

**Bestemmingsplan
Oude Oosterhei**

Rapportnummer: 211x01971.040765_3

Datum: 3 maart 2011

Contactpersoon opdrachtgever: Mevrouw E. Nelissen en mevrouw M. Looijen – Van de Ven

Projectteam BRO: Martin Brink, Jochem Visser

Concept: 22 mei 2008

Voorontwerp: 12 augustus 2009

Ontwerp: 29 september 2010

Vaststelling: 27 april 2011

Trefwoorden: Bestemmingsplan, binnenstedelijk, conserverend, Baarn

Beknopte inhoud: Oude Oosterhei is een vooroorlogs woongebied in de gemeente Baarn. De gemeente Baarn beschikt niet over een actueel ruimtelijk ordeningsinstrument voor dit woongebied. Om deze reden is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Het betreft een conserverend bestemmingsplan.

Bro Vestiging Amsterdam
1058 AA Amsterdam
Baarsjesweg 224
T +31 (0)20 506 19 99
F +31 (0)20 506 19 90
e-mail: amsterdam@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding en doelstelling	5
1.2 Ligging en begrenzing	5
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	7
1.4 Leeswijzer	7
DEEL A- PLANOPZET	9
2. VISIE	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Kwaliteiten	11
2.3 Vertaling opgaven uit het Structuurplan	13
2.4 Ontwikkelingen	15
2.4.1 Brede School	15
2.4.2 Appartementencomplex 'De Zilvervloot'	15
3. JURIDISCHE VORMGEVING	17
3.1 Inleiding	17
3.2 Systematiek van de planregels	17
3.3 Opzet van de planregels	18
3.4 Bestemmingen	19
3.5 Overige regels	22
3.6 Toepassing en handhaving van het bestemmingsplan	23
DEEL B - VERANTWOORDING	25
4. BESTAANDE SITUATIE	27
4.1 Inleiding	27
4.2 Ontwikkelingsgeschiedenis	27
4.3 Ruimtelijke karakteristiek	27
4.4 Functionele karakteristiek	28

5. BELEIDSKADER	31
5.1 Inleiding	31
5.2 Rijksbeleid	31
5.3 Provinciaal beleid	32
5.4 Gemeentelijk beleid	34
6. MILIEUASPECTEN	39
6.1 Inleiding	39
6.2 Bedrijven en milieuzonering	39
6.3 Bodem	40
6.4 Waterhuishouding	41
6.4.1 Inleiding	41
6.4.2 Beleidskader	41
6.4.3 Huidige situatie	44
6.4.4 Toekomstige situatie	44
6.5 Flora en fauna	45
6.6 Geluid	45
6.7 Luchtkwaliteit	46
6.8 Externe veiligheid	48
6.9 Kabels en leidingen	50
7. CULTUURHISTORIE	51
7.1 Inleiding	51
7.2 Nota 'niet van gisteren'	51
7.3 Archeologie	52
7.4 Monumenten	53
8. INSpraak EN VOOROVERLEG	55
8.1 Inleiding	55
8.2 Vooroverleg	55
8.3 Inspraak	56
9. FINANCIËLE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	63

BIJLAGEN

Bijlage 1: Monumentenkaart

Bijlage 2: Verslag inspraakavond

Bijlage 3: Reactienota zienswijzen

Bijlage 4: Ambtshalve aanpassingen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Voor het gebied de Oude Oosterhei in Baarn heeft de gemeente niet de beschikking over een actueel ruimtelijk ordeningsinstrument. Om een aantal redenen is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

In het Ruimtelijk Structuurplan Baarn is de Oude Oosterhei aangewezen als 'vooroorlogs woongebied'. De in het structuurplan voor dit gebied aangegeven ruimtelijke opgave, inrichting van de openbare ruimte en stedenbouwkundige kenmerken dienen te worden verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan. Daarnaast is een aantal bouwinitiatieven met toepassing van artikel 19 WRO-vrijstelling verleend gedurende de planperiode van de vigerende bestemmingsplannen. Deze dienen opgenomen te worden in het nieuwe bestemmingsplan.

Het voorliggend bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard. Dit betekent dat in hoofdzaak de bestaande situatie in het plan wordt vastgelegd. Het is echter niet zo dat er nu geen ruimtelijke of functionele veranderingen (meer) mogelijk zijn in het plangebied.

Het plangebied bestaat voornamelijk uit woonbebouwing en enkele maatschappelijke- en bedrijfsfuncties. Deze functies komen voor naast de gebruikelijke wegen, groen en water.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied ligt ten zuidoosten van het centrum van Baarn en ligt binnen de vigerende bestemmingsplannen 'Oosterhei' en 'Torenlaan- Balistraat'. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Torenlaan, de Wijkamplaan, de Bremstraat, Margrietstraat, Piet Heinlaan en de Javalaan. In de figuur op de volgende pagina is het plangebied aangegeven.

Het Cantonspark ten noordoosten van het plangebied vormt tevens een begrenzing van het plangebied en komt dus niet voor in dit bestemmingsplan. Dit geldt ook voor de Pekingtuin.

In onderstaande figuur is de ligging van het plangebied aangegeven.



Het plangebied met begrenzing aangegeven in rood

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

In onderstaande tabel staan de vigerende bestemmingsplannen aangegeven.

Naam bestemmingsplan	Raad	Gedeputeerde Staten	Raad van State
Oosterhei	19-12-1990	18-06-1991	05-02-1993 ¹
Torenlaan – Balistraat	27-11-1996	25-02-1997	-

1.4 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan bestaat uit twee delen:

Deel – A Planopzet

Dit plandeel geeft de ruimtelijke en functionele uitgangspunten voor de toekomstige ontwikkelingen voor het plangebied weer. Daarnaast bevat het de juridische uitgangspunten voor de vertaling van de visie in het bestemmingsplan. Om een indruk te krijgen wat met het bestemmingsplan wordt beoogd en hoe het juridisch vertaald wordt, is het lezen van deel A voldoende.

Deel B – Verantwoording

Deel B geeft de achtergronden van, toelichting op en motivatie van de gemaakte keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de uitgewerkte planopzet. In dit onderdeel worden onder meer de bestaande situatie, het beleidskader, de milieuhygiënische aspecten, de economische uitvoerbaarheid en de procedures behandeld.

¹ Het park valt buiten het plangebied, dit betreft het Cantonspark.

DEEL A- PLANOPZET

2. VISIE

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de stedenbouwkundige en functionele aspecten die van belang zijn voor de visie op het plangebied. De visie bepaalt de vorm en inhoud van de juridische regeling van dit bestemmingsplan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op zowel de kwaliteiten van de verschillende structuren in het plangebied als de knelpunten en kansen voor de onderscheiden structuren.

Een belangrijke basis voor de visie is onder meer neergelegd in de Nota van Uitgangspunten welke voorafgaand aan dit bestemmingsplan is opgesteld en het Ruimtelijk Structuurplan Baarn.

2.2 Kwaliteiten

Op basis van een analyse van de bestaande situatie is een aantal ruimtelijke kwaliteiten aan te wijzen. Uitgangspunt is het behouden en waar mogelijk versterken van de kwaliteiten binnen het plangebied. Deze kwaliteiten houden verband met de ruimtelijke structuur, verkeersstructuur, water- en groenstructuur en de functionele structuur. De kwaliteiten worden hieronder benoemd.

Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur geeft op het schaalniveau van de kernen een beeld van de belangrijkste structurerende elementen. De volgende structurerende elementen zijn bepalend voor de kwaliteit en ruimtelijke ordening binnen het plangebied:

- Het plangebied omvat een aantal inbreidingslocaties (De Plantage, Meester Pluimhof) die qua opzet en structuur passen binnen de historische ruimtelijke structuur;
- Het dorpse karakter wordt op de meeste plaatsen ondersteund door de inrichting van het openbare gebied.



Hoofdzakelijk woongebied

Verkeersstructuur

Aandacht voor de verkeersstructuur is met name van belang voor de bereikbaarheid en leefbaarheid van de kern. Ook hierin zijn kwaliteiten aan te wijzen:

- Het doorgaande karakter van de Torenlaan (50 km/h), de Javalaan (30 km/h en 50 km/h) en de Oosterstraat (30 km/h) met overzichtelijke wijktoegangswegen (30 km/u);
- Het wegenpatroon in het plangebied bestaat uit een combinatie van sterk gebogen en langere, licht gebogen wegen. De splitsingen zijn belangrijk voor de herkenbaarheid en bepalen sterk het ruimtelijk karakter van de wijk;
- Afgezien van een aantal specifieke knelpunten (parkeren) in het wegennet voldoet de verkeersstructuur in het plangebied.

Groenstructuur

De mooie laanbeplanting versterkt de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van het woonmilieu. In lijn met de centrale doelstelling van het Groenstructuurplan (zie paragraaf 5.4) vragen de volgende kwaliteiten in het plangebied om behoud in het op te stellen bestemmingsplan:

- De aantrekkelijke groenstructuur in de buurten;
- De vrij diep gelegen voortuinen van de villa's aan de Torenlaan versterken het 'groene beeld' van deze laan;
- Het gebied ten oosten van de Oosterstraat heeft nauwelijks openbaar terrein en openbaar groen, maar dit versterkt juist het 'dorpse karakter'.

Functionele structuur

De functionele structuur is van direct belang voor de leefbaarheid van kleine kernen. De aanwezigheid van een bepaald voorzieningenniveau dat is afgestemd op de schaal van de kernen wordt als een belangrijk gegeven ervaren. De volgende kwaliteiten vragen om behoud en waar mogelijk versterking:

- Binnen het plangebied is de hoofdfunctie wonen, maar er is ruimte voor bijzondere (maatschappelijke) functies. Het gaat onder meer om een school en een gezondheids- en trainingscentrum;
- Kenmerk van de functionele structuur is de kleinschaligheid.



Andere functies dan wonen

2.3 Vertaling opgaven uit het Structuurplan

Uit het Ruimtelijk Structuurplan valt een aantal opgaven te distilleren die een uitwerking in het bestemmingsplan behoeven (zie paragraaf 5.4). Hiervoor wordt waar mogelijk gebruik gemaakt van de kansen in het plangebied.

Behoud ruimtelijk en functioneel karakter

Zoals uit het voorgaande duidelijk is geworden, is het plangebied te typeren als een gebied met een relatief kleinschalig karakter, waarbij sprake is van variatie en functiemenging met vormen van bedrijfsactiviteiten die passen in de woonomgeving. Dit is kenmerkend voor vooroorlogse woongebieden. Het gemeentelijk beleid schrijft voor deze karakteristiek zoveel mogelijk te waarborgen.

Binnen het plangebied bevinden zich overwegend relatief kleine woningen. Dat betekent dat doorlopend een vraag bestaat naar uitbreidingen en toevoegingen om het woongenot te vergroten. Wanneer dit niet op gepaste wijze gebeurt, kan dat ten koste gaan van het kleinschalige karakter. In het bestemmingsplan is het van belang de huidige situatie voldoende juridisch vast te leggen, zodat de huidige kwaliteiten behouden en waar mogelijk versterkt kunnen worden. Hierbij geldt dat ook het behoud van het type kleine woningen van belang is, als een waardevol onderdeel van de totale Baarnse woningmarkt.

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een overwegend conserverend plan, waarmee zoveel mogelijk invulling wordt gegeven aan deze opgave. De gebruiksregels zijn vrij strikt, maar zijn dusdanig samengesteld dat er voldoende ruimte bestaat om de nodige flexibiliteit te bieden. Dit bestemmingsplan laat uitbreiding van (kleine) woningen toe.

In het algemeen wordt in de bestemmingsplannen in Baarn een uitbreiding van de woning tot tien meter mogelijk gemaakt. In sommige gevallen (bij diepe percelen) is het geen bezwaar de woning tot twaalf meter uit te breiden. Bij andere gevallen (zeer ondiepe percelen) is de uitbreiding van de woning niet gewenst, omdat dan het resterende erf (achtertuintuin) te ondiep zou worden.

In het bestemmingsplan Oosterhei uit 1993 is bij het bepalen van de bouwmogelijkheden uitgegaan van de regel dat woningen een bouwdiepte hebben van maximaal tien meter. Via vrijstelling mag de beperkte bouwdiepte vergroot worden tot twaalf meter, alleen in gevallen wanneer een voldoende diepe tuin overblijft, in verband met de daglichttoetreding. Een achtertuin moet minimaal tien meter diep (worden) blijven. In het onderhavige plan wordt gewerkt met bouwvlakken, waarbinnen een hoofdgebouw gebouwd moet worden.

Ook planmatige invullingen zijn mogelijk, maar die zijn verbonden aan strikte randvoorwaarden ten aanzien van onder meer welstand en milieu. Nieuwe invullingen

moeten zich voegen in het bestaande kleinschalige patroon. Bij uitbreidingen van hoofdgebouwen is de nodige terughoudendheid geboden, om het bestaande karakter vanaf de openbare weg te kunnen behouden. Uitbreidingsruimte is er aan de achterzijde c.q. de niet-straatzijde. Dit wordt ondervangen in de planregels.

Belastende bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving

Vooroorlogse woongebieden worden van oudsher gekenmerkt door functiemenging. Dat is ongewenst als de bedrijven een te grote claim leggen op de omgeving (milieu- en verkeershinder). Diverse bedrijven zijn om die reden in het verleden opgeheven of verplaatst naar een bedrijventerrein. In het plangebied is er ten tijde van de opstelling van het bestemmingsplan één concreet initiatief bekend van een bedrijf dat zijn activiteiten wil verplaatsen.

Zolang de bedrijfsactiviteiten zich voegen in de omgeving, vormen deze een verrijking en verlevendiging van de woonomgeving. Echter, wanneer een bedrijfsactiviteit een te grote negatieve invloed op de directe omgeving heeft, dient onderzocht te worden of bedrijfsverplaatsing tot de mogelijkheden behoort. De vrijkomende plekken dienen vooral benut te worden voor woningbouw.

Indien er zich concrete initiatieven voordoen van bedrijfsactiviteiten van een bedrijf in een woongebied die worden gestaakt, dan heeft de gemeente de voorkeur om deze activiteiten ter plaatse niet te laten terugkeren. In het bestemmingsplan is derhalve voor de betreffende bedrijven een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een toekomstige functiewijziging mogelijk te maken. Deze betreft het wijzigen van de functie 'bedrijf' naar de functie 'wonen'.

Aan huis gebonden activiteiten

Het plangebied is duidelijk een woongebied en geen werkgebied. De vitaliteit van dorpen kan positief worden beïnvloed door de aanwezigheid van beperkte werkgelegenheid, ook in de wijken. Het toestaan van werken aan huis (een combinatie van wonen en werken) is een mogelijkheid die geboden kan worden en kansen biedt voor een vitaler dorp. Hierbij dient echter voldoende aandacht te zijn ten aanzien van parkeergelegenheid. In dit kader dienen verkeersaantrekkende beroepen zoveel mogelijk geweerd te worden. De herziening Nota aan huis verbonden activiteiten 2006 biedt hiervoor handvatten (zie paragraaf 5.4).

Speel- en groenvoorzieningen

Vanwege de intensiteit van de bebouwing in het plangebied vragen de speel- en groenvoorzieningen extra aandacht. De Wijkamplaan geldt als belangrijke 'groene ruimte' in het plangebied, met betekenis voor de speelmogelijkheden in de wijk. In dit bestemmingsplan biedt de bestemming 'Groen' geen ontwikkelingsmogelijkheden. Primair zijn deze gronden bestemd voor groen(voorzieningen) en worden ze primair gebruikt voor groen(voorzieningen). Slechts beperkte bouwwerken ten

dienste van de groenbestemming kunnen op de bestemming 'Groen' worden gerealiseerd. Hieronder vallen bijvoorbeeld speeltoestellen / speelvoorzieningen.

2.4 Ontwikkelingen

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een aantal bouwplannen positief bestemd. Deze bouwplannen betreffen veelal in het verleden vergunde bouwplannen (voor bijvoorbeeld een uitbreiding van een woning). Tevens wordt een aantal bouwinitiatieven positief bestemd in dit bestemmingsplan. Dit betekent dat deze plannen op de verbeelding worden ingetekend en gekoppeld worden aan de regels van het bestemmingsplan Oude Oosterhei.

2.4.1 Brede School

Op het terrein van de Bestevaerschool is een nieuwe school gebouwd. Dit betreft een Brede School waarin onder andere de (gefuseerde basisscholen) Bestevaerschool en 't Geerke, een kinderdagverblijf en een buitenschoolse opvang zijn gesitueerd. Voor de bouw van de Brede School is een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 WRO doorlopen. In augustus 2008 is bouwvergunning verleend. De bouwvergunning is onherroepelijk geworden. In dit bestemmingsplan is dit bouwplan opgenomen.

2.4.2 Appartementencomplex 'De Zilvervloot'

Het perceel waarop de Bestevaerschool was gelegen wordt opgesplitst. Naast de nieuwe Brede School wordt op deze locatie aan de noordkant van de nieuwe school woningbouw mogelijk gemaakt.

Hier zullen de woningen maximaal 3 bouwlagen hebben, waarvan de bovenste bouwlaag terugliggend zal worden gebouwd. Het betreft hier een appartementencomplex met een maximale bouwhoogte van 10,5 meter en een halfverdiepte parkeerkelder. In het voorontwerp was ook voorzien in twee-onder-één-kap woningen (ten zuiden van de Brede School). Het college heeft besloten dat deze woningen niet gebouwd zullen worden. Er is geen financiële noodzaak hiertoe en op deze manier kan het terrein worden ingericht als speelterrein, hetgeen een passender alternatief is.

3. JURIDISCHE VORMGEVING

3.1 Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten tot het opstellen van een bestemmingsplan voor gebieden binnen de bebouwde kom. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Dit zijn een verbeelding met (plan)regels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet onder meer gedacht worden aan de toepassing van een beschrijving in hoofdlijnen, afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek van de gemeente Baarn.

Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan 'Oude Oosterhei' is dat het voorziet in een passende regeling voor de komende tien jaar. Op grond van de Wro dienen bestemmingsplannen om de 10 jaar te worden herzien. De herzieningsplicht is bedoeld om er voor te zorgen dat bestemmingsplannen niet verouderen, echter deze plicht betekent niet het bestemmingsplan na 10 jaar vervalt als juridisch –planologisch toetsingskader.

In dit hoofdstuk wordt de juridische bestemmingsplanmethodiek uiteengezet zoals gebruikt is voor het bestemmingsplan Oude Oosterhei.

3.2 Systematiek van de planregels

De systematiek van de regels zal conform het Handboek Digitale Uitwisselbare Bestemmingsplannen gemeente Baarn worden opgesteld. Dit handboek is qua inhoud conform Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP), Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2008 (PRBP) en het handboek van de provincie Utrecht.

De gemeente Baarn maakt bij het opstellen van haar bestemmingsplannen gebruik van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

Planvorm

Het bestemmingsplan Oude Oosterhei is grotendeels een conserverend plan. De bestaande situatie wordt in de meeste gevallen positief bestemd. Omdat de bestaande situatie het uitgangspunt is, kenmerkt een conserverend plan zich door een

meer gedetailleerde verbeelding. Bestemmings- en bouwvlakken worden nauwkeurig op de verbeelding aangegeven.

Flexibiliteit

Naast het rechtstreeks bestemmen van gronden kent de Wro een aantal flexibiliteitinstrumenten. Het gaat dan om onder meer om wijzigingsbevoegdheden, afwijkingen, nadere eisen en voorlopige bestemmingen. Met uitzondering van de laatste hebben deze flexibiliteitinstrumenten allen een plaats in dit bestemmingsplan. De flexibiliteitsbepalingen zorgen ervoor dat het plan de op termijn benodigde ruimte heeft voor ontwikkelingen. Ook zorgen deze bepalingen ervoor dat bepaalde keuzen op termijn kunnen worden gemaakt, zonder dat dit het planproces vertraagt.

3.3 Opzet van de planregels

De regels van het bestemmingsplan worden onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en bevat twee artikelen. Het eerste artikel (begrippen) geeft een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen. Door middel van dit artikel wordt vastgelegd wat onder een bepaald begrip moet worden verstaan. Dit kan ruimer of beperkter zijn dan in het normale spraakgebruik. Het tweede artikel (wijze van meten) geeft aan hoe ten aanzien van maten, oppervlakte en inhoud gemeten moet worden.

