



Memo

Aan : Gemeenteraad
Onderwerp : Bestemmingsplan Noord, reactie op insprekers debat 11 september 2013

Van : College van burgemeester en wethouders
Doorkiesnummer : (035) 548 17 82
Afdeling : Beleid/ E. Nelissen
Datum : 23 september 2013

cc :

Dit memo gaat in op de vragen die zijn gesteld door drie insprekers naar aanleiding van de behandeling van bestemmingsplan Baarn Noord in het debat van de raad op 11 september 2013.

Achtereenvolgens komt in dit memo aan de orde de reactie van het college op de insprekers:

1. De heer Van Brummelen, betreft de garages aan de Prof. Molengraafflaan nummers 4g1 en 4g2
2. De heer De Ruyter, betreft de hoogte van het bedrijfsgebouw aan de Van Heemstralaan 2
3. De heer Schreuder, betreft de bedrijfswoning aan de Goeman Borgesiuslaan 15 en de bestemming en bouwmogelijkheden van de bedrijfsgronden aan de Goeman Borgesiuslaan 17 en 19.

I Inspreker I: De heer Van Brummelen, Prof. Molengraafflaan 6

Verzoek: De heer Van Brummelen spreekt in met het verzoek om aan de percelen waarop zijn garages aan de Prof. Molengraafflaan zijn gelegen, de woonbestemming toe te kennen, zodat hij in de garages kan gaan wonen. De heer Van Brummelen was in de veronderstelling dat, omdat de percelen een woonbestemming hadden, hij van de twee garages ooit een woning zou kunnen maken. De heer Van Brummelen heeft geen zienswijze ingediend op het bestemmingsplan Baarn Noord.

Beantwoording

- **Bestaande situatie:**
Aan de prof. Molengraafflaan staan drie garages. In 1968 is vergunning verleend voor de bouw van drie garages op drie percelen. Twee percelen en de twee garages op deze percelen zijn eigendom van de heer Van Brummelen. Op dit perceel staan geen woningen, waardoor de garages hoofdgebouw zijn. In 2007 is vergunning verleend voor het plaatsen van een kap op deze twee garages.
- De percelen hebben in het vigerende bestemmingsplan Noord/Noord-West de bestemming 'Woningen'. In dit bestemmingsplan waren de percelen globaal bestemd, dat wil zeggen grove blokken van percelen met een woonbestemming. Hierdoor konden er bijvoorbeeld ook meerdere woningen op 1 perceel gebouwd worden (Bachlaan).
- Bij de actualisatie van de bestemmingsplannen is gekozen voor maatwerk (raadsvoorstel bij het ontwerp):
- we bestemmen wat er feitelijk is;



- we bestemmen 1 woning per perceel, dit betekent dat splitsing in principe niet meer mogelijk is.

- Conform dit uitgangspunt hebben in het ontwerp bestemmingsplan Baarn Noord de twee garages de bestemming Verkeer met de aanduiding garagebox gekregen.
- De vraag die nu voorligt is “had de heer van Brummelen op basis van het vigerende bestemmingsplan nu wel of niet **in** de garages kunnen gaan wonen?” Op grond van het vigerende bestemmingsplan was het wel mogelijk om in de bestaande garages te wonen, mits voldaan aan alle bouwtechnische eisen en privaatrechtelijke regels. Dit omdat de garage als enig pand op het perceel gezien moet worden als hoofdgebouw (feitelijk onbedoeld). Verder is in 2007 vergunning verleend voor een kap op de garages. Dit heeft mogelijk geleid tot de verwachting dat een woning mogelijk is.
- Concreet betekent dit echter dat voor deze woning aan *drie* zijden van het pand geen ramen aanwezig kunnen zijn. Een zijde zit vast aan de naastgelegen garage en twee zijden geven uitzicht over het terrein van de burens. Deze gevels liggen op minder dan 2m van de erfrens (Burgerlijk Wetboek). Het pand heeft een breedte van 6m en ook een diepte van 6m. Van een achtertuin is geen sprake.

