



*Unaniem aangenomen
(19/0)*

Raadsbesluit

Openbaar

Voorstelnummer : I3RV000059

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan "Nieuwe Oosterhei"

De raad van de gemeente Baarn

- gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 09 juli 2013;

- gehoord het debat in de raad d.d. 11 september 2013;

- gelet op

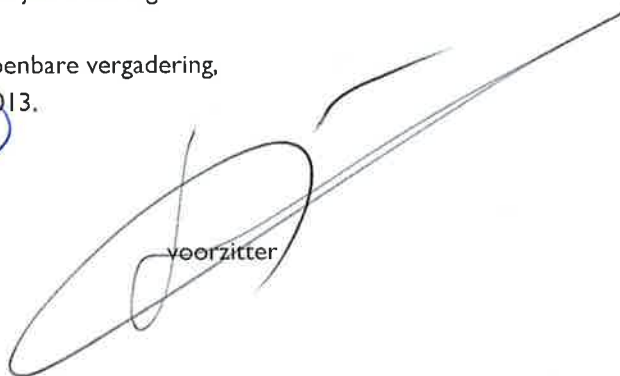
- De Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening, de gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht;

Besluit:

1. De "Nota van zienswijzen" van het bestemmingsplan "Nieuwe Oosterhei" vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Nieuwe Oosterhei" met planidentificatienummer NL.IMRO.0308.000004-VA01 (gewijzigd) vast te stellen;
3. Verkorting van de wachttermijn aan te vragen bij Gedeputeerde Staten en de inspecteur;
4. Het bestemmingsplan ter inzage te leggen conform het bepaalde in artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening.

Vastgesteld in de openbare vergadering,
op 25 september 2013.


griffier


voorzitter

Raadsvoorstel

Openbaar

Voorstelnummer : I3RV000059
 Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan "Nieuwe Oosterhei"
 Besluit in de raad : 25 september 2013
 Portefeuillehouder : Drs. P. Laseur
 Naam steller : E. de Bos

Aan de gemeenteraad,

Voorgestelde beslispunten:

1. De "Nota van zienswijzen" van het bestemmingsplan "Nieuwe Oosterhei" vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Nieuwe Oosterhei" met planidentificatienummer NL.IMRO.0308.000004-VA01 (gewijzigd) vast te stellen;
3. Verkorting van de wachttermijn aan te vragen bij Gedeputeerde Staten en de inspecteur;
4. Het bestemmingsplan ter inzage te leggen conform het bepaalde in artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening.

I Samenvatting van het voorstel

Op 23 april 2013 heeft het college ingestemd met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan "Nieuwe Oosterhei". De regelingen van dit bestemmingsplan zien toe op de feitelijke bestaande legale situatie van het plangebied en nieuwe situaties die reeds planologisch-juridisch geregeld zijn en om die reden als bestaand recht worden aangemerkt. Dit betekent dat bestaande gebruiksmogelijkheden en bestaande bouw mogelijkheden worden gecontinueerd, ook als die gebruiks- en bouw mogelijkheden nog niet benut zijn. Daarbij worden actuele gemeentelijke beleidsregels en ervaringen die recent zijn opgedaan met eerdere bestemmingsplannen, vertaald naar een passende regeling in het bestemmingsplan. Dit betreft beroep- en bedrijf aan huis en het kruimelgevallen beleid voor erfbebouwing (aan-/uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen), ondergrondsbouwen en zwembaden in tuinen. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe (her)ontwikkelingsopgaven mogelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van vrijdag 3 mei 2013 tot en met donderdag 13 juni 2013. Gedurende deze termijn is 1 zienswijze ingediend. De zienswijze is samengevat en van een reactie voorzien in de "Nota van zienswijzen". Met dit raadsvoorstel wordt u voorgesteld om in



te stemmen met voornoemde zienswijzennota en deze vast te stellen. Daarnaast wordt u gevraagd in te stemmen met de ambtshalve aanpassingen.

Na een positief raadsbesluit kan vervolgens gestart worden met de terinzagelegging, nadat Gedeputeerde Staten en de inspecteur het raadsbesluit van de gewijzigde vaststelling hebben kunnen beoordelen.

2 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld in het kader van het project 'Actualisatie bestemmingsplannen'. De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat gemeenten moeten beschikken over actuele bestemmingsplannen voor hun gehele grondgebied. Met actueel wordt bedoeld een bestemmingsplan van maximaal 10 jaar oud. Daarnaast is in het kader van de Wro de digitalisering van bestemmingsplannen verplicht gesteld.

