



Raadsvoorstel

Openbaar

Voorstelnummer : 17 RV 000014
Onderwerp : bestemmingsplan Nieuw Baarnstraat 1 en 7
Besluit in de raad : 22 februari 2017
Portefeuillehouder : T.G.W. Jansma
Naam steller : K. Kamphorst

Aan de gemeenteraad,

Voorgestelde beslispunten:

1. de "reactienota zienswijzen Nieuw Baarnstraat 1 en 7" vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Nieuw Baarnstraat 1 en 7" met het planidentificatienummer NL.IMRO.0308.000067-VG01 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 "Nieuw Baarnstraat 1 en 7" heeft van 23 september 2016 tot en met 3 november 2016 voor een ieder ter inzage gelegen, waarbij iedereen in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen in te dienen. 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 van de Algemene wet bestuursrecht, is per mail van 21 september 2016 aan de vooroverlegpartners gevraagd om binnen de termijn waarin het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt, eventuele op- en/of aanmerkingen kenbaar te maken ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan "Nieuw Baarnstraat 1 en 7".

Binnen bovengenoemde termijn zijn 3 vooroverlegreacties en 4 zienswijzen ingediend. Deze vooroverlegreacties en zienswijzen zijn samengevat en van een ambtelijke reactie voorzien in de "reactienota zienswijzen Nieuw Baarnstraat 1 en 7".

Met dit voorstel wordt u voorgesteld om in te stemmen met voornoemde zienswijzennota en deze vast te stellen. Daarnaast wordt u voorgesteld om het bestemmingsplan "Nieuw Baarnstraat 1 en 7" 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 "Nieuw Baarnstraat 1 en 7" is de voor ogen zijnde ontwikkeling van De Bunte. Om de herontwikkeling van dit terrein mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.



Historie

Met onze raadsinformatiebrief van 14 september 2016 hebben wij u geïnformeerd over het besluit van ons college van 13 september 2016, waarmee wij hebben ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan "Nieuw Baarnstraat 1 en 7". 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.

Ook hebben wij het ontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan de betrokken overlegpartners voor vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;

De publicatie van het ontwerpbestemmingsplan vond plaats in de Baarnsche Courant van woensdag 21 september 2016 en de Staatscourant, het Electronisch Gemeentebled en het Baarns Weekblad 21 september 2016. Omwonenden zijn per brief van 21 september 2016 geïnformeerd over het vervolgen van de planologische procedure.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 23 september tot en met 3 november 2016 voor een ieder ter inzage gelegen. Daarnaast is op 29 september 2016 een inloopavond georganiseerd.

3 Beoogd resultaat

Het doel van dit voorstel is het opstellen van een juridisch planologisch toetsingskader voor de herontwikkeling van de percelen Nieuw Baarnstraat 1 en 7 waarbij het mogelijk gemaakt wordt dat er 23 woningen worden gerealiseerd. Daarnaast is er voor het perceel Nieuw Baarnstraat 1 de mogelijkheid om op de begane grond, in plaats van 2 woningen, een commerciële ruimte te vestigen.

4 Argumenten

Vooroverlegreacties

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 van de Algemene wet bestuursrecht, is per mail van 21 september 2016 aan de vooroverlegpartners gevraagd om binnen de termijn waarin het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt, eventuele op- en/of aanmerkingen kenbaar te maken ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan "Nieuw Baarnstraat 1 en 7". Binnen deze termijn zijn in totaal drie reacties ontvangen, van de provincie Utrecht, VRU en Gasunie. De Provincie Utrecht en de Gasunie hebben laten weten dat het ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van inhoudelijke opmerkingen. De VRU geeft normen uit de handreiking 'bereikbaarheid en bluswatervoorziening' van Brandweer Nederland aan, waaraan het plan in de definitieve ontwerpfase moet voldoen. Evenals de opstelplaats van het brandweervoertuig.

Ingekomen zienswijzen

Gedurende de terinzagelegging zijn in totaal 4 zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen hebben betrekking op de verkeersveiligheid tijdens de bouw en het eigen perceel en de belangen die daarmee gemoeid zijn.

