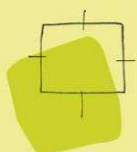
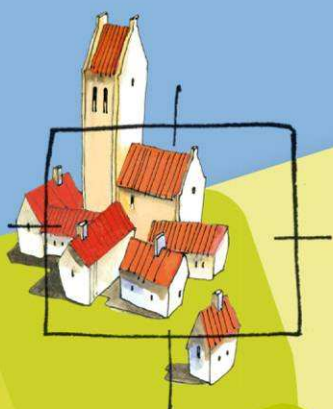


Bestemmingsplan Baarn Centrum
gemeente Baarn



gemeente **Baarn**



BügelHajema

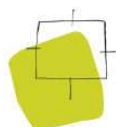
Plek voor ideeën

**Bestemmingsplan Baarn Centrum
gemeente Baarn**

Inhoud

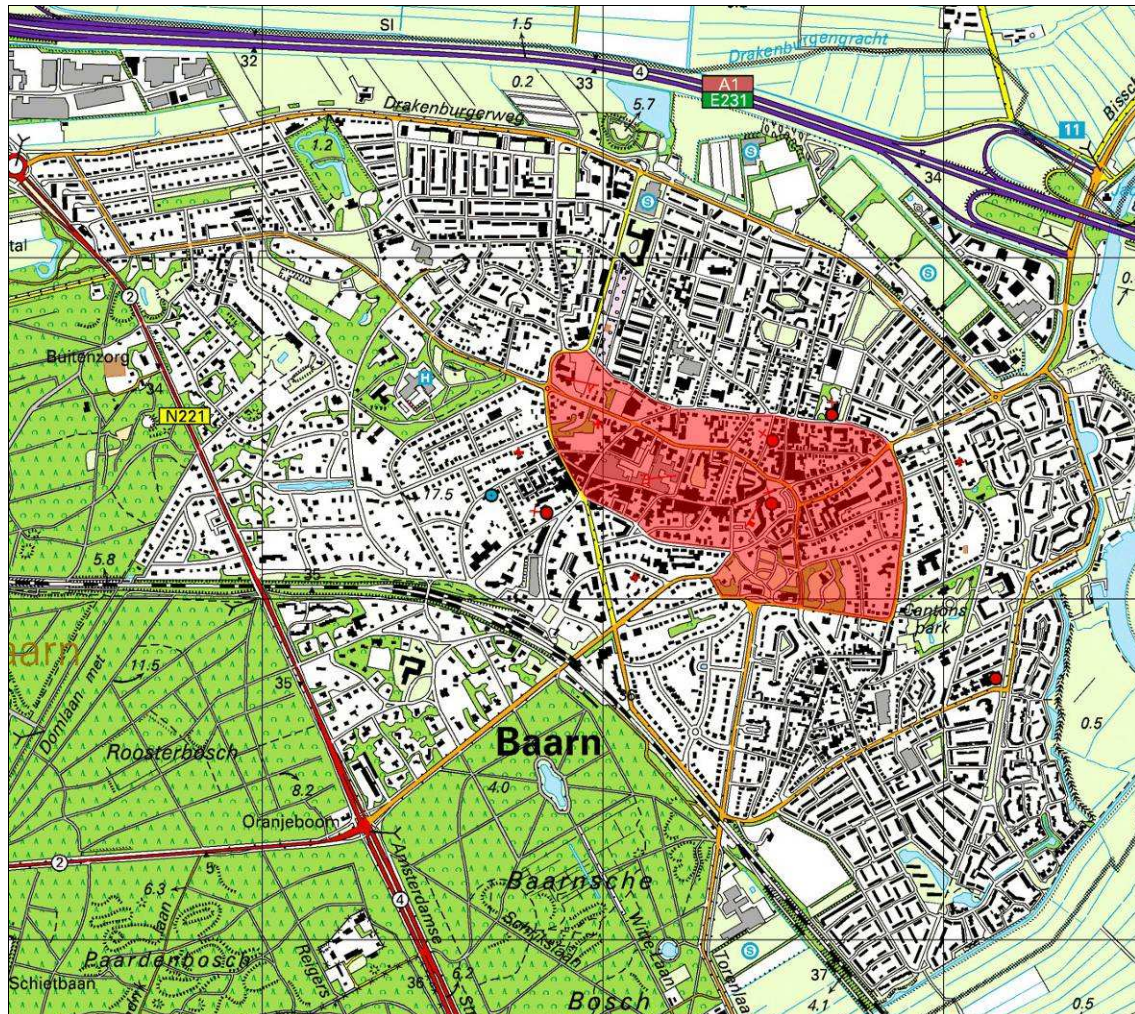
Toelichting en bijlagen
Regels

29 september 2010
Projectnummer 019.00.02.61.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding en doel	9
1.2	Ligging van het plangebied	9
1.3	Vigerend planologische regeling	10
1.4	Leeswijzer	11
2	Beleidskader	13
2.1	Rijksbeleid	13
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	13
2.3	Gemeentelijk beleid	14
3	Ruimtelijke en functionele analyse	17
3.1	Ruimtelijke structuur	17
3.2	Verkeer	20
3.3	Functionele structuur	21
4	Onderzoek	27
4.1	Externe veiligheid	27
4.2	Akoestisch onderzoek	27
4.3	Luchtkwaliteit	28
4.4	Waterhuishouding	28
4.5	Bodemkwaliteit	31
4.6	Duurzaamheid	33
4.7	Kabels en leidingen	33
4.8	Ecologie	33
4.9	Archeologie	35
4.10	Milieuhinder van bedrijven	36
5	Juridische planbeschrijving	37
5.1	Keuze planvorm	37
5.2	Artikelgewijze toelichting	38
6	Economische uitvoerbaarheid	45
7	Inspraak en overleg	47
7.1	Overleg	47
7.2	Inspraak	55
7.3	Zienswijzen	77

Bijlagen

Bijlage I: Monumenten en monumentale bomen in het plangebied

Bijlage II: Horeca aanwezig in het plangebied

Bijlage III: Verslag inspraakavond

Bijlage IV: Nota van zienswijzen

Inleiding



1.1

Aanleiding en doel

Actualisering van de bestaande bestemmingsplannen vormt een speerpunt van het beleid in Baarn. De hoofdaanleiding voor de herziening van de vigerende bestemmingsplannen was de in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) voorgeschreven tienjaarlijkse actualisering van bestemmingsplannen. Inmiddels is het de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) die de gemeente aanzet tot het actualiseren van bestemmingsplannen. Het vigerende bestemmingsplan Centrum dateert uit 1982 en is op onderdelen achterhaald door nieuwe ontwikkelingen, zoals Buitenplaats Pera, het nieuwbouwpand aan de Brink, Faas Eliashof, Legemaat State. Maar ook eerder waren er initiatieven niet voorzien in het bestemmingsplan uit 1982, zoals de woningbouw aan Lommeroord en die aan de Stationsweg, Beukenhorst, de Vlinthof en de uitbreiding van het gemeentehuis.

Bovendien vormt het bestemmingsplan uit 1982 niet een actueel juridisch-planologisch toetsingskader voor bouwplannen en functiewijzigingsplannen. Daarbij wordt voor het centrumgebied een genuanceerde regeling doorgevoerd, die enerzijds rekening houdt met de bestaande planologische situatie en anderzijds bijdraagt aan het behoud van het gevarieerde, kleinschalige dorpskarakter.

Daarnaast heeft binnen de gemeente een standaardisering plaats, waarbij nu ook een afstemming plaats heeft met de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2008).

In 2004 is reeds een start gemaakt met de herziening van het bestemmingsplan Centrum. Nadat een plan in ontwerp gereed was, heeft op basis van ingekomen reacties en zienswijzen een heroriëntatie op de opgave plaats gehad. Naar aanleiding van deze heroriëntatie heeft de gemeenteraad op 30 januari 2008 besloten dit ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen maar een nieuw conceptontwerp op te stellen. Dat heeft geresulteerd in een bijstelling van de te bieden ruimtelijke mogelijkheden.

1.2

Ligging van het plangebied

Het plangebied wordt begrensd door de Faas Eliaslaan, de Kerkstraat, de Dalweg, de Berkenweg, de Eemnesserweg, de Nieuw Baarnstraat, de achterzijde

van de bebouwing langs de Nieuw Baarnstraat (tussen de Amaliaaan en de Nassaulaan), de Amaliaaan, de Leestraat, de Stationsweg en de Javalaan. Hiermee is grotendeels de begrenzing van het bestemmingsplan Centrum uit 1982 aangehouden.

Het plangebied omvat het centrumgebied van Baarn, de Laanstraat, de Brink en de Brinkstraat en de directe omgeving die wordt gekenmerkt door een grote mate van menging van functies, te midden van de woonfunctie.

KAMPSTRAAT 2B/2C

Het perceel aan de Kampstraat 2b/2c is echter buiten de plangrenzen van dit bestemmingsplan gelaten. Voor dit perceel is een herontwikkelingsplan opgesteld ten behoeve van de realisatie van een appartementenvilla met vijf woningen en een ondergrondse parkeergarage. Voor de herontwikkeling van dit perceel zijn de verleende bouwvergunning en vrijstelling echter nog niet onherroepelijk. Na uitspraak van de rechtbank en eventueel de Raad van State is er een onherroepelijk besluit en zal bekend zijn welke bestemming aan dit perceel kan worden gegeven.

Indien het perceel op dit moment wel in dit bestemmingsplan opgenomen zou worden, kan dat voor zowel de huidige bedrijfsbestemming als met de nieuwe woonbestemming ongewenste gevolgen hebben. Er is daarom voor gekozen om het perceel buiten dit bestemmingsplan te laten. Op een later tijdstip zal een separaat bestemmingsplan opgesteld moeten worden met daarin dit perceel.

1.3

Vigerend planologische regeling

Voor het gebied was grotendeels het bestemmingsplan Centrum (vastgesteld juni 1982, in werking september 1983) van kracht. Het politiebureau en de brandweerkazerne vallen binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan Noord/Noordwest (1998).

Het bestemmingsplan Centrum kent deels een gedetailleerde bestemmingsregeling en deels een meer flexibele. Er is daarbij een onderscheid aangebracht naar deelgebieden. Daarbij is destijds de flexibele bestemming Centrumvoorzieningen ingevoerd omdat constante verandering inherent is aan de detailhandelsbranche. De woongebieden waar verandering naar niet-woonfuncties niet goed mogelijk is, kennen een gedetailleerde bestemming met minder uitbreidings- en/of wijzigingsmogelijkheden. Ten slotte waren er enkele nog te ontwikkelen gebieden waar geen duidelijk omliggende plannen voor bestonden. Voor deze laatstgenoemde gebieden is gewerkt met uit te werken bestemmingen, die definitief zijn bestemd middels de uitwerkingsplannen 'Centrum, uitwerking Brink en Oranjepark' (1985) en 'uitwerking Stationsweg-Nijverheidsstraat' (1985).

Om een specifieke ontwikkeling binnen het plangebied mogelijk te maken, is een klein deel van het bestemmingsplan Centrum uit 1982 herzien door een nieuw bestemmingsplan. Het betreft het bestemmingsplan Eemnesserweg 16-26 (vastgesteld december 2001). Door dit bestemmingsplan werd het mogelijk de percelen van de voormalige Rabobank en Garage Splinter met het kantoor- en appartementencomplex Legemaat State te herontwikkelen, met een royale parkeerkelder.

1.4

Leeswijzer

Na deze inleiding zal in hoofdstuk 2 worden ingegaan op het beleid dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 is een ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied opgenomen. Hoofdstuk 4 behandelt diverse ruimtelijk relevante deelaspecten die in het kader van het bestemmingsplan zijn onderzocht. De juridische vormgeving van het bestemmingsplan wordt in hoofdstuk 5 toegelicht.

Hierin worden de gekozen bestemmingen en de methodiek van de planregels verklaard. In hoofdstuk 6 wordt op de economische uitvoerbaarheid ingegaan. Ten slotte komt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.

Beleidskader

2

2.1

Rijksbeleid

De Nota Ruimte (2006) gaat uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren, wordt ondersteund. Hiermee wordt meer verantwoordelijkheid gelegd bij de provincie en gemeenten om te sturen in de ruimtelijke ordening.

Naast het Rijksbeleid op het gebied van ruimtelijke ordening, is er sprake van een veelheid aan sectoraal beleid dat haar weerslag heeft op de ruimtelijke ordening. Dit sectorale beleid vormt (voor zover dit is vereist) de basis voor verschillende onderzoeken die in het kader van dit bestemmingsplan zijn uitgevoerd. Het betreft het onderzoek naar luchtkwaliteit vanwege de Wet milieubeheer (Wm), het onderzoek naar het voorkomen van archeologische waarden in het kader van het Verdrag van Malta, de berekening van de akoestische belasting van nieuwe (gevoelige) functies ter voldoening van de Wet geluidhinder (Wgh) en het onderzoek naar het voorkomen van beschermde plant- en diersoorten en de te nemen beschermingsmaatregelen als uitvloeisel van de Flora- en faunawet.

2.2

Provinciaal en regionaal beleid

Het streekplan Utrecht 2005-2010 (2004) is na de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 van rechtswege een structuurvisie geworden (beleidsneutrale omzetting) en vormt daarmee nog steeds het geldend provinciaal beleidskader. In het streekplan wordt onder andere gestreefd naar zorgvuldig ruimtegebruik om de leefbaarheid en de kwaliteit van de leefomgeving in stand te houden en waar mogelijk een impuls te geven. Dit kan worden bereikt door aandacht te schenken aan duurzaam bouwen en duurzame ruimtelijke ontwikkeling. De impuls kan tot uitdrukking komen in de combinatie van functies (functiemenging), de inrichting van de (openbare) ruimte en de architectuur.

Voor Baarn geldt een restrictief beleid vanwege de waardevolle omgevingskenmerken en de opvangfunctie van Amersfoort. Van belang is dat bij verdichten de waardebepalende kenmerken van Baarn worden gerespecteerd.

Het provinciale beleid grijpt wat detailhandel betreft terug op de Provinciale Visie Detailhandel (2003). De provincie geeft in genoemde visie aan te streven

naar een fijnmazig voorzieningenaanbod, waar mogelijk ook op wijk- en buurt-niveau.

2.3

Gemeentelijk beleid

Panorama 2015 en Ruimtelijke Structuurvisie Baarn

De koers voor de gemeente Baarn, zoals die is uitgezet in de toekomstvisie Panorama 2015 (2000), is er met name op gericht om de stedenbouwkundige structuren zo veel mogelijk in tact te laten. Voorts heeft in de toekomstvisie de woonfunctie prioriteit gekregen. Panorama 2015 heeft een ruimtelijke vertaling gekregen met het Ruimtelijk Structuurplan (2006). De functie van dat structuurplan is, om bij toekomstige initiatieven voor de inrichting van het openbare gebied en voor bouwplannen, het dorpse karakter veilig te stellen, tegen een achtergrond van intensief en efficiënt ruimtegebruik.

In het deelgebied 'Centrum', dat nagenoeg het gehele plangebied beslaat, wordt weergegeven dat het centrum als aantrekkelijk wordt ervaren. De Brink is een centrale ruimte, waarvan de verblijfskwaliteiten niet optimaal zijn bevonden. Hiervoor heeft de gemeente een herinrichtingsplan opgesteld, dat inmiddels is uitgevoerd. Parkeren wordt als kracht gezien, maar is in ruimtelijk opzicht ook een zwakte. Het structuurplan bepleit verhoging van aantrekkelijkheid en intimiteit, inclusief de reeds aanwezige kwaliteiten, middels ruimtelijke maatregelen.

De opgave voor het centrum, zoals die in het Ruimtelijke Structuurplan Baarn is verwoord, is als volgt geformuleerd:

- behoud van de herkenbare en compacte structuur van het dorpscentrum;
- behoud van het dorpse karakter met individuele en zorgvuldig vormgegeven panden;
- behouden en stimuleren van wonen boven de winkels;
- differentiatie hanteren naar kernwinkelgebied (primair winkels) en aanloopstraten (meerdere functies toegestaan);
- geen verdere uitbreiding van het kernwinkelgebied en de aanloopstraten toestaan;
- versterken van het aanbod van winkels (Laanstraat) en zachte horeca: winkelondersteunend in Laanstraat op koppen zijstraten en restaurants/terrassen op de Brink;
- behoud van voldoende en gratis parkeerplaatsen;
- opknappbeurt voor de Brink, als aangename centrale (verblijfs-)ruimte en als schakel in de route Laanstraat-Brinkstraat;
- het versterken van de woonfunctie in het centrum, in een relatief compacte setting en met de nadruk op de doelgroepen starters en ouderen.

Verder is aangegeven welke stedenbouwkundige kenmerken ook in de toekomst in het centrum gerespecteerd dienen te worden:

- functies: differentiëren naar kernwinkelgebied en aanloopstraten;

- in het kernwinkelgebied en de aanloopstraten: vrijwel aaneengesloten bebouwing in twee tot drie bouwlagen met een kap, met een individuele herkenbaarheid door een verticale geleding en variatie in vorm, kleur- en materiaalgebruik;
- compacte bebouwing, met overwegend stenige binnenterreinen;
- extra bouw mogelijkheden in de diepte bieden, niet in de breedte;
- oriëntatie van de hoofdgebouwen op de openbare weg.



Laanstraat



Brinkstraat

Welstandsnota (2004)

In de Welstandsnota (2004) wordt voor het centrumgebied uitgegaan van het behoud van het dorpse karakter met individuele en zorgvuldig vormgegeven panden. Daarbij is de oorspronkelijke parcellering het uitgangspunt voor de vormgeving van de straatgevel, zonder dat beluifeling een scheiding aanbrengt in die gevelopbouw. Tevens dienen de panden volgens de Welstandsnota te worden voorzien van royale kappen.

Centrumvisie Baarn (2005)

Om te kunnen beschikken over een strategische beleidsvisie voor het centrum voor de komende 5 à 10 jaar is de centrumvisie uit 1998 in 2005 herijkt. Deze nieuwe Centrumvisie (DHV, 2005) dient als onderbouwing voor toekomstige ontwikkelingen.

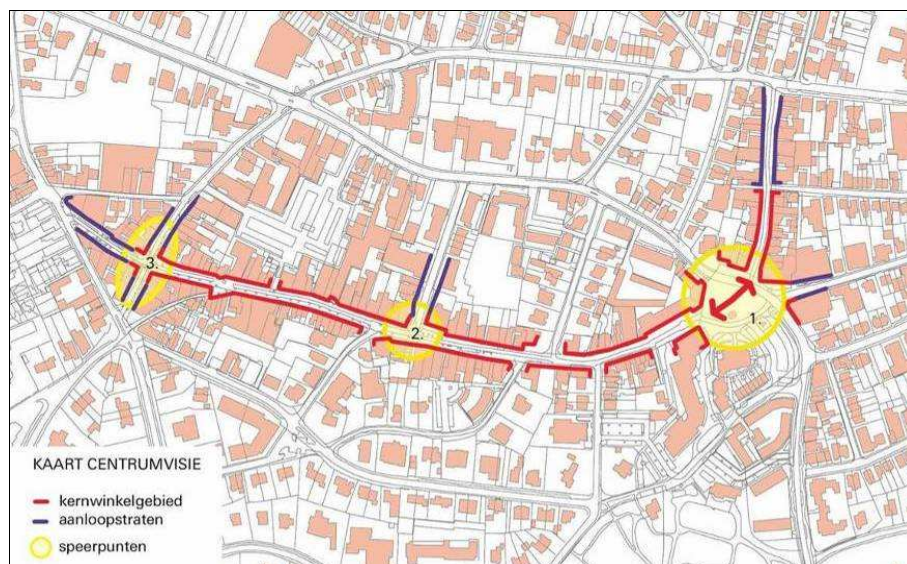
Op basis van het Koopstromenonderzoek Randstad 2004 (KSO '04) komt het centrum van Baarn in deze studie naar voren als een aantrekkelijk winkelgebied. Inzet van beleid zal moeten zijn de wervingskracht voor bezoekers en ondernemers te behouden en mogelijk nog te versterken. Belangrijke vertrekpunten van beleid zijn daarbij:

- behoud van de herkenbare en compacte structuur van kernwinkelgebied Laanstraat (inclusief hoeken Nieuwstraat) - Brink-Brinkstraat (tot Burg. Penstraat);
- versterken van het aanbod van winkels (Laanstraat) en zachte horeca. Winkelondersteunende horeca in de Laanstraat en op de koppen van de zijstraten en restaurants/terrassen op de Brink;
- behouden en mogelijk versterken van aaneengesloten structuur van winkels op begane grond van panden aan de Laanstraat;
- behouden en stimuleren van wonen daarboven (conform doelstellingen van Panorama 2015 Baarn);

- behoud van voldoende en gratis parkeerplaatsen; deze blijken in gebruik en beleving door (lokale en regionale) bezoekers positief te worden gewaardeerd.

