

BESTEMMINGSPLAN BAARN ERICASTRAAT

Bestemmingsplan Baarn - Ericastraat

Code 0810103 / 14-04-09

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Ligging van het plangebied	1
1. 3. Vigerend bestemmingsplan	2
1. 4. Leeswijzer	2
2. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR	3
2. 1. Opbouw van de wijk	3
2. 2. Directe omgeving van het plangebied	3
3. BELEIDSKADER	4
3. 1. Rijksbeleid	4
3. 2. Provinciaal beleid	4
3. 3. Gemeentelijk beleid	5
4. OMGEVINGSASPECTEN	7
4. 1. Geluid	7
4. 2. Externe veiligheid	7
4. 3. Milieuzonering	8
4. 4. Luchtkwaliteit	8
4. 5. Bodem	9
4. 6. Water	10
4. 7. Ecologie	10
4. 8. Archeologie	11
4. 9. Kabels en leidingen	12
5. PLANUITGANGSPUNTEN	13
5. 1. Parkeernorm	13
5. 2. Verkeer	13
5. 3. Bouwvorm	13
5. 4. Openbare ruimte	13
6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	14
6. 1. Algemeen	14
6. 2. Juridisch systeem	14
6. 3. Toelichting op de bestemmingen	16
7. UITVOERBAARHEID	18
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
7. 2. Economische uitvoerbaarheid	18

8. VOOROVERLEG EN INSPRAAK	19
8. 1. Vooroverleg	19
8. 2. Inspraak	22

Bijlage 1 Overlegreacties

Bijlage 2 Verslag inspraak bijeenkomst

Bijlage 3 Inspraakreacties

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

In september 2005 heeft de gemeenteraad van Baarn ingestemd met de herontwikkeling van de wijk Nieuwe Oosterhei. Eén van de deelgebieden die in het kader van de herontwikkeling opgepakt moet worden is Ericastraat 8-14.

Het plangebied betreft een voormalig bedrijventerrein met diverse bedrijfspanden. De panden op dit terrein zijn inmiddels gesloopt en het terrein ligt op dit moment braak. Om te voorkomen dat zich hier nieuwe bedrijven vestigen, heeft de gemeente op 30 januari 2008 een voorbereidingsbesluit voor dit perceel genomen. Dit voorbereidingsbesluit is tot 30 januari 2009 van kracht. Het is daarom van belang dat er vóór deze datum een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

1. 2. Ligging van het plangebied

De Ericastraat is een straat gelegen in de woonwijk Nieuwe Oosterhei in het zuidoosten van Baarn. Het plangebied is omgeven door woningen. Zowel aan de oost-, zuid- en westzijde grenst het plangebied aan achtertuinen van woningen.

Daarnaast voorziet het plan in de bouw van een drietal garageboxen te midden van de woningen tussen de Ericastraat, de Oosterstraat en de Bremstraat.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 3. Vigerend bestemmingsplan

In planologische zin is op dit moment voor het gebied aan de Ericastraat het bestemmingsplan Oosterhei (1990) van toepassing. In dit bestemmingsplan heeft het gebied grotendeels de bestemming "Bedrijven" en voor een klein deel "Bijzondere doeleinden". Binnen deze bestemming mogen terreinen voor maximaal 50% bebouwd worden.

De locatie van de drie garageboxen heeft in het vigerende bestemmingsplan ook de bestemming "Bedrijven".

De voorgenomen plannen passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Daarom wordt met het voorliggende bestemmingsplan een nieuwe planologische regeling geboden voor Ericastraat 8-14.

1. 4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. Allereerst is in hoofdstuk 2 de huidige situatie beschreven aan de hand van de ruimtelijke en functionele structuur. Hoofdstuk 3 geeft vervolgens een samenvatting van de belangrijkste beleidskaders van het regionaal, provinciaal en gemeentelijk beleid, waarmee bij het opstellen van het bestemmingsplan Baarn - Ericastraat rekening moet worden gehouden. Daarnaast moet bij de uitwerking van het plan rekening worden gehouden met de aanwezige milieu- en omgevingsaspecten waar het plan invloed op kan hebben. Deze komen aan bod in hoofdstuk 4. Conclusies ten aanzien van beleid en de milieu- en omgevingsaspecten, zijn cursief weergegeven. In hoofdstuk 5 zijn de uitgangspunten neergezet die in dit bestemmingsplan een juridische vertaling krijgen. Op basis van het beleid, de milieu- en omgevingsaspecten en de uitgangspunten, vindt in hoofdstuk 6 een vertaling plaats naar de regels (voorheen voorschriften) en de verbeelding (voorheen plankaart). In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de haalbaarheid van het plan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische haalbaarheid. Tenslotte worden in hoofdstuk 8 reacties in het kader van inspraak en overleg beschreven.

2. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR

2. 1. Opbouw van de wijk

In de wijk Nieuwe Oosterhei ligt de nadruk op de woonfunctie. Deze wordt aangevuld met voorzieningen zoals basisscholen en peuterspeelzalen. Van oudsher zijn er diverse niet-woonfuncties aanwezig aan de Oosterstraat. Aan de Reigerstraat, gelegen ten westen van het plangebied, in het verlengde van de Irisstraat, is een buurtwinkelcentrum aanwezig.

De wijk is gerealiseerd in de jaren vijftig tot tachtig van de vorige eeuw. Incidenteel hebben daarna toevoegingen en inbreidingen plaatsgevonden. Dit betreft bijvoorbeeld de woningbouw op het voormalige Bosch & Keuning-terrein aan de Bremstraat, ten noorden van het plangebied. Verder heeft er, naast de nieuwbouw direct ten noorden van het plangebied, nieuwbouw van seniorenwoningen aan de Dahliastreet plaatsgevonden.

De wijk wordt ontsloten vanaf de Wijkamplaan en Bremstraat, direct ten noorden van de Ericastraat. De Ericastraat is vanaf de Wijkamplaan goed bereikbaar voor het autoverkeer. Verder zijn er relatief korte afstanden tot het NS-station, het centrum van Baarn en de voorzieningen aan de Reigerstraat en de Oosterstraat.

2. 2. Directe omgeving van het plangebied

Aan de Ericastraat is sprake van een gevarieerd bebouwingsbeeld. Direct grenzend aan het plangebied, bevindt zich een dubbele woning (Ericastraat 4-6) in één laag met een forse kap. Ten noordoosten van het plangebied bevindt zich het grootschalige kantoorpand van uitgeverij Bosch & Keuning in twee bouwlagen met een teruggeplaatste derde laag. Aan de overzijde van de Ericastraat is recent woningbouw gerealiseerd, in twee bouwlagen met kap.

Verder wordt het plangebied omgeven door woonbebouwing aan de Dahliastreet, de Irisstraat en de Oosterstraat. Het betreft overwegend bebouwing van twee bouwlagen met kap.

3. BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk geeft een samenvatting van de belangrijkste beleidskaders van het rijk, de provincie en van de gemeente Baarn, waarmee bij het opstellen van het bestemmingsplan Baarn - Ericastraat rekening is gehouden. Conclusies ten aanzien van de beleidsdocumenten zijn *cursief* weergegeven.

3. 1. Rijksbeleid

3.1.1. Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimte-vragende functies op het beperkte oppervlak in Nederland.

Twee begrippen staan centraal in de Nota Ruimte: Basiskwaliteit en Nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Basiskwaliteit zullen alle provincies en gemeenten in hun ruimtelijke plannen moeten nastreven. Het rijk laat de regie aan provincies en gemeenten zelf over. Voor de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur (ofwel de gebieden die van nationaal belang zijn) gelden meer dwingende regels van het rijk.

Het plangebied ligt in het Nationaal Stedelijk Netwerk "Randstad Holland". Voor het plangebied heeft dit beleid geen directe consequenties.

3. 2. Provinciaal beleid

3.2.1. Streekplan

Het Streekplan 2005-2015 van de provincie Utrecht is de schakel tussen het abstracte rijksbeleid en het concrete gemeentelijk beleid. Voor de gemeente 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, aldus het Streekplan.

Wat betreft woningbouw wordt uitgegaan van een bouwprogramma van 650 woningen voor Baarn. Door de ruime structuur en transformatiepotenties van stedelijke functies, zijn er verdichtingmogelijkheden. Van belang is dat bij het verdichten de waardebepalende kenmerken van Baarn worden gerespecteerd. De ligging en begrenzing van de kern staan geen uitbreiding van het stedelijk gebied meer toe. Alleen in de Noordschil tussen de Drakenburgerweg en de A1 ligt een ruimtelijk aanvaardbare mogelijkheid.

Het bouwen van woningen aan de Ericastraat past bij het beleid de kern te verdichten. Het provinciaal beleid heeft geen directe consequenties voor het onderhavige bestemmingsplan.

3. 3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Panorama 2015

In de Toekomstvisie Baarn Panorama 2015 (2001) vormt de bestaande situatie de basis. Kernbegrippen in die visie zijn: “versterking van het dorpse, kleinschalige en landschappelijke karakter” en “doelmatig gebruik van de beschikbare ruimte”. De steeds meer veelzijdige en snel ontwikkelende maatschappij vraagt om een visie op diverse aspecten, zodat een vitaal en leefbaar Baarn gehandhaafd blijft. De gemeente wil inspelen op veranderingen om ook in de toekomst een goede woon- en leefomgeving te waarborgen. In dit kader worden verschillende aspecten belicht, waarbij Panorama 2015 voornamelijk ziet op de naoorlogse wijken en de daarin aanwezige voorzieningen. Ook de Ericastraat is gelegen binnen een naoorlogse wijk.

Panorama 2015 biedt geen concrete uitgangspunten voor het voorgenomen initiatief.

3.3.2. Ruimtelijk Structuurplan

In het Ruimtelijk Structuurplan (2006), krijgen de kernbegrippen uit Panorama 2015 een ruimtelijke vertaling, gericht op het waarborgen van de kwaliteit. De functie van het Ruimtelijk Structuurplan is, om bij toekomstige initiatieven voor de inrichting van het openbare gebied en voor bouwplannen, het dorpse karakter veilig te stellen. Daarvoor is het een vast onderdeel van de planvorming, waar zowel initiatiefnemers als de gemeente op aangesproken kunnen worden.

Het Ruimtelijk Structuurplan is een onderlegger voor de actualisering van bestemmingsplannen en een afwegingskader bij bijvoorbeeld nieuwe bestemmingsplannen. Hiertoe doet het voor het gemeentelijk grondgebied uitspraken over de ruimtelijke ontwikkeling op hoofdlijnen en op de doorwerking naar het microniveau.

Op het niveau van het Structuurplan maakt het plangebied deel uit van de “naoorlogse woningbouw”. Het tamelijk eenzijdige aanbod van eengezinswoningen, maakt dit gebied uit volkshuisvestingsoogpunt kwetsbaar. Daarbij gaat het ook om monofunctionele woongebieden, aangevuld met vooral bij het wonen behorende voorzieningen. In het Structuurplan wordt er naar gestreefd deze gebieden op te knappen. Voor het opknappen van Nieuwe Oosterhei wordt verwezen naar het Ontwikkelingsplan Nieuwe Oosterhei. Het Ontwikkelingsplan zet in op een combinatie van renovatie/groot onderhoud en sloop/vervangende nieuwbouw. Daarbij wordt gestreefd naar een grotere woningdifferentiatie, met ook starters-, senioren- en zorgwoningen.

De herontwikkeling van het plangebied komt voort uit het Ontwikkelingsplan Nieuwe Oosterhei. Het Ruimtelijk Structuurplan biedt echter geen concrete aanknopingspunten voor het voorgenomen initiatief.

