkundige aard;
- de Wet geluidhinder het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid geeft om binnen de grenzen van de gemeente een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vast te stellen;
- het vaststellen van hogere waarden voor de woningen in overeenstemming is met het gemeentelijk (geluids)beleid;
- betrokken belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om gedurende zes weken schriftelijk en/of mondeling zienswijzen naar voren te brengen;

en gelet op het bepaalde in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder, om:

1. Op basis van artikel 110a van de Wet geluidhinder de volgende hogere waarden vast te stellen op de beoordelingspunten zoals weergegeven in figuur 2:



Figuur 2 Beoordelingspunten appartementengebouw

Beoordelingspunt (zie figuur 2)	Hoogte (1,5 m) Lden	Hoogte (4,5 m) Lden	Hoogte (7,5 m) Lden
1, 2 en 3	50	51	52
16	49	51	51
17	54	56	57
19	55	56	57
21 en 22	55	57	58
23	53	54	56
26			51
27			50
28		49	52

-
2. Het in lid 1 bedoeld besluit, zodra dit onherroepelijk is geworden, zo spoedig mogelijk in te laten schrijven in openbare registers van het Kadaster.
-

Burgemeester en wethouders van de gemeente Baarn,
namens dezen,

BIJLAGE 6

Bezinning / schaduwstudie

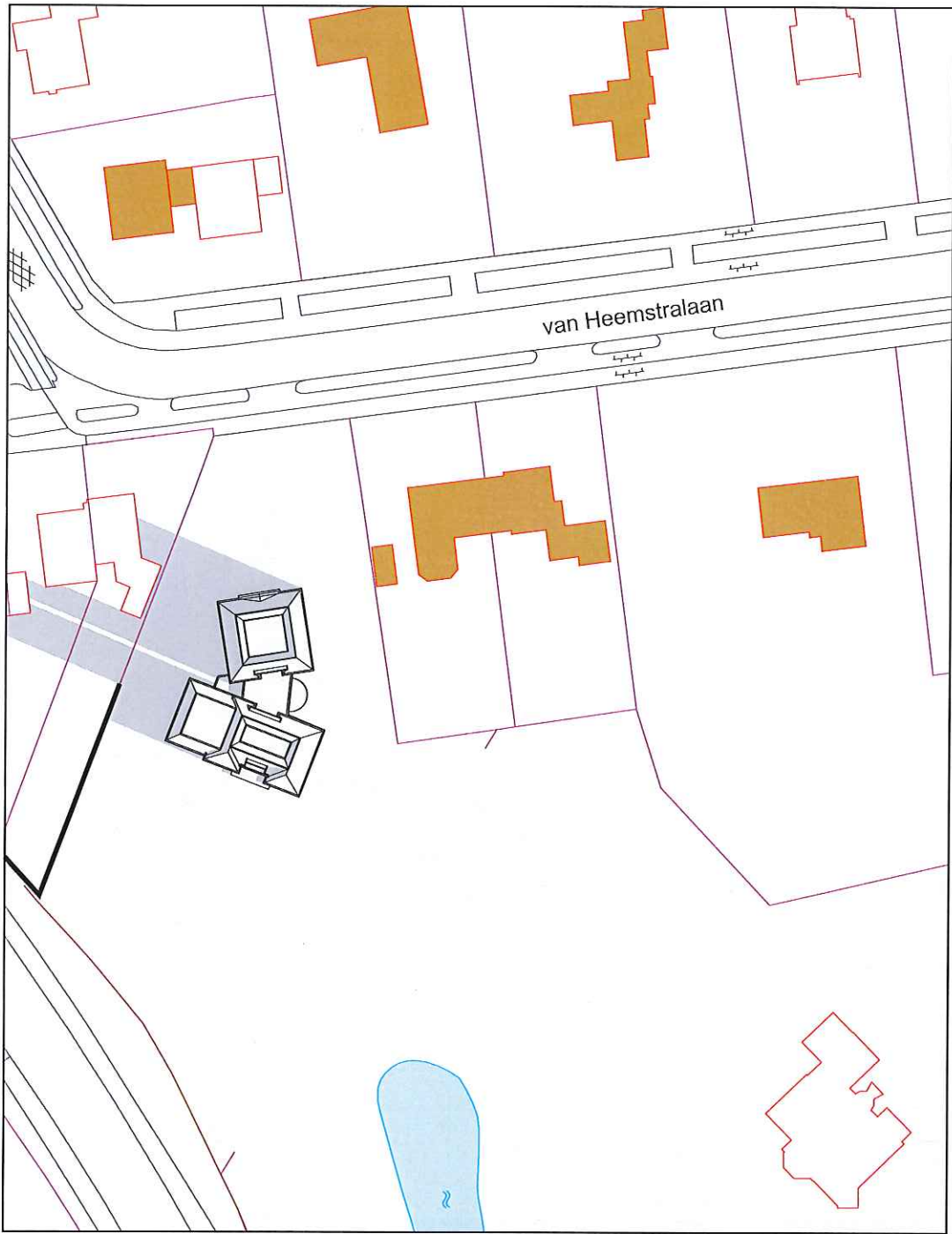
Naar aanleiding van de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een appartementenvilla aan de Van Heemstralaan 43, „HUBERTUSHOF“ te Baarn, is een studie gemaakt van de schaduwwerking van het gebouw op de belendende percelen. Met name van de percelen waar in de ingediende zienswijze is aangegeven dat men schaduwwerking vreest.

De simulatie bestaat uit de projectie van de slagschaduw op maaiveld niveau van de belending (+/- kruin Van Heemstralaan)

De simulaties zijn op basis van berekeningen van de slag - schaduw op basis van de DMS coördinaten Nederlandse Hoofdsteden (Utrecht 52°6'N, 4°18'E / 52, 1°N5,11E) en de TNO norm bezinning

Volgens de TNO- (strenge-) norm moet er in de periode van 21 jan. tot en met 22 november bezinning mogelijk zijn gedurende 3 uren per etmaal. Het is géén vereiste dat de bezinning aaneensluitend plaats vindt.

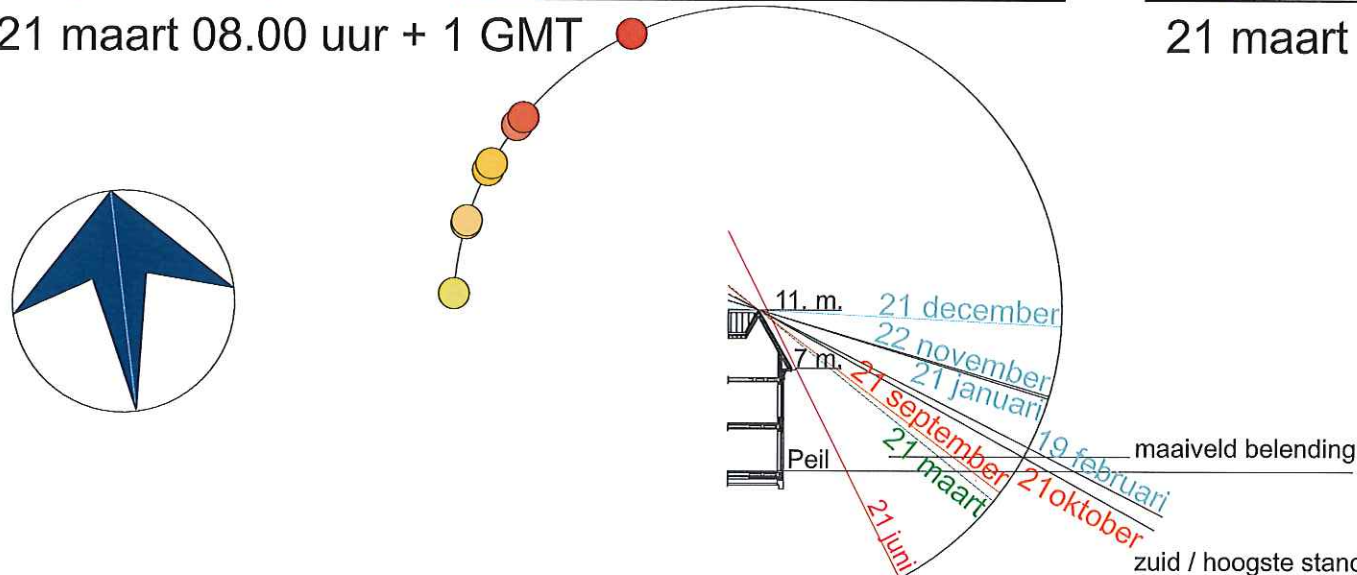
Ondanks hun veel grotere invloed op schaduwwerking zijn beplanting en de 30 meter hoge bomen op / langs de erfscheidingen buiten beschouwing gelaten. (TNO)