Van een omvangrijke ontwikkelingsopgave of inhaalslag is met betrekking tot het winkelapparaat geen sprake. Uitgegaan wordt van een gematigde vestigingsvraag en uitbreidingsbehoefte waarvoor primair in het kernwinkelgebied voldoende mogelijkheden aanwezig zijn.

Ten opzichte van het bestemmingsplan Centrum uit 1982 is het gebied met centrumvoorzieningen in deze Centrumvisie enigszins ingeperkt. Er is een onderscheid gemaakt naar een kernwinkelgebied en aanloopstraten. Daarbij maken de Nieuw Baarnstraat, de Bosstraat en de Laandwarsstraat niet langer deel uit van het kernwinkelgebied of de aanloopstraten.



Kaart Centrumvisie

De ruimte voor uitbreiding van de horeca is beperkt. Voor deze sector zal in Baarn Centrum vooral gedacht moeten worden aan verplaatsing (vanuit andere delen van Baarn) en versterking van het zachte horecasegment (winkel aanverwant en restaurant- en terrasaanbod) van de Brink en directe omgeving. Daarnaast kan situering van zachte horeca op enkele plaatsen aan de Laanstraat (koppen/hoeken met zijstraten) de verblijfskwaliteit van deze straat ten goede komen.

Ruimtelijke en functionele analyse

3

3.1

Ruimtelijke structuur

Historie

Net als Amersfoort en Soest (die in 1028 zijn ontstaan) is Baarn ontstaan door exploitatie van de lage gebieden. Deze exploitatie werd ingezet door de abdijs van Elten. De ontginningsactiviteiten waren een succes en uiteindelijk ontstonden er nederzettingen in de Eemvallei aan het einde van de 12e-eeuw. Voor de geschiedenis van Baarn, en met name het centrum moeten we terug tot circa 1150. Uit opgravingen tussen de Leestraat en de Laanstraat (in 1990) bleek dat hier toen al een boerderij heeft gestaan.

De kerk op de Brink is vermoedelijk in de 14e eeuw gebouwd en had ook een kerkhof. De Brink (wat oorspronkelijk 'rand' betekent) was een essentieel onderdeel van de agrarische nederzettingen van de Utrechtse Heuvelrug. Eerst was het een plek waar vee werd samengedreven voor de nacht en te drinken kreeg. Later vestigden zich boerderijen en andere onderkomens direct rond het veeplein.

De aanwezigheid van de kerk op de Brink werkte niet-agrarische functies in de hand (zoals rechthuis, herberg, smederij). Op de mindere plekken langs of aan een van de wegen die naar het plein leiden, zoals de Laanstraat, vestigden zich de 'keuterboertjes'. De Rieten Dakjes aan de Laanstraat zijn nog belangrijke tastbare herinneringen aan het agrarische verleden van Baarn. De locatie van de boerderij aan de Eemstraat 19 is herontwikkeld. De nieuwbouw op deze locatie is zodanig vormgegeven dat dit recht doet aan de oorspronkelijke boerderij.



De Rieten Dakjes



Brink voor de herinrichting

In 1350 gaf de Utrechtse bisschop Baarn het recht van zelfbestuur aan het dorp. Stadsrechten, zoals het recht van poorterij, heeft Baarn nooit gekregen. Een echte groei van Baarn ontstond pas tussen het einde van de 18^e eeuw en circa 1830. Toen telde Baarn ongeveer 1.800 inwoners. Fabrieken werden gevestigd en men bouwde bijbehorende arbeiderswoningen. Zo ontstond aan de Dalweg in 1802 tapijtfabriek Scherenberg en ontstonden spinscholen in zowel Baarn als Soest. Tevens begon aan de Brinkstraat (25-27) patisserie De Ruyter met de fabricage van zijn vermaarde gestampde muisjes.

Aan de Eemnesserweg en omgeving kwamen onderkomens voor middenstanders en gegoede burgers van Baarn. Deze omgeving werd ook wel Nieuw Baarn genoemd. Vandaar ook de naam Nieuw Baarnstraat en Nieuwstraat.

De invloed van de Oranje-Nassau's op paleis Soestdijk, de aanleg van de spoorlijn Amsterdam-Amersfoort en de opening van het station (1874) had verregaande gevolgen voor de (economische) ontwikkeling van Baarn. Er ontstond dagrecreatie en veel rijke renteniers (met name uit Amsterdam) vestigden zich in Baarn. De villa's dienden eerst als zomerhuis, maar later als permanente woning. Ook vestigden zich in Baarn de landadel en Utrechtse patriciër. De buitenplaatsen Canton en Peking zijn fraaie voorbeelden binnen het plangebied.

Er ontstond een fikse uitbreiding van de plaatselijke middenstand. Kruideniers, meubelmakers, bloemisten, kledingontwerpers en schoenmakers stelden hun diensten ter beschikking. Zij etaleerden hun producten en zo ontstond een nieuw verschijnsel: de winkelstraat. Oude woonstraten als de Laanstraat, Brinkstraat, Nieuwstraat en Nieuw Baarnstraat kregen hierdoor een winkel-functie.

Monumenten en monumentale bomen

GEMEENTELIJKE EN RIJKSMONUMENTEN

Binnen het plangebied zijn diverse panden aanwezig die de status hebben van gemeentelijk of Rijksmonument. Zo zijn bijvoorbeeld het oude gedeelte van het gemeentehuis en de Pauluskerk Rijksmonumenten. Gemeentelijke monumenten zijn onder andere de hoofdgebouwen op de buitenplaatsen Peking en Canton, het art deco-pand Laanstraat 69, De Rieten Dakjes, Brink 10 en 12 en de villa's Pera en Vijverhof aan de Eemnesserweg. In de bijlage bij deze toelichting zijn de complete lijsten van rijks- en gemeentelijke monumenten in het plangebied opgenomen.

MONUMENTALE EN WAARDEVOLLE BOMEN

Daarnaast zijn er drie monumentale bomen in het plangebied aanwezig; een Gewone plataan bij het gemeentehuis, aan de kant van de Stationsweg, een Witte paardenkastanje op de locatie Eemnesserweg 26 en een Amerikaanse eik in de Pekingtuin.

Naast de lijst met monumentale bomen zijn er in het plangebied eveneens de zogenaamde herdenkings- en geboortebomen aangemerkt als waardevol en behoudenswaardig. Het gaat om:

- de prinsessenbomen aan de Javalaan (1948);
- de Willem Alexanderboom in het Oranjepark (1967);
- de Beatrixboom in de Pekingtuin (1988);
- de Milleniumboom in de Pekingtuin (2000);
- de Beatrixboom in de Laanstraat bij het gemeentehuis (2005).

Er wordt in het bestemmingsplan geen aparte aanlegvergunningplicht voor het kappen, vellen, rooien of beschadigen van deze bomen opgenomen, omdat dat reeds afdoende geregeld is in hoofdstuk 4 van de (op 5 februari 2010 in werking getreden) Algemene Plaatselijke Verordening Baarn 2009 (APV).

Hoofdropzet

Vanuit de Brink liepen verbindingen in alle richtingen. In het huidige wegenpatroon is dit nog zichtbaar, met de Eemstraat, Brinkstraat, Hoofdstraat, Stationsweg, Eemnesserweg, Laanstraat en de Bosstraat. De Brink is tevens een belangrijk entreegebied tot het kernwinkelgebied met parkeren, horeca (plus terrassen) en de weekmarkt als dragende functies.

Een tweede knooppunt wordt gevormd door de Prins Hendriklaan, Nieuw Baarnstraat en de Eemnesserweg aan de westzijde van het centrum. Tussen deze twee knopen ligt het grootste deel van de Laanstraat, welke samen met het zuidelijke deel van de Brinkstraat het kernwinkelgebied vormt.

Baarn Centrum heeft haar positie en 'couleur locale' de afgelopen jaren weten te behouden. Dit is terug te voeren op het behoud en hier en daar verbeteren van de omvang en kwaliteit van winkelaanbod op een herkenbare en compacte wijze in het kernwinkelgebied Laanstraat-Brink-Brinkstraat (tot Burg. Penstraat).

Rondom het kernwinkelgebied bevinden zich de aanloopstraten. Deze straten (het meest westelijke deel van de Laanstraat, het noordelijk deel van de Nieuwstraat, het zuidelijk deel van de Teding van Berkhoutstraat, het noordelijk deel van de Brinkstraat en het westelijk deel van de Hoofdstraat) hebben een belangrijke schakelfunctie naar het kernwinkelgebied. In deze aanloopstraten zijn de wat minder publiekgerichte functies en speciaalzaken gevestigd, maar ook woningen. De aanloopstraten hebben een gemengd functieprofiel, waarin de winkels geen dominante positie innemen.

Openbare ruimte en bebouwing

Het plangebied heeft twee uitersten. Aan de oorspronkelijke wegenstructuur is sprake van tamelijk intensieve bebouwing en stenige openbare profielen van gevel tot gevel. Het zuidelijk deel van het centrumgebied daarentegen is relatief ruim van opzet, met villa's en veel (openbaar) groen. De Pekingtuin en buitenplaats Canton zijn hier de belangrijkste exponenten.

De bebouwing in het voorzieningencentrum bestaat voor het merendeel uit grondgebonden vrijstaande bebouwing en heeft hierdoor een sterke individuele uitstraling. Zowel de oude als de nieuwe bebouwing wordt hier gebruikt voor diverse functies, variërend van winkels, kleinschalige horeca, kantoren en woningen.

Binnen de structuur van het kernwinkelgebied en de aanloopstraten is er voortdurend sprake van mutaties in het ondernemersbestand. Dit heeft niet geleid tot structurele wijzigingen van de ruimtelijke structuur, maar wel tot pandsgewijze vernieuwing op een aantal plaatsen in het kernwinkelgebied en aanloopstraten. Het bestemmingsplan Centrum uit 1982 bood daarvoor ook ruimte, al zijn er regelingen van toepassing die toezien op een gevarieerd straatbeeld.



Nieuwstraat



Hoofdstraat

3.2

Verkeer

Verkeersontsluiting

Het centrum van Baarn is zowel met de trein, de auto als de fiets goed bereikbaar. Het NS-station is op korte afstand van het plangebied aanwezig en van daaruit zijn diverse busverbindingen aanwezig.

Diverse wegen verzorgen een prima ontsluiting voor het langzame verkeer, al zijn in het kader van het Fiets- en Voetgangersplan (AGV, 1996) vele knelpunten in het centrumgebied geconstateerd. Met verkeersmaatregelen, zoals de herinrichting van de Eemnesserweg en de Brink worden knelpunten weggevoerd. Dat heeft plaats buiten de context van het bestemmingsplan.

Zoals aangegeven in het Verkeersveiligheidsplan (AGV, 1995) zijn diverse wegen in het plangebied erftoegangswegen (vormgegeven als erf). De wegen Eemnesserweg, Brink, Eemstraat, Bosstraat, Faas Eliaslaan, Javalaan, Stationsweg, Leestraat en Nieuw Baarnstraat zijn aangewezen als erftoegangswegen (vormgegeven als straat). In het plangebied zijn slechts een gedeelte van de Plataanlaan en een gedeelte van de Eemstraat aangewezen als gebiedsontsluitingsweg.

De Laanstraat, Brink en het zuidelijke deel van de Brinkstraat zijn op een aantrekkelijke manier ingericht als voetgangersgebied. Op drie plaatsen mag het autoverkeer de Laanstraat kruisen. Verder zijn er mogelijkheden voor bevoorradingsverkeer, maar dit wordt buiten het kader van het bestemmingsplan geregeld. Dat geldt ook voor eventuele verkeers- en herinrichtingsmaatregelen, die wellicht nodig zijn om het centrumgebied van Baarn verkeersveilig te houden. Zo is op de Brink een herinrichting van het openbare gebied voorzien waarbij het langzaam verkeer een prominentere plaats krijgt. Dat wordt mogelijk gemaakt binnen de kaders van het bestemmingsplan.

Parkeren

De gemeente Baarn kent geen betaald parkeren. Kort parkeren door een uitbreiding van de parkeerschijfzone en een beperking van de parkeertijd ('blauwe zone') worden als middel gebruikt om het centrum toegankelijk te houden. De parkeerterreinen Laanstraat, de Brink en het Oranjepark zijn de belangrijkste geconcentreerde openbare parkeerlocaties, met daarnaast verspreid over het centrum kleinere parkeerlocaties, onder andere voor lang parkeren. De parkeersituatie sluit aan bij de behoefte van (lokale en regionale) bezoekers en wordt in totaliteit positief gewaardeerd (voldoende parkeerplaatsen, bovendien gratis). Juist de dubbelfunctie (kort parkeren voor het boodschappen doen en langer parkeren voor recreatief bezoek) draagt hieraan bij, en betekent gelijktijdig een opgave voor de toekomst om alert te zijn op het behoud van balans in voldoende parkeercapaciteit op de juiste locaties.

De gemeenteraad heeft in september 2009 de ontwikkelingsvisie 'Centrumontwikkeling Parkeerterrein Laanstraat' vastgesteld. Deze visie voor het centrumgebied rondom het parkeerterrein aan de Laanstraat, wordt nader uitgewerkt in een meer concreet ontwikkelingsplan. Het ontwikkelingsplan zal uiteindelijk worden vertaald in een nieuw bestemmingsplan voor dit deelgebied.

Tot die tijd wordt in het onderhavige 'bestemmingsplan Centrum' de bestaande situatie vastgelegd en geldt hetzelfde planologische regiem als in het overige deel van het centrum van Baarn.

3.3

Functionele structuur

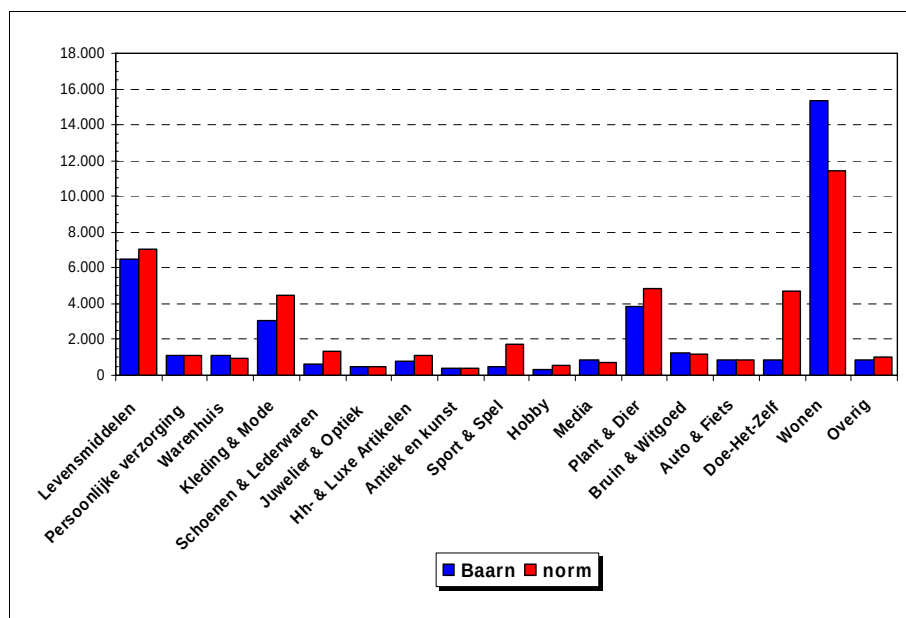
Detailhandel en dienstverlening

In 2005 is een actualisatie van de Centrumvisie 1998 uitgevoerd (Centrumvisie Baarn 2005). Daarin wordt geconstateerd dat het centrum van Baarn goed functioneert. De aanwezigheid van een (gratis) parkeren in het centrum is één van de pluspunten van het centrum. Deze functie moet worden behouden.

Het aantal winkels is de afgelopen jaren gelijk gebleven, wel is het oppervlak enigszins uitgebreid. Volgens de Centrumvisie is het winkelaanbod in Baarn (gecorrigeerd door Nijhof) ruimer dan op basis van het inwonertal mag worden

verondersteld. Op basis van cijfers van onderzoeksbureau Locatus blijkt dat het winkelaanbod in Baarn, in vierkante meters uitgedrukt, onder het gemiddelde ligt dat op basis van het inwonertal mag worden verwacht. Deze vergelijking op brancheniveau is hierna in tabel 1 weergegeven (cijfers inclusief Nijhof). Bepaalde branches blijven achter bij de verwachting, met name levensmiddelen, kleding, mode en plant & dier. Het achterblijvende aanbod in de Doe Het Zelfbranche is vertekend, omdat de doe-het-zelf afdeling van Nijhof als integraal onderdeel van deze grote winkel onder de branche Wonen valt.

Er is in het centrum enige behoefte aan uitbreiding, voornamelijk waar het de kleinere winkelunits betreft. De gevraagde uitbreidingsruimte kan deels worden geboden door het uitbouwen van winkels aan de achterzijde mogelijk te maken. Er is enige leegstand, de omvang is echter normaal en is van belang om dynamiek in het centrumgebied mogelijk te maken (de zogenaamde frictie-leegstand).



Tabel 1 Winkelaanbod in Baarn (m²) Bron: Locatus referentieset detailhandel en het retailhandboek (2004), bewerking RBOI.

Uit koopstromenonderzoek van GoudappelCoffeng blijkt een koopkrachtbinding voor het centrum in de dagelijkse sector van 86% en in de niet- dagelijkse sector 53%. De eveneens onderzochte omzet per vierkante meter winkeloppervlak (vloerproductiviteit) laat ook een beeld zien van winkels die beter functioneren dan gemiddeld in Nederland. Geënquêteerde consumenten die het centrum van Baarn bezoeken voor aankopen gaven deels aan dit te doen in combinatie met het bezoek aan de aanwezige horeca. De vloerproductiviteit in Baarn ligt boven het gemiddelde in de Randstad. Dat is een indicatie dat het winkelaanbod in de kern goed functioneert en dat er beperkt ruimte is voor uitbreiding.

Zoals aangegeven in de Centrumvisie (2005) dient het kernwinkelgebied compact gehouden te worden (Laanstraat vanaf de Nieuwstraat, Brink en Brinkstraat tot de burgemeester Penstraat). Binnen het kernwinkelgebied moet het aanbod vooral bestaan uit winkels, dienstverlening en zachte horeca. Zachte horeca is vooral gewenst aan de Brink en enkele plaatsen aan de Laanstraat. Het aaneengesloten winkelfront (op de begane grond) dient te worden behouden, waarbij wonen boven winkels wordt gestimuleerd.

In aansluiting op het kernwinkelgebied zijn er enkele aanloopstraten waar kleinschalige bedrijven en (consumentgerichte) dienstverlening eveneens zijn toegestaan. In deze straten is alleen bedrijvigheid van categorie 1 gewenst. Nieuwe bedrijfsactiviteiten met een hogere categorie worden hier dan ook niet (meer) toegestaan. Het gaat daarbij om het noordelijke deel van de Brinkstraat, een deel van de Teding van Berkhoutstraat en het deel van de Laanstraat ten westen van de Nieuwstraat en de aansluitende bebouwing aan de Nieuwstraat zelf.

Daarnaast zijn er aan de Nieuw Baarnstraat diverse winkels en voorzieningen geconcentreerd, maar deze straat maakt niet langer deel uit van het kernwinkelgebied of de aanloopstraten.

Verder zijn er solitaire vestigingen in het plangebied aanwezig, waaronder twee supermarkten (Albert Heijn aan de Eemnesserweg en Supercoop op de kop van de Hoofdstraat), maar ook een bloemenwinkel, een bakker en een Doe-het-zelfzaak.

Horeca

In het plangebied is een groot aantal horecagelegenheden aanwezig. Het gaat daarbij om uiteenlopende vormen van horeca, van een hotel (La Promenade), restaurants (zoals Chinees-Indisch restaurant Peking), cafés, een dancing ('t Feestcafé) en lunchrooms/cafetaria's (zoals snackbar Petershof).

De meeste horecabedrijven in het plangebied vallen onder categorie 1 en 2 (restaurants, broodjeszaken, snackbars et cetera) en enkelen in categorie 3 (voornamelijk cafés). Een lijst van aanwezige horecabedrijven is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting.

Ontwikkelingen in het plangebied

Het horeca-aanbod is ruim en divers te noemen. De gemeente gaat dan ook terughoudend om met deze sector, waarbij in beginsel geen ruimte wordt geboden voor nieuwe horecavestigingen.