In hoofdstuk 2 worden de verschillende bestemmingen behandeld. Per bestemming wordt aangegeven welke doeleinden zijn toegelaten op de gronden en wat en hoe er mag worden gebouwd (bestemmingsregels).

Per bestemming wordt de volgende opbouw aangehouden:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijking van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijking van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden;
8. Omgevingsvergunning voor sloopwerkzaamheden;
9. Wijzigingsbevoegdheid.

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Dit zijn onder meer de afwijkingsbevoegdheden en procedureregels. Indien op basis van de bestemming een bepaalde functie of bouwwerk niet mag worden toegelaten maar wel gewenst is, dan kan op basis van de flexibiliteitsregels alsnog medewerking worden verleend mits aan alle voorwaarden wordt voldaan die aan elke afzonderlijke bepaling is gekoppeld.

Voorts bevat dit hoofdstuk:

- De anti-dubbeltelbepaling waarin is bepaald dat bebouwing slechts eenmaal mag worden meegerekend bij de berekening van het maximaal bebouwd oppervlak. Deze regel voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan er wenselijk is, indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.
- Algemene gebruiksregels: deze bepaling vormt het sluitstuk van het bestemmingssystematiek door ander gebruik van de gronden en/of de daarop aanwezige bebouwing dan op grond van het bestemmingsplan is bepaald te verbieden. In combinatie met de strafregel kan deze overtreding strafrechtelijk worden vervolgd.

Tot slot worden in hoofdstuk 4 de overgangs- en slot regels geregeld. De overgangsregels regelen wat de juridische gevolgen zijn indien de huidige situatie (qua gebruik en bebouwing) niet overeenkomt met het bestemmingsplan ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan of eventueel een later gekozen peildatum. De slotbepaling geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan.

3.4 Bestemmingen

Hieronder zal verder worden ingegaan op de bestemmingen en overige regelingen en welke gevolgen dit voor belanghebbenden heeft.

Bedrijf

Alle in het plangebied aanwezige bedrijven zijn bestemd tot 'Bedrijf'. De bedrijven zijn op basis van hun aard en milieubelastende eigenschappen onderverdeeld in categorieën ('Bedrijven en Milieuzonering', Vereniging Nederlandse Gemeenten). Wat betreft de regels geldt dat binnen de bestemming 'Bedrijf' de situering van hoofdgebouwen middels een bouwvlak worden aangegeven. Voor de maximale hoogte zal worden aangesloten op de bestaande hoogte.

Indien een bedrijf zijn activiteiten staakt is een toekomstige functiewijziging mogelijk door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid.

Detailhandel

Solitaire winkels zijn bestemd tot 'Detailhandel'. Onder detailhandel wordt verstaan het bedrijfsmatig te koop aanbieden waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren en/of het leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoe-

fening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Ook voor de bestemming 'Detailhandel' geldt dat de situering van hoofdgebouwen middels een bouwvlak worden bepaald. Het is tevens toegestaan om te wonen binnen de bestemming 'Detailhandel' op de verdieping(en).

Dienstverlening

Binnen de bestemming 'Dienstverlening' valt het bedrijfmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden met of zonder rechtstreeks contact met het publiek. Binnen de bestemming 'Dienstverlening' is het toegestaan om te wonen op de verdieping(en).

Gemengd

De bestemming 'Gemengd' laat verschillende bestemmingen samenvallen. Het betreft de bestemmingen: 'Wonen', 'Kantoor', 'Dienstverlening' en 'Maatschappelijke doeleinden'. Derhalve kan aan al deze bestemmingen binnen de bestemming 'Gemengd' uitvoering worden gegeven.

Groen

Structureel groen in het plangebied krijgt de bestemming 'Groen'. De gronden met deze bestemming zijn slechts bedoeld voor groen- en speelvoorzieningen en een aantal secundaire functies. Evenementen zijn niet toegestaan.

Horeca

Binnen deze bestemming valt het bedrijfmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren en/of logies tot maximaal de categorie zoals is aangeduid op de verbeelding en de staat van horeca activiteiten. Tevens mag er worden gewoond op de verdieping(en) waar dit op de verbeelding staat aangeduid.

Kantoor

De in het plangebied aanwezige kantoorfuncties krijgen de bestemming 'Kantoor'. Onder kantoor wordt verstaan: het bedrijfmatig uitoefenen van administratieve werkzaamheden ten behoeve van derden. Tevens mag er worden gewoond op de verdieping(en) waar dit op de verbeelding staat aangeduid.

Maatschappelijk

Binnen deze bestemming valt het uitoefenen van activiteiten gericht op sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening. Dit met uitzondering van (drugs)verslaafdenopvang. Dit maakt een wisseling van functies mogelijk waardoor flexibiliteit ontstaat en toekomstige (economische) ontwikkelingen niet door het bestemmingsplan zullen worden beperkt.

Sport

Sport en recreatieve voorzieningen krijgen de bestemming 'Sport', onder deze bestemming valt het uitoefenen van sportactiviteiten.

Tuin

De voortuinen in het plangebied krijgen de bestemming 'Tuin' (tot drie meter achter de voorgevel), de rest van het perceel heeft de bestemming 'Wonen'. De woningen in het plangebied hebben een bouwdiepte van maximaal 10 meter. Via een afwijking mag de bouwdiepte vergroot worden tot twaalf meter, alleen in gevallen wanneer een voldoende diepe tuin overblijft, in verband met de daglichttoetreding. Een achtertuin moet minimaal tien meter diep blijven.

Verkeer

De doorgaande wegen krijgen de bestemming 'Verkeer'. Binnen deze bestemming zijn wegen toegestaan waar een snelheid van maximaal 50 km/u geldt. Tevens zijn verschillende doeleinden mogelijk, zoals bij de verkeersbestemming behorende geluidsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en dergelijke.

Verkeer-Verblijfsgebied

Overige, niet-doorgaande, wegen krijgen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Deze wegen worden bij voorkeur ingericht als 30 km/u-wegen. Binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' is niet alleen ruimte voor wegen, paden en verblijfsgebied. Tevens is het mogelijk om straatmeubilair te plaatsen en groen- en parkeervoorzieningen te realiseren.

Wonen

Alle bestaande woningen, met uitzondering van eventuele bedrijfswoningen, zijn voor woondoeleinden bestemd. Binnen deze bestemming is naast het wonen onder voorwaarden ook toegestaan een beroep aan huis uit te oefenen. Voorwaarde hierbij is dat de woonfunctie als primaire functie in stand blijft. Traditionele vrije (en daarmee gelijk te stellen) beroepen worden tot 50m² bij recht toegestaan terwijl voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met een oppervlakte tot 100 m² een afwijking nodig is. De bebouwde oppervlakte van een woning en de bijbehorende bouwwerken, die voor het aan huis gebonden beroep of bedrijf wordt benut mag, maximaal 25% van de woning bedragen, met een maximum van 100 m².

Bouwregels:

Binnen het bestemmingsvlak wordt een bouwvlak aangegeven. Binnen dit vlak mogen hoofdgebouwen (de woning) worden opgericht. De maximale toegestane bouwhoogten zijn afgestemd op de bestaande hoogten. Voor woningen geldt, gelet op het Bouwbesluit, dat per bouwlaag met een hoogte van 3 m¹ zal worden gerekend.

Waarde – Archeologie (dubbelbestemming)

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

3.5 Overige regels

Afwijkingen

De flexibiliteitsbepalingen in het plan houden rekening met het feit dat binnen de looptijd van een bestemmingsplan ontwikkelingen plaats kunnen vinden. Om tijdens de planperiode op deze ontwikkelingen in te kunnen blijven springen, zijn diverse flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

In het plan zijn daartoe enkele algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen zijn een gevolg van jurisprudentie aangaande flexibiliteit in bestemmingsplannen. Deze hebben onder andere betrekking op geringe afwijkingen van de in de regels genoemde normen. Ook verbeterde technieken of vernieuwde inzichten kunnen aanleiding zijn om af te wijken van bepaalde onderdelen van het plan.

Afwijking ten behoeve van percelen met kleine achtertuinen

In het plangebied komen percelen voor die zodanig zijn ingericht dat er niet of nauwelijks sprake is van een achtertuin. Bewoners van dergelijke percelen hebben zo geen mogelijkheid om een bijbehorend bouwwerk van enig formaat in hun achtertuin op te richten. In dit soort situaties kunnen vaak uitsluitend aan de zij- of voorgevel bijbehorende bouwwerken (aangebouwd of vrijstaand) worden opgericht.

Om het toch mogelijk te maken op dit soort percelen een bijbehorend bouwwerk op te richten wordt er in de regels van dit bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee wordt een mogelijkheid gecreëerd om op percelen waar geen of nauwelijks een achtertuin aanwezig is toch een bijbehorend bouwwerk te kunnen oprichten. Bijbehorende bouwwerken kunnen dan dus met deze afwijkingsbevoegdheid aan de zij- of voorgevel worden opgericht.

Een stedenbouwkundige randvoorwaarde bij een afwijking van het bestemmingsplan is dat het op te richten bouwwerk functioneel en architectonisch ondergeschikt dient te zijn ten opzichte van het hoofdgebouw.

Wijzigingsbevoegdheid bestemming bedrijven

Indien er in het plangebied sprake is van een bedrijf dat haar bedrijfsactiviteiten staakt, dan heeft de gemeente de voorkeur om deze bedrijfsactiviteit niet te laten terugkeren. Om deze reden wordt er in de regels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen welke het college van Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid geeft om de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

3.6 Toepassing en handhaving van het bestemmingsplan

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft geen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan geen handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgescreven regels.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

1. **Voldoende kenbaarheid van het plan**
Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij personen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen bestemmingsplan procedure: inspraak (op grond van de Inspraakverordening van Baarn 2003), zienswijze indienen en beroep bij het vastgestelde bestemmingsplan.
2. **Voldoende draagvlak voor beleid en regeling in het plan.**
De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.
3. **Realistische en inzichtelijke regeling.**
Een juridische regeling dient realistisch en inzichtelijk te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.
4. **Actief handhavingsbeleid.**
Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het woongebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

DEEL B - VERANTWOORDING

4. BESTAANDE SITUATIE

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied op basis van de bestaande situatie. Aan bod komen de ruimtelijke hoofdstructuur binnen het plangebied en de aanwezigheid van verschillende functies.

4.2 Ontwikkelingsgeschiedenis

Baarn ontstond door exploitatie van lage gebieden. De ontginning was een succes en uiteindelijk ontstonden aan het einde van de 12e eeuw nederzettingen in de Eemvallei. Uit opgravingen tussen de Leestraat en de Laanstraat vermoedt men dat de eerste bebouwing in Baarn ontstond rond 1150.

Aan zuidelijke zijde van het dorpscentrum heeft aan het begin van de twintigste eeuw de uitbreiding van Baarn plaatsgehad: 'Oude Oosterhei'. De ontwikkeling had plaats aan de Oosterstraat, een oude landweg vanuit de Brink.

De Oosterstraat is van oudsher een route naar de heidegronden ten zuiden van Baarn. Aan de Javalaan vormt een langhuisboerderij een van de weinige restanten van de agrarische bebouwing van Oosterhei. De Oosterstraat heeft zich ontwikkeld tot de centrale noord-zuidroute van het zuidoostelijk deel van Baarn, met daaraan diverse winkels en bedrijfjes.

Van oudsher waren diverse bedrijven gevestigd in het plangebied. Een belangrijk deel hiervan heeft plaats gemaakt voor woonbebouwing.

4.3 Ruimtelijke karakteristiek

Algemeen

De gemeente Baarn is gelegen aan de rand van de provincie Utrecht, in de regio Eemland. De kernen Eembrugge, Lage Vuursche en Baarn vormen de gemeente. De omgeving waarin de gemeente is gelegen, kenmerkt zich door een groene landelijke omgeving.

Ruimtelijke hoofdstructuur

De belangrijkste drager van de ruimtelijke hoofdstructuur binnen het plangebied is de Oosterstraat. De straat vormt in feite de hoofdader van het plangebied, veel van

de kleinere straten zijn hier op aangetakt. Voor het overige is er geen eenduidige structuur in het plangebied aan te wijzen. Het gebied kan het best gekenmerkt worden als een woongebied met een kleinschalig karakter dat is opgebouwd uit een aantal kleinere buurten met hun eigen structuur en karakter. Alhoewel er in het gebied bedrijvigheid voorkomt is deze dermate verspreid en gevarieerd dat deze geen deel uitmaakt van de ruimtelijke hoofdstructuur.

Verkeerstructuur

De Oosterstraat vormt een bepalende verkeersader in het plangebied. Veel van de kleinere straten in het plangebied zijn op de Oosterstraat aangesloten waardoor via deze weg hoofdzakelijk het verkeer wordt afgewikkeld. De weg vormt geen daadwerkelijke barrière tussen het oostelijke en westelijke deel van het plangebied maar snijdt deze wel in tweeën. De Torenlaan, Piet Heinlaan, Wijkamplaan, Javalaan en Noorderstraat vormen voor de verkeersafwikkeling van het plangebied ook een belangrijke functie, veel van de kleinere straten in het plangebied zijn op deze straten aangetakt.

Water en groenstructuur

In het plangebied is geen water aanwezig. De groenstructuur die in de verschillende wijken is terug te vinden bestaat voornamelijk uit laanbeplanting langs de belangrijkste ontsluitingswegen. Naast het publieke groen is er redelijk wat privaat groen aanwezig. Met name in het westelijke gedeelte van het plangebied (aan de Torenlaan) is groen aanwezig in de vorm van vrij diep gelegen tuinen. Langs deze laan is ook beplanting aanwezig. Echter, een duidelijk aanwijsbare en aaneengesloten groenstructuur is in het plangebied niet aanwezig.

4.4 Functionele karakteristiek

Algemeen

Baarn is een relatief kleine woonkern. Het voorzieningenaanbod in de kern is voornamelijk gericht op de eigen kern en haar directe omgeving. Alhoewel er in het plangebied zelf diverse voorzieningen aanwezig zijn, is het aanbod aan (grotere) voorzieningen voornamelijk gelegen buiten dit gebied. In de nabijheid van Baarn zijn grote steden als Utrecht, Amersfoort en Hilversum gelegen die een totaal voorzieningenaanbod kennen.

Wonen

In het plangebied staan voornamelijk arbeiders- en middenstandswoningen, vrijstaand of in blokken en complexen. De oorspronkelijke bebouwing vormt een nageoeg aaneengesloten, kleinschalig patroon van individueel vormgegeven panden, in één en twee bouwlagen met een kap. Dit patroon is aangevuld met rijenwoningen in twee lagen met een kap.

De woningen zijn over het algemeen voorzien van relatief kleine tuinen. Het dorpse karakter wordt op de meeste plaatsen ondersteund door de inrichting van het openbare gebied; op één niveau met een rijbaan in gebakken klinkerbestrating en bomen.

De vooroorlogse buurten worden van oudsher gekenmerkt door een zekere functiemenging. Het gaat daarbij overwegend om kleinschalige bedrijfsactiviteiten en detailhandel.



Bedrijven

In het plangebied zijn geen bedrijvenconcentraties aanwezig. Verspreid over het plangebied is wel een aantal bedrijven gelegen. Het gaat hierbij voornamelijk om kleinschalige bedrijvigheid als een autoschadebedrijf en een installatiebedrijf.

Maatschappelijke dienstverlening

Er is geen groot aanbod aan maatschappelijke dienstverlening aanwezig in het plangebied. De belangrijkste voorzieningen zijn:

- Een school gelegen aan de Piet Heinlaan;
- Een paramedisch centrum gelegen aan de Oosterstraat en
- Het kinderdagverblijf gelegen aan de Verbindingsweg.

Sport en recreatie

In het plangebied zijn geen grootschalige sport- en recreatievoorzieningen aanwezig. De enige sportvoorziening betreft een tafeltenniscentrum aan Meester de Groothof. Aan de grens van het plangebied zijn twee grote parken gelegen, namelijk het Cantonspark en de Pekingtuin. Deze parken vormen een recreatieve functie die het plangebied overstijgt.

5. BELEIDSKADER

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze en in welke mate er sprake is van doorwerking van beleid van overheden in het bestemmingsplan. Achtereenvolgens wordt aandacht besteed aan het rijksbeleid, provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid.

5.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte (2004) geeft de visie van het kabinet weer op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrage functies op het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- Borging van de veiligheid.

In de nota wordt onderscheid gemaakt in verantwoordelijkheden. Het Rijk concentreert zich op die aspecten die van nationaal belang zijn, de nationaal ruimtelijke hoofdstructuur. Voor het gebied dat niet tot de nationaal ruimtelijke hoofdstructuur behoort, beperkt het Rijk zich tot het stellen van enkele (algemene) beleidsregels. Hiermee legt het kabinet een grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt primair bij de gemeenten, terwijl voor de provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

Het Rijk wil verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. 'Bundeling van verstedelijking en infrastructuur' en 'organiseren in stedelijke netwerken'

zijn de beleidsstrategieën die gehanteerd worden voor economie, infrastructuur en verstedelijking. Hierbij is een zogenaamd bundelingsbeleid van toepassing. Nieuwe woongebieden en bedrijvigheid moeten zoveel mogelijk worden aangesloten op bestaande bebouwing en infrastructuur. Hierbij moet bovendien rekening worden gehouden met (bestaande) recreatieve voorzieningen, groen en water (watertoets).

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard. Een feitelijke invulling van het rijksbeleid is om die reden gering.

Nota Mensen, Wensen, Wonen

In de Nota 'Mensen, Wensen, Wonen' (d.d. mei 2004) heeft het kabinet zijn visie op het wonen in de 21^e eeuw neergelegd. Onder het motto 'Mensen, Wensen, Wonen' stelt de nota de burger centraal in het woonbeleid. Uit onderzoek is gebleken dat de woonwensen van de burger nog onvoldoende worden bediend.

De kernthema's van de Nota 'Mensen, Wensen, Wonen' zijn:

- Meer zeggenschap voor burgers over woning en woonomgeving;
- Kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
- Maatwerk in wonen voor mensen die zorg nodig hebben;
- Kwaliteit van wonen in steden vergroten;
- Meer ruimte voor 'groene' woonwensen.

In de Nota 'Mensen, Wensen, Wonen' wordt gestreefd naar het verbeteren van de stedelijke woonkwaliteit. Met het grootstedenbeleid en het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) wordt de stedelijke woonkwaliteit verbeterd.

Conclusie

Aangezien onderhavig bestemmingsplan overwegend conserverend van aard is, wordt aan uitgangspunten van de Nota 'Mensen, Wensen, Wonen' geringe invulling gegeven.

5.3 Provinciaal beleid

Streekplan provincie Utrecht 2005 - 2015

Het Streekplan van de provincie Utrecht is op 13 december 2004 vastgesteld. In het kader van de Wet ruimtelijke ordening is op 1 juli 2008 het streekplan omgezet naar een provinciale structuurvisie. Deze omzetting is beleidsneutraal, dit betekent dat er in de structuurvisie geen nieuw beleid is opgenomen.

Het plan heeft een planhorizon die loopt tot 2015. Centraal staat het invulling geven aan verschillende ruimtelijke opgaven ten aanzien van onder meer wonen, water, verkeer en bedrijvigheid.

Voor Baarn geldt een restrictief beleid vanwege de waardevolle omgevingskenmerken en de opvangfunctie van Amersfoort. Baarn heeft door de ligging in bosrijk gebied en de ruime opzet van enkele statige woonwijken de uitstraling van een groene, vrij exclusieve kern. Rondom het centrum is in noordelijke en oostelijke richting de kern op vrij traditionele wijze uitgebreid tot de grenzen van het huidige stedelijk gebied.

Blijkens het Streekplan 2005 – 2015 wordt voor de gemeente Baarn uitgegaan van een woningbouwprogramma van 650 woningen in de planperiode. Door de ruime structuur en transformatiepotenties van stedelijke functies zijn er verdichtingsmogelijkheden. Van belang is dat bij verdichten de waardebepalende kenmerken van Baarn worden gerespecteerd.

Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan betreft een overwegend conserverend plan met zeer geringe mogelijkheden tot woningbouw.

Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011

Het Provinciaal Milieubeleidsplan 2009 - 2011 richt zich vooral op het cluster duurzaamheid - klimaatenergie. Centraal staat de aanpak van luchtverontreiniging, met name de verontreiniging die wordt veroorzaakt door wegverkeer en de emissie van fijnstof uit de intensieve veehouderij. De provincie heeft ten aanzien van deze aanpak 3 ambities uitgesproken:

- In 2011 is duurzaamheid een geïnternaliseerde afweging binnen de provincie voor zowel extern als intern gericht beleid.
- Er vindt een afname in het energieverbruik en een toename van de opwekking en toepassing van duurzame energie plaats in de provincie Utrecht.
- Terugdringen van broeikasgassen en een klimaatbestendige en daarmee toekomstbestendige, gezonde en veilige leefomgeving.

Om deze ambities te kunnen verwezenlijken kiest de provincie Utrecht voor een integrale aanpak en samenwerking met verschillende partijen. Daarnaast zijn er doelen geformuleerd per thema. Het gaat om de thema's als lucht, bodem, water, externe veiligheid, hinder(onder meer geluid- en geurhinder) en nuttige toepassing van afval.

Conclusie

In het voorliggende bestemmingsplan Oude Oosterhei wordt aan alle thema's (behalve het thema nuttige toepassing van afval) uit het Provinciaal Milieubeleidsplan aandacht besteed (zie hoofdstuk 6).

5.4 Gemeentelijk beleid

Panorama 2015

In 2001 heeft de gemeenteraad het gemeentelijke visiedocument Panorama 2015 vastgesteld. Aan Panorama 2015 is het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) gekoppeld. Het ISV vormt een brede doeluitkering op het gebied van wonen, ruimte, milieu, cultuurhistorie en grootschalig groen in de bebouwde omgeving.

Om aanspraak te kunnen maken op deze middelen moet Baarn als (niet-rechtstreekse) programmagemeente een meerjarig ontwikkelingsprogramma (MOP) ofwel het ISV-programma aan de provincie Utrecht overleggen. De provincie heeft als budgethouder een controlerende taak tussen Rijk en niet-rechtstreekse programmagemeenten.

Panorama 2015 vormt een gemeentebrede toekomstvisie. In de visie is een beeld geschetst van de situatie zoals de gemeente die graag ziet in 2015. Het algemene beleid van de gemeente Baarn is gericht op het versterken van de woonfunctie. Oude Oosterhei biedt daarvoor nog steeds enige ruimte.

Conclusie

In onderhavig bestemmingsplan wordt waar mogelijk invulling gegeven aan de uitgangspunten van Panorama 2015.

Ruimtelijk Structuurplan Baarn

Op 1 februari 2006 is het Ruimtelijk Structuurplan voor Baarn vastgesteld door de gemeenteraad. In dit plan is Panorama 2015 ruimtelijk vertaald.

Het Ruimtelijk Structuurplan heeft als functie om bij toekomstige ontwikkelingen het dorpse en groene karakter van Baarn veilig te stellen. Het plan dient als afwegingskader bij verzoeken voor nieuwbouwplannen en dient als onderlegger bij de actualisatie van bestemmingsplannen.

Baarn is in dit Structuurplan verdeeld in gebieden die onderlinge samenhang hebben. Per gebied worden uitspraken gedaan over de inrichting van het openbare gebied en de wijze waarop de bebouwing daar het beste inpast.

Het plangebied behoort tot het vooroorlogs woongebied. Voor dit gebied is een aantal opgaven geformuleerd:

- Het behoud van het aantrekkelijke en relatief kleinschalige karakter, met (half-) vrijstaande bebouwing, aangevuld met planmatige invullingen;
- Behoud van het gemêleerde karakter (variatie, functiemenging met vormen van bedrijfsactiviteiten die passen in de woonomgeving);
- Uitplaatsen van bedrijven, die een belasting vormen voor de woonomgeving. De vrijkomende plekken dienen vooral benut te worden voor woningbouw;
- Bij uitbreidingen van hoofdgebouwen is de nodige terughoudendheid geboden, om het bestaande karakter vanaf de openbare weg te kunnen behouden. Uitbreidingsruimte is er aan de achterzijde;
- Nieuwe invullingen moeten zich voegen in het bestaande kleinschalige patroon;
- Instandhouding van de kenmerken van de bijzondere woningbouwcomplexen;
- Afstemming van de inrichting van het openbare gebied op de bijzondere stedenbouwkundige kwaliteiten van de tuindorpverkavelingen;
- Handhaven van de kenmerkende indeling van de straten.

Conclusie

Het Ruimtelijk Structuurplan Baarn vormt een belangrijke basis voor de visie voor het plangebied. In voorliggend bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de uitgangspunten van het Ruimtelijk Structuurplan Baarn.

Ontwikkelingsprogramma Stedelijke Vernieuwing Baarn 2005-2010

Het ontwikkelingsprogramma Stedelijke Vernieuwing Baarn is het tweede uitvoeringsprogramma van Panorama 2015 en is in november 2005 vastgesteld.

Met de middelen uit het eerste ISV-1 zijn de eerste stappen gezet om de wensen uit Panorama 2015 te volbrengen. De afgelopen jaren is het geld vooral aangewend voor planvorming. De eerste ISV-periode is in 2004 afgelopen, maar kent een vervolg in de vorm van een ISV-2 programma. Dit programma heeft een looptijd tot 2010. ISV-2 is concreet uitgewerkt in het ontwikkelingsprogramma. De gemeente Baarn streeft met dit ontwikkelingsprogramma naar een verdere uitwerking en verdieping van Panorama 2015.

Conclusie

In voorliggend bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de uitgangspunten van het Ontwikkelingsprogramma Stedelijke Vernieuwing Baarn 2005-2010.

Visie Wonen

De gemeenteraad van Baarn heeft in februari 2007 de Visie Wonen 2007-2010 vastgesteld. De Visie Wonen geeft de ambities weer op het gebied van wonen in de periode 2007-2010. De Visie Wonen was noodzakelijk om een aantal redenen:

- Op het gebied van wonen is momenteel veel beweging te zien. Taken en verantwoordelijkheden van de gemeente en andere spelers op de woningmarkt veranderen;
- De huisvesting van jonge huishoudens in Baarn vraagt om extra aandacht. Door het toenemende prijsniveau in de koopsector hebben zij moeite om toe te treden tot en door te groeien op de woningmarkt;
- De komende jaren zal een aantal grote nieuwbouwplannen tot ontwikkeling worden gebracht en tal van inbreidingslocaties. De Visie Wonen moet hier een kaderstellend programma voor bieden.
- Op het vlak van wonen, welzijn en zorg moet de in 2004 verschenen visie worden omgezet in concrete vervolgacties;
- De gemeente Baarn heeft behoefte aan een integraal afwegingskader, waarmee vraagstukken op het vlak van wonen kunnen worden beantwoord. De Visie Wonen moet inzicht bieden in de verschillende instrumenten die de gemeente tot haar beschikking heeft om de doelen te realiseren.

Belangrijk punt in de visie is het realiseren van een goede afstemming van wonen, welzijn en zorg (vooral ten behoeve van senioren). Andere belangrijke punten zijn:

- Zorg bieden in de eigen woning;
- Woningen in de huursector realiseren;
- Ruimte voor jongerenhuisvesting;
- Het afstemmen van nieuwbouw op de plaatselijke behoefte.

Conclusie

In voorliggend bestemmingsplan wordt, waar mogelijk, invulling gegeven aan de uitgangspunten van de Visie Wonen.

Welstandsnota Baarn

Het welstandsbeleid van Baarn is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke bebouwde omgeving dient te behartigen.

Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en de beoordeling van bouwplannen. Door deze gebiedsgerichte aanpak wil de gemeente de belangrijke karakteristieken van de bebouwing beschermen en zorgen dat nieuwe ontwikkelingen daarop voortbouwen. De gebiedsgerichte aanpak zal eveneens een bijdrage kunnen leveren aan een bewustere omgang met de gebouwde omgeving.

Het welstandsbeleid is gestoeld op een aantal criteria:

- Algemene welstandscriteria;
- Loketcriteria;

- Objectgerichte welstandscriteria;
- Gebiedsgerichte welstandscriteria;
- Nieuwe projecten.

Conclusie

Het plangebied is ondergebracht in het deelgebied 'Oude Oosterhei'. Het beleid voor het deelgebied 'Oude Oosterhei' is gericht op het behoud van het kleinschalige en dorpse karakter. Aangezien het veelal om relatief kleine woningen gaat, kunnen diverse aanpassingen gewenst zijn om het woongenot te vergroten, waarbij het geldende bestemmingsplan op de eerste plaats een bepalende rol vervult.

Nota antennebeleid

Door de toenemende groei van mobiele telecommunicatie, neemt ook het aantal antenne-installaties toe. Om in de nabije toekomst een volledige dekking voor heel Nederland te krijgen, moeten ook in Baarn meer opstelpunten voor antennes komen.

De meeste bestemmingsplannen voorzien niet in de mogelijkheid om antenne-installaties te bouwen. Wel kan via een ontheffing van het bestemmingsplan medewerking worden verleend aan de bouw van een antenne-opstelpunt. Om ad-hoc beslissingen te voorkomen heeft de gemeente Baarn daarom de Nota antennebeleid vastgesteld (december 2005). In het beleid staan criteria die toegepast worden bij het verlenen van ontheffing of opgenomen worden in nieuw te ontwikkelen bestemmingsplannen. Dit vergroot de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid van burgers. Bovendien geeft het de gemeente een goed toetsingskader voor nieuwe aanvragen.

Conclusie

Aan de uitgangspunten van de Nota antennebeleid wordt in onderhavig bestemmingsplan invulling gegeven

Herziening Nota aan huis verbonden activiteiten (2006)

Op 27 augustus 2003 heeft de gemeenteraad van Baarn de Nota aan huis verbonden activiteiten vastgesteld. Deze nota is op 5 september 2003 in werking getreden. In een looptijd van 2,5 jaar is gebleken dat de nota op een aantal punten verbetering behoefde. Op 27 september 2006 is de Nota aan huis verbonden activiteiten herzien.

Belangrijkste aandachtspunt in relatie tot het op te stellen bestemmingsplan is het feit dat in de huidige vigerende bestemmingsplannen geen eenduidige regeling is opgenomen voor de aan huis verbonden activiteiten. Dit blijkt verwarrend te werken. Hierdoor is er behoefte ontstaan aan een uniforme regeling. Met de actualisering en digitalisering van de bestemmingsplannen is de mogelijkheid ontstaan een eenduidige regeling voor de aan huis verbonden activiteiten op te nemen.

De voorwaarden voor het verlenen van een ontheffing zijn als volgt:

- De woonfunctie van de woning en de bijbehorende aan- en bijgebouwen dient in overwegende mate te worden gehandhaafd;
- Het bebouwde oppervlakte van een woning en de bijbehorende aan- en bijgebouwen, die voor het aan huis gebonden beroep of bedrijf worden benut mag maximaal 25% van de woning bedragen, met een maximum van 100 m²;
- De toepassing van ontheffing mag niet leiden tot onevenredige afbreuk van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing;
- Voor reclame-uitingen is een beperking opgelegd van één aan de gevel gebonden reclame-uiting per perceel met een maximale maat van 0,3 bij 0,4 meter.

Daarnaast wordt er in de herziening onderscheid gemaakt tussen aan huis verbonden beroepen (zogenaamde traditionele vrije beroepen) en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Aan huis verbonden beroepen, waarbij de oppervlakte die voor het aan huis verbonden beroep wordt benut niet meer bedraagt dan 50 m², zijn bij recht toegestaan. De overige activiteiten zijn slechts met toepassing van een ontheffing toegestaan.

In de nota is een overzicht opgenomen om het onderscheid tussen vrije beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Conclusie

De uitgangspunten uit deze herziening zullen worden gebruikt voor het opstellen van voornoemde regeling in het bestemmingsplan.

Groenstructuurplan

In het kader van een heroriëntatie ten aanzien van het beheer en onderhoud van de groenvoorzieningen in de gemeente Baarn, is een groenstructuurplan opgesteld. Het Groenstructuurplan is het eerste deelproject van nog twee te volgen rapporten, te weten Beleidskader groen en Beleidsnotitie groen. Het Groenstructuurplan heeft tot doel het analyseren en vastleggen van de groenstructuren binnen de gemeente.

Met deze gegevens kunnen afgewogen strategische beslissingen worden genomen in relatie tot het huidige areaal, alsmede in relatie tot de toekomstige ontwikkelingen.

Op basis van een analyse van de bestaande groenstructuur en de daarbij behorende kansen en bedreigingen is bepaald welke maatregelen in de (nabije) toekomst noodzakelijk zijn.

Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard, een feitelijke invulling van de maatregelen uit het groenstructuurplan is gering.

6. MILIEUASPECTEN

6.1 Inleiding

De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling in het bestemmingsplan, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen.

Verscheidende milieuaspecten komen in dit hoofdstuk aan bod. Het gaat onder meer om bedrijven en milieuzonering, bodem, waterhuishouding, flora en fauna, geluid en luchtkwaliteit.

Voorts dient aandacht besteed te worden aan overige aspecten, zoals kabels en leidingen, externe veiligheid en cultuurhistorie.

6.2 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG'². De inhoud van de milieuzonering wordt bepaald aan de hand van drie bouwstenen, te weten richtafstandenlijst, omgevingstypen en functiemenging. In de richtafstandenlijst zijn bedrijven opgenomen, ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

De milieucategorie varieert van 0 tot 2. In de voorgenoemde VNG publicatie is een tabel opgenomen met daarin per milieucategorie de richtafstanden per omgevingstypen:

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk
1	10 meter
2	30 meter

² VNG, *Bedrijven en milieuzonering*, 2009

In het plangebied is een aantal bedrijven, deels gelegen in woongebied, aanwezig. Omdat het om bestaande bedrijven gaat kunnen deze gehandhaafd blijven. Wel zal er aandacht moeten worden besteed aan de richtafstanden mocht een nieuw bedrijf zich willen vestigen binnen de bestemming 'Bedrijf'. Indien de bedrijfsactiviteiten van een bedrijf in een woongebied worden gestaakt heeft de gemeente de voorkeur om deze activiteiten ter plaatse niet te laten terugkeren. In de regels van dit bestemmingsplan wordt derhalve voor de betreffende bedrijven een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een toekomstige functiewijziging mogelijk te maken.

Appartementencomplex 'De Zilvervloot' in relatie tot de basisscholen

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven en voorzieningen mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven en voorzieningen. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is hiervoor aangehaalde VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

In de Brede School (COO De Uitkijck) zijn onder meer basisscholen gevestigd. De activiteiten die hier worden uitgeoefend behoren tot categorie 2 van VNG-brochure bedrijven en milieuzonering. Voor categorie 2-bedrijven geldt als richtlijn een afstandsmaat van 30 meter tot de woningbouw. Omdat er in dit geval sprake is van een inbreidingslocatie, is er vanuit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik voor gekozen de woningen op een kortere afstand te situeren dan de richtlijn aangeeft. Een basisschool is een functie die midden in de samenleving thuishoort

Bij een schoolplein wordt stemgeluid op grond van artikel 2.18, onder h en i niet onder het Activiteitenbesluit meegenomen bij het bepalen van het geluidsniveau.

6.3 Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is een beoordeling van de haalbaarheid verplicht. Het bodemonderzoek, en dan met name onderzoek naar de bodemkwaliteit, maakt onderdeel uit van deze afweging.

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk. Tevens dienen de mogelijkheden en kosten om deze beperkingen door middel van actief bodembeheer weg te nemen te worden aangegeven. Bij vaststelling van een plan is inzicht in de kwaliteit van de bodem vereist.

Op een aantal locaties binnen het plangebied is in het verleden bodemonderzoek uitgevoerd. Het gaat om de Bremstraat 11, Oosterstraat 42 en 76, Noorderstraat 61, Faas Eliaslaan 26, Torenlaan 17 en Verbindingsweg 7a. Uit de onderzoeken blijkt dat de 'beschikking ernst en risicobepaling' van de bodemkwaliteit in één geval ernstig is bevonden en in de overige gevallen als niet-ernstig. De meeste terreinen zijn inmiddels gesaneerd.

Wanneer in de toekomst ontwikkelingen in het plangebied plaatsvinden is een beoordeling van de haalbaarheid verplicht en is verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

Appartementencomplex 'De Zilvervloot'

Uit het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek (12 maart 2008, Milieutechniek ZVS Eemnes BV) dat is uitgevoerd voor de ontwikkeling van de Brede School en de nieuwe appartementen aan de Piet Heinlaan blijkt dat in de noordwestelijke helft van het perceel een lichte verontreiniging aanwezig is. Echter, de streefwaarde overschrijdingen komen veelvuldig voor in Nederland en zijn veelal te beschouwen als achtergrondwaarden. Een nader onderzoek is niet noodzakelijk geacht. Er zijn derhalve geen bezwaren vanuit het aspect bodemkwaliteit.

6.4 Waterhuishouding

6.4.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Het wateraspect vraagt om die reden bijzondere aandacht.

Het plangebied maakt in waterstaatkundig opzicht deel uit van het waterschap Vallei en Eem. Bij veranderingen in de inrichting dan wel het beheer van het water binnen het plangebied dient in een vroegtijdig stadium het overleg gezocht te worden tussen de gemeente en het Waterschap Vallei en Eem.

6.4.2 Beleidskader

Rijk

Anders omgaan met water – waterbeleid in de 21^e eeuw

Deze nota is uitgegeven door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat. De nota heeft als doelstelling een waterbeleid te realiseren, aangezien het huidige watersysteem voor de toekomst niet op orde is. Door anders om te gaan met water moet er

geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag.

Voor de aanpak van de veiligheidsproblematiek en de vermindering van de wateroverlast, kiest het kabinet de volgende hoofdlijnen:

- De overheid moet meer inzicht geven in de aard en de omvang van bepaalde risico's. Tevens moet zij burgers de mogelijkheid bieden om zelf een bijdrage te leveren aan het verminderen van risico's, in aanvulling op de inspanningen van de overheid;
- Een nieuwe aanpak voor veiligheid en wateroverlast, die stoelt op twee uitgangspunten:
 1. anticiperen in plaats van reageren;
 2. niet afwentelen van waterhuishoudkundige problemen door het volgen van de drietrapsstrategie vasthouden-bergen-afvoeren en het niet afwentelen van bestuurlijke verantwoordelijkheden;

Naast technische maatregelen is meer ruimte nodig om (incidenteel) water op te vangen. Deze ruimte moet waar mogelijk tegelijkertijd voor andere doeleinden, die te verenigen zijn met het opvangen van water, worden gebruikt. Water zal, meer dan nu het geval is, sturend zijn bij de ruimtelijke inrichting en het grondgebruik in Nederland. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast voortaan expliciet in beeld worden gebracht in een aparte paragraaf in de nota van toelichting en onderdeel vormen van de integrale afweging. Dit geldt voor alle fasen van de planontwikkeling.

Vierde Nota Waterhuishouding (1998)

De Vierde Nota Waterhuishouding is de meest recente beleidsnota van het Rijk op het gebied van water. Het beleid richt zich op alle onderdelen van het waterbeheer: grondwater, oppervlaktewater, waterkwaliteit en - kwantiteit, natuurlijke wateren, door de mens aangelegde of gewijzigde wateren. Het plan bevat een lange termijnstrategie, onder andere met het oog op klimaatverandering en bodemdaling. Deze verschijnselen brengen wezenlijke veranderingen teweeg in het watersysteem. Daarnaast is in de nota de integrale benadering van water verder uitgewerkt. Door uit te gaan van stroomgebieden en watersystemen wil het Rijk de samenhang tussen waterbeheer, natuur- en milieubeleid en ruimtelijke ordening bewerkstelligen. De Vierde Nota Waterhuishouding vindt zijn doorwerking in de plannen van de provincies, gemeenten en waterschappen.

Waterschap

Waterbeheersplan Waterschap Vallei en Eem 2010 – 2015

Hierin staat in grote lijnen het waterbeheer voor de komende zes jaar beschreven. Het plan bevat alle taakvelden van het waterschap: de zorg voor schoon water, veilige dijken en droge voeten. Ook staat beschreven hoe het hoogheemraadschap

deze taak het beste binnen de leef- en werkomgeving in ons beheergebied kunnen uitvoeren, samen met diverse andere organisaties.