21 maart 08.00 uur + 1 GMT



21 maart 11.00 uur + 1 GMT



„HUBERTUSHOF“ Van Heemstralaan 43 BAARN			
■ onderwerp			
Appartementenvilla Baarn			
■ onderdeel			
Bezonningsstudie / schaduw			
■ schaal		■ datum	
1:1000		21 - 12 - 2015	
■ werknummer		■ maand	
3743 AJ		9.00 / 12.00 uur	
■ bladnummer		■	
Hh. TR. 22.0 / schaduw			



architectenbureau
The Netherlands Italy

Ir.J.H.M. Oude Kamps MSc. Architect
ADARMA BV ARCHITECTENBUREAU BNA
Van Heemstralaan 43 3743 AJ Baarn
0031 35 54 21 229 06 53 13 24 90

Onderzochte data in deze studie;

De schaduwwerking is het grootst op 19 februari en 21 oktober vanwege de lage stand van de zon.

Na 19 februari zal de situatie elke dag verbeteren tot en met 21 juni wanneer de zon op haar hoogst staat. Daarna wordt de schaduwwerking elke dag groter tot het einde van de onderzoeksperiode op 21 december

Voor een compleet beeld zijn de volgende data onderzocht;

Voorjaar;	21 maart
zomer;	21 juni
herst;	21 september
winter;	21 december

Per dag zijn 4 tijdstippen onderzocht te weten;

9.00 uur
12.00 uur
15.00 uur
18.00 uur

Volgens TNO norm is de hoogste stand weergegeven op 21 oktober, 22 november, 21 januari en 19 februari. (zie diagram)

Conclusie;

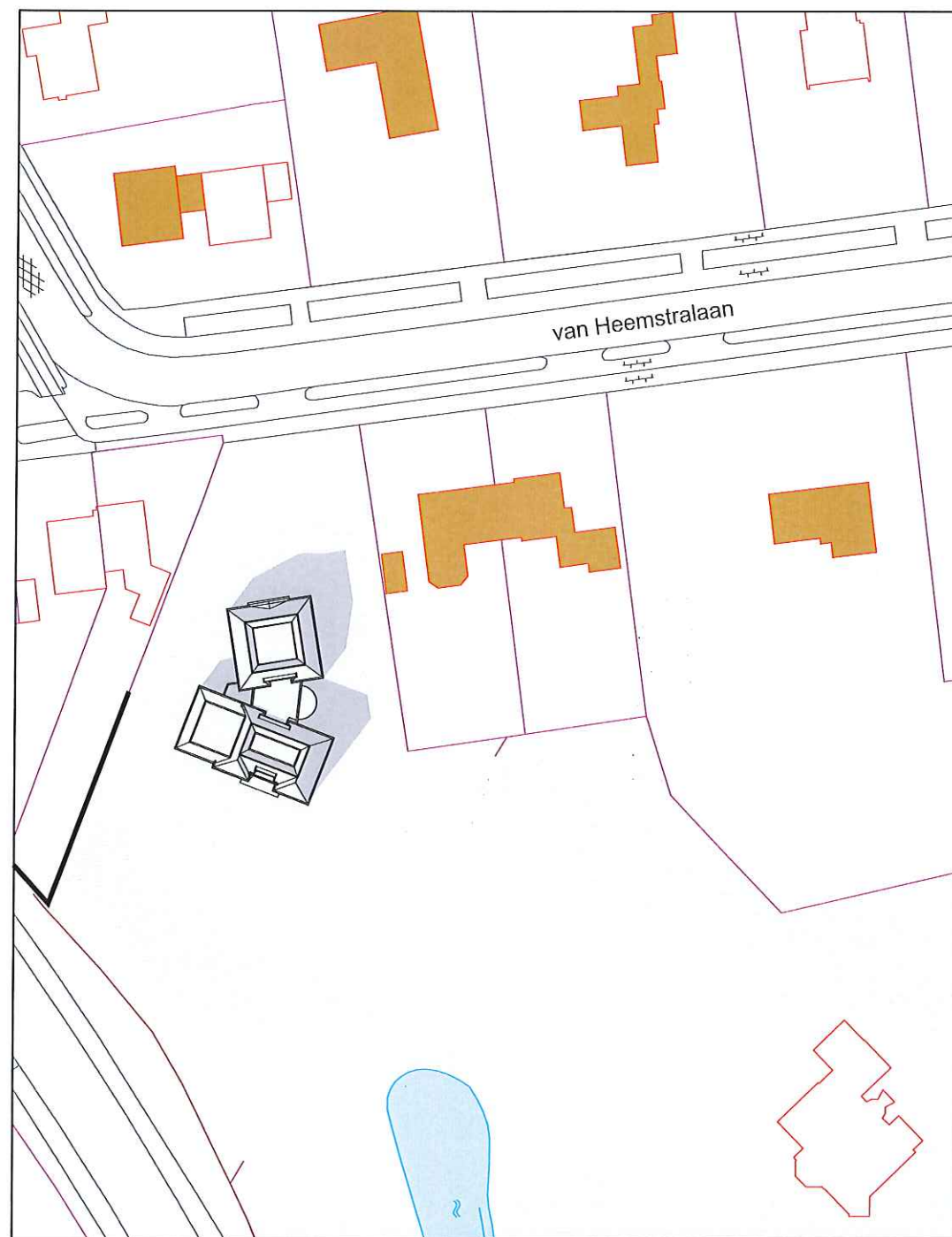
Door de hoogteligging / Peil van het appartementengebouw / ten opzichte van het maaiveld belending.

