



RAADSVOORSTEL

Zaaknummer	719662
Onderwerp	Ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp verklaring van geen bedenkingen Van Galenlaan 3b
Besluit in raad	31 mei 2023
Portefeuillehouder(s)	Wethouder Veldhuizen
Naam steller	Mees Usman
Status / Vertrouwelijkheid	Openbaar

Voorgestelde beslispunten:

1. op grond van artikel 2.27 van de Wabo juncto artikel 6.5 van het Bor een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van de ontwerp omgevingsvergunning 'van Galenlaan 3b' voor het realiseren van vijf vrijstaande woningen op het perceel aan de van Galenlaan 3b in Baarn;
2. indien er geen zienswijzen worden ingediend en de ontwerp omgevingsvergunning niet wordt gewijzigd de ontwerp verklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring van geen bedenkingen te beschouwen.
3. geen exploitatieplan voor te bereiden.

Samenvatting van het voorstel

Voor het perceel aan de van Galenlaan 3b in Baarn is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van vijf levensloopbestendige vrijstaande woningen. In de huidige situatie heeft het perceel een agrarische bestemming ten behoeve van een kwekerij. De aangevraagde woningen bestaan allemaal uit één bouwlaag en een kap.

Omdat de aanvraag in strijd is met het geldende bestemmingsplan is een omgevingsvergunning nodig om af te wijken van het bestemmingsplan. In dit geval kan deze vergunning alleen worden verleend als het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) afgeeft. Aan de raad wordt voorgesteld een ontwerp VVGB af te geven.

De aanvraag is het gevolg van een langdurend voortraject tussen de initiatiefnemer, de buurt en de gemeente. Het draagvlak in de buurt is voor deze ontwikkeling desondanks beperkt. Op de aanvraag moet de gemeente in principe binnen 6 maanden besluiten. Daarom moet nu een besluit worden genomen. Omdat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening heeft het college ingestemd met de ontwerp omgevingsvergunning en wordt de gemeenteraad gevraagd een VVGB af te geven.

Aanleiding

Op 22 november 2022 is er een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van vijf vrijstaande levensloopbestendige woningen op het perceel aan de van Galenlaan 3b (kadastraal bekend gemeente Baarn sectie M, nummer 4482). De aanvraag is het gevolg van een langdurend voortraject tussen aanvrager, buurt en gemeente.

Om het project te kunnen realiseren is er een omgevingsvergunning voor bouwen van een bouwwerk (art. 2.1 lid 1 onder a Wabo) en het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (art. 2.1 lid 1 onder c juncto art 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo) nodig. Op de aanvraag moet in principe binnen zes maanden



een besluit worden genomen. Daarom moet er nu een besluit worden genomen. Omdat de aanvraag in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening heeft het college ingestemd met de ontwerp omgevingsvergunning en wordt de raad gevraagd een verklaring van geen bedenkingen af te geven. De VVGB kan alleen worden geweigerd als het bouwplan volgens uw raad niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Beoogd effect

Met het afgeven van een ontwerp VVGB kan deze samen met de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage worden gelegd als eerste formele stap om het bouwplan mogelijk te maken.

Argumenten

1.Op grond van artikel 2.27 van de algemene wet omgevingsrecht (Wabo) juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van de ontwerp omgevingsvergunning 'van Galenlaan 3b' voor het realiseren van vijf vrijstaande woningen op het perceel aan de van Galenlaan 3b in Baarn.

1.1 De aanvraag geeft een nieuwe invulling aan het perceel.

Het perceel heeft op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Eemdal' een agrarische bestemming ten behoeve van een kwekerij. De gronden zijn bestemd voor het kweken en de groothandel in heesters, struiken en siergewassen. Er bevindt zich in de huidige situatie een grote glazen kas en enkele schuurtjes. Deze gebouwen werden vroeger gebruikt door de firma van der Berg (een kwekerij en bloembollen/ plantenhandelaar). Inmiddels staan de gebouwen al geruime tijd leeg en is het perceel haar voormalige functie verloren.

