



**Bestemmingsplan
Wilhelminapark
Nota van zienswijzen**

gemeente Baarn
afdeling Beleid
2 november 2011



Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
2	Beantwoording zienswijzen	4
2.1	Zienswijze 1: Van Heemstralaan 43	4
2.2	Zienswijze 2: Buitenplaats 't Benthuis, Eemnesserweg 91	8
2.3	Zienswijze 3: Wilhelminalaan 3	11
2.4	Zienswijze 4: Amsterdamsestraatweg 35	14
2.5	Zienswijze 5: Eemnesserweg 95 A, B en C.....	15
2.6	Zienswijze 6: Nassaulaan 61	19
2.7	Zienswijze 7: Jacob van Lennepaan 57	20



I Inleiding

In het kader van de bestemmingsplanprocedure heeft het ontwerp van het bestemmingsplan “Wilhelminapark” vanaf vrijdag 27 augustus 2010 tot en met donderdag 7 oktober 2010 voor een ieder ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Bekendmaking hiervan heeft plaatsgevonden op woensdag 25 augustus 2010 in de Baarnsche Courant, op donderdag 26 augustus 2010 in het Baarns Weekblad en in de Staatscourant. Daarnaast heeft publicatie plaatsgevonden op de website van de gemeente Baarn. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen.

Een zienswijze is tijdig ingediend wanneer zij voor het einde van de termijn van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is verzonden. De datum van de poststempel is hierbij bepalend. De termijn liep tot en met donderdag 7 oktober 2010. De volgende zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend en uit dien hoofde ontvankelijk:

Nummer zienswijze	betreft	Datum ontvangst	pagina
1.	Van Heemstralaan 43	7 oktober 2010	4
2.	Eemnesserweg 91 ('t Benthuis)	6 oktober 2010	8
3.	Wilhelminalaan 3	5 oktober 2010	11
4.	Amsterdamsestraatweg 35	4 oktober 2010	14
5.	Eemnesserweg 95 A, B en C	6 oktober 2010	15
6.	Nassaulaan 61	6 oktober 2010	19
7.	Jacob van Lenneplaan 57	29 september 2010	20

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

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



2 Beantwoording zienswijzen

2.1 Zienswijze I: Van Heemstralaan 43

registratienummer 10.05637, datum ontvangst 7 oktober 2010

Samenvatting:

- a. Er is in november 2006 voor het perceel Van Heemstralaan 43 te Baarn een aanvraag om bouwvergunning ingediend. De bouwvergunning is geweigerd op basis van de Nota van Uitgangspunten voor het bestemmingsplan “Baarn-Wilhelminapark”. Tegen de weigering is een procedure aanhangig gemaakt bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indiener is van oordeel dat voor het bouwplan een bouwvergunning verleend had moeten worden, en dat het bouwplan vervolgens adequaat ingepast had moeten worden in het ontwerpbestemmingsplan.
- b. Indiener vindt de gevolgen van de bestemming “Waarde – beschermd dorpsgezicht” onredelijk beperkend. De bestaande nokrichting en kapvorm dienen bij het bouwen van gebouwen in stand te worden gehouden. Verder is er een aanleg- en sloopvergunningstelsel in de regels opgenomen. Hiermee wordt de herontwikkeling van Villa Hubertushof feitelijk onmogelijk gemaakt. In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt een adequate afweging wat betreft het toekennen van deze bestemming alsmede een duidelijke redengevende omschrijving.
- c. Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden met de bestemming Eengezinshuizen (EV I) bestemd voor woondoeleinden alsmede voor woondoeleinden met praktijkruimte. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de voor wonen aangewezen gronden bestemd voor wonen en een aan-huis-gebonden beroep. Het hiervoor te gebruiken oppervlak is beperkt tot 25% van het bruto-vloeroppervlak van de woning met een maximum van 50 m². Indiener acht deze regel onredelijk beperkend en niet passend bij een villawijk.
- d. Het bouwvlak dat aan het perceel van indiener is toegekend, is te beperkt. Een deel van de hoofdbebouwing is gelegen buiten het bouwvlak. Concreet noemt indiener de entree, die niet gelegen is binnen het bouwvlak en evenmin binnen de bestemming Wonen. De bestaande entree bevindt zich op de bestemming Tuin.
- e. Bijgebouwen zoals garage, kas en gastenverblijf ontbreken op de kadastrale onderlegger.



- f. Indiener wijst erop dat in 2004 stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn vastgesteld door het gemeentebestuur, ondermeer inhoudende dat een oppervlakte van 400 m² kan worden herontwikkeld.
- g. Binnen de bestemming Wonen kan ontheffing worden verleend van de mogelijkheid om één woning te realiseren en toe te staan dat het aantal te bouwen woningen in een bouwvlak meer dan één bedraagt. Hieruit valt volgens indiener af te leiden dat er een vorm van herontwikkeling mogelijk is.
- h. Indiener stelt dat hij met het indienen van een aanvraag om bouwvergunning een concrete poging heeft ondernomen tot maximale benutting van de bouw- en gebruiksmogelijkheden die in het ontwerp bestemmingsplan worden wegbestemd. De gemeente neemt derhalve een planschaderisico.
- i. Indiener verzoekt om overleg.

