

Reactienota

Overleg en inspraak

Voorontwerpbestemmingsplan
“Wilhelminapark”

28 april 2010

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
A. Vooroverleg	3
B. Inspraak	7
Bijlage 1.....	1

Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Wilhelminapark is op verschillende wijzen onder de aandacht gebracht bij de inwoners in het plangebied en andere belanghebbenden. Door middel van het houden van informatieavond, het ter inzage leggen van het plan en het aanbieden van het plan aan diverse partijen en andere overheden in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft de gemeente diverse reactie op het bestemmingsplan ontvangen.

In deze nota zijn alle reacties op het plan opgenomen en van commentaar voorzien, waarbij tevens is aangegeven of de opmerking leidt tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

A. Overleg

In het kader van het bestuurlijk overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, juncto artikel 3:6 Awb, is bij e-mail van 8 september 2009 aan de volgende instanties gevraagd om binnen 6 weken eventuele op- en/of aanmerkingen kenbaar te maken ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan Wilhelminapark:

1. Provincie Utrecht
2. VROM inspectie, Regio Noord-West
3. Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (voorheen: RACM)
4. Kamer van Koophandel, Gooi en Eemland
5. Waterschap Vallei & Eem
6. N.V. Nederlandse Gasunie
7. Vitens
8. Tennet
9. KPN
10. Brandweer Baarn
11. Servicebureau Gemeenten

Van de instanties genoemd onder 1, 3, 5, 6, 8 en 9 zijn inhoudelijke reacties binnengekomen. Deze zijn hierna samengevat, met waar nodig de beantwoording door de gemeente. Van de overige instanties is geen reactie ontvangen, waaruit geconcludeerd mag worden dat deze instanties kunnen instemmen met dit concept ontwerpbestemmingsplan.

1. Provincie Utrecht (Ingekomen 21 oktober 2009)

- a. Het voorontwerpbestemmingsplan geeft de provincie aanleiding tot het plaatsen van de volgende opmerkingen in de zin van de provinciale structuurvisie:
In de "Beleidslijn nieuwe Wro" wordt de categorie 1 uitspraak gedaan dat op de hele Heuvelrug in beginsel geen ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden die een bedreiging vormen voor de grondwaterkwaliteit. De provincie verzoekt gemeente in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen op welke wijze het grondwater in de Utrechtse Heuvelrug beschermd wordt in verband met drinkwater en natuur.
- b. Tevens wijst de provincie op de volgende aanvullende opmerkingen ter overweging (geen provinciaal belang) die strekken ter verbetering van het voorliggende plan:
In het voorontwerp wordt aangegeven dat het plangebied in het waterwingebied van Baarn ligt en dat een deel van het bijbehorende grondwaterbeschermingsgebied zich bevindt binnen de grenzen van het plangebied. Ten aanzien van het waterwingebied wordt terecht verwezen naar de Provinciale Milieuvordering en het besluit Waterwingebied.

Ten aanzien van het grondwaterbeschermingsgebied wordt echter niet verwezen naar regelgeving. Gezien het feit dat de waterwinning in Baarn zeer kwetsbaar is, zijn hiervoor regels opgenomen in de Provinciale Milieuverordening. Geadviseerd wordt ook ten aanzien van het grondwaterbeschermingsgebied te verwijzen naar de regels in de Provinciale Milieuverordening.

Beantwoording

- a. Zoals de provincie zelf ook aangeeft maakt het bestemmingsplan geen nieuwe functies mogelijk. De bestaande functies in het plangebied betreffen met name woningen. Daarnaast zijn er enkele (maatschappelijke) voorzieningen, kantoren en is er een timmerbedrijf aanwezig. Dit zijn geen functies waarvan verwacht mag worden dat ze leiden tot vervuiling van het grondwater. Derhalve is de grondwaterkwaliteit op de Utrechtse Heuvelrug gegarandeerd. De toelichting van het bestemmingsplan zal op dit punt worden uitgebreid.
- b. Deze verwijzing is inderdaad nog niet opgenomen. In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan zal deze verwijzing alsnog gemaakt worden.

3. Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (brief ontvangen op 17 december 2009)

- a. De Rijksdienst wijst er op dat het bestemmingsplan onder andere tot doel heeft om te voldoen aan het beschermingsvereiste ex artikel 36 van de Monumentenwet 1998 betreffende het beschermd dorpsgezicht 'Prins Hendrikpark e.o.'. In dat kader geeft het bestemmingsplan de Rijksdienst aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen. De aanwijzing als beschermd dorpsgezicht behelst meer dan alleen de architectuurhistorische waarden. Paragraaf 2.2 van de toelichting gaat echter nagenoeg alleen maar in op de architectuurhistorische waarden. Het zou volgens de Rijksdienst beter zijn als de duiding van de karakteristieke uitbreid wordt met de zaken die genoemd staan in het hoofdstuk 'nadere typering te beschermen waarden' uit de toelichting bij de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht.
- b. De Rijksdienst wijst verder op paragraaf 4.2 waarin het juridisch systeem van het bestemmingsplan is beschreven. Hierin wordt onder andere gesproken over vergunningvrij bouwen. Binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht kan er echter niet vergunningvrij worden gebouwd. De toelichting moet volgens de Rijksdienst op dit punt worden aangepast.
- c. De Rijksdienst wijst er verder op dat de te beschermen karakteristieke van het gebied de groene lanen met specifieke profielen betreft. Deze specifieke laanbeplanting is nog onvoldoende gewaarborgd met dit bestemmingsplan. Voor het overgrote deel maakt het onderdeel uit van één van de verkeersbestemmingen, wat onvoldoende garanties biedt voor instandhouding. Een adequate bescherming kan volgens de Rijksdienst op verschillende manieren worden vormgegeven, zoals het opnemen van dwarsprofielen, een aanlegvergunningstelsel, een groenbestemmingen of de dubbelbestemming 'Waarde - Beeldbepalende boom'.