Conclusie

Gezien de vigerende rechten (wonen in de bestaande garage is mogelijk) wordt voorgesteld om aan de percelen van de heer Van Brummelen de bestemming Wonen (en deels bestemming Tuin) toe te kennen. Op deze manier worden de bestaande rechten gerespecteerd. Gezien de ligging van de garages op het achterterrein vinden we wel dat sprake is van een feitelijk ongewenste situatie:

- De woning heeft een beperkte mogelijkheid voor ramen in de gevels;
- De plek is eigenlijk niet bedoeld voor woningen, het bevindt zich tussen allemaal achtertuinen;
- Het kan een precedent scheppen voor vergelijkbare situaties.

Aanpassing in raadsvoorstel

| | | | |
|-------------------------------------|-----------------------|-------------|-----------------------------|
| Zienswijze: geen | Prof. Molengraafflaan | Verbeelding | De bestemming Wonen en Tuin |
| Betreft inspraak tijdens Debat Raad | 4g1 en 4g2 | | wordt opgenomen. |

2 Inspreker 2: de heer De Ruyter

Betreft: hoogte bedrijfsgebouw Van Heemstralaan 2 (zie ook zienswijze 8 in raadsvoorstel)

Verzoek: De heer De Ruyter spreekt in over de hoogte van het bedrijfsgebouw aan de Van Heemstralaan 2 welke achter zijn woning is gelegen. Hij is van mening dat de bouw- en goothoogte van het achterste deel van het bedrijfsgebouw te hoog is bestemd. De heer De Ruyter stelt dat in het geldende bestemmingsplan Noord/ Noord-West is opgenomen dat de bestaande hoogte binnen de bestemming “bedrijfsdoeleinden” niet mag worden vergroot. De heer De Ruyter geeft aan dat de bouwhoogten van het bestaande achterste deel van het gebouw aan de Van Heemstralaan 2 daarom gewijzigd dienen te worden van 6.00 meter naar 5.65 meter +peil en de goothoogte gewijzigd van 4.00 meter naar 3.90 meter +peil.



Beantwoording

Uit het geldende bestemmingsplan Noord/ Noord-West blijkt inderdaad, zoals de heer De Ruyter aangeeft, dat de bestaande hoogte binnen de bestemming "bedrijfsdoeleinden" niet mag worden vergroot. Ook blijkt uit correspondentie uit 1998 dat het college dit in een brief van 7 augustus 1998 expliciet heeft bevestigd.

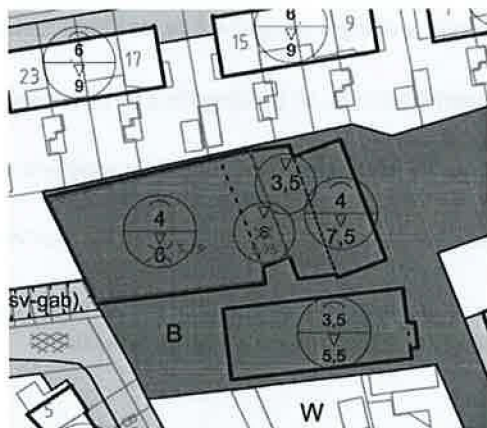
- De heer De Ruyter spreekt over 5.65 meter +peil en 3.90 meter +peil. Dit zijn de maten t.o.v. het vloerpeil zoals aangeduid op de bouwtekeningen. In het bestemmingsplan worden maten gegeven vanaf het maaiveld dat 10 centimeter lager ligt. Dit betekent dat de maximale bouwhoogte 5.75 meter (5.65 m + 0.10 m) bedraagt en de maximale goothoogte 4.00 meter (3.90 m + 0.10 m).

Conclusie

De maximale bouwhoogte voor het achterste deel van het bedrijfsgebouw aan de Van Heemstralaan 2 wordt gewijzigd en verlaagd van 6.00 meter naar 5.75 meter (5.65 m + 0.10 m). Dit is de maat t.o.v. maaiveld. Deze aanpassing is verwerkt in het aangepaste raadsvoorstel bij zienswijze 8. Het betreft een aanpassing op de verbeelding. Voor de maximale goothoogte wordt geen wijziging aangebracht want deze maat van 4.00 meter ten opzichte van het maaiveld is correct weergegeven.