3.3.3. Ontwikkelingsplan Nieuwe Oosterhei

Het Ontwikkelingsplan Nieuwe Oosterhei (2005) is een integraal plan om de herontwikkeling in het gebied aan te sturen. Met het Ontwikkelingsplan wordt een verbetering van de leefbaarheid van de wijk nagestreefd. Het gebied Ericastraat wordt in het Ontwikkelingsplan nadrukkelijk genoemd.

In het Ontwikkelingsplan betrof het plangebied nog Ericastraat 8-12 en lag er nog een ander stedenbouwkundig plan aan ten grondslag. Voor de huidige plannen biedt het Ontwikkelingsplan dan ook geen concrete uitgangspunten.

3.3.4. Welstandsnota

De gemeentelijke Welstandsnota (2004) voorziet in de criteria die burgemeester en wethouders moeten hanteren bij het beoordelen van een bouwaanvraag op welstandsvereisten. Naast algemene welstandscriteria zijn er gebiedscriteria opgesteld.

Het plangebied valt onder de gebiedsbeschrijving van Eemdal-Zuid - Oosterhei. De karakteristiek van clusters van woningen, met een kap en in baksteen uitgevoerd, blijft het uitgangspunt bij eventuele vervangingen. Daarbij gaat het vooral om het behoud van de onderlinge samenhang als bijdrage aan het geheel.

Bij de uitwerking van het plan zal met de Welstandsnota rekening worden gehouden.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van de diverse thema's een omgevingsaspecten die mogelijk van invloed zijn op de ontwikkelingen op en rondom de locatie Ericastraat. In de paragraaf is aangegeven welke wetgeving van toepassing is en wat de gevolgen van die wetgeving is op het plangebied. Conclusies ten aanzien van de omgevingsaspecten zijn *cursief* weergegeven.

4. 1. Geluid

Ten aanzien van het aspect geluidhinder is de *Wet geluidhinder (Wgh)* bepalend. Deze wet heeft als belangrijkste doel het bestrijden en voorkomen van geluidhinder. Op grond van de wet zijn verschillende vormen van geluidhinder te onderscheiden die directe raakvlakken hebben met de ruimtelijke ordening (wegverkeerslawaaai, spoorweglawaaai en industrielawaaai).

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een spoorweg of bedrijven. Daarom is alleen het aspect wegverkeerslawaaai van belang. Op grond van de Wet geluidhinder zijn alle wegen zoneplichtig, met uitzondering van wegen die vallen onder het regime van een 30-km/uur-zone en woonerven. Alle wegen in de omgeving van het plangebied liggen in een 30-km/uur-zone.

Ten aanzien van het aspect geluid bestaan er geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied.

4. 2. Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Op grond van de AmvB Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) wordt daarom gekeken naar BEVI-inrichtingen. Daarnaast wordt gekeken naar vervoer van gevaarlijke stoffen en hoofdgasleidingen. Doel hiervan is om zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Ten aanzien van BEVI-inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen, worden de risico's gemeten in twee maten: het plaatsgebonden risico (voor individuen) en het groepsrisico (voor groepen mensen). De norm voor het plaatsgebonden risico is vastgelegd op 10^{-6} (de kans op overlijden van één op de miljoen mensen). Voor het groepsrisico gelden geen "harde" grenswaarden, maar wel richtwaarden in combinatie met een verantwoordingsplicht. Ten aanzien van hoofdgasleidingen is nu nog de Circulaire van 1984 van kracht. In het nieuwe Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen dat op dit moment in de maak is, wordt de verplichting opgelegd om ook te kijken naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plangebied ligt niet in de omgeving van een weg waar vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Daarnaast zijn er ook geen BEVI-inrichtingen en hoofdgasleidingen aanwezig in (de omgeving) van het plangebied.

Vanuit het externe veiligheidsbeleid bestaan er geen belemmeringen voor het voorgenomen initiatief.

4. 3. Milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving, spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijk orderingsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld.

Het aanhouden van afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, is in veel gevallen voldoende om overlast te voorkomen. Dit gebeurt door een milieuzonering. De VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering geeft in het algemeen richtlijnen hierover.

In het kader van milieuzonering dient het kantoorpand van uitgeverij Bosch & Keuning te worden beschouwd. Volgens de VNG-uitgave betreft dit een categorie 1-bedrijf. In de VNG-uitgave is een "Staat van Bedrijfsactiviteiten" opgenomen, waarin bedrijven staan die onder bepaalde voorwaarden in een gebied met gemengde functies kunnen voorkomen. Hierin staat dat een kantoorpand van een uitgeverij aanpandig aan woningen kan liggen.

Ten aanzien van het aspect milieuzonering bestaan er geen belemmeringen om de ontwikkeling van de plannen voort te zetten.

4. 4. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe *Wet milieubeheer* in werking getreden. In deze wet is ook de regeling voor luchtkwaliteit opgenomen. De wet betreft een wijziging van de Wet milieubeheer en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL);
- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

In 2005 heeft de gemeente de situatie ten aanzien van luchtkwaliteit langs rustige wegen in de gemeente onderzocht ¹⁾. Hieruit is gebleken dat er zich geen problemen voordoen bij wegen met minder dan 5.300 motorvoertuigen per dag. De Ericastraat is een dergelijke weg.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze "niet in betekenende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging. Van woningbouwlocaties tot 500 woningen is bepaald dat ze "niet in betekenende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging. De woningbouwlocatie Ericastraat betreft maximaal 18 woningen.

Gesteld kan worden dat er ten aanzien van luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie aan de Ericastraat.

4. 5. Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem, dienen in het kader van de *Wet bodembescherming* bij ruimtelijke plannen en projecten te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Voor de locatie Ericastraat 14 is een verkennend bodemonderzoek ²⁾ verricht. De bovengrond is beoordeeld als zwak puin- en koolhoudend. Er is een lichte verontreiniging aangetoond met PAK. Ook de ondergrond is licht verontreinigd met PAK en minerale olie. Het gehalte minerale olie is naar alle waarschijnlijkheid het gevolg van verstoring van PAK-achtige verbindingen in het monsterextract. In het grondwater is een lichte verontreiniging van zink geconstateerd.

Streefwaarde-overschrijdingen komen veelvuldig voor in Nederland en zijn veelal te beschouwen als achtergrondwaarden. Bovendien zijn de aangetroffen licht verhoogde gehalten geen ongewoon verschijnsel in de regio. Een nader bodemonderzoek is hierdoor niet noodzakelijk. De toepassing van lichtverontreinigde grond is wel aan beperkingen onderhevig. Indien in de toekomst gedurende de bouw grond vrij komt welke niet op de locatie kan worden verwerkt, dient de grond te worden voorzien van een kwaliteitsverklaring conform het Bouwstoffenbesluit. Het kan ook worden aangeboden aan een erkende verwerker. Indicatief is de grond beoordeeld als categorie I-grond.

Op het terrein waren zaten in het verleden olietanks in de bodem. Deze zijn inmiddels verwijderd en uit onderzoek blijkt dat deze geen vervuiling in de bodem hebben achtergelaten. Ook is er asbestonderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er geen asbestvervuiling op het terrein aanwezig is. In het kader van de bouwaanvraag zal er nog een totaal bodemonderzoek worden uitgevoerd.

¹⁾ Notitie Luchtkwaliteit en ruimtelijke ordening, gemeente Baarn, 4 december 2006.
²⁾ Milieutechniek ZVS Eemnes BV, oktober 2006.

In de op 20 november 2008 gedateerde beschikking van de provincie Utrecht die op het gemeentehuis ter inzage heeft gelegen, staat vermeldt dat er sprake is van ernstige verontreiniging als bedoeld in artikel 29 lid 1 van de Wbb op de Ericastraat 14. In de advertentie is foutief het adres Ericastraat 14 in plaats van Ericastraat 18 genoemd. De verontreiniging is dus niet in het plangebied aanwezig. Gelet op de huidige of het toekomstig gebruik van deze bodem is er geen sprake van zodanige risico's voor mens, ecosysteem en/of verspreiding van de verontreiniging dat spoedige sanering als bedoeld in artikel 37 van de Wbb noodzakelijk is.

Vanuit de bodemsituatie ontstaan er geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied.

4. 6. Water

Het aspect water is in de afgelopen jaren steeds meer op een integrale wijze benaderd. In de startbijeenkomst Waterbeleid in de 21^e eeuw is in 2001 vastgelegd dat bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden met de belangen van het water.

Een belangrijke ontwikkeling in het waterbeleid is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De "winst" die wordt behaald bij de Watertoets, ligt bij de vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder en informatievoorziening.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Vallei & Eem. Het waterschap is in het kader van de plannen geïnformeerd.

Voor de ontwikkelingen in het plangebied geldt dat de nieuwe ontwikkeling in de plaats komt van bestaande bebouwing en het huidige verhard oppervlak niet of slechts beperkt toeneemt. De effecten voor de waterhuishouding zullen daarom beperkt zijn.

In zijn algemeenheid adviseert het waterschap om het regenwater en vuile water gescheiden aan te bieden (scheiden op perceelsniveau). Hierdoor kan in de toekomst wellicht bij verandering/vervanging van het rioolstelsel, het regenwater en vuilwater gescheiden worden. Verder dringt het waterschap er op aan geen gebruik te maken van uitlopende bouwmaterialen.

Het waterschap heeft hiermee een positief standpunt ten aanzien van de ontwikkelingen.

4. 7. Ecologie

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er geen strijdigheid ontstaat met wetgeving ten aanzien van gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet/ EHS) en de soortenbescherming (Flora- en faunawet).

Gebiedsbescherming

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde *Natuurbeschermingswet 1998* in werking getreden. Op grond van deze wet worden alle Speciale beschermingszones (SBZ's) van de Vogel- en Habitatrichtlijn (Natura 2000-gebieden) onder de werking van de Natuurbeschermingswet gebracht. Deze gebieden vallen tevens onder de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In de EHS is ook de overige natuur opgenomen. In het kader van de gebiedsbescherming dient de overige natuur ook beschermd te worden.

De Praamgracht en de Eem zijn ecologische verbindingzones. Het Baarnsche Bos valt onder de EHS.

De realisatie van de woningen en garageboxen zal, gezien de grote afstand tot die zones en de inbedding in bestaand stedelijk gebied, geen invloed hebben op deze zones. Vanuit het oogpunt van gebiedsbescherming bestaan er geen belemmeringen voor de uitvoer van dit project.

Soortenbescherming

De bescherming van soorten vindt primair plaats via de *Flora- en faunawet*. De Flora- en faunawet is altijd onverkort van kracht. Dat betekent dat er op het moment dat nieuwe activiteiten aan de orde zijn, ook de mogelijke effecten op de te beschermen soorten worden meegewogen.

Beschikbare gegevens van het Natuurloket tonen aan dat in het kilometerhok waarbinnen het plangebied ligt, beschermde soorten voorkomen. Het kilometerhok beslaat ook het Baarnsche Bos. Het is dan ook reëel om te veronderstellen dat de betreffende soorten daar voorkomen en niet in het plangebied, aangezien het terrein een intensief stedelijk gebruik heeft en er geen groen voorkomt. Bovendien ligt het plangebied momenteel braak, omdat de voormalige bedrijfspanden recentelijk zijn gesloopt. Omdat het terrein pas korte tijd braak ligt, hebben beschermde soorten nog geen kans gehad om zich hier te vestigen.

Binnen het plangebied zullen zich dan ook geen beschermde soorten bevinden. Ten aanzien van soortenbescherming bestaan er geen knelpunten voor het voorgenomen initiatief.

4. 8. Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving, is de *Wet Archeologische monumentenzorg* opgesteld en in november 2007 in werking getreden. De kern van de nieuwe wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De wet geeft aan dat archeologische belangen op een verantwoorde manier worden meegenomen in ruimtelijke plannen. Gemeenten dienen dus bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden en provincies hebben hierbij een toetsende rol.