Beantwoording

- a. De gemeente kan hiermee instemmen. De toelichting bij het bestemmingsplan is op dit punt uitgebreid waarbij ingegaan is op de zaken die in de toelichting bij de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht zijn opgenomen.
- b. De gemeente kan hiermee instemmen. Op grond van artikel 43 van de Woningwet is het vergunningvrij bouwen niet toegestaan in aangewezen beschermde stads- of dorpsgezichten. De toelichting zal worden aangepast in die zin dat wordt aangegeven dat het

bouwvergunningvrij bouwen niet van toepassing is binnen de gronden die zijn bestemd als 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht'.

- c. De Rijksdienst wijst terecht op de specifieke profielen van de groene lanen in het plangebied. De bomen staan veelal dicht bij de weg direct in de naastgelegen bermen. De gemeente beaamt dat het wenselijk is dat de karakteristieke laanbeplanting een extra bescherming verdient door middel van dit bestemmingsplan.

De in het plangebied voorkomende structuurbepalende beplanting en beeldbepalende bomen zijn op de verbeelding van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan in beeld gebracht en beschermd door middel van de dubbelbestemming 'Waarde – beeldbepalende bomen'. Aan deze dubbelbestemming is een aanlegvergunningstelsel gekoppeld waarmee de bomen beschermd worden.

Daarnaast dient voor het kappen van bomen op grond van de Algemeen Plaatselijke Verordening een kapvergunning aangevraagd te worden. Een toetsingsgrond hiervoor is de waarde van de boom voor het stads- en dorps- en de cultuurhistorische waarde van de houtopstand. De bomen die op de verbeelding zijn bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde – beeldbepalende bomen' worden aangemerkt als bijzonder waardevol voor het dorps- en cultuurhistorische. Een kapvergunning wordt niet zonder meer verleend voor deze bomen. Wanneer kap echt noodzakelijk is, kan aan een kapvergunning een herplantplicht en een instandhoudingsplicht worden verbonden.

Het groen rondom de Wilhelminavijver is ondergebracht in de bestemming 'Groen-Park'. Hierdoor geldt voor het aanwezige houtgewas en houtopstand een aanlegvergunningstelsel. Voor het groen rondom deze vijver wordt momenteel een renovatieplan voorbereid door de gemeente. Dit renovatieplan zal besproken worden met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Middels de aangepaste verbeelding in dit ontwerpbestemmingsplan en het kapvergunningstelsel is de gemeente van mening dat het waardevolle groen voldoende wordt beschermd.

5. Waterschap Vallei & Eem (brief ingekomen 20 oktober 2009)

Het voorontwerp bestemmingsplan geeft het Waterschap geen aanleiding om opmerkingen te maken.

Beantwoording

De gemeente dankt het Waterschap voor het beoordelen van het plan. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

6. N.V. Nederlandse Gasunie (brief ingekomen 23 oktober 2009)

Het voorontwerpbestemmingsplan is door de Gasunie getoetst aan het toekomstig externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM voor aardgastransportleidingen, zoals dat naar verwachting medio 2010 in werking zal treden via de AMvB Buisleidingen. Op grond van deze toetsing komt de Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Beantwoording

De gemeente dankt de Gasunie voor het beoordelen van het plan. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

8. TenneT (e-mail ingekomen 11 september 2009)

In het gebied dat is aangegeven op de plankkaart van het voorontwerp bestemmingsplan "Wilhelminapark" heeft Tennet noch ondergrondse hoogspanningskabels, noch bovengrondse hoogspanningslijnen.

Beantwoording

De gemeente dankt TenneT voor het beoordelen van het plan. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

9. KPN Vaste Net (e-mail ingekomen d.d. 1 oktober 2009)

Het voorontwerp bestemmingsplan geeft KPN geen aanleiding tot opmerkingen. De straalpaden lopen buiten het plangebied.

Beantwoording

De gemeente dankt KPN voor het beoordelen van het plan. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

B. Inspraak

Door middel van een openbare bekendmaking in het Baarns Weekblad van 10 september 2009 is bekend gemaakt op welke wijze inspraak voor het voorontwerpbestemmingsplan mogelijk is. In deze publicaties is melding gemaakt van een inspraakavond op 23 september 2009 in het gemeentehuis. Het verslag van deze inspraakavond is als bijlage toegevoegd (bijlage 1).