Bedrijven, kantoren en maatschappelijke voorzieningen

Naast detailhandel zijn in het centrumgebied ook kantoren gevestigd. Het gaat daarbij om een uiterst gevarieerd aanbod van kleinschalige eenheden en villa's. De meest in het oog springende exponent is de buitenplaats Peking aan de Javalaan.

Ook zijn er nog enkele bedrijven in het plangebied aanwezig. Naast enkele kleinschalige vestigingen gaat het om de Technische Groothandel Pasveer aan de Eemstraat, Uitgeverij Baarnsche Courant nabij het parkeerterrein aan de Laanstraat, bedrijvigheid op de hoek van de Eemnesserweg en de Nieuwstraat en diverse activiteiten op de locatie Nieuw Baarnstraat 7.

Binnen het plangebied zijn voorts uiteenlopende maatschappelijke (en sociaal culturele) voorzieningen aanwezig. Het gaat daarbij om een cluster van de begraafplaats, het politiebureau en de brandweer aan de Plataanlaan, het gemeentehuis en de Pauluskerk, een kerk aan de Kampstraat, de R.K. Basisschool Aloysius aan de Kerkstraat, met aangrenzend buurtcentrum Het Poorthuis waarin ook de studio en het kantoor van Eemland RTV zijn gevestigd, een fitnessruimte, een royale praktijkruimte, de bibliotheek en het podium in de Pekingtuin en het nabijgelegen atelier.

In het recentelijk gerenoveerd pand van de technische groothandel, aan de Schoolstraat 53, zijn sinds enige tijd eveneens diverse maatschappelijke functies gehuisvest. Door deze functieverandering blijkt het noodzakelijk om op het voorste onbebouwde gedeelte van het perceel, direct aan de Schoolstraat, de parkeerfunctie te handhaven.

Ontwikkelingen in het plangebied

In beginsel is er geen ruimte voor nieuwe kantoren en maatschappelijke voorzieningen. Enige ruimte is er voor aanpassingen en vernieuwingen, waarbij veelal ook de woonfunctie kan worden versterkt. Nieuwe, lichte vormen van bedrijvigheid zijn toegestaan in de aanloopstraten, om daarmee te kunnen bijdragen aan de aantrekkelijkheid en levendigheid van het centrumgebied. Daarnaast kent Baarn, in navolging van de landelijke trend, een ruimhartig beleid ten aanzien van aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Wonen

Het wonen in het plangebied omvat diverse vormen; reguliere grondgebonden eengezinswoningen, met name aan de randen van het plangebied, appartementengebouwen verspreid binnen het plangebied en bovenwoningen/kamerverhuur in het centrumgebied. Daarmee is sprake van een divers aanbod.

In het algemeen kan gezegd worden dat er een claim ligt van diverse doelgroepen op de mogelijke nieuwbouw. Zowel starters als doorstromers (met name senioren) moeten worden bediend. Zonder vergroting van de uitbreidingsmogelijkheden kan de woningvoorraad in Baarn echter maar in beperkte mate worden uitgebreid. In de visie Panorama 2015 is reeds aangegeven dat het doel op het gebied van wonen is om te komen tot een uitbreiding van de woningvoorraad door middel van zowel uitbreiding, inbreiding als herbestemmen.



Faas Eliashof



Villa Pera

(Her)ontwikkelingen in het plangebied

Binnen het plangebied zijn hiervan resultaten zichtbaar; de herontwikkeling van de locatie Pera, waarbij ook een voormalig bedrijfsperceel aan de Turfstraat is betrokken, de herontwikkeling van de locatie Tuinderij Jansen (Faas Eliashof), de voormalige locatie van garage Splinter aan de Eemnesserweg (Legemaat State) en de herontwikkeling op de locatie Eemstraat 19. Deze vergunde situaties worden in het voorliggende plan geregeld.

Daarnaast is rekening gehouden met enkele recente initiatieven.

- Aan de Eemnesserweg 11/13 zijn plannen in voorbereiding die voorzien in het opknappen van de monumentale panden Eemnesserweg 11/13. Daarnaast wordt de bestaande houtloods vervangen door een compact woongebouw, wat aansluit bij het gemeentelijke beleid om hier bedrijfsmatige activiteiten terug te dringen ten gunste van het wonen. Hiertoe is in het voorliggende bestemmingsplan een bouwvlak opgenomen, met een maximale goothoogte van 5 m en een maximale bouwhoogte van 7 m. Hiermee wordt zoveel mogelijk aansluiting gehouden bij de bouwmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan Centrum uit 1982. Het woongebouw wordt voorzien van een parkeerkelder.
- Op de locatie Hoofdstraat 19-21 wordt uitgegaan van de herontwikkeling van twee panden met drie woon-werkunits en een hofje met grondgebonden woningen. De bestaande kelder wordt benut ten behoeve van parkeren. Met dit bouwplan wordt een alternatief geboden voor het (goedgekeurde) bouwplan met appartementen uit 2003.
- Ten slotte is het initiatief om het bestaande woonhuis Nieuw Baarnstraat 24 te vervangen door een twee-onder-één-kapper' meegenomen in het bestemmingsplan.

Een deel van de eerder genoemde voorzieningen en bedrijven zijn gecombineerd met bovenwoningen en appartementen. Dat wordt gestimuleerd binnen de gemeente. Dat geldt veelal ook voor een eventuele omzetting naar een volledige woonfunctie, zoals dat bijvoorbeeld gebeurd is op de locatie Schoolstraat 36.

Onderzoek

4

4.1

Externe veiligheid

Bij het mogelijk maken van nieuwe gevoelige functies is het aspect externe veiligheid van groot belang. Bij ruimtelijke plannen heeft dit betrekking op:

- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of via leidingsen;
- bedrijven in de omgeving waar opslag, productie en/of gebruik van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

In (de omgeving van) het plangebied vinden dergelijke relevante activiteiten (vervoer of bedrijvigheid) niet permanent plaats.

Het bedrijf Halfords in de Laanstraat 28 heeft een vergunning om rond de jaarwisseling vuurwerk op te slaan. Door de gemeente Baarn is een ontheffing verleend voor het afwijken van de vastgestelde routes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen voor de bevoorrading van deze opslag. De ontheffing is slechts geldig voor de periode van 1 oktober en 31 januari. Daarnaast is in de ontheffing een speciale route aangegeven die toeleveranciers dienen te volgen. In het plangebied loopt deze specifieke route voor het vervoer van vuurwerk via de Bosstraat, Brink, Eemnesserweg, Teding van Berkhoutstraat, Laanstraat, Oranjestraat en Stationsweg.

VUURWERKOPSLAG

4.2

Akoestisch onderzoek

Het plangebied ligt buiten de wettelijke invloedssfeer van de spoorlijn Amsterdam-Amersfoort en van de rijksweg A1. In het kader van de Wet geluidhinder bevindt zich langs de Stationsweg, Javalaan, Faas Eliaslaan, Eemweg en de Eemnesserweg een geluidszone. De overige wegen in het plangebied zijn uitgevoerd als 30 km/u-gebied en zijn derhalve niet gezoneerd. Binnen de geluidszone van gezoneerde wegen dient de geluidsbelasting aan de gevels van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen te voldoen aan de normen van de Wet geluidhinder. Dat is het geval voor de diverse bouwinitiatieven die de afgelopen jaren gerealiseerd, dan wel voorbereid zijn. Er worden in dit bestemmingsplan herbestemmingen met nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt, zoals een eventuele omzetting van een kantoorpand naar een woongebouw. Dat is een mogelijkheid die ook in het bestemmingsplan Centrum uit 1982 aanwezig is. Derhalve is in planologisch opzicht geen sprake van een nieuwe situatie van de Wet geluidhinder. Er is dan ook geen akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van dit bestemmingsplan.

4.3

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

NSL/NIBM

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd.

In de 'Handreiking luchtkwaliteit: niet in betekende mate bijdragen (NIBM)' van het ministerie van VROM (mei 2008) wordt aangegeven dat bij woningbouwprojecten tot aan ongeveer 1.500 woningen doorgaans sprake is van maximaal 3% verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het plan is een conserverend plan en biedt geen mogelijkheden voor dergelijke grootschalige nieuwe ontwikkelingen. Het plan kan daarom worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.4

Waterhuishouding

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting op ruimtelijke plannen, een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets). Het kader voor de watertoets is het vige-

rend beleid (Vierde Nota waterhuishouding, Waterbeleid 21^e eeuw, Europese Kaderrichtlijn water en de beleidslijn Ruimte voor de Rivier). De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water. Het rijksbeleid wordt hieronder kort besproken. Een van de speerpunten van het nationale beleid, zoals omschreven in de Vierde Nota Waterhuishouding, is een duurzaam stedelijk waterbeheer, met als belangrijke elementen:

- waterbesparende maatregelen in de woning;
- het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering;
- het infiltreren van regenwater in de bodem;
- het bergen van regenwater in vijvers;
- herwaardering van watersystemen bij de ruimtelijke inrichting van (nieuwe) woongebieden.

Met het Waterbeleid 21^e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen tellen aan het waterbeheer. Het waterbeleid 21^e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd, te weten de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

Watertoets

Het waterbeheer in het plangebied is in handen van het Waterschap Vallei & Eem. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met het waterschap (watertoets), waarbij de toelichting op enkele punten is aangepast en aangevuld naar aanleiding van de opmerkingen van het waterschap.

Huidige situatie watersysteem

Baarn ligt ten westen van de Eem en ligt in het deelstroomgebied Eemland. Eemland omvat de Veenpolder ter weerszijden van de Eem tot aan de A27 in het westen en de Laak in het oosten. Baarn ligt op de hogere delen van het deelstroomgebied Eemland. De bodem in het centrum van Baarn bestaat uit zandgrond. Door de hoge ligging van het centrum van Baarn (boven NAP) in het deelstroomgebied Eemland, is sprake van een infiltratiegebied. Vanwege deze infiltratie ontbreken er watergangen in het plangebied. Aan de westzijde van Baarn ligt de hoog gelegen Utrechtse Heuvelrug met diepe grondwaterstanden. De noordelijk en oostelijk gelegen randen van het stedelijke gebied van Baarn liggen buitendijks (van de Eem en Eemmeer). Het plangebied ligt volledig binnendijks, hetgeen betekent dat het gebied beschermd wordt door een primaire waterkering. Binnen het plangebied is sprake van een gemengd rioolstelsel. Het afvalwater van Baarn wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) Soest. Het effluent van deze zuivering wordt geloosd op de Kleine Melm, een (dode) zijarm van de Eem.

Duurzaam stedelijk waterbeheer

Het Waterschap Vallei & Eem heeft haar watervisie verwoord in het beleidsdocument Kansen, keuzen en coalities (2001). Uitgangspunt voor stedelijk gebied

van Baarn is dat er geen 'afwenteling' op de landelijke gebieden plaatsvindt. Verder is het beleid van het waterschap Vallei & Eem verwoord in het Waterbeheersplan Waterschap Vallei & Eem 2010-2015. Het waterschap streeft naar het ontwikkelen van duurzame watersystemen. Hiervoor worden de volgende twee waterprincipes (voorkeursvolgordes) gehanteerd:

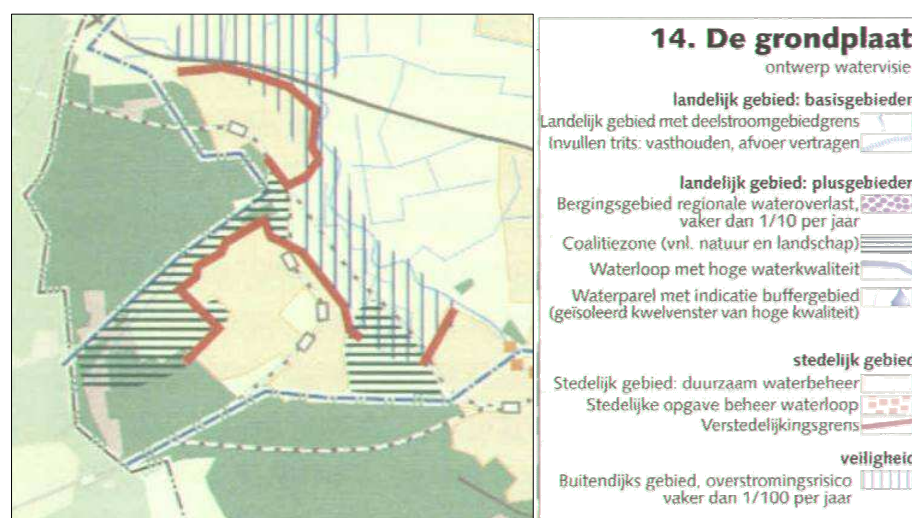
- vasthouden, bergen en afvoeren voor het aanpakken van wateroverlast;
- schoonhouden, scheiden en schoonmaken voor het verbeteren van de waterkwaliteit.

Voor het stedelijke gebied streeft het waterschap naar:

- het voorkomen van wateroverlast en watertekort;
- het zo goed mogelijk vasthouden van water;
- het verbeteren van de beleveniswaarde en recreatieve waarde van water;
- het behouden en ontwikkelen van waardevolle water- en oevervegetatie;
- het voldoen aan de ecologische normdoelstellingen van het laagste niveau.

Het waterschap wil deze doelen realiseren door aanpassingen in het watersysteem die gericht zijn op het vasthouden van water en door het verhogen van de drainagebasis. Dit kan onder meer door het afkoppelen en infiltreren van regenwater, het optimaliseren van drainagesystemen en het verbeteren van het peilbeheer.

Met betrekking tot uitbreiding van verhard oppervlak is de eis van het waterschap dat dit niet aan het bestaande rioleringsstelsel mag worden gekoppeld. Het hemelwater dient te worden geïnfiltreerd of in open water geborgen. Afvoer van oppervlaktewater uit het gebied mag niet toenemen boven de door het waterschap aangegeven norm.



Uitsnede van de Grondplaat, uit Watervisie voor Vallei en Eem (2001)

In het kader van de 'Watervisie voor Vallei en Eem' is een Grondplaat vervaardigd, waarmee het Waterschap in één oogopslag voor zichzelf en anderen duidelijk maakt, welke hoofdtaken het schap voor zichzelf ziet in de komende decennia en welke (ruimte)claims en coalities daaruit voortvloeien.

Beleid gemeente Baarn

De gemeente heeft het Gemeentelijk RioleringsPlan 2007-2011 vastgelegd. Hiermee heeft de gemeente aangegeven hoe zij invulling wil geven aan de zorgplicht voor een doelmatige inzameling en transport van afvalwater. Daarnaast wil de gemeente overgaan tot het afkoppelen van regenwater, waarbij bij voorkeur gebruikgemaakt wordt van infiltratie. Hiertoe heeft de gemeente onlangs het gemeentelijk waterbeleid geactualiseerd en uitgewerkt. Daarbij is een kaart opgesteld waarop alle kansen voor afkoppeling zijn opgenomen. Tevens bevat het vernieuwde beleid uitgangspunten voor een klimaatbestendige riolering (adaptatiebeleid).

Verder heeft de gemeente een Plan van Aanpak Duurzaam Bouwen opgesteld. Hierin is opgenomen dat er geen uitlogende materialen (zoals lood, koper en zink, in het verleden onder andere toegepast in dakgoten) mogen worden toegepast. Dit ter voorkoming van vervuiling van het oppervlaktewater. Ook streeft de gemeente naar het voorkomen van grondwateroverlast, bijvoorbeeld door middel van kruipruimteeloos bouwen.

Bestemmingsplan in relatie met het watersysteem

Het bestemmingsplan is overwegend consoliderend van aard. Voorliggend bestemmingsplan maakt geen ingrijpende ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk waardoor het verharde/bebouwde oppervlak aanzienlijk zal toenemen. Op basis hiervan kan gesteld worden dat dit plan geen negatieve effecten heeft voor de waterhuishouding. Anderzijds zijn er geen ontwikkelingen waarbij met watergerelateerde maatregelen kan worden aangesloten. Verder zijn er voor het centrum van Baarn in de Watervisie geen bijzonderheden weergegeven: er rust geen waterhuishoudkundige taak op het plangebied. Wel dient het waterschap bij ontwikkelingen met een uitbreiding van het verhard oppervlak van meer dan 0,1 ha in een vroeg stadium betrokken te worden bij de planvorming.

4.5

Bodemkwaliteit

Het grootste deel van de gemeente bestaat uit zandgronden. Aan de noordoostkant van de kern Baarn ligt het overgangsgebied met klei- en veenlagen. Op grond van de Bodemkwaliteitskaart van Baarn blijkt dat Baarn geen groot-schalige bodemproblematiek kent. Er is sprake van enkele kleine saneringsprojecten en voor enkele gebieden missen nog gegevens over de bodemgesteldheid.

Op basis van alle bodemonderzoeken, historische gegevens en een actie tankslag is een redelijk beeld te geven van de mate van verontreiniging van de bodem. Uit deze gegevens komt naar voren dat in de oudere wijken de bovengrond vaak licht verontreinigd is.

RECENTE ONDERZOEKEN

Nieuwe Baarnstraat 7

Naar aanleiding van een afgegeven beschikking van de provincie Utrecht in geval van ernstige grondwater verontreiniging heeft de gemeente Baarn in 2006, 2007, 2008 en 2009 diverse onderzoeken uitgevoerd aan de Nieuw Baarnstraat. De resultaten hebben aangegeven dat er géén sprake is van een ernstige grondwaterverontreiniging. In april 2009 is door ingenieursbureau Oranjewoud, in overleg met de provincie en de gemeente nog een onderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan bevestigen het beeld van de voorgaande onderzoeken. Op basis hiervan heeft de gemeente de provincie verzocht om huidige de beschikking “ernst en urgentie” met nummer 2000WEM02278i van 6 juli 2000, in te trekken. Onlangs (mei 2010) heeft de provincie op basis van de resultaten, de eerder genomen beschikking ernst en urgentie laten vervallen.

Brinkstraat 33

Voor de locatie Brinkstraat 33 wordt momenteel een grondwatersanering uitgevoerd. De verwachting is dat deze sanering in 2012 of 2013 wordt afgerond.

Perahof

Ten behoeve van Buitenplaats Pera is in 1998 door Gedeputeerde Staten van de Provincie Utrecht meegedeeld dat de sanering van de bodem in voldoende mate is afgerond en voldoet aan de eisen van de provincie. Tijdens de voorbereiding van de bouw in 2007 bleek dat er nog een kleine restverontreiniging was achtergebleven. Deze restverontreiniging is onder toezicht van de provincie gesaneerd.

Hoofdstraat 19-21

Op het perceel Hoofdstraat 19-21 zijn er in 2005 bodemonderzoeken uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er sprake is van een ernstige bodemverontreiniging met lood. De grondeigenaar zal dit jaar (2010) een saneringsplan bij de provincie indienen.

Laanstraat

Ten behoeve van ontwikkelingen aan het parkeerterrein achter de Laanstraat zijn er in 2009 bodemonderzoeken uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er sprake is van een kleine grondwater verontreiniging (<62 m³) deze vormt geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw.

Eemstraat 14

Vanaf 1997 zijn er op het perceel Eemstraat 14 diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Hieruit bleek dat er sprake was van een ernstige bodemverontreiniging. In 2007 heeft Gedeputeerde Staten van de Provincie Utrecht meege-

deeld dat de sanering van de bodem in voldoende mate is afgerond en voldoet aan de eisen van de provincie.

Verder dient vermeld te worden dat het voorliggende bestemmingsplan vooral een conserverend plan is, waardoor er geen noodzaak is tot het uitvoeren van bodemonderzoek.

GRONDWATERSANERING

4.6

Duurzaamheid

Het Baarnse milieubeleid heeft nagenoeg geheel betrekking op de beheerfase. Duurzaamheid staat hierbij centraal. Dat wil zeggen het op lange termijn creëren van een evenwicht tussen het menselijk welbevinden en het behoud van ecologische waarden. Door handhaving van het ruimtelijke restrictieve beleid worden de ecologisch en landschappelijke waardevolle gebieden beschermd. Dit betekent naast het tegengaan van ongewenste bebouwing, ook het spreiden van de recreatiedruk.

In maart 2009 heeft de gemeente Baarn het 'Plan van aanpak Klimaatbeleid' opgesteld. Het plan van aanpak vloeit voort uit het Milieubeleidsplan 2007-2010 Gemeente Baarn. In het Milieubeleidsplan heeft de gemeente op verschillende beleidsterreinen al keuzes gemaakt en beslissingen genomen op het gebied van duurzame ontwikkeling.

In het 'Plan van aanpak Klimaatbeleid' (p.v.a.) worden deze keuzes en beslissing uitgewerkt in concrete doelstellingen en activiteit. Hierdoor krijgt het klimaatbeleid een vaste positie binnen de gemeentelijke organisatie. Voor de thema's organisatie, verkeer, woningen (bestaand en nieuwbouw), overheid, industrie en duurzame energie zijn in het p.v.a. concrete projecten uitgewerkt. De gemeente Baarn heeft hiermee de basis gelegd voor een duurzame organisatie die bewust omgaat met energie en middelen en zich verantwoordelijk voelt voor haar eigen rol bij de aanpak van de milieuproblematiek.

