



RAADSVOORSTEL

Zaaknummer	111023
Onderwerp	Bestemmingsplan woningbouw Cantonlaan 17
Besluit in raad	24 juni 2020
Portefeuillehouder(s)	Wethouder Jansma
Naam steller	Taeke Boersma
Status / Vertrouwelijkheid	Openbaar

Voorgestelde besispunten:

1. Het bestemmingsplan "Woningbouw Cantonlaan 17" met planidentificatienummer NL.IMRO.0308.BP0084-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 3 juli 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

Op het perceel Cantonlaan 17, kadastraal perceel M 746, groot circa 1960 m² staat 1 woning met daarbij een kleinschalig kassencomplex. Op de woning rust de bestemming "Wonen" met een bouwvlak dat overeenkomt met de bestaande situatie. Het oostelijk hiervan gelegen deel van het perceel heeft de bestemming "Detailhandel". Jarenlang is dit perceel gebruikt als kwekerij en bloemisterij. Bij de aansluiting van de Cantonlaan 17 en de Malvastraat is op het eigen terrein een open ruimte.

Het perceel ligt in het ter plekke vigerende bestemmingsplan "Baarn Centrum" en heeft de bestemming "Detailhandel". Binnen deze bestemming is detailhandel toegestaan, geen woningbouw. De ingediende aanvraag voor de bouw van een nieuwe woning is daarom in strijd met de vigerende bestemming. Om de bestemming detailhandel te wijzigen en een gebruik voor woondoeleinden met 1 woning planologisch mogelijk te maken dient het vigerende bestemmingsplan te worden gewijzigd.



1.2 De herontwikkeling is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening

In de Toekomstvisie en Structuurvisie "Baarn in 2030" is het ruimtelijke beleid verwoord om in principe mee te werken aan het "wegbestemmen" van bedrijfsmatige activiteiten in woongebieden ten gunste van een woonfunctie. Het perceel ligt op de hoek waar de Malvastraat aansluit op de Cantonlaan, te midden van woningen. De aanvraag stemt goed overeen met de Toekomstvisie en Structuurvisie.

Stedenbouwkundig is hiermee een evenwichtige en goed op de bestaande situatie aansluitende situering van het bouwvlak verkregen. Aan de zijde van de Malvastraat ligt het bouwvlak op 3,5 meter vanaf de straat. De voorgestelde maximale goothoogte bedraagt 4,5 meter en de maximale bouwhoogte 9 meter. Deze hoogten sluiten goed aan bij de woningen in de omgeving en ook de afstand tot de openbare ruimte en de aangrenzende woningen hebben een voldoende maat gekregen.

In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt om verplicht de kassen af te breken uiterlijk wanneer er een nieuwe eigenaar/gebruiker van dit perceel komt.

Uit het uitgevoerde stikstofdepositieonderzoek blijkt dat de ontwikkeling van 1 vrijstaande woning aan de Cantonlaan 17 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 het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat er licht verhoogde gehalten aan kwik, zink en PAK en matig verhoogde gehalten aan lood zijn geconstateerd. Dit levert formeel geen belemmeringen voor de planologische procedure op.

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 de bouw van een vrijstaande woning 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 "Woningbouw Cantonlaan 17" gedurende 6 weken ter inzage gelegd voor de beroepstermijn. Volgens de Wet ruimtelijke ordening treedt het bestemmingsplan 6 weken na vaststelling in werking.

Duurzaamheid



Het is de bedoeling om de nieuwe woning zo duurzaam mogelijk te bouwen. De nieuwe woning wordt in ieder geval gasloos ontworpen. Rekening wordt gehouden met een gescheiden afvoer van het vuile water op het gemeentelijke rioleringsstelsel en infiltratie van het hemelwater op eigen terrein door middel van infiltratiekratten.

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:

- 111023 Bestemmingsplan woningbouw Cantonlaan 17 bijlage 1 Toelichting
- 111023 Bestemmingsplan woningbouw Cantonlaan 17 bijlage 2 Toelichting bijlagen
- 111023 Bestemmingsplan woningbouw Cantonlaan 17 bijlage 3 Regels
- 111023 Bestemmingsplan woningbouw Cantonlaan 17 bijlage 4 Regels bijlagen
- 111023 Bestemmingsplan woningbouw Cantonlaan 17 bijlage 5 Verbeelding