



Collegevoorstel

Openbaar

Collegevergadering d.d.	: 27 januari 2015
Registratienr. Corsa	: 15CV000035
Onderwerp	: omgevingsvergunning voor het realiseren van een tweede woning op het perceel August Janssenweg 34
Project	:
Portefeuillehouder	: De heer R. Vermeer
Naam steller	: M. Aberson-Vlassenrood

Voorgestelde beslispunten:

1. in te stemmen met de reactie op de zienswijze op het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor het realiseren van een tweede woning op het perceel August Janssenweg 34;
2. de vereiste omgevingsvergunning hiervoor te verlenen.

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 omgevingsvergunning met de daarbij behorende bijlagen gedurende zes weken (van vrijdag 10 oktober 2014 tot en met donderdag 20 november 2014) voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn werd de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen. Tijdens deze termijn is een zienswijze ingediend. Deze zienswijze geeft aanleiding om de ruimtelijke onderbouwing aan te vullen. De zienswijze geeft echter geen aanleiding tot een wijziging van het plan of om tot een ander besluit dan het ontwerpbesluit te komen.

2. Aanleiding

Op 26 augustus 2014 heeft uw college besloten om de vereiste planologische procedure voor het realiseren van een tweede woning op het perceel August Janssenweg 34 te starten. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning heeft vervolgens gedurende zes weken (van 10 oktober tot en met 20 november 2014) voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een zienswijze ingediend.

3. Beoogd resultaat

Doel van dit voorstel is om de omgevingsvergunning voor het realiseren van een tweede woning op het perceel August Janssenweg 34 te verlenen.

4. Argumenten

Tijdens de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning is een zienswijze ingediend. Deze zienswijze ziet op de volgende aspecten:



1. de omgevingsfactoren rond de nieuwbouw en dan met name de hoogte van de nieuw te realiseren woning in relatie tot de afstand van de woonboten;
2. het begrip rode contour en hoe deze is toegepast;
3. het begrip seniorenwoning.

Reactie op de ingediende zienswijze

Ad 1. De nieuw te realiseren woning is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Eemdal, aangezien gebouwd wordt op een locatie waar geen bouwblok is opgenomen. De goot- en nokhoogte zijn niet ongebruikelijk voor woningen in de omgeving van deze locatie. Omliggende woningen hebben veelal een goothoogte van 3 of 7 meter en een totale hoogte van 7 of 10 meter.

In het geldende bestemmingsplan is geen minimale afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen voor hoofdgebouwen opgenomen. De nieuw te realiseren woning wordt op 8 meter van de zijdelingse perceelsgrens gerealiseerd. Daarnaast bedraagt de afstand tussen de perceelsgrens en de dichtstbijzijnde woonboot circa 7 meter, wat maakt dat de totale afstand tussen de woonboten en de nieuw te realiseren woning circa 15 meter bedraagt.

Daarnaast wordt een bouwplan altijd voorgelegd aan welstand en monumenten Midden Nederland om te oordelen of het bouwplan passend is binnen de redelijke eisen van welstand. Deze toetsing vindt plaats aan de hand van de gemeentelijke Nota Ruimtelijke Kwaliteit Baarn van januari 2014. Het deelgebied waar het betreffende perceel in is gelegen betreft gebied D6 Eemdal Noord. Als aandachtspunten en ambitie wordt voor gebouwen aangegeven dat panden royale kappen hebben met een nok waarbij als ruimtelijk streefbeeld geldt dat bestaande architectonische vormgeving als uitgangspunt geldt bij vernieuwing of aanpassing. De commissie heeft op 2 september 2014 een positief advies afgegeven, waarmee wordt aangegeven dat het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

In boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is opgenomen dat het niet is toegestaan om binnen een afstand van 2 meter van de perceelsgrens 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. Ook aan deze bepaling wordt voldaan.

Ad 2. Zoals in de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven, ligt de rode contour onlogisch, waarbij de bestaande woningen August Janssenweg 34 en 34a niet binnen het stedelijk gebied zijn opgenomen. Volgens de Provinciale Ruimtelijke Verordening is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om in afwijking hiervan medewerking te verlenen aan het realiseren van bebouwing buiten de rode contour, mits dit goed is onderbouwd. In dit geval maakt de bebouwing aan de August Janssenweg onmiskenbaar deel uit van de bebouwde kom, die door de Eem op een natuurlijk manier wordt begrensd. Het realiseren van een tweede woning op het perceel vormt een afronding van de bebouwde kom.

In het kader van het wettelijk verplicht vooroverleg heeft de provincie Utrecht op 27 november 2014 per mail gereageerd dat het ontwerpbesluit omgevingsvergunning geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen of tot het inzetten van provinciale instrumenten.



Ad 3. Planologisch gezien maakt het niet uit of er een seniorenwoning of een “gewone” woning wordt gerealiseerd. Het gaat immers over het gebruik van de nieuwe bebouwing. Het betreft het realiseren van een woning van een bouwlaag met kap, waarbij in de woning alles gelijkvloers wordt aangelegd. Dit betekent dat de woning ook goed dienst kan doen als seniorenwoning / levensloopbestendige woning.

Wij zijn dan ook van mening dat een woning zoals is aangevraagd passend is op deze locatie. Het is correct dat de ruimtelijke onderbouwing is toegeschreven naar het realiseren van een seniorenwoning. Bij de definitieve vergunningverlening wordt de ruimtelijke onderbouwing op dit punt aangepast.

De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven om tot een ander besluit te komen op de aanvraag omgevingsvergunning. Wel heeft de zienswijze aanleiding gegeven om de ruimtelijke onderbouwing aan te scherpen / te actualiseren op de volgende aspecten:

- de onderbouwing toeschrijven naar het realiseren van een tweede woning in plaats van refereren aan het realiseren van een seniorenwoning;
- paragraaf 3.3.1 aanpassen aan de zienswijze. Ook ingaan op de begrippen *zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden en kwaliteit van wonen en woonomgeving*
- paragraaf 3.3.2 aanpassen op de zienswijze, met name op de volgende zin “*voor gebouwen de bestaande en beoogde omgeving als referentiepunt dient te worden gebruikt*”.
- de natuurtoets spreekt over August Janssenstraat, deze aanpassen naar August Janssenweg en de status eveneens definitief maken.

5. Aanpak/Uitvoering

Na een positief collegebesluit wordt de omgevingsvergunning verleend, waarbij een aangepaste ruimtelijke onderbouwing moet worden aangeleverd.

6. Risico's

Financieel

Geen.

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.

7. Communicatie

De indiener van de zienswijze en de aanvrager worden op de hoogte gesteld van uw besluit.

Na een positief collegebesluit wordt de vergunning verleend. De bekendmaking hiervan zal worden gepubliceerd in het Baarns Weekblad, de Baarnsche Courant, de Staatscourant en op de gemeentelijke website.



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.

Grootboek	Kostensoort	Omschrijving	Begroot	Eerder uitgaven	Gevraagd	Resterend saldo



Collegebesluit

Openbaar

Onderwerp: omgevingsvergunning voor het realiseren van een tweede woning op het perceel August Janssenweg 34

Burgemeester en wethouders van de gemeente Baarn

besluiten:

1. in te stemmen met de reactie op de zienswijze op het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor het realiseren van een tweede woning op het perceel August Janssenweg 34;
2. de vereiste omgevingsvergunning hiervoor te verlenen.

Baarn, 27 januari 2015.

burgemeester en wethouders van Baarn,

secretaris

burgemeester