In het beleids- en uitvoeringsplan zijn de ambities uit het strategisch deel vertaald naar de beleidsthema's en zeven vernieuwende projecten. Per thema en vernieuwend project zijn de belangrijkste doelen en maatregelen opgenomen die we in de planperiode nemen. Beleidsthema's zijn:

- Veiligheid;
- Voldoende water;
- Schoon water;
- Recreatie, landschap en cultuurhistorie.

Provincie

Grondwatervisie Utrechtse Heuvelrug

De provincie Utrecht wil ervoor zorgen dat het groenwaterreservoir van de Utrechtse Heuvelrug duurzaam wordt beheerd. Enerzijds om altijd over voldoende schoon drinkwater te kunnen beschikken, anderzijds omdat verontreinigd kwelwater een serieuze bedreiging kan vormen voor kwelafhankelijke ecosystemen. Hiertoe heeft de provincie een visie opgesteld, het doel daarvan is drieledig:

1. De visie geldt als referentie voor gewenst landgebruik in toekomstige projecten.
2. De visie wordt gebruikt om het huidige landgebruik te toetsen.
3. De visie wordt gebruikt om diffuse emissies vanuit het huidige ruimtegebruik te beperken.

Een klein deel van het plangebied Oude Oosterhei is gelegen binnen de planbe grenzing van de visie. Voor dit deel geldt dat het landgebruik als stedelijk gebied wordt gezien. Nitraat vormt voor dit gebied een probleemstof. De visie geeft aan dat alle grondgebruikscategorieën mogelijk zijn, mits extensief en sprake is van preventieve maatregelen (bij het huidige gangbare gebruik is volgens de visie sprake van een te hoge belasting van zware metalen en nitraat) gericht op beperking van emissies van zware metalen en nitraat. Maatregelen die kunnen worden genomen zijn bijvoorbeeld betere riolen aanleggen en particulieren stimuleren hun tuin minder te bemesten. Dergelijke maatregelen vallen echter buiten het bereik van een bestemmingsplan, maatregelen zullen op een andere manier getroffen moeten worden.

Gemeente

Gemeentelijke Rioleringsplan Baarn 2007-2011

Het gemeentelijke rioleringsplan (GRP) is een beleidsmatig planningsinstrument. In het GRP is de samenhang tussen de doelstellingen en de verschillende activiteiten op het gebied van de riolering en de daarvoor benodigde kosten verduidelijkt.

In het GRP is de huidige situatie van de riolering beschreven vergeleken met de kwaliteit die de gemeente in de toekomst voor ogen staat. Hierna zijn de ambities geformuleerd: hoe en binnen welke termijn moet de Baarnse kwaliteit worden gerealiseerd. In het GRP wordt aangegeven op welke wijze die ambities bereikt zullen worden. De totale strategie voor de komende planperiode is uitgewerkt in concrete maatregelen. Van deze maatregelen zijn de personele en financiële consequenties in beeld gebracht.

6.4.3 Huidige situatie

Sinds 1 januari 2003 is het Waterschap Vallei en Eem verantwoordelijk voor het beheer van het stedelijk water in Baarn. In het plangebied is er geen risico voor wateroverlast. In het gebied is sprake van infiltratie > 1mm/etmaal.

6.4.4 Toekomstige situatie

Het bestemmingsplan Oude Oosterhei is grotendeels conserverend van aard, waardoor in de toekomstige situatie ten aanzien van de waterhuishouding niets verandert. Wanneer echter in de toekomst ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt (bijvoorbeeld middels een ontheffingsprocedure) dient opnieuw het contact gezocht te worden met het Waterschap Vallei en Eem en dient de watertoets doorlopen te worden. Eventueel is compensatie van water in het geval van nieuwe ontwikkelingen noodzakelijk.

Appartementencomplex 'De Zilvervloot'

Ter plaatse van de nieuwe appartementen aan de Piet Heinlaan is geen water aanwezig. Het waterschap geeft er de voorkeur aan verhard oppervlak af te koppelen van de riolering, behalve als vooraf blijkt dat er een zeer duidelijke kans bestaat op verontreiniging. Gelet op de omvang van het perceel is infiltratie niet mogelijk. Bij de nieuwbouw van 'De Zilvervloot' wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Een volledig gescheiden rioolstelsel in de Piet Heinlaan is mogelijk nog niet te realiseren. Het hemelwaterriool van het nieuwbouwplan zal op het gemengde rioolstelsel worden aangesloten. Door het reeds aanleggen van een gescheiden rioolstelsel binnen het plan kan het hemelwater in de toekomst op een eenvoudige manier worden afgekoppeld. Het bouwplan wordt daarom aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel dat ter plaatse aanwezig is. Dit geldt niet alleen voor de zogenaamde droogweerafvoer (DWA), maar ook voor de hemelwaterafvoer (HWA) vanaf daken en andere verharde oppervlakken.

Voor de aanleg van de stallingsgarage is een tijdelijke verlaging van de grondwaterstand nodig. Met het in werking treden van de Waterwet worden bronneringen niet meer door de provincie en het waterschap geregeld (via de grondwaterwet), maar via de Waterwet.

Hierover is inmiddels contact geweest tussen medewerkers van de gemeente Baarn en het Waterschap Vallei en Eem. Voor de lozing van het opgepompte grondwater op het riool zal de vereiste WVO-vergunning worden aangevraagd. De kelder wordt waterdicht uitgevoerd. Er is derhalve geen permanente onderbemaling nodig. Ten slotte dringt het Waterschap er op aan dat bij de bouw geen gebruik gemaakt wordt van uitlogende bouwmaterialen.

6.5 Flora en fauna

Per 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Deze wet vereist dat inzicht wordt geboden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijke beschermde planten en dieren. Als er significant schadelijke gevolgen zijn voor een wettelijk beschermde soort en/ of leefgebied zal bezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen. Wordt de uitvoering van een plan noodzakelijk geacht (maatschappelijke relevantie aantonen) dan zal in het kader van de wet ontheffing moeten worden verkregen en zal moeten worden voorzien in compensatie.

Onderhavig plangebied is gelegen in de bebouwde kom. Met uitzondering van de ontwikkelingen die in het plangebied worden mogelijk gemaakt hoeft er geen (verkennd) flora en fauna onderzoek verricht te worden.

Appartementencomplex 'De Zilvervloot'

In het kader van de Flora- en faunawet is een ecologisch onderzoek uitgevoerd ter plaatse van 'De Zilvervloot'. Uit dit onderzoek blijkt dat er in beginsel geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen activiteiten ter plaatse van De Zilvervloot. Het noordelijke deel van de projectlocatie is verhard terrein waarop een schoolgebouw stond. De verwachting is dat op die locatie geen bedreigde dan wel beschermde flora- en fauna aanwezig is. Er hoeft geen bebouwing te worden gesloopt waar mogelijk beschermde planten en dieren in zitten gehuisvest.

6.6 Geluid

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet Geluidhinder³ in werking getreden. Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km/u gebied geldt dat akoestisch onderzoek in principe niet uitgevoerd hoeft te worden. Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van

³ Modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase.

een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen tien jaar worden voorzien.

In het op te stellen bestemmingsplan is dit niet aan de orde. Toekomstige ontwikkelingen die niet binnen het bestemmingsplan worden geregeld (bijvoorbeeld ontheffingsprocedures) moeten ten aanzien van geluid getoetst worden.

Appartementencomplex 'De Zilvervloot'

Ter plaatse van het appartementencomplex aan de Piet Heinlaan, ter hoogte van de Brede School, is het van belang te constateren dat de geplande woningen volgens de Wet milieubeheer in de categorie geluidsgevoelige bestemmingen vallen. Echter, alle wegen in de omgeving van 'De Zilvervloot' maken deel uit van een 30 km/h gebied. Daarom is het op grond van artikel 74, lid 2 van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk een akoestisch onderzoek uit te voeren. Om in de woningen tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te komen, zullen voor zover noodzakelijk geluidwerende maatregelen aan de gevel worden genomen om het binnenniveau te laten voldoen aan de wettelijke vereisten.

In paragraaf 6.2 is reeds ingegaan op geluidsaspecten met betrekking tot de naastgelegen basisschool.

6.7 Luchtkwaliteit

In de nabijheid van wegen kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging. Deze luchtverontreiniging kan negatieve effecten op de gezondheid hebben.

Wettelijk kader

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer (Wm) gewijzigd. In hoofdstuk 5 is een paragraaf luchtkwaliteitseisen toegevoegd (paragraaf 5.2). Deze vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Het doel van de wet is het beschermen van mens en milieu tegen negatieve effecten van luchtverontreiniging. Daartoe zijn in de wet grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀), lood, koolmonoxide, benzeen, ozon, arseen, cadmium, nikkel en benzo(a)pyreen opgenomen. De grenswaarden voor stikstofdioxide en benzeen gelden vanaf 2010. Voor de overige stoffen zijn de grenswaarden reeds van kracht.

De grenswaarden zijn op basis van gezondheidskundige aspecten bepaald, maar ook onder de norm kunnen gezondheidseffecten optreden, zij het vooral bij mensen die er gevoelig voor zijn, zoals kinderen en ouderen. Bij concentraties onder de 40 µg/m³

neemt de kans op effecten wel geleidelijk af, al is voor fijn stof geen gezondheidskundige grenswaarde vast te stellen.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid⁴:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Het NSL is de kern van de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit. Dit programma moet de onderbouwing leveren van het “derogatieverzoek” van het Rijk aan de Europese Unie (EU). Het NSL is een bundeling van alle ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit verbeteren om er voor te zorgen dat per 2011 respectievelijk 2015 wel overal in Nederland aan de grenswaarden wordt voldaan. Het Rijk coördineert het programma. De EU heeft echter nog geen besluit over het derogatieverzoek genomen.

AmvB en mr niet in betekenende mate

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AmvB) en ministeriële regelingen (mr), waaronder de AmvB en mr niet in betekenende mate (NIBM). Deze AmvB en mr legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

NIBM projecten kunnen, juridisch gezien, zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging kan daarbij worden afgewogen. Hierbij

⁴ let wel op een zorgvuldige belangenafweging, en het (toekomstige) Besluit gevoelige bestemmingen

gaat het niet alleen om de toekomstige gebruikers van de locatie maar ook om de personen in de omgeving daarvan.

Het bestemmingsplan Oude Oosterhei is grotendeels conserverend van aard en er worden geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Hierdoor vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor het uitoefenen van de benodigde bevoegdheden, en het bestemmingsplan Oude Oosterhei.

Uiteraard kan de overheid extra maatregelen nemen om de luchtkwaliteit verder te verbeteren. Deze eventueel te nemen maatregelen kunnen gericht zijn op het beperken van de groei van het autoverkeer door voorlichting of door autoluw maken van bepaalde gebieden, het beperken van bepaalde verkeersstromen, enzovoorts.

Appartementencomplex 'De Zilvervloot'

Ter plaatse van de nieuwe appartementen aan de Piet Heinlaan worden maximaal 30 woningen gerealiseerd. In de regeling 'niet in betekende mate' is bepaald dat woningbouwprojecten met 500 woningen (en één ontsluitingsweg, met twee ontsluitingswegen geldt een maximum van 1000 woningen) in 'niet betekende mate' bijdragen aan de luchtkwaliteit. In dit geval ligt het maximaal aantal woningen ver beneden de 500 woningen. Daarnaast worden de appartementen via twee wegen ontsloten, in plaats van één ontsluitingsweg. Dit zorgt voor een betere verspreiding van het verkeer. Vanuit het aspect luchtkwaliteit en de regeling NIBM is de ontwikkeling van de appartementen mogelijk.

6.8 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water, spoor en door buisleidingen. Ook de risico's die zijn verbonden aan het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid.

Productie en bijvoorbeeld vervoer van gevaarlijke stoffen leggen beperkingen op aan de directe omgeving en dus de ruimtelijke ontwikkeling. Zo zijn tussen bijvoorbeeld LPG-tankstations en woningen veiligheidsafstanden nodig. Om de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk benutten, is het noodzakelijk het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid goed af te stemmen.

In het beleid wordt onderscheid gemaakt in twee normeringen, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Deze basisnorm bepaalt dat het risico om te overlijden aan een ongeluk met

een gevaarlijke stof voor omwonenden niet hoger mag zijn dan één op de miljoen (10^{-6}). Dat betekent dat een omwonende van bijvoorbeeld een gevaarlijke fabriek maximaal maar één per 1 miljoen jaar mag overlijden door een ongeluk in die fabriek. Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die een jaar lang permanent op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeluk.

Het groepsrisico (GR) legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het risico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een ongeval bij een risicolocatie 10, 100 of 1000 slachtoffers tegelijk vallen. Dit risico is daardoor een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde. Dit is geen norm, maar een ijkpunt. Veranderingen boven of onder deze waarde moeten worden verantwoord. Hierbij kan aandacht worden besteed aan de veiligheid van de risicovolle situatie, de gevolgen voor de omgeving, de hulpverlening en de zelfredzaamheid van omwonenden.

Risicobronnen

Mogelijke risicobronnen waarbij in ruimtelijke besluitvorming rekening moet worden gehouden zijn:

- transport van gevaarlijke stoffen (per spoor, weg, water, buisleidingen);
- bedrijvigheid (inrichtingen die vallen onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)).

Transport van gevaarlijke stoffen

Binnen het plangebied is geen route aanwezig voor het transport van gevaarlijk stoffen. Het plangebied grenst ter hoogte van de Wijkamplaan en de Torenlaan aan een spoorweg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Voor spoorwegen waar gevaarlijke stoffen over worden vervoerd geldt een invloedsgebied van 200 meter uit het spoor. Er zijn woningen gelegen binnen dit invloedsgebied. Onderhavig plan is overwegend conserverend van aard waardoor er wordt uitgegaan van de huidige situatie. Tevens is er sprake van vluchtroutes die van de bron (het spoor) afleiden: dit betreffen ondermeer de Wijkamplaan en de Torenlaan).

Volgens de risicoatlas welke door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat is opgesteld⁵ valt Baarn onder de woonkernen waar het groepsrisico een aandachtspunt is (het groepsrisico is ten minste gelijk aan 0,1 maal de oriënterende waarde voor het groepsrisico). Voor de woonkernen geldt dat het groepsrisico een (mogelijk) aandachtspunt is. Bij planontwikkeling geldt dat een toename van de bevolkingsdichtheid rondom het spoor resulteert in een toename van het groepsrisico en mogelijk (extra) overschrijding van de oriënterende waarde tot gevolg kan hebben.

Het bestemmingsplan Oude Oosterhei maakt geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk. Alleen ter plaatse van het nieuw te bouwen appartementencomplex aan

⁵ DHV Milieu en infrastructuur BV. *Risicoatlas spoor, vervoer van gevaarlijke stoffen over de baan*. Rapportnr. ML-TB200104016, juni 2001

de Piet Heinlaan zal een lichte toename plaats vinden van de bevolkingsdichtheid. Dit gebied is echter ver van het invloedsgebied van het spoor gelegen. Uiteindelijk betekent dit dat er geen substantiële toename van de bevolkingsdichtheid zal plaatsvinden. Er is geen sprake van een toename van het groepsrisico.

Bedrijvigheid

Blijkens de risicokaart van de provincie Utrecht zijn in en nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig.

Groepsrisico

In dit bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die veranderingen van het Groepsrisico met zich mee brengen.

Appartementencomplex 'De Zilvervloot'

Uit de door de provincie Utrecht gepubliceerde Externe Veiligheidskaart blijkt dat zich in de omgeving geen inrichtingen en/of routes bevinden die een belemmering vormen voor de ontwikkeling van de appartementen aan de Piet Heinlaan.

6.9 Kabels en leidingen

Er zijn voor zover bekend geen kabels en leidingen in het plangebied gelegen die een beschermingszone vereisen die in dit bestemmingsplan geregeld moet worden.

Gegevens van kabels en leidingen (KPN/ NUON/ VITENS) worden beheerd door derden. In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is in een begeleidend schrijven de genoemde instanties verzocht om op het toegezonden voorontwerp de eventuele kabels en leidingen aan te geven.

7. CULTUURHISTORIE

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aanwezige cultuurhistorie in het plangebied. Achtereenvolgens wordt aandacht besteed aan archeologie, landschap en monumenten.

7.2 Nota 'niet van gisteren'

De provinciale richtlijn zoals verwoord in de nota 'Niet van gisteren' (2003) stelt dat bij plannen en besluiten die aan de provincie worden voorgelegd, aangegeven dient te zijn op welke wijze de aanwezige cultuurhistorische waarden zijn opgenomen. De cultuurhistorische waarden moeten in een vroegtijdig stadium van de planvorming worden geïnventariseerd.

De kaart met de cultuurhistorische hoofdstructuur geeft een overzicht van de aanwezige (inter)nationale, regionale en lokale cultuurhistorische waarden in de provincie. De kaart is ontwikkeld om verantwoord om te gaan met cultuurhistorische waarden bij nieuwe ruimtelijke plannen. Het is de bedoeling dat de kaart een bron van inspiratie gaat vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen. Uit de waardenkaart zijn geografische, bouwkundige en archeologische elementen en structuren af te lezen.

Het provinciaal uitgangspunt is dat bij ontwikkelingen in het stedelijk gebied de belangrijke cultuurhistorische waarden zoveel mogelijk worden behouden en zo mogelijk versterkt.

Met de in de nota 'Niet van Gisteren' neergelegde visie geeft de provincie aan waar haar prioriteiten liggen voor het cultuurhistorisch gebiedsbeleid in de komende jaren. Om de provinciale ambities te kunnen realiseren zijn drie vormen van sturing onderscheiden:

1. Veiligstellen: cultuurhistorie is mede sturend voor de ontwikkeling;
2. Eisen stellen: cultuurhistorie geeft richting aan de mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen;
3. Actief versterken: de provincie start zelf projecten.

Het plangebied is gelegen in een gebied met als kenmerk 'eisen stellen'⁶, volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Utrecht valt het plangebied onder

⁶ Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Utrecht (15 april 2008)

het deelgebied Utrechtse Heuvelrug. Het plangebied ligt in een gebied waar de provincie door het stellen van eisen sturing geeft ten aanzien van cultuurhistorie. Deze aanduiding past de provincie toe in gebieden met een grote cultuurhistorische samenhang in combinatie met een hoge dynamiek.

Met dit bestemmingsplan worden geen (grootschalige) ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het betreft immers een overwegend conserverend plan. De gemeente Baarn heeft, mede op advies van de provincie Utrecht, besloten om een archeologisch bureauonderzoek⁷ te laten uitvoeren. Een samenvatting volgt in de volgende paragraaf.

7.3 Archeologie

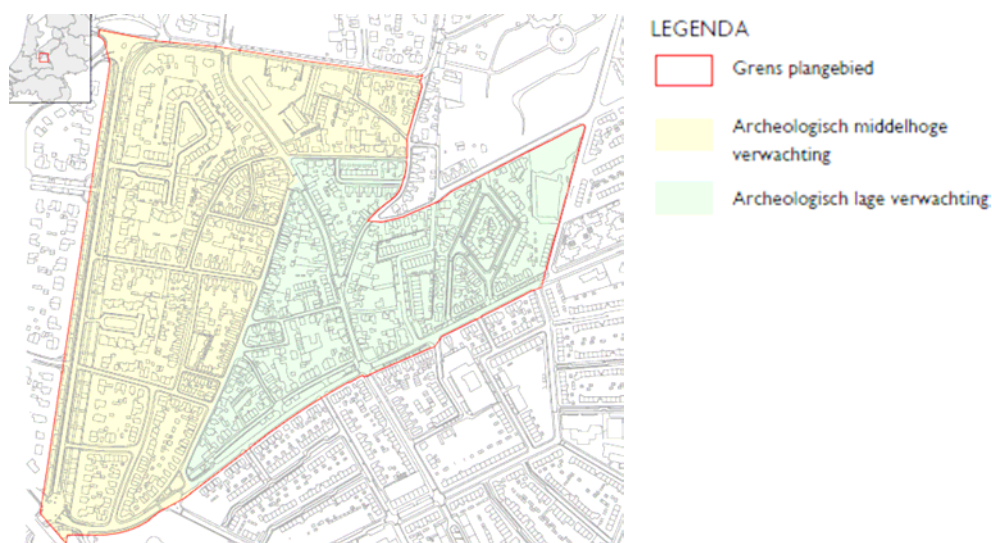
Het plangebied Oude Oosterhei is gelegen op de overgang van hoge naar lage zandgronden met droge zandgronden in het westelijke deel van het plangebied en relatief natte zandgronden in het oostelijke deel van het plangebied. Het westelijke deel van het plangebied was sinds de vorming van het dekzand (vanaf ongeveer 10.000 jaar geleden) een gunstige locatie voor bewoning en bewerking van het land. Het oostelijke deel van het plangebied was daarentegen sinds de vorming van de lagune in de Eemvallei (begin Holoceen) waarschijnlijk hiervoor minder geschikt geweest. Wanneer het plangebied gesitueerd is op enkeerdgronden heeft het een hogere archeologische verwachting dan wanneer het plangebied is gesitueerd op gooreerdgronden. Voor het deel van Oude Oosterhei dat gelegen is ten zuiden en oosten van de lijn Westerstraat-Sparrenlaan is de verwachting op *in situ* het aantreffen van archeologische indicatoren van het Neolithicum tot het heden laag. Gezien de hoger gelegen positie van het deel van Oude Oosterhei ten noorden en westen van de lijn Westerstraat-Sparrenlaan en de mogelijke aanwezigheid van enkeerdgronden is er aldaar een middelhoge archeologische verwachting. Echter, op basis van het bureauonderzoek is niet vast te stellen in hoeverre deze aanname correct is en wat het effect kan zijn geweest van de ontbossing en later bouwactiviteiten in het gebied op de intactheid van de eventueel aanwezige archeologisch kansrijke lagen.