Gemeentelijke beantwoording:

- a. Bij besluit van 24 april 2007 heeft het college geweigerd om aan indiener vrijstelling en bouwvergunning eerste fase te verlenen voor het oprichten van een appartementenvilla met zes appartementen, verdeeld over twee lagen met kap, alsmede een ondergrondse parkeervoorziening op het perceel Van Heemstralaan 43. Hiertegen is bezwaar gemaakt. Bij besluit van 18 december 2007 heeft het college het daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard. Hiertegen is beroep ingesteld. Bij uitspraak van 17 december 2009 heeft de rechtbank Utrecht het ingestelde beroep ongegrond verklaard. Tegen deze uitspraak is bij de Raad van State hoger beroep ingesteld. Op 20 oktober 2010 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het hoger beroep ongegrond verklaard. De Afdeling Bestuursrechtspraak overweegt dat de rechtbank met juistheid heeft overwogen dat het college bij het besluit van 18 december 2007 de meest recente planologische inzichten zoals neergelegd in de Nota van Uitgangspunten in acht heeft mogen nemen. Nu de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak heeft gedaan, is dit dossier gesloten. Gezien deze uitspraak kan er geen sprake zijn van inpassing van het plan in het bestemmingsplan.
- b. Bij besluit van 17 februari 2011 hebben de Staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en de Minister van Infrastructuur en Milieu besloten dat het Prins Hendrikpark e.o. aangewezen is als beschermd dorpsgezicht in de zin van artikel 1, onder g van de Monumentenwet. Voor de begrenzing van dit tot beschermd dorpsgezicht aangewezen gebied wordt verwezen naar bijlage 2 van de toelichting. Het plangebied Wilhelminapark maakt deel uit van dit beschermd dorpsgezicht. De bekendmaking van dit besluit heeft plaatsgevonden in de Staatscourant van 6 juni 2011. Het besluit treedt in werking na de bekendmaking. Tegen dit besluit was bezwaar mogelijk. De termijn waarbinnen een beschermend bestemmingsplan in de zin van artikel 36, tweede lid van de Monumentenwet 1988 moet worden vastgesteld, is bepaald op anderhalf jaar, te rekenen vanaf de datum van bekendmaking van dit besluit in de Staatscourant. Dit bestemmingsplan voorziet hierin. De regels met betrekking tot nokrichting en kapvorm, alsmede de omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden zijn opgenomen om de karakteristieke waarden binnen het beschermd



dorpsgezicht veilig te stellen. Gelet op deze aanwijzing, is de bestemming “Waarde-Beschermd dorpsgezicht” in redelijkheid toegekend. Het besluit tot aanwijzing van het beschermd dorpsgezicht is verwerkt in de toelichting.

- c. In het vigerende bestemmingsplan Wilhelminapark Noord is de woning voorzien van de bestemming Eengezinshuizen (EV 1). Het achterliggende erf heeft de bestemming Erven. De overige gronden zijn voorzien van de bestemming Tuinen. De op de plankaart voor eengezinshuizen EV aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden alsmede voor woondoeleinden met praktijkruimte. Een praktijkruimte is in het vigerende bestemmingsplan omschreven als een ruimte in een woning ten behoeve van de uitoefening van vrije beroepen, met dien verstande dat het praktijkgedeelte niet meer dan een vierde gedeelte van de woning in beslag mag nemen. In het voorliggende bestemmingsplan Wilhelminapark is aan de betreffende gronden de bestemming Wonen toegekend. Deze gronden zijn bestemd voor wonen en aan huis verbonden beroepen waarvan het bruto-vloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 25% van het bruto-vloeroppervlak van de woning, met een maximum van 50 m². Het nieuwe bestemmingsplan Wilhelminapark bevat de mogelijkheid om – na afwijking met een omgevingsvergunning en onder nader omschreven voorwaarden – de oppervlakte van aan huis verbonden beroepen toe te staan tot een maximum van 100 m². Een voorwaarde is dat de oppervlakte van de gebouwen die gebruikt en/of verbouwd worden voor de praktijkruimte niet meer dan 25% van de totale vloeroppervlakte van de desbetreffende woning bedraagt. Onder aan huis verbonden beroepen worden onder andere verstaan: accountant, tandarts, advocaat, notaris, psycholoog. Tevens bevat het bestemmingsplan Wilhelminapark de mogelijkheid om – na afwijking met een omgevingsvergunning en onder nader omschreven voorwaarden – kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toe te staan tot een maximum van 50 m². Onder kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten worden onder andere, maar in ieder geval verstaan: een makelaarskantoor, advies- en ontwerpbureaus en kantoorfuncties ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend. Gelet op de mogelijkheden die het (in procedure zijnde) bestemmingsplan biedt, hetzij rechtstreeks, hetzij na afwijking met een omgevingsvergunning zijn er meer mogelijkheden om functies toe te laten die bij kunnen dragen aan de exploitatie teneinde bebouwing in stand te houden dan het thans geldende bestemmingsplan biedt.
- d. Op 16 november 1951 is bouwvergunning verleend voor het bouwen van een landhuis. De entree maakt onderdeel uit van het hoofdgebouw. Het bouwvlak is zodanig vergroot dat de entree binnen het bouwvlak wordt gebracht. De voormalige garage en berging, een bouwlaag met kap, worden binnen het bouwvlak gebracht met een bijbehorende goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 5 meter. De overige op het perceel aanwezige bijgebouwen vallen onder de bijgebouwenregeling.
- e. Alle aanbouwen en bijgebouwen bevinden zich binnen de bestemming Wonen. Dit is belangrijk voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is voor de ondergrond gebruik gemaakt van (een uitsnede van) de Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN) die afkomstig is van het Kadaster. Het feit dat de ondergrond niet helemaal correspondeert met de feitelijke situatie, doet aan de bouw- en gebruiksmogelijkheden niets af. In geval van een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen is niet de ondergrond bepalend. Aan de kadastrale kaart kunnen in het kader van een bestemmingsplan geen rechten worden ontleend.