Ten aanzien van mogelijk voorkomende archeologische waarden, is de provinciale kaart Cultuurhistorie geraadpleegd.

Volgens deze kaart heeft het gebied geen archeologische verwachtingswaarde. In omliggende woningbouwprojecten aan de Ericastraat en de Bremstraat 11 zijn ook geen belemmeringen ten aanzien van archeologie aangetroffen.

Geconcludeerd kan worden dat zich in het plangebied geen archeologische verwachtingswaarden bevinden.

4. 9. Kabels en leidingen

Kabels en leidingen zijn elementen waarmee bij ruimtelijke plannen nadrukkelijk rekening moet worden gehouden. Het gaat dan bijvoorbeeld om hogedruk-gasleidingen of boven- of ondergrondse hoogspanningsmasten. *In het plangebied bevinden zich geen kabels of leidingen die van invloed zijn op de bouw van de woningen.*

5. PLANUITGANGSPUNTEN

5. 1. Parkeernorm

In het plangebied wordt een parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per woning nagestreefd. Met maximaal 18 woningen, zou het totaal aantal parkeerplaatsen uit moeten komen op 26. In totaal worden er 19 parkeerplaatsen en 7 garageboxen, waarvan 2 op eigen terrein gerealiseerd. Gesteld kan worden dat de norm hiermee wordt gehaald.

Ten noorden van de Ericastraat worden 3 garageboxen gerealiseerd. Deze garageboxen zullen niet voor de parkeernorm worden meegerekend.

Naast garageboxen mogen op deze locaties ook carports gebouwd worden. De begrippen “garagebox” en “carport” zijn in de begrippenlijst van de regels toegelicht.

5. 2. Verkeer

Het terrein wordt ontsloten vanaf de Ericastraat. De Ericastraat staat rechtstreeks en via de Oosterstraat in verbinding met de Wijkampaan en Breestraat. Deze wegen zijn in het Verkeersveiligheidsplan (1995) onderdeel van een netwerk van “erftoegangswegen, vormgegeven als straat”.

Deze wegen zorgen, in samenhang met de Stroomweg A1 en de gebiedsontsluitingswegen (waaronder de Torenlaan), voor een goede spreiding van het autoverkeer over Baarn. Het verkeer kan voldoende aansluiting vinden op de ontsluitingswegen, waardoor de verkeersafwikkeling voldoende gewaarborgd is.

5. 3. Bouwvorm

De woningen worden uitgevoerd in twee bouwlagen met kap. Hierdoor sluiten de bouwmassa's van de woningen goed aan bij de bebouwing in de directe omgeving. De nokrichting van hoofdgebouwen zal overwegend evenwijdig lopen aan de lengte-as van de weg.

5. 4. Openbare ruimte

De openbare ruimte is zo ingedeeld dat er voor voetgangers een doorsteek ontstaat naar de Irisstraat. Hierdoor wordt het gebied beter bereikbaar en wordt meer geïntegreerd in de wijk.

Op een aantal punten waar de kavel grenst aan de openbare ruimte, is het wenselijk de kavel af te scheiden van de openbare ruimte.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6. 1. Algemeen

In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven. Daarnaast zal, daar waar dat verduidelijkend werkt, ook de systematiek van de verbeelding (plankaart) worden toegelicht. Daarbij wordt aangegeven op welke wijze de binnen het plangebied voorkomende functies in het bestemmingsplan zijn geregeld. Het bestemmingsplan is er op gericht de bouw van 18 woningen planologisch mogelijk te maken.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De wijze waarop de regeling juridisch zal worden vormgegeven, wordt bepaald door de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het (nieuwe) Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De juridische regeling is vervat in een (digitale en analoge) verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden. De verbeelding en regels zijn opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008).

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

6. 2. Juridisch systeem

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan hebben gekregen. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de tekst van de regels en in beeld op de verbeelding. Verbeelding en regels zijn één geheel en niet afzonderlijk leesbaar.

6.2.1. SVBP 2008

Het bestemmingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Deze digitale versie is onder andere bedoeld om de burger via internet informatie te verschaffen omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties.

Het analoge papieren bestemmingsplan is naar aanleiding van de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). Het SVBP betreft slechts een systematische standaardisering en geen inhoudelijke standaard.

Deze standaard is verplicht in het nieuwe Bro en de daarop gebaseerde Ministeriële regeling ruimtelijke instrumenten. Zo voorziet het SVBP in een standaardopbouw van een bestemmingsplan door onder andere:

- standaardbenamingen van een bestemming en de daarin voorkomende bepalingen (bouwregels, aanlegvergunningen e.d.);
- de alfabetische volgorde van de begripsbepalingen en bestemmingen;
- een vaste volgorde van een indeling van een bestemming;
- een aantal standaard begripsbepalingen;
- een standaard wijze van meten;
- vaste kleuren en kleurcodes van een bestemming op de verbeelding;
- standaard benamingen van aanduidingen op de verbeelding en in de regels.

In het kader van de nieuwe wet- en regelgeving, zal het plan technisch als een digitaal raadpleegbare versie worden uitgevoerd. Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via internet. Er zal een analoge (papieren) versie van het bestemmingsplan naast het digitale plan blijven bestaan. Het vaststellen van een digitale versie is vanaf 1 juli 2009 verplicht.

6.2.2. Nieuwe Wet ruimtelijke ordening

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro is een aantal essentiële onderdelen in het bestemmingsplan veranderd. Het betreft onder meer:

- het vervallen van de gebruiksbepaling en de strafbepaling in het bestemmingsplan. De algemene gebruiksbepalingen zijn opgenomen in de nieuwe Wro;
- een gestandaardiseerde bepaling met betrekking tot het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling. De tekst hiervan is integraal overgenomen uit het nieuwe Bro;
- het vervallen van de uitsluiting van de aanvullende werking van de Bouwverordening. Bepalingen met betrekking tot bijvoorbeeld erf- en terreinafscheidingen, die vooreerst aan de Bouwverordening konden worden overgelaten, worden nu in het bestemmingsplan geregeld;
- binnenplanse vrijstellingen worden nu ontheffingen genoemd.

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin is per bestemming uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut. Naast de bestemmingsomschrijving zijn in de regels bouwregels, aanlegvergunningen en gebruiksregels opgenomen. Gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties, zijn in de bouwregels eisen gesteld aan de hoogte, aard, nadere situering, diepte, aantal bouwlagen etc. van gebouwen en bouwwerken.

In de regels is het mogelijk om daarnaast een aantal aanleg- en sloopvergunningenstelsels op te nemen voor het uitvoeren van in de regels omschreven werkzaamheden. De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik binnen een bestemming (specifieke gebruiksregels) dan wel alle gebruik in strijd met de gegeven bestemming (algemene gebruiksregels).

6.2.3. Flexibiliteitsbepalingen

De regels bevatten een aantal flexibiliteitsbepalingen in de vorm van nadere eisen en ontheffingen. Deze bepalingen maken het mogelijk veranderingen mogelijk te maken en uitzonderingen toe te staan. Vanuit het oogpunt van rechtszekerheid zijn aan de flexibiliteitsbepalingen procedurele waarborgen en/of voorwaarden verbonden. In de regels zijn de criteria aangegeven die bij de beoordeling van nadere eisen en ontheffingen in acht dienen te worden genomen.

6.2.4. Vergunningsvrij bouwen

Uit het Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningsplichtige bouwwerken (Bblb), volgt dat een grote categorie bouwwerken, zoals garages, serres, e.d., binnen nader gestelde maximale afmetingen, bouwvergunningsvrij gerealiseerd kan worden. Het bouwen van deze bouwwerken wordt niet aan het bestemmingsplan getoetst.

6. 3. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de gebruiks- en bouw mogelijkheden van de bestemmingen in dit plan.

Tuin

De voortuinen van de woningen zijn bestemd als “Tuin”. Hiermee wordt voorkomen dat er gebouwen voor de woning worden opgericht. Alleen overige bouwwerken, zoals erfafscheidingen, mogen hier opgericht worden.

Verkeer - Verblijf

De openbare ruimte binnen het plangebied bestaat voornamelijk uit wegen bedoeld voor de afwikkeling van het wijkverkeer. De openbare ruimte is als geheel bestemd als “Verkeer - Verblijf”. Binnen deze bestemming zijn ook parkeervoorzieningen e.d. toegestaan. De vijf garageboxen/carports te midden van de nieuw te bouwen woningen en de drie ten noorden van de Ericastraat liggen ook binnen deze bestemming en zijn aangeduid als “garage”. Binnen deze bestemming is het verder niet toegestaan gebouwen op te richten.

Wonen

Alle woningen binnen het plangebied hebben de bestemming “Wonen” gekregen. De woningen worden in rijen aaneen gebouwd. Op de verbeelding is een aanduiding opgenomen met het maximum aantal woningen dat per bouwvlak opgericht mag worden.

Om in het plangebied niet een te massaal gevoel te laten ontstaan, is er voor gekozen de nokrichting van hoofdgebouwen overwegend evenwijdig te laten lopen aan de lengte-as van de weg. Dit is overeenkomstig de omliggende woonblokken.

Naast de woning mag er ten hoogste 6 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden opgericht. Deze geringe oppervlakte zorgt er voor dat niet de gehele achtertuin volgebouwd kan worden.

Binnen de bestemming zijn aan huis verbonden beroepen toegestaan. Hiervoor mag maximaal 25% van het vloeroppervlak van de woning gebruikt worden.

In de regels is een ontheffing opgenomen om ook kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, zoals genoemd in bijlage 2 van de regels, toe te staan. Ook hiervoor geldt een maximum van 25% van het vloeroppervlak van de woning.

7. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vanuit het oogpunt van maatschappelijke uitvoerbaarheid, is de gemeente van mening dat belangenorganisaties en burgers moeten worden betrokken bij de voorbereiding van het onderhavige bestemmingsplan. Zij hebben in het kader van het vooroverleg kunnen reageren op de gemeentelijke beleidsvoornemens, zoals neergelegd in dit voorontwerp-bestemmingsplan. Overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening heeft het plan zes weken ter inzage gelegen.

In dezelfde fase is het plan ook voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties als bedoeld in het artikel 3.1.1 Overleg van het Besluit ruimtelijke ordening.

Ten aanzien van alle ingekomen reacties heeft de gemeente een standpunt bepaald, waarvan de resultaten in het bestemmingsplan zijn verwerkt.

Het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan zal gereed gemaakt worden voor de wettelijke vaststellingsprocedure. Er is dan gelegenheid tot het schriftelijk kenbaar maken van zienswijzen bij de gemeenteraad.

Eventueel ingekomen zienswijzen worden al dan niet verwerkt in het bestemmingsplan en het plan wordt door de gemeenteraad vastgesteld, binnen 12 weken na terinzagelegging. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Uiteindelijk is tegen het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7. 2. Economische uitvoerbaarheid

Voor het plangebied van de Ericastraat is sprake van een bouwplan. Hierdoor is de Grondexploitatiewet van toepassing. Overeenkomstig de grondexploitatiewet dient er een exploitatieplan te worden opgesteld, tenzij het kostenverhaal op een andere wijze is overeengekomen. Er zal voor de vaststelling een nieuwe samenwerkingsovereenkomst getekend worden. In deze samenwerkingsovereenkomst worden afspraken gemaakt over het kostenverhaal van het bouw- en woonrijp maken, de overdracht van gronden, planschade e.d. Vanwege een kleine aanpassing in het plan wordt voor de vaststelling van het bestemmingen de definitieve uitvoerbaarheid geregeld in een aangepaste samenwerkingsovereenkomst.