In de bijgevoegde "Reactienota zienswijzen Nieuw Baarnstraat 1 en 7" 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 langdurig braakliggend terrein) meegewogen. De ingekomen zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan:



Zienswijze	Betreft	Aanpassing
1.	Aantasting woongenot, privacy, geluidsoverlast, verlies van uitzicht, waarde vermindering en leegstand centrum met betrekking tot de mogelijkheid van detailhandel in het hoekgebouw.	Geen
2.	Beperking lichtinval, uitzicht, privacy, onveiligheid, overlast van cafébezoekers, geluidsoverlast, waarde vermindering woning, overlast van de bouw en het verdwijnen van het zicht op de karakteristieke woningen.	Geen
3.	Situering starterswoningen achter op het perceel, beschermd dorpsgezicht, toegangstalud en eigendomsrecht	Geen
4.	De verkeerssituatie tijdens de bouwfase	Geen

Grondexploitatieovereenkomst

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 grondexploitatieovereenkomst is afgesloten. Er is een grondexploitatieovereenkomst gesloten tussen Eemland wonen en gemeente Baarn waarin afspraken zijn gemaakt over het verhalen van kosten. Aangezien Eemland Wonen de eigenaar is van de percelen is de grondexploitatieovereenkomst getekend door Eemland Wonen. Eemland Wonen heeft de percelen verkocht aan De Bunte Projecten B.V.. Beide partijen zijn met elkaar overeengekomen dat De Bunte vooruitlopend op de eigendomsoverdracht van de percelen, in opdracht van Eemland Wonen, zorgdraagt voor de bouwplanontwikkeling en na de overdracht voor de realisatie van het bouwplan.

5 Risico's

Financieel

Geen, er is een grondexploitatieovereenkomst gesloten tussen Eemland wonen 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 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 uw 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

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 16/1

Voor: VVD, D66, CDA, GL, PvdA,
Bop, Nieuw Baarn, CU-SP



gemeente Baarn

Tegen: LTS

Raadsbesluit

Openbaar

Voorstelnummer : 17 RV 000014

Onderwerp : bestemmingsplan Nieuw Baarnstraat 1 en 7

De raad van de gemeente Baarn

- gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 januari 2017;
- gehoord het debat in de raad d.d. 8 februari 2017;

I Besluit:

1. de "reactienota zienswijzen Nieuw Baarnstraat 1 en 7" vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Nieuw Baarnstraat 1 en 7" met het planidentificatienummer NL.IMRO.0308.000067-VG01 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 22 februari 2017.

griffier

voorzitter



Procedurele aspecten bij voorstelnummer: 17 RV 000014

Bijlagen bij voorstel. Openbaar:
reactienota zienswijzen Nieuw Baarnstraat I en 7
bestemmingsplan Nieuw Baarnstraat I en 7

Geheim:

De openbare bijlagen zijn via de gemeentelijke website te downloaden (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 37.

Stukken ter inzage. Openbaar:

Geheim:

Besluitvormingsroute.	1. College	d.d. 10 januari 2017
	2. Agendacommissie	d.d. 18 januari 2017
	3. Debat in de raad	d.d. 8 februari 2017
	4. Besluit in de raad	d.d. 22 februari 2017

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:

Gegevens inwerkingtreding:	☐ bericht van ontvangst	d.d.	ontvangen op:
	☐ goedkeuringsbesluit	d.d.	ontvangen op:
	☐ beroep tegen keuringsbesluit aangetekend	d.d.	
	☐ beslissing op (Kroon)beroep	d.d.	ontvangen op:
	☐ besluit onherroepelijk geworden	d.d.	
	☐ besluit afgekondigd	d.d.	
	☐ besluit in werking getreden	d.d.	

Programma Fysiek Domein - Planontwikkeling

Paraaf steller

Naam steller K. Kamphorst

Versienummer

Fiat gemeentesecretaris