



RAADSVOORSTEL

Zaaknummer	858399
Onderwerp	Definitieve verklaring van geen bedenkingen Omgevingsvergunning Bouwplan Van Galenlaan 3b Baarn
Besluit in raad	31 januari 2024
Portefeuillehouder(s)	Wethouder Veldhuizen
Naam steller	Matthijs Herngreen
Status / Vertrouwelijkheid	Openbaar

Voorgestelde beslispunten:

1. De Reactie nota zienswijzen ontwerp omgevingsvergunning Van Galenlaan 3b vast te stellen.
2. Dat er in het nader overleg met de buurt op 20 juni 2023 en de schriftelijk ingediende zienswijzen geen argumenten naar voren zijn gekomen die aanleiding geven om het voornemen de verklaring van geen bedenkingen voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van 5 levensloopbestendige woningen op het perceel Van Galenlaan 3b te verlenen, te heroverwegen.
3. Op grond van artikel 2.27 van de algemene wet omgevingsrecht (Wabo) juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) de definitieve verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van de omgevingsvergunning 'van Galenlaan 3b' voor het realiseren van vijf vrijstaande woningen op het perceel aan de van Galenlaan 3b in Baarn te verlenen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

Er is geen aanleiding de ontwerp omgevingsvergunning te heroverwegen en wij vragen dan ook hierbij een definitieve verklaring van geen bedenkingen (VVGB).

Aanleiding

In de raad van 31 mei 2023 heeft u de [ontwerp verklaring van geen bedenkingen](#) voor de voorgenomen omgevingsvergunning Van Galenlaan 3b afgegeven. U heeft daarbij aangegeven dat nader overleg met de buurt wordt afgewacht waarna u een definitieve verklaring van geen bedenkingen zal overwegen.

Beoogd effect

Het realiseren van 5 levensloopbestendige woningen.

Argumenten

1.1. De ingediende zienswijzen zijn beoordeeld en de reactie is opgenomen in de bijgevoegde Reactienota zienswijzen bouwplan Van Galenlaan 3b.

Op 20 juni 2023 heeft de raad zoals toegezegd nader overleg met de omwonenden plaatsgevonden. Het verslag van de bijeenkomst is bijgevoegd. Naderhand heeft de initiatiefnemer nog schriftelijk op de visie gereageerd (bijgevoegd).

2.1. Het op 20 juni 2023 met de omwonenden gevoerde overleg en de ingediende schriftelijke zienswijzen hebben geen nieuwe inzichten opgeleverd en leiden niet tot heroverweging van het voornemen de gevraagde omgevingsvergunning voor de bouw van 5 levensloopbestendige woningen te verlenen.



De visie, de verslaglegging van het overleg en de zienswijzen zijn bijgevoegd. In bijgaande Reactienota zienswijzen bouwplan Van Galenlaan 3b wordt op een en ander ingegaan. Er is op grond van het overleg en de ingediende zienswijzen geen aanleiding de voorgenomen omgevingsvergunning te heroverwegen. Wel wordt mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen afgezien van ondergrondse afvalcontainers. De afvalinzameling vindt plaats met de gebruikelijke particuliere containers bij huis.

2.2. Het aanvullend onderzoek naar de cumulatieve geluidseffecten van de warmtepompen levert geen belemmering op voor de uitvoering van het bouwplan.

2.3. De ontwerp VVGB hoeft niet te worden gewijzigd.

Hieronder worden aansluitend op de ruimtelijke onderbouwing van de aanvraag de overwegingen ten behoeve van de verklaring van geen bedenkingen nogmaals geresumeerd.

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 bevinden 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 heeft het perceel haar voormalige functie verloren.

De aanvraag voorziet in het realiseren van vijf levensloopbestendige woningen. Daarmee krijgt het perceel een nieuwe invulling die voorziet in een actuele 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 bouw mogelijkheden 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 bouw mogelijkheden. 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 bouw mogelijkheden.

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 de kengetallen van de CROW-publicatie 381 42 verkeersbewegingen genereren. Op basis van diezelfde publicatie zal de huidige functie maximaal 252 bewegingen veroorzaken. De verkeer aantrekkende 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 minimaal 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. Voor cumulatieve effecten van de warmtepompen is aanvullend geluidsonderzoek uitgevoerd.

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 Veiligheidsregio 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.

