



RAADSVOORSTEL

Zaaknummer	887518
Onderwerp	Principebesluit Zuidereind 27 - Bouw schuurwoning
Besluit in raad	24 april 2024
Portefeuillehouder(s)	Wethouder Veldhuizen
Naam steller	Jurre Bosman
Status / Vertrouwelijkheid	Openbaar

Voorgestelde beslispunten:

1. In principe medewerking te verlenen aan het realiseren van een extra woning op het perceel Zuidereind 27;
2. Dit principebesluit te hanteren als ontwerp Verklaring van geen bedenkingen (VVGB) in de benodigde vervolprocedure;
3. Indien er geen zienswijzen worden ingediend en er geen significante wijzigingen komen, de ontwerp-VVGB als definitieve verklaring van geen bedenkingen te beschouwen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

De initiatiefnemers op het perceel Zuidereind 27 in Baarn willen één van de bestaande schuren op het perceel afbreken en vervangen door een schuurwoning. Hiermee kan één van de gezinsleden zelfstandig gaan wonen.

Voor de realisatie van de woning wordt gebruik gemaakt van een regeling van de provincie die nieuwe stedelijke functies in bebouwingslinten in het buitengebied mogelijk maakt indien de ruimtelijke kwaliteit wordt verhoogd. Hiervoor doen de initiatiefnemers investeringen in de ruimtelijke kwaliteit en natuurwaarden op het perceel.

De bestaande schuur staat dwars op het slagenlandschap van de Eempolder en verhindert het doorzicht naar het achtergelegen landschap. De vervangende schuurwoning zal 90 graden gedraaid worden en zo beter aansluiten op de rest van het erf en het omliggende landschap. Daarnaast doen de initiatiefnemers extra investeringen in de ruimtelijke kwaliteit op het perceel door het aanplanten van extra bomen en groen langs de erfgrenzen en rondom de bestaande wiel. Hiermee worden de ruimtelijke en de natuurlijke kwaliteit verhoogd.

Aanleiding

Het perceel Zuidereind 27 is een voormalig agrarisch bedrijfsperceel wat al geruime tijd een woonfunctie heeft. De initiatiefnemers willen graag een van de bestaande schuren op het perceel vervangen door een schuurwoning zodat één van gezinsleden zelfstandig kan gaan wonen. Het toevoegen van een extra woning past niet binnen het bestaande omgevingsplan of het voorgaande bestemmingsplan, dat slechts één woning op het perceel toestaat. Daarom hebben de initiatiefnemers voor 31 december 2023 een omgevingsvergunning aangevraagd om af te wijken van het bestemmingsplan. Hiermee valt de aanvraag nog onder de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO) en dient er getoetst te worden aan de wetten en regelingen die op het moment van indiening golden.

De provinciale verordening verbiedt het toevoegen van stedelijke functies in het buitengebied. De verordening biedt echter wel de mogelijkheid om in bestaande bebouwingslinten extra stedelijke functies toe te voegen indien



de ruimtelijke kwaliteit wordt verhoogd. Door de nieuwe woning in de richting van het slagenlandschap te draaien, de bestaande houtwallen te verlengen en door extra groen en bomen rond de wiel te plaatsen voldoen de initiatiefnemers aan deze eis. Het gebruik van deze regeling is ambtelijk afgestemd met de provincie Utrecht. Hierin heeft de provincie aangegeven dat het gebruik van de regeling op deze locatie voorstelbaar is en dat het plan in procedure kan worden gebracht.

Voor het realiseren van de plannen moet er afgeweken worden van het bestemmingsplan. Omdat het perceel in het buitengebied ligt is hiervoor een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig. Met een positieve principe-uitspraak hebben de initiatiefnemers een ontwerp-VVGB in handen en kan het vergunningsproces gestart worden.

Beoogd effect

Het toevoegen van een woning op het perceel Zuidereind 27.

Argumenten

1.1 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Het plan is als passend binnen een goede ruimtelijke ordening beoordeeld, waarbij er getoetst dient te worden aan de regelgeving op het moment van het indienen van de aanvraag (11-12-2023). Dat betekent dat er getoetst wordt aan de toen geldende bestemmingsplannen en het Volkshuisvestingsprogramma, maar nog aan het omgevingsplan of de woonverordeningen.

