



## **Raadsvoorstel**

Openbaar

Voorstelnummer	: 12RV000055
Onderwerp	: het realiseren van een tweede woning (seniorenwoning) op het perceel August Janssenweg 34
Besluit in de raad	: 31 oktober 2012
Portefeuillehouder	: Drs. P. Laseur
Naam steller	: M. Aberson-Vlassenrood

Aan de gemeenteraad,

### **Voorgestelde beslispunten:**

1. in principe medewerking verlenen aan het verzoek voor het realiseren van een tweede woning op het perceel August Janssenweg 34;
2. een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven, onder de voorwaarde dat een goede ruimtelijke onderbouwing wordt aangeleverd waaruit blijkt de gewenste ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
3. wanneer er geen zienswijzen worden ingediend en er geen significante wijzigingen in het plan zijn, deze ontwerp-verklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring van geen bedenkingen te beschouwen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

## **1 Samenvatting van het voorstel**

Voor het perceel August Janssenweg 34 is een verzoek ontvangen voor het realiseren van een tweede woning. In verband met de oppervlakte van het perceel en de leeftijd van de huidige bewoners bestaat de wens om een seniorenwoning te realiseren naast de bestaande woning. Een dochter van de initiatiefnemers geeft aan in de achtergebleven woning trekken.

Het plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Daarnaast is het perceel gelegen buiten de rode contouren die door de provincie Utrecht zijn neergelegd waarbinnen woningbouw gerealiseerd kan worden. Na overleg met de provincie kan echter de conclusie worden getrokken dat de rode contourgrens op deze locatie onlogisch is, er is immers sprake van de ligging aan de rand van de bebouwde kom. De provincie Utrecht is ambtelijk welwillend om via het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen medewerking te verlenen.

## **2 Aanleiding**

Op 4 juli 2012 hebben wij een verzoek ontvangen voor het mogen realiseren van een tweede woning (seniorenwoning) op het perceel August Janssenweg 34. De initiatiefnemer heeft, gelet op hun leeftijd, het voornemen om kleiner te gaan wonen in een aangepaste seniorenwoning die van alle gemakken is voorzien. Deze seniorenwoning zou worden gerealiseerd op het terrein van de huidige woning van de initiatiefnemer, waarna een dochter van de initiatiefnemer de bestaande woning zal betrekken.



Gelet op de leeftijd van de initiatiefnemers kan de te realiseren seniorenwoning gezien worden als mantelzorg. Een perceel met een mantelzorgwoning is in de toekomst wellicht moeilijk verkoopbaar. Daarom zal in het kader van de actualisering van het bestemmingsplan onderzocht worden of de woning als zelfstandige woning wordt opgenomen of dat er een andere bestemming aan toegekend moet worden.

### **3 Beoogd resultaat**

Het afgeven van een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen. Wanneer er geen zienswijzen worden ingediend en het plan geen significante wijzigingen ondergaat, wordt u voorgesteld om het ontwerp besluit te zien als een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

### **4 Argumenten**

#### *Bestemmingsplan*

Het perceel is gelegen in het geldende bestemmingsplan "Uitbreidingsplan (Baarn) in hoofdzaak 1954" en heeft daarin de bestemming "Agrarische bebouwing". Aangezien het hier gaat om het bouwen van een woning, niet in relatie met een agrarisch bedrijf is het plan in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Voor de bestaande woning is in 1990 een vrijstellingsprocedure volgens artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening doorlopen, waarbij eveneens een verklaring van geen bezwaar door de Provincie Utrecht is afgegeven.

#### *Relatie met bestemmingsplan Eemdal*

Het bestemmingsplan dat voor de locatie August Janssenweg 34 geldt, stamt uit 1954. Momenteel worden alle bestemmingsplannen geactualiseerd. Het perceel August Janssenweg 34 zal in het bestemmingsplan Eemdal worden opgenomen. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zal dan ook onderzocht worden of de woning als zelfstandige woning wordt opgenomen of dat er een andere bestemming aan toegekend moet worden.