De conclusie van het rapport luidt dat gezien het conserverende karakter van het ontwerpbestemmingsplan er geen reden aan te nemen dat er op korte termijn grootschalige bodemversturende activiteiten zullen plaatsvinden in Oude Oosterhei. Het onderzoeksbureau adviseert daarom in de planregels voor de Oude Oosterhei regels op te nemen die de verstoorder van een terrein waar een middelhoge archeologische verwachting op rust in het kader van de vergunningverlening verplicht een verkennend archeologisch booronderzoek te laten verrichten om, teneinde deze

⁷ Vestigia BV Archeologie & Cultuurhistorie, *Bestemmingsplan Oude Oosterhei te Baarn, gemeente Baarn – Ruimtelijk advies op basis van archeologisch bureauonderzoek*, Rapportnr: V792, d.d. 06-10-2010

verwachting te toetsen, de intactheid van de bodem te bepalen. Conform Monumentenwet 1988; Wamz artikel 41a is dit alleen van toepassing op projecten met een oppervlakte groter dan 100 m², tenzij de gemeenteraad een hiervan afwijkende oppervlakte heeft vastgesteld.

Analoog aan het advies is er een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan. Deze dubbelbestemming geldt ter plaatse van de gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde.



Archeologische adviesgebieden (bron: Vestigia)

7.4 Monumenten

In het plangebied is een aantal monumenten aanwezig. Het gaat om rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten. De verschillende monumenten worden middels een aanduiding op een aparte kaart (die is opgenomen in de bijlage), anders dan de verbeelding van het bestemmingsplan, aangegeven.

Rijksmonument

Westerstraat 8 t/m 20 (even)

Gemeentelijk monument

Javalaan 24

Oosterstraat 1

Sumatrastraat 26

Sumatrastraat 36

8. INSpraak EN VOOROVERLEG

8.1 Inleiding

In de periode 23 oktober t/m 3 december 2009 heeft het voorontwerpbestemmingsplan voor eenieder ter inzage gelegen. De ingediende inspraakreacties, vooroverlegreacties en ambtshalve op- en aanmerkingen hebben geleid tot wijzigingen in het voorontwerpbestemmingsplan. Na het doorvoeren van deze wijzigingen is het ontwerpbestemmingsplan nu gereed voor het vervolg van de wettelijk voorgeschreven procedure. Deze procedure moet leiden tot vaststelling van het bestemmingsplan Oude Oosterhei.

8.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Bro geeft aan dat Burgemeester en Wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg hebben met de besturen van bij het plan betrokken gemeenten, waterschap en met die diensten van provincie en het Rijk en andere instanties welke belast zijn met de behartiging van belangen die met het plan zijn gemoeid. De relevante instanties hebben het voorontwerpbestemmingsplan toegestuurd gekregen. De reacties van de instanties zijn in de nota van inspraak verwerkt. Voor zover de reacties hebben geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan, zijn deze wijzigingen inmiddels doorgevoerd. De volgende instanties zijn in de gelegenheid gesteld om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan.

1. Provincie Utrecht, t.a.v. mevr. N. van Hattem
2. VROM inspectie, Regio Noord-West
3. Rijksdienst voor cultureel erfgoed (REC)
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, t.a.v. dhr. R. Giltaij
11. Servicebureau Gemeenten
12. Stedin

Van de Provincie Utrecht is een inhoudelijke reactie binnengekomen. Deze is hierna samengevat en vervolgens beantwoord door de gemeente. Van de instanties genoemd onder 2, 3, 5, 6, 7, 8 en 9 is wel een reactie ontvangen met de strekking dat

er geen opmerkingen op het voorontwerp zijn gezien vanuit de betreffende instanties. Van de overige instanties is geen reactie ontvangen, waaruit geconcludeerd mag worden dat deze instanties kunnen instemmen met het voorontwerp.

1. Provincie Utrecht		Gemeentelijke beantwoording
1.1	Reclamant verzoekt in het ontwerpbestemmingsplan de geldende 'Grondwatervisie Utrechtse Heuvelrug' op te nemen. Deze visie ontbreekt in het voorontwerp.	<i>In de toelichting wordt een passage opgenomen over de 'Grondwatervisie Utrechtse Heuvelrug'.</i>
1.2	Het plan maakt enkele (kleine) ontwikkelingen mogelijk. Er is geen aandacht voor aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Het plangebied is op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) niet 'gekarteerd'. Reclamant adviseert een bureauonderzoek (evt. aangevuld met veldwerk) uit te voeren om de archeologische verwachting in het plangebied helder te krijgen. Het onderzoek dient goedgekeurd te worden door de bevoegde overheid.	<i>De gemeente heeft een archeologisch onderzoek laten uitvoeren zoals is geadviseerd door de Provincie. De resultaten zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van het onderzoek krijgt een deel van het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' met daaraan gekoppeld regels ten behoeve van de bescherming van archeologische waarden.</i>

8.3 Inspraak

Per 1 juli 2005 is de Wet Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (Wet UOV) in werking getreden (Wet van 24 januari 2002, Stb. 2002, 54. Zie ook: Aanpassingswet uniforme openbare voorbereidingsprocedure Awb (Staatsblad 2005, 282) en het tijdstip inwerkingtreding (Staatsblad 2005, 320). Het staat de gemeente vrij toch inspraak te verlenen, op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. De inspraakverordening uit 2003 van de gemeente Baarn bepaalt dat inspraak verleend wordt op basis van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (de uniforme openbare voorbereidingsprocedure). In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Het voorontwerpbestemmingsplan 'Oude Oosterhei' heeft met ingang van 23 oktober 2009 tot en met 3 december 2009 ter inzage gelegen op het gemeentehuis in Baarn. Dit is bekend gemaakt via diverse media zoals de website van de gemeente Baarn en de lokale nieuwsbladen het Baarns Weekblad (editie van 22 oktober 2009) en de Baarnsche Courant (editie 21 oktober 2009). Op 11 november 2009 is een inspraakavond gehouden in het gemeentehuis in Baarn. Het verslag van de inspraakavond is als bijlage toegevoegd. De ingediende inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in een nota van inspraak. Voor zover daar aanleiding toe was, is het bestemmingsplan aangepast.

Ontvangen inspraakreacties

Van verschillende personen (reclamanten) zijn schriftelijk inspraakreacties ontvangen:

- Reclamant 1 (brief ontvangen d.d. 1 december 2009);
- Reclamant 2 (brief ontvangen d.d. 2 december 2009);
- Reclamant 3 (brief ontvangen d.d. 24 november 2009);
- Reclamant 4 (brief ontvangen d.d. 18 november 2009);
- Reclamant 5 (brief ontvangen d.d. 24 november 2009);
- Reclamant 6 (brief ontvangen d.d. 29 oktober 2009).

Namen en adressen van reclamanten zijn bekend bij de gemeente, maar worden omwille van de privacy niet digitaal bekend gemaakt.

Inhoudelijke behandeling schriftelijke reacties

De schriftelijke reacties worden in het navolgende beantwoord. Op enkele onderdelen leiden de inspraakreacties tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

1.	Reclamant 1	Gemeentelijke beantwoording
1.1	Het centrale gedeelte van de Torenhof is aangeduid als 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Hier kunnen dus parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Dit is in strijd met het conserverende karakter van het plan. Om het karakter van de Torenhof te behouden zal het centrale gedeelte van de Torenhof bestemd moeten worden als 'Groen'.	<i>Ons college is niet voornemens parkeerplaatsen te realiseren ter plaatse van het centrale gedeelte van de Torenhof. Het bestemmingsplan geldt in principe voor 10 jaar en omdat niet te voorzien is of er binnen 10 jaar door omwonenden behoefte is aan parkeerplaatsen, is er in eerste instantie voor gekozen om de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' toe te kennen, waarbinnen ook groenvoorzieningen zijn toegestaan. Door omwonenden van de Torenhof is ingesproken tijdens de commissievergadering van 16 september 2010. Op verzoek van omwonenden zal toch de bestemming 'Groen' worden toegekend.</i>
2.	Reclamant 2	
2.1	De inspraakreactie van reclamant heeft betrekking op de bouw van een appartementencomplex van drie verdiepingen op de hoek Margrietstraat / Piet Heinlaan (locatie Bestevaerschool). Gezien het ontwerp zal het appartementencomplex veel groter worden dan de huidige bebouwing. De hoek van het gebouw aan de Margrietstraat zal te dicht op de woning van reclamant gebouwd wor-	<i>Ons college kan zich voorstellen dat reclamant bezorgd is. Bij de plaatsing van het bouwvlak van het appartementencomplex is echter rekening gehouden met het woongenot van omwonenden, dit blijkt onder meer uit de ruime afstand tussen de woning en het appartementencomplex en de maximale hoogte van 10,5 meter en het in stand houden van de groene hoek. Het bestemmingsplan zegt niets over het ontwerp van het</i>

	den.	<i>complex, de architect die het complex heeft ontworpen heeft nadrukkelijk rekening gehouden met zaken als zonlicht en privacy. Zo is onder meer een 'bezonningsstudie' uitgevoerd. Uit deze bezonningsstudie is gebleken dat van enige extra schaduwvorming slechts 's morgens vroeg direct na zonsopkomst sprake is. Bij de bouwplantoetsing is nadrukkelijk met voorgenoemde onderdelen rekening gehouden.</i>
2.2	De bebouwing van drie verdiepingen zal ten koste gaan van de privacy van reclamant. De waarde van de woning van reclamant zal dientengevolge dalen.	<i>Zie de beantwoording onder 2.1. Ten aanzien van de waardedaling van de woning van reclamant merken wij het volgende op: een mogelijke waardedaling van de woning is afhankelijk van diverse factoren. Eventuele waardevermindering dient apart aan de orde te worden gesteld.</i>
2.3	Reclamant geeft aan dat het een optie is om het appartementencomplex minder groot te maken (maximaal twee verdiepingen) en uit te laten kijken op het Cantonspark in plaats van de Margrietstraat.	<i>Ons college heeft kennis genomen van de door reclamant voorgestelde optie. Echter, om tegemoet te komen aan de behoefte aan woningen binnen Baarn en om de kosten van de nieuwbouw van de school (deels) te kunnen financieren is het noodzakelijk woningen te realiseren. Bij motie is aangegeven dat de woonbebouwing uit maximaal 2 bouwlagen met een derde terugliggende bouwlaag mag bestaan.</i>
3. Reclamant 3		
3.1	De verbeelding wijkt af van de realiteit. Veel reeds gerealiseerde aan- en bijgebouwen zijn niet weergegeven op de verbeelding (bijv. Plantage 46-50).	<i>De actualiteit van uit- en aanbouwen alsook bijgebouwen is afhankelijk van de meest actuele kadastrale kaart en GBKN kaart. De kadastrale kaart en GBKN kaart die gehanteerd worden bij het bestemmingsplan zijn altijd de op dat moment meest actuele. Tussen het voorontwerpbestemmingsplan en het voorliggende ontwerpbestemmingsplan zijn er nieuwe kaarten beschikbaar gekomen. Deze worden nu gebruikt als ondergrond voor de verbeelding. Daarnaast dient te worden opgemerkt dat er voor wat betreft de uit-, aanbouwen en bijgebouwen een regeling is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Deze regels zijn relevant indien men een van de genoemde gebouwen wil realiseren. Bij toetsing zal altijd worden</i>

		<i>gekeken naar de feitelijke situatie, ook in het geval nog niet alle uit-, aan- en bijgebouwen op de verbeelding zijn opgenomen.</i>
3.2	De groenstrook in de entreezone van de Plantage is bestemd als 'Verkeer'. Hier kunnen dus parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Om het karakter van de Plantage te behouden zal deze strook bestemd moeten worden als 'Groen'.	<i>Ons college is niet voornemens parkeerplaatsen bij de entree van de Plantage te realiseren. Het bestemmingsplan geldt in principe voor 10 jaar en omdat niet te voorzien is of er binnen 10 jaar door omwonenden behoefte is aan parkeerplaatsen, is er in eerste instantie voor gekozen om de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' toe te kennen, waarbinnen ook groenvoorzieningen zijn toegestaan. Aangezien de situatie hier praktisch gelijk is aan die van de Torenhof wordt ook bij de entree van de Plantage de bestemming 'Groen' toegekend.</i>
3.3	De begrenzing tussen de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' is ter plaatse van Plantage 14 en 17 ca 1 m voor het ronde bouwvlak gelegen, terwijl deze ter plaatse van Plantage 42 en 45 in het verlengde van het bouwvlak is gelegen. Reclamanten gaan er vanuit dat de situatie ter plaatse van nrs. 14 en 17 juist is.	<i>De situatie ter plaatse van Plantage 14 en 17 is correct, de begrenzing tussen de bestemming 'Tuin' en 'Wonen' bij Plantage 42 en 45 wordt in overeenstemming gebracht met die van Plantage 14 en 17.</i>
4. Reclamant 4		
4.1	Reclamant woont direct aan de locatie van de voormalige Bestevaerschool. De inspraakreactie van reclamant ziet vooral toe op de bouw van een appartementencomplex op deze plek. Blijkens de verbeelding wordt het appartementencomplex veel groter dan het voormalige schoolgebouw. De bouwgrens komt erg dicht tegen de woning van reclamant.	<i>Ons college kan zich voorstellen dat reclamant bezorgd is. Bij de plaatsing van het bouwvlak van het appartementencomplex is nadrukkelijk rekening gehouden met het woongenot van omwonenden. Zo is bijvoorbeeld een 'bezonningsstudie' uitgevoerd. Uit deze bezonningsstudie is gebleken dat van enige extra schaduwvorming slechts 's morgens vroeg direct na zonsopkomst sprake is. Daarnaast merkt ons college op dat er rekening is gehouden met de afstand tussen de woning van reclamant en het nieuwe appartementencomplex: de afstand was in de situatie met de school weliswaar iets groter, maar ook in de toekomstige situatie blijft er een ruime afstand over van minimaal 11 meter. In vergelijking tot andere situaties in Oude Oosterhei is dit een zeer ruime afstand. Het bouwvlak van het appartementencomplex is groter dan dat van de voormalige school. Om de nieuwe brede school (deels)</i>

		<p><i>te kunnen financieren en om tegelijkertijd aan de behoefte aan nieuwe woningen te kunnen voldoen dient het appartementencomplex van grotere omvang te worden dan de voormalige school. Wel is in een motie vastgelegd dat de woonbebouwing uit maximaal 2 bouwlagen met een derde terugliggende bouwlaag mag bestaan, hiermee wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de belangen van omwonenden.</i></p>
4.2	<p>De mogelijkheden die het plan biedt voor het oprichten van een appartementencomplex van drie verdiepingen, doen het woongenot en de privacy van reclamant mogelijk afnemen (minder zonlicht, privacy en uitzicht). Reclamant verzoekt de bouw mogelijkheden te beperken tot een situatie die gelijk is aan de situatie zoals deze bestond bij de Bestevaerschool, zodat haar woongenot en privacy behouden blijven.</p>	<p><i>Zie de beantwoording onder 4.1.</i></p> <p><i>Tot slot wordt opgemerkt dat bij de goede inpassing van het appartementencomplex rekening moest worden gehouden met de te realiseren brede school. Ons college is van mening dat het bouwvlak waarbinnen het appartementencomplex gebouwd zal worden recht doet aan zowel de privacy van omwonenden als het aanbieden van een goed afgewogen bouwlocatie voor het nieuwe complex. Bij de bouw van het appartementencomplex zal bij bepaalde raamvlakken bijvoorbeeld gebruik worden gemaakt van ondoorzichtig glas.</i></p>
5. Reclamant 5		
5.1	<p>Het perceel van reclamanten is nog steeds slechts gedeeltelijk ingetekend. In 2008 hebben ambtenaren van de gemeente het pand van reclamanten bezocht en geïnspecteerd. Het pand is in bijzijn van reclamanten (in klad) ingetekend. De juiste afmetingen zouden doorgegeven worden aan het kadaster en het bouw dossier zou compleet worden gemaakt. Uit het voorontwerpbestemmingsplan blijkt nu dat er niets is aangepast.</p> <p>In 2006 bleek het bouw dossier van het pand van reclamanten incompleet. Reclamanten hadden destijds plannen het pand te verkopen. De destijds potentiële kopers werd door de gemeente Baarn verteld dat op het perceel van reclamanten een illegaal bouwwerk zou staan. Dit gedeelte, dat in 1976 illegaal gebouwd zou zijn, was dan ook niet in het bouw dossier te vinden.</p>	<p><i>De actualiteit van uit- en aanbouwen alsook bijgebouwen is afhankelijk van de meest actuele kadastrale kaart en GBKN kaart. De kadastrale kaart en GBKN kaart die gehanteerd worden bij het bestemmingsplan zijn altijd de op dat moment meest actuele. Tussen het voorontwerpbestemmingsplan en het voorliggende ontwerpbestemmingsplan zijn er nieuwe kaarten beschikbaar gekomen. Deze worden nu gebruikt als ondergrond voor de verbeelding. Daarnaast moet worden opgemerkt dat een bouwvlak alleen wordt toegekend aan hoofdgebouwen. Ons college is van oordeel dat het voorontwerpbestemmingsplan recht doet aan de feitelijke situatie voor wat betreft het hoofdgebouw. De overige bebouwing dienen te worden beschouwd als zijnde uit, aanbouwen- en bijgebouwen, deze krijgen conform de bestemmingssystematiek van het bestemmingsplan Oude Oosterhei geen bouwvlak toegewezen.</i></p>

	<p>Later is gebleken dat er bouwtekeningen uit 1976 zoek waren geraakt. Deze zijn gevonden en gebleken is dat de 'illegale' aanbouw als bestaande bebouwing op de tekening stond. De koop van het pand was inmiddels al ontbonden en tegen reclamanten was een juridische procedure aangespannen door de kopers.</p> <p>Reclamanten hebben meerdere malen verzocht om een formeel standpunt van B&W omtrent de bebouwing op het perceel. Hier is niet op gereageerd.</p> <p>In oktober 2007 heeft de gemeente aangegeven dat de in 1976 als 'showroom' aangemerkte aanbouw onder het overgangsrecht zou vallen. In het nieuwe bestemmingsplan Oude Oosterhei zou de aanbouw gelegaliseerd kunnen worden. Hiertoe hebben reclamanten in september 2008 verzocht. Zij willen de aanbouw graag als 'hobbyruimte' aanmerken.</p> <p>Reclamanten verzoeken de verbeelding aan te passen aan de realiteit, conform de genoemde inspectie (2008).</p>	
5.2	<p>Voorts verzoeken reclamanten de aanbouw officieel te legaliseren en niet langer onder overgangsrecht te laten vallen.</p>	<p><i>Indien reclamant bedoelt dat de aanbouw moet worden toegevoegd aan het bouwvlak (en daarmee aan het hoofdgebouw) dan is de stelling van ons college dat hier geen gehoor aan wordt gegeven. Als een aanbouw aan het bouwvlak wordt toegevoegd kan dit als gevolg hebben dat er nog een aanbouw kan worden gerealiseerd op het perceel. In dat geval worden de percelen voller gebouwd dan de stedenbouwkundige opzet van de wijk toelaat.</i></p>
5.3	<p>Reclamanten verzoeken het bijgebouw de functie 'hobbyruimte' te geven.</p>	<p><i>Naar aanleiding van het verzoek van reclamanten is de situatie nader bestudeerd. Gebleken is dat het bijgebouw wordt gebruikt als werkplaats van in elk geval één van de reclamanten. Tevens doet het bijgebouw dienst als expositieruimte voor eigen kunstwerken en het werk van derden. Deze</i></p>

		<p><i>exposities zijn toegankelijk voor het publiek. Reclamant adverteert bovendien op een eigen website en vervaardigt kunst in opdracht. Op basis van het voorgaande is ons college van mening dat het bijgebouw bestemd moet worden als 'atelier'. Het meer bedrijfsmatige karakter van de werkzaamheden van reclamant past niet goed binnen de definitie van 'hobbyruimte'.</i></p>
6.	Reclamant 6	
	<p>Op de locatie van reclamant is een foute inkleuring gemaakt. Het adres Wijkamplaan 20 wordt aangemerkt als detailhandel, maar op de locaties Verbindingsweg 11 en 11b wordt geen bestemming weergegeven, terwijl dit bedrijfsbestemmingen zijn. De situatie van reclamant is gelijk aan de situatie Oosterstraat 54. Reclamant verzoek een en ander te corrigeren.</p>	<p><i>Naar aanleiding van de reactie van reclamant is de actuele situatie nogmaals gecontroleerd. De verbeelding wordt hierop aangepast. Het perceel Wijkamplaan 20 krijgt de bestemming 'detailhandel'. Dit geldt ook voor het perceel Verbindingsweg 11b. Wij hebben geconstateerd dat het perceel Verbindingsweg 11 een woning betreft, de bestemming op dit perceel blijft 'wonen'. Het perceel Oosterstraat 54 zal bestemd worden als 'detailhandel'. De daar aanwezige werkplaats is ondergeschikt aan de hoofdactiviteit, namelijk het verkopen van fietsen en toebehoren. Deze activiteiten vallen onder de bestemming 'detailhandel'.</i></p>

9. FINANCIËLE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan Oude Oosterhei is grotendeels conserverend van aard en maakt geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk. Met de invoering van de Grondexploitatiewet als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening is het verhaal van kosten verplicht. De wetgever acht het wenselijk dat gemeente en ontwikkelende danwel bouwende partijen het onderling eens worden over het kostenverhaal (zoals bepaald in artikel 6.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening) en dit vastleggen in een anterieure overeenkomst of in een exploitatieplan. Ongeacht voor welke vorm wordt gekozen moet het voor het vaststellen van het – daarvoor in aanmerking komende – planologische besluit vast liggen.

