



***Bestemmingsplan  
Noordschil Bedrijventerrein  
Nota van zienswijzen***

gemeente Baarn  
afdeling Beleid  
4 juni 2013



## **Inhoudsopgave**

1	Inleiding.....	3
2	Beantwoording zienswijzen .....	4
2.1	Zienswijze I .....	4



## **I Inleiding**

In het kader van de bestemmingsplanprocedure heeft het ontwerp van het bestemmingsplan “Nieuwe Oosterhei” van vrijdag 3 mei 2013 tot en met donderdag 13 juni 2013 voor een ieder ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Bekendmaking hiervan heeft plaatsgevonden op woensdag 1 mei 2013 in de Baarnsche Courant, op donderdag 2 mei 2013 in het Baarns Weekblad en in de Staatscourant. Daarnaast heeft publicatie plaatsgevonden op de website van de gemeente Baarn. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen.

Een zienswijze is tijdig ingediend wanneer zij voor het einde van de termijn van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is verzonden. De datum van de poststempel is hierbij bepalend. De termijn liep tot en met donderdag 13 juni 2013.

De volgende zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend en uit dien hoofde ontvankelijk:

Nummer zienswijze	betreft	Datum ontvangst	pagina
	I. Stichting VvAA rechtsbijstand, namens cliënten	27 mei 2013	

Er zijn geen zienswijzen binnengekomen buiten de termijn van ter inzage legging.

In deze nota worden de ingekomen zienswijzen naar aard en inhoud samengevat weergegeven. Aan het einde is de gemeentelijke reactie weergegeven. Verder wordt aangegeven of het in procedure zijnde bestemmingsplan, naar aanleiding van de betreffende zienswijze is aangepast.



## 2 Beantwoording zienswijzen

### 2.1 Zienswijze I

registratienummer 2013-05706, datum ontvangst 27 mei 2013

#### Samenvatting:

De zienswijze heeft betrekking op de bouwregels voor de aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen van de bestemming Wonen in het algemeen en de bouwregels voor een aan de achtertuin van Ericahof I grenzend buurperceel in het bijzonder. De zienswijze is op de volgende punten gericht:

- a) De bouwmogelijkheden van bijgebouwen in het ontwerp-bestemmingsplan zijn veel ruimer dan de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt. Dit komt tot uiting in de volgende aspecten:
  1. een verruiming van de goothoogte (van 2,5 meter in het vigerende plan naar 3 meter in het nieuwe plan);
  2. een verruiming van de bouwhoogte; er geldt geen bepaling meer dat een bijgebouw uitsluitend met een schuin dak afgedekt dient te worden;
  3. een verruiming van het oppervlakte (van 24 m<sup>2</sup>, c.q. 36 m<sup>2</sup> in het vigerende plan naar 50 m<sup>2</sup> in het nieuwe plan).

Deze verruiming geeft de mogelijkheid dat rondom het perceel bijgebouwen van 50 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van 5 meter worden gerealiseerd. Dit is, gezien de kleine omvang van het perceel, in planologische en stedenbouwkundige zin onaanvaardbaar. Bijgebouwen van deze omvang hebben een enorme invloed op het woonklimaat van de bewoners aan de Ericahof I. Niet alleen wordt het uitzicht beperkt, maar de daglicht- en zonlichttoetreding in de tuin wordt aanzienlijk beperkt.

- b) Bijgebouwen met deze omvang hebben een negatief effect op het uiterlijk en aanzien van het plangebied. Deze bijgebouwen zijn daarmee in strijd met de welstandsnota. In hoofdstuk 4.2 van de welstandsnota zijn maten voor bijgebouwen opgenomen. De maximale hoogte van bijgebouwen bedraagt 3 meter.

Op pag. 93 van de welstandsnota staat dat 'de plaatsing en massa van bijgebouwen en aan-/uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofgebouw'. Een bijgebouw van 50 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van 5 meter kan niet meer beschouwd worden als ondergeschikt aan het hoofgebouw.

Artikel 4 van het ontwerp-bestemmingsplan wordt daarom in strijd geacht met een goede ruimtelijke onderbouwing. Verzocht wordt de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerp-bestemmingsplan niet vast te stellen voor die delen waarop de zienswijze gericht is.



### **Gemeentelijke beantwoording:**

- a. Onderkend wordt dat de toegestane oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen binnen de bestemming Wonen van het bestemmingsplan Nieuwe Oosterhei in z'n algemeenheid wordt vergroot. Ook de goothoogte van bijgebouwen wordt in z'n algemeenheid vergroot. Dit geldt ook voor de betreffende locatie waar de zienswijze op toe ziet (perceel behorende bij Oosterstraat 123). Ambtshalve is hiervoor, voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan, voor het gehele plangebied de onderstaande afweging gemaakt. Het perceel behorende bij Oosterstraat 123 is daarin geen uitzondering.