- f. De uitspraak van de ABRS (zie onder a.) heeft aangegeven dat het bouwplan is strijd was met de nota van uitgangspunten Wilhelminapark. Door de gewijzigde planologische inzichten komen ook de in 2004 geformuleerde ruimtelijke randvoorwaarden te vervallen.
- g. Er zijn – evenals bij de omliggende percelen – ruime maten aangehouden. Het bestemmingsplan bevat de mogelijkheid om – na afwijking met een omgevingsvergunning en onder voorwaarden – het hoofdgebouw uit te breiden tot een diepte van 12 meter. Daarmee zijn aan het betreffende perceel ontwikkelingsmogelijkheden toegekend.
- h. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om onder voorwaarden meerdere woningen te realiseren binnen het bestaande hoofdgebouw (zie ook beantwoording onder d. en g.). De maximaal toelaatbare goothoogte in het ter plaatse geldende bestemmingsplan Wilhelminapark Noord is gelijk aan de maximaal toelaatbare goothoogte van het in procedure zijnde bestemmingsplan. Bovendien is het bouwvlak vergroot ten opzichte van het geldende bestemmingsplan voor de entree en de voormalige garage en berging. De mogelijkheden voor aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn verruimd. Daarmee is indiener niet in een planologisch nadeliger situatie komen te verkeren, en lijkt er op voorhand geen sprake van planschade.
- i. Aan dit verzoek is tegemoet gekomen.

Aanpassingen:

Toelichting	Geen
Regels	Geen
Verbeelding	Het bouwvlak is zodanig vergroot dat de entree van het hoofdgebouw hier binnen valt. De voormalige garage en berging zijn ook binnen het bouwvlak gebracht waarbij een goothoogte is opgenomen van 3 meter en een nokhoogte van 5 meter.



2.2 Zienswijze 2: Buitenplaats 't Benthuys, Eemnesserweg 91

registratienummer 10.05577, datum ontvangst 6 oktober 2010

Samenvatting:

- a. Indiener is voornemens om het landgoed, voor zover hij eigenaar is, te herstellen in haar oude luister, waarbij de omschrijving van het rijksmonument het uitgangspunt zal zijn. Het rijksmonument beslaat naast de gebouwen de omliggende gronden en de natuurwaarden hiervan. Herstel en instandhouding vraagt offers, waarbij het redelijk en billijk is dat de exploitatiemogelijkheden van het landgoed hierop aansluiten. Gevraagd wordt om voortzetting van het gebruik als kantoor van de hoofdvilla en de voormalige portierswoning. Gevraagd wordt om de mogelijkheid op te nemen de hoofdvilla geheel in gebruik te nemen voor maatschappelijke- of dienstverlenings doeleinden. Ook het vigerende bestemmingsplan biedt deze mogelijkheid.
- b. Indiener is van mening dat de gronden met de bestemming wonen–buitenplaats bij buitenplaats 't Benthuys moet worden gezien als één buitenplaats. Door de gekozen systematiek, waarbij de hoofdvilla, de Oranjerie en het Koetshuis ieder voor zich als hoofdgebouw gekwalificeerd zijn en de voormalige portierswoning als hierbij behorende dienstwoning, is er sprake van onduidelijkheid. Indiener geeft aan dat gelet de omschrijving van het rijksmonument geen toegevoegde woningbouw/verstening past. De hoofdvilla van buitenplaats 't Benthuys moet gekwalificeerd worden als hoofdgebouw, maar daarnaast zijn nog vier gebouwen aanwezig, welke als dienstwoning of bijgebouw gekwalificeerd moeten worden.

Gemeentelijke beantwoording:

- a. Het uitgangspunt van dit bestemmingsplan is het toekennen van een eenduidige (volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen), maar wel in hoofdlijnen conserverende regeling. Over de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt voor maatschappelijke en dienstverleningsdoeleinden en gebruik als kantoorvilla kan het volgende worden opgemerkt. In het geldende bestemmingsplan Wilhelminapark Noord zijn de gronden op de kaart aangewezen voor buitenplaatsen BI bestemd voor Woondoeleinden. De bestemming BI is toegekend aan de villa. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor het gebruik van gebouwen met de bestemming BI voor instellingen. Een instelling is gedefinieerd als: een vereniging, stichting of dergelijke van religieuze, sociale, culturele of medische aard, dan wel een vereniging, stichting of dergelijke op het gebied van vormingswerk of van het onderwijs of ten dienste van het openbaar nut (artikel I onder x). De conclusie is dat het geldende bestemmingsplan na vrijstelling uitsluitend mogelijkheden biedt voor een gebruik als instelling. Het geldende bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid voor een gebruik als kantoor. Wat betreft de hoofdvilla wordt opgemerkt dat deze voor zover ons bekend nimmer als kantoor in gebruik is geweest. Voortzetting van gebruik is dan ook niet aan de orde. Voor het gebruik van de portierswoning als kleinschalig advocatenkantoor is er inmiddels sprake van een omgevingsvergunning. In het nieuwe bestemmingsplan heeft dit pand de bestemming 'Wonen-Buitenplaatsen' met de aanduiding 'kantoor' gekregen.



Het in procedure zijnde bestemmingsplan Wilhelminapark bevat de mogelijkheid om - na afwijking met een omgevingsvergunning en onder voorwaarden – toe te staan dat een ruimte in een woning, die is aangewezen als monument, wordt gebruikt ten behoeve van kantoor -, dienstverlenings- of maatschappelijke doeleinden. Voorwaarden zijn dat de woonfunctie als overwegende functie op het perceel niet wordt aangetast en dat de oppervlakte van de gebouwen die gebruikt worden voor kantoor-, dienstverlenings- of maatschappelijke doeleinden maximaal 200 m² bedraagt. Voorts zijn er mogelijkheden opgenomen voor aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Gelet op de mogelijkheden die het in procedure zijnde bestemmingsplan biedt, hetzij rechtstreeks, hetzij na afwijking met een omgevingsvergunning, zijn er meer mogelijkheden om functies toe te laten die bij kunnen dragen aan de exploitatie teneinde bebouwing in stand te houden dan het thans geldende bestemmingsplan biedt. De gemeente is van mening dat het in procedure zijnde bestemmingsplan voldoende mogelijkheden biedt voor exploitatie. Allereerst merkt de gemeente op dat indiener niet stelt dat de woonfunctie niet uitvoerbaar is. Het opnemen van de mogelijkheid de hoofdvilla geheel in gebruik te nemen als maatschappelijke- en dienstverleningsdoeleinden zou kunnen leiden tot ongewenste effecten, zoals een toename van de verkeersaantrekkende werking, parkeerbehoefte, effecten op natuur, landschap en cultuurhistorie. Evenals indiener streeft ook de gemeente naar behoud en herstel van de natuur-landschaps- en cultuurhistorische waarden. Nu er geen duidelijke visie is die ziet op de instandhouding van het monument kunnen ook de effecten niet worden onderzocht. Bovendien zou dit strijdig kunnen zijn met het uitgangspunt dat het bestemmingsplan het beschermd dorpsgezicht moet beschermen.