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 11 september 2009 tot en met donderdag 22 oktober 2009 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode was het mogelijk inspraakreacties in te dienen. Brieven die voor de inzagetermijn zijn binnengekomen zijn aangemerkt als te vroeg ingediende inspraakreacties en zijn ook opgenomen in deze Nota van inspraak en overleg. Reacties die buiten de termijn zijn binnengekomen zijn eveneens meegenomen als inspraakreactie. De ingekomen reacties zijn hierna samengevat, met daarbij de beantwoording door de gemeente.

1. Schaap & Hollander Makelaars, inzake Adelheidlaan 2 (brief ontvangen d.d. 13 maart 2009)

Schaap en Holland makelaars verzoekt namens de eigenaar van het perceel Adelheidlaan 2 om in het nieuwe plan ook uitbreidingsmogelijkheden aan de zijkant op te nemen. Volgens de makelaar komt de verhouding van het huis meer in evenwicht bij een uitbreiding naar de noordelijke zijde van het perceel. Tevens is een uitbreiding naar deze zijde bouwkundig minder ingrijpend.

Beantwoording

Het verzoek heeft betrekking op een perceel op de hoek van de Adelheidlaan en de Kroningslaan. Verzocht wordt om een uitbreidingsmogelijkheid aan de zijde van de Kroningslaan. Uit de bijgeleverde situatietekening wordt duidelijk dat het gaat om een uitbreiding van de woonbestemming in het verlengde van de voorgevel van de aangrenzende woning aan de Kroningslaan. Daarmee ontstaan aan die zijde mogelijkheden voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, zoals geregeld in artikel 16.2 onder 2. Het bouwvlak van het hoofdgebouw wordt hierbij niet aangepast.

In algemene zin wordt in het bestemmingsplan uitgegaan van het bouwen van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen achter de achtergevel en op hoekpercelen ook achter het verlengde van de zijgevel. Ook in het geldende bestemmingsplan Wilhelminapark Zuid wordt daar van uitgegaan. Hoewel die regeling, zeker op hoekpercelen, tot een inperking van de ruimtelijke mogelijkheden leidt, draagt die regeling wel bij aan het instand houden van het aantrekkelijke beeld van individueel herkenbare panden/complexen in een groene context. Er zijn thans geen argumenten aanwezig om daar in het voorliggende geval van af te wijken. Daarbij zijn er op het onderhavige perceel voldoende mogelijkheden aanwezig om de hier toegelaten 60m² aan aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen te realiseren. Voorts zou dat tot een precedent leiden voor vele vergelijkbare situaties en dat zou dan ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied.

De gemeente ziet om deze redenen geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

2. Inspreker 2, Wittelaan 16 te Baarn (brieven ontvangen d.d. 7 april 2009 en 20 oktober 2009)

In het oude bestemmingsplan Wilhelminapark-Zuid is voor het pand Wittelaan 16 een maximale goothoogte van 4,6 m. opgenomen. Eigenaar verzoekt om in het nieuwe bestemmingsplan Wilhelminapark de actuele goothoogte van 6 m. op te nemen.

In verband met mogelijke toekomstige plannen om het bestaande pand te vervangen door een vrijstaande woning, centraal op het erf wordt verzocht om voor een 3 m. brede strook (direct naast het woonhuis aan de zijde Wittelaan 18) de bestemming "tuin" te wijzigen in "wonen".

Eigenaar verzoekt in verband met toekomstige ontwikkelingen om de bouwhoogte te verhogen naar 10m. Door aan te sluiten bij de bouwhoogte van Wittelaan 18 (10 m.) ontstaat een meer gebalanceerde situatie.

Beantwoording

In het voorontwerpbestemmingsplan is reeds een goothoogte van 6m opgenomen, waarmee recht gedaan wordt aan de bestaande situatie. Dit is passend binnen een plan dat vooral conserverend van aard is.

Het pand Wittelaan 16 bevindt zich op de erfgrans en is tegen het woonhuis Wittelaan 14 aan gebouwd. Gevraagd wordt om een verplaatsing mogelijk te maken, tot een afstand van 3 meter tot aan de woning Wittelaan 14. Aangezien in het verzoek van de inspreker de omvang van het bouwvlak voor het hoofdgebouw grotendeels wordt gehandhaafd, is het een aannemelijk verzoek.

In een gesprek tussen de eigenaar en de betrokken ambtenaren van de gemeente is duidelijk gemaakt dat er sprake is van een redelijk concreet plan waarbij de eigenaar het idee heeft om binnen de bestemmingsplanperiode van 10 jaar een nieuwe, vrijstaande woning op het perceel te bouwen.

Een groter bouwvlak opnemen op verbeelding maakt de gewenste verplaatsing van de woning mogelijk. Deze oplossing is echter niet wenselijk, omdat daarmee de mogelijkheid geschapen wordt om het perceel te verdichten. Vanwege het streven naar behoud van de opzet van de wijk met ruime percelen en tuinen rondom de woningen is het niet wenselijk dat een perceel mogelijkheden tot verdichting krijgt.

Met het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid op de verbeelding wordt het mogelijk met een vrij eenvoudige procedure het bouwvlak voor de betreffende woning te verplaatsen. Alvorens een besluit genomen zal worden over het opstarten van deze wijzigingsprocedure zal aandacht besteed moeten worden aan de naastgelegen woning en de aanpassingen die nodig zijn aan deze woning. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om te besluiten over een wijzigingsprocedure.