8. VOOROVERLEG EN INSPRAAK

8. 1. Vooroverleg

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, juncto artikel 3:6 Awb, is op 3 december 2008 aan de volgende instanties een exemplaar van het concept ontwerpbestemmingsplan "Baarn - Ericastraat" verzonden met het verzoek om binnen 6 weken eventuele op- en/of aanmerkingen kenbaar te maken:

1. Provincie Utrecht, t.a.v. mevr. N. van Hattum;
2. VROM inspectie, Regio Noord-West;
3. Kamer van Koophandel, Gooi en Eemland;
4. Waterschap Vallei & Eem;
5. Rijkswaterstaat, directie Utrecht;
6. N.V. Nederlandse Gasunie;
7. Vitens;
8. Eneco Energie Infra Utrecht (thans Stedin);
9. KPN vaste net;
10. KPN infrastructural affairs;
11. Brandweer Baarn, t.a.v. de heer R. Giltaij.

Van de instanties genoemd onder 2, 4, 6, 7, 8, 10 en 11 zijn inhoudelijke reacties binnengekomen. Deze zijn in bijlage 1 opgenomen en hierna samengevat, met waar nodig de beantwoording door de gemeente. Van de overige instanties is geen reactie ontvangen, waaruit geconcludeerd mag worden dat deze instanties kunnen instemmen met dit concept ontwerpbestemmingsplan.

2. VROM-Inspectie, Regio Noord-West Overheden, postbus 1006, 2001 BA Haarlem (brief ingekomen 16 januari 2009)

VROM-inspectie heeft te kennen gegeven geen opmerkingen te hebben met betrekking tot dit concept ontwerpbestemmingsplan.

4. Waterschap Vallei & Eem, Fokkerstraat 16, postbus 330, 3830 AJ Leusden (brief ingekomen 13 januari 2009)

Het concept ontwerpbestemmingsplan geeft het Waterschap aanleiding om twee opmerkingen te maken. Ten eerste stelt het waterschap gemeente voor om voor de nieuwbouw een gescheiden rioolstelsel aan te leggen. Ten tweede geeft het waterschap aan dat het voor de waterkwaliteit van belang is dat er geen uitlogende bouwmaterialen, zoals koper, lood en zink worden gebruikt. Advies van het waterschap is om duurzame materialen te gebruiken in verband met emissies naar het regenwater.

Beantwoording

Bij de verdere uitwerking van het bestemmingsplan zal met de gemaakte opmerkingen rekening gehouden worden.

6. N.V. Nederlandse Gasunie, Kantoor Waddinxveen, Postbus 444, 2740 AK Waddinxveen (brief ingekomen 15 december 2008)

Het concept ontwerpbestemmingsplan is door de Gasunie getoetst aan het toekomstig externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM voor aardgastransportleidingen, zoals dat naar verwachting medio 2009 in werking zal treden via de AMvB Buisleidingen. Op grond van deze toetsing komt de Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Beantwoording

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

7. Vitens, Midden Nederland, Reactorweg 47, 3542 AD Utrecht (brief ingekomen 22 december 2008)

Vitens heeft te kennen gegeven geen opmerkingen te hebben met betrekking tot dit concept ontwerpbestemmingsplan.

8. N.V. Stedin Netten Utrecht, Nijverheidsweg 15, 3534 AM Utrecht (brief ingekomen 12 december 2008)

Stedin geeft aan kennis genomen te hebben van de bepalingen t.a.v. kabels/leidingen in paragraaf 4.9, alsmede de bepalingen in de juridische planbeschrijving t.a.v. deze kabels/leidingen op pagina 14 t/m 16.

Stedin merkt op dat bij alle openbare wegen waarlangs leidingen en kabels van nutsbedrijven worden aangelegd, een strook openbare grond gereserveerd dient te worden aan de voorzijde van (eventuele) bebouwing. Indien geen profielen zijn overeengekomen, geven de normbladen NEN 1738 en NEN 1739 een goede indicatie voor de te reserveren ruimte. De kabel- en leidingenstrook dient vrij te zijn en blijven van gesloten verharding. Als afstand tussen kabels en leidingen en eventueel aan te brengen bomen dient minimaal 2 m. te worden aangehouden.

Stedin merkt voorts op dat aan de afstanden tot de bebouwing voor de hoge- en lagedruk gasleiding minima zijn verbonden (NEN 1092), te weten:

- 1 meter voor lagedruk kunststof gasleidingen;
- 2 meter voor hogedruk stalen gasleidingen tot en met een diameter van 219 mm;
- 3,5 meter voor hogedruk stalen gasleidingen met een diameter groter dan 219 mm.

Verder wordt aangegeven dat indien de noodzaak voor het plaatsen van een middenspanningsruimte of gasdrukregelstation aanwezig is, Stedin hier in een later stadium op terug zal komen.

Stedin gaat in verband met de economische uitvoerbaarheid van het plan ervan uit dat de grondsamenstelling van de leidingstroken zodanig is, dat de leidingen zonder gevaar voor aantasting en/of beschadigingen van leidingmaterialen kunnen worden gelegd en onderhouden.

Voor het overige geeft het concept ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Stedin verzoekt om bij de verdere uitwerking van het bestemmingsplan rekening te houden met de genoemde opmerkingen.

Beantwoording

Bij de verdere uitwerking van het bestemmingsplan zal met de gemaakte opmerkingen rekening gehouden worden.

10. KPN BV, Burgemeester Fockema Andrealaan 15, 3582 KA Utrecht (brief ingekomen d.d. 19 december 2008)

KPN verzoekt om bij de nadere uitwerking van het bestemmingsplan rekening te houden met de volgende zaken:

- het creëren van tracés aan beide zijden van de straten in openbare grond, in bermen en open verharding;
- het handhaven van de bestaande tracés; o.a. Zinkers en Boringen;
- het vrijhouden van de toegewezen tracés van bomen en beplanting;
- het in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeelkasten van KPN;
- het vrijhouden van straalverbindingsspaden van KPN van hoge objecten. Om te controleren of voor dit gebied beperkingen gelden, wordt verzocht contact op te nemen met KPN Operatie Vaste Net Straalverbindingen te Apeldoorn.

Beantwoording

Bij de nadere uitwerking van het bestemmingsplan zal met de genoemde zaken rekening gehouden worden.

11. Brandweer Baarn, Eemnesserweg 52, Postbus 1003, 3740 BA Baarn (brief ingekomen d.d. 12 januari 2009)

Brandweer Baarn merkt op dat de bereikbaarheid van de woningen onvoldoende is. Alle woningen moeten door de brandweer en andere hulpdiensten goed bereikbaar zijn met de in gebruik zijnde voertuigen. Dit betekent dat de openbare weg een breedte van tenminste 4,5 m. moet krijgen en over een breedte van tenminste 3,25 m. moet zijn verhard. Ook moet worden voldaan aan afmetingen voor draaicirkels. Hiervoor gelden de volgende afmetingen: voor de binnenste draaicirkel tenminste 4 m. en voor de buitenste draaicirkel tenminste 9,35 m.

De garages op het binnenterrein bij de Oosterstraat geven een vermindering van de bereikbaarheid van de bestaande garages. Omdat de brandweer voldoende dichtbij de achtererven kan komen geeft dit geen onoverkomelijk probleem.

Beantwoording

Door aanpassingen in het bestemmingsplan is het aantal woningen verminderd van maximaal 20 stuks naar maximaal 18 stuks. De gewijzigde opzet is met name ten goede gekomen aan het oppervlakte aan openbare ruimte. Binnen de bestemming "Verkeer-Verblijf" is het mogelijk om bij de verdere (civieltechnische) uitwerking aan de gevraagde maatvoering te voldoen.

8. 2. Inspraak**8.2.1. Inspraakavond**

Door middel van een openbare bekendmaking in het Baarns Weekblad van 4 december 2008 is bekend gemaakt op welke wijze inspraak voor het concept ontwerpbestemmingsplan mogelijk is. In deze publicaties is melding gemaakt van een inspraakavond op dinsdag 6 januari 2009 in het gemeentehuis. Het verslag van deze inspraakavond is als bijlage toegevoegd (bijlage 2). In het verslag is op een aantal plaatsen aangegeven dat de vraag later beantwoord zal worden in de reactienota. Hieronder zijn deze vragen beantwoord.

Reacties op vragen die tijdens de inspraakbijeenkomst van 6 januari 2009 onbeantwoord zijn gebleven:

- Het concept ontwerpbestemmingsplan "Baarn Ericastraat" is in strijd met het gemeentelijk beleid neergelegd in Panorama 2015 en het Ruimtelijk Structuurplan 2006. Hierin wordt gesproken over het streven naar het opknappen van de Nieuwe Oosterhei, het versterken van het dorpse groene karakter en het waarborgen van een goede woonomgeving. Dit plan voorziet in de bouw van garageboxen op een garageplein (Mevr. Tukker).

Antwoord gemeente:

Panorama 2015 en het Ruimtelijk Structuurplan 2006 geven het beleid weer voor de gehele gemeente Baarn. In de ene wijk is dit beleid beter te realiseren dan in een andere wijk. Bij de herontwikkeling van een locatie kan bovendien vaak niet worden voorbij gegaan aan de bestaande situatie. Voor deze locatie is het primaire doel om geen bedrijfsactiviteiten in deze woonbuurt terug te laten komen. Dit hoofddoel is in overeenstemming met het vastgestelde gemeentelijke beleid

Naar aanleiding van de vele vragen ten aanzien van parkeren is het stedenbouwkundige ontwerp aangepast waardoor minder woningen en meer parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Het lange blok woningen is nu opgedeeld in 2 blokken van respectievelijk 6 en 8 woningen. Hierdoor wordt er voor voetgangers een mogelijkheid geboden om vanuit het plangebied door te steken naar de Irisstraat en Hyacinthstraat. Hiermee wordt de relatie met de rest van de wijk versterkt. Tevens is het bouwvlak voor 3 woningen aan de Ericastraat gewijzigd in een bouwvlak voor 2 woningen, wat aansluit bij de ernaast gelegen woningen Ericastraat 4 en 6.

De woningen zijn hierbij in dezelfde voorrooilijn gezet. Hierdoor is er een voortuin van circa 3 m gecreëerd. Hierdoor zijn deze woningen nu in dezelfde voorrooilijn komen te liggen als Ericastraat 4 en 6 waardoor meer voortuin is gerealiseerd.

- In het beleid wordt gesproken over het opknappen van de buurt door middel van sloop en vervangende nieuwbouw. Ook in het concept ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over sloop met vervanging. De bouw van de garageboxen is echter puur nieuwbouw (Mevr. Tukker).

Antwoord gemeente:

Voor wat betreft de garageboxen is inderdaad sprake van nieuwbouw. De garages zijn echter maar een klein onderdeel van het gehele plan. De locatie met de garageboxen is in het bestemmingsplan opgenomen om ook hier de geldende bedrijfsbestemming te kunnen vervangen. Het grootste deel van het project wordt gevormd door het terrein waar woningen worden gebouwd. Hiervoor zijn inmiddels bedrijfspanden afgebroken.

- Het concept ontwerpbestemmingsplan staat aan huis verbonden beroepen toe. Heeft realisatie hiervan effect op de parkeernorm. Voor een fysiotherapeut zijn normaal bijvoorbeeld 2 parkeerplekken vereist. (Dhr. Blokker).

Antwoord gemeente:

De regeling voor aan huis verbonden beroepen is ongewijzigd gebleven. Wel is het aantal parkeerplaatsen en garages bij de woningen gewijzigd van 22 in het concept ontwerpbestemmingsplan naar 26, waarvan 19 parkeerplaatsen en 7 garages in het ontwerpbestemmingsplan. Hiermee is een enkele aan huis verbonden praktijk inpasbaar. Zijdelings wordt opgemerkt dat het ontwerp en de grootte van de woningen zich minder goed leent voor de uitoefening van een praktijkruimte aan huis.