De realisatie van 'De Zilvervloot' omvat de bouw van één of meer woningen. In artikel 6.12 eerste lid Wro is opgenomen dat de gemeenteraad verplicht is om bij dergelijke ontwikkelingen, uiterlijk bij het vaststellen van een ruimtelijk besluit een exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie niet anderszins is verzekerd. Er is sprake van 'anderszins verzekerd' als voor vaststelling van het ruimtelijk besluit (in dit geval het bestemmingsplan) een overeenkomst is gesloten met de grondeigenaar inzake het verhaal van kosten. In dit geval is de gemeente zelf eigenaar van de grond en kan zij derhalve sturen op een volledig kostenverhaal. De gemeente zal bij de verkoop van de grond aan een ontwikkelende partij een koopsom bedingen waarbij onder andere de boekwaarde van de grond, de plankosten en kosten van bouwrijp maken zijn gedekt, zodat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

BIJLAGEN

behorende bij de toelichting

Bijlage 1:
Monumentenkaart



Gemeentelijk monument



Rijksmonument

Bijlage 2:

Verslag inspraakavond



inlichtingen bij Marielle Hepp-Jansen
afdeling VROM / Planontwikkeling
doorkiesnumm 548 18 54
er
datum 27 november 2009

Verslag

Van : inspraakavond voorontwerpbestemmingsplan Oude Oosterhei

Wanneer : 11 november 2009

Aanwezig : de heer en mevrouw Ploeg, de heer F.H. van der Werf, mevrouw A. Spoor
namens de gemeente Baarn: de heer J.H. Timmerman, mevrouw S. Tijdink – Melgers, mevrouw E. Nelissen, mevrouw M. Hepp – Jansen
namens stedenbouwkundig adviesbureau BRO: de heer J. Visser, de heer P. Zuidhof

Afwezig : wethouder de heer W.L. Lieberwerth

1. Opening.

De heer Timmerman opent om 20.00u de avond door iedereen welkom te heten. De wethouder van Ruimtelijke Ordening, Wim Lieberwerth, laat zich excuseren. Tussendoor mogen vragen worden gesteld.

De heer Van der Werf vraagt of dit een informatieavond of een inspraakavond is. Mevrouw Tijdink antwoordt dat het een inspraakavond is. In gewicht is een inspraakavond zwaarder. Van een inspraakavond wordt een verslag gemaakt.

2. Presentatie



De heer Visser geeft een presentatie over het bestemmingsplan Oude Oosterhei: over de vorm, de inhoud en de procedure. De presentatie is bijlage bij dit verslag.

De heer Ploeg vraagt hoe parkeren geregeld is. Blijft de verkeersstructuur hetzelfde? Er is een hoge parkeerdruk in de wijk.

De heer Visser antwoordt dat het bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk maakt die extra verkeer aantrekken en de parkeerdruk nog hoger maken. De verkeersstructuur ligt vast. De parkeerdruk is lastig op te lossen met dit conserverende plan.

De heer Ploeg geeft aan te begrijpen dat het nu vastleggen van een parkeernorm niet reëel is naar de toekomst, de parkeerdruk neemt immers nog steeds toe.

De heer Zuidhof merkt op dat bewoners zullen moeten accepteren dat er een hoge parkeerdruk is. Het bestemmingsplan staat een toename van parkeerplaatsen binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' toe, maar dat betekent een aantasting van andere openbare functies, zoals groen. Er is dan een verkeersbesluit nodig en een andere civieltechnische inrichting. Dit valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. Alleen 'blik' op straat is een keuze en deze gemeente kiest daar niet voor.

De heer Van der Werf merkt op dat het bouwvolume dat is aangegeven op de plankaart ter plaatse van Piet Heinlaan 28 groter is dan het bouwvolume van de gesloopte school. Het nieuwe bouwvolume geeft een behoorlijke bebouwingwand van drie verdiepingen, met name aan de zijde van Piet Heinlaan 26.

De heer Zuidhof zegt dat Piet Heinlaan 28 de bestemming 'Wonen - uit te werken' heeft. Het bouwplan moet nog verder worden uitgewerkt en er zullen nog de nodige onderzoeken gedaan moeten worden.

De heer Van der Werf merkt op dat het bouwvlak van de uit te werken bestemming ook kleiner had kunnen zijn.

De heer Zuidhof antwoordt dat hier niet voor is gekozen. De uitgangspunten zijn reeds door de raad vastgelegd.

Mevrouw Hepp voegt nog toe dat in 2005 en 2006 de gemeenteraad de kaders heeft bepaald. Er is besloten om de Bestevaerschool en 't Geerke samen te voegen in één gebouw. Om dit te kunnen bekostigen was het noodzakelijk om woningen te bouwen. Op de locatie van 't Geerke zijn al woningen gebouwd.

De heer Van der Werf merkt op dat op het perceel Piet Heinlaan 26 een bijgebouw is gebouwd dat niet op de ondergrond is aangegeven.

De heer Zuidhof geeft aan dat de ondergrond een kadastrale kaart is. Bij het opstellen van de plankaart (verbeelding) is de destijds meest recente kadastrale kaart gebruikt. In de volgende fase van het bestemmingsplan, het ontwerpbestemmingsplan, zal wederom de meest recente kaart als ondergrond



gebruikt worden. Overigens zijn bijgebouwen niet altijd op de ondergrond zichtbaar.

De heer Van der Werf zal een schriftelijke inspraakreactie indienen. Zijn bezwaar is gericht tegen de nieuwbouw van het appartementencomplex: de hoogte, de diepte, de blinde gevel, vermindering van zonlicht, beïnvloeding van privacy en de nabijheid van het complex.

De heer Ploeg vraagt waar de informatie voor het bestemmingsplan vandaan wordt gehaald.

De heer Visser antwoordt:

1. het huidige bestemmingsplan;
2. inventarisatie van het gebied;
3. informatie van de gemeente, bijvoorbeeld verleende vergunningen en ontheffingen.

De heer Zuidhof vult aan dat we uitgaan van de actuele situatie, met respect voor bestaande rechten.

Mevrouw Tijdink merkt op dat de heer Ploeg waarschijnlijk doelt op het feit dat op zijn perceel alleen de bestemming detailhandel rust en niet een bedrijfsbestemming.

De heer Ploeg geeft aan dat een fietsenhandel in de wijk een bedrijfsbestemming heeft gekregen, terwijl daar vergelijkbaar werk wordt verricht.

Mevrouw Tijdink zegt toe dat we daar naar gaan kijken. De heer Ploeg heeft een schriftelijke inspraakreactie ingediend en daar zal de gemeente een reactie op geven. Als de heer Ploeg het daar niet mee eens is, kan hij in de volgende fase van het bestemmingsplan, het ontwerpbestemmingsplan, een zienswijze indienen.

De heer Zuidhof vult aan dat we zullen bekijken wat de hoofdfunctie is en die bestemmen.

De heer Ploeg merkt nog op dat hij de digitalisering een goede ontwikkeling vindt.

3. De verdere procedure

De heer Timmerman legt de verdere procedure uit. Alle inspraakreacties, die tot en met 3 december 2009 kunnen worden ingediend, zullen worden beoordeeld. Een inspraakreactie kan aanleiding geven tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Er wordt een inspraaknota gemaakt met de beantwoording van het college van B&W en deze wordt vertaald in het ontwerpbestemmingsplan. Naar verwachting zal het ontwerpbestemmingsplan in het voorjaar van 2010 worden behandeld door de gemeenteraad, waarna het voor zes weken ter inzage zal worden gelegd voor zienswijzen. Dit zal op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd. Zienswijzen zullen ook worden beoordeeld en kunnen evenzo aanleiding geven tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Eventuele aanpassingen worden verwerkt in



het door de gemeenteraad vast te stellen bestemmingsplan. Na vaststelling staat voor zes weken beroep open bij de Raad van State.

4. Sluiting.

De heer Timmerman sluit de inspraakavond af. Het verslag van de inspraakavond zal aan alle aanwezigen worden toegestuurd.

Bijlage 3:

Reactienota zienswijzen

Terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, heeft gedurende een periode van zes weken, te weten 8 oktober 2010 t/m 18 november 2010, het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Oosterhei' voor eenieder ter inzage gelegen op de gemeentesecretarie in het gemeentehuis in Baarn. Hiervan is kennisgegeven via diverse media, zoals de Baarnsche Courant, het Baarns Weekblad en de website van de gemeente Baarn. Eenieder heeft zijn zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan gedurende genoemde periode naar voren kunnen brengen.

Ontvangen zienswijzen

Van de volgende personen en instanties zijn schriftelijke zienswijzen ontvangen. De samenvatting en beantwoording hiervan is weergegeven in navolgende tabel. De samenvattingen van de zienswijzen hebben slechts tot doel om de leesbaarheid van dit rapport te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijzen zijn de volledige brieven / e-mails met bijlagen, zoals deze door de reclamanten zijn ingediend, betrokken. Alle ingediende zienswijzen zijn binnen de voorgeschreven periode van zes weken ontvangen (ex artikel 3.16 jo artikel 6.9 Awb), voldoende gemotiveerd, ondertekend en daarom ontvankelijk.

Van de volgende personen is een zienswijze ontvangen.

1. Reclamant 1 (d.d. 15 oktober 2010). Het betreft een mondelinge zienswijze die door de gemeente schriftelijk is samengevat. Reclamant heeft aangegeven akkoord te zijn met de inhoud van deze samenvatting.
2. Reclamant 2 (brief ontvangen d.d. 21 oktober 2010).
3. Reclamant 3 (brief ontvangen d.d. 11 november 2010).
4. Reclamant 4 (brief ontvangen d.d. 11 november 2010).
5. Reclamant 5 (brief ontvangen d.d. 15 november 2010).
6. Reclamant 6 (brief ontvangen d.d. 2 november 2010).
7. Reclamant 7 (brief ontvangen d.d. 17 november 2010).
8. Reclamant 8 (brief ontvangen d.d. 17 november 2010).

1.	Reclamant 1	Gemeentelijke beantwoording
1.1	Reclamanten geven aan dat de gebruikte ondergrond voor het bestemmingsplan niet correct is. De achterste aanbouw (showroom) is weliswaar op de ondergrond ingetekend, maar volgens reclamant ontbreekt nog steeds een garage en een aanbouw op het perceel. De situatie ter plaatse is door de gemeente bijgevoegd in een bijlage bij de zienswijze. Voorts geven reclamanten aan dat de aanbouw (badkamer, wc en hal) bij het woonhuis niet is opgenomen in het bouwvlak.	<i>Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is gebruik gemaakt van (een uitsnede van) de Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN) welke afkomstig is van het Kadaster. Deze ondergrond van het Kadaster is juridisch niet bindend, maar dient als hulpmiddel en referentie voor de plaatsbepaling en totstandkoming van bestemmingsgrenzen, bouwvlakken e.d.</i> <i>Naar het oordeel van ons college doet het ontwerpbestemmingsplan, voor wat betreft het bouwvlak van het hoofdgebouw, recht aan de feitelijke situatie. De bestemmingsystematiek voor de bestemming 'Wonen' gaat uit van een bouwvlak en een zone buiten het bouwvlak.</i>

		<p><i>Binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak mogen hoofdgebouwen én aan- en bijgebouwen opgericht dan wel aanwezig zijn. Op gronden gelegen buiten het bouwvlak mogen uitsluitend bijgebouwen en aanbouwen opgericht dan wel aanwezig zijn. De gekozen bouwdiepte en breedte van het bouwvlak is afhankelijk van de bestaande, feitelijke situatie en/of vigerende rechten uit bestemmingsplannen, vrijstellingen en/of ontheffingen of vergunningen. Bovenvermelde systematiek betekent echter niet dat er buiten het bouwvlak geen bijgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en overkappingen mogelijk zijn. Het bestemmingsplan verschaft heldere kaders waarbinnen deze bouwwerken, ook al zijn deze gelegen buiten het aangeduide bouwvlak, toegestaan zijn. Deze kaders (verankerd in artikel 16.2.2) zijn eveneens van toepassing op de door reclamant bedoelde aanbouw. Daarenboven zal, zoals is weergegeven bij de beantwoording onder 1.3, voor het perceel van reclamanten een specifieke, afwijkende regeling voor de aanwezige overmaat aan bijgebouwen (te weten de aanwezige showroom) worden opgesteld.</i></p>
1.2	<p>Reclamanten geven aan dat de aanduiding 'atelier' (atl) op de plankaart niet op de juiste plaats is aangegeven. Nu lijkt het alsof de woning het atelier is, terwijl het atelier gevestigd is in een bijgebouw.</p>	<p><i>In lijn met de plansystematiek geeft een aanduiding slechts aan dat een bepaalde functie of nevenactiviteit, die al dan niet afwijkt van de functie welke ingevolge de ter plaatse geldende bestemming, is toegestaan. De aanduiding 'atelier' geeft, zoals is omschreven in artikel 16.1 sub d, de additionele gebruiksmogelijkheden binnen de bestemming 'Wonen' weer. In dit artikel staat vermeld dat de functie 'atelier' uitsluitend is toegelaten op de gronden daar waar deze als zodanig is aangeduid. Abusievelijk is slechts de hoofdbebouwing en niet het gedeelte van de bebouwing waarin het atelier is gevestigd als zodanig aangeduid. Daarom zal de aanduidingsgrens worden verlegd zodanig dat deze voor het gehele perceel van toepassing is.</i></p>
1.3	<p>Reclamanten geven aan dat de showroom onder het overgangsrecht valt. Volgens reclamant bestaat de mogelijkheid om de showroom positief te bestemmen, ze vragen zich af waarom dit nog niet is gebeurd.</p>	<p><i>Conform de beantwoording onder 1.1, krijgen bijgebouwen, aanbouwen en dergelijke geen eigen bouwvlak. Voor deze bouwwerken gelden de bepalingen van artikel 16.2.2 van de regels van het bestemmingsplan. Hierin is onder meer vastgelegd dat per perceel een maximum aantal m² aan bijgebouwen, aan- en uitbouwen is toe-</i></p>

		<p>gestaan. De feitelijk aanwezige hoeveelheid bijgebouwen en aan- / uitbouwen op het perceel van reclamanten is groter dan het maximaal toegestane aantal m². Indien deze overmaat op enigerlei wijze in het verleden is vergund, vallen deze bijgebouwen en/of aan- en uitbouwen onder het overgangsrecht. Illegaal gebouwde bouwwerken kunnen niet zondermeer onder het overgangsrecht gebracht worden, maar moeten als zodanig positief en expliciet worden bestemd. Eén van de doelstelling van onderhavig bestemmingsplan is om de feitelijke situatie zoveel mogelijk in overeenstemming te brengen met de planologische. Ons college is van mening dat in geval van de showroom op het perceel Sparrenlaan 30 recht te doen aan de situatie ter plaatse en voor dit perceel een afwijkend aantal van 148 m² aan bijgebouwen en aan- / uitbouwen toe te staan. Op deze wijze wordt de showroom samen met andere op het perceel aanwezige bijgebouwen bij recht toegestaan.</p>
<p>Op basis van het gestelde onder 1.1 t/m 1.3 wordt voorgesteld de zienswijze van reclamanten <u>deels ongegrond</u> (1.1) te verklaren. Het ingebrachte onder 1.2 en 1.3 is <u>gegrond</u>. Ter plaatse van het perceel van reclamanten zal in artikel 16.2.2 een specifieke en ruimere regeling voor bijgebouwen op het perceel Sparrenlaan 30 worden opgenomen, onder meer ten behoeve van de showroom. Tevens zal op de verbeelding de aanduiding 'atelier' worden uitgebreid met in ieder geval het gedeelte van de bebouwing waar het atelier zich daadwerkelijk bevindt.</p>		
<p>2. Reclamant 2</p>		<p>Gemeentelijke beantwoording</p>
<p>2.1</p>	<p>Als gevolg van intensiever gebruik van het spoor nabij de woning van reclamanten, alsook het wegverkeerslawaaï, ondervinden reclamanten geluidsoverlast. Reclamanten stellen dat de geluidsbelasting ter plaatse van hun perceel bij benadering 65 dB(a) betreft. Zij geven aan dat er geen hogere waarden zijn verleend ten aanzien van hun woning.</p>	<p>Ons college merkt op dat de spoorontvlechting op zich niet mogelijk wordt gemaakt met onderhavige bestemmingsplanprocedure, maar tot stand is gekomen met gebruikmaking van een vrijstellingsprocedure (artikel 19 procedure) onder de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Onderhavig bestemmingsplan kent een overwegend beheersmatig karakter en legt het bestaande, feitelijke gebruik van gronden, waaronder dus de 'ontvlechte' spoorlijn vast. Bezwaren tegen de (effecten van) de spoorontvlechting hadden reclamanten kunnen inbrengen in het kader van de vrijstellingsprocedure. De huidige bestemmingsplanprocedure kan hiervoor niet alsnog worden gebruikt. Voorts dient te worden opgemerkt dat ten tijde van de spoorontvlechting, ten gevolge waarvan het spoor intensiever wordt gebruikt, het perceel van reclamanten is onderworpen aan een akoestisch onderzoek. Hieruit is gebleken dat het geluidsniveau waaraan de</p>