4.7 Kabels en leidingen

Er zijn binnen het plangebied geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

4.8

Ecologie

De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. Er kan vrijstelling verleend worden en er bestaat de mogelijkheid om

van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en ruimtelijke inrichting en ontwikkeling);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Ingrepen als gevolg van ontwikkelingen of activiteiten die het bestemmingsplan slechts mogelijk maakt voor zover betrokkenen daaraan behoefte hebben (particuliere initiatieven), zijn in dit kader niet van belang. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is hierbij immers niet in het geding.

Onderzoek gebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd natuurgebied. Provinciale ecologische verbindingzones zijn niet aanwezig in (de nabijheid van) het plangebied; de meest dichtstbijzijnde ligt langs de rivier de Eem.

Onderzoek soorten

Het bebouwd gebied van Baarn is voor een zeer groot deel verhard, zoals dit bij veel stedelijke gebieden het geval is. Hier zijn naar verwachting natuurwaarden aanwezig, die gekoppeld zijn aan menselijk gebruik. Daarnaast zijn natuurwaarden geconcentreerd in de parken en (binnen)tuinen. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Volgens de verspreidingsatlassen (Broekhuizen, 1992; Limpens, 1997; Bergmans en Zuiderwijk, 1986) zijn (in de omgeving van) het plangebied de volgende soorten waargenomen:

- amfibieën: kleine watersalamander, gewone pad, groene kikker (complex), poelkikker en bruine kikker;
- reptielen: levendbarende hagedis, hazelworm en ringslang;
- zoogdieren: watervleermuis, gewone dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis, egel, gewone bosspitsmuis, huisspitsmuis, mol, eekhoorn, veldmuis, bosmuis en konijn.

Het plangebied heeft geen grote betekenis voor amfibieën, aangezien het plangebied grotendeels verhard is en oppervlaktewater ontbreekt. Mogelijk hebben bruine kikker en gewone pad een winterverblijfplaats in het plangebied. De groene en bruine kikkers kunnen een verblijfplaats in een vijver in een tuin hebben. De reptielen hebben geen leefgebied binnen het plangebied. De zoogdieren zijn grotendeels ook aan biotopen met groen, zoals parken en tuinen gebonden. Naar verwachting maken egel, mol, huisspitsmuis en een enkele keer gewone bosspitsmuis of bosmuis incidenteel gebruik van de aanwezige tuinen. Konijn, veldmuis en eekhoorn kunnen in het park een leefgebied hebben. De vleermuizen (de gewone dwergvleermuis, gewone

grootoorvleermuis en de laatvlieger) leven echter juist in gebouwen. Zij hebben hun kraamkolonie en slaappleats in spouwmuren die open zijn en in verbinding staan met de buitenlucht. De watervleermuis heeft verblijfplaatsen in oude bomen.

Vogelsoorten zijn te vinden in alle soorten biotopen, door de gehele kern. Dit betreffen soorten van bebouwd gebied, zoals kauw, kraai, zwarte roodstaart, spreeuw en huismus, maar ook van bos en struweel (in parken, tuinen en groensingels), zoals winterkoning, koolmees, pestvogel, groenling, vink, schol-ekster, zanglijster, ekster, houtduif en roodborst. Ook de gierzwaluw is een soort die floreert in (oude) binnensteden, maar als gevolg van renovaties en nieuwbouw zijn al veel geschikte broedgelegenheden verloren gegaan (Den Boer en Majoor, 1994).

Conclusies

In het plangebied zijn voornamelijk licht beschermde soorten aanwezig, waarvoor een vrijstelling geldt voor het aanvragen van ontheffing van de Flora- en faunawet. In het plangebied zijn zwaar beschermde soorten aanwezig, te weten vleermuizen en zij worden alleen aangetast of verstoord indien hun verblijfplaats wordt vernietigd.

Wat de soortenbescherming betreft mag worden geconcludeerd dat de Flora- en faunawet geen beletsel vormt voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.9

Archeologie

Op basis van de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) is er de verplichting om bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Hierbij worden bekende en te verwachten archeologische waarden onderscheiden. Voor de bekende waarden kan de Archeologische Monumentenkaart geraadpleegd worden. Voor de te verwachten waarden wordt gebruik gemaakt van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden.

De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW, via www.kich.nl) geeft aan dat het plangebied niet is gekarteerd met betrekking tot de archeologische verwachtingswaarde. Volgens de Archeologische Monumentenkaart (AMK) maakt een deel van het plangebied deel uit van een gebied met een hoge waarde (ROB registratienummers 32 A - 067). Met name de Brink is (als oorspronkelijk veeplein) nog herkenbaar in de ruimtelijke opbouw vanwege de typische driehoekige vorm. De bijbehorende veedriften (de Laanstraat en de Eemnesserweg) zijn ook nog herkenbaar in de ruimtelijke opbouw. Voor het gebied waar op basis van de AMK een hoge waarde geldt, is op de verbeelding van dit bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde - Archeologie opgenomen.

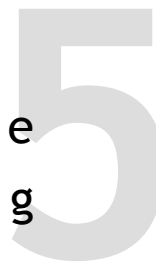
4.10

Milieuhinder van bedrijven

Algemeen

Verspreid in het plangebied zijn diverse bedrijven gevestigd. Om milieuhinder als gevolg van deze bedrijfsactiviteiten al in ruimtelijk spoor te voorkomen worden grenzen gesteld aan de toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten. Het plangebied is te typeren als centrumgebied. In een dergelijk gebied is de vestiging van milieuhinderlijke bedrijven ongewenst. Op grond van dit uitgangspunt is gesteld dat op de huidige bedrijfsbestemmingen maximaal categorie 2 bedrijven uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten (2007) worden toegelaten, waarbij de milieuvergunningen moeten toezien op een passende relatie met de (woon-)omgeving. Een aantal bedrijven past niet binnen deze categorieën (autoherstelbedrijven, drukkerij). Deze bedrijven worden toegelaten, waarbij de betreffende hogere categorie, als uitzondering, is toegestaan.

Juridische planbeschrijving



5.1

Keuze planvorm

In hoofdlijnen wordt gestreefd naar het handhaven van het dorpse karakter, zoals aangegeven in de Ruimtelijke Structuurvisie Baarn (2006). Daarbij is sprake van nagenoeg aaneengebouwde bebouwing, met een individuele herkenbaarheid aan de Laanstraat-Brinkstraat en een gemengd patroon daar omheen met ook enkele buitenplaatsen. De centrumvoorzieningen dienen in het kernwinkelgebied geconcentreerd te worden, aangevuld met de aanloopstraten.

In de rest van het plangebied ligt het primaat bij de woonfunctie. De diverse niet-woonfuncties worden hier van maatwerk voorzien. Het gaat daarbij om het consolideren. Daarom zijn gedetailleerde bestemmingen gebruikt, die rechtszekerheid bieden en enige flexibiliteit. Dit is een bewuste keuze, die volgt uit het huidige vigerende bestemmingsplan Baarn Centrum (1982), waar een dergelijke regeling is opgenomen en die over het algemeen goed bevalt.

De bestaande planologische situatie, volgens de geldende bestemmings- en uitwerkingsplannen, is een belangrijk vertrekpunt voor wat betreft de bouw-mogelijkheden. Zo zijn de goot- en bouwhoogten afgestemd op de mogelijkheden uit dat bestemmingsplan, waarin overigens veelal uitsluitend een maximale goothoogte was bepaald. Teneinde een kap met een nok mogelijk te maken is de bouwhoogte in het voorliggende bestemmingsplan over het algemeen vastgelegd op een maat van 4m boven de goothoogte uit het bestemmingsplan Centrum uit 1982 en de andere bestemmings- en uitwerkingsplannen.

De goot- en bouwhoogtematen zijn in het centrumgebied genuanceerd ten opzichte van het bestemmingsplan Centrum uit 1982. Het oude plan wordt op dit onderdeel als te ruim ervaren, waardoor het dorpse karakter onder druk kwam te staan. Helemaal afstemmen op de bestaande situatie is niet reëel, omdat dat tot planschadeclaims kan leiden. Nu is een gedifferentieerde regeling opgesteld, die recht doet aan zowel de planologisch bestaande (of vergunde) bebouwing als aan het dorpse karakter.

Kelders zijn alleen toegestaan onder het hoofdgebouw (bouwvlak), tot een diepte van 3 meter. Er zijn ontheffingen mogelijk voor een overschrijding van het bouwvlak en voor een grotere diepte (7 meter). De laatstgenoemde ont-

heffing mag uitsluitend toegepast worden als het ten behoeve van parkeren geschiedt. Daarnaast zijn bestaande parkeergarages die zich buiten het bouwvlak bevinden, zoals bij de Legemaat State, de nieuwbouw aan de Turfstraat en onder Hoofdstraat 19/21 specifiek op de plankaart aangeduid.

Er is aangesloten bij de in de gemeente gehanteerde standaardsystematiek, met een nadere afstemming op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2008).

5.2

Artikelgewijze toelichting

Inleidende regels

Hierin worden begrippen nader verklaard en wordt de wijze van meten toegelicht.

Bedrijf

Binnen deze bestemming zijn de in het plangebied aanwezige bedrijven opgenomen, waarbij de locaties waar bedrijven gecombineerd zijn met bovenwoningen en appartementen opgenomen zijn in de bestemming 'Gemengd-2'.

In principe zijn binnen de bestemming 'Bedrijf' enkel bedrijven uit de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Voor zover de reeds in het gebied aanwezige bedrijven niet in deze categorieën vallen, zijn deze voorzien van een op maat gesneden bestemming. Het betreft een drukkerij, een metaalbewerkingsbedrijf en een garage en plaatwerkerij en een technische groothandel.

Verder is, als gevolg van eerder gemaakte afspraken, planologisch-juridisch vastgelegd dat ter plaatse van Eemnesserweg 16 ten hoogste bedrijven van categorie 1 van de staat van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.

Behoudens bestaande dienst- en bovenwoningen, zijn geen nieuwe woningen toegelaten binnen de bestemming 'Bedrijf'.

Bedrijf-Nutsvoorziening

In het plangebied komen nutsgebouwtjes voor. Deze zijn veelal vergunningsvrij, zolang het om bescheiden bouwwerken gaat. Dat geldt niet voor diverse wat grotere nutsgebouwen. Deze hebben in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf-Nutsvoorziening' gekregen.

Centrum - 1

Binnen de bestemming 'Centrum - 1', bedoeld voor het kernwinkelgebied, zijn detailhandel en (publiekgerichte) dienstverlening rechtstreeks toegestaan op de begane grond. Andere bestaande functies op de begane grond, horeca,

wonen, alsmede bestaande kantoren ook op de verdieping, zijn tevens toegelaten. Hiertoe zijn deze functies specifiek aangeduid op de verbeelding.

De genoemde niet-woonfuncties beperken zich over het algemeen tot de begane grondlaag, waar dat niet het geval is wordt dat specifiek geregeld. De overige verdiepingen zijn bedoeld voor de woonfunctie.

Ten behoeve van de bestemming is een bestemmingsvlak, een bouwvlak en een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Hoofdgebouwen zijn toegestaan binnen het bouwvlak, hiervoor geldt de maximale goot- en bouwhoogte. Eind 2007 is daarvan vastgesteld, op basis van een notitie van BügelHajema Adviseurs van 21 november 2007 dat - tenzij een grotere maat aanwezig dan wel vergund is - een goothoogte van 7 m en een bouwhoogte van 11 m worden gehanteerd. Dat houdt enerzijds verband met de maatvoering van de van oudsher aanwezige villa's/herenhuisen in twee lagen met een kap. Anderzijds maakt dit de gewenste invulling met een winkellaag en bovenwoningen mogelijk. Er is dan een passende maat voor een begane grondlaag van 4 tot 4.5 m mogelijk voor een winkel o.i.d., die voldoet aan de huidige eisen ten aanzien van representativiteit en het biedt genoeg ruimte voor leidingen, luchtbehandeling/ klimaatbeheersing en dergelijke.

Daarboven is dan plaats voor een bovenwoning, wat neerkomt op een bouwlaag van 3 m. Een goothoogte van 7 m sluit op deze manier aan op de huidige behoeften. Vervolgens is er ruimte voor een kap. Door hiervoor een maat van 4 m te hanteren is de ruimte aanwezig om een royale kap te realiseren, zoals bedoeld in de Welstandsnota.

In de planregels is geregeld dat de voorgevel in voorgevelrooilijn (de naar de weg gekeerd zijde van het bouwvlak) gerealiseerd dient te worden, één en ander om te voorkomen dat het gevelbeeld wordt verstoord. Daarnaast is er een regeling opgenomen ten aanzien van de minimale en maximale voorgevelbreedte (resp. 5 en 12 m) en de vereiste verspringingen in de goothoogte. Verder mag de dakhelling maximaal 60° bedragen.

Daarnaast is een nadere eisen-regeling opgenomen op grond waarvan eisen gesteld kunnen worden aan de situering, bouwmassa en kapvorm, afgestemd op de dorpsse bebouwingskarakteristiek. Gelet op het belang van sociale controle in het kernwinkelgebied, worden uitsluitend binnen de bestemmingen 'Centrum - 1' en 'Centrum - 2', in afwijking van wat gangbaar is in Baarn, zelfstandige woonfuncties in de kap toegelaten.

Centrum - 2

De bestemming 'Centrum - 2' is bedoeld voor de aanloopstraten naar het kernwinkelgebied. Detailhandel, dienstverlening, lichte vormen van bedrijvigheid (categorie 1) zijn direct toegestaan. Verder is hier de woonfunctie op de verdiepingen van belang. Dat mag zich dan ook niet op de begane grond voordoen. Horeca is toegestaan voor zover reeds aanwezig; dit wordt ook als

zodanig aangeduid. Verder is ter plaatse van Teding van Berkhoutstraat 7 kinderopvang op alle bouwlagen toegelaten. Hiertoe is dit perceel aangeduid met 'jeugdopvang'.

De bebouwingsregeling sluit aan op de regeling van de bestemming 'Centrum - 1' eveneens de regeling voor wonen in de kap.

Gemengde bestemmingen

In de bestemmingen 'Gemengd 1' tot en met 'Gemengd 7' zijn functies opgenomen die naast elkaar voorkomen maar geen duidelijke hiërarchie vertonen. Er is geen duidelijk hoofdfunctie aanwezig en/of er is geen sprake van een functie ten behoeve van de ander (zoals een bedrijfswoning ten behoeve van het bedrijf). Het betreft vaak een combinatie van niet-woonfuncties (voornamelijk op de begane grond), met woningen die nevenschikt zijn en veelal geen relatie met de overige functies hebben. Hierbij kan worden gedacht aan bebouwing waarbinnen niet-woonfuncties op de begane grond voorkomen en wonen op de verdieping plaatsvindt. In de gemengde bestemmingen is verkleuren naar volledige woonfuncties mogelijk.

Er is een onderscheid gemaakt in verschillende categorieën gemengde bestemmingen. Binnen de gemengde bestemmingen komen de volgende combinaties van functies voor:

- Gemengd - 1: maatschappelijk en wonen
- Gemengd - 2: bedrijf en wonen
- Gemengd - 3: dienstverlening en wonen
- Gemengd - 4: detailhandel en wonen
- Gemengd - 5: horeca en wonen
- Gemengd - 6: kantoor en wonen
- Gemengd - 7: cultuur en ontspanning en wonen

Het gaat daarbij steeds om bestaande voorzieningen/bedrijven buiten het kernwinkelgebied (Centrum - 1) en buiten de aanloopstraten (Centrum - 2). Daarbij is de bestaande situatie het vertrekpunt. Maar het gaat ook om de verwezenlijking van beleidsdoelen, in het verlengde van het bestemmingsplan Centrum uit 1982. Zo wordt binnen de bestemming 'Gemengd - 6' de mogelijkheid geboden om een bestaand kantoorpand gedeeltelijk of geheel aan te wenden voor de woonfunctie. Op die manier heeft de beoogde versterking van de woonfunctie plaats binnen de gemeente Baarn, zoals ook beoogd met Panorama 2015 en de Ruimtelijke Structuurvisie Baarn. Overigens is deze mogelijkheid ook reeds in het bestemmingsplan uit 1982 aanwezig.

De goothoogten (en de daarvan af te leiden bouwhoogten) zijn ontleend aan het bestemmingsplan Centrum uit 1982 en de andere geldende bestemmings- en uitwerkingsplannen. Een belangrijk deel van de geboden ruimtelijke mogelijkheden is overigens nimmer benut.

Groen

De wat grotere groengebieden in het plangebied zijn opgenomen in de bestemming 'Groen', met een belangrijke plaats voor de Pekingtuin. De poffertjeskraam is binnen deze bestemming mogelijk gemaakt; deze is als zodanig aangegeven op de verbeelding.

Horeca

Binnen deze bestemming zijn de bestaande horecavestigingen bestemd buiten 'Centrum 1 en 2'. Indien een horecavestiging is gecombineerd met wonen, dan is daaraan de bestemming 'Gemengd - 5' toegekend. Gezien aard en karakter van het centrumgebied, is de algemene toelaatbaarheid van nieuwe horecagelegenheden bepaald op maximaal categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten. Alleen daar waar in de huidige situatie horecabedrijven uit categorie 3 (hoofdzakelijk cafés) zitten, zijn deze toegestaan en als zodanig bestemd.

Deze horecafunctie omvat in beginsel uitsluitend de eerste bouwlaag, waarbij bestaande (bedrijfs)woningen zijn toegelaten. De bebouwingsregeling is afgestemd op mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan.

Maatschappelijk

De op de plankaart als Maatschappelijk aangegeven gronden zijn primair bestemd voor educatieve voorzieningen, sociaal-medische voorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen, levensbeschouwelijke en religieuze voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en gezondheidsgereleerde sportvoorzieningen. In het voorliggende plangebied gaat het om twee kerken, een begraafplaats, het gemeentehuis, het politiebureau en de brandweer, een basisschool, een buurtcentrum, de bibliotheek, een fitnessruimte, het podium en een atelier.

Daarbij is niet de specifieke functie vastgelegd, zodat er in beginsel veranderingen binnen de maatschappelijke voorzieningen mogelijk zijn. Een uitzondering hierop wordt gemaakt voor het sportcentrum aan de Eemnesserweg. Deze functie is nauw verwant aan de maatschappelijke bestemming maar is alleen op deze locatie toegelaten. Een verkleuring naar ander maatschappelijke functies blijft hierbij mogelijk.

De begraafplaats is apart bestemd, waardoor deze functie plaatsvast is. Behoudens bestaande dienst- en bovenwoningen, zijn geen nieuwe woningen toegelaten. De maatvoeringen zijn afgestemd op de bestaande maatvoeringen.

De locaties waar maatschappelijke voorzieningen gecombineerd worden met bovenwoningen en appartementen zijn opgenomen in de bestemming 'Gemengd -1'.

Verkeersbestemmingen

De wegen en pleinen in het openbare gebied zijn geregeld in de bestemming 'Verkeer -Verblijfsgebied'. Binnen deze bestemming zijn naast de wegen ook fiets- en voetpaden en de bermen en dergelijke toegelaten. Dit biedt enige flexibiliteit ten aanzien van de inrichting van het openbare gebied, waarbij bij eventuele herinrichtingen niet steeds een planherziening vereist is. Daarbij is geen onderscheid gemaakt naar de verkeerskundige betekenis, zoals die van het voetgangersgebied. Daarnaast zijn ook de grote openbare parkeerterreinen binnen deze bestemming opgenomen. De verkeerskundige betekenis wordt verder via de verkeerswetgeving, buiten het kader van een bestemmingsplan, geregeld.

Binnen de bestemming is de kiosk op de Brink geregeld; hiertoe is op de verbeelding een bouwvlak met hoogtematen opgenomen. Verder is het mogelijk binnen deze bestemming luifels en overkappingen te realiseren ten behoeve van de aangelegen voorzieningen. Tevens zijn binnen deze bestemming terrassen van aanliggende horecavoorzieningen aanwezig. De maatvoering van de terrasschermen is in de planregels geregeld. Voorts is de terrassenverordening van kracht.

Binnen deze bestemming zijn de bestaande garageboxen in het plangebied opgenomen. Hiervoor zijn binnen deze bestemming bouwvlakken opgenomen, waarbij de hoogtematen in de planregels zijn weergegeven.