- Door de realisatie van een winkel en een kantoorgebouw is er sprake van parkeeroverlast (mevr. Wijchers). Het kantoorpersoneel parkeert overal (Mevr. Suik). Alleen op het garageplein kan geparkeerd worden (Mevr. Van Beek).

Antwoord gemeente:

Het aantal parkeerplaatsen bij de nieuwbouwwoningen is door het aanpassen van het aantal woningen uitgebreid van 22 in het concept ontwerpbestemmingsplan naar 19 parkeerplaatsen en 7 garages in het ontwerpbestemmingsplan. Hiermee wordt voldaan aan de gangbare landelijke parkeernormen. Verder kan worden opgemerkt dat volgens vaste jurisprudentie alleen rekening dient te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de realisering van het bouwplan.

- Bij andere plannen kan wel zorgvuldig om gegaan worden met parkeergelegenheid. Er wordt qua parkeernormen met twee maten gemeten door de gemeente (Mevr. Wijchers).

Antwoord gemeente:

Bij het opstellen van bestemmingsplannen wordt voor het berekenen van de parkeernorm voor het gebied gebruik gemaakt van de landelijke richtlijn "Parkeerkencijfers - Basis voor parkeernormen, publicatie 182" van het CROW. Hierin wordt per functie en type gebied een richtlijn gegeven voor de parkeernorm. In dit bestemmingsplan is, vanuit deze richtlijn bezien, sprake van een woonfunctie in de bebouwde kom met een matig stedelijk karakter. Hiervoor wordt in deze richtlijn een minimumnorm van 1,2 parkeerplaatsen gegeven.

Naar aanleiding van de inspraakavond en nader onderzoek is het plan aangepast. Het aantal woningen is teruggebracht van 20 naar 18 en het aantal parkeerplaatsen is verhoogd van 22 naar 26. De parkeernorm voor het gebied wordt hierdoor verhoogd naar 1,4 parkeerplaatsen per woning. Met de vermeerdering van het aantal parkeerplaatsen wordt aan de richtlijn voldaan.

- Garageboxen worden vaak voor andere zaken gebruikt dan voor parkeren, bijvoorbeeld fietsenstalling e.d. (Dhr. v.d. Sluis).

Antwoord gemeente:

Wanneer er sprake is van een grote parkeerdruk zal een eigenaar de garage gebruiken voor parkeren. Gemeente kan eigenaar niet verplichten in de garage te parkeren. Alleen tegen strijdig gebruik van de garage kan handhavend op getreden worden.

- Is het na realisatie van de 3 garageboxen nog mogelijk om de caravan in de garage van het perceel Oosterstraat 99 te stallen (Mevr. Van Beek)?

Antwoord gemeente:

Aan de hand van de op de informatieavond naar voren gekomen feiten is de situatie opnieuw bekeken. Door de bouwplannen blijft er een vrije ruimte van 4,5 meter over achter de garage op het perceel Oosterstraat 99. Gebleken is dat wanneer de drie garageboxen op de geplande wijze gerealiseerd worden, deze garage bereikbaar blijft. De eigenaar van deze garage heeft in zijn inspraakreactie bevestigd, dat hij de garage door steken met de auto kan bereiken. Ook heeft hij in een telefonisch gesprek aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de drie garageboxen.

- Er worden 25 parkeerplaatsen gerealiseerd, waardoor het bouwplan voldoet aan de gestelde parkeernormen. De drie garageboxen op het garageplein tellen dus mee voor de nieuwe woningen aan de Ericastraat. Dat is een eind lopen voor de bewoners. Mag je parkeerplaatsen op een dergelijk grote afstand meetellen (Mevr. Rietzang)?

Antwoord gemeente:

De bedoelde garages worden door aanpassing van het concept ontwerpbestemmingsplan niet meer meegeteld voor de parkeernorm voor de nieuwbouwwoningen.

8.2.2. Schriftelijke inspraakreacties

Het concept ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 5 december 2008 tot en met donderdag 15 januari 2009 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode was het mogelijk inspraakreacties in te dienen. Er zijn 7 reacties ingekomen. De ingekomen reacties zijn in bijlage 3 opgenomen en hierna samengevat, met daarbij de beantwoording door de gemeente.

1. Mevr. drs. T. Rietvink, Ericastraat 9, 3742 SG Baarn (brief ingekomen d.d. 16 december 2008)

- a. Indiener zet kanttekeningen bij het aantal woningen dat gerealiseerd wordt.
- b. In paragraaf 5.1 wordt gesproken over het bouwen van maximaal 20 woningen. Hiervoor geldt een parkeernorm van 1,2 parkeerplaatsen per woningen. Er dienen daarom 24 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. 22 hiervan worden gerealiseerd nabij de geplande woningen. De overige garageboxen worden gerealiseerd op het terrein ten noorden van de Ericastraat. Het is volgens indiener niet reëel om deze parkeerplaatsen mee te rekenen in de parkeernorm voor de woningen aan de Ericastraat, aangezien beide terreinen enkele honderden meters afstand van elkaar verwijderd liggen.
- c. Wanneer wordt uitgegaan van 22 parkeerplaatsen, resulteert dit in een parkeernorm van 1,1 parkeerplaats per woning. Dit is volgens indiener geen realistische afspiegeling van het autobezit van de woningbezitter anno 2008.

Beantwoording

Tijdens de inspraakavond op 6 januari 2009 is, net als in deze schriftelijke reactie onder a, b en c is aangegeven, door omwonenden veelvuldig opgemerkt dat een parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per woning onvolgende wordt gevonden. Ook het meetellen van de 3 garages op het binnenterrein bij de Oosterstraat wordt onjuist geacht.

De mondeling en schriftelijk binnengekomen reacties zijn aanleiding geweest om het stedenbouwkundig ontwerp aan te passen met het doel tegemoet te komen aan de inspraakreacties en het aantal parkeerplaatsen uit te breiden. Hiertoe is het concept ontwerpbestemmingsplan gewijzigd in die zin dat het maximale aantal woningen in het ontwerpbestemmingsplan is verminderd van 20 naar 18 en dat de bestemming "Verkeer - Verblijf" is vergroot. Het gewijzigde stedenbouwkundig ontwerp is opgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en de plankaart is, in overeenstemming met dit ontwerp, aangepast. Binnen de bestemming "Verkeer-Verblijf" is het nu mogelijk gemaakt om bij de 18 woningen 19 parkeerplaatsen en 7 garages te realiseren.

Hiermee is er, zonder dat het binnenterrein bij de Oosterstraat hierbij wordt betrokken, plaats voor in totaal 26 auto's, oftewel 1,4 parkeerplaats per woning. Hiermee wordt voldaan aan de landelijk gangbare CROW-parkeernormering.

- d. De drie woningen die op de plankaart naast Ericastraat 4 en 6 worden weergegeven, staan veel verder naar voren. Indiener vindt dat dit afbreuk doet aan het aanzicht van de straat. Het geeft een rommelige aanblik en geeft het gevoel dat er zoveel mogelijk woningen op een kleine ruimte zijn "gepropt". Daarnaast hebben deze woningen nauwelijks een voortuin, wat afbreuk doet aan het aanzicht van de straat.

Beantwoording

Het bedoelde bebouwingsvlak voor 3 woningen aan de Ericastraat is gewijzigd in een bouwvlak voor 2 woningen, wat aansluit bij de ernaast gelegen woningen Ericastraat 4 en 6. De woningen zijn hierbij in dezelfde voorrooilijn gezet. Hierdoor is er een voortuin van circa 3 m gecreëerd.

2. Dhr. v.d. Sluis en mevr. E. de Ruiter, Ericastraat 5, 3742 SG Baarn (brief ingekomen d.d. 11 januari 2009)

- a. Indieners willen weten waarom dit bestemmingsplan is gekoppeld aan het bouwplan van een projectontwikkelaar? Het bestemmingplan beslaat volgens indieners een erg klein gebied van de wijk "Nieuwe Oosterhei". Zij vragen zich af of het niet mogelijk is deze opzet te gebruiken voor een veel groter stuk van het gebied, waarop nog steeds een bedrijfsbestemming rust, terwijl er wel woningbouw is gepleegd.

Beantwoording

Onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening kon vaak gebruik gemaakt worden van een vrijstellingsprocedure voor ontwikkelingen. De nieuwe Wet ruimtelijke ordening beoogt dat ook kleinere ontwikkelingen, zoals het voorliggende bouwplan, via een bestemmingsplan te regelen. De bestemmingsplanprocedure biedt namelijk de meeste zorgvuldige procedure met mogelijkheden voor inspraak en zienswijzen. Op termijn worden er voor de gehele Oosterhei twee nieuwe bestemmingsplannen opgesteld.

- b. De bestaande nieuwbouw is neergezet volgens het vigerende bestemmingsplan, dus het oppervlak mocht voor 'slechts' 50% bebouwd worden. Het nieuwe bouwplan vereist alleen een ander bestemmingsplan als er intensiever bebouwd gaat worden dan de genoemde 50%. Indieners vragen wat het belang voor de gemeente is om over te gaan tot een intensievere bebouwing.

Beantwoording

Er is geen sprake van intensievere bebouwing. De bedrijfsbestemming lag in het oude bestemmingsplan op het gehele terrein. Daarvan mocht 50% bebouwd worden.

Wanneer gekeken wordt naar dit concept ontwerpbestemmingsplan kan geconstateerd worden dat met het bouwproject een bebouwingspercentage voor het gehele terrein bereikt wordt dat lager ligt dan 50%. Na berekening blijkt dit 42% te zijn.

- c. De gemeenteraad heeft op 30 januari 2008 in het diepste geheim een voorbereidingsbesluit genomen om te voorkomen dat er nieuwe bedrijven gevestigd zouden worden. Indieners denken dat dit betekent dat de gemeente de eigen partner in het onderhavige bouwplan niet vertrouwd.

Beantwoording

Het nemen van een voorbereidingsbesluit is een geëigende werkwijze om ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen tegen te gaan. Wie de aanvraag heeft ingediend speelt hierbij geen rol.

- d. In het bestemmingsplan voert gemeente aan dat het van belang is vóór 30 januari 2009 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Indieners vragen zich af waarom alles dan zolang heeft geduurd?

Beantwoording

Op 30 januari 2008 heeft de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit voor dit gebied genomen. Vervolgens heeft er een half jaar intensief overleg plaatsgevonden tussen gemeente en ontwikkelaar, wat er toe geleid heeft dat er op 3 juni 2008 een intentieovereenkomst is getekend. De periode er na hebben overleggen plaatsgevonden om tot een bouwplan te komen. Op 3 november 2008 heeft ontwikkelaar een bouwtekening ingediend op basis waarvan een concept ontwerpbestemmingsplan voorbereid kon worden. Een maand geleden was er een concept ontwerpbestemmingsplan gereed dat van voldoende kwaliteit was om het vooroverleg mee in te gaan.

- e. De verwijzingen in hoofdstuk 3 worden steeds afgesloten met de conclusie dat er geen consequenties zijn vanuit Rijks- en Provinciaal beleid en dat het gemeentelijke beleid (Panorama 2015, Ruimtelijk Structuurplan 2006 en Ontwikkelingsplan Nieuwe Oosterhei) geen concrete uitgangspunten bevat. Als dit echt zo zou zijn, dan levert dit bestemmingsplan volgens indieners forse kritiek op het door de gemeente gevoerde beleid? Iemand die de beleidsnota's leest, vindt voldoende uitgangspunten. Deze uitgangspunten stroken echter niet met een intensievere bebouwing. Waarom staat de gemeente voor dit bouwplan niet achter het eigen beleid en het overkoepelende beleid en accepteert het de kritiek van Buro Vijn hierop?