3 Beoogd resultaat

Het beoogde resultaat van dit voorstel is om, conform de wettelijke verplichting, voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan vast te stellen waarmee wordt voorzien in een actuele juridisch-planologische regeling. De regelingen van dit bestemmingsplan zien toe op de feitelijke bestaande legale situatie van het plangebied en nieuwe situaties die al planologisch-juridisch geregeld zijn en om die reden als bestaand recht worden aangemerkt. Dit betekent dat bestaande gebruiksmogelijkheden en bestaande bouw mogelijkheden niet worden ingeperkt. Daarbij wordt een uniformering doorgevoerd in een aantal bouwregels aan de hand van actuele gemeentelijke beleidsregels en ervaringen die recent zijn opgedaan met eerdere actualisatie bestemmingsplannen in Baarn. Dit betreft beroep- en bedrijf aan huis en het kruimelgevallen beleid voor erfbebouwing (aan-/uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen), ondergrondsbouwen en zwembaden in tuinen bij woningen. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe (her)ontwikkelingsopgaven mogelijk.

4 Argumenten

- 4.1. Het plangebied Nieuwe Oosterhei betreft bestaand woongebied. In de afgelopen jaren zijn procedures doorlopen voor verscheidene herontwikkelingslocaties, waaronder partiële bestemmingsplanherzieningen voor bouwprojecten in de Ericastraat en Lepelaarstraat - Reigerstraat. De betreffende bouwplannen zijn gerealiseerd of in aanbouw. Voor het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is als uitgangspunt genomen het positief bestemmen van de bestaande planologisch-juridische situatie enerzijds en het doorvoeren van uniformering in regels voor de woonpercelen anderzijds.
- 4.2. Conform het besluit van de gemeenteraad van 27 februari 2013 zijn alle inwoners van het plangebied in de voorbereiding op het nieuwe ontwerpbestemmingsplan uitgenodigd om kennis te nemen de voorbereidende werkzaamheden en is de dialoog aangegaan over de uitgangspunten die de gemeente in de voorbereiding heeft gehanteerd. Een eerste dialoogavond heeft plaatsgevonden op 21 maart 2013. Deze avond is bezocht door een 30-tal



belangstellenden. Een tweede dialoog- en informatieavond waarvoor alle inwoners zijn uitgenodigd, heeft plaatsgevonden tijdens de formele ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan en wel op 14 mei 2013. Deze avond is bezocht door een 10-tal belangstellenden.

- 4.3. Het ontwerpbestemmingsplan is ter inzage gelegd van vrijdag 3 mei 2013 tot en met donderdag 13 juni 2013. Binnen de termijn van terinzageligging is 1 zienswijze ontvangen. Voor de samenvatting en beantwoording van de zienswijze wordt korthedshalve verwezen naar de "Nota van zienswijzen" die is opgenomen als bijlage 3 van de toelichting bij het bestemmingsplan. De zienswijze ziet toe op de aan-/uitbouwen/bijgebouwen en overkappingen-regeling in de bestemming Wonen. Deze biedt volgens de indiener van de zienswijze te veel mogelijkheden waardoor in stedenbouwkundig en planologisch opzicht onaanvaardbare situaties kunnen ontstaan in achter- en zijtuinen. De zienswijze geeft aanleiding voor het wijzigen van het bestemmingsplan. In de regels voor aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden bepalingen opgenomen voor maximale dakhellingen. Tevens wordt voor vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen een bepaling opgenomen voor kapvormen.
- 4.4. Voortschrijdend inzicht in de wijze waarop de uitgangspunten zijn vertaald in het ontwerpbestemmingsplan, is aanleiding voor het doorvoeren van enkele ambtshalve wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan. Enerzijds ter correctie van enkele omissies in de regels van het ontwerpbestemmingsplan en anderzijds ter verduidelijking van de doelstelling van enkele regels. Dit heeft geleid tot een voorstel om meerdere onderdelen van het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Die onderdelen betreffen zowel de toelichting en de regels, als de verbeelding. Een overzicht van deze ambtshalve aanpassingen treft u hieronder aan. De wijzigingen zijn zichtbaar gemaakt in de Nota van wijzigingen (zie bijlage). Onderstaand zijn de wijzigingen in hoofdlijnen beschreven.

Ambtshalve aanpassingen in de plantoelichting (in hoofdlijnen)

Paragraaf	Wijzigingen
5.4	De wijze van bestemmen wordt aangevuld met de toelichting op de ambtshalve wijzigingen.

Ambtshalve aanpassingen in de regels (in hoofdlijnen)

Artikel	Wijzigingen
Artikel 1	De begrippen bedrijf en horeca opnemen en het begrip maatschappelijke voorzieningen herschrijven in samenhang met de aanpassing van artikel 7.
Artikel 2	In wijze van meten een bepaling opnemen voor dakhelling. In artikel 2 bij ondergeschikte bouwdelen de volgende wijzigingen doorvoeren: - Voor plinten, pilasters, kozijnen, etc. is ondergeschikt een overschrijding van 1 m in plaats van 1,5m; - Voor dakopbouwen is een overschrijding van 1,5 ondergeschikt. - bepaling opnemen dat bij het meten van de goothoogten en de bepaling ten aanzien dakhellingen, dakkappen buiten beschouwing worden gelaten.
Artikel 3	Aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming Gemengd – 1 het toegestane horecagebruik toevoegen.