- b. Indiener heeft juist geïnterpreteerd dat er een aantal hoofdgebouwen (de hoofdvilla, het koetshuis, en de Oranjerie) is met de bestemming 'Wonen-Buitenplaatsen' op dat deel van de buitenplaats waarvan hij eigenaar is. Er is echter geen bestemming 'dienstwoning' opgenomen voor de voormalige portierswoning. Ook deze portierswoning heeft de bestemming 'Wonen-Buitenplaatsen'. De portierswoning is voorzien van de aanduiding kantoor, aangezien hier inmiddels een omgevingsvergunning voor is verleend. Anders dan door indiener aangegeven betekent het bestemmen van diverse hoofdgebouwen binnen de bestemming 'Wonen-Buitenplaatsen' niet dat hierdoor de buitenplaats is opgeknipt in verschillende buitenplaatsen. Daarnaast is de buitenplaats als geheel als rijksmonument beschermd. In het vigerende bestemmingsplan is opgenomen dat voor nevengebouwen behorend bij een buitenplaats (BII) burgemeester en wethouders bevoegd zijn vrijstelling te verlenen voor het gebruik van ten hoogste twee gebouwen met de bestemming BII per buitenplaats voor woondoeleinden. Op 6 februari 1976 hebben burgemeester en wethouders een bouwvergunning verleend voor het veranderen en uitbreiden van de Oranjerie tot woonhuis. Op 18 maart 1985 hebben burgemeester en wethouders een bouwvergunning verleend voor de verbouw van het Koetshuis tot een woonhuis. Hiermee zijn de gebruiksmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan van de gebouwen op de buitenplaats ten behoeve van woondoeleinden benut. Tevens kunnen burgemeester en wethouders, onder de vigerende regeling, vrijstelling verlenen voor het bouwen van aanbouwen en bijgebouwen met dien verstande dat per buitenplaats per bestaand hoofdgebouw of woning niet meer dan 50 m² aan aanbouwen en/of bijgebouwen mag worden gebouwd. Het toekennen van meerdere bouwvlakken/hoofdgebouwen is in lijn met deze verleende vergunningen. In plaats van een vrijstelling is rechtstreeks de mogelijkheid om per



hoofdgebouw aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen te realiseren opgenomen. Per bouwperceel tot 1.000 m² is 80 m² aan- en bijgebouwen toegestaan. Op percelen groter dan 1.000 m² is 90 m² aan- en bijgebouwen toegestaan. Naar aanleiding van de zienswijze is ter instandhouding van de buitenplaats de bestemming Tuin, ter bescherming van het vooraanzicht van de buitenplaats, toegevoegd.

Aanpassingen:

Toelichting	Geen
Regels	Geen
Verbeelding	De bestemming Tuin is toegevoegd ter bescherming van het vooraanzicht van de villa.



2.3 Zienswijze 3: Wilhelminalaan 3

registratienummer 10.0555, datum ontvangst 5 oktober 2010

Samenvatting:

- a. Indiener geeft aan dat de plankaart niet juist is. In dit kader voert indiener ondermeer de volgende punten aan:
 - De plankaart geeft niet juist weer wat de huidige situatie van de opstallen is, zowel in bouwvlak, potentiële bouwvlak (recht in het oude bestemmingsplan om opstallen te mogen plaatsen) en de bouwhoogte.
 - De plankaart doet geen recht aan het uitvoerige vooroverleg dat is gevoerd met de gemeente;
 - De plankaart verkleint (in volume), verplaatst (in positie) en versmalt (in gebruik) de bebouwingsmogelijkheden van indiener zonder recht te doen aan het eerder genoemde vooroverleg;
 - De bestemming sluit 'wonen' uit, terwijl dit nadrukkelijk onderwerp van gesprek is geweest tussen opdrachtgever en gemeente.

- b. Initiatiefnemer is in afwachting van een afspraak met de gemeente over het voorstel voor herontwikkeling. Het plan is gemaakt op basis van een terreininmeting en eerder gevoerd vooroverleg met onder andere de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. In het ontwerp van initiatiefnemer is er een mogelijkheid om 'achter' de oorspronkelijke villa een bouwvolume te creëren op een andere positie dan de huidige. Daarnaast wordt onderzocht of de huidige kelderbak opgenomen zou kunnen worden in het parkeerconcept dan wel het bebouwingsconcept. Terzijde van de villa is op het voorterrein een bescheiden bouwvolume voorzien. Dit volume ligt echter op een andere plek dan nu in de plankaart is voorzien en kent een grotere footprint en hoogte.

- c. De rijksmonumenten zijn niet aangeduid op de plankaart.

