



Raadsvoorstel

Openbaar

Voorstelnummer	: 16 RV 000018
Onderwerp	: bestemmingsplan herontwikkeling Smutslaan 8 en Tonibastuin
Besluit in de raad	: 20 april 2016
Portefeuillehouder	: T.G.W. Jansma
Naam steller	: M. Aberson-Vlassenrood

Aan de gemeenteraad,

Voorgestelde beslispunten:

1. de "reactienota zienswijzen herontwikkeling Smutslaan 8 en Tonibastuin" van het bestemmingsplan "Herontwikkeling Smutslaan 8 en Tonibastuin" vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Herontwikkeling Smutslaan 8 en Tonibastuin" met het planidentificatienummer NL.IMRO.0308.000058-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. het bestemmingsplan ter inzage te leggen conform het bepaalde in artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

1 Samenvatting van het voorstel

Het ontwerpbestemmingsplan "Herontwikkeling Smutslaan 8 en Tonibastuin" heeft van 11 september 2015 tot en met 22 oktober 2015 voor een ieder ter inzage gelegen, waarbij iedereen in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen in te dienen. Er zijn vier zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en van een ambtelijke reactie voorzien in de "reactienota zienswijzen herontwikkeling Smutslaan 8 en Tonibastuin". Met dit voorstel wordt u voorgesteld om in te stemmen met voornoemde zienswijzennota en deze vast te stellen. Daarnaast wordt u voorgesteld om in te stemmen met de ambtshalve aanpassingen en het bestemmingsplan "Herontwikkeling Smutslaan 8 en Tonibastuin" gewijzigd vast te stellen.

Na een positief besluit kan het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd worden, waarbij het voor belanghebbenden mogelijk is om beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State te Den Haag.

2 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan "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 nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.



Historie

Met onze raadsinformatiebrief van 2 september 2015 hebben wij u geïnformeerd over het besluit van ons college van 1 september 2015, waarmee wij hebben ingestemd met het gewijzigde ontwerpbestemmingsplan "Herontwikkeling Smutslaan 8 en Tonibastuin". Daarnaast hebben wij besloten om de bestemmingsplanprocedure te vervolgen door het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen in te dienen. De wijziging ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan zat met name in het laten vervallen van de speel- / ontmoetingsterrein tussen de nieuw te realiseren twee-onder-een kapwoningen en de bestaande woning Smutslaan 6a en de hoogtes van de vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen met een meter te verlagen.

De publicatie van het ontwerpbestemmingsplan vond plaats in de Baarnsche Courant van woensdag 9 september 2015 en de Staatscourant, het Electronisch Gemeentebled en het Baarns Weekblad van donderdag 10 september 2015. Omwonenden zijn per brief van 9 september 2015 geïnformeerd over het vervolgen van de planologische procedure en de wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast is op 30 september 2015 een informatieavond georganiseerd.

3 Beoogd resultaat

Het doel van dit voorstel is het opstellen van een juridisch planologisch toetsingskader voor de herontwikkeling van het perceel Smutslaan 8 en Tonibastuin waarbij het mogelijk gemaakt wordt dat er 14 woningen worden gerealiseerd.

4 Argumenten

Ingekomen zienswijzen

Gedurende de terinzagelegging zijn in totaal 4 zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen hebben allen betrekking op het eigen perceel en de belangen die daarmee gemoeid zijn. Enkele voorbeelden van een zienswijze is over de locatie van een nieuw te realiseren woning naast het perceel Smutslaan 6, de vrees dat de capaciteit van het rioolstelsel onvoldoende is, een erfdiensbaarheid die geldt voor de bestaande riolering, de begrenzing van het bouwblok voor kavel II en het gedeelte van de oude school dat behouden blijft.

In de bijgevoegde "Reactienota zienswijzen Herontwikkeling Smutslaan 8 en Tonibastuin" zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. Daarnaast heeft een belangenafweging plaatsgevonden, waarbij de belangen van de ontwikkelaar en de belangen van de indieners van zienswijzen zijn afgewogen. Daarbij is ook het algemeen belang (voorkoming van langdurige leegstand of braakliggend terrein) meegewogen. De ingekomen zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen op de verbeelding van het bestemmingsplan:

Zienswijze	Betreft	Toelichting, regels of Verbeelding	Aanpassing
I.	Toename bedrijvigheid / overlast, hoogte bebouwing, geschiktheid rioolstelsel voor uitbreiding aansluitingen, onduidelijkheid over infiltratie regenwater.	Geen	Geen



2.	Situering woning kavel 14, verkeerslus, belangenafweging, schaduwwerking, bouwhoogte.	Verbeelding	Aanpassing van de grens van het bouwblok waarbinnen hoofdbebouwing moet worden gerealiseerd.
3.	Aanpassingen bouwvlak woonbestemming kavels 9, 10 en 11, bomen in Tonibastuin.	Verbeelding	Aanpassing van de grens van het bouwblok van met name kavel 11.
4.	Bebouwing tot tegen de achterste perceelgrens woningen Nassaulaan, hoofdstuk 4.5 toelichting bestemmingsplan, maximale hoogte speeltoestellen en overige andere bouwwerken.	Geen	Geen

Ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan

Naast de aanpassingen die volgen uit de ingekomen zienswijzen, is het bestemmingsplan nagelopen op inconsequenties en onjuistheden. Dit heeft geleid tot een voorstel om meerdere onderdelen van het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Die onderdelen betreffen zowel de regels als de verbeelding. In het navolgende overzicht is inzichtelijk gemaakt welke aanpassingen in het bestemmingsplan zijn gemaakt:

