



Collegevoorstel

Openbaar

Collegevergadering d.d. : 19 februari 2013
Registratienr. Corsa : 13 CV 000080
Onderwerp : start projectprocedure Javalaan 1 en 3
Project :
Portefeuillehouder : Drs. P. Laseur
Naam steller : M. Aberson-Vlassenrood

Voorgestelde besispunten:

1. in te stemmen met de ruimtelijke onderbouwing;
2. het ontwerpbesluit met de bijbehorende bijlagen ter inzage te leggen conform de wettelijk voorgeschreven procedure;
3. geen exploitatieplan op te stellen;
4. de gemeenteraad informeren over het starten van de planologische procedure via bijgevoegde raadsinformatiebrief.

1. Samenvatting van het voorstel

Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een woon-zorglocatie op het perceel Javalaan 1 en 3 (oude belastingkantoor) te Baarn. Deze aanvraag volgt op een op 25 september 2012 genomen principebesluit waarin uw college heeft besloten om in principe medewerking te verlenen aan voorgestelde realisatie van een woon-zorglocatie op het perceel Javalaan 1 en 3. De aanvraag omgevingsvergunning is vergezeld van een wettelijk vereiste goede ruimtelijke onderbouwing. Hiermee wordt voldaan aan de vereisten waardoor de procedure opgestart kan worden. Dit voorstel heeft de bedoeling om de projectprocedure op te starten via het ter inzage leggen van een ontwerpbesluit met de daarbij behorende bijlagen. Tijdens deze periode van terinzagelegging wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen.

2. Aanleiding

Op 25 september 2012 heeft uw college besloten om in principe medewerking te verlenen aan het realiseren van een woon-zorglocatie op het perceel Javalaan 1 en 3 via het doorlopen van een planologische procedure volgens artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de zogeheten projectprocedure. Vervolgens is aan de gemeenteraad gevraagd om een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven. De gemeenteraad heeft deze ontwerp-verklaring van geen bedenkingen op 28 november 2012 afgegeven.

Op 25 september 2012 heeft de initiatiefnemer eveneens een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een woon-zorglocatie, waarbij eveneens een goede ruimtelijke onderbouwing is aangeleverd.



3. Beoogd resultaat

Het starten van de ruimtelijke procedure waarna het mogelijk is om de omgevingsvergunning te verlenen.

4. Argumenten

Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan Baarn Centrum waarin het de bestemming Gemengd-6 heeft. Deze bestemming is bedoeld voor kantoren en wonen.

Aangezien er hier sprake is van een combinatie van wonen met een zorgcomponent (senioren die niet meer zelfstandig kunnen thuiswonen) is er sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan. Dit ongeacht het feit dat deze zorg ingekocht wordt via thuiszorg en dus niet 24 uur per dag aanwezig zal zijn. Feitelijk zal deze verpleging wel een groot deel van de dag aanwezig zijn, aangezien er gesproken wordt over 38 units.

Er is geen strijd met een goede ruimtelijke ordening

In het kader van de te voeren planologische procedure volgens artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo moet de aanvraag vergezeld gaan van een goede ruimtelijke onderbouwing. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op aspecten als bestemmingsplan, welke gevolgen de gewenste ontwikkeling heeft voor het gebied en worden verschillende onderzoeken nader toegelicht. Voorbeelden van onderzoeken die aan de orde kunnen komen zijn ecologisch onderzoek, bodemonderzoek, geluidsonderzoek en een archeologisch onderzoek. Tot slot wordt in de ruimtelijke onderbouwing ingegaan op economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Uit voorliggende ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de gewenste ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

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. Op 28 november 2012 heeft de gemeenteraad de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Wanneer er geen zienswijzen worden ingediend en het plan geen significante wijzigingen ondergaat, is besloten om het ontwerp-besluit te zien als een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Een exploitatieplan is niet noodzakelijk

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening moet in het kader van projectprocedures een exploitatieplan vastgesteld worden. Dit exploitatieplan kan achterwege blijven indien verhaal van de kosten op een andere wijze is verzekerd. Een overeenkomst in de tegemoetkoming van eventuele planschade wordt afgesloten met de initiatiefnemer, waardoor eventuele planschadeclaims hierdoor verhaald kunnen worden op de aanvrager, waardoor een exploitatieplan niet noodzakelijk is. Daarom wordt u voorgesteld om geen exploitatieplan op te stellen.

5. Aanpak/Uitvoering

Nadat uw college heeft besloten dat de projectprocedure kan worden opgestart, zullen het ontwerpbesluit en de ruimtelijke onderbouwing ter inzage worden gelegd voor zienswijzen. Dit



wordt vooraf bekend gemaakt door een kennisgeving in de Staatscourant, het elektronisch gemeenteblad, het Baarns Weekblad en de Baarnsche Courant.

Bij eventuele zienswijzen zal een voorstel aan uw college en de gemeenteraad worden voorgelegd om te beslissen op deze zienswijzen. Afhankelijk hiervan kan dan de omgevingsvergunning worden verleend.

6. 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. Daarnaast is er een overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer waarbij overeengekomen is dat eventueel toegekende planschade door de initiatiefnemer zal worden vergoed.

Juridisch

De wettelijke procedure schrijft voor dat het ontwerpbesluit voor iedereen ter inzage gelegd moet worden, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld om eventuele zienswijzen naar voren te brengen. Wanneer er zienswijzen worden ingediend, zal de reactie op deze zienswijzen aan uw college worden voorgelegd ter besluitvorming.

Politiek

Geen

7. Communicatie

De initiatiefnemer berichten over het genomen besluit conform bijgevoegde conceptbrief.

De gemeenteraad informeren over de start van de planologische procedure informeren via bijgevoegde (concept) raadsinformatiebrief.

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 is er een overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer waarbij overeengekomen is dat eventueel toegekende planschade door de initiatiefnemer zal worden vergoed.

Grootboek	Kostensoort	Omschrijving	Begroot	Eerder uitgaven	Gevraagd	Resterend saldo



Collegebesluit

Openbaar

Onderwerp: start projectprocedure Javalaan 1 en 3

Burgemeester en wethouders van de gemeente Baarn

besluiten:

1. in te stemmen met de ruimtelijke onderbouwing;
2. het ontwerpbesluit met de bijbehorende bijlagen ter inzage te leggen conform de wettelijk voorgeschreven procedure;
3. geen exploitatieplan op te stellen;
4. de gemeenteraad informeren over het starten van de planologische procedure via bijgevoegde raadsinformatiebrief.

Baarn, 19 februari 2013.

burgemeester en wethouders van Baarn,


secretaris
b.o.


burgemeester