Verder wordt verzocht om de bouwhoogte te verruimen tot 10 meter. Gelet op de bouwhoogte van de direct aangrenzende percelen is dit een passende hoogte.

De inspraakreactie en de toelichting van de eigenaar is voor de gemeente aanleiding een wijzigingsbevoegdheid op de verbeelding op te nemen en de bouwhoogte aan te passen naar 10 meter.

3. inspreker 3, Eemnesserweg 97 te Baarn (brieven ontvangen d.d. 30 maart 2009 en 8 juni 2009)

Eigenaren verzoeken om de "erfbestemming" langs de oostgevel van de villa minimaal 6 m. breed te maken in verband met plannen om bij het noodzakelijk herstel van het bordes bij de voordeur het bordes te kunnen vergroten en een garage/fietsenberging en stalling voor de grasmaaier onder het terras/bordes te kunnen realiseren.

Beantwoording

Het verzoek doet zich voor bij het gemeentelijk monument villa Courbe Voie, op het perceel naast villa Benthuijs. De entree tot de villa, met het bijbehorende bordes, bevindt aan de oostzijde van de woning. Dat bordes ligt ruim 0.5 meter boven het maaiveld, dat met enkele treden bereikt wordt.

Het bordes, dat de gehele breedte van de zijkant van de villa beslaat, heeft nu een totale diepte van bijna 3m. Het verzoek betreft het vergroten van het bordes, tot een diepte van 6m, zodat de ruimte eronder als garage/berging dienst kan gaan doen. Deze ingreep wordt gecombineerd met het opknappen van het bordes, dat thans in een bouwvallige staat is.

Het verzoek is ten dienste van de woonfunctie en gaat niet ten koste van het groene karakter van de tuin of van de ruimtelijke kwaliteit van het openbare gebied. Het betreft immers een ondergeschikt bouwdeel, wat ook in de vergrote uitvoering, geen afbreuk zal doen aan de monumentale waarden van de villa of van de tuin. Uit ruimtelijk oogpunt is het verruimen van het bordes om die redenen niet bezwaarlijk en biedt de voorgestelde toevoeging een uitgelezen mogelijkheid om het bordes op te knappen. Daarbij zal een zorgvuldige afstemming op de monumentale villa moeten plaats hebben, ten aanzien van het materiaalgebruik en de detaillering.

De voorgenomen functie van een verdiepte garage/berging brengt met zich mee dat een op- en afrit gemaakt moet worden. Gelet op de aanwezigheid van een volwassen boom (linde) aan de straatzijde van het bordes, is het niet mogelijk gebleken om die daar te maken. Overigens is dat uit ruimtelijk oogpunt ook niet aan te bevelen, omdat de op- en afrit dan het beeld vanaf het openbare gebied (Eemnesserweg) zou gaan bepalen en dat is minder gewenst. Een op- en afrit aan de oostkant, zoals voorgesteld door reclamanten, is dan ook aan te bevelen. Daarbij dient een zorgvuldige inpassing plaats te hebben: een landschappelijke opzet, in combinatie met een bescheiden keermuur lijkt hier een reële mogelijkheid. Dat sluit aan bij het vereiste uit het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan om het realiseren van op- en afritten naar kelders aanlegvergunningplichtig te stellen. In dat kader is immers aangegeven dat geen afbreuk gedaan mag worden aan het karakter van de tuin en de ruimtelijke kwaliteit van het openbare gebied. Daarbij is een link te leggen naar de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd Dorpsgezicht' waarin eveneens om een zorgvuldige afweging wordt gevraagd, in relatie tot de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht. Overigens is er ook op basis van het geldende bestemmingsplan een aanlegvergunning vereist, waarbij de landschappelijke en stedenbouwkundige waarden in ogenschouw moeten worden genomen. Dat stelsel zal er hier op toezien dat een zorgvuldige inpassing wordt bereikt.

De geprojecteerde garage/berging vergt echter wel een nieuwe toegang vanaf het Achterpad. Gelet op het relatief bescheiden karakter van de toegang – de huidige entree vanaf de Eemnesserweg wordt immers in stand gehouden- zal zich die laten inpassen zonder de bomen onevenredig aan te tasten. Over het gebruik van een deel van het Achterpad dient overeenstemming te bestaan met de eigenaren van dat pad (erfdienstbaarheid). Uit een passage uit het eigendomsbewijs dat overlegd is, blijkt dat deze erfdienstbaarheid aanwezig is en dat dit privaatrechterlijke aspect de uitvoering niet in de weg staat. Dat heeft verder plaats buiten de context van het bestemmingsplan.

De gemeente is van mening dat aan dit specifieke verzoek vanuit planologisch opzicht tegemoet gekomen kan worden. De bestemming 'Wonen' is verruimd zodat het bordes en de geplande vergroting van het bordes in de bestemming 'Wonen' valt. Ter plaatse van het bordes is een aanduiding 'parkeergarage' opgenomen. Daarmee is het in planologisch opzicht mogelijk gemaakt om op de gewenste locatie buiten het bouwvlak onderkeldering mogelijk te maken.