Wonen

In dit artikel worden de bestaande en geplande woningen bestemd. Ten behoeve van de bestemming zijn een bestemmingsvlak, een bouwvlak en een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Hoofdgebouwen zijn toegestaan binnen het bouwvlak, hiervoor geldt de maximale goot- en bouwhoogte, waarbij de bouwhoogte over het algemeen 4 m hoger is dan de in het bestemmingsplan Centrum uit 1982, of een ander bestemmings- of uitwerkingsplan vastgelegde goothoogte.

Buiten het bouwvlak zijn daarnaast ook aan-, uitbouwen en bijgebouwen toegestaan, op 3 m uit de voorgevel, tot een maximum van 50 m². Op grotere kavels mag tot 60 m² aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd.

Aan huis verbonden beroepen zijn bij recht toegelaten, tot 25% van het bruto vloeroppervlak van de woning en met een maximum van 50 m². Ten behoeve hiervan en van aan huis verbonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, is een ontheffing opgenomen tot maximaal 100 m². In de bijlagen van de planregels zijn twee lijsten opgenomen, gebaseerd op de in 2006 aangepaste versie van de gemeentelijke nota "Aan huis verbonden activiteiten". De koppeling met deze lijsten komt tot stand via de begrippen van 'aan huis verbonden beroep' en 'aan huis verbonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteit'.

Parkeerkelders die zich buiten het bouwvlak bevinden zijn op de plankaart aangeduid ('parkeergarage'). De kelder aan de Turfstraat, mag conform het bestemmingsplan wat eerder voor dit gebiedje is opgesteld, tevens gebruikt worden voor sociaal-medische en sportieve-recreatievoorzieningen, met een maximale bruto vloeroppervlak van 250 m².

Waarde - Archeologie

De (mogelijk) aanwezige archeologische waarden in het plangebied worden beschermd via de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Bij deze gronden wordt de vergunning of ontheffing slechts verleend, indien is aangetoond dat de te verrichten activiteiten de archeologische waarden niet zullen schaden.

Naast de regeling voor het bouwen van bouwwerken geldt ook een aanlegvergunningplicht voor een aantal genoemde werken en werkzaamheden. Ook hierbij zullen burgemeester en wethouders toetsen aan de archeologische belangen. In principe geldt hier een bouwverbod, dat kan worden doorbroken via een ontheffing.

Ten slotte is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die Burgemeester en wethouders de mogelijkheid geeft het bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk te verwijderen. Dit kan echter alleen wanneer uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of bescherming en veiligstelling van archeologische waarden niet meer noodzakelijk wordt geacht.

Algemene regels

De anti-dubbeltelregel dient om te voorkomen dat een terrein nog een keer wordt meegeteld bij het beoordelen van een aanvraag om een bouwvergunning. Verder zijn de algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en de algemene ontheffingsregels opgenomen.

In de algemene bouwregels wordt geregeld dat seksinrichtingen zijn uitgesloten, dat vrijstaande bijgebouwen niet voor zelfstandige bewoning mogen worden gebruikt en dat een kapverdieping niet mag worden gebruikt voor zelfstandige bewoning. Dat laatste geldt alleen als de kap zich boven de tweede bouwlaag bevindt, omdat dan vooral het ruimtelijke beeld in het geding is en omdat zich dan problemen met privacy en inkijk kunnen voordoen.

Een uitzondering hierop wordt echter gemaakt voor de bestemmingen 'Centrum - 1' en 'Centrum - 2', waar het argument van de beoogde sociale controle doorslaggevend is.

Tot slot zijn het overgangsrecht en de slotregel met de titel van het bestemmingsplan en dergelijke opgenomen.

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



Het voorliggende bestemmingsplan richt zich voornamelijk op consolidatie van de huidige situatie. De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan komen voor rekening van de gemeente.

Voor de herinrichting van de Brink zijn door de gemeente de benodigde budgetten gereserveerd. In het plan kunnen daarnaast hooguit door particulier initiatief wijzigingen in functies of bebouwing ontstaan. Deze ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt binnen de planregels, direct of door middel van het verlenen van ontheffing. Hieraan zijn in beginsel geen kosten voor de gemeente verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen. Deze laatste kosten worden door middel van leges gedekt. Hierdoor kan nader onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid in dit kader achterwege blijven.

Inspraak en overleg



Over de vorige versie (het voorontwerp) van het voorliggende bestemmingsplan Centrum is in 2005 vooroverleg gevoerd met de diverse instanties en heeft een behandeling in de Provinciale Planologische Commissie plaatsgehad. Bovendien is in die periode inspraak gevoerd, inclusief een inspraakavond. Aangezien de uitgangspunten nadien aanzienlijk zijn bijgesteld, mede naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen, zijn vooroverleg en inspraak opnieuw gedaan.

De resultaten van vooroverleg en inspraak worden in paragraaf 7.1 respectievelijk 7.2. weergegeven.

Nadat het ontwerp ter inzage heeft gelegen, zal in paragraaf 7.3 van dit hoofdstuk tevens een overzicht worden opgenomen van de wijzigingen naar aanleiding van de tervisielegging zijn doorgevoerd.

7.1

Overleg

In oktober 2008 verscheen het voorontwerp Bestemmingsplan Centrum (d.d. 6 oktober 2008) van de gemeente Baarn. In het kader van het in artikel 3.1.1. Bro genoemde vooroverleg is het bestemmingsplan voor een reactie toegestuurd aan de volgende betrokken overheids- en overleginstanties:

1. Provincie Utrecht.
2. VROM-inspectie.
3. Waterschap Vallei & Eem.
4. Gewest Eemland.
5. Vitens.
6. Kamer van Koophandel.
7. KPN.
8. NV Stedin Netten Utrecht.
9. Rijkswaterstaat.
10. Rijksdienst voor Archeologie Cultuurlandschap en Monumenten (RACM).
11. Brandweer Baarn.

De onder 9 tot en met 11 genoemde instanties hebben geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het geven van een reactie. Van de onder 1 tot en met 8 genoemde instanties zijn hierna de reacties per instantie samengevat en voorzien van een reactie van het college. In de reactie is aangegeven op welke wijze in de vervolprocedure van het bestemmingsplan rekening zal worden gehouden met de gemaakte opmerkingen.

1. Provincie Utrecht, postbus 80300, 3508TH Utrecht

Binnengekomen op 12 november 2008

Samenvatting reactie:

Het voorontwerpbestemmingsplan Centrum van de gemeente Baarn is een consoliderend plan. Het plan geeft vanuit de optiek van het provinciaal belang geen aanleiding tot opmerkingen.

De provincie gaat er vanuit dat het plan verder wordt aangevuld met de resultaten van de inspraak en dat een watertoets plaatsvindt waarbij aanpassingen op verzoek van het waterschap zullen worden doorgevoerd.

Reactie gemeente:

De gemeente dankt de Provincie Utrecht voor haar reactie. De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

2. VROM-Inspectie NW

Binnengekomen op 8 december 2008

Samenvatting reactie:

Door gewijzigde procedures binnen de VROM-inspectie is er formeel geen reactie verzonden op het voorontwerpbestemmingsplan Centrum. Er zijn echter geen rijksdiensten die de VROM-inspectie verzocht hebben opmerkingen bij het plan te plaatsen.

Reactie gemeente:

De gemeente dankt de VROM-inspectie voor haar reactie. De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

3. Waterschap Vallei & Eem, Postbus 330, 3830 AJ Leusden

Binnengekomen op 8 december 2008

Samenvatting reactie:

Het voorontwerpbestemmingsplan Centrum geeft het waterschap Vallei & Eem geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente:

De gemeente dankt de het Waterschap Vallei & Eem voor haar reactie. De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

4. Gewest Eemland, Postbus 4000, 3800 EA Amersfoort

Binnengekomen op 10 november 2008

Samenvatting reactie:

Tekstueel en inhoudelijk geeft het voorontwerpbestemmingsplan aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

- a. Ten aanzien van Externe veiligheid wordt het volgende opgemerkt over de zinsnede; "In de omgeving van het plangebied vinden dergelijke relevante activiteiten (vervoer of bedrijvigheid) niet plaats." Het bedrijf Halfords in de Laanstraat 28 heeft rond de jaarwisseling vuurwerk in opslag. Voor de bevoorrading van deze opslag moeten de toeleveranciers in het bezit zijn van een geldige ontheffing voor het volgen van de route vervoer gevaarlijke stoffen. Deze route is door de gemeente Baarn vastgesteld op 29 november 2006. De te volgen route die wordt aangewezen middels de ontheffing in het plangebied loopt via de Bosstraat, Brink, Eemnesserweg, Teding van Berkhoutstraat, Laanstraat, Oranjestraat en Stationsweg.
- b. Ten aanzien van het geluid zijn er geen opmerkingen.
- c. Voorgesteld wordt om de laatste alinea van paragraaf 4.3 (Luchtkwaliteit) te vervangen door volgende tekst: "In het plangebied hebben (wooning)bouwprojecten plaats gevonden. Voor deze projecten zijn in het kader van het bestemmingsplan Centrum (uit 1982) ontheffingen verleend. Deze ontheffingen konden verleend worden doordat de betreffende projecten geen overschrijdingen veroorzaakten van de in het Besluit Luchtkwaliteit 2005 gestelde grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide.

Het besluit Luchtkwaliteit 2005 is op 15 november 2007 vervangen door de Wet Luchtkwaliteit. Dit heeft niet tot gevolg dat de bouwprojecten opnieuw getoetst dienen te worden. Artikel V van de Wet Luchtkwaliteit voorziet namelijk in een overgangsbepaling die erop neerkomt dat het Besluit Luchtkwaliteit 2005 van toepassing blijft op besluiten die zijn vastgesteld voor 15 november 2007, dan wel waarvoor het ontwerp voor die datum is vastgesteld.

Als voor niet alle bouwprojecten een toetsing heeft plaatsgevonden dient aanvullende informatie over de betreffende projecten met betrekking tot de grenswaarden luchtkwaliteit in dit voorontwerp worden vermeld."

- d. Ten aanzien van het aspect milieuhinder van bedrijven merkt het Gewest op, dat op grond van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit of Barim) sinds 1 januari 2008 vrijwel alle bedrijven tot maximaal categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten (2007) geen melding meer hoeven te doen (type A-inrichtingen) of kunnen volstaan met een melding ingevolge het Barim (type B-inrichtingen). Het instrument milieuvergunningen kan dus niet meer gebruikt worden om op een passende relatie met de (woon-)omgeving toe te zien. De toelichting is op dit punt niet meer actueel. Het Gewest adviseert gebruik te maken van de VNG-adviezen in de handreiking Bedrij-

ven en milieuzonering van 16 april 2007. Hierin wordt onder andere geadviseerd gebruik te maken van de specifieke Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functievermenging (bijlage 4) en daarbij aan te geven welke activiteiten (categorie A, B of C) in een bepaald gebied toelaatbaar zijn. Deze systematiek is uitgewerkt in een stappenplan en bruikbaar voor 'gemengd gebied'.

Reactie gemeente:

- a. De gemeente dankt het Gewest voor haar reactie. Aan de toelichting is de door het Gewest aangeleverde aanvulling op de paragraaf externe veiligheid toegevoegd.
- b. De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.
- c. Naar aanleiding van de opmerking van het gewest is de toelichting met betrekking tot de paragraaf luchtkwaliteit, aangepast aan het huidige beleid (nibm).
- d. De toelichting is op dit punt enigszins aangepast. Het advies van het gewest om gebruik te maken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functievermenging waarbij de categorieën A, B en C) worden gehanteerde, is echter niet overgenomen. De gehanteerde traditionele indeling in milieuklassen is een beproefde methode, die ook in andere bestemmingsplannen binnen de gemeente Baarn wordt gehanteerd. De methode biedt volgens de gemeente afdoende mogelijkheden voor de aanwezige bedrijvigheid en de bescherming van de gevoelige functies in de omgeving.

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan, ten aanzien van externe veiligheid, luchtkwaliteit en hinder van bedrijven.

5. Vitens Midden-Nederland, Postbus 1090, 8200 BB Lelystad

Binnengekomen op 18 november 2008

Samenvatting reactie:

Vitens heeft kennis genomen van het voorontwerp bestemmingsplan Centrum en delen mee dat er geen reden is om opmerkingen ten aanzien van dit plan te maken.

Reactie gemeente:

De gemeente dankt de Vitens voor haar reactie. De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

**6. Kamer van Koophandel Gooi-, Eem- en Flevoland,
Postbus 10318, 1301 AH Almere**

Binnengekomen op 18 november 2008

Samenvatting reactie:

De kamer van koophandel (KvK) maakt graag gebruik van de mogelijkheid om enkele punten naar voren te brengen ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan Baarn Centrum.

- a. De aanduiding V-V op de plankaart komt niet terug in de legenda, en de aanduiding V-VB uit de legenda komt niet terug op de plankaart. Uit artikel 18 van de planregels blijkt dat de juiste benaming V-VB zou moeten zijn. De KvK verzoekt de gemeente dit aan te passen op de plankaart.

- b. Uit de toelichting blijkt dat de aanloopstraten moeten bijdragen aan de aantrekkelijkheid en levendigheid van het centrumgebied. In artikel 6, Centrum-2 (C-2) van de planregels is opgenomen dat de milieucategorie 1 gewenst is. Hierbij wordt verwezen naar Bijlage IV, de staat van bedrijfsactiviteiten.

Uit deze bijlage blijkt dat ook kantoren en onderzoeksbureaus zijn toegestaan in de aanloopstraten, aangezien dat bedrijven zijn met een milieucategorie 1. Dit vindt de KvK ongewenst. Voor de levendigheid van de aanloopstraten is het belangrijk dat de daar gevestigde bedrijven een baliefunctie hebben en consumenten trekken. Naar de mening van de KvK zou het beter zijn om de bedrijven met milieucategorie 1, die wel gewenst zijn, met naam te noemen in artikel 1 Begrippen, onder dienstverlening (copyshop, reparatie ten behoeve van particulieren en meubelstofeerderij). Dit om de komst van kantoren in de aanloopstraten te voorkomen. De KvK verzoekt de gemeente dan ook om artikel 6 en artikel 1 lid cc op dit punt te wijzigen, alsmede de tekst in de toelichting.

- c. De KvK merkt op dat in de aanloopstraten ook gemengde bestemmingen voorkomen. Op grond van deze bestemmingen kan de woonfunctie in de aanloopstraten uitbreiden. Dit moet voorkomen worden omdat de komst/toename van woningen de levendigheid en aantrekkelijkheid van de aanloopstraten aantast, en ook het ondernemersklimaat ter plekke omdat de consumentenstromen afnemen of ingekort worden. De KvK verzoekt de gemeente om de woonfunctie op de begane grond in aanloopstraten specifiek uit te sluiten in de artikelen 8, 9 10, 11 en 12 (GD-2 t/m GD-6).
- d. Uit de toelichting blijkt dat de bestemming Gemengd 1 (G-1) gaat om maatschappelijke voorzieningen, gecombineerd met bovenwoningen en appartementen. Echter op grond van artikel 7, Gemengd 1 (GD-1), is het ook mogelijk om woningen op de begane grond te situeren. Wij verzoeken u om artikel 7, lid 1 sub b aan te vullen met: 'echter uitsluitend op de tweede en derde woonlagen'. Dus niet alleen in de aanloopstraten, maar in het algemeen.
- e. De bestemming Maatschappelijk is in hoofdstuk 5 van de toelichting veel ruimer omschreven dan in artikel 1, lid II van de Planregels. Daarin

wordt een voorbehoud gemaakt voor overheidsvoorzieningen, waardoor bijvoorbeeld ateliers, fitnessruimten, een kerk, kinderopvang en mogelijke andere maatschappelijke voorzieningen geen plaats kunnen vinden in het centrum van Baarn. De KvK verzoekt de gemeente dan ook om de definitie in artikel 1 II. op te rekken volgens de bedoelingen in de toelichting.

- f. Betreffende het beleid ten aanzien van aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten merkt de KvK op dat in de toelichting, paragraaf 3.3, de gemeente stelt dat dit beleid in Baarn ruimhartig is. Helaas deelt de KvK deze mening niet. De beperking in Baarn tot maximaal 25% van het vloeroppervlak met een maximum van 50 m² is vergeleken met andere gemeenten in de regio Gooi-, Eem- en Flevoland aan de krappe kant. Een percentage van maximaal 30% of 40% is heel gebruikelijk, evenals een maximum vloeroppervlak van 75 of 100 m². De KvK verzoekt de gemeente dan ook om het beleid op dit punt te heroverwegen. Om flexibiliteit in bestemmingsplannen te bevorderen, kan de gemeente er voor kiezen om in bestemmingsplannen niet de exacte waarden vast te leggen, maar te verwijzen naar een regeling beroepen en bedrijven aan huis.
- g. Volgens de toelichting dient de bestaande situatie als vertrekpunt. De KvK vraagt zich af of de panden met de bestemming Gemengd 3 (G-S) momenteel op de begane grond geheel in gebruik zijn voor detailhandel? Daarnaast vraagt zij zich af of het ook mogelijk is de detailhandelsactiviteiten op de begane grond uit te breiden op basis van de bestemming Gemengd 3 (G-3)? Dit zou op grond van het gemeentelijk beleid niet gewenst zijn. Immers een verandering naar de woonfunctie is op deze locaties gewenst. Als de kans op uitbreiding niet aan de orde is, is wat betreft de KvK op dit punt geen aanpassing in het voorontwerpbestemmingsplan nodig.

Reactie gemeente:

- a. De gemeente dankt de kamer van koophandel voor haar reactie. Per abuis is inderdaad de bestemming V-V op de plankaart niet gewijzigd naar V-VB. In het ontwerp bestemmingsplan is deze ommissie gecorrigeerd.
- b. Beoogd is om een zekere functiemenging te behouden in de aanloopstraten, maar wel met een ander karakter dan het kernwinkelgebied (C-1). Het kernwinkelgebied dient immers compact gehouden te worden, zoals aangegeven in de Centrumvisie uit 2005. Het toevoegen van lichte vormen van bedrijvigheid in de aanloopstraten past in dat beleid. Maar het is niet de intentie om in de aanloopstraten ruimte te bieden aan kantoren en onderzoekbureaus. De staat van bedrijfsactiviteiten zal op dit onderdeel worden gescreend, maar er wordt niet op bepaalde categorieën gestuurd.
- c. Niet ingezien wordt hoe dit de levendigheid en aantrekkelijkheid van de aanloopstraten zou kunnen aantasten, nu het wonen in de aanloopstraten beperkt is tot de tweede en hogere bouwlagen. De woonfunctie is

van belang met het oog op de sociale controle. Het uitsluiten van de woonfunctie op de begane grond is reeds als zodanig geregeld in de aanloopstraten in de bestemming Centrum - 2. De KvK verwijst in dit verband overigens naar de gemengde bestemmingen GD-2 t/m GD-6, maar die bestemmingen hebben in beginsel geen directe relatie met de aanloopstraten. Er volgt dan ook geen aanpassing van die gemengde bestemmingen.

- d. Bij de verspreid gelegen voorzieningen die geregeld zijn in de diverse gemengde bestemmingen, wordt juist het wonen ook op de begane grond mogelijk gemaakt. Dat is geheel in overeenstemming met het gemeentelijke beleid van Panorama 2015 en dergelijke om de woonfunctie in Baarn te versterken.
- e. In de bestemming Maatschappelijk worden uiteenlopende maatschappelijke voorzieningen mogelijk gemaakt, rekening houdend met de diversiteit van de huidige voorzieningen. De begripsbepaling moet daarin voorzien en heeft niet de intentie om de maatschappelijke bestemming in te perken. De definitie is onbedoeld beperkt tot overheidsdiensten. Mede naar aanleiding van de inspraakreactie is de begripsbepaling aangepast, waarbij de term 'overheidsvoorziening' wordt vervangen door 'voorziening'.
- f. De gemeente is van mening dat van aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mogelijk moeten zijn maar ondergeschikt moeten zijn aan de woonfunctie. Bij recht is tot 25% van het vloeroppervlak met een maximum van 50m² te gebruiken ten behoeve van aan huis verbonden beroepen of kleine bedrijfsmatige activiteiten. Daarnaast is er een ontheffing opgenomen die het mogelijk maakt om tot maximaal 100 m² te gebruiken voor deze functies. De gemeente is dan ook van mening dat ze voor de regeling voldoende flexibiliteit biedt. Het gaat hierbij tenslotte om functies die ondergeschikt aan de woonfunctie zijn.
- g. In de betreffende bestemming is uitsluitend sprake van detailhandel op de begane grond. De gemeente voert een terughoudend beleid met betrekking tot deze solitaire vestigingen, met slechts marginale ruimte om uit te breiden. Daarmee is de situatie in overeenstemming met de wens van KvK.