Beantwoording

Het concept ontwerpbestemmingsplan is in opdracht van en in overleg met de gemeente Baarn opgesteld. De opmerking dat het gemeentelijk beleid geen concrete uitgangspunten bevat is geen kritiek van Buro Vijn.

Het is slechts een constatering van het feit dat er in het beleid geen concrete uitgangspunten voor dit gebied zijn opgenomen.

- f. De wethouder heeft de subsidieregeling van de provincie genoemd. Aan het verkrijgen van een subsidie worden ook voorwaarden gesteld. Indieners vernemen graag waar in dit bestemmingsplan de kaders voor deze subsidie te vinden zijn.

Beantwoording

Bij een bestemmingsplan dient de (algehele) economische uitvoerbaarheid van een plan duidelijk te worden gemaakt. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 7.2. van de toelichting van het concept ontwerpbestemmingsplan.

- g. In paragraaf 3.3. wordt gesteld dat het Ontwikkelingsplan Nieuw Oosterhei geen concrete uitgangspunten biedt, terwijl dit plan in de inleiding als de aanleiding voor het bestemmingsplan wordt opgevoerd. Dit is tegenstrijdig volgens indieners.

Beantwoording

Bedoeld wordt dat het ontwikkelingsplan voor het woningbouwproject geen concrete uitgangspunten geeft.

- h. Vanuit de welstandsnota 2004 wordt toegezien op het behoud van de onderlinge samenhang als bijdrage aan het geheel. Indieners zien graag dat de gemeente in dit verband de bestaande rooilijnen respecteert.

Beantwoording

Naar aanleiding van de vele vragen ten aanzien van parkeren is het stedenbouwkundige ontwerp aangepast met minder woningen en met meer parkeergelegenheid. Het bebouwingsvlak ten oosten van de woningen Ericastraat 4-6 is teruggelegd. De voorbouwgrens is nu in de gevellijn van de woningen Ericastraat 4-6 geplaatst. Hierdoor is er een voortuin van circa 3 m gecreëerd.

- i. Het Waterschap heeft een positief standpunt ten aanzien van de ontwikkelingen (4.6 water). Dit betekent dat het Waterschap de plannen heeft ingezien en getoetst aan de te stellen eisen. Indieners willen dat gemeente deze toetsing en goedkeuring door het waterschap opneemt (eventueel als bijlage) in dit bestemmingsplan.

Beantwoording

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan heeft overleg plaatsgevonden met het Waterschap. Dit heet een watertoets. Het waterschap toets het plan hierbij aan een vragenlijst, waarna een positief of negatief advies wordt gegeven voor het plan.

Daarnaast heeft het Waterschap in het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro het concept ontwerpbestemmingsplan toegestuurd gekregen.

In een reactie heeft het waterschap nog twee opmerkingen gemaakt. Ten eerste verzoekt het Waterschap de gemeente om voor de nieuwbouw een gescheiden rioolstelsel aan te leggen. Ten tweede geeft het waterschap aan dat het voor de waterkwaliteit van belang is dat er geen uitlogende bouwmaterialen, zoals koper, lood en zink worden gebruikt. Deze opmerkingen worden meegenomen bij de verdere uitwerking van het bestemmingsplan. Deze vooroverlegreactie wordt opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

- j. In de tekst staan volgens indieners nog wat feitelijke onjuistheden:
- in paragraaf 2.1 staat, dat de Ericastraat op relatief korte afstand van het NS-station ligt. In paragraaf 4.1 staat daarentegen dat het plangebied niet in de nabijheid van een spoorweg ligt?;
 - in paragraaf 2.2 staat dat ten noordoosten van het plangebied het grootschalige kantoorpand van de uitgeverij is gevestigd. In tegenstelling daarmee zegt paragraaf 4.1 dat er geen bedrijven (denk hierbij ook even aan de bedrijven van het winkelgebied o.a. de Boni) in de nabijheid liggen;
 - de bodemparagraaf (4.5) vermeldt niet de gevonden olieopslag-tanks, terwijl hiervoor wel de ontginning is stilgelegd volgens de projectontwikkelaar? Terwijl er door de provincie is gesteld dat er in de buurt sprake is van een ernstige vervuiling en er, nog voor de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan, een nader bodemonderzoek zal worden uitgevoerd, is toch de conclusie dat er geen belemmeringen zijn. Deze conclusie is toch op zijn minst voorbarig te noemen volgens indieners;
 - in paragraaf 4.7 staat dat het Baarnsche Bos onderdeel is van hetzelfde kilometerhok als het plangebied. Dit is natuurlijk onzin, omdat het bos meerdere kilometerhokken beslaat;
 - in paragraaf 5.4 wordt waarschijnlijk een stenen muur bedoeld.

Beantwoording

In paragraaf 2.1 staat, dat de Ericastraat op relatief korte afstand van het NS-station ligt voor de bewoners van de Ericastraat. De opmerking die in paragraaf 4.1 staat, staat daar in het kader van de Geluidwet. Gezien de afstandsnormen in deze wet geldt dat het plangebied niet in de nabijheid van een spoorweg ligt. Ook voor paragraaf 2.2 geldt dat hier het plangebied wordt beschreven en in paragraaf 4.1 relevante bedrijven genoemd worden in het kader van wettelijke afstandsnormen. Paragraaf 4.1 verwoord beknoot wat van belang is voor de nieuwe woningbouw in relatie tot de (directe) omgevingsaspecten. Paragraaf 4.5 over de bodemonderzoeken is aangepast. Met de tekst in paragraaf 4.7. (ecologie) wordt, ook voor de niet met de situatie bekend zijnde lezer, duidelijk gemaakt dat zich op deze locatie geen beschermde soorten bevinden. De opmerking over paragraaf 5.4. is juist. Deze fout en enkele andere tekstuele onduidelijkheden zijn waar nodig aangepast.

- k. Het binnenterrein (bereikbaar vanuit de Oosterstraat) is al eerder onderdeel geweest van een bouwplan.
Bij de beoordeling van dit bouwplan mag dit terrein volgens indieners niet meer meegenomen worden (voorkomen dubbeltelling).

Beantwoording

De antidubbeltelbepaling geldt alleen binnen het bestemmingsplan waar de bepaling in is opgenomen en niet zoals hier wordt aangegeven tussen twee afzonderlijke bestemmingsplannen.

- I. Als aanleiding voor het bestemmingsplan wordt de instemming van de gemeenteraad met de herontwikkeling Nieuwe Oosterhei (2005) genoemd. Indieners merken op dat het binnenterrein daar nooit onderdeel van is geweest.

Beantwoording

Ericastraat 8-14 is één van de deelgebieden die in het kader van de herontwikkeling van de wijk Nieuwe Oosterhei wordt genoemd. De gehele herontwikkeling beslaat een groter gebied. Het binnenterrein maakt ook deel uit van het gebied dat voor de herontwikkeling is aangegeven. In het Ontwikkelingsplan is per gebied opgenomen welke bouwplannen al bekend waren. Voor het plangebied Ericastraat 8 - 14 was in het herontwikkelingsplan al een concreet plan aangegeven (wat nu verouderd is). Voor het binnenterrein staan geen concrete plannen aangegeven. Inmiddels waren er bij het opstellen van het concept ontwerpbestemmingsplan Baarn Ericastraat wel al plannen voor dit terrein, waardoor er voor gekozen is dat plan mee te nemen in dit bestemmingsplan en zo ook de bedrijvenbestemming van dat terrein te halen. Het plan wordt nog behandeld in de raad van 28 januari. Op dat moment wordt de raad in de gelegenheid gesteld om uit te spreken of zij kan instemmen met de plannen voor het binnenterrein.

- m. Een soortgelijk bouwplan voor het binnenterrein is al twee keer eerder ingediend. Dankzij de inzet van omwonenden en lokale politici is dit plan in de zomer van 2008 nogmaals van tafel gehaald. Binnen het jaar is er opnieuw sprake van extra garages op het binnenterrein. Voorgaande bouwplannen werden afgekeurd vanwege de versterking op dit terrein en natuurlijk is het met dit plan niet anders. Gemeente moet volgens indieners rekening houden met de wensen van burgers. Indieners willen dat het binnenterrein wordt verwijderd als onderdeel van dit bouw-/bestemmingsplan.

Beantwoording

Dit betreft een nieuw bouwplan, met minder hoge garages en een andere functie. Dit plan is dus op essentiële punten een verbetering ten opzichte van het genoemde plan. Met het concept ontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente verbeeld wat zij voor het gebied voor ogen heeft. De inspraakprocedure is juist bedoeld om burgers te betrekken bij de besluitvorming. Met de op de inspraakavond naar voren gekomen opmerkingen en de inspraakreacties kan het plan aangepast worden, zodat een plan ontstaat waarin gemeente en burgers zich kunnen vinden.

De mondeling en schriftelijk binnengekomen reacties zijn aanleiding geweest om het stedenbouwkundig ontwerp aan te passen met het doel tegemoet te komen aan de inbreng en het aantal parkeerplaatsen uit te breiden.

- n. Aangezien er op het binnenterrein niet gebouwd kan worden op de perceelgrenzen (dan kan de schutting niet meer onderhouden worden en kunnen de leilindes niet meer geleid worden), moet de minimale afstand van de bijgebouwen tot de bestaande perceelgrenzen 1 m bedragen.

Het bouw-/bestemmingsplan dient volgens indieners hierop aangepast te worden.

Beantwoording

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de garages op de perceelsgrens te bouwen. De gevel van de garage doet hierbij dienst als erfafscheiding.

- o. De gestelde parkeernorm is volgens indieners volstrekt onvoldoende voor de speciale situatie in de Ericastraat. Door het grootschalige kantoorpand en de aanzuigende werking van de Boni is er voortdurend sprake van parkeerverlast en een parkeerprobleem. Voor de parkeermogelijkheden voor de supermarkt is inmiddels al een blauwe zone van kracht. De genoemde verkoopprijzen van de te bouwen woningen zijn alleen haalbaar voor tweeverdieners, die meestal ook twee auto's hebben. Het genoemde aantal van 25 parkeerplaatsen op 20 woningen zal het parkeerprobleem alleen nog maar groter maken. Indieners willen dat de te bouwen woningen worden beperkt tot een aanvaardbaar aantal met ruim voldoende parkeermogelijkheden.

Beantwoording

De mondeling en schriftelijk binnengekomen reacties zijn aanleiding geweest om het aantal parkeerplaatsen uit te breiden. Het aantal woningen is teruggebracht van 20 naar 18 en het aantal parkeerplaatsen is juist verhoogd van 22 naar 26. Hiermee wordt een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per woning gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de landelijk gangbare CROW- parkeernormering.

- p. Indieners hebben het bouwplan bestudeerd ten opzichte van de kadastersituatie. Dit heeft volgens hen aan het licht gebracht dat er een fikse strook grond verdwenen is uit het plan, met een oppervlakte van ten minste 4 parkeerplaatsen. Indieners merkten op dat de projectontwikkelaar zo grond onttrekt aan het bouwplan en vervolgens door de parkeernorm gedwongen wordt om op het binnenterrein drie garages te realiseren.

Beantwoording

Het bestemmingsplan regelt de bestemmingen binnen het plangebied en niet de huidige of toekomstige eigendomssituatie.

- q. De Ericastraat is volgens indieners nu al te smal voor het verkeer. Wanneer er aan beide kanten auto's worden geparkeerd dan is de straat afgesloten voor personen- en vrachtauto's. Alleen de fietsers kunnen dan nog normaal door de straat rijden. Het toestaan van een vooruitspringend huizenblok tegenover Ericastraat 5 t/m 9 zou deze situatie nog verergeren. Indieners willen dat ook in verkeersopzicht de rooilijnen gerespecteerd wordt, zodat de Ericastraat nog enigszins toegankelijk blijft.