Geen onaanvaardbare geluidseffecten

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de grenswaarden voor omgevingsgeluid als gevolg van de (cumulatieve) effecten van warmtepompen niet worden overschreden. Geluidseffecten voor de omgeving vormen derhalve geen belemmering voor de uitvoering van het bouwplan.

Resultaat van een zorgvuldig 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.

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 met de voorgenomen VVGB ter inzage is gelegd. De ter inzagelegging heeft tot zienswijzen geleid die zijn behandeld in de Reactienota zienswijzen bouwplan Van Galenlaan 3b. Het nader overleg en de schriftelijke zienswijzen hebben evenwel niet geleid tot heroverweging van de aanvraag.

4. Geen exploitatieplan voor te bereiden.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal als gevolg van met name eventuele planschadeclaims is verzekerd.

Financiële risico's

Als gevolg van de voorgenomen omgevingsvergunning kunnen planschadeclaims worden ingediend. De financiële gevolgen van deze claims worden verhaald op de aanvrager. Hiervoor is een anterieure overeenkomst gesloten. De overeenkomst ligt voor u ter inzage.

Juridische risico's

Tegen de VVGB en de omgevingsvergunning kan beroep worden ingediend.

Kosten, baten en dekking

Niet van toepassing



Aanpak / Uitvoering

Na uw raadsbesluit wordt de omgevingsvergunning met de verklaring van geen bedenkingen ter inzage gelegd gedurende 6 weken. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend in beroep gaan bij de Raad van State. Het instellen van beroep heeft geen opschortende werking tenzij binnen de genoemde termijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Raad van State wordt ingediend.

De belanghebbenden wordt over de procedure schriftelijk geïnformeerd.

Duurzaamheid

De voorbereiding van dit bouwplan is gestart in 2019. Daarbij werd uitgegaan van de bovenwettelijke eisen van niveau Brons voor duurzaamheid. Inmiddels is het Convenant Duurzame Woningbouw vastgesteld en mede ondertekend door Baarn. Het streven is daarom waar mogelijk het ambitieniveau Zilver geheel of op onderdelen te volgen en hierover gaan wij in gesprek met de ontwikkelaar.

Communicatie

Het besluit wordt langs digitale weg bekend gemaakt en gepubliceerd in de Baarnsche Courant. De belanghebbenden worden van de verdere procedure schriftelijk op de hoogte gesteld.

Evaluatie

Niet van toepassing

Burgemeester en wethouders van Baarn,

drs. C.E. Creveld
gemeentesecretaris

M.A. Röell
burgemeester

Bijlagen:

1. 858399 Omgevingsvergunning Van Galenlaan 3b
2. 858399 Ruimtelijke onderbouwing aanvraag
3. Zienswijzen 1 t/m 11



12. Reactienota zienswijzen bouwplan Van Galenlaan 3b
13. Bouwplan
14. Verslag aanvullende bijeenkomst met omwonenden dd 20 juni 2023
15. Anterieure overeenkomst getekend door initiatiefnemer
16. Reactie initiatiefnemer op visie omwonenden



RAADSBESLUIT

Openbaar

Zaaknummer

858399

Onderwerp

Definitieve verklaring van geen bedenkingen Omgevingsvergunning
Bouwplan Van Galenlaan 3b Baarn

De raad van de gemeente Baarn

- gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 december 2023
- behandeld in de informatie aan de raad d.d. 10 januari 2024
- behandeld in het debat in de raad d.d. 17 januari 2024

b e s l u i t:

1. De Reactie nota zienswijzen ontwerp omgevingsvergunning Van Galenlaan 3b vast te stellen.
2. Dat er in het nader overleg met de buurt op 20 juni 2023 en de schriftelijk ingediende zienswijzen geen argumenten naar voren zijn gekomen die aanleiding geven om het voornemen de verklaring van geen bedenkingen voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van 5 levensloopbestendige woningen op het perceel Van Galenlaan 3b te verlenen, te heroverwegen.
3. Op grond van artikel 2.27 van de algemene wet omgevingsrecht (Wabo) juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) de definitieve verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van de omgevingsvergunning 'van Galenlaan 3b' voor het realiseren van vijf vrijstaande woningen op het perceel aan de van Galenlaan 3b in Baarn te verlenen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de vergadering,
op 31 januari 2024

C. Heusingveld
griffier



M.A. Röell
voorzitter

Aangenomen (zonder stemming)