



Collegevoorstel

Openbaar

Collegevergadering d.d.	: 1 september 2015
Registratienr. Corsa	: 15CV000332
Onderwerp	: herontwikkeling locatie Smutslaan 8 en Tonibastuin
Project	:
Portefeuillehouder	: T.G.W. Jansma
Naam steller	: M. Aberson-Vlassenrood

Voorgestelde beslispunten:

1. kennis te nemen van de ingediende inspraakreacties met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan "Herontwikkeling Smutslaan 8 en Tonibastuin";
2. in te stemmen met de "Reactienota overleg en inspraak herontwikkeling Smutslaan 8 / Tonibastuin";
3. in te stemmen met de aanpassingen in het ontwerp van ontwikkelaar;
4. in te stemmen met het vervolgen van de procedure door het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan "Herontwikkeling Smutslaan 8 en Tonibastuin", waarbij iedereen in de gelegenheid wordt gesteld om zienswijzen in te dienen;
5. de gemeenteraad te informeren via bijgevoegde raadsinformatiebrief.

1. Samenvatting van het voorstel

Het voorontwerpbestemmingsplan "Herontwikkeling Smutslaan 8 en Tonibastuin" heeft van 10 tot en met 23 april 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn was het mogelijk om inspraakreacties in te dienen. Er zijn 7 inspraakreacties ingediend. Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan conform artikel 3.1.1 van de Wet ruimtelijke ordening toegestuurd aan de wettelijke vooroverlegpartners. Er zijn geen inhoudelijke reacties ontvangen.

De ingekomen reacties zijn in bijgevoegde "Reactienota overleg en inspraak herontwikkeling Smutslaan 8 en Tonibastuin" samengevat en van een reactie voorzien. Dit voorstel dient om de bestemmingsplanprocedure te vervolgen via het publiceren van het ontwerpbestemmingsplan en deze gedurende zes weken ter inzage te leggen, waarbij iedereen in de gelegenheid gesteld wordt om zienswijzen in te dienen.

2. Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van voorliggend ontwerpbestemmingsplan "Herontwikkeling Smutslaan 8 en Tonibastuin" is de verhuizing van de Nieuwe Baarnsche School naar de Vondellaan en daarmee het vrijkomen van het terrein voor een nieuwe functie. Om een nieuwe functie en de herontwikkeling van dit terrein mogelijk te maken is een bestemmingsplan nodig.

3. Beoogd resultaat

De herontwikkeling van de percelen Smutslaan 8 en nabijgelegen Tonibastuin tot een woonwijk van 14 woningen mogelijk maken via het opstellen van een nieuw bestemmingsplan.



Daarnaast het dit voorstel het doel om de bestemmingsplanprocedure te vervolgen door het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen, waarbij iedereen in de gelegenheid wordt gesteld om zienswijzen in te dienen.

4. Argumenten

Inspraak en vooroverleg

In de collegevergadering van 31 maart 2015 heeft het college ingestemd met het in procedure brengen van het voorontwerpbestemmingsplan "Herontwikkeling Smutslaan 8 en Tonibastuin" en het voorontwerpbestemmingsplan toe te sturen aan de vooroverlegpartners zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening.

In het kader van het bestuurlijk overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 3:6 Algemene wet bestuursrecht, is per email van donderdag 9 april 2015 de vooroverlegpartners gevraagd om binnen twee weken eventuele op- en/of aanmerkingen kenbaar te maken ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan "Herontwikkeling Smutslaan 8 en Tonibastuin". Binnen deze termijn is van geen van de instanties een reactie ontvangen, waaruit geconcludeerd mag worden dat deze instanties kunnen instemmen met dit voorontwerpbestemmingsplan.

De publicatie van het voorontwerpbestemmingsplan vond plaats op 8 april 2015 (Baarnsche Courant en Gemeentenuws) en 9 april 2015 (Staatscourant en Baarns Weekblad), waarna het voorontwerpbestemmingsplan "Herontwikkeling Smutslaan 8 en Tonibastuin" van 10 tot en met 23 april 2015 ter inzage gelegen. Op 14 april 2015 is tevens een informatieavond gehouden.