Artikel 7	Regelen dat ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven' ondersteunende horeca niet is toegestaan en dat ter plaatse van de specifiek aangeduide vormen van maatschappelijk, alleen die specifieke vormen van maatschappelijk zijn toegestaan.
Artikel 8	Aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming Tuin toevoegen dat bijbehorende parkeervoorzieningen zijn toegestaan.
Artikel 11	Aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming Wonen toevoegen dat bijbehorende parkeervoorzieningen zijn toegestaan. Aan de bouwregels van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen van de bestemming Wonen (artikel 11) worden de volgende vigerende bouwregels toegevoegd: - Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' mag de bouwhoogte van een bijgebouw niet meer zijn dan 3,5 m; - Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' mag de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet meer zijn dan 3,5 m; - Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' mag per hoofdgebouw één cluster van bijgebouwen worden gebouwd waarvan de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m²; - Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' mag per woning de oppervlakte aan aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, gezamenlijk niet meer bedragen dan 6 m².
Algemene regels	Regels voor de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-dijk' toevoegen.
Bijlage 1	De niet-bedrijfsfuncties en landbouwbedrijven worden geschrapt in de staat van bedrijfsactiviteiten.

Ambtshalve aanpassingen op de verbeelding (in hoofdlijnen)

Adres / locatie	Bestemming / regeling	Wijziging
Beschermingszone waterkering bij de Praamgracht.	Vrijwaringszone-dijk.	Ontbrekende zone opnemen op de verbeelding.
Ter plaatse van vigerend plangebied Lepelaarstraat – Reigerstraat	Specifieke aanduidingen voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen	Aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - 1' toevoegen bij de gestapelde woningen en 'specifieke bouwaanduiding - 2' toevoegen bij de aaneengebouwde woningen

5 Aanpak/Uitvoering

Onder punt 4 is aangegeven dat in het bestemmingsplan ambtshalve wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Conform artikel 3.8, lid 4 Wro moet het vastgestelde bestemmingsplan nu eerst aan Gedeputeerde Staten en de Inspecteur worden aangeboden zodat zij ook kennis kunnen nemen van de gewijzigde onderdelen. Voor zover het de toezending aan de Inspecteur betreft, geldt dat het Ministerie van Infrastructuur en Milieu bij brief met kenmerk IENM/BSK-2011/168837 heeft laten weten dat het vaststellingsbesluit verzonden moet worden aan



het Ministerie van Defensie, Ministerie EL&I/energie en Ministerie van I&M/Rijkswaterstaat. De wet schrijft voor dat Gedeputeerde Staten en de Inspecteur maximaal 6 weken de gelegenheid moeten krijgen om een eventuele reactieve aanwijzing te geven. Voorgesteld wordt om te verzoeken om de behandeltermijn van zes weken te verkorten omdat er geen provinciale en/of rijksbelangen worden geschaad.

6 Risico's

Indien u instemt met dit voorstel, is sprake van een gewijzigde vaststelling. Tegen de gewijzigde onderdelen kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de Raad van State.

7 Communicatie

De indieners van een zienswijze hebben wij schriftelijk op de hoogte gebracht van ons besluit onder toezending van de "Nota van zienswijzen". Ook hebben wij hen geïnformeerd over de behandelingsdata van dit voorstel door de raad.

Wanneer bericht is ontvangen van Gedeputeerde Staten en de Inspecteur, zal het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden bekendgemaakt. Bij de bekendmaking van het vaststellingsbesluit wordt ook gewezen op de mogelijkheid om tegen het vaststellingsbesluit beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Het vastgestelde bestemmingsplan kan in het gemeentehuis en op de gemeentelijke website ingezien worden. Ook wordt het bestemmingsplan op de website www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar gesteld. Indien geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend zal het bestemmingsplan de dag na afloop van de beroepstermijn in werking treden.

8 Evaluatie

Niet van toepassing.

9 Kosten, baten en dekking

Met de uitvoering van dit besluit zijn in principe geen kosten gemoeid. Kosten die betrekking hebben op de eventuele beroepsfase worden gedekt uit het budget actualisatie bestemmingsplannen.

10 Behandelvoorstel

Debat in de raad: 11 september 2013

Besluit in de raad: 25 september 2013

Burgemeester en wethouders van Baarn,

secretaris

burgemeester