Aanpassing in raadsvoorstel:

| Zienswijze 8 | Van Heemstralaan 2 | Verbeelding | |
|--------------|--------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | In het bouwvlak voor het bedrijfsgebouw aan de Van Heemstralaan 2 is de maximale bouwhoogte voor het achterste deel op twee plaatsen gewijzigd in 5.75 meter. |



3 Inspreker 3: De heer Schreuder namens C.J. Dijkman & Zoon bv

Het betreft Goeman Borgesiuslaan 15, 17 en 19, waarvoor tijdens de debatvergadering van de raad de volgende verzoeken zijn gedaan:

1. de huidige woning Goeman Borgesiuslaan 15 niet langer als dienstwoning te bestemmen maar als 'gewone' woning;
2. de aaneen gebouwde panden Goeman Borgesiuslaan 17 en 19 de bestemming Detailhandel te geven;
3. de bouwmogelijkheden uit het 'oude' bestemmingsplan onverkort op te nemen.



In dit memo gaan wij op de aangedragen punten in en geven wij ons standpunt aan met daarbij eventuele kanttekeningen. Ter aanvulling wijzen wij ook op de zienswijzennota bij het bestemmingsplan, onder zienswijze 16, 17 en 18.

3.1 Goeman Borgesiuslaan 15 (zie ook zienswijze 16)

Verzoek: Er wordt verzocht om de bedrijfswoning te bestemmen als burgerwoning door het perceel de bestemming Wonen te geven. Reden voor dit verzoek is dat de onderneming BBH Tegelwerken (voorheen gevestigd op nummer 17) is beëindigd en dat de bewoner van Goeman Borgesiuslaan 15 enkele verbintenis (meer) heeft met de ondernemingen die aanwezig zijn in de bedrijfspanden nummer 17 en 19.

Beantwoording

Het college kan zich in beginsel vinden in het verzoek namens de familie en firma Dijkman voor het veranderen van de bestemming van het pand van bedrijfswoning naar 'gewone' woning.

Aan deze wens kleven enkele kanttekeningen die wij hieronder willen aangeven.

1. Op de belendende percelen Goeman Borgesiuslaan 17 en 19 rust net als op nummer 15 een bedrijfsbestemming voor bedrijvigheid met milieucategorie 1 en 2. Dit is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Noord/ Noord-West.
2. Als gevolg hiervan dient bij de realisatie nieuwe woningen of, zoals in dit geval gevraagd wordt, het omzetten naar de bestemming Wonen, rekening gehouden te worden met richtafstanden (geur, stof, geluid en gevaar) voor milieubelastende activiteiten. Als de bestemming van de dienstwoning wordt omgezet naar een 'gewone' woning is categorie 1 de maximaal toelaatbare milieucategorie.
3. Voor eigen dienstwoningen gelden deze beperkingen niet, en is categorie 2 de maximaal toelaatbare categorie.
4. Het genoemde onder 2 en 3 is voorgelegd aan de heer Schreuder. Hij gaf aan categorie 1 niet interessant te vinden.
5. Voor de geplande nieuwbouw voor de Brede School Noord heeft een omzetting naar Wonen geen beperkingen.
6. Het omzetten naar de bestemming Wonen levert de genoemde beperkingen op voor Goeman Borgesiuslaan 17 en 19 en levert derhalve een planschaderisico op. Een planschade-overeenkomst is nodig.

Conclusie

Het college heeft een positieve grondhouding maar ziet als kanttekeningen:

1. De bestemming Wonen voor Goeman Borgesiuslaan 15 is mogelijk, maar betekent dat voor de nrs 17 en 19 categorie 1 de maximaal toelaatbare milieucategorie is.
2. Categorie 2 is alleen mogelijk als de woning als dienstwoning bestemd blijft.
3. Een planschadeovereenkomst is nodig als de bestemming wordt omgezet naar Wonen.