Voor de volledigheid wordt gemeld dat een eventuele bouwaanvraag voor het vergroten van het bordes en het realiseren van een ondergrondse garage/berging wordt voorgelegd aan gemeentelijke monumentencommissie. Alvorens bouwvergunning kan worden verleend, is goedkeuring van de gemeentelijke monumentencommissie nodig.

4. Nieuw Nederland Architecten, Waldeck Pymontlaan 22 te Baarn (brief ontvangen d.d. 18 september 2009)

Diverse regels uit het vigerende bestemmingsplan zijn niet overgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan Wilhelminapark:

- De kantoor/woning staat niet vermeld. Er staat nu slechts een woning aangegeven. Ook ontbreekt het bijbehorende grotere bouwvlak;
- De bouwvlek aan de Dillenburglaan zoals aangegeven in het vigerende bestemmingsplan staat niet meer op de plankaart aangegeven.

Eigenaar verzoekt de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van het vigerende plan in stand te houden en weer in het nieuwe bestemmingsplan Wilhelminapark op te nemen.

Beantwoording

De inspraakreactie betreft het perceel met de kadastrale aanduiding K 1091.

Het gedeelte van het perceel dat grenst aan de Waldeck Pymontlaan zal de bestemming 'Gemengd – kantoor / dienstverlening' krijgen, conform het geldende bestemmingsplan 'Wilhelminapark – Noord' en het huidige gebruik.

Per abuis is het bouwvlak voor een woning op het betreffende perceel niet overgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Het gedeelte van het perceel dat grenst aan de Dillenburglaan zal de bestemming 'Wonen' behouden. Een bouwvlak voor een woning is toegevoegd, conform het geldende bestemmingsplan 'Wilhelminapark – Noord'. Ook de bijbehorende goot- en bouwhoogte is overgenomen.

Voor de volledigheid wordt gemeld dat er op 28 februari 2008 een bouwvergunning fase 1 is verleend voor het bouwen van een woning, maar dat er vervolgens geen bouwaanvraag fase 2 is ingediend. Een bouwvergunning fase 1 vervalt van rechtswege indien niet binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van de bouwvergunning fase 1 een bouwaanvraag fase 2 wordt ingediend bij de gemeente (artikel 56a Woningwet).

In een gesprek tussen Nieuw Nederland Architecten en de gemeente is reeds medegedeeld dat de bouwvergunning fase 1 bijna vervallen is. In dit gesprek is tevens besproken waar de grens tussen de woonbestemming en de gemengde kantoor/dienstverleningbestemming zou moeten liggen.

De inspraakreactie is voor de gemeente aanleiding het achterste deel van het perceel de bestemming 'Wonen' te geven en een bouwvlak voor één woning op te nemen op de verbeelding. Daarnaast zal de bestemming van het voorste deel van het perceel aangepast worden naar 'Gemengd – kantoor/dienstverlening'.

5. VOF Achterpad, Softwareweg 4 te Amersfoort (fax ontvangen d.d. 21 oktober 2009)

Het perceel Eemnesserweg 95 B en C, kadastraal bekend als gemeente Baarn, sectie K, 1862, heeft volgens de Bebouwingsverordening ex artikel 43 der Woningwet (1942) een woonbestemming. In het voorontwerpbestemmingsplan "Wilhelminapark" is dit gewijzigd in de bestemming "Bos". Eigenaren verzoeken om de bestaande bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan in stand te houden en waar mogelijk te verduidelijken, zodat realisatie van woningen mogelijk is.

Beantwoording

Gemeente heeft geweigerd mee te werken aan de bouwplannen van eigenaren vanwege de in de gemeente Baarn bestaande bestuurspraktijk inzake niet-openbare wegen en binnenterreinen. Deze

praktijk houdt in dat grote terughoudendheid wordt betracht ten aanzien van de ontwikkeling van bouwplannen voor het bebouwen/verdichten van binnenterreinen met (zelfstandige) bewoning. Uitgangspunt daarbij is dat het niet wenselijk is om woningen op te richten aan niet reeds aanwezige/bestaande openbare wegen. Eventuele verdichting van bebouwing dient plaats te vinden aan de bestaande openbare lanen en wegen. Er moet sprake zijn van aansluiting bij de bestaande karakteristiek en van een directe visuele relatie met de openbare weg/het openbare gebied. Wil medewerking kunnen worden verleend aan bebouwing op binnenterreinen, dan moet er zijn voorzien in een goede ontsluiting die een openbaar karakter heeft. Vast staat dat het achterpad geen openbare weg is. De Raad van State heeft in 2005 het bovenstaande uitgesproken en heeft tevens uitgesproken dat geen grond kan worden gevonden voor het oordeel dat het college niet in redelijkheid op voormelde gronden tot weigering van de bouwplannen heeft kunnen komen.

