



RAADSVOORSTEL

Zaaknummer	39835
Onderwerp	Schetsontwerp Heuveloordstraat 11A en 11B
Besluit in raad	21 februari 2018
Portefeuillehouder(s)	Wethouder Jansma
Naam steller	Jan Henk Timmerman
Status / Vertrouwelijkheid	Openbaar

Voorgestelde besispunten:

1. In principe medewerking verlenen aan een verdere uitwerking van het schetsontwerp met totaal 8 woningen uitgaande van 4 twee onder een kap woningen.
2. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven onder de voorwaarde dat een goede ruimtelijke onderbouwing wordt aangeleverd waaruit blijkt dat de gevraagde nieuwbouw niet in strijd is met de principes van een goede ruimtelijke ordening.
3. Wanneer er geen zienswijzen worden ingediend en er geen significante afwijkingen zijn in de planopzet deze ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring van geen bedenkingen beschouwen.

Samenvatting van het voorstel

Voorgesteld wordt aan de raad om in te stemmen met het wijzigen van de vigerende bedrijfsbestemming naar een woonbestemming, uitgaande van nieuwbouw met totaal 8 woningen uitgevoerd als 4 twee onder een kap woningen. Voorgesteld wordt ook om een uitgebreide planologische procedure te volgen zodra het schetsontwerp verder is uitgewerkt en is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Aanleiding

Het binnengekomen principeverzoek dat niet in overeenstemming is met de vigerende bestemming.

Beoogd resultaat

Het principeverzoek verder te kunnen uitwerken en een planologische procedure te starten om de beoogde nieuwbouw mogelijk te maken.

Argumenten

Besispunt 1: In principe medewerking verlenen aan een verdere uitwerking van het schetsontwerp met totaal 8 woningen uitgaande van 4 twee onder een kap woningen.

Het perceel Heuveloordstraat 11A en 11B heeft volgens het vigerende bestemmingsplan "Baan Noord" een bedrijfsbestemming. In de Toekomstvisie en Structuurvisie "Baarn in 2030" is het perceel aangewezen als potentiële inbreidingslocatie. Gelet op de omgeving wordt in de structuurvisie aangegeven dat de locatie het best kan worden benut voor grondgebonden woningen. Het ontwerp voldoet hieraan. Uit de volumestudie blijkt dat wordt uit gegaan van 4 stuks twee onder één kap met een goothoogte van ca. 6,5 meter en een nokhoogte van 9 a 10 meter hoog. De direct aangrenzende woningen aan de Heuveloordstraat en Gaslaan hebben in het



bestemmingsplan een vergelijkbare maximale goot- en bouwhoogte (6 meter respectievelijk 9 meter). Centraal komt een klein hofje met enkele openbare parkeerplaatsen en een paar bomen. Het parkeren vindt verder plaats op eigen terrein met 2 parkeerplaatsen bij iedere woning. Ruimtelijk gezien is hiermee een goed concept aangeboden voor een herontwikkeling die ook past binnen het RO-beleid.

Het toevoegen van woningen in plaats van een bedrijfslocatie is een positieve ontwikkeling. Met de nu voorgestelde herontwikkeling voor 8 nieuwe woningen, uitgevoerd als 4 twee onder één woningen, wordt niet voldaan aan de Visie Wonen 2016 wat betreft de doelgroep. De ontwikkelaar heeft als globale prijsindicatie een verkoopprijs die ligt tussen 550.00 en 750.000. Wij geven hierbij prioriteit aan het bouwen van nieuwe woningen en het kunnen wegnemen van de bedrijfsbestemming.

Het beperkte aantal woningen maakt het mogelijk om te volstaan met 1 ontsluiting voor het autoverkeer. Het nieuwe hofje sluit hierbij aan op de Heuveloordstraat. Daarnaast is er een ontsluiting voor langzaam verkeer, over gemeenteground, langs De Boemerang naar de Plataanlaan. Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de gemeentelijke Nota Parkeernormen 2014-2019.

Niet te voorkomen is dat bestaande beplanting moet worden gekapt, maar waardevolle beplanting wordt zoveel mogelijk gespaard. Ingezet wordt verder op goede vervangende beplanting om het thema "lommerrijk wonen" herkenbaar te maken. Uit het ecologisch onderzoek blijkt dat de initiatiefnemer nieuwbouw beoogt dat een bijdrage zal leveren aan de biodiversiteit in de omgeving, het zogenaamde "natuur inclusief bouwen". De nieuwe woningen gaan voldoen aan de gemeentelijke eisen van duurzaamheid (EPC 0,2).