7. KPN BV, Postbus 16300, 3500 CH Utrecht

Binnengekomen op 18 november 2008

Samenvatting reactie:

Bij de nadere uitwerking van dit plan verzoekt KPN de gemeente rekening te houden met de belangen van KPN. In hoofdlijnen bestaan deze uit de volgende zaken:

- het creëren van tracés aan beide zijden van straten in openbare grond, in bermen en open verhardingen;

- het handhaven van de bestaande tracés; onder andere Zinkers & Boringen;
- het vrijhouden van de toegewezen tracés van bomen en beplanting;
- het in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeelkasten van KPN;
- het vrijhouden van straalverbindingspaden van KPN van hoge objecten.

Reactie gemeente:

De gemeente dankt KPN voor haar reactie. Het bestemmingsplan legt hoofdzakelijk de bestaande situatie vast, maar waar nodig zal bij de verdere uitwerkingen rekening worden gehouden met de belangen van KPN.

8. N.V. Stedin Netten, Postbus 8365, 3503 RJ Utrecht

Binnengekomen op 29 oktober 2008

Samenvatting reactie:

- a. In het voorontwerpbestemmingsplan Centrum mist Stedin de algemene vrijstellingsbevoegdheid B&W voor kleine nutsvoorzieningen, trafo, gaskasten et cetera.
- b. Verder merkt Stedin op dat bij alle openbare wegen, waarlangs leidingen en kabels van nutsbedrijven worden gelegd, een strook openbare grond dient te worden gereserveerd aan de voorzijde van (eventuele) bebouwing. Indien geen profielen zijn overeengekomen, geven de normbladen NEN 1738 en NEN 1739 een goede indicatie voor de te reserveren ruimte. De kabel- en leidingenstrook dient vrij van gesloten verharding te zijn en te blijven. Als afstand tussen de kabels en leidingen en de eventueel aan te brengen bomen dient minimaal 2 m te worden aangehouden. Tevens merkt Stedin op dat aan de afstanden tot de bebouwing voor de hoge- en lagedruk gasleidingen minima zijn verbonden. Voor lagedruk kunststof gasleidingen is dit een afstand van 1 meter en voor de hoge druk stalen gasleidingen tot en met een diameter van 219 mm 2 m en voor een diameter groter dan 219 mm 3,5 m. (NEN 1092).
- c. Indien de noodzaak voor het plaatsen van een middenspanningsruimte of gasdrukregelstation aanwezig is, zal Stedin hierop in een later stadium terugkomen.
- d. In verband met de economische uitvoerbaarheid van het plan, gaat Stedin ervan uit dat de grondsamenstelling van de leidingstroken zodanig is, dat de leidingen zonder gevaar voor aantasting en/of beschadigingen van leidingmaterialen kunnen worden gelegd en onderhouden. Wanneer verontreinigingen in de bodem worden geconstateerd bij het leggen van leidingen zullen de extra te maken kosten bij de gemeente in rekening worden gebracht.

Reactie gemeente:

- a. De gemeente dankt Stedin voor haar reactie. De betreffende nutsvoorzieningen komen vooral in het openbare gebied voor. Om die reden zijn deze in de bestemmingsomschrijving van de bestemming verkeer-verblijfsgebied opgenomen. Maar in aanvulling hierop is het gewenst om het ook elders toe te laten. Daartoe zal in artikel 24 'algemene ontheffingsregels' een ontheffing voor kleine nutsvoorzieningen worden toegevoegd.
- b. Het voorontwerp bestemmingsplan is een zogeheten conserverend plan. Hierbij worden hoofdzakelijk de bestaande situatie en de bestaande rechten bestemd. De bestemmingen en de bestemmingsgrenzen uit de vigerende plannen zijn hierbij gerespecteerd en kunnen niet zomaar worden gewijzigd. De gemeente is dan ook van mening dat ze geen gehoor kan geven aan het verzoek van Stedin. Daarbij is dit vooral een uitvoeringsaspect, buiten de context van het bestemmingsplan.
- c. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
- d. Het bestemmingsplan is niet het aangewezen instrument om te beoordelen of de bodemkwaliteit voldoende is.

7.2**Inspraak**

Het voorontwerp bestemmingsplan Centrum (d.d. 6 oktober 2008) heeft vanaf vrijdag 10 oktober 2008 gedurende zes weken (tot en met donderdag 20 november 2008) ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Baarn. In deze periode is er tevens een inspraakavond gehouden, op donderdag 6 november 2008 in het gemeentehuis van Baarn. Een verslag van die avond is als bijlage III bijgevoegd.

1. Gedurende voornoemde termijn was het bestemmingsplan eveneens op het gemeentehuis in te zien en kon men reageren. Van de mogelijkheid om te reageren is door 25 personen en/of instanties gebruikgemaakt.

Alle ingekomen reacties zijn hierna samengevat en voorzien van een beoordeling van het College van Burgemeester en Wethouders.

1. Betreft: Teding van Berkhoutstraat 7
--

Binnengekomen op 14 oktober 2008

Samenvatting reactie:

De Stichting Kinderopvang Baarn doet een dringend beroep op het college en de gemeenteraad niet af te wijken van haar eerder genoemde besluit om de bestemming van het huidige postkantoor ongewijzigd te laten en hier geen kinderopvang in toe te laten. Daarbij wijst de Stichting, die sinds 1989 actief is in de kinderopvang in Baarn, op de rol van de Stichting Kinderopvang Baarn

binnen Baarn waarbij wekelijks meer dan 700 kinderen een van de vestigingen bezoeken.

Daarbij lijkt een uitbreiding van de kinderopvang binnen Baarn door een externe particuliere organisatie, naar mening van de Stichting niet bevorderlijk. Naast het feit dat een particuliere organisatie met name winstgericht is, heeft zij een eigen doelstelling en betekent een extra organisatie een versnippering van kinderopvang binnen Baarn.

Reactie gemeente:

De bedoelde bestemmingswijziging was niet in het voorontwerpbestemmingsplan Centrum opgenomen. Daarin was de betreffende locatie nog opgenomen binnen de bestemming 'Centrum - 1', waarin de bedoelde kinderopvang niet was toegelaten.

Echter de gemeente was ook destijds al op zoek naar een zinvolle bestemming van het pand, mede om daarmee het behoud van dit gemeentelijke monument veilig te kunnen stellen. Hiertoe hebben B&W op 23 december 2008 besloten om in principe medewerking te verlenen aan dit verzoek van Kindergarden Nederland B.V. om in het huidige postkantoor een kinderdagverblijf te mogen vestigen. Het perceel Teding van Berkhoutstraat 7 ligt binnen het bestemmingsplan "Centrum (1982)" en heeft de bestemming "Bijzondere gebouwen". Een gebruik als kinderdagverblijf is naar oordeel van de gemeente in overeenstemming met genoemde bestemming.

Om die reden is in het ontwerp bestemmingsplan de bestemming van het perceel gewijzigd in een maatschappelijke bestemming met een specifieke aanduiding die kinderopvang ter plaatse toestaat.

2. Betreft: Berkenweg 15

Binnengekomen op 16 oktober 2008

Samenvatting reactie:

Inspreker vraagt aandacht voor het volgende. Volgens het nu geldende bestemmingsplan Centrum heeft het betreffende perceel de bestemming 'Winkel met Wonen' voor het hoofdgebouw. Sinds 1978 is de gehele benedenverdieping van het hoofdgebouw in gebruik als kantoorruimte en de overige verdiepingen als woonruimte. Het bijgebouw is sinds 1978 in gebruik als bedrijfsruimte t.b.v. opslag en assemblage. In het voorontwerpbestemmingsplan 'Centrum' is de bestemming evenwel gewijzigd in 'Woonhuis met Bedrijfsgebouw'. Niet voorzien wordt in de mogelijkheid om de gehele begane grond van het hoofdgebouw als kantoorruimte te blijven gebruiken, waarmee het huidige gebruik strijdig is met het nieuwe bestemmingsplan. Het gevolg hiervan is dat verkoper het perceel niet meer op de huidige wijze kan aanbieden. Dit zal negatieve consequenties hebben voor de uiteindelijke opbrengst. Inspreker verzoekt het

College om het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen, zodat het huidige gebruik van het perceel past in het nieuwe bestemmingsplan met de mogelijkheid om het hoofdgebouw eventueel ook geheel als woonhuis te bezigen.

Reactie gemeente:

Het voorontwerp bestemmingsplan is een zogeheten conserverend plan. Hierin worden hoofdzakelijk de bestaande rechten gerespecteerd en opnieuw vastgelegd. Zo is het bijgebouw conform de bestaande situatie bestemd als 'Bedrijf'.

Het hoofdgebouw heeft in het vigerende plan de bestemming 'Winkels', bedoeld voor detailhandelsbedrijven en voor woondoeleinden. Op grond daarvan moet worden geconstateerd dat het huidige gebruik ten behoeve van de kantoorfunctie niet in overeenstemming is met de geldende bestemming.

Anderzijds dient recht te worden gedaan aan de bestaande situatie die reeds bestaat sinds 1978, dus ruim voor het vaststellen van het geldende bestemmingsplan in 1982. De bestemming van het hoofdgebouw Berkenweg 15 zal dan ook worden veranderd in 'Gemengd - 6'. Binnen die bestemming is tevens de door inspreker beoogde omzetting naar een volledige woonfunctie mogelijk.

3. Betreft: Eemnesserweg 48a

Binnengekomen op 30 oktober 2008

Samenvatting reactie:

Op het perceel Eemnesserweg 48a in Baarn wordt het bouwvlak aan de achterzijde van de daar aanwezige woning sterk gereduceerd ten opzichte van het huidige bestemmingsplan, maar ook ten opzichte van de aanwezige situatie. Het huis is ongeveer tachtig jaar geleden gebouwd met aan de achterzijde onder andere een kamer waar zich al die tijd ook al een balkon op bevindt. Een dergelijk constructie kan niet als aanbouw worden aangemerkt maar is hoofdgebouw (de later aangebouwde bijkeuken is uiteraard wel een aanbouw). Verzocht wordt om deze omissie te herstellen, door het bouwvlak te vergroten zoals in het vigerende bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

Niet beoogd is om bestaande rechten te ontnemen. In het ontwerp bestemmingsplan wordt het bouwvlak aangepast, conform het geldende bestemmingsplan.

4. Betreft: Eemnesserweg 73

Binnengekomen op 24 oktober 2008

Samenvatting reactie:

In het nieuwe bestemmingsplan is de zakelijke bestemming verdwenen van pand Eemnesserweg 73. Inspreker verzoekt om deze bestemming opnieuw op te nemen.

Reactie gemeente:

In het geldende bestemmingsplan Centrum uit 1982 is het perceel aan de Eemnesserweg 73 bestemd als 'Eengezinshuizen E2B'. In de doeleinden omschrijving wordt gesteld dat de gronden bestemd zijn voor woondoeleinden, waarbij uitsluitend eengezinshuizen als mede eengezinshuizen met praktijkruimten mogen worden gebouwd. Derhalve is hier geen sprake van een zakelijke bestemming.

In het voorontwerp is, in de lijn van het geldende bestemmingsplan, aan het perceel een woonbestemming toegekend.

Binnen die bestemming is bij recht tot 25% van het vloeroppervlak met een maximum van 50m² te gebruiken ten behoeve van aan huis verbonden beroepen of kleine bedrijfsmatige activiteiten. Daarnaast is er een ontheffing opgenomen die het mogelijk maakt om tot maximaal 100 m² te gebruiken voor deze functies. Daarmee worden voldoende mogelijkheden geboden op het betreffende perceel.

De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan Centrum.

5. Betreft: Laanstraat 13 en 17

Verstuurd op 6 november 2008

Samenvatting reactie:

In het voorontwerpbestemmingsplan worden de bouw mogelijkheden t.o.v. het huidige bestemmingsplan behoorlijk ingeperkt, terwijl dat -volgens een uitspraak tijdens de inspraakavond over de Oude Oosterhei, verboden is vanuit de nieuwe Wro.

- a. In het geldende bestemmingsplan is op het perceel Laanstraat 13 en 17 een bouwvolume met een goothoogte van 6 meter en een kap toegestaan. Met een binnenplanse vrijstelling is zelfs een goothoogte van 9 meter en een kap mogelijk, dus ca 12 m hoog! In het voorontwerpbestemmingsplan is alleen nog een platdak tot 6 m toegestaan.
Inspreker verzoekt de gemeente ten minste een bouwvolume met een goothoogte van 6 meter met een kap (bijv. 10m, gelijk aan huis Laanstraat 13) in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen.

- b. Verder verbaast het de inspreker dat de gemeente niet het gehele gebouw dus Laanstraat 13 en 17 met het huis Laanstraat 15 onder de bestemming GD-6 laat vallen maar deels onder Wonen en deels GD-6. De gebouwen vormen immers een onlosmakelijk geheel en zijn ook altijd van één eigenaar geweest. Daarbij wordt de tuin ten zuiden van Laanstraat 15 grotendeels gebruikt door Laanstraat 13 maar is nu in het bestemmingsplan als Wonen aangemerkt.
- Door het gehele gebouw met bijbehorend terrein onder GD-6 te brengen wordt volgens inspreker meer recht gedaan aan de feitelijk bestaande situatie. Wonen is in GD-6 volgens de beschrijving geen probleem.

Reactie gemeente:

- a. Terecht wordt er op gewezen dat onvoldoende recht wordt gedaan aan de geldende mogelijkheden. Het plan zal op dit onderdeel worden aangepast, waarbij naast een maximale goothoogte van 6 m, een maximale bouwhoogte op 10 m wordt gesteld, zoals dat in vergelijkbare andere situaties binnen het plangebied ook gedaan is.

Vrijstellingsmogelijkheden uit vigerende bestemmingsplannen worden in de Wro niet gezien als bestaande rechten. De gemeente is dan ook niet verplicht deze vrijstellingsmogelijkheid in het ontwerp bestemmingsplan als ontheffing op te nemen.

- b. De bestemmingen van de betreffende percelen zijn conform het vigerende bestemmingsplan overgenomen en vertaald naar de nieuwe plan-systematiek in het voorontwerp. De eigendomssituatie is niet per definitie een reden de bestemming daar op af te stemmen.

De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan Centrum: de hoogtematen van GD-6 worden aangepast (goothoogte 6m, bouwhoogte 10m).

6. Betreft: Teding van Berkhoutstraat 1 t/m 7 en Laanstraat 40 t/m 56
--

Mondeling ingebracht op 18 november 2008

Samenvatting reactie:

- a. Inspreker maakt bezwaar tegen de wijze waarop de bouwvlakken voor de panden Teding van Berkhoutstraat 1 t/m 7 en Laanstraat 40 t/m 56 zijn ingetekend. Hij overhandigt een uitsnede van de plankaart waarop de bouwvlakken staan ingetekend zoals ze volgens inspreker zouden moeten zijn, ondersteund door diverse foto's.
- b. Inspreker maakt bezwaar tegen de maximale goot- en bouwhoogte die in het voorontwerpbestemming Centrum is opgenomen voor het postkantoor (Teding van Berkhoutstraat 7). In het vigerende bestemmingsplan heeft het pand de bestemming 'Bijzondere Gebouwen', waarbij de

goothoogte maximaal 9 m mag bedragen. In het voorontwerpbestemmingsplan Centrum heeft het pand de bestemming Centrum -1, waarbij een goothoogte van 9 m en een bouwhoogte van 13 m wordt toegelaten. Het bestaande pand heeft slechts gedeeltelijk een goothoogte van 9 m. Het achterliggende gedeelte heeft een nokhoogte van 4 m. Ook heeft het pand twee lagere gedeeltes, één deel met een goothoogte van 6 m en één deel met een goothoogte van 7 m. Inspreker zou deze bouwhoogtes graag opgenomen zien in het ontwerpbestemmingsplan.

- c. De inspreker maakt bezwaar tegen de hoogtescheidingslijn die op de plankaart is opgenomen voor het pand Laanstraat 60-62-64. Deze hoogtescheidingslijn zou op 15 m vanaf de voorgevel moeten liggen.
- d. In het bouwvlak van Laanstraat 36 (ABN bank) is de luifel meegenomen. Dit is niet correct. Het voorontwerpbestemmingsplan maakt het zo mogelijk dat op die plaats bebouwing met een goothoogte van 7 m wordt gerealiseerd.
- e. De hoogtescheidingslijn t.h.v. Laanstraat 56 is op de verbeelding van het bestemmingsplan te ver ingetekend uit de voorfrontlijn. De hoogtescheidingslijn moet op een afstand van 10 m vanaf de voorgevel liggen. Het dan ontstane achterste deel van het bouwvlak heeft een goot- en bouwhoogte van 4 m.

Reactie gemeente:

- a. De betreffende bouwvlakken zijn aangepast aan de ruimtelijke mogelijkheden zoals die gelden in het vigerende bestemmingsplan.
- b. De bestemmingen van het betreffende perceel zijn in het voorontwerp conform het vigerende bestemmingsplan overgenomen en vertaald naar de nieuwe plansystematiek. Hierbij waren de bestaande bouwrechten, een goothoogte van 9 voor het pand gerespecteerd.
In de afweging om een nieuwe bestemming voor het postkantoor te vinden, is in overleg met de (nieuwe) eigenaar van het pand besloten een maatschappelijke bestemming aan het perceel toe te kennen. De wens was om binnen deze bestemming ook kinderopvang mogelijk te maken. De gemeente heeft hiermee ingestemd onder voorwaarde dat hiervoor maximaal de bestaande bebouwing benut zou kunnen worden. Derhalve is in het ontwerp bestemmingsplan de plankaart aangepast en is de maximale bouwhoogte voor het achterste gedeelte aangepast aan de bestaande situatie (maximaal 4 m). Tevens heeft het perceel een aanduiding 'jeugdopvang' gekregen, op basis waarvan ter plaatse uitsluitend kinderopvang is toegelaten.
- c. Conform de geldende mogelijkheden van het bestemmingsplan Centrum uit 1982 (de bestemming Centrumerven) dient de betreffende lijn inderdaad op 15 m vanaf de voorgevel te liggen. Dit zal worden aangepast, ook in vergelijkbare andere situaties binnen de bestemmingen 'C - 1' en 'C - 2'.
- d. Het bouwvlak zal hierop worden aangepast.
- e. Conform de geldende mogelijkheden van het bestemmingsplan Centrum uit 1982 (de bestemming Centrumerven) dient de betreffende lijn in-

derdaad op 15 m vanaf de voorgevel te liggen. In het ontwerpbestemmingsplan is dit dan ook aangepast. Voor de (overige) bebouwing op het achterterrein geldt dat de bouwhoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag, vermeerderd met 0,25 m, mag bedragen.

7. Betreft: Brink

Modeling ingebracht op 17 november 2008

Samenvatting reactie:

- a. Op de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan Centrum 2005 was op de Brink een bouwvlak opgenomen met de bestemming Ch(l). In het voorontwerpbestemmingsplan Centrum 2008 ontbreekt dit bouwvlak. Inspreker vraagt om in het ontwerpbestemmingsplan een regeling op te nemen die het bouwen van een zachte horecagelegenheid op die plaats mogelijk maakt.
- b. Inspreker zou graag zien dat het bestemmingsplan uitsluit dat een pand in het kernwinkelgebied of in de aanloopstraten gebruikt wordt voor opslag, omdat dit ten koste gaat van de detailhandel.

Reactie gemeente:

- a. De inzichten met betrekking tot de Brink zijn de afgelopen periode enigszins gewijzigd. Dat heeft er onder andere toe geleid dat geen nieuwe horecagelegenheid op de Brink wordt beoogd. Om die reden is dat nu niet meer in het bestemmingsplan opgenomen. Het huidige aanbod is ruim en divers, waardoor er geen behoefte is om nieuwe horecavestigingen toe te laten.
- b. In de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen 'C-1' en 'C-2' is het gebruik van de percelen ten behoeve van alleen opslag niet toegestaan. Het uitsluiten van opslag binnen deze bestemmingen is niet wenselijk, omdat opslag ten behoeve van de toegestane functies een noodzakelijk onderdeel van de bedrijfsvoering is.

De gemeente ziet geen reden de regels van de betreffende bestemmingen aan te passen naar aanleiding van de inspraakreactie.

8. Betreft: Nieuw Baarnstraat 41-41/Sophialaan 1

Binnengekomen op 7 november 2008 met aanvulling op 4 december 2008

Samenvatting reactie:

Inspreker wil graag een nieuwe winkel met appartementen bouwen op het perceel Nieuw Baarnstraat 41-41/Sophialaan 1. Hiervoor is reeds een bouwvergunning verleend en dat dient in het nieuwe bestemmingsplan te worden meegenomen. Het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan en de herinrichting van de Nieuw Baarnstraat hebben geleid tot een heroverweging van het bouwplan.