In het Ruimtelijk Structuurplan dat op 1 februari 2006 door de gemeenteraad is vastgesteld is de bestuurspraktijk inzake binnenterreinen opgenomen. Het Structuurplan geeft aan dat het vanuit stedenbouwkundig oogpunt in beginsel niet wenselijk is om woningen op te richten die niet georiënteerd zijn op of gelegen zijn aan openbare wegen of wegen met een openbaar karakter. Eventuele verdichtingen van bebouwing dienen om die reden plaats te vinden aan de bestaande openbare lanen en straten. Er moet sprake zijn van aansluiting bij de bestaande karakteristiek en van een directe visuele relatie met de openbare weg / openbaar gebied. Om medewerking te verlenen aan bebouwing op binnenterreinen, moet tenminste voorzien kunnen worden in een goede ontsluiting die de status van een openbare weg heeft.

Opname van bouw mogelijkheden zoals door VOF Achterpad wordt voorgesteld in de inspraakreactie is in strijd met dit beleid en kan daarom niet gehonoreerd worden.

6. inspreker 6, Langestraat te Hilversum (brief ontvangen op 22 oktober 2009)

De ingekomen brief heeft dezelfde inhoud als de brief onder punt 5.

Beantwoording

Zie onze reactie onder punt 5.

7. Nieuw Nederland Architecten, inzake Ringlaan 2 te Baarn (brief ontvangen op 22 oktober 2009)

Er wordt een reactie gegeven namens het Leger des Heils betreffende het perceel Ringlaan 2. Het leger des Heils kan zich op drie punten niet verenigen met het voorontwerp bestemmingsplan Wilhelminapark:

1. De bestemming van Ringlaan 2 wordt gewijzigd naar "Maatschappelijk" waarbij specifiek voor de bestaande villa de nadere aanduiding "drugsopvang" is toegekend. Dit betekent dat het overig deel van het bouwvlak niet bestemd zou zijn voor "drugsopvang". Dit levert een beperking in de mogelijkheden voor de uitbreiding van de huisvesting van de huidige cliënten, daar waar dit binnen het vigerende bestemmingsplan wel mogelijk is. Het Leger des Heils wil een nadere aanduiding "drugsopvang" voor het gehele bouwvlak.
2. Het bouwvlak is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Inmiddels is het pand aangewezen als gemeentelijk monument. In de toekomst dicht tegen de villa aanbouwen is niet wenselijk. Het Leger des Heils is in overleg geweest met de gemeente om het bouwvlak te verplaatsen, maar dit gesprek is nooit afgerond. Het Leger des Heils wil graag alsnog gezamenlijk vaststellen hoe het bouwvlak verplaatst kan worden.

3. De combinatie drugsopvang en seniorenhuisvesting is op grond van objectieve normen en maatstaven onwenselijk en getuigt niet van een goede ruimtelijke onderbouwing, om welke reden beperking van het gebruik ook niet redelijk is.

Beantwoording

1. De aanduiding komt overeen met de huidige, feitelijke situatie en sluit aan bij de systematiek van bestemmen volgens de Wet ruimtelijke ordening en bij de huidige systematiek van bestemmen in de gemeente Baarn. De aanduiding leidt niet tot een strijdige of overgangsrechterlijke situatie. De gemeente acht een uitbreiding van drugs- en verslaafdenopvang ten opzichte van de huidige, feitelijke situatie niet wenselijk en ziet daarom geen reden de aanduiding 'drugsopvang' aan te passen.
2. Voor wat betreft het bouwvlak en bouwmogelijkheden is het geldende bestemmingsplan 'Wilhelminapark – Noord' aangehouden. De gemeente en het Leger des Heils hebben overlegd over een andere invulling van het perceel aan de Ringlaan 2. Omdat dit overleg nog niet tot overeenstemming heeft geleid over een andere invulling worden de bouwmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan overgenomen in het voorliggende plan. Er is op korte termijn nog geen zicht op een andere invulling en over de haalbaarheid daarvan. Zo is in verband met de ligging in het beschermde dorpsgezicht 'Prins Hendrikpark e.o.' onder andere overleg nodig met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Wanneer overeenstemming wordt bereikt over een andere invulling voor het perceel zal een aparte procedure worden gevoerd.
3. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moeten bestemmingsplannen digitaal zijn en voldoen aan de Wro en daarbij behorende RO-standaarden 2008. In deze standaard zijn vaste bestemmingsnamen en functieaanduidingen opgenomen. Één van die vaste aanduidingen is "drugsopvang". Hieruit blijkt dat VROM de functie drugsopvang zó ruimtelijke relevant heeft geacht dat het een aparte functie-aanduiding heeft gekregen.

Op dit moment ziet de gemeente geen reden het bestemmingsplan aan te passen.

8. inspreker 8, inzake Adelheidlaan 8 te Baarn (brief ontvangen op 10 november 2009)

De reactie betreft de bestemming van het perceel Adelheidlaan 8. In het oude bestemmingsplan 'Wilhelminapark-Zuid' is een bebouwingspercentage van maximaal 25% toegestaan van de binnen de contour van de bestemming (zijnde BGI) gelegen gronden. In het voorontwerpbestemmingsplan is dit percentage komen te vervallen, terwijl de contour hetzelfde is gebleven. Gezien de grote uitbreidingsmogelijkheid die in dit geval ontstaat en die volgens de indienster ongewenst is, is het verzoek om dit bebouwingspercentage van 25% te handhaven.