		<p>woning van reclamanten wordt blootgesteld, na de spoorontvlechting niet hoger is geworden. Het is daarom correct dat er in het kader van de vrijstellingsprocedure waarin de spoorontvlechting planologisch werd mogelijk gemaakt geen hogere waarden zijn vastgesteld voor het perceel van reclamanten.</p>
2.2	<p>Reclamanten verzoeken de gemeente in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan voorzieningen te treffen, welke het voor hen mogelijk maakt om op eigen kosten geluidsreducerende maatregelen te treffen. Bijvoorbeeld in de vorm van een erfafscheiding met geluidwerende kwaliteiten. Ook verzoeken reclamanten om bij de beoordeling van een aanvraag voor een eventueel benodigde vergunning, geen aanvullende eisen op te leggen.</p>	<p><i>Het oprichten van geluidswerende voorzieningen is op het eigen perceel van reclamanten mogelijk gemaakt.</i></p> <p><i>Reclamant kan derhalve een aanvraag indienen voor het oprichten van een voorziening op eigen terrein. Volgens het ontwerpbestemmingsplan, alsook op basis van recente wetgeving (Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht), staat het reclamanten namelijk vrij om binnen zekere marges een erfafscheiding op te richten. Hiervan kan, zoals reclamanten opmerken, een geluidswerende werking uitgaan. De maximaal vrij toegestane maten hiervoor zijn 1 meter vóór de naar de weg gekeerde gevel, en 2 meter in het gebied daarachter. Hogere erf- en terreinafscheidingen zijn niet wenselijk in verband met de sociale- en verkeersveiligheid, de gebruiksmogelijkheden van andere percelen, en passen bovendien niet in de stedenbouwkundige opzet van het plangebied. Daarnaast moeten reclamanten er rekening mee houden dat bij het oprichten van dergelijke erfafscheiding redelijke eisen van welstand, overeenkomstig de Welstandsnota van de gemeente Baarn, in acht moet worden genomen.</i></p>
<p>Op basis van het gestelde onder 2.1 en 2.2 wordt voorgesteld om de zienswijze van reclamanten <u>ongegron</u>d te verklaren.</p>		
3. Reclamant 3		Gemeentelijke beantwoording
3.1	<p>Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan staat zinnige vergroting van de woning van reclamant in de weg, vanwege onvoldoende bebouwingmogelijkheden. Dit is strijdig met het conserverende karakter van het bestemmingsplan. Uit het voorliggende bestemmingsplan blijkt immers dat bestaande rechten gerespecteerd zullen worden.</p> <p>Reclamant geeft aan dat de woning Bremstraat 17 een voormalige dienstwoning is. Op basis van het oude bestemmingsplan valt de woning daarom onder de bestemming 'Be-</p>	<p><i>Reclamant stelt dat de woning Bremstraat 17 een voormalige dienstwoning is, die bovendien over ruime (bij)bouwmogelijkheden beschikt. Hierover merkt ons college het volgende op. Uit archiefonderzoek blijkt dat in 1932 een bouwvergunning is afgegeven voor de bouw van een dubbel woonhuis, te weten Bremstraat 15 – 17. Deze vergunde woningen zijn destijds niet als zodanig opgenomen in het bestemmingsplan 'Oosterheij'. In dit bestemmingsplan geldt ter plaatse van genoemde woningen de bestemming 'Bedrijven', en is één dienstwoning binnen de bebouwingsgrens toegestaan. Echter, de woningen zijn bui-</i></p>

	<p>drijven'. Er is geen bouwvlak voor de woning opgenomen. Feitelijk kan de woning dus tot op de erfgrens worden uitgebreid.</p> <p>Na realisatie van de Meester Pluimhof is er weliswaar geen sprake meer van een dienstwoning, maar nog steeds is een inhoud van de woning van 500 m³ en 36 m² aan bijgebouwen toegestaan. De woning Bremstraat 17 zit daar ruim onder.</p>	<p><i>ten de bebouwingsgrens gelegen en daarmee vallen zowel het fysieke woongebouw als het feitelijke en als zondanig vergunde gebruik (wonen) van het gebouw onder het overgangsrecht. Gezien één van de doelstellingen die met de actualisatie beoogd wordt, namelijk het zoveel mogelijk in overeenstemming brengen van de feitelijke met de planologische situatie, in combinatie met het feit dat de woningen sinds de jaren '80 weer als officieel woonadres staan geregistreerd, acht ons college het gewenst en acceptabel dat beide woningen overeenkomstig de voorgestelde bestemmingssystematiek, als 'Wonen' bestemd zijn.</i></p> <p><i>De (bij)bouwmogelijkheden uit het bestemmingsplan 'Oosterhei' zijn gebaseerd op de ruimtebehoefte van de toenmalig beoogde bestemming van de panden: bedrijven met dienstwoning. Het feitelijke en in 1932 vergunde gebruik van de panden is wonen. Overeenkomstig dit gebruik en de beoogde bestemming 'Wonen', is het logisch en verantwoord dat ook de (bij)bouwmogelijkheden daarop zijn afgestemd. Er is geen sprake van een bijzondere situatie waardoor een andere dan de gehanteerde standaard (bij)bouwregeling noodzakelijk zou zijn voor het meest doelmatige gebruik van de gronden als wonen. Ons college ziet dan ook geen reden om af te wijken van de standaardregeling zoals deze voor alle als 'Wonen' bestemde gronden is toegepast.</i></p>
3.2	<p>De woning van reclamant kent momenteel een bouwdiepte van 7,44 meter. Het ontwerpbestemmingsplan staat een vergroting aan de achterzijde van de woning toe tot een woningdiepte van 10 meter. Realisering daarvan zal echter betekenen dat de woning slechts 2,5 meter achtertuin overhoudt. Reclamant acht dit onwenselijk. Bovendien is dit niet in lijn met de uitgangspunten van het bestemmingsplan. Ook de bijzondere kapvorm van de woning aan de achterzijde maakt uitbreiding aan deze zijde niet goed mogelijk. Derhalve verzoekt reclamant het ontwerpbestemmingsplan zodanig aan te passen dat de uitbreidingsmogelijkheid aan de achterzijde van de woning wordt vervan-</p>	<p><i>Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is ter plaatse weliswaar (deels) een woonbestemming opgenomen, maar het bouwvlak ziet slechts toe op de bestaande woning plus enkele meters in het gebied daarachter. Toch kan reclamant, onder de voorgestane regeling, binnen zekere marges, vergunningsvrij aan- of uitbouwen tot de zijdelingse erfgrens. Dit is mogelijk op basis van recent ingevoerde wetgeving, die is weergegeven in Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Volgens ons college vervalt daarom de noodzaak om het bouwvlak overeenkomstig de wens van reclamant te wijzigen.</i></p> <p><i>In aanvulling op het voorgaande merkt ons college nog het volgende op. De gemeente kan re-</i></p>

	<p>gen door een uitbreidingsmogelijkheid tot op de erfgrens van 1 bouwlaag aan de zijkant van de woning, op maximaal 1 meter achter de bestaande voorgevel. De uitbreidingsmogelijkheid aan de achterzijde van de woning kan dan vervallen.</p>	<p><i>clamant niet volgen in de stelling dat de bijzondere kapvorm van de woning een uitbreiding van 1 bouwlaag aan de zijkant van de woning rechtvaardigt. Indien en voor zover hier sprake van zou zijn, zal dit bij een eventuele vergunningsaanvraag getoetst worden. Het onderhavige bestemmingsplan heeft enkel tot doel veelal bestaande situaties van adequate regelgeving te voorzien, zodat overeenkomstig de wettelijke eisen per 1 juli 2013 alleen bestemmingsplannen jonger dan 10 jaar vigerend zijn. Specifieke, afwijkende (bouw)voorstellen zullen, indien hiervoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist, op hun merites worden beoordeeld.</i></p>
3.3	<p>In paragraaf 3.4 op blz. 21 van het ontwerpbestemmingsplan geeft de gemeente aan de bestemming 'Tuin' tot 1 meter achter de voorgevel te willen laten doorlopen. Uit de verbeelding blijkt dat de bestemming 'Tuin' ter plaatse van Bremstraat 17 ca. 3 meter achter de voorgevel doorloopt. Reclamant verzoekt dit aan te passen.</p>	<p><i>Reclamant verwijst terecht naar een zinsnede op pagina 21 van de toelichting van het onderhavige bestemmingsplan, waar staat dat tot 1 meter achter de voorgevel de bestemming 'Tuin' geldt. Deze zin is per abuis in de toelichting opgenomen in verband met nieuwe wetgeving (zie beantwoording onder 3.2).</i></p> <p><i>In aanvulling op het voorgaande merkt ons college op dat de toelichting geen juridische status heeft en derhalve niet afdwingbaar is. De gemeente mag daarom afwijkende maatvoering ten aanzien van de bestemming 'Tuin' hanteren. Tot op heden hanteert de gemeente Baarn hiervoor een afstand tot 3 meter achter de voorgevel. Ons college ziet geen reden om daar in het voorliggende bestemmingsplan van af te wijken. Uiteraard zal de desbetreffende zinsnede uit de toelichting hierop aan worden gepast. Echter, indien reclamant met deze zienswijze doelt op het inperken van de bebouwingsmogelijkheden door het te ver door laten lopen van de bestemming 'Tuin', wil ons college opmerken dat reclamant sinds kort binnen zekere marges vergunningsvrij mag aan-, uit- of bij bouwen tot 1 meter van de voorgevellijn. Een en ander is, als vermeld, vastgelegd in Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.</i></p>
<p>Op basis van het gestelde onder 3.1 t/m 3.3 wordt voorgesteld de zienswijze van reclamant <u>ongegron</u> te verklaren. Wel zal de zinsnede op pagina 21 uit de toelichting worden aangepast waarin genuanceerd wordt dat tot 1 meter achter de voorgevel de bestemming 'Tuin' geldt.</p>		
<p>4. Reclamant 4</p>		
4.1	<p>Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan</p>	<p><i>Reclamant stelt dat de woning Bremstraat 15 een</i></p>

	<p>staat zinvolle vergroting van de woning van reclamant in de weg, vanwege onvoldoende bebouwingmogelijkheden. Dit is strijdig met het conserverende karakter van het bestemmingsplan. Uit het voorliggende bestemmingsplan blijkt immers dat bestaande rechten gerespecteerd zullen worden.</p> <p>Reclamant geeft aan dat de woning Bremstraat 15 een voormalige dienstwoning is. Op basis van het oude bestemmingsplan valt de woning daarom onder de bestemming 'Bedrijven'. Er is geen bouwvlak voor de woning opgenomen. Feitelijk kan de woning dus tot op de erfgrans worden uitgebreid.</p> <p>Na realisatie van de Meester Pluimhof is er weliswaar geen sprake meer van een dienstwoning, maar nog steeds is een inhoud van de woning van 500 m³ en 36 m² aan bijgebouwen toegestaan. De woning Bremstraat 15 zit daar ruim onder.</p>	<p><i>voormalige dienstwoning is, die bovendien over ruime (bij)bouwmogelijkheden beschikt. Hierover merkt ons college het volgende op. Uit archiefonderzoek blijkt dat in 1932 een bouwvergunning is afgegeven voor de bouw van een dubbel woonhuis, te weten Bremstraat 15 – 17. Deze vergunde woningen zijn destijds niet als zodanig opgenomen in het bestemmingsplan 'Oosterhei'. In dit bestemmingsplan geldt ter plaatse van genoemde woningen de bestemming 'Bedrijven', en is één dienstwoning binnen de bebouwingsgrens toegestaan. Echter, de woningen zijn buiten deze bebouwingsgrens gelegen en daarmee vallen zowel het fysieke woongebouw als het feitelijke en als zondanig vergunde gebruik (wonen) van het gebouw onder het overgangsrecht. Gezien één van de doelstellingen die met de actualisatie beoogd wordt, namelijk het zoveel mogelijk in overeenstemming brengen van de feitelijke met de planologische situatie, in combinatie met het feit dat de woningen sinds de jaren '80 weer als officieel woonadres staan geregistreerd, acht ons college het gewenst en acceptabel dat beide woningen overeenkomstig de voorgestelde bestemmingssystematiek, als 'Wonen' bestemd zijn.</i></p> <p><i>De (bij)bouwmogelijkheden uit het bestemmingsplan 'Oosterhei' zijn gebaseerd op de ruimtebehoefte van de toenmalig beoogde bestemming van de panden: bedrijven met dienstwoning. Het feitelijke en in 1932 vergunde gebruik van de panden is wonen. Overeenkomstig dit gebruik en de beoogde bestemming 'Wonen', is het logisch en verantwoord dat ook de (bij)bouwmogelijkheden daarop zijn afgestemd. Er is geen sprake van een bijzondere situatie waardoor een andere dan de gehanteerde standaard (bij)bouwregeling noodzakelijk zou zijn voor het meest doelmatige gebruik van de gronden als wonen. Ons college ziet dan ook geen reden om af te wijken van de standaardregeling zoals deze voor alle als 'Wonen' bestemde gronden is toegepast.</i></p>
4.2	<p>Reclamant geeft aan dat bij het intekenen van de bestemming 'Wonen', aan de zijkant van de woning een strook van ca 1 meter breed de bestemming 'Tuin' heeft gekregen.</p>	<p><i>De woning Bremstraat 15 is een hoekwoning. Derhalve zijn er twee gevels aan de openbare weg gelegen, en derhalve als voorgevel te beschouwen. Conform recente wetgeving (Wet</i></p>

	<p>Reclamant is van mening dat hierdoor een onaanvaardbare inbreuk op zijn rechten wordt gemaakt. De strook 'Tuin' beperkt zijn uitbreidingsmogelijkheden. Reclamant verzoekt daarom de bestemming 'Tuin' aan de zijkant van de woning te wijzigen in 'Wonen', met de mogelijkheid om een uitbouw aan de zijkant van de woning te realiseren tot op de erfrens. Dit is tevens de enige effectieve manier om overlast van jongeren die zich ophouden op de naastgelegen speelplaats tegen te gaan. Daarnaast blijft de beoogde groenstrook tussen 'Wonen' en andere bestemmingen gewaarborgd door de speelplaats.</p>	<p><i>algemene bepalingen omgevingsrecht, Wabo) alsook de voorgestane plansystematiek zou dit betekenen dat zowel aan voor- als linkerzijde tot op minimaal 1 meter achter beide voorgevels in het geheel niet gebouwd mag worden. Hierop is in het ontwerpbestemmingsplan al een uitzondering gemaakt door de bestaande garage, die deels vóór de linkervoorgevel is gebouwd, de bestemming 'Wonen' te geven.</i></p> <p><i>Ten aanzien van de speelplaats naast het perceel van reclamant merkt ons college het volgende op. Deze speelplaats is specifiek ingericht voor kleine kinderen, en leent zich gezien de zichtbaarheid van de locatie minder goed voor de oudere jeugd. Daarnaast is reclamant zelf initiatiefnemer geweest van de woningbouwontwikkeling in de directe nabijheid van Bremstraat 15, en heeft hij zelf ingestemd met de aanleg van de speelplaats. Voor zover er sprake is van nadelige gevolgen waren deze derhalve voor reclamant voorzienbaar. Ook zijn bij de gemeente niet eerder klachten ingediend ten aanzien van deze speelplaats, waarmee een afwijking van de standaard bouwregels gerechtvaardigd zou kunnen worden.</i></p>
4.3	<p>Reclamant verzoekt de bestemming 'Wonen' op het gedeelte voor de huidige garage naar voren te trekken zodat deze in lijn komt met de voorgevelrooilijn van het aangrenzende bouwvlok aan het Meester Pluimhof, op die manier kunnen voorzieningen worden gecreëerd die de overlast van jongeren op de speelplek kan tegengaan, en tevens kan voorkomen dat anderen onbevoegd hun voertuig op het terrein van de cliënt van reclamant parkeren.</p>	<p><i>Zoals weergegeven onder de beantwoording van 4.2 is al een uitzondering op wetgeving en de plansystematiek gemaakt door bebouwing (en daarmee samenhangend enige uitbreidingsmogelijkheid) aan de zijgevel van de woning te verschaffen. Hiertoe is besloten omdat, zoals reclamant zelf terecht opmerkt, er genoeg ruimte overblijft zonder het straatbeeld aan te tasten. Echter, het nog verder uitbreiden van de bestemming 'Wonen' op het perceel van reclamant gaat teveel in tegen de plansystematiek en is niet in lijn met de algemene uitgangspunten van de Wabo. Ons college is van mening dat de zienswijze van reclamant onvoldoende argumenten aandraagt om nog meer uitzonderingen ten behoeve van reclamant te maken. Ten aanzien van de overlast die veroorzaakt zou worden door de speelplaats verwijzen wij naar de beantwoording onder 4.2. In aanvulling hierop dient te worden opgemerkt dat de oprit duidelijk wordt afgescheiden van de speeltuin door een lage haag, waardoor onbevoegd parkeren ons inziens</i></p>

		niet voor de hand ligt.
Op basis van het gestelde onder 4.1 t/m 4.3 wordt voorgesteld om de zienswijze van reclamant <u>ongegron</u>d te verklaren.		
5.	Reclamant 5	Gemeentelijke beantwoording
5.1	Reclamant geeft aan dat haar winkel op het adres Noorderstraat 20/20a niet is gemarkeerd als detailhandel, terwijl de overige winkels in de buurt wel als zodanig zijn aangegeven. Reclamant geeft aan dat vanaf de bouw van het pand er al diverse winkels in het pand hebben gezeten. Bij aankoop van het pand in 2003 werd reclamant door de gemeente gezegd dat het desbetreffende object de bestemming 'Detailhandel' heeft i.v.m. de aanwezige winkelfunctie. Reclamant verzoekt daarom ook in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming 'Detailhandel' op te nemen.	<i>Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is de situatie onderzocht. Op basis van het vigerend bestemmingsplan is inderdaad detailhandel toegestaan ter plaatse van het object van reclamant. Derhalve zal de bestemming 'Detailhandel' ter plaatse worden opgenomen in het bestemmingsplan. Op basis van deze bestemming mag ter plaatse detailhandel op de begane grond worden gevestigd, waarboven mag worden gewoond.</i>
Op basis van het gestelde onder 5.1 wordt voorgesteld om de zienswijze van reclamant <u>gegron</u>d te verklaren. Dit houdt in dat de verbeelding zal worden aangepast. Op het perceel van reclamant (Noorderstraat 20/20a) zal de bestemming 'Detailhandel' worden gelegd.		
6.	Reclamant 6	Gemeentelijke beantwoording
6.1	Reclamant geeft aan dat door de realisatie van het appartementencomplex op het voormalige Bestevaerschool terrein haar privacy en woongenot in de woning en tuin zal verminderen door de nabijheid van een grotendeels blinde muur. Daarnaast wordt het uitzicht vanuit de woning aangetast. Reclamant had dit al in haar inspraakreactie (d.d. 27 augustus 2010) aangegeven, maar hier geen antwoord op gekregen.	<i>Indien reclamant dit wenst, kan de eventuele vermindering van het woon- en leefgenot aan de orde gesteld worden in een aparte planschadeprocedure. Indien er sprake is van een significante teruggang van woon- en leefgenot, en derhalve van een overeenkomstige waardedaling van een object, kan er sprake zijn van schade die voor vergoeding in aanmerking komt. Dit is evenwel ter beoordeling van een onafhankelijke adviseur en taxateur.</i>
6.2	Reclamant geeft aan dat de nabijheid van de grotendeels blinde muur vermindering van zonlicht in de ochtenduren veroorzaakt.	<i>Gezien deze opmerking gaat ons college ervan uit dat reclamant bezwaar heeft tegen deze muur. Ten aanzien van de grotendeels blinde muur merken wij het volgende op. Het bestemmingsplan zegt niets over het uiteindelijke ontwerp van het complex, maar scheidt slechts de kaders waarbinnen het ontwerp moet passen. De bouwaanvraag zal vervolgens worden getoetst aan het bestemmingsplan. Wat betreft de vormgeving wordt het bouwplan ter beoordeling voorgelegd aan de welstandscommissie. Al bij de beantwoording van de inspraakreacties is aangegeven dat er een bezonningsstudie is uitgevoerd om het effect van een dergelijke hoofdmassa op schaduwvorming te beoordelen. Uit deze bezonningsstudie is gebleken dat van enige extra scha-</i>

