



RAADSVOORSTEL

Zaaknummer	111035
Onderwerp	Bestemmingsplan Zandvoortweg 27
Besluit in raad	24 juni 2020
Portefeuillehouder(s)	Wethouder Jansma
Naam steller	Taeke Boersma
Status / Vertrouwelijkheid	Openbaar

Voorgestelde beslispunten:

1. Het bestemmingsplan "Zandvoortweg 27" met planidentificatienummer NL.IMRO.0308.BP0083-VG01 ongewijzigd 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.

Samenvatting van het voorstel

Op 20 februari 2019 heeft de gemeenteraad besloten om in principe medewerking te verlenen aan een wijziging van het bestemmingsplan op basis van het ingediende stedenbouwkundig ontwerp. Hiervoor heeft vanaf dinsdag 24 maart tot en met maandag 4 mei het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het ontwerpbestemmingsplan is niet aangepast. Aan u wordt voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen en ter visie te leggen.

Aanleiding

Vanaf dinsdag 24 maart tot en met maandag 4 mei heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het ontwerpbestemmingsplan is niet aangepast.

Beoogd resultaat

Doelstelling is een planologisch juridisch kader te bieden op basis waarvan de bouw van een vrijstaande woning mogelijk wordt.

Argumenten

1.1 De herontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Baarn Noord" (vastgesteld 25 september 2013). De beoogde locatie heeft de bestemmingen "Wonen", "Tuin", "Verkeer" en de functieaanduiding "specifieke vorm van verkeer - garagebox". Binnen het perceel zijn twee bouwvlakken gesitueerd. Het ingediende aanvraag is in strijd met de regel dat een hoofdgebouw uitsluitend binnen een bouwvlak mag worden gebouwd.

1.2 De herontwikkeling is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening

Met de beoogde herontwikkeling wordt het perceel gesplitst. De bestaande woning, de garageboxen en de bestemming verkeer worden gehandhaafd.

Het bouwvlak van de nieuwe woning wordt in de richting van de straat verplaatst. Deze komt in lijn met de rest van het straatbeeld te liggen. Er is een redelijke afstand tot de burens, het bouwvolume van de nieuwe woning is kleiner dan dat van het huidige kantoor en nok- en goothoogte blijven gelijk.



Met de sloop van de bijgebouwen en de realisatie van een nieuwe woning wordt invulling gegeven aan het transformeren van een bedrijfslocatie in stedelijk gebied.

Er is 1,9 parkeerplaats voorgeschreven op basis van een vrijstaande woning binnen de rest bebouwde kom. Dit wordt door de initiatiefnemer gerealiseerd.

Uit het uitgevoerde stikstofdepositieonderzoek blijkt dat de voorgenomen bouw en het gebruik van één woning aan de Zandvoortweg 27 in Baarn zowel in de realisatiefase als de gebruiksfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura2000-gebieden.

Uit de uitgevoerde quickscan Wet natuurbescherming blijkt dat de aanwezigheid van vleermuizen niet uit is te sluiten. Initiatiefnemer start met een jaarrond onderzoek. Als hiermee de aanwezigheid van vleermuizen is uit te sluiten, kan het bestaande gebouw gesloopt worden en vervolgens worden gestart met de nieuwbouw. Er zijn geen belemmeringen voor de planologische procedure.

Uit het uitgevoerde aanvullende bodemonderzoek blijkt dat er waarschijnlijk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. In het bestemmingsplan is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te borgen dat de verontreiniging wordt uitgesloten of gesaneerd voordat ter plekke het nieuwe gebouw mag worden gerealiseerd.

1.3 Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het ontwerpbestemmingsplan is niet aangepast.

2.1 Bestemmingsplan ter inzage leggen

Er is een bestemmingsplan noodzakelijk om het verplaatsen van het bouwvlak mogelijk te maken. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd als stap in de wettelijke procedure.

3.1 Geen exploitatieplan vast stellen

De voorbereidingskosten en alle kosten voor het herontwikkelen van het plangebied komen voor rekening van de initiatiefnemer. Dit geldt ook voor eventuele planschade als gevolg van de planologische wijziging. Hiervoor is een anterieure overeenkomst afgesloten. Met deze overeenkomst wordt de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond.

Risico's

Niet van toepassing

Kosten, baten en dekking

Niet van toepassing

Aanpak / Uitvoering

Na een positief raadsbesluit wordt het vastgestelde bestemmingsplan "Zandvoortweg 27" gedurende 6 weken ter inzage gelegd voor de beroepstermijn. Volgens de Wet ruimtelijke ordening treedt het bestemmingsplan 6 weken na vaststelling in werking.

Duurzaamheid

Initiatiefnemer realiseert de woning gasloos, met een warmtepomp en met zonnepanelen.

Het hemelwater van de dakvlakken wordt afgekoppeld. De hoeveelheid verhard oppervlak neemt niet toe.

Communicatie



Publicatie in de Staatscourant, digitaal Gemeenteblad, Baarnsche Courant en Baarns Weekblad t.b.v. het ter inzage leggen van het bestemmingsplan.

Evaluatie

Niet van toepassing

Burgemeester en wethouders van Baarn,

drs. A. Najib
gemeentesecretaris

M.A. Röell
burgemeester

Bijlagen:

- 111035 Bestemmingsplan Zandvoortweg 27 bijlage 1 Toelichting
- 111035 Bestemmingsplan Zandvoortweg 27 bijlage 2 Toelichting bijlagen
- 111035 Bestemmingsplan Zandvoortweg 27 bijlage 3 Regels
- 111035 Bestemmingsplan Zandvoortweg 27 bijlage 4 Verbeelding