Toets geldend bestemmingsplan

Het perceel ligt binnen het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' en heeft daarin de bestemming 'Wonen'. Wonen is binnen deze bestemming toegestaan, maar er is per bestemmingsvlak maar één woning mogelijk. Om de beoogde schuurwoning mogelijk te maken zal er moeten afgeweken van het bestemmingsplan.

Provinciaal beleid & stedenbouw

In de interim omgevingsverordening heeft de provincie Utrecht een verstedelijkingsverbod opgenomen. Dit houdt in dat er geen nieuwe stedelijke functies zoals woningen of kantoren zijn toegestaan buiten het bestaande stedelijke gebied. Het toevoegen van de schuurwoning past niet binnen deze regel. De provincie biedt in artikel 9.5 echter de mogelijkheid om in bestaande bebouwingslinten extra verstedelijking toe te staan mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. gelijktijdig met de verstedelijking wordt de ruimtelijke kwaliteit verhoogd;
- b. bebouwing vindt niet plaats buiten de bestaande bebouwingsenclaves of bebouwingslinten; en
- c. belangen van bestaande omringende functies worden niet onevenredig aangetast.

Aangezien er langs het Zuidereind sprake is van een bebouwinglint, op dezelfde plek komt als de bestaande schuur en de omliggende veehouderijen geen hinder ondervinden van de extra woning, zou er gebruik gemaakt kunnen worden van deze regeling. Hiervoor dient wel de ruimtelijke kwaliteit te worden verhoogd. In het vooroverleg heeft hierover afstemming plaatsgevonden met de provincie, waarin is aangegeven dat het toepassen van de regeling voor deze ontwikkeling voorstelbaar is en dat de plannen in procedure gebracht kunnen worden. Hierin heeft de provincie ook meegedacht over de investeringen en verbeteringen in ruimtelijke kwaliteit die er mogelijk en nodig zijn op het perceel.

Het perceel ligt daarnaast ook in het werkingsgebied van het inpassingsplan Grebbelinie-landschap. Dit plan heeft als doel om de Grebbelinie en het omliggende landschap te beschermen. Als bijlage bij dit plan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat handvatten aanreikt en regels stelt ten aanzien van bebouwing en beplanting in deze gebieden. Ook omvat het beschrijvingen van de karakteristiek en kernkwaliteiten van de verschillende gebieden. Het perceel Zuidereind 27 ligt in het deelgebied "De open linie", hiertoe behoren het polderlandschap en delen van de veenontginningen. De open linie wordt gekenmerkt door een zeer weids, open landschap. Door de



grootschalige openheid hebben uitbreidingen in de diepte een gering effect op het zicht op het landschap. Echter, uitbreidingen aan het lint/dijklichaam kunnen het zicht op het achterliggende open landschap sterk beperken. Doel van de open linie is dan ook dichte bebouwingslinten te beperken door de erven te ontwikkelen in de diepte.

Om de investeringen in ruimtelijke kwaliteit uit te werken hebben de initiatiefnemers een inrichtingsplan laten opstellen. Hiervoor is gebruik gemaakt van informatie uit de interim omgevingsverordening, het inpassingsplan Grebbelinielandschap en de aanwijzingen uit gesprekken met gemeente & provincie. Het perceel wordt nauw omsloten door houtopstanden en aan de voorkant van het perceel ligt een wiel (waterlichaam, overblijfsel oude dijkdoorbraak) met daaromheen wilgenbomen. Rondom het perceel ligt het open slagenlandschap met verre doorzichten op de Eempolder.

De hoofdlijn is dat er zoveel mogelijk moet worden aangesloten op de langgerekte slagenverkaveling van het achterliggende polderlandschap. Langs de Eemdijk is er afwisseling tussen de gesloten groenstructuur op de erven en verre doorzichten op het achtergelegen landschap daartussen. Daarbij is het van belang dat de bebouwing op de percelen het zicht op het achterliggende landschap zo min mogelijk belet en qua oriëntatie aansluit bij de richting van de slagenverkaveling. De bestaande schuur staat haaks op de oriëntatierichting van landschap. Door deze te vervangen door een schuurwoning die qua volume en nokrichting 90 graden is gedraaid, sluit het erf beter aan op het omliggende landschap. Daarnaast investeren de initiatiefnemers ook in het aanleggen van extra groen en natuur op het perceel. De groene omlijsting van het perceel wordt doorgetrokken langs de rand van de bestaande slagen en rondom de wiel worden extra wilgen en groen aangeplant. Hiermee worden zowel de ruimtelijke- en de natuurlijke kwaliteit op het perceel verhoogd.