		<p><i>duwvorming slechts direct na zonsopkomst sprake is. In verband met aanpassingen in het bouwplan (zie bijvoorbeeld onder 6.3) is in januari 2011 een nieuwe bezonningsstudie uitgevoerd. Ook uit deze studie blijkt dat er slechts in de ochtenduren, dat wil zeggen tussen 08.00 en 10.00 uur, sprake is van schaduwvorming op het perceel van reclamant. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er in ieder geval geen sprake is van een onevenredige vermindering van toetreding van zonlicht op het betrokken perceel en een stedenbouwkundig onacceptabele situatie. Naar mening van ons college is de mogelijk gemaakte bebouwing aanvaardbaar.</i></p>
6.3	<p>Reclamant werd kort voor de behandeling van het ontwerpbestemmingsplan in de raadscommissie ROB geconfronteerd met een verhoging van de bouwhoogte van het appartementencomplex van 9 naar 10,5 meter.</p>	<p><i>Gezien het door reclamant gestelde, gaat ons college ervan uit dat zij bezwaar heeft tegen deze verhoging. Hierover het volgende. De verhoging van het appartementencomplex is het resultaat van gewijzigde bouwregelgeving die strikte eisen stelt aan de hoogte van verdiepingen. Zonder de hoogte van 10,5 meter kan daarom geen gebouw met 3 bouwlagen worden gerealiseerd.</i></p>
6.4	<p>De afstand tussen de woning van reclamant en het appartementencomplex bedraagt volgens reclamant 6 meter in plaats van 11 meter.</p>	<p><i>De afstand van het appartementencomplex tot de woning van reclamant is nogmaals gemeten. Er is hierbij haaks op de erfgrans gemeten van de woning van reclamant tot aan de nieuwbouw. De uitkomst van deze meting wijkt niet af van een eerdere meting die gedaan is in het kader van de inspraakreactie van reclamant. De afstand van de nieuwbouw tot de woning bedraagt ca. 11 meter. Ons college trekt de meting van reclamant niet in twijfel, maar deze ziet toe op de afstand van de nieuwbouw tot de <u>erfgrans</u>. Deze afstand bedraagt ca. 6 meter. Ons college handhaaft haar mening dat de afstand tussen beide bouwwerken een ruime, stedenbouwkundig aanvaardbare en geenszins onredelijke, afstand betreft.</i></p>
6.5	<p>Reclamant geeft aan dat de gemeente in reactie op haar inspraakreactie stelt dat bij soortgelijke appartementencomplexen in de buurt gelijke afstanden (ca. 11 meter) worden gehanteerd. Deze afstand zou op die plaatsen als ruim worden ervaren. Reclamant is niet bekend met dergelijke situaties in de buurt, en geeft aan dat dergelijke afstanden alleen bestaan tussen vrijstaande woningen.</p>	<p><i>Het feit dat op andere locaties afstanden gelijk aan de onderhavige situatie worden gehanteerd, betekent niet dat er sprake is van een vaste afstand die in alle gevallen tussen appartementencomplexen en omringende woningen moet worden aangehouden. In het verlengde hiervan heeft ons college geconstateerd dat bij het beantwoorden van de inspraakreactie van reclamant ten onrechte is gesteld dat in de buurt van het perceel van reclamant vergelijkbare situaties voor-</i></p>

		<p>komen. De beantwoording van de inspraakreactie van reclamant dient op dit punt gecorrigeerd te worden. Echter, in navolging van de beantwoording onder 6.4 blijft ons college van mening dat de afstand tussen de woning van reclamant en de nieuwbouw ruim, althans niet onredelijk is. Ons college kan zich desalniettemin voorstellen dat deze afstand door reclamant als minder ruim kan worden ervaren. Tot een wijziging van het bestemmingsplan zal dit evenwel niet leiden.</p>
6.6	<p>Het bezwaar van reclamant is niet de bestemming 'Wonen' op zich, maar wel de uitwerking hiervan door de bouw van een appartementencomplex nabij haar woning. Reclamant is van mening dat zij onevenredig veel woongenot moet inleveren ten behoeve van de nieuwbouw. Als alternatief stelt reclamant voor om op de voormalige schoollocatie vrijstaande of gekoppelde eengezinswoningen, te realiseren. Dit heeft minder impact op haar woongenot.</p>	<p>Ons college waardeert de suggestie van reclamant, maar zal hieraan geen invulling geven. Er is bewust gekozen voor de bouw van appartementen omdat hieraan een tekort is in de gemeente Baarn. De bouw van het appartementencomplex op deze locatie wordt door ons college aanvaardbaar geacht mits het complex zorgvuldig wordt ingepast in de omgeving. In de periode 2005 / 2006 zijn daarom diverse inrichtingsstudies verricht. In 2005 is de hoogte van het complex bovendien teruggebracht van 5 naar 3 bouwlagen, hetgeen beter aansluit bij de (belangen van de) directe omgeving. De hoogte van iedere bouwlaag is bovendien het resultaat van aangepaste regelgeving (Bouwbesluit) waarin voorgeschreven wordt dat iedere bouwlaag een bepaalde minimum hoogte moet hebben. Ten aanzien van de stelling dat reclamant onevenredig getroffen wordt door de bouw van het appartementencomplex, verwijst ons college naar de beantwoording onder 6.1.</p>
<p>Op basis van het gestelde onder 6.1 t/m 6.6 wordt voorgesteld de zienswijze van reclamant <u>ongegrond</u> te verklaren.</p>		
7.	Reclamant 7	Gemeentelijke beantwoording
7.1	<p>In antwoord op de inspraakreactie van reclamant heeft de gemeente aangegeven dat bij het ontwerp van het appartementencomplex op de voormalige schoollocatie voldoende rekening is gehouden met de belangen van omwonenden. Reclamant is het hier om diverse redenen niet mee eens. Zo vindt reclamant de afstand van het appartementencomplex tot de woning van reclamant te beperkt.</p>	<p>Bij het bepalen van het bouwvlak voor het appartementencomplex is rekening gehouden met het woongenot van alle omwonenden. De afstand tussen de woning van reclamant en het appartementencomplex is zo groot mogelijk gehouden, en sluit zoveel mogelijk aan bij de contour van de voormalige school. Ons college handhaaft haar mening dat de afstand tussen beide bouwwerken een ruime, stedenbouwkundig aanvaardbare en geenszins onredelijke, afstand betreft.</p>
7.2	<p>Ook uit de hoogte van het complex blijkt dat geen rekening is gehouden met de belangen van omwonenden.</p>	<p>Bij de bouw van een appartementencomplex van deze omvang worden altijd alle belangen zorgvuldig afgewogen. Ook in onderhavige situatie</p>

		<p>heeft deze afweging plaatsgevonden. De bouw van het appartementencomplex op deze locatie wordt door ons college aanvaardbaar geacht mits het complex zorgvuldig wordt ingepast in de omgeving. In de periode 2005 / 2006 zijn daarom diverse inrichtingsstudies verricht. In 2005 is de hoogte van het complex bovendien teruggebracht van 5 naar 3 bouwlagen, hetgeen beter aansluit bij de (belangen van de) directe omgeving. De hoogte van iedere bouwlaag is bovendien het resultaat van aangepaste regelgeving (Bouwbesluit) waarin voorgeschreven wordt dat iedere bouwlaag een bepaalde minimum hoogte moet hebben.</p> <p>Ook ten aanzien van deze zienswijze geldt dat, indien reclamant dit wenst, de eventuele vermindering van woon- en leefgenot in een aparte planschadeprocedure (zie beantwoording onder 7.5) aan de orde gesteld kan worden.</p>
7.3	Reclamant vindt het fijn dat de 'groene hoek' in stand blijft, maar deze hoek ontleemt niet het zicht op het appartementencomplex.	Ter kennisgeving aangenomen. De groene hoek is primair bedoeld 'ter afronding' van de straat, en niet als zichtontnemende afscheiding.
7.4	Reclamant is van mening dat de uitgevoerde bezonningsstudie, waarnaar de gemeente verwijst, vooral betrekking heeft op het toekomstige complex, in plaats van de bestaande woningen in de nabijheid van het complex.	De bezonningsstudie waar reclamant naar verwijst is door een adviesbureau uitgevoerd. Door een wijziging in het ontwerp heeft in januari 2011 een tweede onderzoek plaatsgevonden naar de invloed van de nieuwbouw op de bezonning van omliggende percelen. Ons college heeft geen reden te twifelen aan de juistheid van het uitgevoerde onderzoek. Het is niet zo dat alleen gekeken is naar de situatie ter plaatse van het appartementencomplex. Voor het perceel van reclamant geldt dat alleen in de avonden, dat wil zeggen na 18.00 uur, sprake is van schaduwvorming. Naar mening van ons college is dit aanvaardbaar. Verder kan uit de bezonningsstudie worden geconcludeerd dat er in ieder geval geen sprake is van een onevenredige vermindering van toetreding van zonlicht op het betrokken perceel en een stedenbouwkundig onacceptabele situatie (ABRvS, 9 februari 2011, nr. 200907541/1R2). Naar mening van ons college is de mogelijk gemaakte bebouwing aanvaardbaar.
7.5	In de toekomst verwacht reclamant minder privacy te hebben dan voorheen. Door de woonfunctie zal reclamant constant bekeken	Indien reclamant dit wenst, kan de eventuele vermindering van woon- en leefgenot aan de orde gesteld worden in een aparte planschade-

	<p>kunnen worden.</p>	<p><i>procedure. Indien er sprake is van een significante teruggang van woon- en leefgenot, en derhalve van een overeenkomstige waardedaling van een object, kan er sprake zijn van schade die voor vergoeding in aanmerking komt. Dit is evenwel ter beoordeling van een onafhankelijke adviseur en taxateur.</i></p>
7.6	<p>Reclamant is van mening dat door de bouw van het appartementencomplex de verkeersintensiteit zal toenemen, hetgeen ten koste zal gaan van de verkeersveiligheid en beschikbare parkeerruimte. Onder andere hierdoor zal de waarde van de woning van reclamant dalen. Ook heeft reclamant geopperd hoe het appartementencomplex minder 'vervelend' ontworpen kan worden voor omwonenden, maar hier tot op heden geen reactie op ontvangen. Reclamant heeft deze zaken ook aangegeven in een inspraakreactie, maar hier geen antwoord op gekregen.</p>	<p><i>Ten aanzien van een mogelijke waardedaling, zie beantwoording onder 7.5 (planschadeprocedure). In een eventuele planschadeanalyse wordt ook onderzoek gedaan naar de verkeerseffecten waar reclamant op doelt. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het aspect 'verkeer' ruimschoots is betrokken bij de ruimtelijke afweging die gemaakt is bij het ontwerp van het appartementencomplex. De bestaande infrastructuur is afdoende om alle verkeersbewegingen te kunnen verwerken en het parkeren zal plaatsvinden op eigen terrein, namelijk in de met onderhavig bestemmingsplan juridisch-planologisch mogelijk gemaakte parkeergarage.</i></p> <p><i>Ons college waardeert de suggestie van reclamanten ten aanzien van het ontwerp van het appartementencomplex. Aan de suggestie zal echter geen uitvoering worden gegeven. In de periode 2005 / 2006 zijn diverse inrichtingsstudies gedaan, waarin alle belangen zijn meegewogen. Het bestemmingsplan zegt daarnaast niets over het ontwerp van het complex, maar schept slechts de kaders waarbinnen het ontwerp moet passen. De aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal vervolgens worden getoetst aan onder andere het bestemmingsplan. Wat betreft de vormgeving wordt het bouwplan ter beoordeling voorgelegd aan de gemeentelijke welstandscommissie. Op deze wijze wordt een zo goed mogelijke inpassing in de omgeving gewaarborgd.</i></p> <p><i>Afsluitend wil ons college opmerken dat bij het beantwoorden van inspraakreacties en zienswijzen, de ingebrachte stukken worden samengevat omwille van de leesbaarheid. Niet alle grieven worden letterlijk in de samenvatting overgenomen. Wel worden alle inhoudelijke bezwaren behandeld en beantwoord. Bij het beantwoorden van inspraakreacties en zienswijzen worden</i></p>

		daarom de brieven en eventuele bijlagen <u>volledig</u> betrokken. Dat een bepaalde grief niet letterlijk is weergegeven wil daarom niet zeggen dat deze geen rol heeft gespeeld bij de beantwoording.
Op basis van het gestelde onder 7.1 t/m 7.6 wordt voorgesteld om de zienswijze van reclamant <u>ongegron</u>d te verklaren.		
8.	Reclamant 8	Gemeentelijke beantwoording
8.1	<p>Reclamant kan zich niet verenigen met het planologisch kader zoals is neergelegd in het ontwerpbestemmingsplan. Het gaat hierbij om het nog te realiseren appartementencomplex op het voormalige Bestevaerschool terrein.</p> <p>Reclamant is van mening dat door de voorgenomen ontwikkeling het open karakter van het terrein zal verdwijnen. Dit open karakter was juist doorslaggevend bij de aankoop van de woning van reclamant in mei 2008.</p>	<p><i>De voormalige schoollocatie is nooit volledig open geweest, er stond immers een behoorlijk schoolgebouw. Daarnaast waren er al in 2005, dus ruim vóór de aankoop van de woning door reclamant, bouwplannen voor een appartementencomplex op deze locatie. Deze bouwplannen zijn voor eenieder kenbaar gemaakt. De bouw van het appartementencomplex was daarmee voorzienbaar.</i></p>
8.2	<p>Reclamant is van mening dat de locatie en de hoogte van de beoogde nieuwbouw grote invloed hebben op de privacy en de daglichttoetreding van de woning. Reclamant stelt daarom voor om het bouwvlak, gezien vanaf de Margrietstraat, met tenminste een stramen te reduceren. Hierdoor blijft het open karakter gedeeltelijk behouden en staat het bebouwd oppervlak meer in verhouding tot de grond.</p>	<p><i>Ons college waardeert de suggestie van reclamant, maar zal hieraan geen invulling geven. Er is bewust gekozen voor de bouw van appartementen in deze vorm omdat hieraan een tekort is in de gemeente Baarn. De locatie wordt ruimtelijk-stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht, mits het appartementencomplex zorgvuldig wordt ingepast. Ten aanzien van de locatie zijn in de periode 2005 / 2006 diverse inrichtingsstudies gedaan. In 2005 zijn 5 bouwlagen teruggebracht naar 3 bouwlagen ten behoeve van een betere inpassing.</i></p>
Op basis van het gestelde onder 8.1 en 8.2 wordt voorgesteld om de zienswijze van reclamant <u>ongegron</u>d te verklaren.		

Conclusie en advies

De zienswijzen worden voor wat betreft de onder de punten 1.2, 1.3 en 5.1 ingebrachte zaken gegrond verklaard. Voor het overige worden de zienswijzen ongegrond verklaard.

De zienswijzen geven aanleiding het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan op de volgende punten als volgt aan te passen en de raad voorstellen het plan op de volgende onderdelen gewijzigd vast te stellen:

- Het opnemen van een specifieke en op de feitelijke situatie op het perceel Sparrenlaan 30 toegesneden regeling voor bijgebouwen. Hiertoe zal aan artikel 16.2.2 een bepaling worden toegevoegd dat ter plaatse van het perceel Sparrenlaan 30 in afwijking van het bepaalde in artikel 16.2.2 sub g een maximaal oppervlakte aan bijgebouwen van 148 m² is toegestaan.

- Het zodanig uitbreiden van het aanduidingsvlak 'atelier' dat deze voor het gehele perceel Sparrenlaan 30 van toepassing is.
- Het zodanig aanpassen van de zinsnede op bladzijde 21 van de toelichting dat genuanceerd wordt dat tot 1 meter achter de voorgevel de bestemming 'Tuin' geldt.
- Het opnemen van de bestemming 'Detailhandel' ter plaatse van het pand en perceel Noorderstraat 20/20a.

Bijlage 4:
Ambtshalve aanpassingen

Ambtshalve wijzigingen in de toelichting

Hoofdstuk	Betreft	Wijziging
3.1	Inleiding	Aangevuld met nadere uitleg herzieningsplicht
3.4	Bestemming Bedrijf	Aanvulling in tekst ten aanzien van het al dan niet aanwezig zijn van een bedrijfswoning: "wanneer ter plaatse geen bedrijfswoning aanwezig was ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is een bedrijfswoning uitgesloten".
3.4	Bestemming Tuin	Tekst geschrapt "een achtertuin moet minimaal 10 meter diep blijven".
3.4	Bestemming Gemengd	Tekstuele aanpassing zodat de tekst beter leesbaar is.
6.4.4.	Waterhuishouding toekomstige situatie	Tekstueel aangepast ter vergroting leesbaarheid
9	Financiële haalbaarheid	Tekstdeel 2e alinea van hoofdstuk 9 aangepast.

Ambtshalve wijzigingen in regels

Artikel	Betreft	Wijziging
Algemeen		Met de in werking treding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) per 1 oktober 2010 is het noodzakelijk dat de terminologie van de planregels wordt aangepast aan de gehanteerde terminologie voor vergunningen en bevoegd gezag conform de bepalingen uit de Wabo. Deze aanpassing is van toepassing op alle ruimtelijke plannen welke na 1 oktober 2010 worden vastgesteld.
Artikel 1	Begripsomschrijving	Begrip Perceel is toegevoegd
Artikel 1	Begripsomschrijving	Begrip Peil aangepast i.v.m. hoogteverschil
Artikel 2	Wijze van meten	Het woord 'analoge' wordt vervangen door 'digitale'.
Artikel 11	Begripsomschrijving	Begrip Maatschappelijk is tekstueel aangepast.
Artikel 16	Bouwregels	Aanpassing omschrijving maximaal aantal wooneenheden
Artikel 16	Toevoeging 16.2.2.i	Afwijking vanwege perceel Westerstraat 19.

Ambtshalve aanpassingen in de verbeelding

Adres	Bestemming	Wijziging
Torenlaan	Wonen en Kantoor	Bij een aantal adressen de goot en bouwhoogten aangepast conform feitelijke situatie
Torenlaan 71	Horeca	Bouwvlak en goot en bouwhoogte aangepast conform feitelijke situatie
Wijkamplaan 12a	Bedrijf	Bedrijfswoning uitgesloten
Bantamweg 12-14	Bedrijf	Bedrijfswoning uitgesloten
Oosterstraat tussen 67 en 69	Wonen	Bouwvlak eraf, betreft bijgebouw
Oosterstraat 34	Maatschappelijk	Bestemming gewijzigd in Sport conform feitelijke situatie
Oosterstraat 48	Wonen	Bouwvlak opgenomen conform feitelijke situatie
Oosterstraat 89	Wonen	Bouwvlak eraf, betreft bijgebouw
Lombokstraat 10	Wonen	Bouwvlak opgenomen conform feitelijke situatie, zelfstandig woonhuis.

Padangstraat 9 t/m 35	Wonen	Aanduiding gestapeld (gs) toegevoegd. Bouwvlak, goot – en nokhoogte aangepast conform feitelijke situatie
Bremstraat strook naast nr. 15	Verkeer	Bestemming gewijzigd in Groen conform feitelijke situatie
Meester Pluimhof 1-15 (oneven)	Wonen	Aanduiding gestapeld (gs) toegevoegd en aantal wooneenheden toegevoegd, conform feitelijke situatie
Meester Pluimhof 2 en 4 Meester Pluimhof 24 en 26 Meester Pluimhof 39 en 41	Wonen	Aanduiding gestapeld (gs) toegevoegd en aantal wooneenheden toegevoegd, conform feitelijke situatie
Meester pluimhof 6 t/m 22 Meester Pluimhof 28 t/m 38 Meester Pluimhof 17 t/m 37	Wonen	Goothoogten en bouwhoogte aangepast conform feitelijke situatie
Meester Pluimhof 15a en 15b	Wonen	Goothoogte en bouwhoogte aangepast conform feitelijke situatie
Piet Heinlaan 2a	Wonen	Bouwvlak eraf, betreft bijgebouw
Meester de Groothof 12	Sport	Goothoogte en bouwhoogte aangepast conform feitelijke situatie
Westerstraat 15	Wonen	Bouwvlak, goothoogte en bouwhoogte aangepast conform feitelijke situatie
Sparrenlaan 4 en 6	Detailhandel	2 appartementen op verdieping
Sparrenlaan 8	Wonen	2 appartementen op verdieping
Solitaire parkeergarages aan de Madoerahof, Bantamweg, Wijkamplaan en Verbindingsweg	W(ga)	Wijzigen in V-VB-(ga)
Madoerahof 2-24 (even nrs.)	Wonen	Aanduiding gestapeld (gs) toegevoegd en aantal wooneenheden toegevoegd, conform feitelijke situatie.
Javalaan 20/1 t/m 20/16	Wonen	Aanduiding gestapeld (gs) toegevoegd en aantal wooneenheden toegevoegd, conform feitelijke situatie Gestapeld en aantal wooneenheden toevoegen