Dat betreft de huidige ontsluiting vanaf de Nieuw Baarnstraat en de wens om meer parkeerplaatsen te maken.

In een overleg op 26 november met de gemeente heeft inspreker toegezegd de besproken wijzigingen op te tekening te verwerken. Hiertoe is op 4 december 2008 een aangepaste tekening ingediend, behorende bij de eerder ingediende reactie. De wijzigingen betreffen:

- a. het aanbrengen van een afstand van het bebouwingsvlak tot het aangrenzende perceel aan de Sophialaan.
- b. het aanbrengen van een afstand van het bebouwingsvlak tot het aangrenzende perceel aan de Nieuwe Baarnstraat 39.
- c. de mogelijkheid om de parkeerkelder 2 lagen diep te maken.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de overleggen tussen de gemeente en de initiatiefnemer van het voorgenomen en aangepaste nieuwbouwplan, alsmede de reactie van de inspreker, zijn in het ontwerp bestemmingsplan mogelijkheden opgenomen die de uitvoering van het bouwplan mogelijk maken.

9. Betreft: Eemnesserweg 55a en 57

Binnengekomen op 20 november 2008

Samenvatting reactie:

Inspreker merkt het volgende op.

- a. Volgens het concept - ontwerpbestemmingsplan krijgt de locatie Eemnesserweg 55a de bestemming: B. Tot voor kort was het object in gebruik bij "De Drukkerij". Inspreker zou graag zien dat deze bestemming gewijzigd wordt in de bestemming GD 3.
- b. De bestemming van locatie Eemnesserweg 57 betreft volgens het vigerende bestemmingsplan BII. Het object is al vele jaren in gebruik bij Repro Baarn en voorheen Esnew. In het conceptontwerp bestemmingsplan wordt de 'bestemming B' eraan gegeven. De vraag is of dit juist is, of dat het wellicht een combinatie van 'B' met 'GD 3' of '4' moet zijn.
- c. Daarnaast worden volgens inspreker de bouwmogelijkheden ingeperkt. Graag zou inspreker zien dat de ruimere bouwmogelijkheden volgens het vigerende bestemmingsplan gehandhaafd blijven.

Reactie gemeente:

- a. In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel aan de Eemnesserweg 55a een 'BII' bestemming. Dit houdt in dat het een bedrijfsbestemming is voor bedrijven in de bedrijfscategorieën 1 en 2. In het voorontwerp bestemmingsplan zijn in de bestemming 'B' eveneens de categorieën bedrijven 1 en 2 toegestaan. De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - drukkerij' (sb-dr)' is bedoeld om het eerdere gebruik met een hogere categorie (cat. 3.2), toe te staan. Duidelijk is geworden

dat de locatie thans niet meer als zodanig in gebruik is. Dat kan een aanleiding zijn om de bestemming te veranderen. Maar omdat er geen concreet verzoek voorligt, ziet de gemeente in dit stadium geen reden de betreffende bestemming aan te passen naar aanleiding van de inspraakreactie.

- b. Voor het perceel aan de Eemnesserweg 57 geldt dezelfde beantwoording als onder a. gegeven. Daarnaast geldt dat binnen de bestemming 'GD-4' de percelen bestemd zijn voor: detailhandel wonen en wonen met aan-huis-verbonden beroepen of aan-huis-verbonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. In de begripsbepaling wordt detailhandel gedefinieerd als het bedrijfsmatig te koop aanbieden, verkopen en leveren van goederen aan derden. Een drukkerij vervaardigd hoofdzakelijk producten en wordt daarom gerekend tot de bedrijven.
- c. Naar aanleiding van de reactie van de inspreker is het bouwvlak in het ontwerp bestemmingsplan in overeenstemming gebracht met de bestaande rechten uit het geldende bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan ligt het bouwvlak rond de bestaande bebouwing en is er sprake van een binnenterrein met de mogelijkheid om maximaal 60% te bebouwen met een maximale goothoogte van 4 m.
In het voorontwerpbestemmingsplan is het bouwvlak enigszins gewijzigd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Hierbij is een deel het binnenterrein binnen het bouwvak komen te liggen. Hiermee blijven de bouw mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan bestaan en bestaat er de mogelijkheid om uit te breiden ter plaatse van een gedeelte van het binnenterrein.

10. Betreft: Oranjestraat 6a

Binnengekomen op 19 november 2008

Samenvatting reactie:

Ten aanzien van Oranjestraat 6a te Baarn, wil inspreker graag van de gemeente vernemen of het huidige gebruik valt onder de voorgestelde bestemming 'GD 2'.

De bedrijfsruimte wordt thans gebruikt door een Groothandel in glas (ramen), waarbij het glas wordt opgeslagen in de bedrijfsruimte en wordt geleverd aan hoofdzakelijk bedrijven en aan particulieren. De bedrijven halen het glas op vaste tijden (tussen 8.00 uur - 10.00 uur) op bij de bedrijfsruimte. Bij de particulieren wordt het glas hoofdzakelijk gebracht c.q. geplaatst.

Ter informatie merkt inspreker op dat de bedrijfsruimte voorheen als garage-bedrijf (Deux Chevaux) werd gebruikt.

Reactie gemeente:

In het voorontwerpbestemmingsplan zijn de gronden aangewezen als 'Gemengd - 2' bestemd voor bedrijven uit categorie 1 en 2, wonen en wonen met uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen of aan-huis-verbonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. In de bijlage bij de regels is een lijst 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' opgenomen waarin staat aangegeven welke bedrijven zijn toegestaan. De betreffende groothandel valt onder categorie 2 en daarmee is de bestemming 'GD - 2' hier correct.

11. Betreft: Laanstraat 68 en 68a
--

Binnengekomen op 19 november 2008

Samenvatting reactie:

Ten aanzien van Laanstraat 68 en 68a Baarn wil inspreker bezwaar maken tegen de inperking van de bouwmogelijkheden. In het vigerende bestemmingsplan bedraagt de goothoogte 9 m en de nokhoogte 12 m. In het concept - ontwerp bestemmingsplan bedraagt de goothoogte 7 m en de nokhoogte 11 meter. De eigenaar wordt door deze wijziging financieel benadeeld, maar ook doet de gemeente Baarn zichzelf te kort. De bouwmogelijkheden in het centrum worden door deze wijziging ingeperkt, terwijl de gemeente Baarn juist een schaarste heeft aan bouwmogelijkheden. Inspreker vertrouwt erop dat de huidige bouwmogelijkheden, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan blijven gehandhaafd.

Reactie gemeente:

De gemeente is al geruime tijd van mening dat de bestaande goothoogte van het vigerende bestemmingsplan niet passend is bij het dorpse karakter van het centrum. Om die reden heeft de raad in januari 2008 een notitie vastgesteld waarin de bestaande bouwmogelijkheden worden teruggebracht naar een maximale goothoogte van 7 m en een bouwhoogte van maximaal 11 m. Deze maten zijn in het voorontwerp bestemmingsplan overgenomen.

Daarnaast is in het voorontwerpbestemmingsplan is een regeling opgenomen waarin gesteld wordt dat de op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande hoogtematen, indien die meer bedragen dan de in het voorontwerp voorgeschreven, als ten hoogste toelaatbaar mag worden aangehouden.

12. Betreft: Laanstraat 116

Binnengekomen op 19 november 2008

Samenvatting reactie:

Met betrekking tot Laanstraat 116 wil inspreker bezwaar maken tegen de inperking van de bouwmogelijkheden. In het vigerende bestemmingsplan bedraagt de goothoogte 9 m en de nokhoogte 12 m. In het

conceptontwerpbestemmingsplan bedraagt de goothoogte 7 m en de nokhoogte 11 m. De eigenaar wordt door deze wijziging financieel benadeeld, maar ook doet de gemeente Baarn zichzelf te kort. De bouwmogelijkheden in het centrum worden door deze wijziging ingeperkt, terwijl de gemeente Baarn juist een schaarste heeft aan bouwmogelijkheden. Inspreker vertrouwt erop dat de huidige bouwmogelijkheden, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan blijven gehandhaafd.

Reactie gemeente:

De gemeente is al geruime tijd van mening dat de bestaande goothoogte van het vigerende bestemmingsplan niet passend is bij het dorpse karakter van het centrum. Om die reden heeft de raad in januari 2008 een notitie vastgesteld waarin de bestaande bouwmogelijkheden worden teruggebracht naar een maximale goothoogte van 7 m en een bouwhoogte van maximaal 11 m. Deze maten zijn in het voorontwerpbestemmingsplan overgenomen.

Daarnaast is in het voorontwerpbestemmingsplan is een regeling opgenomen waarin wordt gesteld dat de op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande hoogtematen, indien die meer bedragen dan de in het voorontwerp voorgeschreven, als ten hoogste toelaatbaar mag worden aangehouden.

13. Betreft: Laanstraat 66

Binnengekomen op 19 november 2008

Samenvatting reactie:

Ten aanzien van Laanstraat 66 wil inspreker bezwaar maken tegen de inperking van de bouwmogelijkheden en tegen de voorgestelde bestemming op de 2^e bouwlaag.

- a. In het vigerende bestemmingsplan, bedraagt de goothoogte: 9 m en de nokhoogte: 12 m. In het conceptontwerpbestemmingsplan bedraagt de goothoogte: 7 m en de nokhoogte: 11 m. Inspreker vertrouwt erop dat de huidige bouwmogelijkheden, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan blijven gehandhaafd.
- b. Laanstraat 66 is op de 1^e en 2^e bouwlaag in gebruik voor detailhandel. Verzocht wordt om voor nr. 66 eenzelfde uitzonderingspositie op te nemen als voor nr. 106.

Reactie gemeente:

- a. De gemeente is van mening dat de bestaande goothoogte van het vigerende bestemmingsplan niet passend is bij het dorpse karakter van het centrum. Om die reden heeft de raad in januari 2008 een notitie vastgesteld waarin de bestaande bouwmogelijkheden worden teruggebracht naar een maximale goothoogte van 7 m en een bouwhoogte van maximaal 11 m. Deze maten zijn in het voorontwerp bestemmingsplan overgenomen.

- b. In het vigerende bestemmingsplan heeft het betreffende perceel de bestemming Centrumvoorzieningen, waarmee het perceel is bestemd voor detailhandel met bovenwoningen. Op grond daarvan mag de 2^e bouwlaag niet voor detailhandel worden gebruikt. De verdieping ter plaatse van Laanstraat 66 is echter al geruime tijd in gebruik ten behoeve van de detailhandelfunctie. In het ontwerp bestemmingsplan is dan ook (in overeenstemming met Laanstraat 106) een uitzondering gemaakt voor dit gebruik van de verdieping.

14. Betreft: Bosstraat 11 en Schoolstraat 1
--

Binnengekomen op 19 november 2008

Samenvatting reactie:

Ten aanzien van Bosstraat 11 en Schoolstraat 1 maakt inspreker de volgende opmerkingen. Volgens het conceptontwerpbestemmingsplan krijgt betreffende locatie de bestemming: 'GD-6'. De bestemming volgens het vigerende bestemmingsplan is Centrumvoorzieningen. Om de bestemming niet te eng te formuleren, vraagt inspreker zich af wat de juiste bestemming zou moeten zijn, met inachtneming van het huidige gebruik als makelaarskantoor.

Reactie gemeente:

In het vigerende bestemmingsplan heeft het betreffende perceel de bestemming 'Centrumvoorziening', voor detailhandel met bovenwoningen. Binnen de bestemming is aangegeven dat burgemeester en wethouders vrijstelling kunnen verlenen aan kantoordoeleinden met een baliefunctie (zoals een makelaarskantoor). Hiermee kan worden afgeweken van de 'hoofdbestemming'.

Het voorontwerpbestemmingsplan is bedoeld om naast de geldende rechten ook het huidige gebruik vast te leggen. In het voorontwerp heeft het betreffende perceel dan ook de bestemming 'Gemengd - 6' gekregen. Deze bestemming laat kantoren, wonen en wonen met aan-huis-verbonden beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toe. Daarmee is de bestemming van het betreffende perceel in overeenstemming met de mogelijkheden uit het geldende plan en met het huidige gebruik.

De gemeente ziet geen reden de bestemming aan te passen naar aanleiding van de inspraakreactie.

15 Betreft: Teding van Berkhoutstraat 1-F, 1-G en 1-H
--

Binnengekomen op 20 november 2008

Samenvatting reactie:

Insprekers dienen onderstaande reactie in.

- a. Insprekers maken bezwaar tegen de maximale goot- en bouwhoogte die in het voorontwerpbestemming Centrum is opgenomen voor het postkantoor, gelegen aan de Teding van Berkhoutstraat 7. In het vigerende bestemmingsplan bedraagt de maximale goothoogte voor gronden met de bestemming 'Bijzondere Gebouwen' 9 m. In het voorontwerpbestemmingsplan Centrum heeft het pand de bestemming "Centrum -I". Dat is een andere bestemming. Het bestaande pand heeft slechts gedeeltelijk een goothoogte van 9 m. Het achterliggende gedeelte heeft een nokhoogte van 4 m. Ook heeft het pand twee lagere gedeeltes, één deel met een goothoogte van 6 m en één deel met een goothoogte van 7 m. Insprekers zouden deze bouwhoogtes graag gehandhaafd zien in het ontwerpbestemmingsplan.
- b. De bouwvlakken van Teding van Berkhoutstraat 1 t/m 7 en Laanstraat 40 t/m 56 zijn niet juist ingetekend.
- c. In het bouwvlak van Laanstraat 36 (ABN bank) is de luifel meegenomen. Dit is niet correct, omdat het dan mogelijk is om op die plaats bebouwing met een goothoogte van 7 m te realiseren.
- d. De hoogtescheidingslijn t.h.v. Laanstraat 56 is op de verbeelding te ver ingetekend uit de voorfrontlijn: dat moet 10 m zijn. Het dan ontstane achterste deel van het bouwvlak heeft een goot- en bouwhoogte van 4 m. Dat is naar de mening van de insprekers niet correct weergegeven.
- e. De insprekers maken bezwaar tegen de hoogtescheidingslijn die op de plankaart is opgenomen voor het pand Laanstraat 60-62-64. Deze hoogtescheidingslijn zou op 15 m vanaf de voorgevel moeten liggen.
- f. Graag ontvangen insprekers (per e-mail) een bevestiging dat bovengenoemde bezwaren door u in goede orde zijn ontvangen en door u zijn vastgelegd.

Reactie gemeente:

- a. De bestemmingen van het betreffende perceel zijn in het voorontwerp conform het vigerende bestemmingsplan overgenomen en vertaald naar de nieuwe plansystematiek. Hierbij waren de bestaande bouwrechten, een goothoogte van 9 m voor het pand gerespecteerd.
In de afweging om een nieuwe bestemming voor het postkantoor te vinden, is in overleg met de (nieuwe) eigenaar van het pand besloten een maatschappelijke bestemming aan het perceel toe te kennen. De wens was om binnen deze bestemming ook kinderopvang mogelijk te maken. De gemeente heeft hiermee ingestemd onder voorwaarde dat hiervoor maximaal de bestaande bebouwing benut zou kunnen worden. Derhalve is in het ontwerp bestemmingsplan de plankaart aangepast en is de maximale bouwhoogte voor het achterste gedeelte aangepast aan de

bestaande situatie (maximaal 4 m). Tevens heeft het perceel een aanduiding 'jeugdopvang' gekregen, op basis waarvan ter plaatse uitsluitend kinderopvang is toegelaten.

- b. De betreffende bouwvlakken zijn aangepast aan de ruimtelijke mogelijkheden zoals die gelden in het vigerende bestemmingsplan.
- c. Het bouwvlak wordt hierop aangepast.
- d. Conform de geldende mogelijkheden van het bestemmingsplan Centrum uit 1982 (de bestemming 'Centrumerven') dient de betreffende lijn inderdaad op 15 m vanaf de voorgevel te liggen. In het ontwerpbestemmingsplan is dit dan ook aangepast. Voor de (overige) bebouwing op het achterterrein geldt dat de bouwhoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag, vermeerderd met 0,25 m, mag bedragen.
- e. Conform de geldende mogelijkheden van het bestemmingsplan Centrum uit 1982 (de bestemming Centrumerven) dient de betreffende lijn inderdaad op 15 m vanaf de voorgevel te liggen. Dit zal worden aangepast, ook in vergelijkbare andere situaties binnen de bestemmingen 'C - 1' en 'C - 2'.
- f. Zoals te doen gebruikelijk is een ontvangstbevestiging verzonden.

16. Betreft: perceel kadastraal bekend gemeente Baarn sectie L 2275
--

Binnengekomen op 19 november 2008

Samenvatting reactie:

Inspreker maakt ten aanzien van het perceel tussen Eemnesserweg 46 (villa Vijverhof) en de Albert Heijnlocatie, kadastraal bekend gemeente Baarn sectie L 2275 (1.329 m²) gebruik van de mogelijkheid om een inspraakreactie in te dienen. In het concept ontwerpbestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming 'Wonen'. Er is geen bouwvlak weergegeven op de plankaart.

In het vigerende bestemmingsplan Centrum (1982) is aan het noordelijke gedeelte van het perceel de bestemming Bedrijfserven toegekend, op grond daarvan mag 60% van dit perceelsgedeelte worden bebouwd.

Daarnaast is in het verleden met de gemeente Baarn overleg gevoerd over een nieuwbouwontwikkeling op voornoemd perceel.

Uit dit overleg is naar voren gekomen dat de gemeente onder bepaalde voorwaarden kan instemmen met nieuwbouw op dit perceel. Inspreker heeft een brief d.d. 17 augustus 2006 van Burgemeester en Wethouders van Baarn ontvangen, waarin onder meer staat dat de in juli 2005 en maart 2006 geformuleerde randvoorwaarden van kracht blijven.

Inspreker heeft inmiddels de nodige extra onderzoeken laten uitvoeren om de ruimtelijke haalbaarheid van een nieuwbouwontwikkeling te onderbouwen,

waaronder inventarisatie van de aanwezige bomen, bodemonderzoek en flora- & faunaonderzoek.

Op grond van het bovenstaande verzoekt inspreker de gemeente Baarn om in onderling overleg de nieuwbouwmogelijkheden op betreffende perceel vast te stellen en te verwerken in het ontwerpbestemmingsplan Centrum.

Reactie gemeente:

In 2006 heeft het college inderdaad aangegeven dat de gemeente onder bepaalde voorwaarden kan instemmen met nieuwbouw op het betreffende perceel. De gemeente heeft echter geen nieuw concreet planvoorstel ontvangen dat past binnen de eerder genoemde randvoorwaarden.

Het plan is momenteel nog onvoldoende concreet om in dit stadium van het bestemmingsplan mee te nemen. De gemeente heeft daarom besloten de bestaande rechten uit het geldende plan over te respecteren.

17. Betreft: Eemnesserweg 11

Binnengekomen op 17 november 2008

Samenvatting reactie:

- a. De schuur van het pand aan de Eemnesserweg 11 stond tot nu toe aangemerkt als 'centrum erven' in het nu geldende bestemmingsplan. 'Centrum erven' zijn bestemd voor tuinen, alsmede aan- en bijgebouwen (ten dienste van genoemde bestemming), waarvan de hoogte niet meer dan 3 m mag zijn.
In het hernieuwde bestemmingsplan staat het aangemerkt als bedrijfsbestemming, evenals het stenen gebouw, dat zowel in het huidige als in het nieuwe plan wordt aangeduid met 'gemeente monument'.
Insprekers tekenen bezwaar aan tegen het feit dat het perceel voorheen als 'centrum erven' aangewezen is, nu als bedrijfsbestemming staat aangeduid, waarbij de maximale goothoogte 3 m en de maximale bouwhoogte 7 m mag zijn. Dat is dat aanzienlijk hoger dan wat er nu staat. Hierdoor:
 - worden insprekers nog meer ingesloten dan ze nu al zijn;
 - wordt veel licht weggenomen;
 - hebben ze een gedeelte van de dag geen zon meer in de tuin;
 - verliezen ze veel van hun privacy en woongenot;
 - zal de verkoopwaarde van de woning dalen, alsmede de kans op verkoop aanzienlijk bemoeilijken.
- b. Insprekers zijn verheugd te constateren dat het stenen gebouw aan de straatkant nog steeds staat aangemerkt als gemeentelijk monument en dit karakteristieke stukje 'Centrum Baarn' behouden blijft. Insprekers stellen het echter wel op prijs dat de gemeente er op toe ziet dat de rechtmatige eigenaar zijn/haar best zal doen zich aan de zich daarvoor

geldende verplichtingen te houden; namelijk het gemeentemonument in zijn originele staat handhaven c.q. herstellen. De huidige staat van dit zo bepalende dorpsgezicht laat op dit moment te wensen over.