Bij de aanvraag gaat een verkennend bodemonderzoek, datum 22 juni 2017. Uit de conclusies en aanbevelingen blijkt dat de bovengrond asbest bevat maar dat dit ruimschoots onder de restconcentratienorm en interventiewaarde blijft. Ook zijn in de bovengrond ernstige verontreiniging met PCB's aangetroffen. De ontwikkelende partij neemt de grond met verontreiniging over en voor de nieuwbouw wordt de grond gesaneerd. Hiervoor dient een saneringsplan te worden opgesteld. Bij het verzoek gaat ook het onderzoek milieuzonering, datum 16 november 2017. Geconcludeerd wordt hierin dat de afstand van de woningen tot de activiteiten in de omgeving voldoende is.

Beslispunt 2. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven onder de voorwaarde dat een goede ruimtelijke onderbouwing wordt aangeleverd waaruit blijkt dat de gevraagde nieuwbouw niet in strijd is met de principes van een goede ruimtelijke ordening.

Bij de aanvraag is in de toelichting al een uitgebreide aanzet gegeven voor de ruimtelijke onderbouwing van het schetsontwerp. In deze toelichting staat op welke wijze het ontwerp zich in ruimtelijke en stedenbouwkundige zin voegt in de bestaande omgeving.

Beslispunt 3. Wanneer er geen zienswijzen worden ingediend en er geen significante afwijkingen zijn in de planopzet deze ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring van geen bedenkingen beschouwen.

Het bijgaande schetsontwerp wordt na een positief besluit verder uitgewerkt tot een definitief ontwerp voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning. Om de definitieve aanvraag sneller af te kunnen handelen wordt aan de raad voorgesteld om dit beslispunt op te nemen.

Algemene risico's

Op 8 januari 2018 heeft de inloopbijeenkomst plaatsgevonden over het schetsontwerp. De belangrijkste uitkomsten zijn in het kort beschreven onder communicatie. Door een van de bezoekers van de inloopbijeenkomst is mondeling



en schriftelijk aangegeven bezwaar en beroep aan te tekenen tegen het doortrekken van het fiets- en voetpad over het terrein van De Boemerang. Het volgen van een procedure waarin bezwaar- en beroepschriften binnen komen betekent in ieder geval dat de doorlooptijd langer wordt.

Aanpak / Uitvoering

Het college stelt de raad voor om aan de hand van bijgaand schetsontwerp een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven. Met bijgevoegde notitie is een flinke aanzet gegeven tot een goede ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing is de basis voor de te voeren planologische procedure. De ontwikkelaar kiest er voor om een procedure te volgen voor een zogenaamde buitenplanse afwijking (projectprocedure).

Met de ontwikkelende partij zal nog een overeenkomst worden opgesteld.

Duurzaamheid: Hiervoor wordt verwezen naar de eerdere toelichting bij beslispoint 1.

Communicatie

Op 8 januari 2018 is een inloopavond georganiseerd voor omwonenden. Ongeveer 35 bezoekers waren aanwezig. Op basis van de op deze avond gevoerde gesprekken en de ingevulde reactieformulieren kan worden gesteld dat de omwonenden in een duidelijke meerderheid positief staan tegenover het wijzigen van de bestemming en het getoonde schetsontwerp met totaal 8 nieuwe woningen. De belangrijkste bezwaar- en aandachtspunten betreffen de voorgestelde verkeersafwikkeling voor auto's op de Heuveloordstraat met veelal als suggestie het terrein (ook) voor auto's een ontsluiting te geven op de Plataanlaan. Daarnaast waren er vragen en suggesties die meer gericht zijn op de (technische) uitwerking onder meer ten aanzien van het groen, de waterhuishouding, privacy en inkijk, het geluid van Crescendo en het bouwverkeer ten tijde van de uitvoering.

In onze raadsinformatiebrief van 19 december 2017 hebben wij u er van in kennis gesteld dat er voor De Boemerang nog geen nieuwe ontwikkelingen zijn te melden. Wij zullen een programma van eisen en wensen voorbereiden waarbij vele zaken worden betrokken. Kort na de zomer kan naar verwachting dan worden overgegaan tot vervolgstappen om uitvoering te geven aan het voornemen tot afstoten.

Evaluatie

Niet van toepassing

Kosten, baten en dekking

Niet van toepassing

Burgemeester en wethouders van Baarn,

drs. A. Najib



gemeentesecretaris

M.A Röell
burgemeester

Bijlagen:

Zaaknummer 39835 Schetsontwerp Heuveloordstraat 11A en 11B:

1. Baarn, Schetsontwerp en toelichting Heuveloordstraat 11A / 11B, 10 januari 2018
2. Verkennend bodemonderzoek, 22 juni 2017;
3. Onderzoek milieuzonering, 16 november 2017.