



Raadsvoorstel

Openbaar

Voorstelnummer : I7RV000070
Onderwerp : (gewijzigde) Vaststelling bestemmingsplan
"Noorderstraat 61-63"
Besluit in de raad : 25 oktober 2017
Portefeuillehouder : T.G.W. Jansma
Naam steller : E.H.P. Nelissen

Aan de gemeenteraad,

Voorgestelde beslispunten:

1. Het bestemmingsplan "Noorderstraat 61-63" met het planidentificatienummer NL.IMRO.0308.000069-VA01 gewijzigd vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan ter visie te leggen conform het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

1 Samenvatting van het voorstel

Het doel van dit voorstel is een planologisch juridisch kader te bieden op basis waarvan realisatie van 6 woningen op de locatie Noorderstraat 61-63 mogelijk wordt.

Het ontwerpbestemmingsplan "Noorderstraat 61-63" is van 12 mei tot en met 22 juni 2017 ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd zodat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. Reden voor de gewijzigde vaststelling is dat het plangebied iets is verkleind zodat een aanwezig trottoir buiten het plangebied komt te liggen. De volgende fase in de planologische procedure is het vaststellen van het bestemmingsplan. De bevoegdheid tot vaststelling van een bestemmingsplan ligt bij de gemeenteraad (artikel 3.1 Wro).

2 Aanleiding

Op 23 november 2016 is door de raad besloten in principe medewerking te willen verlenen aan de realisatie van 6 (grondgebonden) woningen op de locatie Noorderstraat 61-63.

Voorwaarde bij deze principebeslissing is dat aangetoond wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing voor dit initiatief wordt in de toelichting van het bestemmingsplan gegeven. Op het voorontwerp van het bestemmingsplan zijn geen inspraakreacties ingediend. De vooroverlegpartners hebben ingestemd met het voorontwerp. Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan van 12 mei tot en met 22 juni 2017 ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De volgende fase in de planologische procedure is het vaststellen van het bestemmingsplan. De bevoegdheid tot vaststelling van een bestemmingsplan ligt bij de gemeenteraad (artikel 3.1 Wro).



3 Beoogd resultaat

Het doel van dit voorstel is een planologisch juridisch kader te bieden op basis waarvan realisatie van 6 woningen op de locatie Noorderstraat 61-63 mogelijk wordt.

4 Argumenten

4.1 het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening (artikel 3.1 Wro). De toelichting van het bestemmingsplan geeft een verantwoording waaruit blijkt dat de realisatie van 6 woningen ruimtelijk aanvaardbaar is op deze locatie en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In de ruimtelijke onderbouwing is ingegaan op de ruimtelijke gevolgen van de ontwikkeling voor het gebied, is getoetst aan het (gemeentelijk) beleid en worden verschillende onderzoeken nader toegelicht. Een van deze onderzoeken is het bodemonderzoek. Het nader bodemonderzoek geeft aan dat de ernstige bodemverontreiniging zich beperkt tot de bovengrond. Bij aanvang van de voorgenomen nieuwbouw zal conform de wettelijke regelgeving, Besluit Uniforme Saneringen, (BUS-melding) gesaneerd dienen te worden. Wanneer de grond is gesaneerd vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de toekomstige (woon)functie. De kosten voor sanering komen ten laste van de initiatiefnemer.

4.1 Het plangebied is verkleind zodat de juiste bestemming is toegekend aan het aanwezige trottoir

Voor de woning aan de Meester Pluimhof nummer 17 loopt een trottoir. Dit trottoir ligt binnen het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan "Noorderstraat 61-63" en hieraan is de bestemming "Wonen" toegekend. Dit is niet juist. Dit is reden om het plangebied aan te passen. Het gaat hier om een ambtshalve wijziging. Hierdoor geldt bestemmingsplan "Oude Oosterhei" ter plaatse van dit voetpad. Dit betekent dat de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" is, zodat het trottoir binnen de bestemming valt en de bereikbaarheid van de woning is gegarandeerd.

4.2 Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Noorderstraat 61-63" is als voorontwerp van 10 februari tot en met 9 maart 2017 ter inzage gelegd. Er zijn geen inspraakreacties ingediend. De vooroverlegpartners hebben ingestemd met het voorontwerp. Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan van 12 mei tot en met 22 juni 2017 ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

4.3 het kostenverhaal is anderszins verzekerd

Op grond van artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is een gemeente verplicht om een grondexploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het verhalen van kosten onder meer wanneer een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld ten behoeve van een specifieke ontwikkeling. Het vaststellen van een grondexploitatieplan 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 bijvoorbeeld een grondexploitatieovereenkomst is afgesloten. De overeenkomst is door beide partijen ondertekend, waarmee het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