Tijdens de terinzagetermijn en tijdens de informatieavond kon een ieder mondeling, dan wel schriftelijk een inspraakreactie indienen. In totaal zijn 7 inspraakreacties ontvangen. De inspraakreacties hebben geleid tot een aantal aanpassingen in het ontwerp, waardoor de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan zijn aangepast. De volledige inhoudelijke reactie op de inspraakreacties vindt u in de "Reactienota overleg en inspraak herontwikkeling Smutslaan 8 / Tonibastuin".

De inspraakreacties hebben tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan geleid:

verbeelding		Besloten is om, mede naar aanleiding van de commissie voor ruimtelijke kwaliteit en de inspraakreacties de speel- / ontmoetingslocatie te laten vervallen. Dit betekent dat ook de bestemming Groen niet meer terugkomt in het ontwerpbestemmingsplan.
verbeelding		De hoogte-aanduidingen van de woningen is aangepast aan het ontwerp van de ontwikkelaar, waarbij maximale hoogte van de twee-onder-een-kap-woningen en vrijstaande woningen met 1 meter is verlaagd.
verbeelding		Naast de percelen Smutslaan 6 en 6a is een tuin-bestemming, waar niet op mag worden gebouwd, opgenomen.
verbeelding		Het bouwvlak van kavel 14 is in noordelijke richting geschoven.
verbeelding		Het bouwvlak van de kavels 12 tot en met 14 is aangepast, zodat



		hiermee wordt aangesloten op het ontwerp zoals dat op 4 februari 2015 is gepresenteerd aan de gemeenteraad.
verbeelding		Opschuiven bouwvlakken voor rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen op de plaats waar de school heeft gestaan.
verbeelding		De verbeelding is uitgebreid met het perceel Smutslaan 6a
regels		Artikel 5 is aangepast, zodat balkonbouw of dakterrassen enkel binnen het bouwvlak mag plaatsvinden.

Overig

Onderzoeken

De onderzoeken die gezamenlijk de ruimtelijke onderbouwing vormen zijn opgenomen in de toelichting van het plan. De ecologische waarde van het terrein is onderzocht. Gebleken is dat de ontwikkeling niet leidt tot negatieve effecten op beschermde natuurgebieden. Ten aanzien van de huismus en vleermuizen geldt dat een aanvullend onderzoek wordt uitgevoerd. De resultaten hiervan zullen meegenomen worden bij vaststelling van het bestemmingsplan.

Met behulp van een verkennend bodemonderzoek is inzicht gegeven in de bodemkwaliteit ter plaatse. Voor beide locaties kan geconcludeerd worden dat de interventiewaarden niet overschreden worden en dat een nader onderzoek niet noodzakelijk is. Bij beide locaties is in de grond puin aangetroffen. Voorafgaand aan de grondwerkzaamheden voor beide locaties wordt geadviseerd om een verkennend bodemonderzoek naar asbest in de bodem uit te voeren.

Welstand

Naar aanleiding van opmerking van de commissie voor ruimtelijke kwaliteit en enkele inspraakreacties is het ontwerpplan aangepast en verder uitgewerkt. De aanpassingen zijn besproken en in principe akkoord bevonden. De aanpassingen die een gevolg voor de verbeelding inhouden zijn hierin dan ook verwerkt. Dit betreft onder andere het verleggen van de bouwvlakken en de aanpassing van de hoogtematen.

In het kader van het bestuurlijk overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 3:6 Algemene wet bestuursrecht, is per email van donderdag 9 april 2015 de vooroverlegpartners gevraagd om binnen twee weken eventuele op- en/of aanmerkingen kenbaar te maken ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan "Herontwikkeling Smutslaan 8 en Tonibastuin". Binnen deze termijn is van geen van de instanties een reactie ontvangen, waaruit geconcludeerd mag worden dat deze instanties kunnen instemmen met dit voorontwerpbestemmingsplan.

Ontwikkelingen perceel Smutslaan 6a

Op dit perceel spelen twee dingen:

- grond in eigendom van eigenaar Smutslaan 6a die als openbare weg wordt gebruikt;
- verzoek tot het aankopen van extra grond.

