



**Bestemmingsplan
Noordschil Bedrijventerrein
Nota van wijzigingen**

gemeente Baarn
afdeling Beleid
16 juni 2013



Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
2	Ambtshalve wijzigingen in hoofdlijnen	4
3	Weergave exacte wijzigingen ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan.....	8



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 de termijn van de ter inzage legging kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. De zienswijzen en beantwoording van zienswijzen zijn opgenomen in de Nota van zienswijzen behorende bij het bestemmingsplan.

Los van de beoordeling van de zienswijzen zijn, als gevolg van voortschrijdend inzicht, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ambthelpe wijzigingen doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan. In voorliggende Nota van wijzigingen is aangegeven welke ambthelpe wijzigingen zijn doorgevoerd. Dit is in hoofdstuk 2 van voorliggende Nota van wijzigingen in hoofdlijnen weergegeven. In hoofdstuk 3 van voorliggende Nota van wijzigingen is met kleur exact aangegeven hoe en waar de ambthelpe wijzigingen, zijn doorgevoerd in de regels en toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan. Dit zijn dus alle wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat van vrijdag 3 mei 2013 tot en met donderdag 13 juni 2013 ter inzage heeft gelegen.



2 **Ambtshalve wijzigingen in hoofdlijnen**

Als gevolg van voortschrijdend inzicht in de periode tussen ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan en het opstellen van de Nota van zienswijzen, zijn de navolgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

Begrip 'Bedrijf' en de werking van de Staat van bedrijfsactiviteiten

In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt een definitie van bedrijf. Om misverstanden te voorkomen wordt een definitie opgenomen voor 'bedrijf' in de begripsbepalingen in artikel 1. Bedrijf is "een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen."

Onder bedrijf wordt dus geen detailhandel, horeca, maatschappelijk, cultuur en ontspanning en sport verstaan. Aan de functie 'bedrijf' is een Staat van bedrijfsactiviteiten gekoppeld. Om misverstanden te voorkomen worden de niet-bedrijfsfuncties geschrapt in de staat van bedrijfsactiviteiten. Ook worden landbouwbedrijven geschrapt omdat landbouwbedrijven in de wijk Nieuwe Oosterhei niet passend zijn.

Bestemmingsomschrijving Gemengd-1

In het huidige bestemmingsplan hebben de gronden van de winkelvoorzieningen aan de Reigerstraat een gemengde bestemming waarbinnen ook horecavoorzieningen zijn toegestaan. Op grond van het huidige bestemmingsplan is hier bedrijvigheid toegestaan waarvan de werkzaamheden bestaan uit het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het exploiteren van zaalaccommodatie. In het ontwerpbestemmingsplan hebben deze gronden de bestemming Gemengd-1 gekregen, maar is deze huidige toegestane horecafunctie voor deze gronden abusievelijk niet overgenomen in de bestemmingsomschrijving. Aan de bestemmingsomschrijving Gemengd-1 wordt daarom horeca toegevoegd. Horeca wordt in de begripsbepalingen in artikel 1 gedefinieerd als "bedrijvigheid waarvan de werkzaamheden bestaan uit het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het exploiteren van zaalaccommodatie".

Parkeren

Parkeren op eigen terrein is bij woningen op dit moment toegestaan. Dit is in het ontwerpbestemmingsplan niet expliciet geregeld. Om misverstanden hierover te voorkomen wordt aan de regels van Wonen en Tuin toegevoegd dat 'bijbehorende parkeervoorzieningen' zijn toegestaan.

Speeltuingebouw Dahliastraat 16

Bij de realisering van het speeltuingebouw aan de Dahliastraat 16 is het nadrukkelijk niet de bedoeling geweest om hier horeca toe te staan. Het speeltuingebouw is een buurt-/wijkvoorziening dat gebruikt mag worden voor bijvoorbeeld kaartclub, schilderclub en Leger des Heils. Horeca is hier dan ook niet toegestaan, dus ook niet in de vorm van ondersteunende horeca. In het ontwerpbestemmingsplan heeft het speeltuingebouw de aanduiding 'verenigingsleven' gekregen. Om



misverstanden te voorkomen over wat hetgeen bij de realisatie van het speeltuingebouw werd beoogde, wordt de regeling van het ontwerpbestemmingsplan aangepast in die zin dat voor de aanduiding 'verenigingsleven' geldt dat ondersteunende horeca niet is toegestaan. Volledigheidshalve wordt in samenhang hiermee in de begripsbepalingen aan de definitie van maatschappelijk toegevoegd dat ondersteunende horeca onderdeel is van maatschappelijke voorzieningen, tenzij in de regels anders is bepaald. Tevens wordt in de bestemmingsomschrijving van Maatschappelijk bepaald dat ter plaatse van de specifiek aangeduide vormen van maatschappelijk, alleen die specifieke vormen van maatschappelijk zijn toegestaan. Dit om misverstanden te voorkomen of hier zowel maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan, als de specifieke vormen van maatschappelijk.