De betrekkelijke hoogte van het gebouw in relatie tot de omringende bebouwing

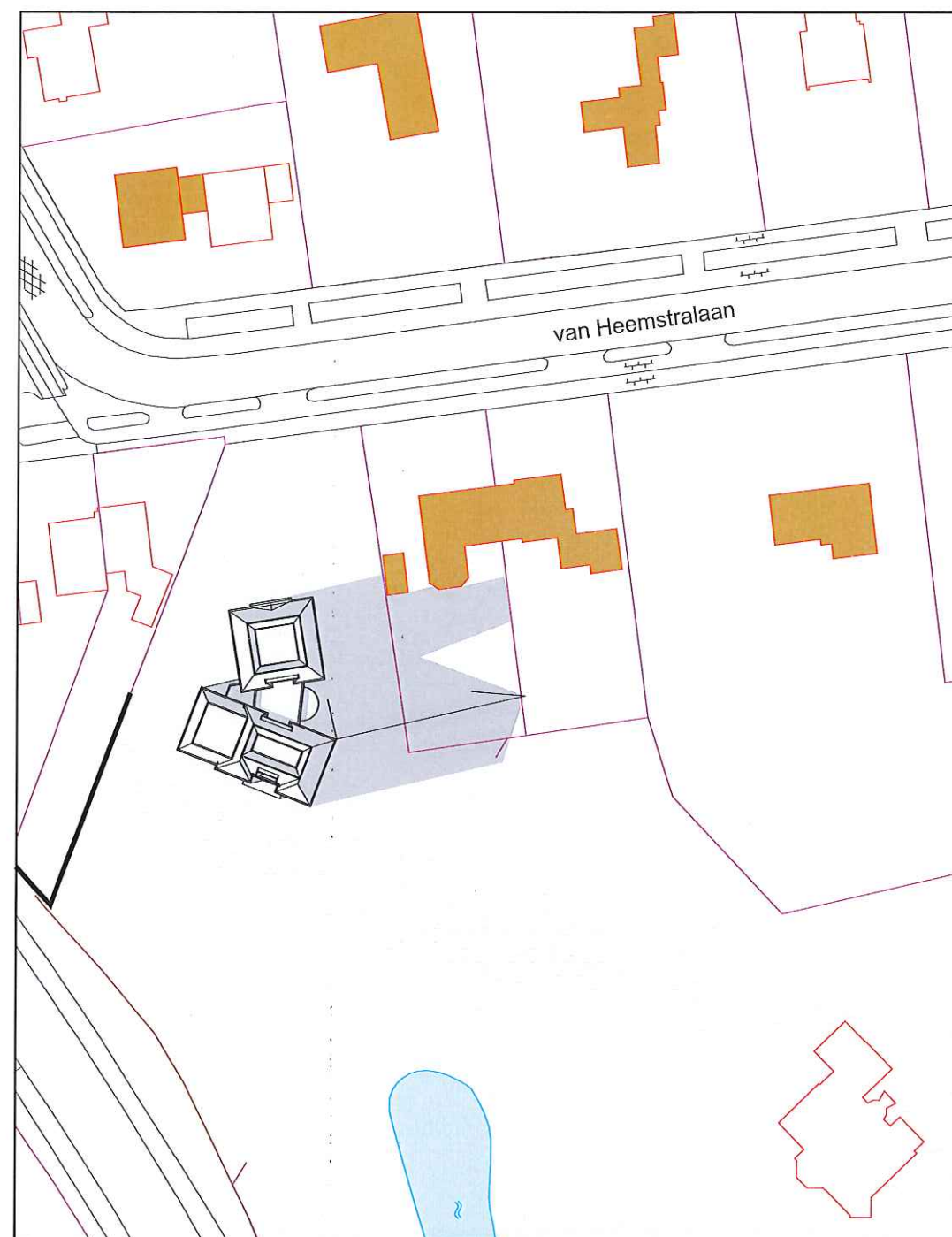
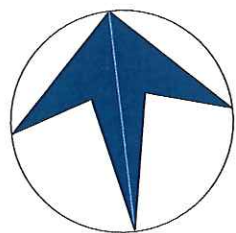
De grote afstand tot de perceelsgrens.

De rooilijn / positie van het gebouw ruim achter de belendende bebouwing (en).

; Er sprake is van slechts geringe toename van schaduwprojectie op de belendende percelen.



21 maart 14.00 uur + 1 GMT



21 maart 17.00 uur + 1 GMT

„HUBERTUSHOF“ Van Heemstralaan 43 BAARN	
■ onderwerp	
Appartementenvilla Baarn	
■ onderdeel	
Bezonningsstudie / schaduw	
■ schaal	■ datum
1:1000	21 - 12 - 2015
architect	■ werknummer
Ir.J.H.M. Oude Kooijmans MSc. Architect	3743 AJ
ADARMA BV ARCHITECTENBUREAU BNA	■ bladnummer
Van Heemstralaan 43 3743 AJ Baarn	
0031 35 54 21 229 06 53 13 24 90	Hh. TR. 22.1 / schaduw

Z o n n e b a a n

De zon staat omstreeks 40 minuten (*) na 12u (wintertijd) precies in het zuiden en op het hoogste punt.

De illustratie geeft de banen van de zon weer in december (laagste), in maart/september (middelste) en in juni (hoogste).

Rond 21 maart komt de zon precies in het oosten op en gaat ze precies in het westen onder.

Rond 21 juni komt de zon bijna in het noord-oosten op en gaat ze vrijwel in het noord-westen onder.

Zie 'Azimuth' voor de posities in graden van de zonsopkomst en de zonsondergang.

Azimuth

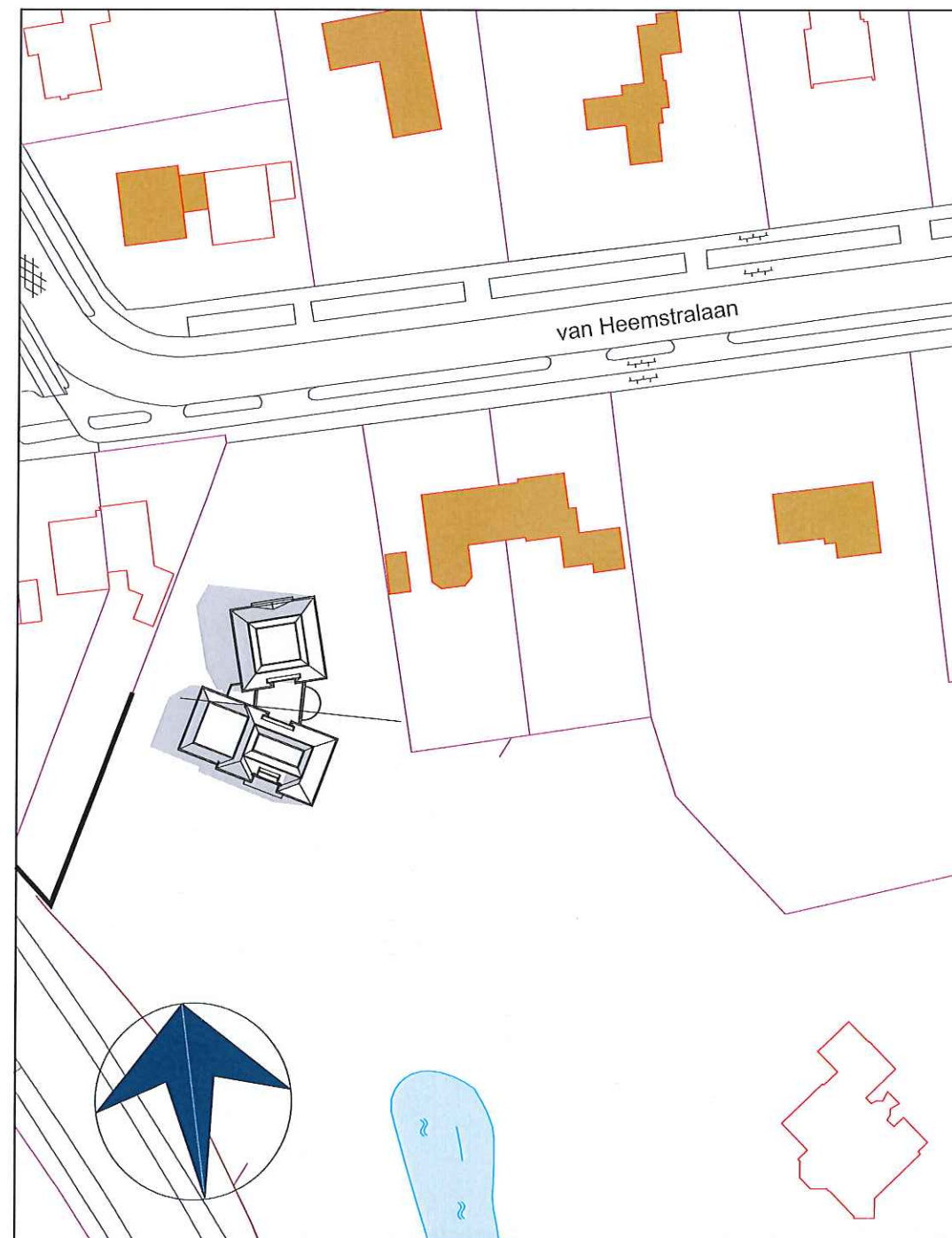
Met azimuth wordt de hoek in graden aangegeven, van de zon t.o.v. het zuiden.