- d. In 1989 is een vrijstelling ex art 19 WRO en bouwvergunning verleend voor een kantoorgebouw met een oppervlakte van 550 m² 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. Indiener verwijt gemeente dat deze voorbijgaat aan haar eigen schrijven dd. 21 november 2002 (kenmerk RO/GDN/nr. 6656) als antwoord op de vraag van onze opdrachtgever naar de status van voornoemde bouwvlak. Deze vraag is gesteld voorafgaand aan de aankoop van Villa Parkwijk. Gemeente heeft opdrachtgever niet geïnformeerd over bovenstaande herziening. In de informatie is al helemaal niet aan de orde gekomen dat voornoemde bouwvlekken kleiner (100 m² in plaats van 400 m²) zouden worden dan aangegeven op de tekening van het nog geldende bestemmingsplan Wilhelminapark. Indiener stelt dat hij door de gemeente onjuist is geïnformeerd. Bij de handhaving van de visie met één vrijstaande woning lijdt initiatiefnemer schade, welke geclaimd zal worden bij de gemeente.



- e. Verzocht wordt om in overleg te treden over de nadere uitwerking van het terrein Wilhelminalaan 3.

Gemeentelijke beantwoording:

- a. Over de plankaart (hierna te noemen: verbeelding) kan het volgende worden opgemerkt:
- De constatering dat de bouwvlakken afwijken van de huidige situatie, en van het bouwvlak ingevolge het geldende bestemmingsplan, is juist. De verbeelding van het in procedure zijnde bestemmingsplan kent bouwvlakken toe aan de huidige bebouwing, plus een bouwvlak voor een woning vóór de voorgevel van de villa om de volgende reden. Het geldende bestemmingsplan bevat een bouwvlak ten behoeve van een kantoor vóór de voorgevel van de villa. Echter, in 1989 is niet het bouwvlak vóór de voorgevel benut, maar is er een vrijstelling is verleend voor de bouw van een kantoor achter de villa. Dit gerealiseerde kantoor is opgenomen in het in procedure zijnde bestemmingsplan. Zoals in de inspraakreactie is aangegeven, is het bouwvlak voor een kantoor vóór de voorgevel vervangen door een bouwvlak voor een woning. Opgemerkt wordt dat aan een bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De bouw- en goothoogte worden naar aanleiding van de opmerking van indiener aangepast conform de feitelijke situatie.
 - Voorop dient te worden gesteld dat de gemeente in overleg is met initiatiefnemer over het vervangen van het in 1989 gerealiseerde kantoorgebouw door appartementen, en over de invulling van het bouwvlak voor een woning vóór de voorgevel van de villa. Op dit moment is de discussie over welke ruimtelijke voorwaarden daarbij gehanteerd moeten worden niet afgerond. Om deze reden is het niet mogelijk om dit op te nemen in het bestemmingsplan. Bovendien is het bestemmingsplan Wilhelminapark thans te ver in de procedure om een dergelijke ingrijpende wijziging in op te nemen. In dit kader wordt opgemerkt dat de noodzakelijke onderzoeken ontbreken.
Tot slot wil de gemeente hierover opmerken dat er nergens wordt meegewerkt aan nieuwe mogelijkheden voor (woning)bouw ten opzichte van het thans geldende bestemmingsplan. Zoals in de toelichting is aangegeven, gaat het om een conserverend bestemmingsplan.
 - Zoals hierboven is weergegeven, zijn de goot- en bouwhoogten aangepast conform de feitelijke situatie. Er is geen sprake van een 'versmalling in het gebruik': de bestemming Kantoren blijft gehandhaafd.
 - Verwezen wordt naar de beantwoording hierboven.
- b. Er is overleg gevoerd. De resultaten van dit overleg worden verder uitgewerkt. De bebouwing aan de voorzijde is een onderdeel van dit overleg. De plannen zijn nog in een te vroeg stadium om in dit bestemmingsplan op te nemen.
- c. Rijksmonumenten worden niet meer opgenomen op de verbeelding, maar zijn vermeld in een afzonderlijke bijlage in de toelichting.
- d. Het gestelde met betrekking tot de vrijstelling en bouwvergunning voor een kantoorgebouw achter de villa zijn correct. Ook het gestelde met betrekking tot het voorbereidingsbesluit is correct. Zoals in het voorgaande al is opgemerkt, kunnen aan een bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. Het staat (en stond) initiatiefnemer vrij om de



bouwmogelijkheden uit het op dat moment geldende bestemmingsplan te benutten. In de brief uit 2002 waaraan initiatiefnemer refereert, wordt dit ook expliciet gesteld. Het verkleinen van het bouwvlak vóór de voorgevel van de villa is genoemd in een voorbereidingsbesluit. Het voorbereidingsbesluit was ten tijde van de inspraakperiode van dit bestemmingsplan al lange tijd verlopen. Hier had dus ook niet aan gerefereerd kunnen worden. De status van het bestemmingsplan zoals dat gold ten tijde van de aanvraag uit 2002 is derhalve correct weergegeven.

Nu de gemeente in 1989 heeft meegewerkt aan de vestiging van een kantoorgebouw achter de bestaande villa in plaats van ervoor, is het belangrijk dat de planologische situatie in overeenstemming wordt gebracht met de werkelijke situatie. Het behoud van het bouwvlak vóór de voorgevel van de villa, anders dan voor de bouw van één woning wordt niet meer wenselijk geacht. Daardoor zou er immers een ongewenste verdichting op dit perceel kunnen optreden. Indien initiatiefnemer schade meent te lijden, voorziet de wet in een afzonderlijke procedure. Er lijkt op voorhand geen sprake van planschade. Indien er is in 2002 expliciet duidelijk is gemaakt dat de (ruimere) mogelijkheden uit bestemmingsplan Wilhelminapark Zuid benut konden worden.

- e. Verder overleg over een nadere uitwerking van het terrein wordt niet in het kader van dit bestemmingsplan gevoerd.