De aanvraag voorziet in het realiseren van vijf levensloopbestendige woningen. Daarmee zou het perceel een nieuwe invulling krijgen die voorziet in een grote vraag. De gekozen invulling in de vorm van een hofje biedt de mogelijkheid om (lang) zelfstandig in een veilige omgeving te blijven wonen. De aanvraag blijft daarbij (ruim) binnen de bestaande bouwmogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt. Daarbij maakt een meer overlast gevende functie ruimte voor een woonfunctie binnen een overwegend woongebied.

Op basis van het huidige bestemmingsplan mag 25% van het perceel worden gebruikt voor gebouwen en overkappingen. Het totaal bebouwd oppervlakte voor gebouwen mag daarmee op basis van het huidige bestemmingsplan 589,25m² (25% van 2357m²) bedragen. Voor kassen en andere glasopstallen geldt dat deze tot 7m hoog mogen worden gebouwd. Voor bedrijfsgebouwen geldt dat deze een maximale bouwhoogte van 7m mogen hebben en een maximale goothoogte van 3m.

Van de aangevraagde woningen hebben twee woningen een (grond)oppervlakte van 89m², twee woningen een (grond)oppervlakte van 101m² en één woning een grondoppervlakte van 112m². Het totaal (grond)oppervlakte van de woningen komt daarmee op 492m² en is daarmee minder dan de bestaande bouwmogelijkheden. De bouwhoogte van de woningen is maximaal 6.8m met een maximale goothoogte van 4,4m. De maximale bouwhoogte blijft daarmee ook binnen de bestaande bouwmogelijkheden.

1.2 Het plan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Stedenbouw

De woningen bestaan allemaal uit één bouwlaag met een kap. Hierbij wordt uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 6,8 meter. De relatief lage bebouwing is zichtbaar ondergeschikt aan de bestaande omliggende woningen waardoor de nieuwe bebouwing een vriendelijke uitstraling heeft richting de bestaande omliggende woningen en passend is in haar omgeving. De 5 woningen zijn naar binnen gekeerd. Hiermee wordt de privacy van omwonenden zoveel mogelijk gerespecteerd. Er wordt een duidelijke koppeling gemaakt tussen het openbaar gebied en het binnenterrein. De welstandscommissie heeft positief geadviseerd over het plan.



Verkeer en parkeren

Voor de ontsluiting van het binnenterrein zal gebruik gemaakt worden van de huidige in- en uitrit vanaf de van Galenlaan. De ontsluiting van de geprojecteerde woningen wijzigt daarmee niet ten opzichte van de huidige ontsluiting van de kwekerij. De toegangsweg heeft een breedte van minimaal 4,5m¹.

De vijf woningen zullen op basis van CROW-publicatie 381 42 verkeersbewegingen genereren. Op basis van diezelfde publicatie zal de huidige functie maximaal 252 bewegingen veroorzaken. De verkeersaantrekkende werking is daarom geen belemmering voor het plan.

De parkeernormen in de gemeente Baarn zijn gebaseerd op de maximumwaarde (bovengrens) van de kengetallen van de CROW-publicatie 317 minus 15%. Voor vrijstaande woningen dient in het centrum op basis hiervan uitgegaan te worden van een parkeernorm van 1,8 (1,5 voor bewoners plus 0,3 bezoekersaandeel). Concreet betekent dit dat er voor de 5 vrijstaande woningen in totaal 9 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Er worden 11 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Hiermee wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Wonen

Het bouwplan voldoet aan de uitgangspunten van de Woonvisie 2019. Omdat het gaat om een woningbouwontwikkeling van minder dan 10 woningen is het afwegingskader niet van toepassing. Het bouwplan sluit met 5 levensloopbestendige woningen goed aan bij de doelstellingen van de Woonvisie. Waarin de focus onder meer ligt op meer woningen voor ouderen en speciale woonvormen (zoals hofjes).