0° is precies zuid,
+90° is west en -90° is oost.

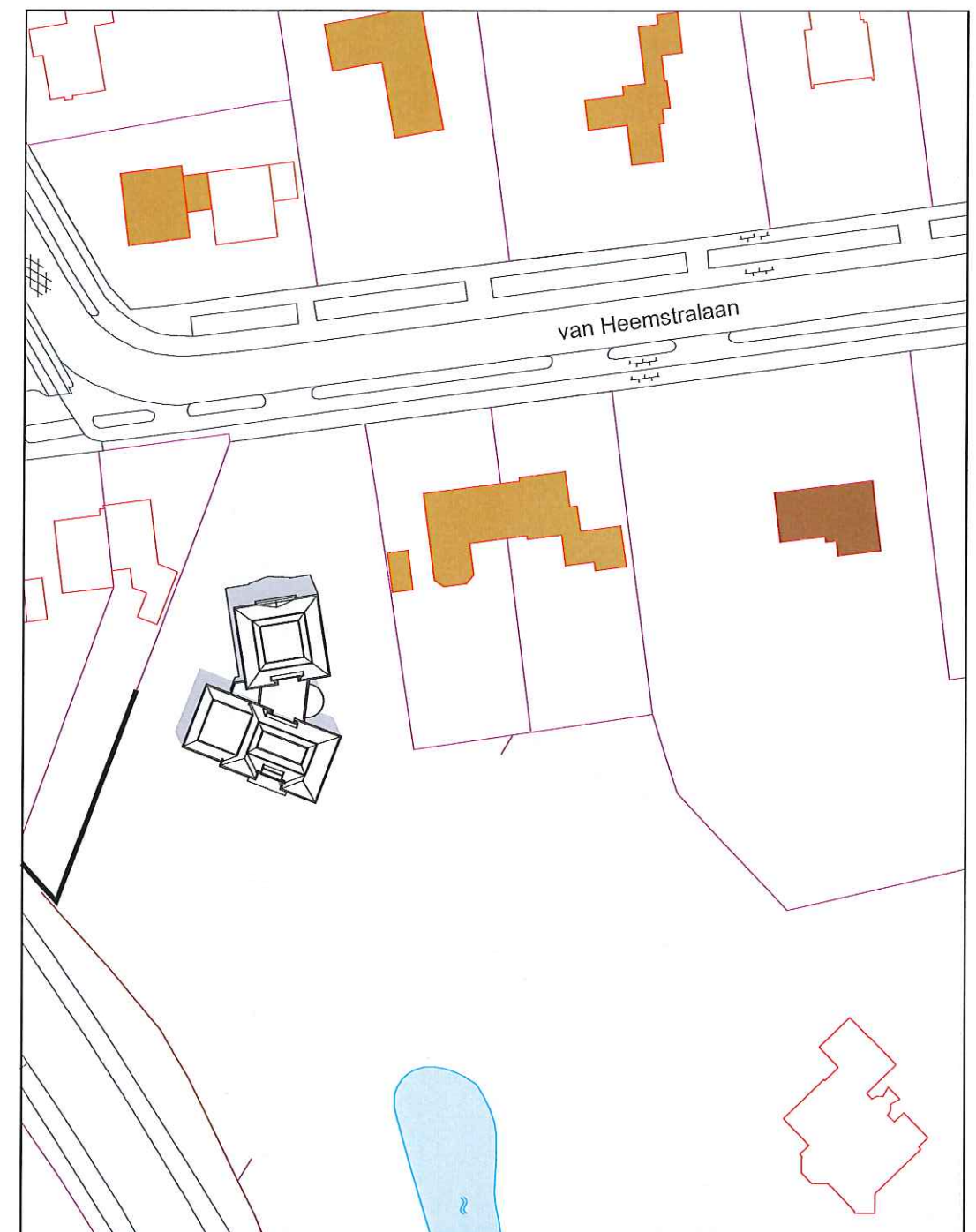
Op 21 december komt de zon op bij Azimuth -49,5° en gaat ze onder bij Azimuth +49,5°.

Op 21 maart komt de zon op bij Azimuth -90°.

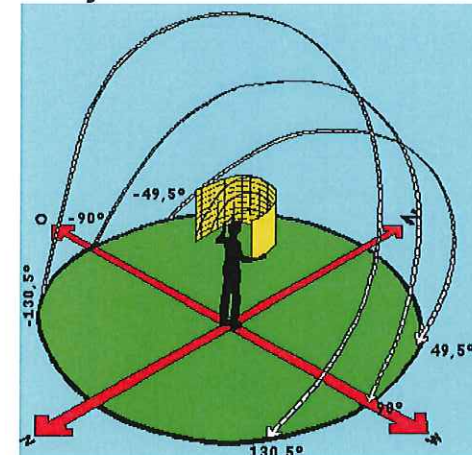
Op 21 juni komt de zon op bij Azimuth -130,5°.