Beantwoording

De mondeling en schriftelijk binnengekomen reacties zijn aanleiding geweest om het plan stedenbouwkundig aan te passen. Het bedoelde bebouwingsvlak voor 3 woningen aan de Ericastraat is gewijzigd in een bouwvak voor 2 woningen, wat aansluit bij de ernaast gelegen woningen Ericastraat 4 en 6. De woningen zijn hierbij in dezelfde voorrooilijn gezet. Hierdoor is er een voortuin van circa 3 m gecreëerd.

- r. De bocht in de straat fungeert nu als laad- en loszone van de drukkerij. Regelmatig wordt er aangebeld bij de bewoners, omdat de toegang tot de opslag niet te bereiken is. De laad- en losplaats beperkt dus het aantal parkeerplekken, met name als de straat wordt doorgetrokken. In het plan moet hiermee rekening gehouden worden vinden indieners.

Beantwoording

Zie hiervoor de eerdere beantwoording over het parkeren. Het laden en lossen is een verkeersovertreding die niet door bestemmingsplanregels voorkomen kan worden. Bij de uitvoering van het bestemmingsplan zal aandacht worden besteed aan de ontsluiting van het plangebied op de rest van de wijk. Bij de inrichting van het openbaar gebied zal ook deze situatie meegenomen worden.

- s. Op het binnenterrein heeft één van de bewoners van de Oosterstraat, pas na het betalen van € 5000,- toestemming gekregen om een garage uitgang te maken. Voor de openslaande deuren van zijn garage (uitval ongeveer 2 m.) zijn nu de nieuwe garages gepland. Het in- en uitrijden van de bestaande garage wordt hierdoor volgens indieners zo goed als onmogelijk.

Beantwoording

Aan de hand van de op de informatieavond naar voren gekomen feiten is de situatie opnieuw bekeken. Door de bouwplannen blijft er een vrije ruimte van 4,5 meter over achter de garage op het perceel Oosterstraat 99. Gebleken is dat wanneer de drie garageboxen op de geplande wijze gerealiseerd worden, deze garage bereikbaar blijft. De eigenaar van deze garage heeft in zijn inspraakreactie bevestigd, dat hij de garage door steken met de auto kan bereiken. Ook heeft hij in een telefonisch gesprek aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de drie garageboxen.

- t. In de lijst met aan huis toegestane beroepen (zie bijlage) staan veel beroepen opgesomd, waarbij bezoek aan huis noodzakelijk is. Deze visites bezetten parkeerplaatsen.
Indieners merken op dat de parkeernorm verhogen moet worden, zodat hiermee rekening wordt gehouden.

Beantwoording

Het aantal parkeerplaatsen en garages bij de woningen is vermeerderd van 22 in het concept ontwerpbestemmingsplan naar 26 in het ontwerpbestemmingsplan. Hiermee is een enkele aan huis verbonden praktijk inpasbaar.

3. Mevr. A.M. Tukker-Dijkman en dhr. D.M.C. Tukker, Ericastraat 19, 3742 SG Baarn (brief ingekomen d.d. 13 januari 2009)

- a. Binnen de bestemming "Verkeer - Verblijf" heeft een stuk grond de aanduiding garage. Hier wordt een volgens indieners exorbitant grote garagebox gerealiseerd. De bestemming aanduiding "garageboxen" is alleen bedoeld voor normaal gebruik als garage, dus voor het stallen van een auto. Het volume van de grotere garage c.q. miniloods, duidt er volgens indieners op dat deze voor andere doeleinden gebruikt zal gaan worden dan een normale garage. Indiener wil weten wat de achterliggende reden is om een dergelijke loods toe te staan. Voorts willen indieners weten hoe gemeente feitelijk denkt te handhaven als de loods inderdaad wordt gebruikt als opslag door bijvoorbeeld de Boni?

Beantwoording

De regeling is alleen bedoeld voor normaal gebruik als garage, dus voor het stallen van een auto. Wanneer er geconstateerd wordt door een ambtenaar of omwonenden dat er sprake is van strijdig gebruik zal er op de gebruikelijke wijze handhavend worden opgetreden door middel van aanschrijving.

- b. Indieners verwijzen vervolgens naar het gemeentelijk beleid neergelegd in Panorama 2015 en het Ruimtelijk Structuurplan 2006. Hierin wordt gesproken over het streven naar het opknappen van de Nieuwe Oosterhei, het versterken van het dorpse groene karakter en het waarborgen van een goede woonomgeving. Indieners stellen dat het voorliggende concept ontwerpbestemmingsplan "Baarn Ericastraat" hiermee in strijd is, omdat dit plan voorziet in de bouw van garageboxen op een garageplein.

Beantwoording

Panorama 2015 en het Ruimtelijk Structuurplan 2006 geven het beleid weer voor de gehele gemeente Baarn. In de ene wijk is dit beleid beter te realiseren dan in een andere wijk. Bij de herontwikkeling van een locatie kan bovendien vaak niet worden voorbij gegaan aan de bestaande situatie. Voor deze locatie is het primaire doel om geen bedrijfsactiviteiten in deze woonbuurt terug te laten komen. Dit hoofddoel is in overeenstemming met het vastgestelde gemeentelijke beleid

- c. In het beleid wordt gesproken over het opknappen van de buurt door middel van sloop en vervangende nieuwbouw. Ook in het concept ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over sloop met vervanging. De bouw van de garageboxen is volgens indieners puur nieuwbouw.

Beantwoording

Voor wat betreft de garageboxen is inderdaad sprake van nieuwbouw. De garages zijn echter maar een klein onderdeel van het gehele plan. Deze locatie met de garageboxen is in het bestemmingsplan opgenomen om ook hier de geldende bedrijfsbestemming te kunnen vervangen.

Het grootste deel van het project wordt gevormd door het terrein waar woningen worden gebouwd. Hiervoor zijn inmiddels bedrijfspanden afgebroken.

- d. In het beleid staat ook dat er ter plaatse gestreefd zou worden naar meer groen. Door de locatie daar aan te wijzen als garage, zal volgens indieners bij realisering daarvan het plein alleen maar steniger worden. Een eerder plan voor het realiseren van garageboxen op die plek is om die reden afgewezen. Indieners willen weten waarom gemeente de bouw van 3 garageboxen nu wel toe staat.

Beantwoording

Het voorgaande bouwplan betrof een andere situatie. De in dat plan opgenomen garageboxen waren veel hoger. Het huidige bouwplan bestaat uit garageboxen die aansluiten bij de hoogte van de al bestaande garageboxen. Bovendien was het in het vorige plan de bedoeling om de bedrijven die op het terrein aanwezig waren onder te brengen in de garageboxen. In het huidige plan gaat het om echte garageboxen. Het gebruik is dus anders.

- e. Indiener vraagt hoe gemeente het streven om meer groen in de wijk te krijgen zijn beslag ziet hebben als de bouw van nieuwe garages wordt toegestaan in het al stenig ogende plein. Ook willen indiener weten hoe dit voornemen past in de toekomstvisie Panorama 2015 waarin de waarborg van de woon- en leefomgeving is neergelegd.

Beantwoording

Er wordt altijd geprobeerd om zo goed mogelijk aan te sluiten bij het gemeentelijk beleid en de omgeving. Er is alleen niet altijd sprake van een blanco uitgangspositie. In de bestaande situatie is al sprake van een garageplein. Dit kan niet op een functionele manier omgezet worden naar "groen". Het groen zal dus in een ander deel van de wijk gerealiseerd moeten worden.

- f. Wanneer de garages worden gerealiseerd zal dit een waardevermindering van de woningen rond het garageplein met zich meebrengen volgens indieners. Zij willen weten hoe het college dit denkt te gaan compenseren.

Beantwoording

Voor waardevermindering is een andere procedure mogelijk. Indiener kan een verzoek om planschade indienen bij de gemeente wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. In deze procedure wordt een vergelijking gemaakt tussen de planologische mogelijkheden die het oude bestemmingsplan bood en de mogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan biedt. Maar dit betreft dus een aparte procedure. Verder is in het kader van de Grondexploitatiewet een overeenkomst getekend met de ontwikkelaar waarin ook de vergoeding van mogelijke verzoeken om planschade geregeld is.

- g. De realisatie van garageboxen brengt volgens indieners de sociale- en verkeersveiligheid in gevaar. Er spelen regelmatig kinderen op het plein. Door de geplande garageboxen wordt de doorgang smaller en het plein minder overzichtelijk. Het plein wordt slechter toegankelijk voor de garagehouders, maar ook voor bijvoorbeeld hulpdiensten. Indieners vragen hoe gemeente denkt deze onveilige situaties te voorkomen.
- h. De garage van het perceel Oosterstraat 99 staat niet op de verbeelding (plankaart). Deze garage heeft openslaande deuren. Na realisatie van de garageboxen ontstaat in combinatie met de openslaande deuren van deze garage, een onoverzichtelijke situatie. Indiener vragen wat gemeente aan deze situatie gaat doen.

Beantwoording

Tijdens de procedure is in het kader van het vooroverleg het concept ontwerpbestemmingsplan ook voorgelegd aan andere instanties. Eén hiervan was de brandweer. In dit kader is gekeken naar de bereikbaarheid. De brandweer heeft in haar vooroverlegreactie aangegeven voldoende dichtbij de achtererven te kunnen komen. Het andere punt, veiligheid, is een lastig punt. Je kunt namelijk ook stellen dat er doordat er in de huidige situatie meer ruimte is er sneller een bocht genomen kan worden, wat gevaarlijke situaties oplevert.

- i. Indieners stellen voor om in plaats van garageboxen 4 parkeervlakken te realiseren. Dan blijft het plein overzichtelijk en wordt strijdig gebruik voorkomen, terwijl de schaarste aan parkeerplaatsen wordt vermindert.

Beantwoording

De inrichting en het gebruik van het garageplein worden bepaald door de eigenaar van het terrein. De gemeente is geen eigenaar van dit terrein.

- j. Indieners willen weten of het gerucht dat er sprake is van bodemvervuiling op het parkeerterrein naast het kantoorgebouw van Nijgh Versluijs (Ericastraat 18) klopt. De provincie zou een verkeerd perceelnummer gepubliceerd hebben. De hele buurt zou vervuild zijn met roetdeeltjes van kolenkachels. Indieners vragen zich af of er sprake van risico voor de gezondheid is. Ook willen zij weten of er bodemonderzoek wordt gedaan op een parkeerplaats, omdat daar ook bouwplannen zijn.

Beantwoording

In de advertentie is foutief het adres Ericastraat 14 in plaats van Ericastraat 18 genoemd. In de op 20 november 2008 gedateerde beschikking van de provincie Utrecht die op het gemeentehuis ter inzage heeft gelegen, staat vermeldt dat er sprake is van ernstige verontreiniging als bedoeld in artikel 29 lid 1 van de Wbb. Gelet op de huidige of het toekomstig gebruik van deze bodem is er geen sprake van zodanige risico's voor mens, ecosysteem en/of verspreiding van de verontreiniging dat spoedige sanering als bedoeld in artikel 37 van de Wbb noodzakelijk is.

Verder is er geen sprake van bouwplannen op de parkeerplaats.

4. Dhr. R. v.d. Pijpekamp en mevr. N. Rol, Oosterstraat 99, 3742 SM Baarn (brief ingekomen 14 januari 2009)

- a. Indieners menen dat de bouw van 20 woningen met 15 openbare parkeerplaatsen extra parkeeroverlast zal veroorzaken. De garageboxen verbeteren de situatie volgens hen niet, omdat garageboxen vaak voor andere doeleinden worden gebruikt dan parkeren. Bovendien zijn de garageboxen niet gekoppeld aan een woning in het plan, waardoor ook andere personen dan de toekomstige gebruikers deze garageboxen kunnen kopen. De garageboxen kunnen daarom volgens indieners niet zonder meer meegeteld worden voor de parkeernorm. Verder merken indieners op dat er een aantal parkeerplaatsen zullen verdwijnen door de plaatsing van 3 nieuwe woningen direct aan de Ericastraat.