#### **Provinciaal beleid**

##### *Structuurvisie 2005 – 2015*

Het perceel August Janssenweg 34 en de grond ten zuiden daarvan valt volgens de provinciale structuurvisie 2005-2015 buiten de rode bebouwingscontouren. De provincie Utrecht geeft daarmee aan dat er in principe geen nieuwbouw van woningen buiten de rode contour (in het buitengebied) worden toegestaan. Een kaartje met de begrenzing van de rode contour is als bijlage bijgevoegd (bijlage 2).

##### *Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (ontwerp)*

In het ontwerp van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie is dezelfde begrenzing van de rode contour aangehouden. Tijdens de periode waarin het ontwerp hiervan ter inzage heeft gelegen was onderhavig verzoek niet bekend, waardoor er geen reactie hierover naar de provincie is gegaan. Hierdoor is het perceel nog steeds gelegen buiten de rode contour, waardoor het bouwen van een extra woning niet is toegestaan.

Omdat onderhavig verzoek is ontvangen, is er overleg geweest met een ambtelijk vertegenwoordiger van de provincie. Deze heeft aangegeven dat de rode contourlijn onlogisch ligt op deze locatie. Wanneer de gemeente een verzoek zou indienen voor het afgeven van een



verklaring van geen bedenkingen voor onderhavig verzoek, is er een reële kans dat dit ingewilligd zal worden.

Daarnaast is in het ontwerp van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie opgenomen dat er voor kleinschalige rode ontwikkelingen buiten de contour ruimte geboden wordt zonder verdere procedure (ja, mits). Dit geldt bijvoorbeeld voor uitplaatsing voor bebouwing ten behoeve van herstructurering of transformatie en rood-voor-groen voor een betere overgang van het stedelijk naar het landelijk gebied.

In de ruimtelijke onderbouwing zal moeten worden opgenomen op welke wijze deze ontwikkeling bijdraagt aan een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit van de kernrandzone.

#### *Ligging aan de rand van de bebouwde kom*

Het perceel August Janssenweg 34 is gelegen aan de rand van de bebouwde kom van Baarn. Er is geen mogelijkheid meer om verder uit te breiden, wegens de ligging naast de Eem. Met het uitvoeren van onderhavig plan wordt de bestaande lintbebouwing opgevuld.

#### *Verklaring van geen bedenkingen*

In het kader van de te voeren planologische procedure is het noodzakelijk dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft. U wordt dan ook voorgesteld om op basis van het principeverzoek (vooroverleg) een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Zoals hierboven reeds aangegeven is eveneens een verklaring van geen bedenkingen van het college Gedeputeerde Staten van Utrecht noodzakelijk, vanwege de ligging buiten de rode contour.

## **5 Risico's**

### **Financieel**

Geen, de kosten voor het opstellen van een goede ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de omgevingsvergunning waarbij planologisch wordt afgeweken van het bestemmingsplan komen volledig voor rekening van de initiatiefnemer.

De gebruikelijke leges volgens de gemeentelijke Legesverordening zullen worden geheven voor de principe-uitspraak. Daarnaast zullen bij de formele aanvraag omgevingsvergunning eveneens de gebruikelijke leges volgens de gemeentelijke Legesverordening in rekening worden gebracht bij de initiatiefnemer.

Tot slot zal een overeenkomst worden afgesloten waarin afspraken worden opgenomen over het vergoeden van eventuele planschadevergoedingen (planschadeovereenkomst). Hiermee is het kostenverhaal gewaarborgd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen.

### **Juridisch**

Deze beslissing van het college is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Het is dan ook niet mogelijk om tegen deze beslissing in bezwaar te gaan. Wanneer de formele procedure opgestart wordt, moet er een ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegd worden. Hiertegen staat de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen open voor een ieder.

Aan de principe-uitspraak kunnen geen rechten worden ontleend. Daarnaast blijft de principe-uitspraak maximaal 1 jaar geldig.