Beantwoording

Het bebouwingspercentage dat geldt voor het perceel Adelheidlaan 8 is per abuis niet opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan 'Wilhelminapark'. Omdat het plan 'Wilhelminapark' conserverend van aard is en er geen aanleiding is de bouwmogelijkheden voor dit perceel te verruimen, is de regeling voor dit perceel aangepast, zodat het bebouwingspercentage van 25% gehandhaafd blijft.

In de geldende bestemmingsplannen voor dit gebied is voor enkele percelen een bebouwingspercentage opgenomen. Van die percelen is dit perceel het enige perceel waarvan de bestemming niet gewijzigd is en de regeling uit het geldende bestemmingsplan, inclusief bebouwingspercentage is overgenomen in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

9. Wentink Architecten, inzake Wilhelminalaan 3 (brief ontvangen op 26 november 2009)

De reactie betreft het perceel Wilhelminalaan 3. Hierover is reeds een pre-inspraakreactie ingediend. De pre-inspraakreactie betrof een verzoek om appartementen te realiseren in de villa, het kantoor erachter te verwijderen en woningen/appartementen op het terrein te realiseren. De plannen zoals voorgesteld werden niet akkoord bevonden. In reactie op deze pre-inspraakreactie zijn door gemeente randvoorwaarden gegeven op basis waarvan een plan ontwikkeld kan worden wat wel kansrijk zou kunnen zijn.

Op 16 november 2009 heeft opnieuw overleg plaatsgevonden. Hierin zijn nieuwe plannen besproken in aanwezigheid van REC, WMMN en een stedenbouwkundige. Afgesproken is dat Wentink Architecten eerst een goede inventarisatie van het terrein maakt om zo te kunnen bepalen waar op het terrein bebouwing zou kunnen plaatsvinden. Eigenaar gaf in het gesprek aan ook opmerkingen te hebben ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan. Afgesproken is dat deze opmerkingen schriftelijk zouden worden aangeleverd en meegenomen als inspraakreactie. Deze opmerkingen zijn ingekomen bij brief van 26 november 2009. Deze brief bevat de volgende opmerkingen:

1. In het voorontwerp bestemmingsplan staat de huidige bebouwing niet juist weergegeven;
2. De toegestane bouwvlak aan de voorzijde van circa 200 m² footprint is verdwenen;
3. Hetgeen op de plankaart staat aangegeven doet geen recht aan de eerder door gemeente aangegeven bebouwingsmogelijkheden uit het oude bestemmingsplan.

Beantwoording

1. Het bouwvlak van het kantoorgebouw is aangepast, zodat het overeenkomt met de feitelijke situatie.
- 2 en 3. In 1989 is een vrijstelling ex artikel 19 WRO en bouwvergunning verleend voor een kantoorgebouw met een oppervlakte van 550m² achter de bestaande villa. Bij het voorbereidingsbesluit dat is genomen ten behoeve van die vrijstelling is aangegeven dat in een herziening van het bestemmingsplan het bouwvlak voor een kantoorpand aan de voorzijde van het perceel verwijderd wordt en dat een bouwvlak voor één vrijstaande woning opgenomen zal worden. De herziening is nu aan de orde.
Het ontwerpbestemmingsplan is aangepast aan het voorbereidingsbesluit uit 1989. Het bouwvlak voor het kantoorpand aan de voorzijde van het perceel is verwijderd. Het bouwvlak voor één vrijstaande woning is op de plankaart opgenomen.
Momenteel vindt er overleg plaats tussen (cliënt van) inspreker en de gemeente Baarn over een andere invulling van het perceel. Bij dit overleg is reeds geconstateerd dat een belangrijk uitgangspunt is de bestaande villa te behouden als het meest prominente gebouw op het perceel. Bij het overleg over een nieuwe invulling van het perceel wordt bekeken op welke manier woonbebouwing mogelijk is, ter vervanging van het kantoorgebouw achter de villa. Wanneer overeenstemming is bereikt en de nieuwe invulling daadwerkelijk aan de orde is, zal een aparte procedure worden opgestart.

Naar aanleiding van de inspraakreactie is het bouwvlak voor het kantoorgebouw op de verbeelding van het bestemmingsplan aangepast en is een woonbestemming toegevoegd.

10. inspreker 10, Beaufortlaan 6 te Baarn (brief ontvangen op 7 december 2009)

Het pand van eigenaren staat in het voorontwerpbestemmingsplan aangegeven als kantoor terwijl het conform het oude bestemmingsplan als woning in gebruik is. Verzocht wordt om een woonbestemming op te nemen.

Beantwoording

De bestemming is 'Kantoor' is per abuis opgenomen op de plankaart. De bestemming is aangepast naar 'Wonen'.

Bijlage 1

Verslag Inspraakavond

Van	: Inspraakavond voorontwerp bestemmingsplan "Wilhelminapark"
Wanneer	: 23 september 2009
Aanwezig	: - Namens de gemeente: mevrouw Tijdink, mevrouw Tuil - Boxem, mevrouw J. Poelstra (Buro Vijn) de heer E. Mosterman (Buro Vijn), wethouder W. Lieberwerth - Bewoners Wilhelminapark en omgeving en overige geïnteresseerden (vijf personen)

1. Opening

Opening van de inspraakavond door mevrouw Tijdink 20.00 uur. Mevrouw Tijdink heet iedereen welkom en bespreekt de agenda voor de avond.