Grond in eigendom die als openbare weg wordt gebruikt

Een gedeelte van de Smutslaan (circa 50 m²) is geen gemeentelijk eigendom. Het mooiste zou zijn om deze strook als gemeente te verwerven, De eigenaar geeft aan ook bereid te zijn om deze grond te ruilen voor een strook tuin naast zijn eigen woning.



Verzoek tot het aankopen van grond

In de inspraakreactie is gevraagd om 200 m² aan te kunnen kopen aan de zijde van de school. Dit verzoek is met BPD doorgesproken en uiteindelijk kan een strook van 106 m² aangekocht worden. De ontwikkelaar en de gemeente zijn in overleg met de eigenaar over de exacte invulling en aankoop. Aangezien de eigenaar uitbreidingsmogelijkheden wenst, is het plangebied uitgebreid met het perceel Smutslaan 6a, waarbij een stedenbouwkundig passend voorstel is opgenomen.

5. Aanpak/Uitvoering

Wanneer uw college instemt met de inhoud van de “Reactienota inspraak en vooroverleg herontwikkeling Smutslaan 8 en Tonibastuin” en het ontwerpbestemmingsplan “Herontwikkeling Smutslaan 8 / Tonibastuin” wordt deze gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan een ieder een zienswijze indienen. De gemeenteraad wordt via een raadsinformatiebrief geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Na afloop van de zienswijzentermijn wordt het definitieve bestemmingplan opgesteld. Dit bestemmingsplan wordt uiteindelijk vastgesteld door de gemeenteraad. De planning is dat het definitieve bestemmingsplan in januari 2016 ter vaststelling wordt aangeboden aan de gemeenteraad.

Na vaststelling kunnen belanghebbenden (die personen die tijdig een zienswijze hebben ingediend en belanghebbende zijn volgens artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht) beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, wanneer zij het niet eens zijn met het besluit van de gemeenteraad.

6. Risico's

Financieel

Niet van toepassing

Juridisch

De wettelijk voorgeschreven procedure volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht wordt doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan wordt, na positieve besluitvorming, gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kan iedereen zienswijzen indienen. Afhankelijk van de inhoud van de ingediende zienswijzen kan de vaststelling van het bestemmingsplan in januari 2016 al dan niet gehaald worden.

Politiek

Niet van toepassing

7. Communicatie

De initiatiefnemer schriftelijk in kennis te stellen van uw besluit

De indieners van een inspraakreactie of een reactie in het kader van het vooroverleg in kennis te stellen van uw besluit

De gemeenteraad via bijgevoegde concept raadsinformatiebrief te informeren over uw besluit



Daarnaast zal de termijn waarbinnen het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt gepubliceerd worden op de wettelijk voorgeschreven wijze. Dit betekent een publicatie in de Staatscourant, het digitaal gemeentenieuws, de Baarnsche Courant en het Baarns Weekblad.

8. Evaluatie

Niet van toepassing

9. Kosten, baten en dekking

Niet van toepassing

Grootboek	Kostensoort	Omschrijving	Begroot	Eerder uitgaven	Gevraagd	Resterend saldo



Collegebesluit

Openbaar

Onderwerp: herontwikkeling locatie Smutslaan 8 en Tonibastuin

Burgemeester en wethouders van de gemeente Baarn

b e s l u i t e n:

1. kennis te nemen van de ingediende inspraakreacties met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling Smutslaan 8 en Tonibastuin;
2. in te stemmen met de "Reactienota overleg en inspraak herontwikkeling Smutslaan 8 / Tonibastuin";
3. in te stemmen met de aanpassingen in het ontwerp van ontwikkelaar;
4. in te stemmen met het vervolgen van de procedure door het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan "herontwikkeling Smutslaan 8 en Tonibastuin", waarbij iedereen in de gelegenheid wordt gesteld om zienswijzen in te dienen;
5. de gemeenteraad te informeren via bijgevoegde raadsinformatiebrief.

Baarn, 1 september 2015.

burgemeester en wethouders van Baarn,



secretaris



burgemeester