Visie wonen

Op het moment van indienen (11 december 2023), was het Volkshuisvestingsprogramma 2023-2027 net vastgesteld. De hierin gestelde doelen worden behaald door inzet van de daaropvolgende verordeningen. Deze zijn op 20 december 2023 vastgesteld, waarmee ze buiten het toetsingskader van deze vergunning vallen. Voor harde regels voor woningbouw moeten we terugvallen op de Woonvisie 2029, waarin alleen eisen worden gesteld voor projecten vanaf 10 woningen. Omdat het hier gaat om een enkele woning zijn deze eisen niet van toepassing.

Met de ontwikkeling wordt wel aangesloten op de doelgroepen van het Volkshuisvestingsprogramma, de schuurwoning zal bewoond worden door een starter uit Baarn die op deze wijze een eigen woning kan realiseren. Hiermee biedt het plan ruimte aan een jong huishouden dat een sterke binding heeft met Baarn. In de te sluiten anterieure overeenkomst zullen de relevante zaken opgenomen worden zoals een anti-speculatiebeding.

Archeologie

In de in 2018 vastgesteld Archeologische beleidskaart heeft het perceel een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde. Daarom laten de initiatiefnemers een verkennend onderzoek uitvoeren. De daaruit volgende conclusie en eventuele benodigde vervolgonderzoeken zullen worden opgenomen in de ontwerpvergunning.

Verkeer en parkeren

Het perceel heeft reeds de functie Wonen, de wijziging betreft het toevoegen van een tweede woning. Vanuit verkeerstechnisch en landschappelijk oogpunt is ervoor gekozen om de tweede woning te ontsluiten via de bestaande oprit. Het toevoegen van één extra woning leidt naar verwachting tot 8,6 extra verkeersbewegingen per etmaal, de bestaande infrastructuur op het Zuidereind is in staat om deze toename te verwerken. Op het perceel is er ruim voldoende plek om de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.

Milieu- en omgevingsaspecten

Voor het realiseren van de plannen hebben de initiatiefnemers de milieu- en omgevingsaspecten laten onderzoeken. Deze onderzoeken zijn deels al afgerond, voor het ter inzageleggen van de vergunning zullen al deze onderzoeken ter controle worden voorgelegd aan de RUD. Allereerst is gekeken naar bedrijven en milieuzonering. In de nabije omgeving van het perceel liggen twee agrarische bedrijven waarvoor een richtafstand geldt van 50



meter. De bedrijven liggen op 120 en 75 meter afstand van het perceel. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden en worden de bedrijven niet gehinderd in hun bedrijfsvoering.

Aangezien het perceel binnen de onderzoekszone van het Zuidereind ligt (60km/h weg) laten de initiatiefnemers een geluidsonderzoek uitvoeren. Hieruit zal blijken of er constructie aanpassingen nodig zijn om de gestelde normen te halen. Vanwege de lage verkeersintensiteit is de verwachting dat dit geen belemmering zal vormen.

In het kader van het Bouwbesluit dient aangetoond te worden dat de gronden geschikt zijn voor langdurig verblijf van mensen. Daarom is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er licht verhoogde waarden zijn aangetroffen, maar deze zijn zodanig licht verhoogd dat nadere maatregelen niet noodzakelijk lijken. Als laatste is er een Quicksan Flora & Fauna uitgevoerd op het perceel. Hierbij heeft het onderzoeksbureau geconcludeerd dat de bouwlocatie geen essentiële betekenis voor beschermde soorten heeft. Wel dienen er bij de bouw voorzorgsmaatregelen genomen te worden.