21 juni 08.00 uur + 1 GMT

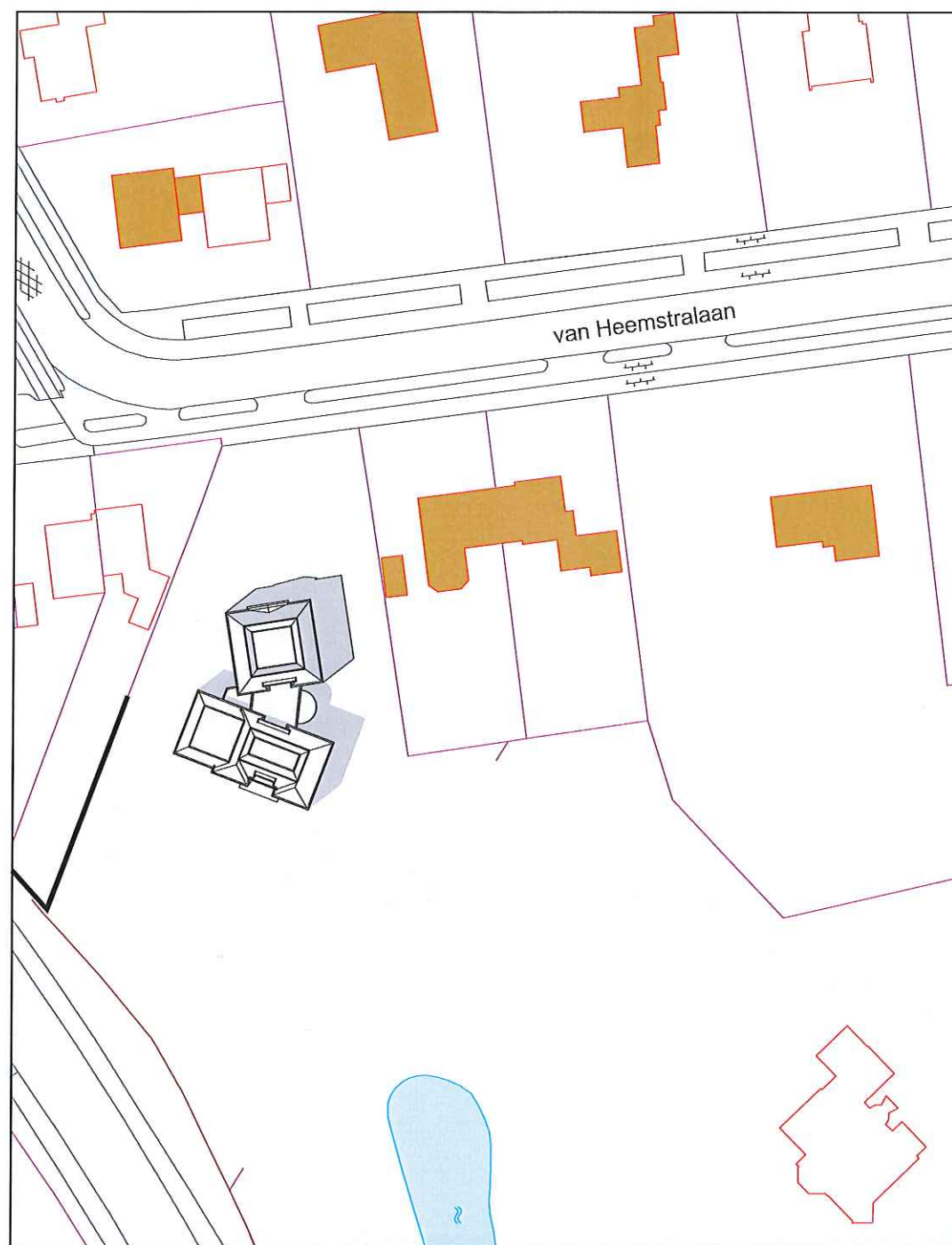


21 juni 11.00 uur + 1 GMT

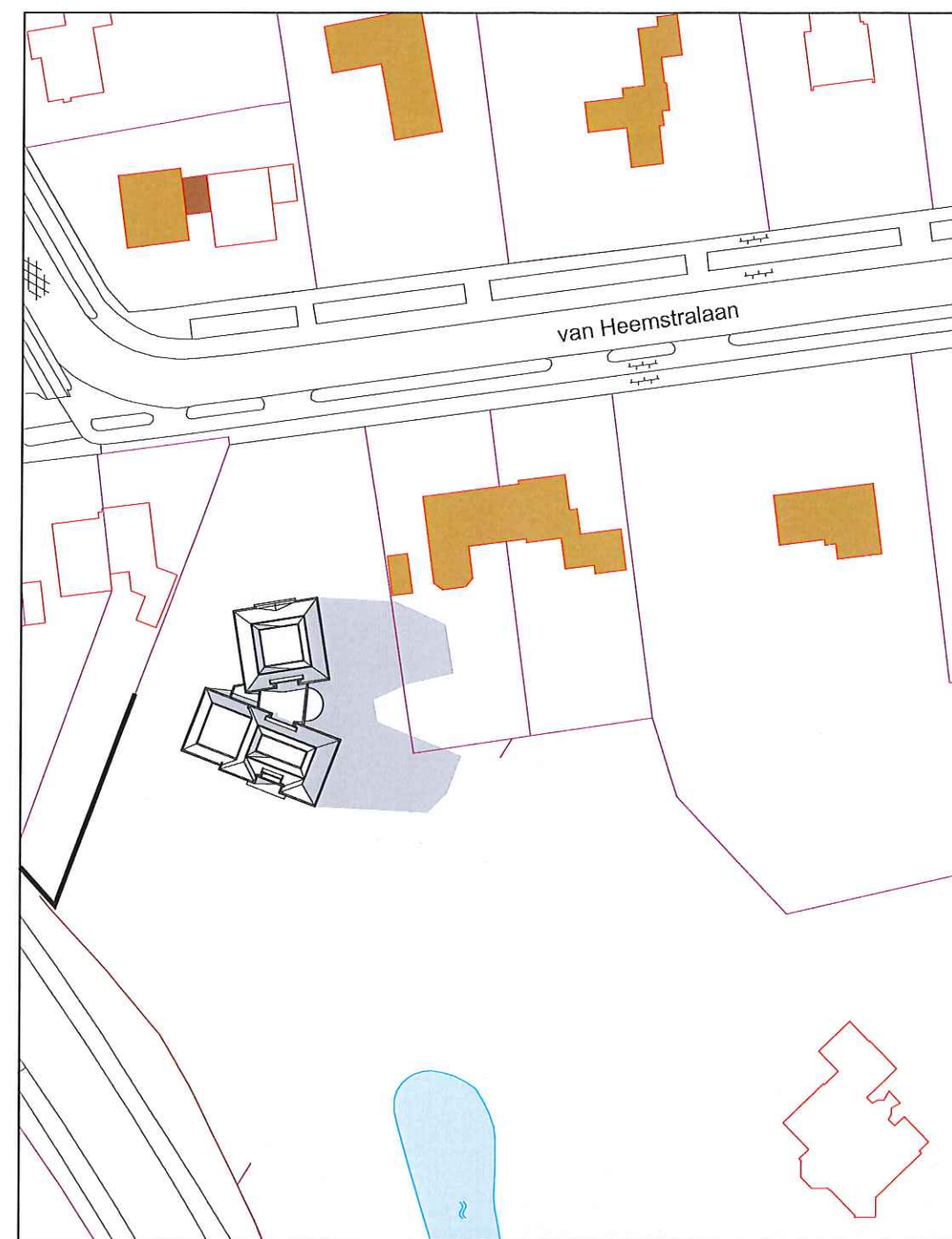


„HUBERTUSHOF“ Van Heemstralaan 43 BAARN			
■ onderwerp			
Appartementenvilla Baarn			
■ onderdeel			
Bezonningsstudie / schaduw			
■ schaal		■ datum	
1:1000		21 - 12 - 2015	
■ werknummer		■ juni	
3743 AJ		9.00 / 12.00 uur	
■ bladnummer		■	
Hh. TR. 22.2 / schaduw			

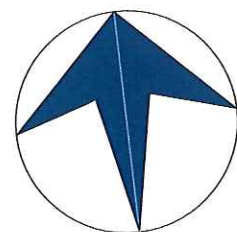
architect designer
The Netherlands Italy
Ir.J.H.M. Oude Kèmpers MSc. Architect
ADARMA BV ARCHITECTENBUREAU BNA
Van Heemstralaan 43 3743 AJ Baarn
0031 35 54 21 229 06 53 13 24 90