Aanpassingen:

Toelichting	Geen
Regels	Geen
Verbeelding	Aanpassing goothoogte en bouwhoogte van de villa en aanbouw



2.4 Zienswijze 4: Amsterdamsestraatweg 35

registratienummer 10.05546, datum ontvangst 4 oktober 2010

Samenvatting:

- a. Met de verkoop van de woning Amsterdamsestraatweg 35 te Baarn aan Dekkers Amsterdam staat vast dat het erf van deze woning niet meer voor spoorwegdoeleinden zal worden gebruikt. In dit kader wordt gevraagd om aan de voortuin de bestemming "Tuinen" toe te kennen, en aan de achterkant de bestemming "Wonen".
- b. In 2009 verkreeg Dekkers Amsterdam bouwvergunning voor een aanbouw aan de woning, samen met de vergunning voor de renovatie van de woning. De vergunde aanbouw is niet gelegen binnen het bouwvlak, terwijl de aanbouw binnen afzienbare tijd gerealiseerd zal worden. Gevraagd wordt om het bouwvlak aan te passen aan de verleende bouwvergunning.

Gemeentelijke beantwoording:

- a. Wat betreft de gronden achter de woning Amsterdamsestraatweg 35 gaat het om een langgerekte strook grond grenzend aan de achtertuinten van de woningen aan de Rutgers van Rozenburglaan 3 t/m 13. Delen van deze gronden zijn reeds in gebruik als tuin bij een aantal woningen. Een aantal gronden is verkocht aan de eigenaren van de achterliggende percelen. De overige gronden zijn eigendom van Dekkers Amsterdam. Gezien de gewijzigde eigendomssituatie in combinatie met het huidige gebruik van de gronden zal de bestemming Verkeer-railverkeer worden gewijzigd in een woonbestemming. Aan de voorzijde wordt de bestemming Tuin toegekend.
- b. De vergunde aanbouw is deels gelegen in de nieuwe woonbestemming en deels in de nieuwe tuinbestemming (zijgevel) van het bestemmingsplan conform de bestemmingsplansystematiek. Vergunde aanbouw valt hiermee onder de bijgebouwenregeling zoals geformuleerd in artikel 16.2.2 (Wonen) van het bestemmingsplan en is ook mogelijk binnen de tuinbestemming. De aanbouw is derhalve niet binnen het bouwvlak opgenomen.

Aanpassingen:

Toelichting	Geen
Regels	Geen
Verbeelding	De gronden vóór de woning zijn voorzien van een tuinbestemming. De gronden achter de woning krijgen de woonbestemming.



2.5 Zienswijze 5: Eemnesserweg 95 A, B en C

registratienummer 10.05609, datum ontvangst 6 oktober 2010

Samenvatting:

- a. De bestuurspraktijk van de gemeente Baarn inzake niet-openbare wegen en binnenterreinen is niet volledig weergegeven en toegepast en is voorts strijdig met diverse ruimtelijke plannen waaronder begrepen het streekplan, het structuurplan en het voorliggende bestemmingsplan zelf.
 - Uit niets blijkt dat het streekplan de basis biedt voor het door gemeente gehanteerde beleid.
 - In het ruimtelijk Structuurplan 2006 is opgenomen dat het in beginsel niet wenselijk is om woningen op te richten die niet georiënteerd zijn op of gelegen zijn aan openbare wegen met een openbaar karakter. De nuance ten aanzien van de woorden 'in beginsel' is in de beantwoording van de inspraakreacties niet meegenomen. Niet duidelijk is of de Visie op binnenterreinen is vastgesteld.
 - In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Wilhelminapark is vermeld dat het bestemmingsplan geen woningbouw toelaat op nieuwe locaties, tenzij op basis van het vigerende bestemmingsplan al een woning mag worden gebouwd. Indieners zijn van mening dat geen recht wordt gedaan aan de uitgangspunten die zijn neergelegd in het (ontwerp)bestemmingsplan Wilhelminapark. Het rechtszekerheidsbeginsel is geschonden, nu een woning op basis van het vigerende bestemmingsplan mag worden gebouwd, maar deze mogelijkheid thans wordt weg bestemd.
- b. Niet gebleken is welke overwegingen ten grondslag hebben gelegen aan het toekennen van de huidige bestemming Bos. De noodzaak van het toekennen van de bestemming Bos ontbreekt naar de mening van indiener. Niet is gebleken dat de bestemmingskeuze bos is gebaseerd op intensief recreatief medegebruik dan wel dat deze bestemmingswijze recreatie als hoofdfunctie heeft. Het blijkt niet dat het perceel wordt genoemd in het hoofdstuk bos- en overgangsgebied van het structuurplan 2006.
- c. Indieners zijn van mening dat art I van het Eerste Protocol bij het EVRM is geschonden. Door de bestemming Bos toe te kennen is hen de facto eigendom ontnomen, althans gereguleerd, zonder dat in een adequate schadevergoeding is voorzien. Gelet hierop is indiener van mening dat het bestemmingsplan niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid en niet afdoende gemotiveerd.
- d. Naar het oordeel van indiener heeft het college onvoldoende gemotiveerd dat het bestemmingsplan financieel-economisch en maatschappelijk uitvoerbaar is en is ten onrechte geen exploitatieplan opgesteld.
- e. Ontsluiting van de percelen van de cliënten van indiener is geregeld via het Achterpad waarop een recht van overpad is gevestigd. Indiener is van mening dat de duiding van het Achterpad als niet zijnde een openbare weg om die reden in aanzienlijke mate is beperkt. Naar mening van



indiener brengt het toestaan van een op- afrit met betrekking tot het perceel Eemnesserweg 97 een verruiming van het openbare karakter van het Achterpad met zich mee.