3.2 Goeman Borgesiuslaan 17 en 19 (zie ook zienswijze 17 en 18)

Verzoek: Er wordt verzocht de bestemming Detailhandel op te nemen en de geldende bouwmogelijkheden onverkort te mogen behouden. De heer Schreuder verzoekt namens zijn cliënt



om aan de percelen van Goeman Borgesiuslaan 17 en 19 de bestemming Detailhandel toe te kennen met als argument dat het pand de afgelopen tientallen jaren in gebruik is geweest ten behoeve van detailhandel in de meest brede zin van het woord. Verder wordt aangevoerd is dat nu de flexibiliteit van het gebruik wordt ingeperkt.

Beantwoording

Het pand is in gebruik geweest als tegelhandel/ groothandel met showroom en kantoor. Dit gebruik valt in het vigerende plan onder de bestemming "Bedrijfsdoeleinden". Het gebruik was dus in overeenstemming met het bestemmingsplan.

Voor de verkoop van medische hulpmiddelen is vrijstelling van het bestemmingsplan verleend omschreven als "medische detailhandel".

In het pand zijn dus mogelijk: bedrijfsdoeleinden en medische detailhandel.

Verder valt op te merken:

- Doeleinden die in de regels worden toegekend zijn "ambachtelijke bedrijvigheid, productie-, opslag, en *groothandelsdoeleinden*, reparatiebedrijven en overige bedrijfsvormen voor zover vallend onder de categorieën 1 en 2 van de bij deze voorschriften behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, één en ander met uitzondering van detailhandelsactiviteiten. In het voorliggende bestemmingsplan Baarn Noord is dit overgenomen door de bestemming "Bedrijf" toe te kennen.
- De betreffende percelen aan de Goeman Borgesiuslaan nummer 17 en 19 hebben in het vigerende bestemmingsplan de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" en niet "Detailhandelsdoeleinden". Bij de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" worden detailhandelsactiviteiten in de regels expliciet uitgesloten. Dat hier sprake zou zijn van inperking van flexibiliteit ten aanzien van het gebruik voor detailhandel wordt hiermee niet onderschreven. In het voorliggende plan Baarn Noord is de bestemming "Bedrijf" toegekend en is de verleende vrijstelling voor "medische detailhandel" verwerkt door een aanduiding op te nemen.
- Toelaten van detailhandel in de bedrijfsgebouwen aan de Goeman Borgesiuslaan 17 en 19 is uit ruimtelijk oogpunt ongewenst. Het beleid is erop gericht detailhandel in het centrum te vestigen.

Conclusie:

Het verzoek om de bestemming detailhandel toe te kennen aan de bedrijfsgebouwen aan de Goeman Borgesiuslaan 17 en 19 wordt niet gehonoreerd.

3.3 Goeman Borgesiuslaan 17 en 19 (zie ook zienswijze 17 en 18)

Verzoek: De heer Schreuder verzoekt de bouwmogelijkheden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan onverkort te handhaven. Volgens de heer Schreuder worden enerzijds de bouwhoogten ingeperkt en anderzijds is het bouwvlak te beperkt. Volgens de heer Schreuder is 50% van het bouwvlak weggepoetst bij nummer 17.

Beantwoording

- Een van de uitgangspunten van bestemmingsplan Baarn Noord is om "binnen de bestemming 'bedrijf' geen verdere uitbreidingsmogelijkheden te bieden"(zie toelichting pagina 17 en raadsvoorstel ontwerp bestemmingsplan). Dit uitgangspunt is terug te voeren op beleid van de gemeente om de bedrijvigheid in woongebieden terug te dringen. In het ruimtelijk Structuurplan van 2006 is dit als gewenste ontwikkeling opgenomen. In de toekomstvisie en Structuurvisie Baarn in 2030 is deze lijn



doorgezet. De gemeente geeft hierin aan het wenselijk te vinden dat diverse locaties, waaronder bedrijvenlocaties in woongebieden her te bestemmen voor woningbouw, zogenoemde inbreidingslocaties. In Baarn Noord komen diverse bedrijvenlocaties voor die voor transformatie in aanmerking komen.