Milieuaspecten

Uit de uitgevoerde onderzoeken is gebleken dat externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit, bodem en water geen belemmeringen vormen voor de voorziene ontwikkeling.

Milieuzonering

In de omgeving van het plangebied zijn diverse functies aanwezig waaronder bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2. Voor dergelijke categorieën geldt op basis van de VNG-uitgave een maximale richtafstand van 30 meter. In voorliggend geval bedraagt de afstand tussen de woningen en de hiervoor genoemde functies meer dan 30 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand. Daarmee kan worden aangenomen dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat enerzijds en dat er ter plaatse van de bedrijven voldoende milieu ruimte aanwezig is anderzijds.

Archeologie en cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen gemeentelijke en/of rijksmonumenten aanwezig. Ook is het plangebied niet gelegen binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht. De gewenste ontwikkeling in het plangebied heeft dan ook geen invloed op bestaande cultuurhistorische waarden.

Op basis van het verkennend archeologisch veldonderzoek kan worden gesteld dat het grootste deel van het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde heeft. Alleen het meest noordelijk gelegen deel van het plangebied heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. Dit hogere archeologische niveau kan pas vanaf 110 centimeter beneden maaiveld worden aangetroffen. Omdat voor het realiseren van het bouwplan geen bodemingrepen van dieper dan 85cm nodig zijn staat archeologie niet in de weg aan de uitvoering van dit plan.

Flora en Fauna

Er is een quickscan uitgevoerd naar de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling op beschermde soorten. Uit dit onderzoek blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige effecten heeft op beschermde soorten.

Gebiedsbescherming



Uit het stikstofonderzoek op basis van de meest recente AERIUS-calculator blijkt tevens dat er geen sprake is van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden. Daarmee heeft het initiatief geen effect op beschermde gebieden.

Veiligheid

Het perceel is goed toegankelijk voor de hulpdiensten. De VRU heeft positief geadviseerd over het plan.

Milieueffectrapportage / M.E.R.-(beoordelings)plicht

Er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het besluit m.e.r.. Er hoeft daarom geen (vormvrije) m.e.r.-beoordeling plaats te vinden.

1.3 Resultaat van een langdurig proces

In 2017 is begonnen met de planontwikkeling voor dit perceel. In eerste instantie is het volume en aantal woningen in afstemming tussen de initiatiefnemer en gemeente stap voor stap teruggebracht van 9 naar 6 woningen. Vanaf 2020 is de buurt aangehaakt bij de planontwikkeling. In september 2020 is aan de buurt een eerste plan gepresenteerd met 6 woningen. Tijdens verschillende participatiemomenten en bijeenkomsten met een opgerichte klankbordgroep is informatie opgehaald uit de buurt. Hier zijn ook andere mogelijkheden (functies) voor het perceel onderzocht. Hierin zijn verschillende ontwerpen besproken in hun relatie met de belangen van de buurt en de initiatiefnemer. Uiteindelijk heeft dit proces geresulteerd in de opzet met 5 woningen waar deze omgevingsvergunningsaanvraag voor is ingediend. Het draagvlak voor deze ontwikkeling blijft in de buurt echter klein.

De buurt heeft onder meer sterke bezwaren geuit tegen het voorgestelde volume, het verlies van privacy, gebrek aan relatie met de omgeving en toename van overlast. Op de aangevraagde omgevingsvergunning moet in principe binnen 6 maanden worden beslist. Daarom moet er nu een besluit worden genomen. Omdat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en voorziet in een grote behoefte wordt ondanks de bezwaren in de buurt aan uw Raad gevraagd een ontwerp VVGB af te geven. De VVGB kan alleen worden geweigerd indien de aanvraag niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.4 Uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing

Op onderhavige omgevingsvergunning is op basis van artikel 3.10 Wabo de uitgebreide voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Awb) van toepassing. Dat betekent dat voorafgaand aan de definitieve omgevingsvergunning eerst een ontwerp ter inzage gelegd moet worden. De ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen gaan, indien de VVGB door uw raad wordt afgegeven, gezamenlijk ter inzage. Hiermee wordt de formele procedure gestart.