### **Politiek**

Geen



## **6 Aanpak/Uitvoering**

De verklaring van geen bedenkingen is noodzakelijk voordat een omgevingsvergunning kan worden afgegeven. Na afgifte van een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen kan een omgevingsvergunning voor het realiseren van een tweede woning op het perceel August Janssenlaan 34 worden aangevraagd. In het kader van de te voeren planologische procedure is een goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Deze zal aangeleverd moeten worden door de initiatiefnemer. Zodra een volledige aanvraag omgevingsvergunning is ingediend, zal het college worden gevraagd om de planologische procedure op te starten.

## **7 Communicatie**

Wanneer u besluit om de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven, zal dit schriftelijk worden gecommuniceerd met de initiatiefnemer.

## **8 Evaluatie**

Niet van toepassing

## **9 Kosten, baten en dekking**

De kosten voor het opstellen van een goede ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de omgevingsvergunning waarbij planologisch wordt afgeweken van het bestemmingsplan komen volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Daarnaast worden de gebruikelijke leges volgens de gemeentelijke legesverordening in rekening gebracht.

## **10 Behandelvoorstel**

*Debat in de raad:* 10 oktober 2012

*Besluit in de raad:* 31 oktober 2012

Burgemeester en wethouders van Baarn,

secretaris

burgemeester



## **Raadsbesluit**

Openbaar

Voorstelnummer : 12RV000055  
Onderwerp : het realiseren van een tweede woning (seniorenwoning)  
op het perceel August Janssenweg 34

De raad van de gemeente Baarn

- gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 september 2012;
- gehoord het debat in de raad d.d. 10 oktober 2012;

### **Besluit:**

1. in principe medewerking verlenen aan het verzoek voor het realiseren van een tweede woning op het perceel August Janssenweg 34;
2. een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven, onder de voorwaarde dat een goede ruimtelijke onderbouwing wordt aangeleverd waaruit blijkt de gewenste ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
3. wanneer er geen zienswijzen worden ingediend en er geen significante wijzigingen in het plan zijn, deze ontwerp-verklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring van geen bedenkingen te beschouwen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering,  
op 31 oktober 2012.

griffier

voorzitter



**Procedurele aspecten bij voorstelnummer: 12RV000055**

Bijlagen bij voorstel.

Openbaar:

Geheim:

De openbare bijlagen zijn via de gemeentelijke website te downloaden ([www.baarn.nl](http://www.baarn.nl)). Tevens zijn de met # gemerkte openbare bijlagen, b.v. boekwerken, die i.v.m. de omvang niet digitaal beschikbaar zijn, in te zien op de griffie van de gemeente Baarn, Stationsweg 18. Voor telefonische vragen hierover kunt u zich in verbinding stellen met telefoonnummer (035) 548 18 28.

Stukken ter inzage.

Openbaar:

verzoek initiatiefnemer

Geheim:

Besluitvormingsroute.

- |                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| 1. College            | d.d. 11 september 2012 |
| 2. Agendacommissie    | d.d. 19 september 2012 |
| 3. Debat in de raad   | d.d. 10 oktober 2012   |
| 4. Besluit in de raad | d.d. 31 oktober 2012   |

Vóór informatie aan de raad toezenden met begeleidend schrijven aan:

Ná informatie aan de raad toezenden met begeleidend schrijven aan:

Ná besluit van de raad toezenden met begeleidend schrijven aan:

<u>Gegevens inwerkingtreding:</u>	<input type="checkbox"/>	bericht van ontvangst	d.d.	ontvangen op:
	<input type="checkbox"/>	goedkeuringsbesluit	d.d.	ontvangen op:
	<input type="checkbox"/>	beroep tegen keuringsbesluit aangetekend	d.d.	
	<input type="checkbox"/>	beslissing op (Kroon)beroep	d.d.	ontvangen op:
	<input type="checkbox"/>	besluit onherroepelijk geworden	d.d.	
	<input type="checkbox"/>	besluit afgekondigd	d.d.	
	<input type="checkbox"/>	besluit in werking getreden	d.d.	

Sectie

Planontwikkeling

Paraaf steller

Naam steller

M. Aberson-Vlassenrood

Versienummer

Fiat gemeentesecretaris