- Het vastleggen van dit beleid in het bestemmingsplan betekent dat bij bestaande bedrijven de (onbenutte) bouwmogelijkheden zijn wegbestemd. Voor de percelen Goeman Borgesuslaan 15, 17 en 19 tezamen kon in het vigerend bestemmingsplan 70% van de gronden worden bebouwd. De huidige op de percelen aanwezige bebouwing bedraagt circa 58%. Dit betekent dat 12% van de bouwmogelijkheden die het vigerende plan wegbestemd is. Dit komt omgerekend neer op circa 157 m².
- Hoewel uitgangspunt van het bestemmingsplan is de vraag gerezen in hoeverre het gevolg van dit uitgangspunt – het wegbestemmen van onbenutte bouwmogelijkheden bij bedrijven in woongebieden - voldoende gecommuniceerd is met eigenaren.
- Wij zijn tot de conclusie gekomen dat er geen heldere communicatie heeft plaatsgevonden met eigenaren. Dit betekent dat wij voorstellen om de bestaande bouwmogelijkheden te respecteren en niet weg te bestemmen.
- Voor alle bedrijfsbestemmingen in dit bestemmingsplan is alleen de bestaande bedrijfsbebouwing bestemd en zijn de bouwmogelijkheden die het vigerende plan biedt ingeperkt. Wij stellen voor om ook hier de bestaande bouwmogelijkheden te respecteren.
- Verder wil de heer Schreuder de bouwhoogte laten vaststellen op 3 bouwlagen. Op de plankaart van het vigerende bestemmingsplan staan inderdaad 3 bouwlagen aangegeven echter in de regels wordt dit nader gespecificeerd onder artikel 8, lid 2 onder f. waarin is aangegeven dat de bestaande hoogte *niet* vergroot mag worden. In het voorliggende bestemmingsplan is voor de systematiek gekozen om de bestaande bouwhoogten op te nemen op de verbeelding (plankaart). Er is dan ook geen sprake van inperking van bouwmogelijkheden wat betreft de bouwhoogten.

Conclusie

Het verzoek om de bouwmogelijkheden in stand te houden wordt gehonoreerd.

Aanpassing raadsbesluit

De bouwmogelijkheden bij de bedrijfsbestemmingen uit het vigerend plan worden in het voorliggende plan gerespecteerd en 1 op 1 overgenomen.

Uw raad kan afwijken van voorgaande collegebesluiten door te amenderen op het gewijzigde raadsvoorstel.



Memo

Aan : gemeenteraad
Onderwerp : Memo ten behoeve van (debat) vergadering op 11 september 2013
Bij agendapunt 3. Bestemmingsplan 'Baarn Noord':
aanvulling raadvorstel I3RV000058 nav bestemming Eemborg

Van : College van burgemeester en wethouders
Doorkiesnummer : (035) 548 17 82
Afdeling : Beleid/ E. Nelissen
Datum : 2 september

cc : -

Op 9 juli 2013 heeft het college het besluit genomen om de raad voor te stellen om het bestemmingsplan "Baarn Noord" vast te stellen. Op 25 september 2013 besluit uw raad over de vaststelling van voornoemd bestemmingsplan. In dit memo wordt een aanvullende ambtshalve wijziging voorgesteld op het raadsvoorstel met kenmerk I3RV000058. Als in de debatraad blijkt dat er een meerderheid is zal de inhoud van dit memo worden toegevoegd aan het raadsvoorstel.

Bestemming van Eemborg

Uitgangspunt bij de actualisatie van het bestemmingsplan "Noord/Noord-West" is dat de geldende planologische-juridische rechten worden gerespecteerd. Dit betekent dat verleende vrijstellingen in het plan worden opgenomen. In bestemmingsplan "Baarn Noord" is een in 2002 verleende vrijstelling en bouwvergunning niet volledig verwerkt. Het gaat om het gebruik van de begane grond van Eemborg aan de Fockema Andreaalaan ten behoeve van een kinderdagverblijf en twee commerciële ruimten. Eemborg heeft per abuis alleen de bestemming "Wonen" gekregen.