5 Risico's

Energieprestatienorm van 0,2 uit motie "energieneutraal bouwen" niet gehanteerd

Gelijktijdig met het raadsbesluit om de bestemmingsplanprocedure voor de Noorderstraat 61-63 te starten is op 23 november 2016 de motie "energieneutraal bouwen" aangenomen. Het college wordt verzocht: "vanaf nu voor alle nieuwbouw, zowel particulier als van de



corporaties, minimaal de energieprestatienormen van EPC 0,2 te hanteren en hiervoor alle maatregelen in te zetten die binnen de wettelijke kaders mogelijk zijn". Een maand voor deze motie heeft het college de principebeslissing ten aanzien van de woningen aan de Noorderstraat 61-63 genomen. De huidige ambitie van de gemeente ten aanzien van EPC was daardoor nog niet bekend.

Een verscherpte EPC norm, zoals geformuleerd in de motie, kan bij nieuwbouwprojecten waarbij de gemeente een grondpositie heeft worden vastgelegd in een programma van eisen. Het perceel Noorderstraat 61-63 is eigendom van de initiatiefnemer. Dit betekent dat er binnen de wettelijke kaders geen mogelijkheden zijn om de EPC norm voor dit project te verscherpen. Het Bouwbesluit (wettelijk kader) stelt eisen aan energiezuinigheid van onder andere nieuwe woningen waarbij een EPC-eis geldt van 0,4. Aan de initiatiefnemer is gevraagd om gelet de ambities van de gemeente in het kader van duurzaamheid, te bekijken of aan de gestelde norm in de motie "energieneutraal bouwen" kan worden voldaan. De raad is hier over geïnformeerd per raadsinformatiebrief van 9 februari 2017.

Initiatiefnemer heeft naar aanleiding van dit verzoek aangegeven te onderzoeken in hoeverre de EPC in dit stadium voor dit project nog kan worden verbeterd. In de anterieure overeenkomst is de verscherpte EPC norm dan ook niet als harde eis opgenomen maar als streven geformuleerd.

6 Aanpak/Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd voor het indienen van beroep bij de Raad van State door belanghebbenden. Dit wordt op de gebruikelijke manier gepubliceerd in de Staatcourant, het digitaal Gemeenteblad, de Baarnsche Courant en het Baarns Weekblad.

Omdat er geen zienswijze is ingediend kan alleen tegen de wijzigingen die de gemeenteraad heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan beroep worden ingesteld.

7 Communicatie

De termijn waarbinnen het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage ligt, wordt gepubliceerd op de wettelijk voorgeschreven wijze (zie onder punt 6).

8 Evaluatie

Niet van toepassing.

9 Kosten, baten en dekking

Niet van toepassing. De kosten voor de beoogde ontwikkeling komen voor rekening van de initiatiefnemer en dit is vastgelegd in een anterieure grondexploitatieovereenkomst.

Burgemeester en wethouders van Baarn,



secretaris



burgemeester

Aangenomen 18/11
voor: wvd, D66, CDA, GL, PvdA, Bop,
voor Baarn, Cu-SP
Tegen: LFS



gemeente Baarn

Raadsbesluit

Openbaar

Voorstelnummer : I7RV000070
Onderwerp : (gewijzigde) Vaststelling bestemmingsplan
"Noorderstraat 61-63"

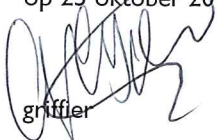
De raad van de gemeente Baarn

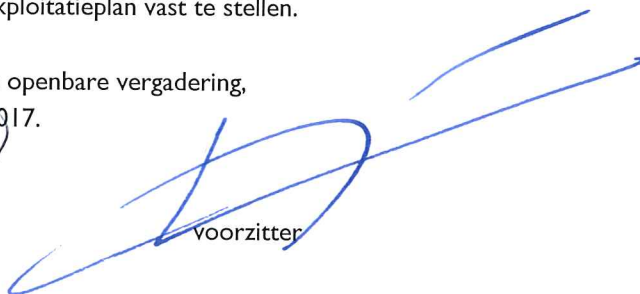
- gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 september 2017;
- gehoord het debat in de raad d.d. 11 oktober 2017;
- overwegende dat
 - Het bestemmingsplan een juridisch planologisch kader biedt op basis waarvan realisatie van 6 woningen op de locatie Noorderstraat 61-63 mogelijk wordt;
 - Er geen zienswijzen zijn ingediend;
 - Het kostenverhaal anders is verzekerd.
- gelet op
 - Wet ruimtelijke ordening;
 - Algemene wet bestuursrecht.

Besluit:

1. Het bestemmingsplan "Noorderstraat 61-63" met het planidentificatienummer NL.IMRO.0308.000069-VA01 gewijzigd vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan ter visie te leggen conform het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering,
op 25 oktober 2017.


griffier


voorzitter