2. Indien er geen zienswijzen worden ingediend en de ontwerp omgevingsvergunning niet wordt gewijzigd de ontwerp verklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring van geen bedenkingen te beschouwen.

Als er geen zienswijzen op het plan worden ingediend en er geen (ambtshalve) wijzigingen worden doorgevoerd hoeft het plan niet opnieuw aan de gemeenteraad te worden voorgelegd. Dat scheelt in doorlooptijd van de vergunning.

3. Geen exploitatieplan voor te bereiden.

Met de initiatiefnemer zal een anterieure overeenkomst worden gesloten waarmee het kostenverhaal wordt verzekerd.

Juridische risico's

Een ieder kan tegen de ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp VVGB een zienswijze indienen. Tegen het definitieve besluit staat beroep bij de rechtbank en hoger beroep bij de Raad van State open.



Algemene risico's

Het plan is de uitkomst van een langdurig traject tussen de initiatiefnemer, de buurt en de gemeente. Ondanks dit langdurige en intensieve traject is er in de buurt weinig draagvlak voor de ontwikkeling.

Kosten, baten en dekking

Met de initiatiefnemer zal een anterieure overeenkomst worden gesloten waarmee het kostenverhaal wordt verzekerd.

Aanpak / Uitvoering

Indien de gemeenteraad deze ontwerp VVGB afgeeft zal deze samen met de ontwerp omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. In deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend. De eventueel tegen het ontwerp ingediende zienswijzen worden daarna beoordeeld en aan het college en de gemeenteraad voorgelegd bij de vaststelling van de definitieve vergunning en VVGB. Nadat de definitieve vergunning is verleend kan het bouwplan worden gerealiseerd.

Duurzaamheid

De woningen zullen volgens de BENG-norm worden ontwikkeld. Daarnaast zullen de nodige maatregelen getroffen worden ten behoeve van de natuurinclusiviteit. Daarbij kan onder andere worden gedacht aan het toepassen van enkele inbouwstenen voor huismussen/ ringmussen en/of mezen in de gevel en/of zwaluwkasten in gevel of dakoverstek.

Communicatie

Publicatie in het Gemeenteblad en Baarnsche Courant. De ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp VVGB zal ook op www.ruimtelijkeplannen.nl worden gepubliceerd.

Evaluatie

Niet van toepassing

Burgemeester en wethouders van Baarn,

drs. C.E. Creveld
gemeentesecretaris

M.A. Röell



burgemeester

Bijlagen:

- 719622 Ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp VVGB van Galenlaan 3b Bijlage 1 Ontwerp omgevingsvergunning
- 719622 Ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp VVGB van Galenlaan 3b Bijlage 2 Ruimtelijke onderbouwing
- 719622 Ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp VVGB van Galenlaan 3b Bijlage 3 Ontwerp en situatietekening
- 719622 Ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp VVGB van Galenlaan 3b Bijlage 4 AERIUS bouwfase
- 719622 Ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp VVGB van Galenlaan 3b Bijlage 5 AERIUS gebruiksfase
- 719622 Ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp VVGB van Galenlaan 3b Bijlage 6 Memo stikstofdepositie
- 719622 Ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp VVGB van Galenlaan 3b Bijlage 7 Quickscan flora en fauna
- 719622 Ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp VVGB van Galenlaan 3b Bijlage 8 Verkennend archeologisch onderzoek
- 719622 Ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp VVGB van Galenlaan 3b Bijlage 9 Asbestinventarisatie
- 719622 Ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp VVGB van Galenlaan 3b Bijlage 10 Akoestisch onderzoek
- 719622 Ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp VVGB van Galenlaan 3b Bijlage 11 Verkennend bodemonderzoek
- 719622 Ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp VVGB van Galenlaan 3b Bijlage 12 Watertoets
- 719622 Ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp VVGB van Galenlaan 3b Bijlage 13 Ontwerpvarianten
- 719622 Ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp VVGB van Galenlaan 3b Bijlage 14 Participatieverslag