21 juni 14.00 uur + 1 GMT



21 juni 17.00 uur + 1 GMT



„HUBERTUSHOF“ Van Heemstralaan 43 BAARN
■ onderwerp

Appartementenvilla Baarn

■ onderdeel

Bezonningsstudie / schaduw

■ schaal

■ datum

1:1000

21 - 12 - 2015

architect designer

werknnummer

juni

Ir.J.H.M. Oude Kèmpers MSc. Architect

3743 AJ

9.00 / 12.00 uur

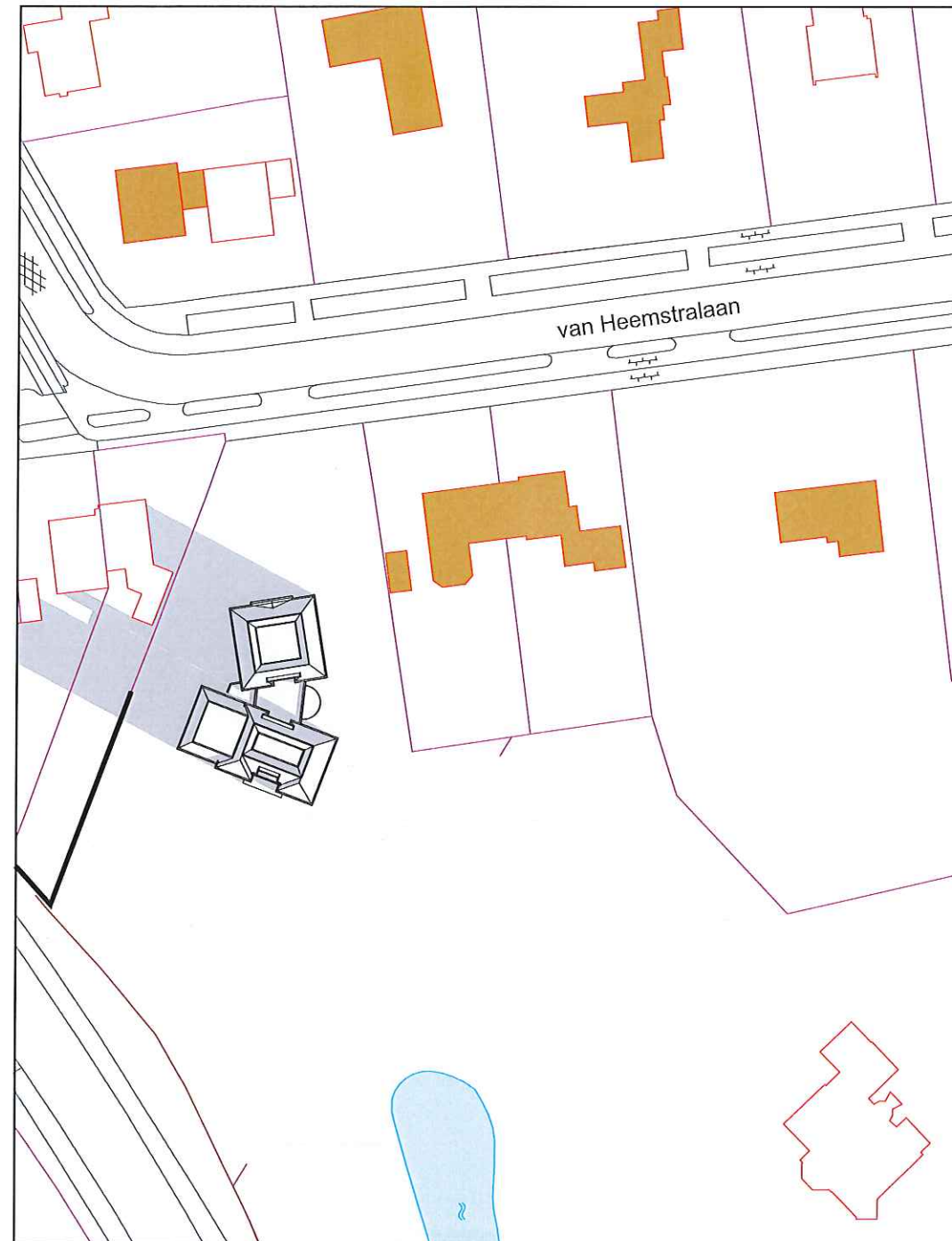
ADARMA BV ARCHITECTENBUREAU BNA

bladnummer

Van Heemstralaan 43 3743 AJ Baarn

Hh. TR. 22.3 / schaduw

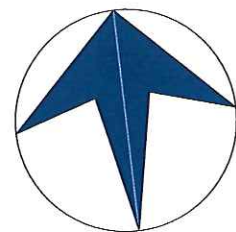
0031 35 54 21 229 06 53 13 24 90



21 september 08.00 uur + 1 GMT