2. Presentatie

Presentatie door mevrouw Poelstra van stedenbouwkundig bureau Buro Vijn. Zie bijlage. De vraag wordt gesteld wat een buitenplaats is. Mevrouw Poelstra geeft aan dat Intimis en het Benthuis onder deze bestemming vallen. Vervolgens wordt de vraag gesteld wat er onder het Beschermd Dorpsgezicht valt. Mevrouw heeft een nieuwbouw woning. Valt dit er ook onder? Mevrouw Poelstra legt uit dat de aanwijzing van Beschermd Dorpsgezicht over een heel gebied ligt. Dus ook de nieuwbouwwoningen vallen hieronder. De aanwijzing tot Beschermd Dorpsgezicht heeft als direct gevolg dat het zogenaamde "bouwvergunningvrije bouwen" niet meer geldt.

2. Rondvraag

- Er wordt aangegeven dat de bestemming (kantoor/woning) van het pand van de vraagsteller is veranderd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan plan. Het perceel heeft nu de bestemming "Wonen" gekregen, terwijl de vraagsteller een architectenbureau heeft. Ook is het bouwvlak aan de Dillenburglaan uit het vigerende plan niet meer op de plankaart aangegeven. De vraagsteller geeft aan dit ook per brief kenbaar te hebben gemaakt.

Antwoord gemeente: Dit zal uitgezocht worden. Wethouder Lieberwerth geeft aan dat bestaand gebruik gehonoreerd wordt.

- Er wordt opgemerkt dat op de plankaart enkele percelen, bijvoorbeeld Dillenburg en het Padvindershuis, een zeer groot bouwvlak hebben gekregen. De vraag wordt gesteld of dit bewust is gedaan.

Antwoord gemeente: Alleen het vlak met een dikke lijn is het bouwvlak. De andere lijn geeft aan waar bijgebouwen gebouwd mogen worden.

- Er wordt naar aanleiding van een rechtszaak bij de Raad van State van de gemeente Hilversum gevraagd of alle gebouwen (ook de bijgebouwen) op de plankaart van het bestemmingsplan moeten worden aangegeven. En wat zijn de gevolgen hiervan voor de betreffende gebouwen.

Antwoord gemeente:

Alleen de hoofdgebouwen worden op de plankaart aangegeven. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen die bepalen hoe groot de aan- en bijgebouwen mogen zijn en waar deze gebouwd mogen worden. Zo mag op percelen met een oppervlakte tot 1000 m² de gezamenlijke oppervlakte van aan- en bijgebouwen niet meer bedragen dan 50 m². Op grotere percelen mag de gezamenlijke oppervlakte 60 m² bedragen. Daarnaast bepaalt het bestemmingsplan (artikel 16.2.2 sub i) dat afwijkingen in bovengenoemde maten, zoals die bestonden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, gelden als de minimale dan wel maximale maat. Dus als er op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan grotere (legaal gebouwde) aan- of bijgebouwen op een perceel aanwezig zijn, mogen deze teruggebouwd worden. De gemeente is van mening dat hiermee een goede regeling voor de aan- en bijgebouwen in het bestemmingsplan is opgenomen.

- Naar aanleiding van vragen uit de zaal wordt met wethouder Lieberwerth gediscussieerd over de aanwijzing van gemeentelijke monumenten en de vergoedingen die hier tegen over (kunnen) staan.

4. Sluiting

Mevrouw Tijdink sluit de avond om circa 21.30 uur.

Aanvulling op het verslag

Aanvulling naar aanleiding van de vraag over de rechtszaak over de regeling voor bijgebouwen bij de Raad van State van de gemeente Hilversum, het volgende.

Het beroep tegen het betreffende bestemmingsplan is ingesteld, omdat, naar mening van de appellanten, "niet alle bestaande bebouwing volledig in het plan is opgenomen. Daarmee wordt deze bebouwing volgens appellanten ten onrechte onder het overgangsrecht gebracht. Dit klemmt volgens hen te meer, nu na aanwijzing als beschermd stadsgezicht ook voor voorheen bouwvergunningsvrije bouwwerken een lichte bouwvergunning zal zijn vereist." Met bebouwing wordt hier bijgebouwen bij woningen bedoeld.

Het verdraagt zich niet met een goede ruimtelijke ordening om bestaande bouwwerken waarvan vaststaat dat deze niet binnen de planperiode zullen worden verwijderd onder het overgangsrecht te brengen,

De Raad van State heeft hierover geoordeeld dat het besluit niet berust op een deugdelijke motivering. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit wegens strijd met artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht dient te worden vernietigd voor zover het betrekking heeft op de betreffende plandelen.

Zoals reeds aangegeven tijdens de inspraakavond zijn bestaande (legale) bijgebouwen bepalend voor de maximale danwel minimale maat van bijgebouwen. Hiermee worden er geen bestaande (legale) bijgebouwen onder overgangsrecht gebracht. De gemeente is van mening dat hiermee een goede regeling voor aan-, uit- bijgebouwen en overkappingen in het plan is opgenomen die voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.