Verleende vrijstelling

De betreffende vrijstelling is verleend van het bestemmingsplan "Noord/Noord-West" op 7 oktober 2002. Het betreft een vrijstelling artikel 19 lid 1 WRO. De verleende vrijstelling bestaat uit:

1. het verbouwen en uitbreiden van het complex Sonnevelt 2 -136
2. het verbouwen tot seniorenwoningen
3. optopping naar vijf bouwlagen
4. woningbouw aan de Prof. Fockema Andreaalaan
5. en het realiseren van een kinderdagverblijf en twee commerciële ruimten.

Op 6 december 2007 is vergunning verleend voor het "gedeeltelijk veranderen van een commerciële ruimte in een kinderdagopvang".

De onderdelen 1 tot en met 4 zijn verwerkt in het nog door de raad vast te stellen geactualiseerde bestemmingsplan "Baarn Noord". Het kinderdagverblijf en de twee commerciële ruimtes op de begane grond van Eemborg zijn niet verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan, evenals het wijzigen van een commerciële ruimte in kinderdagopvang. Eemborg heeft in zijn geheel de bestemming "Wonen" gekregen. Op de begane grond is eveneens een dagopvang (zorgpalet Soest) gevestigd.



Aanvulling op raadsvoorstel I3RV000058

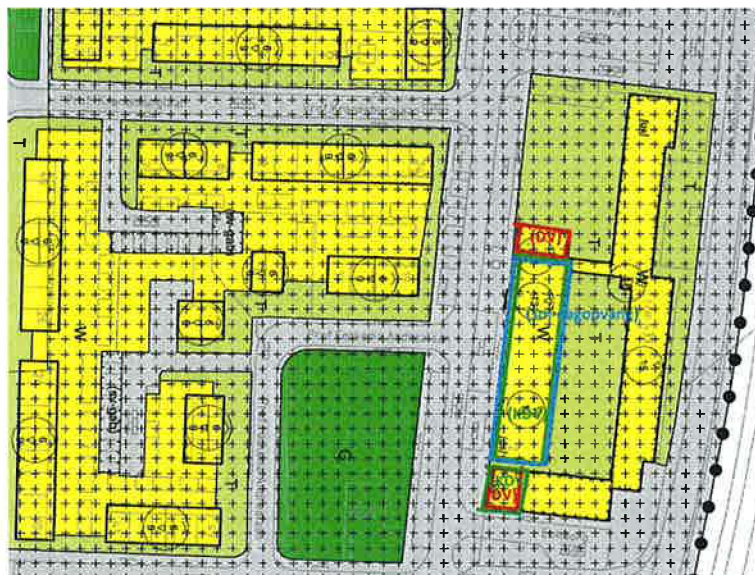
De verleende vrijstelling wordt als ambtshalve wijziging verwerkt in het door uw raad vast te stellen bestemmingsplan. Het betreft een ambtshalve wijziging op de verbeelding (plankaart) door het aanbrengen van aanduidingen voor de betreffende functies en een ambtshalve wijziging in de regels waarin de toegestane functies benoemd worden.

Ambtshalve wijziging

Verbeelding

Aan het bestemmingsvlak van Eemborg worden de volgende aanduidingen, conform de svbp-standaarden 2012 toegevoegd:

1. aanduiding "dienstverlening" (dv) ter plaatse van de commerciële ruimtes.
2. aanduiding "kinderdagverblijf" (kdv) ter plaatse van het kinderdagverblijf ;
3. aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk – dagopvang" voor het centrum van dagbehandeling;



Regels

In de regels wordt onder artikel 15 Wonen onder 15.1 bestemmingsomschrijving een drietal leden toegevoegd namelijk:

- ter plaatse van de aanduiding "dienstverlening" is uitsluitend op de begane grond dienstverlening toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding "kinderopvang," is uitsluitend op de begane grond kinderopvang toegestaan;
- Ter plaats van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk dagopvang", is uitsluitend dagopvang op de begane grond toegestaan.