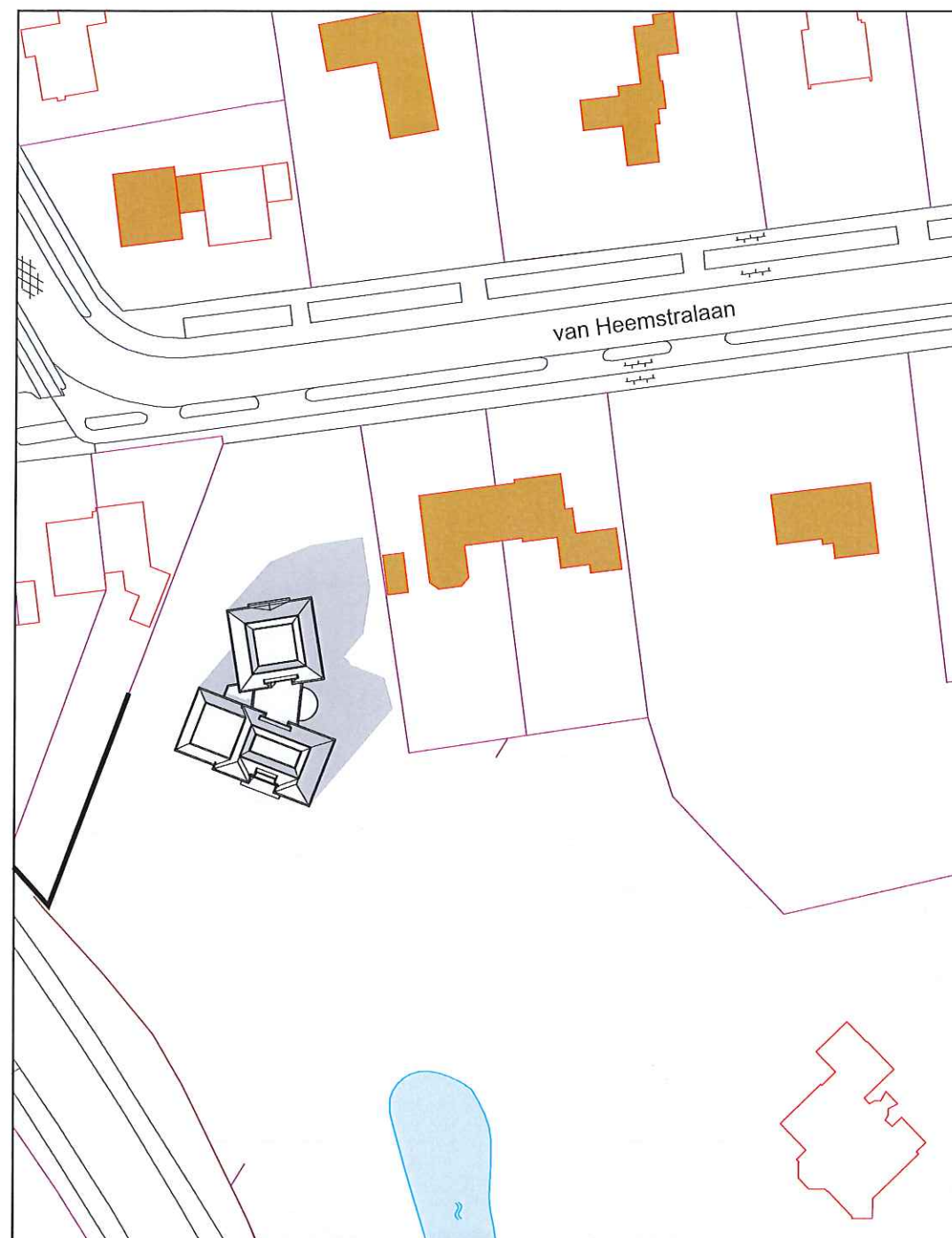


21 september 11.00 uur + 1 GMT

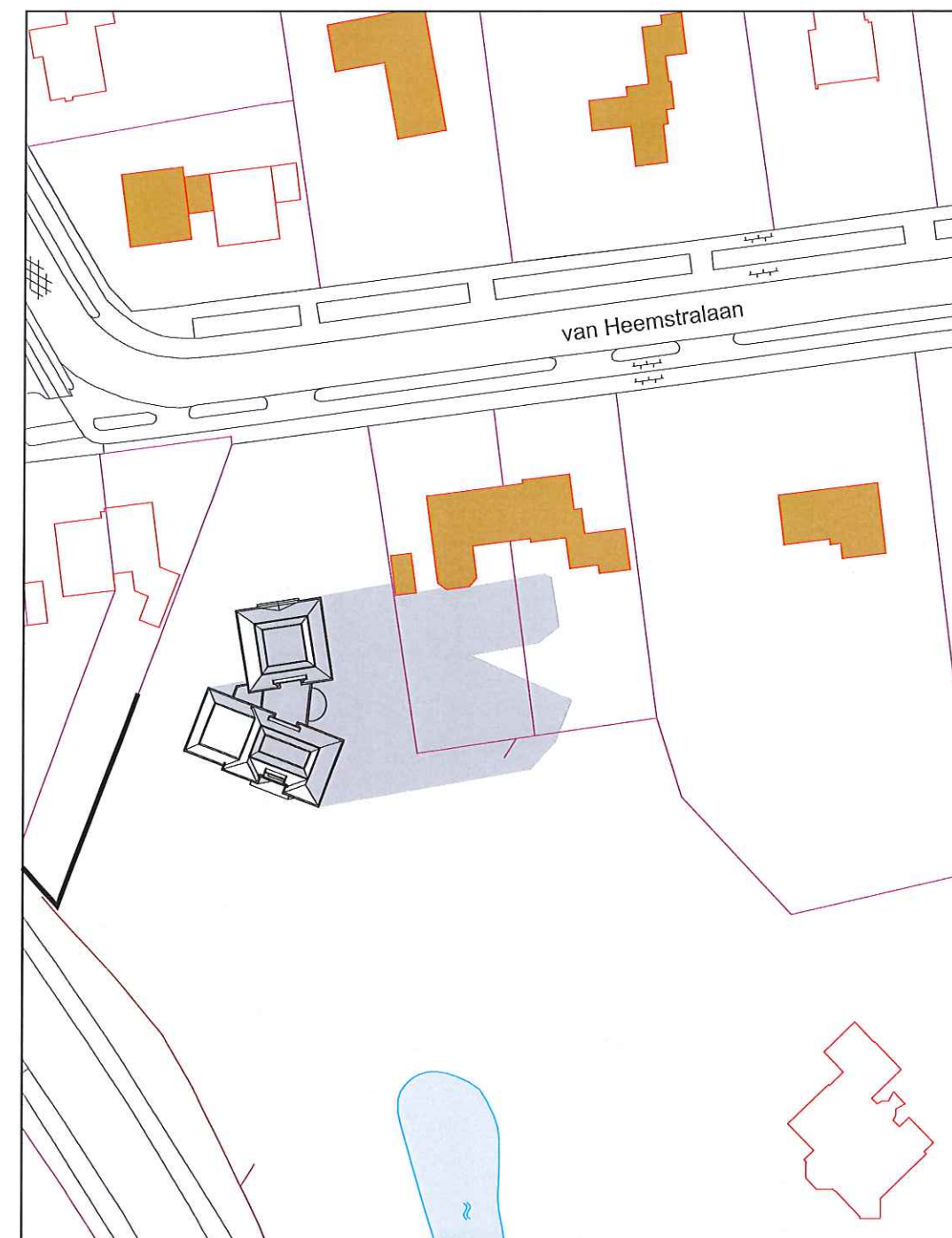


„HUBERTUSHOF“ Van Heemstralaan 43 BAARN			
■ onderwerp			
Appartementenvilla Baarn			
■ onderdeel			
Bezonningsstudie / schaduw			
■ schaal		■ datum	
1:1000		21 - 12 - 2015	
■ werknummer		■ maart	
3743 AJ		9.00 / 12.00 u.	
■ bladnummer		■	
Hh. TR. 22.4 / schaduw			

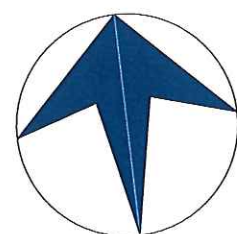

 architect and designer
 The Netherlands Italy
 Ir.J.H.M. Oude Kamps MSc, Architect
 ADARMA BV ARCHITECTENBUREAU BNA
 Van Heemstralaan 43 3743 AJ Baarn
 0031 35 54 21 229 06 53 13 24 90