- f. Gelet op het aangevoerde onder a. t/m e. is indiener van mening dat de voorgenomen bestemming Bos gewijzigd dient te worden in:
- Primair een woonbestemming
 - Subsidiair dat de reeds bestaande bebouwingsmogelijkheden onder het vigerende bestemmingsplan in stand worden gelaten/worden overgenomen en worden verduidelijkt daar waar mogelijk, een en ander er toe leidend dat woningbouw op het perceel tot de mogelijkheden behoort.

Gemeentelijke beantwoording:

- a. In de uitspraak van 30 maart 2005 van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) is vastgesteld dat de aanvraag om bouwvergunning voor het betreffende perceel terecht is geweigerd. Wel constateert de Afdeling dat ter plaatse als bestemmingsplan geldt: de “Bebouwingsverordening artikel 43 der Woningwet”. De ABRS constateert dat het perceel op de plankaart is aangeduid met “VII”. Op de als zodanig aangeduide gronden mogen – onder meer – woningen worden opgericht, mits wordt voldaan aan de eisen gesteld in de bij de Bebouwingsverordening behorende “Staat A”. Over de bouwvoorwaarden voor woningen overweegt de Afdeling het volgende. Ingevolge de bouwverordening is het verboden te bouwen met overschrijding van de voor- en achtergevelrooilijnen. De Afdeling overweegt dat de Bebouwingsverordening geen voorschriften bevat ten aanzien van de ligging van voor- en achtergevelrooilijnen. Zoals de Afdeling in een uitspraak van 16 juli 2003 heeft overwogen blijven de voorschriften van de bouwverordening over voor- en achtergevelrooilijnen dan ook van toepassing, in aanvulling op de uit de Bebouwingsverordening voortvloeiende bebouwingsregeling. In dezelfde uitspraak van 16 juli 2003 heeft de Afdeling overwogen dat voor het bepalen van de voor- en achtergevelrooilijn dient te worden uitgegaan van de Eemnesserweg, nu het Achterpad niet kan worden aangemerkt als een openbare weg. In de uitspraak van 30 maart 2005 ziet de Afdeling Bestuursrechtspraak geen aanleiding om hier anders over te denken. Daarmee is vast komen te staan dat woningbouw op de betreffende locatie niet kan worden gerealiseerd.

- Streekplan

Hoewel het plangebied binnen de rode contour van het streekplan ligt, betekent dit nog niet dat daarom alle plekken binnen de rode contour opgevuld moeten worden met woningen. Juist het bestemmingplan is het instrument waarin de gemeenteraad haar afwegingen maakt omtrent het gebruik en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden. In de toelichting is gemotiveerd wat de waarden zijn van het plangebied.

- Ruimtelijk Structuurplan

De raad heeft op 1 februari 2006 het ruimtelijk structuurplan vastgesteld. Daarin is de bestaande vaste bestuurspraktijk inzake niet-openbare wegen en binnenterreinen vastgelegd. In het ruimtelijk structuurplan is aangegeven 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. Het vastleggen van de visie op binnenterreinen is niet noodzakelijk geacht. In de procedures is aangevoerd dat de gemeente Baarn een grote terughoudendheid betracht ten aanzien van de ontwikkeling van bouwplannen voor het bebouwen/verdichten van binnenterreinen met (zelfstandige) bewoning. Wat betreft de



nuancering van de woorden “in beginsel” wordt opgemerkt dat bij de beantwoording van de inspraakreactie uitgebreid is gemotiveerd waarom woningbouw op deze percelen niet wenselijk wordt geacht.

Een bestemmingsplan is een integrale en vooral nieuwe afweging van belangen. Gelet op het hiervoor weergegeven beleid in het ruimtelijk structuurplan en de uitkomsten van de juridische procedures, is de gemeente van mening dat woningbouw op deze percelen niet aanvaardbaar en hiermee niet wenselijk is.

- Bestemmingsplan

Allereerst moet worden geconstateerd dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden ten behoeve van een of meerdere woningen uit de als bestemmingsplan geldende “Bebouwingsverordening artikel 43 der Woningwet” niet geëffectueerd kunnen worden. Van een schending van het rechtszekerheidsbeginsel is daarom geen sprake. In het GS-besluit over de onthouding van goedkeuring aan het bestemmingsplan Wilhelminapark Noord is niet overwogen dat een bestemmingsplan moet worden vastgesteld dat op het betrokken perceel woningbouw toestaat. Het staat de gemeente vrij om de verworven inzichten te verwerken bij de actualisatie van het bestemmingsplan.

- b. In het in procedure zijnde bestemmingsplan Wilhelminapark zijn de betreffende percelen voorzien van de bestemming Bos. De overwegingen hiervoor zijn als volgt.
- Bestemmingsplan Wilhelminapark is een conserverend bestemmingsplan, er worden geen nieuwe bouwlocaties mogelijk gemaakt.
 - De vraag of de bouw- en gebruiksmogelijkheden ten behoeve van een of meerdere woningen uit de als bestemmingsplan geldende “Bebouwingsverordening artikel 43 der Woningwet” geëffectueerd kunnen worden, is aan de orde geweest onder a.
De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten, voor zover daar in dit geval al sprake van is, en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.
 - Een bestemmingsplan is een integrale en vooral nieuwe afweging van belangen. Gelet op het hiervoor weergegeven beleid in het ruimtelijk structuurplan en de uitkomsten van de juridische procedures, is het college van mening dat woningbouw op deze percelen niet aanvaardbaar en hiermee niet wenselijk is.
 - De bestemming Bos doet het meeste recht aan het bestaande én beoogde gebruik. Wat betreft het beoogde gebruik wordt opgemerkt dat het gemeentelijk beleid voor het Wilhelminapark erop is gericht om de bestaande groene structuur in stand te houden, zoals dit is aangegeven in het ruimtelijk structuurplan van de gemeente, door toekenning van de aanduiding ‘groene plekken’. Instandhouding van de bestaande groene structuur wordt in de eerste plaats gedaan door hier een passende bestemming aan toe te kennen. Het betreffende perceel is in het ruimtelijk structuurplan voorzien van de aanduiding “Groene plekken”. Een bestemming die deze groene structuur beschermt, ligt hiermee voor de hand.
 - De betreffende percelen maken deel uit van het beschermd dorpsgezicht Prins Hendrikpark e.o. Ter effectivering van de aanwijzing van het beschermd dorpsgezicht dient op grond van artikel 36 van de Monumentenwet 1988 een bestemmingsplan te worden vastgesteld dat als voldoende beschermend moet worden aangemerkt. De toelichting op de aanwijzing kan daarbij voor wat betreft het beschermingsbelang als uitgangspunt dienen. Ten aanzien van de groenstructuur is in de toelichting bij het besluit aangegeven dat ‘het particuliere groen rond de villa’s als essentiële bijdrage aan het karakter van het gezicht’ bijdragen.