Ambtshalve aanpassingen in de regels	
Artikel	Wijzigingen
Artikel 5.2.1 onder a	<p>Op de verbeelding is te zien dat er ruimere bouwvlakken opgenomen zijn dan noodzakelijk voor de ontwikkeling van 14 woningen. In het ontwerpbestemmingsplan was het nog mogelijk om het totale bouwvlak vol te bouwen met hoofdbebouwing.. Dit is onwenselijk, zodat er een maximaal te bebouwen oppervlakte en een bebouwingspercentage opgenomen. Dit artikel luidt nu:</p> <p>Een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:</p> <ol style="list-style-type: none">1. de oppervlakte van een hoofdgebouw niet meer dan 150 m² bedraagt, tenzij de bestaande oppervlakte groter is, en2. het bebouwingspercentage van een bouwperceel met hoofdgebouw, ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' niet meer dan het aangegeven percentage bedraagt
Artikel 5.2.1 onder d	<p>In het bestemmingsplan is opgenomen dat de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens minimaal 3 meter moet bedragen. Ter plekke van de 4^{de} kapwoningen is dit niet mogelijk, zodat een aanvullende regel is opgenomen:</p> <p>De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag</p>



	niet minder dan 3 meter bedragen, tenzij: 1. de bestaande afstand minder bedraagt in welk geval de bestaande afstand als minimale afstand geldt; 2. het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende afstand perceelgrens', in welk geval een kleinere afstand is toegestaan.
Artikel 9.1.1 inleiding en onder a	Dit artikel is aangescherpt ten behoeve van de parkeergarage onder de 4 ^A kap woningen: Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan onder het hoofdgebouw en ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', mits: a. de bouwdiepte niet meer dan 5 meter bedraagt, tenzij het de gronden betreft ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', in welk geval deze beperking niet van toepassing is;
Ambtshalve aanpassingen op de verbeelding	
Locatie	Wijzigingen
Ter hoogte van het te behouden gedeelte van de oude school	Hier is een specifieke bouwaanduiding – afwijkende afstand perceelgrens opgenomen ten behoeve van het realiseren van de 4 ^A kap woningen.

Exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is een gemeente verplicht om een exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het verhalen van kosten. Dit is onder meer aan de orde bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken of er een nieuw postzegelbestemmingsplan wordt opgesteld ten behoeve van een specifieke ontwikkeling. Het vaststellen van een exploitatieplan kan op grond van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening achterwege blijven, wanneer kostenverhaal anderszins verzekerd is. Dit is aan de orde wanneer er bijvoorbeeld een overeenkomst is gesloten. Op 25 maart 2015 is een overeenkomst gesloten tussen ontwikkelaar en gemeente Baarn waarin afspraken zijn gemaakt over het verhalen van kosten.

5 Risico's

Financieel

Op 25 maart 2015 is een overeenkomst gesloten tussen ontwikkelaar en gemeente Baarn waarin afspraken zijn gemaakt over het verhalen van kosten.

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 vastgestelde bestemmingsplan wordt, na positieve besluitvorming van de gemeenteraad, gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn 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.



Politiek

Niet van toepassing

6 Aanpak/Uitvoering

Wanneer uw gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vaststelt, wordt dit bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn, kunnen belanghebbenden beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, wanneer zij het niet eens zijn met het besluit.

Aangezien het bestemmingsplan voorziet in het realiseren van circa 14 woningen is de Crisis- en Herstelwet van toepassing. In deze wet is een versnelde uitvoering van bouwprojecten opgenomen. Dit betekent in de praktijk dat wanneer er beroep aangetekend wordt bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State deze binnen 6 maanden uitspraak moet doen.

7 Communicatie

In het kader van de ingediende zienswijzen hebben wij met drie van de vier indieners van een zienswijze overleg gevoerd over de ingediende zienswijze. Na het voeren van deze gesprekken is de reactienota definitief opgesteld. Met de vierde indiener van een zienswijze heeft geen overleg plaatsgevonden, aangezien aan deze zienswijze tegemoet kan worden gekomen.

De ontwikkelaar wordt schriftelijk in kennis gesteld van uw besluit.

De indieners van een zienswijze, maar ook de direct omwonenden worden schriftelijk in kennis gesteld van uw besluit.

Voor de behandeling van het bestemmingsplan in de gemeenteraad zijn de direct omwonenden actief uitgenodigd voor het bijwonen van de vergaderingen van de gemeenteraad.

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

8 Evaluatie

Niet van toepassing

9 Kosten, baten en dekking

Niet van toepassing

Burgemeester en wethouders van Baarn,


secretaris


burgemeester

aangenomen 17/1

tegen 1 LTS
voor 17 overige fracties



gemeente Baarn

Raadsbesluit

Openbaar

Voorstelnummer : 16 RV 000018

Onderwerp : bestemmingsplan herontwikkeling Smutslaan 8 en
Tonibastuin

De raad van de gemeente Baarn

- gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8 maart 2016;
- gehoord het debat in de raad d.d. 13 april 2016;

Besluit:

1. de "reactienota zienswijzen herontwikkeling Smutslaan 8 en Tonibastuin" van het bestemmingsplan "Herontwikkeling Smutslaan 8 en Tonibastuin" vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Herontwikkeling Smutslaan 8 en Tonibastuin" met het planidentificatienummer NL.IMRO.0308.000058-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. het bestemmingsplan ter inzage te leggen conform het bepaalde in artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering,
op 20 april 2016.

griffier

voorzitter