Beantwoording

De mondeling en schriftelijk binnengekomen reacties zijn aanleiding geweest om het aantal parkeerplaatsen uit te breiden. Het aantal woningen is teruggebracht van 20 naar 18 en het aantal parkeerplaatsen is verhoogd van 22 naar 26. Hiermee wordt een parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd. De garages aan het garageplein worden niet meer meegeteld voor de parkeernorm. Ten aanzien van het genoemde parkeren op de plek waar nu een woningblok is voorzien, geldt dat dit geen officiële parkeerplaatsen zijn.

- b. De bouw van 3 garages op het achterplein zal volgens indieners het gebruik van hun garage beperken. De vrije ruimte van 4,5 m. achter deze garage, in combinatie met de naar buiten opendraaiende deuren van de garage, zal het naar binnen rijden met klassieke auto en motor door indieners bemoeilijken. Tevens zal de doorgang naar de andere garageboxen lastiger worden en hierdoor het gebruiksgemak van deze garages beperken. Dit zal volgens indieners indirect een waardeverminderend effect hebben op de woningen zelf.

Beantwoording

Indiener heeft in zijn inspraakreactie bevestigd, dat hij de garage door steken met de auto kan bereiken. Ook heeft hij in een telefonisch gesprek aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de drie garageboxen. Voor waardevermindering is een andere procedure mogelijk. Indiener kan een verzoek om planschade indienen bij de gemeente wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. In deze procedure wordt een vergelijking gemaakt tussen de planologische mogelijkheden die het oude bestemmingsplan bood en de mogelijkheden die het nieuwe bestemmingplan biedt. Maar dit betreft dus een aparte procedure.

- c. Indieners menen dat de verkeersveiligheid verslechterd doordat er meer blinde hoeken komen en dat er bij het in/uitrijden van de garage, voor mensen met auto of fiets die de hoek om komen, geen mogelijkheid meer is om uit te wijken. Snelheidsbeperking met een verkeersdrempel en ook de genoemde maatregel van een automatisch hek zouden volgens indieners deze situatie kunnen verbeteren.

Beantwoording

De genoemde verkeersdrempel is binnen de bestemming Verkeer - Verblijf mogelijk.

- d. De 4,5 m. doorgang achter de garage en de moeilijke draai vanaf de inrit zijn getoetst aan normering. Indieners willen weten welke normering hieraan ten grondslag ligt. Volgens hun eigen berekening is direct inrijden alleen mogelijk na steken. Indieners hebben een berekening toegevoegd volgens NEN 2443.

Beantwoording

Zie de beantwoording onder b.

- e. Voor het recht van overpad over het binnenterrein hebben indieners € 5000,- betaald en er wordt bovendien € 150,- per jaar betaald voor onderhoud. Aan dit recht van overpad is een parkeerverbod verbonden. De parkeerdruk in de wijk zou volgens indieners verlicht kunnen worden, wanneer de eigenaren die een garage aan het plein hebben hier ook mogen parkeren. Dit levert meer parkeerplaatsen op dan de 3 garageboxen en er komen direct extra parkeerplaatsen vrij in de wijk voor de nieuwe bewoners.

Beantwoording

De inrichting en het gebruik van het plein worden bepaald door de eigenaar van het terrein. De gemeente is geen eigenaar van dit terrein.

5. O.W. Wijchers, Ericastraat 6, 3742 SG Baarn, mede namens de familie Gerritsen, Ericastraat 4, 3742 SG Baarn (brief ingekomen d.d. 14 januari 2009)

- a. Uit de reacties op de inspraakavond blijkt volgens indieners duidelijk dat 20 woningen teveel is en dat er te weinig parkeerruimte wordt gerealiseerd.
Ook is het volgens hen duidelijk geworden dat het huidige plan het uiterste is wat voor de projectontwikkelaar economisch haalbaar is. Om de verhoudingen in het plan terug te brengen is het volgens indieners nodig 3 woningen minder te bouwen, waardoor de parkeerbehoefte afneemt met 6 auto's, er meer parkeerruimte ontstaat, er ruimte is voor een plukje groen en er een wat ruimere uitstraling voor de straat ontstaat. Indieners hebben een tekening met hun voorstel bijgevoegd. Voor dit plan zal de gemeente dan wel financieel de grond van 3 huizen moeten bijdragen aan het bouwplan.

Beantwoording

De mondeling en schriftelijk binnengekomen reacties zijn voor de gemeente aanleiding geweest om het plan aan te passen. De gekozen stedenbouwkundige inpassing was een andere dan door indieners in deze reactie werd voorgesteld, maar de essentie van minder woningen en meer parkeerruimte was dezelfde. Er is een plan ontworpen dat voorzag in 18 woningen met 26 openbare parkeerplaatsen. Het aantal garages op het binnenterrein was teruggebracht naar 2.

Dit plan is op 26 januari 2009 in de commissie ROB behandeld.

Op 27 januari 2009 heeft indiener, mevrouw Wijchers, per e-mail een nieuw ontwerp aan gemeente gestuurd. In zijn vergadering van 28 januari 2009 heeft de raad middels een amendement dit ontwerp, met een paar wijzigingen, overgenomen.

In de nieuwe opzet worden 18 woningen gerealiseerd. Er is voor gekozen om het lange blok op te delen in 2 blokken van respectievelijk 6 en 8 woningen. Hiermee wordt voor voetgangers een mogelijkheid geboden om vanuit het plangebied door te steken naar de Irisstraat en Hyacinthstraat. Hierdoor wordt de relatie met de rest van de wijk versterkt.

Tevens is het bebouwingsvlak voor 3 woningen aan de Ericastraat gewijzigd in een bouwvlak voor 2 woningen, wat aansluit bij de ernaast gelegen woningen Ericastraat 4 en 6. De woningen zijn hierbij in dezelfde voorrooi-lijn gezet. Hierdoor is er een voortuin van circa 3 m gecreëerd.

Het aantal parkeerplaatsen wordt uitgebreid naar 26, te weten 19 parkeerplaatsen en 7 garages. Hiermee wordt een parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd. Aangezien de eigenaar van de garage aan Oosterstraat 99 heeft aangegeven geen bezwaar te maken tegen de bouw van drie garages, is het plan op dit punt gelijk gebleven aan het concept ontwerpbestemmingsplan. Deze 3 garages zijn niet meer meegeteld voor de parkeernorm.

- b. In het bestemmingsplan is een maximale goothoogte van 7 m. opgenomen, terwijl de goothoogte van de geplande woningen 5,8 m. bedraagt. Ook is er een nokhoogte van 10 m. opgenomen, terwijl de huizen in het bouwplan een nokhoogte van nog geen 9,2 m. hebben. Indieners willen dat in het bestemmingsplan de hoogte van het bouwplan wordt aangehouden.

Beantwoording

Op de tekening wordt uitgegaan van het vloerpeil. De in het bestemmingsplan genoemde hoogtematen zijn gemeten vanaf de aangrenzende straat of terrein (maaiveld). Het is gebruikelijk dat in een bestemmingsplan de hoogte wordt afgerond op halve en hele meters en ook is enige marge wenselijk om kleine correcties nog mogelijk te maken. De inspraakreactie is met inachtneming hiervan overgenomen en het bestemmingsplan is aangepast. Er is nu een maximale goothoogte van 6,5 m. en een maximale bouwhoogte van 9,5 m. opgenomen.

6. Dhr. R. v.d. Pijpekamp, Oosterstraat 99, 3742 SM Baarn (brief ingekomen 15 januari 2009)

De heer Pijpekamp heeft een reactie op het verslag ingediend. Hierin komen de volgende punten naar voren:

- a. Indiener geeft aan dat de reactie op pagina 5 van het verslag met betrekking tot ander gebruik van garageboxen en het toestaan van parkeren op het binnenterrein niet van dhr. v.d. Sluis, maar van dhr. v.d. Pijpekamp afkomstig is en dat op dit moment parkeren op het binnenterrein niet wordt toegestaan op grond van het recht van overpad dat is afgesloten met de heer Jansen op de Haar.

Beantwoording

Door het opnemen van deze reactie wordt een ieder op de hoogte gebracht van deze correctie.

- b. Indiener merkt op dat de garage van het perceel Oosterstraat 99 in augustus 2007 is gerealiseerd. Het feit dat deze garage niet op de ondergrond staat is volgens indiener daarom niet te wijten aan het feit dat het een recente garage betreft, maar dat er is uitgegaan van een verouderde ondergrond.

Beantwoording

Het verwerken van nieuwbouw in de ondergrond vergt tijd. Op de meest recente ondergrond was deze garage nog niet verwerkt. De ondergrond is op dit punt aangepast.

- c. Indiener geeft aan dat in het verslag op pagina 6 mevrouw Van Beek aangeeft dat indiener een caravan heeft. Dit is onjuist. De garage is bedoeld voor de stalling van een klassieke bestelbus en auto. De heer Jansen op de Haar gebruikt volgens indiener één van de garages om zijn eigen caravan te stallen.
Met de realisatie van de 3 garageboxen wordt volgens indiener het indraaien van de caravan voor dhr. Jansen op de Haar ook lastiger.

Beantwoording

Door het opnemen van deze reactie wordt een ieder op de hoogte gebracht van deze correctie.

- d. Op de inspraakavond heeft indiener gevraagd welke normering is gebruikt om de doorgang achter de garage te verantwoorden. Deze vraag komt niet terug in het verslag.

Beantwoording

Deze vraag is ook gesteld in de schriftelijke inspraakreactie van deze indiener (inspraak-reactie nummer 4). Daar is deze vraag reeds beantwoord.

7. Dhr. Jansen op de Haar, Drakenburgerweg 65, 3741 GL Baarn (e-mail ingekomen 16 januari 2009)

De heer Jansen op de Haar heeft de naar aanleiding van het verslag de volgende opmerkingen:

De heer Jansen op de Haar heeft op de inspraakavond een foto laten zien met daarop de huidige inrit tot het pleintje achter Oosterstraat 95.

Op de foto valt te zien dat door de haakse muur een auto de eerste drie meter bij het oprijden geen zicht heeft op het pleintje. Een kind op het verkeerde moment op de verkeerde plek heeft volgens de heer Jansen op de Haar ook bij een langzaam rijdende auto geen schijn van kans. Dit gevaar wordt nog versterkt door de ruimte die aanwezig is.

De heer Jansen op de Haar heeft geconstateerd dat twee jonge bezoekers aan een van de omwonenden van het garageplein, met een relatief hoge snelheid het plein opreden. Een kind had geen schijn van kans gehad, terwijl door situatie de automobilisten de kinderen te laat zouden opmerken. E.a. wordt volgens de heer Jansen op de Haar onderschreven door 3VO die terplekke heeft gekeken.

De heer Jansen op de Haar geeft nog aan dat de draaicirkel groot genoeg wordt om langzaam de bocht te nemen. Tevens wordt er een zuil in het midden van de aanrij route aangebracht, gekoppeld aan een zwaailicht. De heer Jansen op de Haar merkt nog op dat, indien de deuren van een garage openstaan, men moet uitstappen om ze dicht te doen, hetgeen de veiligheid verhoogd en dat een terrein, waar achttien auto's over rijden, zonder veiligheidsmaatregelen, geen speelterrein is.

Beantwoording

Door het opnemen van deze reactie wordt een ieder op de hoogte gebracht van deze opmerkingen.

===