Het nieuwe bestemmingsplan Nieuwe Oosterhei vervangt de regelingen van een vijftal bestemmingsplannen. Elk bestemmingsplan is een weerspiegeling van de tijd waarin het plan is opgesteld. Dit is een van de redenen dat er verschillende regelingen in de vigerende bestemmingsplannen zitten, waaronder ook verschillende de regelingen voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. De actualisatie van de regelingen van het vijftal vigerende bestemmingsplannen bestaat uit het doorvoeren van een uniformering in de aan-/uitbouw en bijgebouwenregeling. Dit op grond van de huidige planologische en ruimtelijke inzichten voor wat betreft verruiming van de bouwmogelijkheden. Hiervoor is voor het bestemmingsplan Nieuwe Oosterhei gekeken naar de vigerende regelingen, de ervaringen die zijn opgedaan met eerdere geactualiseerde bestemmingsplannen elders in de gemeente Baarn en de beleidsregels die in december 2012 zijn vastgesteld in de Beleidsnota 'Toepassing kruimelgevallenregeling artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo'. De ervaring leert dat grondeigenaren en bewoners vragen om meer flexibiliteit en globaliteit van de regels voor het eigen perceel. Dit ter reducering van het aantal procedures. Tegelijkertijd wordt gevraagd ook gevraagd om regels ter voorkoming van hinder van activiteiten en ontwikkelingen op buurpercelen. Dit laatste geredeneerd vanuit het NIMBY-principe (Not in my backyard). Om in deze strijdige vragen een keuze te maken is voor het nieuwe bestemmingsplan de volgende afweging gemaakt:

Om tegemoet te komen aan de wens om meer flexibiliteit en globaliteit, wordt voor het bestemmingsplan Nieuw Oosterhei aangesloten bij de bouwregels voor zij- en achtertuinen die ook elders in de gemeente zijn en worden gehanteerd. In veel gevallen betekent dit een verruiming van de toegestane oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen en een verhoging van de goothoogte van een bijgebouw. Dit geldt ook voor de locatie waar de zienswijze op toeziet (het perceel behorende bij Oosterstraat 123). Op grond van het vigerende bestemmingsplan Oosterhei is daar een bijgebouw toegestaan van 24 m<sup>2</sup> of 36 m<sup>2</sup> indien het perceel voor een vierwielig motorvoertuig toegankelijk is. De maximaal toegestane goothoogte van een bijgebouw is in het huidige bestemmingsplan 2,5 m. De maximaal toegestane dakhelling bedraagt 60 graden. De nieuwe regeling laat in totaal 50 m<sup>2</sup> aan aan-/uitbouwen, bijgebouwen en/of overkappingen toe, maar dit is afhankelijk van de grootte van de zij- en achtertuin. Als maximale goothoogte van een vrijstaand bijgebouw wordt 3 m toegelaten.

Van belang bij het opstellen van de nieuwe bouwregels voor de woonpercelen is dat het volledig volbouwen van achtertuinen om stedenbouwkundige redenen ongewenst is. Dit hangt mede samen met aspecten als brandveiligheid, beleving gezien vanuit de woningen en waterberging in de bodem. Om die redenen wordt een maximum gesteld aan het percentage van de zij- en achtertuin dat bebouwd mag worden, namelijk maximaal 50%. Dit percentage wordt ook gehanteerd voor hetgeen op grond van de Wabo vergunningvrij is toegestaan. Ook dient om redenen van stedenbouwkundige aard onderscheid te worden gemaakt in de bouwmassa van



aan-, uitbouw, bijgebouw of overkapping enerzijds en de bouwmassa van hoofdgebouwen anderzijds. Nu de toegestane oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen en de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen, grotendeels wordt verruimd, is het om ruimtelijke redenen gewenst dat er ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, een beperkende regeling wordt opgenomen voor de hoogte van een bijgebouw. De bouwhoogte van aanbouw, uitbouw, bijgebouw of overkapping dient minimaal 2 meter lager te zijn dan het hoofdgebouw, maar mag in ieder geval niet hoger zijn dan 5 m. Dit om te voorkomen dat een bijgebouw in zij- of achtertuin als gevolg van zowel het verruimen van de toegestane oppervlakte 'te massaal' wordt. Om die reden wordt niet alleen een maximum gesteld aan de bouwhoogte, maar ook aan de dakhelling. De maximale dakhelling bedraagt 60 graden. Dit in aansluiting het vigerende bestemmingsplan Oosterheide enerzijds en de ruimtelijke beleidsregels, vastgesteld in december 2012 in de Beleidsnota 'Toepassing kruimelgevallenregeling artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo', anderzijds. De regeling van de maximaal toegestane dakhelling van 60 graden was abusievelijk niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt de regeling voor de maximaal toegestane dakhelling van 60 graden voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegevoegd.

De zienswijze is geen aanleiding om de bouwregels van de bestemming Wonen in het algemeen en de bouwregels voor de locatie Oosterstraat 123 in het bijzonder, aan te passen. Wel is er samenhang met een ambtshalve wijziging die wordt doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan. Dit betreft het opnemen van een regeling die er op toe ziet dat dakhellingen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet meer mogen zijn dan 60 graden.

- b. De regels van de welstandsnota vallen buiten de kaders van het bestemmingsplan. Voor de afwegingen die gemaakt zijn voor het bestemmingsplan wordt verwezen naar de beantwoording onder a.

#### **Aanpassingen:**

Toelichting	-
Regels	Ambtshalve wordt aan de bouwregels van de bestemming Wonen, voor wat betreft de aan-/uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegevoegd dat de dakhelling maximaal 60 graden mag zijn
Verbeelding	-