- c. Insprekers spreken hun verbazing uit over een stuk in de Baarnsche Courant van 12 november j.l. Daar staat vermeld dat de pandjes van Seezink zijn verkocht en dat de nieuwe eigenaar in overleg met de gemeente bezig is met een bouwplan waarbij op het 'achterterrein' ruimte is voor nieuwbouw van studio's i.c. appartementen. Het krantenartikel wekt de schijn dat de bestemmingswijziging met de nieuwbouwplannen reeds zijn goedgekeurd, of in een vergevorderd stadium van besluitvorming zijn. Insprekers zijn hierover zeer verbaasd, omdat nu het hernieuwde bestemmingsplan ter inzage ligt en dit krantenbericht duidt op een compleet nieuwe situatie. Afgevraagd wordt hoe kan dit gebeuren zonder de direct betrokkenen te informeren en erbij te betrekken? Het heeft voor omwonenden wellicht zeer verregaande en onacceptabele gevolgen. Insprekers stellen het dan ook op prijs hierover in een vroeg stadium te worden ingelicht, dan wel inspraak te hebben om te komen tot een voor ieder bevredigende situatie.

Reactie gemeente:

- a. In het geldende bestemmingsplan zijn binnen de bestemming bedrijfserven bijgebouwen toegestaan met een maximale goothoogte die niet groter is dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw. Een maximale bouwhoogte is echter niet gesteld. In het geldende plan uit 1982 is het dan ook mogelijk een kap op bijgebouwen te plaatsen. In het voorontwerp is er voor gekozen de bouwhoogte wel vast te leggen. Hierdoor kunnen kappen bij van bijgebouwen maximaal 7 m hoog worden. Er is op dit punt geen sprake van een verruiming van de bouwmogelijkheden ten opzichte van het geldende plan.
- b. De aanwijzing als gemeentelijk monument legt beperkingen op aan de mogelijkheden om de uiterlijke verschijningsvorm van de aangewezen panden te wijzigen. Bij een vergunningsverzoek voor onderhoudswerkzaamheden let de gemeente op bijzondere te behouden kenmerken van het pand. Hiervoor zijn diverse criteria bij wet en in de gemeentelijke verordening vastgelegd. De gemeente kan echter geen dwang uit oefenen op het onderhoud of herstel van een (monumentaal) pand.
- c. De herontwikkeling van het perceel was ten tijde van het voorontwerp in een verkennend stadium. In het voorontwerpbestemmingsplan was dan ook nog de bestaande bedrijfsbestemming opgenomen en dit maakte een nieuwe ontwikkeling nog niet mogelijk. Recentelijk is wel voortgang geboekt en een nieuwe invulling van het perceel naar een woonfunctie is nu voldoende concreet geworden om dit op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan. Deze nieuwe invulling sluit aan bij het gemeentelijk beleid om in dergelijke situaties de voor omwonenden dikwijls hinderlijke bedrijfsmatige activiteiten terug te dringen ten gunste van een woonbestemming. Dit sluit ook goed aan bij de directe omgeving. Voor het gehele perceel wordt voorgesteld de bestemming te wijzigen.

zigen in 'wonen'. Op basis van het nieuwe bebouwingsvoorstel krijgt het perceel een bestemming 'wonen' met een bouwvlak langs de Eemnesserweg ter grootte van het bestaande gemeentelijke monument.

De nieuwe ontwikkeling naar wonen heeft verder betrekking op het achterterrein waar een bestaande houtloods wordt afgebroken ten gunste van een compact woongebouw met een parkeerkelder. Dit achterterrein heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming "Centrumerven" met een maximale goothoogte die niet groter is dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw. Een maximale bouwhoogte is echter niet gesteld. In het ontwerpplan is een bouwvlak opgenomen met een maximale goothoogte van 5 m en een maximale bouwhoogte van 7 m. Met deze maatvoering is zoveel mogelijk aansluiting gehouden bij de bouw mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan. Aan de oostzijde ligt de bebouwingsgrens op van 3 m van de perceelsgrens. De indruk uit krantenberichten dat een nieuwbouwplan ten tijde van het voorontwerp al was goedgekeurd is niet juist. Separaat aan de bestemmingsplanprocedure worden direct omwonenden over het bouwplan geïnformeerd door de ontwikkelende partij.

18. Betreft: Eemnesserweg 11

Binnengekomen op 18 november 2008

Samenvatting reactie:

De inspraakreactie is identiek aan de reactie onder 17.

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording van de reactie wordt verwezen naar de reactie onder 17.

19. Betreft: Amalialaan 2

Binnengekomen op 18 november 2008

Samenvatting reactie:

Ten aanzien van Amalialaan 2 merkt inspreker op dat zich op het terrein een loods bevindt die in het verleden in gebruik was voor winterstalling van twee boten. Dat betreft een bijgebouw met een oppervlakte van ongeveer 70 m² en goot- en bouwhoogten van resp. 4.25 en 5 m. Er zijn plannen gemaakt om deze loods te vernieuwen en om deze te benutten als uitbreiding van de huidige studioruimte. Gelet op de dringende behoefte aan een dergelijke uitbreiding verzoekt inspreker om het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat de gewenste uitbreiding kan worden gerealiseerd.

Reactie gemeente:

Het betreffende perceel heeft in het onderhavige bestemmingsplan de bestemming Gemengd - 4 gekregen, op grond waarvan onder andere de fotostudio is toegelaten. Bijgebouwen zijn toegelaten zolang deze ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie (in dit geval detailhandel en wonen).

Het gewenste gebruik van het gebouw ten behoeve van de fotostudio maakt echter deel uit van de hoofdfunctie en zou derhalve alleen binnen het hoofdgebouw mogen plaatsvinden. Omdat het gaat om het gebruik van de bestaande bebouwing is de gemeente van mening dat het ombouwen van het bijgebouw tot fotostudio geen negatieve gevolgen zal hebben voor de ruimtelijke kwaliteit van het perceel.

Naar aanleiding van de inspraakreactie is er dan ook voor gekozen om in het ontwerp bestemmingsplan het bijgebouw binnen een bouwvlak te leggen waardoor het bijgebouw gebruikt kan worden ten dienste van de hoofdfunctie.

20. Betreft Cantonlaan 19 en Eemstraat 10
--

Binnengekomen op 18 november 2008

Samenvatting reactie:

Inspreker herhaalt nogmaals zijn inspraakreactie zoals gegeven tijdens de inspraakavond. De plankaarten en de voorschriften zijn volgens inspreker niet compleet.

- a. Op de plankaart hebben de percelen Cantonlaan 19 en het perceel Eemstraat 10 een bestemmingscode DH (detailhandel). Deze bestemmingscode komt niet voor in de legenda en de voorschriften. Daarmee is inspraak voor die percelen niet mogelijk, immers de voor die percelen gegeven informatie is niet te duiden. Dit is met name ernstig omdat het hier percelen betreft waarvan de huidige gebruik zoals vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan verlaten is, zodat daar een bestemmingsplanwijziging verwacht kan worden. Het is duidelijk dat deze ommissie de inspraakprocedure hindert, maar aangezien na deze inspraakprocedure, het ontwerpbestemmingsplan wordt opgesteld, met de bijbehorende beroepsmogelijkheid tot het indienen van zienswijzen, ziet inspreker geen aanleiding de gemeente Baarn te verzoeken de inspraak procedure te herstarten.
- b. Wel wordt erop gewezen dat de inhoud van deze brief moet worden opgenomen in de nota van inspraak en overleg.
- c. Inspreker stelt het op prijs inzage te krijgen in het ontwerpbestemmingsplan, waarin deze ommissie is hersteld, voordat dit ontwerpbestemmingsplan aan de gemeenteraad wordt aangeboden.
- d. Verzocht wordt om een ontvangstbevestiging.

Reactie gemeente:

- a. Abusievelijk ontbrak in het voorontwerp bestemmingsplan een juridische regeling voor de bestemming Detailhandel. Wij hebben deze omissie hersteld door een artikel 7, Detailhandel, aan de regels toe te voegen.
- b. Alle inspraakreacties worden opgenomen en beantwoord.
- c. Het is gebruikelijk de inbrengers van een inspraakreactie of zienswijze na het collegebesluit op de hoogte te stellen. Zij kunnen dan ook het plan inzien. Er is geen aanleiding om daar in dit geval van af te wijken.
- d. Zoals te doen gebruikelijk is een ontvangstbevestiging verzonden.

21. Betreft: Nieuw Baarnstraat 7

Binnengekomen op 17 november 2008

Samenvatting reactie:

- a. Ten aanzien van een restaurant aan de Nieuw Baarnstraat Baarn, doet inspreker hierbij een zienswijze toekomen. In het concept ontwerpbestemmingsplan Centrum is opgenomen, dat het perceel de bestemming bedrijf/horeca zal houden zoals in het huidige bestemmingsplan. Vernomen is dat er plannen bestaan om zes eengezinswoningen op het betreffende perceel te bouwen en daarop het bestemmingsplan aan te passen. Daartegen wordt bezwaar aangetekend: de huurder heeft belang bij handhaving van de bestemming horeca.
- b. Met de verhuurder is afgesproken dat bij eventuele nieuwbouw wederom een restaurant zal worden opgenomen dat door de huurder zou worden geëxploiteerd.
- c. Inspreker is van oordeel, dat het karakter van de straat en de bebouwing is gediend met het handhaven van de bestemming horeca. Horeca komt de levendigheid van de straat ten goede.

Reactie gemeente:

- a. In de afgelopen jaren zijn diverse initiatieven kenbaar gemaakt om de locatie Nieuw Baarnstraat 7 te herontwikkelen. Maar daarover bestaat nog geen overeenstemming. In het voorontwerp bestemmingsplan is dan ook de gelende bestemming vertaald naar de systematiek van het nieuwe voorontwerp. Daarbij is gekozen om de bestaande horecavestigingen van een aparte bestemming te voorzien. Dat is ook gebeurd voor het perceelsgedeelte Nieuw Baarnstraat 7a.
- b. Eventuele toekomstige plannen zullen, zoals het er nu naar uitziet, via een aparte ruimtelijke procedure geregeld worden. Dan worden de in het geding zijnde belangen afgewogen. Zekerheid over het terugkeren van een horecabestemming kan evenwel niet worden gegeven.
- c. Voorheen maakte de Nieuw Baarnstraat nog deel uit van het centrumgebied van Baarn (bestemming Centrumvoorzieningen in het bestemmingsplan uit 1982). Maar op basis van de Centrumvisie (2005) is besloten om het centrumgebied compacter te maken. De Nieuw Baarnstraat maakt

daarom niet langer deel uit van het kernwinkelgebied (bestemming 'Centrum - 1') of de aanloopstraten (bestemming 'Centrum - 2'). De nadruk zal hier veeleer gelegd worden op het versterken van de woonfunctie, al blijven bestaande niet-woonfuncties wel toegestaan.

22. Betreft Eemnesserweg 69

Binnengekomen op 19 november 2008

Samenvatting reactie:

- a. Inspreker concludeert dat het pand Villa Pera, alsmede het op het achterterrein ontwikkelde en in realisatie zijnde woningbouwplan, correct in het voorontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen. Desondanks richt inspreker zich toch tot het college met het verzoek om een aanpassing in het bestemmingsplan aan te brengen. Aspirant-kopers van de in aanbouw zijnde vrijstaande woning aan de Nieuw Baarnstraat zijn namelijk keer op keer afgehaakt omdat de woning onvoldoende mogelijkheden biedt om, naast de woonfunctie, een kantoorfunctie in onder te brengen. In het concept ontwerpbestemmingsplan Centrum heeft dit pand de bestemming Wonen, waaronder tevens een aan huis verbonden beroep mogelijk is. Op grond daarvan kan hier circa 60 m² worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroep. Maar in de definitie van een aan huis verbonden beroep wordt gesteld dat het pand in overwegende mate de woonfunctie moet behouden en dat het een ruimtelijke uitstraling moet hebben die met die woonfunctie overeenkomt. De inspreker is van mening dat deze regelingen voor kopers van het onderhavige pand als een te grote beperking van de gebruiksmogelijkheden wordt gezien. Inspreker is van mening dat een wijziging van bestemming 'Wonen' in de bestemming 'Gemengd-6' (GD-6) meer mogelijkheden biedt. Daarmee blijft het mogelijk het onderhavige pand te gebruiken als woning, echter, het wordt dan ook mogelijk het pand als kantoor (eventueel in combinatie met een woning) te gaan gebruiken (analoog aan Villa Pera).
- b. Naar de mening van inspreker past de bestemming Gemengd-6 uitstekend binnen de stedenbouwkundige opzet en structuur van dit gedeelte van de Nieuw Baarnstraat. Ook om die reden wordt verzocht de bestemming van het hiervoor aangegeven perceel te wijzigen in 'Gemengd-6'.
- c. Inspreker merkt op dat zij bij de herontwikkeling van de onderhavige locatie steeds gesteund zijn door de gemeente. Inspreker is de gemeente daarvoor erkentelijk. Ook de afrondingsfase vergt nog de nodige creativiteit en doorzettingsvermogen, om in te spelen op veranderingen in de vraag, zoals aan de Nieuw Baarnstraat.

Reactie gemeente:

- a. Conform het gemeentelijke beleid, onder andere verwoord in de Centrumvisie (2005), versterkt het nieuwbouwinitiatief nabij villa Pera de woonfunctie in Baarn. Daarbij worden de in de gemeente gebruikelijke mogelijkheden voor aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geboden.
- In de Centrumvisie wordt aangegeven dat het versterken van de woonfunctie het hoofddoel is voor de Nieuwe Baarnstraat. De centrumfuncties zullen zoveel mogelijk behouden blijven tot het kerncentrumgebied. De Nieuwe Baarnstraat maakt hiervan geen deel (meer) uit. De gemeente ziet geen aanleiding om van dit voorgenomen beleid af te wijken.
- De vergelijking met Villa Pera gaat hier niet op. Villa Pera is een reeds bestaande woning en een Rijksmonument, waar mede met het oog op het behoud van dat pand extra mogelijkheden zijn toegekend, binnen de beleidsruimte van de gemeente Baarn.
- b. Juist de (uitstraling van een) woonfunctie past prima bij de beoogde karakteristieken van de Nieuw Baarnstraat. Op basis van de Centrumvisie (2005) is immers besloten om de Nieuw Baarnstraat niet langer deel uit te laten maken van het kernwinkelgebied (bestemming Centrum - 1) of de aanloopstraten (bestemming Centrum - 2). De nadruk ligt hier veeleer op het versterken van de woonfunctie; de woningbouw van POG past daar prima in.
- c. Ook de gemeente heeft de wisselwerking met POG als constructief en plezierig ervaren en er is steeds meegedacht om tot een verantwoorde invulling te komen. Maar voor het betreffende pand aan de Nieuw Baarnstraat is er geen ruimte om nog verder 'op te schuiven'.

23. Betreft: Hoofdstraat 2 en 4 en Brink 22
--

Binnengekomen op 20 november 2008

Samenvatting reactie:

Ten aanzien van de panden aan de Hoofdstraat 2 en 4 en Brink 22 wenst inspreker de volgende reactie te geven. Deze opstallen zijn verworven met het oog op herontwikkeling, met winkelruimten op de begane grond en appartementen op de verdiepingen. Momenteel onderzoekt inspreker de mogelijkheden voor ontwikkeling en vertrouwen erop spoedig met een reactie te kunnen komen.

Op 28 mei 2008 is schriftelijk medegedeeld dat de gemeente bereid is mee te werken aan vrijstelling onder voorwaarden, maar dat is niet terugvinden en/of opgenomen in het concept ontwerpbestemmingsplan. Inspreker gaat er dan ook vanuit dat het gemeentelijk besluit van kracht blijft en vraagt dit dan ook mee te nemen in de verdere procedure.

Reactie gemeente:

Er is inderdaad veelvuldig van gedachten gewisseld over de ruimtelijke mogelijkheden van de locatie Hoofdstraat 2/4 en Brink 22. Maar daarover is nog geen overeenstemming bereikt. Om die reden zijn de bestemmingen van de betreffende gronden (nog) afgestemd op het huidige gebruik en de nieuwe beleidsuitgangspunten. Zo is, op basis van de Centrumvisie (2005), besloten om het centrumgebied compacter te maken. De onderhavige gronden maakten voorheen deel uit van het centrumgebied van Baarn (bestemming 'Centrumvoorzieningen' in het bestemmingsplan uit 1982), maar dat is naar aanleiding van de bevindingen uit de Centrumvisie aangepast. De betreffende percelen maken niet langer deel uit van het kernwinkelgebied (bestemming 'Centrum - 1') of de aanloopstraten (bestemming 'Centrum - 2'). De nadruk zal hier veeleer gelegd worden op het versterken van de woonfunctie, al blijven bestaande niet-woonfuncties wel toegestaan. Daarbij zijn overigens ook de hoogtematen aangepast aan de nieuwe inzichten.

De gemeente is mede op basis van de eerder ingenomen standpunten bereid om de nieuwe initiatieven voor deze locatie, binnen de nieuwe begrenzingen, te verwerken.

24. Betreft: Nieuwstraat 17

Binnengekomen op 21 november 2008

Samenvatting reactie:

Namens belanghebbende wordt op het concept-ontwerpbestemmingsplan Centrum 2008 gereageerd met betrekking tot het perceel Nieuwstraat 17. Op het perceel is het achterterrein geheel bebouwd, dat is niet als zo danig op de plankaart aangegeven. Direct achter de percelen Laanstraat 110-102 ontbreekt bebouwing die naar de mening van inspreker deel moeten uitmaken van de bestemming 'GD-4'. De inspreker heeft de indruk, dat de bebouwing en het gebruik van het deel van de percelen dat binnen de bestemming 'C-l' valt, op het moment van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan "Centrum 2008", onder het overgangsrecht van dit nieuwe bestemmingsplan zal gaan vallen. Dit kan niet de bedoeling zijn. Verzocht wordt dan ook om vóór de vaststelling van het bestemmingsplan deze omissie te corrigeren.

Reactie gemeente:

Het gedeelte van het pand waar inspreker naar verwijst is inderdaad niet op de plankaart opgenomen. Dat wordt gecorrigeerd, waarbij het betreffende deel eveneens binnen de bestemming 'GD-4' valt. Daarbij worden de hoogtematen van het betreffende gedeelte afgestemd op de bestaande maten.

25 Betreft: Oranjestraat 3

Binnengekomen op 17 november 2008

Samenvatting reactie:

Inspreker reageert met betrekking tot perceel Oranjestraat 3 in het centrum van Baarn. Op deze plek was vroeger een fotowinkel gevestigd. Na een verbouwing in de jaren 70 is de mooie houten authentieke winkelpui vervangen door een moderne aanbouw en is de winkel verbouwd tot woonhuis. Inspreker overweegt om de voorkant van het huis te gaan renoveren en terug te brengen in de oude staat met winkelpui.

Daarnaast start inspreker binnenkort een bedrijfje aan huis waarbij de winkelatalage gebruikt zou kunnen voor de promotie van het bedrijf.

Het pand ligt pal naast het mooiste en het historisch meest intact gebleven gedeelte van de Laanstraat. Het herstel van de originele houten winkelgevel zal zeker een aanwinst zijn voor het aanzicht van dit prachtige gedeelte van Baarn.

Inspreker vraagt zich af of het mogelijk is voor het herstel van de gevel een vergunning te krijgen en/of in aanmerking te komen voor een renovatiesubsidie.

Reactie gemeente:

Het initiatief is prima, zolang de in de gemeente gebruikelijke bepalingen voor aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in acht genomen worden. Het is aan te bevelen om dit vroegtijdig met de gemeente af te stemmen. Daarbij dient dan ook de beoogde gevelwijzigingen aan de orde te worden gesteld. Bezien moet worden of dit al dan niet bouwvergunningplichtig is en wat de eisen vanuit de welstandstoetsing dan zijn.

Het bestemmingsplan spreekt zich echter niet uit over subsidiemogelijkheden. Dat wordt, buiten de context van een bestemmingsplan, afgehandeld volgens de hiervoor openstaande kanalen.

7.3

Zienswijzen

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerp van het bestemmingsplan “Baarn Centrum” vanaf vrijdag 4 september 2009 tot en met donderdag 15 oktober 2009 voor een ieder ter inzage gelegen op het gemeentehuis te Baarn. Naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen is de nota ‘Bestemmingsplan Baarn Centrum Nota van zienswijzen’ opgesteld. Hierin zijn de binnengekomen zienswijzen kort samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Tevens is in de nota aangegeven of, en op welke wijze, de zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De nota van zienswijzen is als bijlage 4 bij dit bestemmingsplan opgenomen.