1.2 Het plan is afgestemd met omwonenden en belanghebbenden

De initiatiefnemers hebben de plannen persoonlijk besproken met alle omwonenden. In deze gesprekken is positief gereageerd op de plannen en hebben de omwonenden aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de plannen. Daarnaast hebben de initiatiefnemers ook contact opgenomen met de Stichting Behoud de Eemvallei om de plannen toe te lichten en advies in te winnen. De stichting heeft positief gereageerd op de plannen.

2.1 Dit is in lijn met de Baarnse werkwijze.

Na een positief principebesluit kan de procedure voor de uitgebreide omgevingsvergunning (WABO) worden voortgezet. Nadat de vergunning is aangevuld met de laatste stukken zal deze naar het college gebracht worden. Een onderdeel van deze uitgebreide voorbereidingsprocedure is het te inzage leggen van een ontwerpbesluit, waarbij belanghebbenden voor een periode van zes weken de mogelijkheid krijgen om zienswijzen in te dienen. Het principebesluit van de gemeenteraad zal in deze procedure als een ontwerpverklaring van geen bedenkingen (VVGB) worden gehanteerd.

3.1 Het enkelvoudig behandelen van de VVGB scheelt in de doorlooptijd van de vergunning.

In het geval dat er geen zienswijzen op het plan worden ingediend en er geen (ambtshalve) wijzigingen worden doorgevoerd dan zal de ontwerp VVGB als definitieve VVGB beschouwd worden. Een tweede behandeling zou in dat geval overbodig zijn en minimaal 8 weken toevoegen aan de doorlooptijd van de vergunning.

Als er wel zienswijzen worden ingediend of als het plan wezenlijk afwijkt van het initiatief zoals dat nu voorligt zal het plan binnen de procedure voor de omgevingsvergunning opnieuw aan de raad worden voor gelegd voor een definitieve Verklaring van geen bedenkingen (VVGB).

4.1 Geen exploitatieplan vaststellen.

Voor dit plan wordt met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst aangegaan. Een exploitatieplan op grond van de Wro (Wet ruimtelijke ordening) kan daardoor achterwege blijven.

Juridische risico's

Belanghebbenden kunnen tegen de uiteindelijke omgevingsvergunning in beroep gaan.

Kosten, baten en dekking

De kosten worden gedekt door de leges.

Aanpak / Uitvoering

De overgangsregeling behorende bij de invoering van de Omgevingswet bepaalt dat de procedure voor een aanvraag om omgevingsvergunning met een uitgebreide voorbereidingsprocedure nog conform het regime van de Wabo mag worden afgewikkeld, indien deze vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet is aangevraagd. Daarmee



kan de procedure conform de huidige wet- en regelgeving worden afgewikkeld, ook al is de Omgevingswet reeds in werking getreden.

Na een positief principebesluit kan de procedure voor de uitgebreide omgevingsvergunning (WABO) worden voortgezet. Nadat de vergunning is aangevuld met de laatste stukken zal deze naar de wethouder en het college gebracht worden.

Het college kan de omgevingsvergunning tezamen met de ontwerp-VVGB voor een periode van 6 weken ter inzage leggen, deze zal ook naar de provincie worden verstuurd. 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 nieuwe schuurwoning wordt gebouwd volgens de geldende duurzaamheidsnormen. Het toevoegen van groen en het verhogen van de natuurwaarden draagt bij aan de klimaatbestendigheid van de gemeente Baarn. Omdat de schuurwoning bestaande bebouwing met dezelfde oppervlakte vervangt is er geen sprake van verdere verharding.

Communicatie

Het principebesluit zal gecommuniceerd worden naar de initiatiefnemers. Bij de ter inzagelegging van de ontwerpvergunning en de ontwerp-VVGB zal dit via de gebruikelijke kanalen gepubliceerd worden.

Evaluatie

Niet van toepassing

Burgemeester en wethouders van Baarn,

drs. C.E. Creveld
gemeentesecretaris

M.A. Röell
burgemeester



Bijlagen:

887518 Principebesluit Zuidereind 27 - bijlage 1 Concept Ruimtelijke onderbouwing

887518 Principebesluit Zuidereind 27 - bijlage 2 Gevelaanzichten bestaand & nieuw

887518 Principebesluit Zuidereind 27 - bijlage 3 Ontwerptekeningen