- De percelen K 1862 en K 1863 maken deel uit van het als rijksmonument aangewezen complex Benthuis. In het monumentenregister is het volgende aangegeven. De tuin- en parkaanleg van de buitenplaats Benthuis is aangelegd in een mengstijl en bestaat uit een deels landschappelijke, deels formele aanleg. Tevens is het complex van ensemblewaarde vanwege de ligging in een gaaf bewaarde omgeving in relatie tot de buitenplaats Rusthoek en de villa Courbe Voie.
- c. Art I van het Eerste Protocol bij het EVRM handelt over het ongestoord genot van eigendom. Dit kan echter nooit zover gaan dat de raad geen andere bestemmingen meer zou mogen toekennen. Nu de ABRS heeft bepaald dat de als bestemmingsplan geldende “Bebouwingsverordening artikel 43 der Woningwet” niet geëffectueerd kan worden, is er geen schade.
- d. Ingevolge art. 6.12, eerste lid Wro stelt de raad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. De in de Algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen doen zich niet voor. Een exploitatieplan is derhalve niet aan de orde.
- e. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 16 juli 2003 geoordeeld dat het Achterpad geen openbare weg is (zie ook onder a.). Een recht van overpad doet aan dit oordeel niets af.
- f. Gelet op de beantwoording onder a t/m e is het toekennen van primair een woonbestemming niet gewenst. Het in stand laten van het vigerende planologische regime zijnde “de Bebouwingsverordening artikel 43 der Woningwet” is gelet de beantwoording onder a t/m e eveneens niet gewenst. Tevens is het in stand laten van het vigerende planologische regime niet gewenst gelet op de verplichting dat bestemmingsplannen op 1 juli 2013 niet ouder mogen zijn dan 10 jaar.

Aanpassingen:

Toelichting	Geen
Regels	Geen
Verbeelding	Geen



2.6 Zienswijze 6: Nassaulaan 61

registratienummer 10.05622, datum ontvangst 06 oktober 2010

Samenvatting:

- a. Hoogte van het hoofdhuis is 14 meter, en niet 12 meter;
- b. Indiener wil de optie hebben om zijn garage rechtsachter op het terrein dusdanig te verbouwen dat het een mogelijke uiteindelijke hoogte/breedte/diepte heeft van maximaal 9 meter;
- c. In de tuin bevindt zich een zwembad, de vraag is of dit ook in het nieuwe bestemmingsplan goed is weergegeven.

Gemeentelijke beantwoording:

- a. De verbeelding is hierop aangepast.
- b. De gemeente stelt zich op het standpunt dat het bestemmingsplan voldoende mogelijkheden bevat voor de bouw van bijgebouwen.
- c. Het zwembad bevindt zich achter de aanbouw, evenwijdig aan de Wittelaan. Het onoverdekte zwembad heeft een lengte van 12 meter en een breedte van 5 meter. Het zwembad wordt binnen de woonbestemming gebracht. Binnen de bestemming wonen zijn onoverdekte zwembaden toegestaan tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50 m². De regels voor zwembaden worden aangevuld met een “bestaande matenregeling” omdat het onoverdekte zwembad aan de Nassaulaan 61 een oppervlakte heeft van 60 m² en daarmee de toegestane 50 m² overschrijdt.

Aanpassingen:

Toelichting	Geen
Regels	Onder 15.2.3.a is de zinsnede toegevoegd ‘tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de bestaande oppervlakte als maximum geldt’
Verbeelding	De hoogte van het hoofdgebouw is op de verbeelding aangepast naar 14 meter Het zwembad is binnen de woonbestemming gebracht



2.7 Zienswijze 7: Jacob van Lenneplan 57

registratienummer 10.05452, datum ontvangst 29 september 2010

Samenvatting:

De aanbouw en de schuur, met vergunning gebouwd rond 1991, zijn niet weergegeven op de plankaart. In 2009 heeft de gemeente initiatiefnemer verzocht om medewerking te verlenen aan het plaatsen van het pand op de gemeentelijke monumentenlijst, waarbij de gemeente letterlijk heeft aangegeven dat “de recente aanbouw en schuur, alsmede de bossages rechts van de villa niet bij de bescherming zijn betrokken”. De gemeente is dus op de hoogte van de aanbouw en de schuur. Nu wordt deze bebouwing niet opgenomen in het bestemmingsplan. Indien de gemeente dit niet corrigeert, dan zal de gemeente aansprakelijk gesteld worden voor planschade, welke aanzienlijk zal zijn.

Gemeentelijke beantwoording:

De aanbouw is binnen het bouwvlak gebracht. De schuur valt onder de bijgebouwenregeling en daarom is hiervoor geen bouwvlak ingetekend. De verbeelding is aangepast.

Aanpassingen:

Toelichting	Geen
Regels	Geen
Verbeelding	De aanbouw is binnen het bouwvlak gebracht.