Dakhellingen van aan-, uitbouw, bijgebouw en/of overkapping

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 bouw mogelijkheden. 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. De nieuwe regeling laat in totaal 50 m² 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 bezien 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 de ruimtelijke beleidsregels, vastgesteld in december 2012 in de Beleidsnota 'Toepassing kruimelgevallenregeling artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo'. 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.

Dubbelbestemming Waterkering

In het zuidoostelijke deel van het plangebied ligt de beschermingszone van een primaire waterkering. Primaire waterkeringen krijgen op grond van de Barro een dubbelbestemming. Het Waterschap heeft het bestand aangeleverd waarin de ligging van de kernzone/invloedszone is aangegeven en de ligging een beschermingszone. De kernzone/invloedszone ligt slechts voor een klein deel binnen het plangebied. De beschermingszone ligt voor een groter deel in het plangebied. Uit navraag bij het Waterschap in het kader van een bestemmingsplan elders in de gemeente Baarn, is gebleken dat zij het volgende geregeld wensen te hebben in het bestemmingsplan:

- 1) In de kernzone/invloedszone zijn omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen en/of het uitvoeren van andere-werken (graafwerkzaamheden e.d.) niet zonder meer toegestaan. Voor dergelijke activiteiten is advies van het Waterschap een vereiste. Gevolg voor het bestemmingsplan is dat voor dit deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering 1' wordt opgenomen die er op toeziet dat een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of andere-werken, niet eerder wordt verleend dan nadat daarover advies is ingewonnen met het Waterschap.
- 2) In de beschermingszone geldt dat slechts voor een 3-tal activiteiten advies nodig is van het Waterschap alvorens een omgevingsvergunning kan worden verleend, namelijk:
 - a) seismografisch onderzoek;
 - b) ontgravingen die dieper zijn dan 15 meter;
 - c) activiteiten die een hoog explosief karakter hebben.

Gevolg voor het bestemmingsplan is dat voor dit deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering 2' wordt opgenomen die er op toeziet dat een omgevingsvergunning voor de 3 genoemde andere werken niet eerder wordt verleend dan nadat daarover advies is ingewonnen met het Waterschap.

Aanpassingen:

Toelichting	In de wijze van bestemmen wordt bovenstaande toelichting op de verschillende onderwerpen toegevoegd.
Regels	In de begripsbepalingen in artikel 1 toevoegen: - Bedrijf: Een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.”



	<p>- Horeca: bedrijvigheid waarvan de werkzaamheden bestaan uit het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het exploiteren van zaalaccommodatie.</p> <p>De begripsbepalingen in artikel I herschrijven voor wat betreft maatschappelijke voorzieningen en wel als volgt: Educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie, met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren, en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen, tenzij in de regels anders is bepaald. Onder maatschappelijke voorzieningen wordt in ieder geval niet verstaan drugs- en verslaafdenopvang en logies ten dienste van maatschappelijke voorzieningen.</p> <p>Staat van bedrijfsactiviteiten De niet-bedrijfsfuncties en landbouwbedrijven worden geschrapt in de staat van bedrijfsactiviteiten.</p> <p>Aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming Gemengd-I wordt horeca toegevoegd.</p> <p>Aan de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen Wonen en Tuin wordt toegevoegd dat 'bijbehorende parkeervoorzieningen' zijn toegestaan.</p> <p>De bestemmingsomschrijving van de bestemming Maatschappelijk wordt herschreven in die zin dat voor de aanduiding 'verenigingsleven' geldt dat ondersteunende horeca niet is toegestaan en dat ter plaatse van de specifiek aangeduide vormen van maatschappelijk, alleen die specifieke vormen van maatschappelijk zijn toegestaan.</p> <p>Aan de bouwregels van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen van de bestemming Wonen wordt de volgende bepaling toegevoegd: De dakhelling van een aanbouw, uitbouw, bijgebouw of overkapping mag niet meer bedragen dan 60 graden.</p> <p>Dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering 2' toevoegen.</p>
Verbeelding	Ter plaatse van primaire waterkering wordt aansluitend op de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering I de dubbelbestemming Waterstaat 2 opgenomen op basis van aangeleverde bestanden van Waterschap.



3 Weergave exacte wijzigingen ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan

Navolgend is met kleur exact aangegeven hoe en waar de ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd in de regels en toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan. Dit zijn dus alle wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat van vrijdag 3 mei 2013 tot en met donderdag 13 juni 2013 ter inzage heeft gelegen.