21 september 14.00 uur + 1 GMT



21 september 17.00 uur + 1 GMT

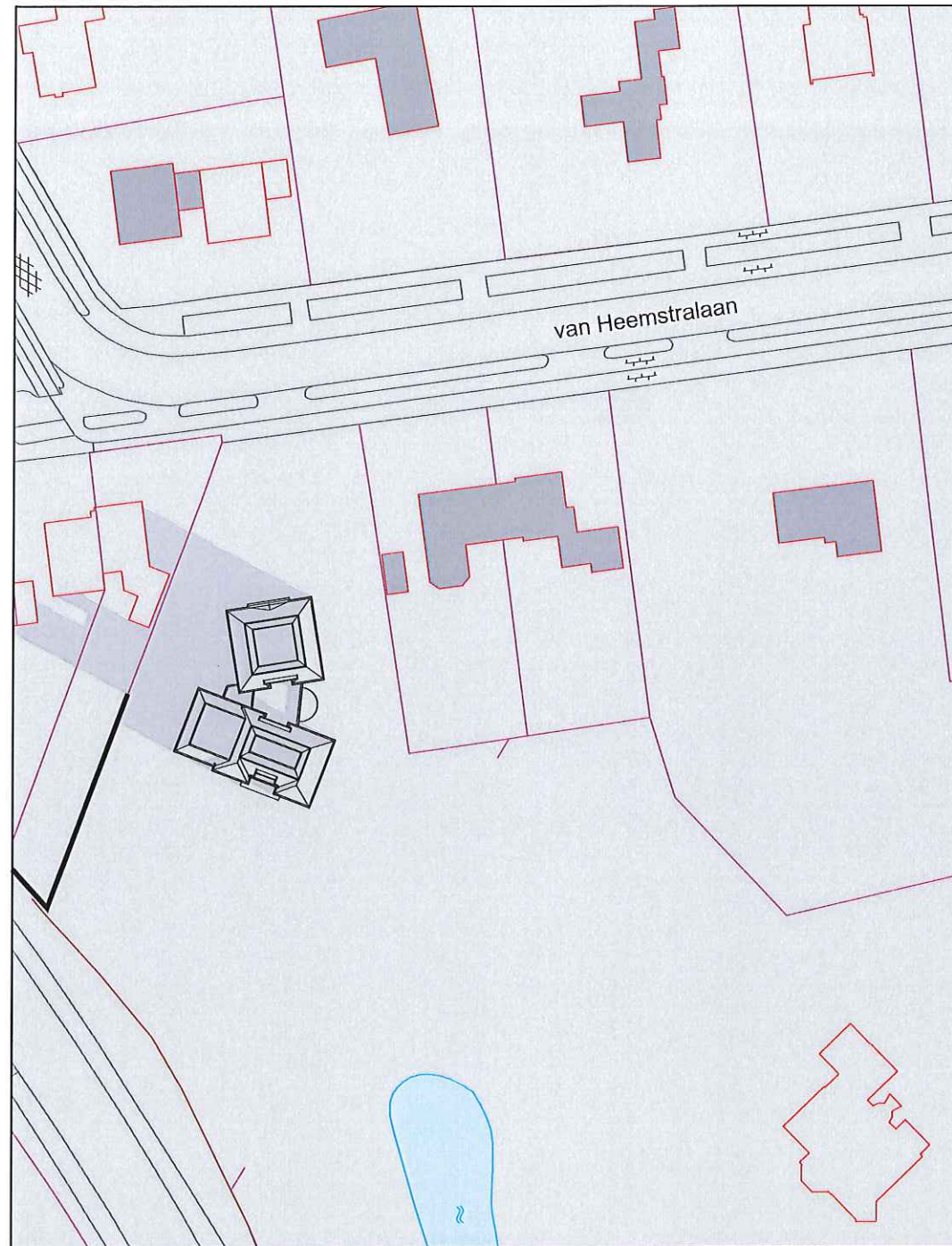


„HUBERTUSHOF“ Van Heemstralaan 43 BAARN			
■ onderwerp			
Appartementenvilla Baarn			
■ onderdeel		■	
Bezonningsstudie / schaduw			
■ schaal		■ datum	
1:1000		21 - 12 - 2015	
■ werknummer		■ maart	
3743 AJ		15.00 / 18.00 u.	
■ bladnummer		■	
Hh. TR. 22.5 / schaduw			



architect and designer
The Netherlands Italy

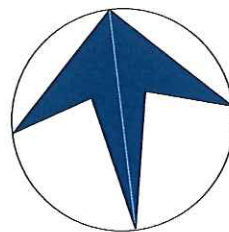
Ir. J. H. M. Oude Kèmpers MSc. Architect
ADARMA BV ARCHITECTENBUREAU BNA
Van Heemstralaan 43 3743 AJ Baarn
0031 35 54 21 229 06 53 13 24 90



21 december 09.00 uur



21 december 12.00 uur



„HUBERTUSHOF“ Van Heemstralaan 43 BAARN
■ onderwerp

Appartementenvilla Baarn

■ onderdeel ■

Bezonningsstudie / schaduw

■ schaal ■ datum

1:1000 21 - 12 - 2015

architects designer
The Netherlands Italy

Ir.J.H.M. Oude Kèmpers MSc. Architect
ADARMA BV ARCHITECTENBUREAU BNA

Van Heemstralaan 43 3743 AJ Baarn
0031 35 54 21 229 06 53 13 24 90

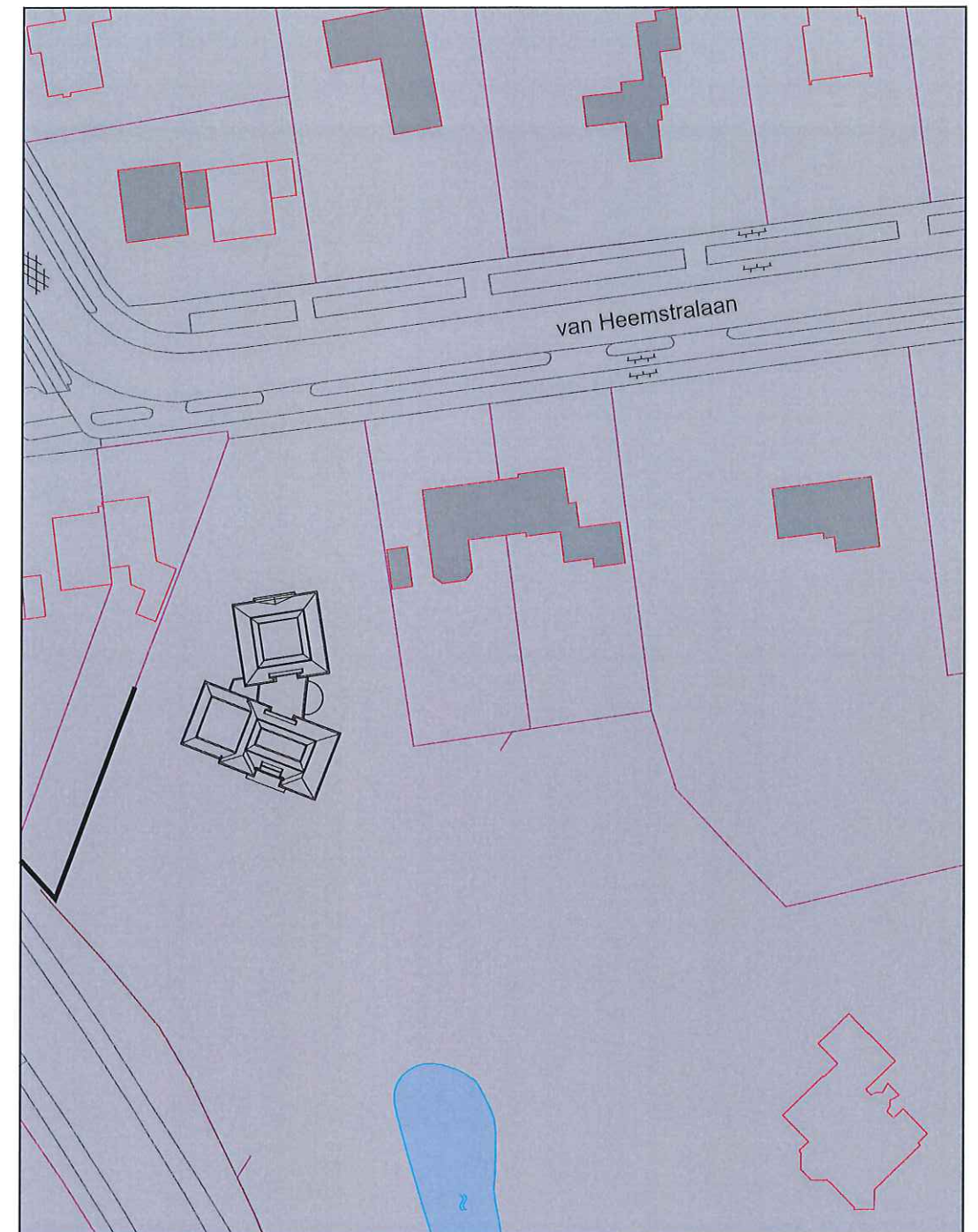
■ werknummer ■ maart

3743 AJ 9.00 / 12.00 uur

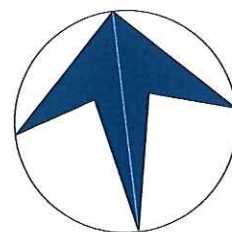
■ bladnummer ■ Hh. TR. 22.6 / schaduw



21 december 15.00 uur



21 september 18.00



„HUBERTUSHOF“ Van Heemstralaan 43 BAARN			
■ onderwerp			
Appartementenvilla Baarn			
■ onderdeel			
Bezonningsstudie / schaduw			
■ schaal		■ datum	
1:1000		21 - 12 - 2015	
architectenbureau		■ werknummer	
Ir.J.H.M. Oude Kamps MSc. Architect		■ maart	
ADARMA BV ARCHITECTENBUREAU BNA		3743 AJ	
Van Heemstralaan 43 3743 AJ Baarn		■ bladnummer	
0031 35 54 21 229 06 53 13 24 90		Hh. TR. 22.7 / schaduw	