gemeente Baarn

Aangenomen
16 voor
3 tegen (BOP)

Gewijzigd
Raadsbesluit
Openbaar

Voorstelnummer : 13RV000058

Onderwerp : vaststelling bestemmingsplan "Baarn Noord"

De raad van de gemeente Baarn

- gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 juli 2013;

- gehoord het debat in de raad d.d. 11 september 2013;

- gelet op
  - De Wet ruimtelijke ordening
  - Het besluit ruimtelijke ordening
  - De gemeentewet
  - Algemene wet bestuursrecht

Besluit:

1. De "Nota van zienswijzen" van het bestemmingsplan "Baarn Noord" vaststellen, inclusief de door de college aangebrachte aanpassingen naar aanleiding van de inspraak in het debat van de raad op 11 september jl.;
2. Instemmen met de ambtshalve aanpassingen; inclusief de door de college aangebrachte aanpassing naar aanleiding van de inspraak in het debat van de raad op 11 september jl.
3. Het bestemmingsplan "Baarn Noord" met planidentificatie NL.IMRO.0308.000015-VA01 (gewijzigd) vaststellen;
4. Verkorting van de wachttermijn aanvragen bij Gedeputeerde Staten en de inspecteur;
5. Het bestemmingsplan ter visie leggen conform het bepaalde in artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening.

Vastgesteld in de openbare vergadering,
op 25 september 2013.

griffier voorzitter

gemeente Baarn

Procedurele aspecten bij voorstelnummer: 13RV000058

Bijlagen bij voorstel.	Openbaar: bestemmingsplan Baarn Noord Geheim:

De openbare bijlagen zijn via de gemeentelijke website te downloaden (www.baarn.nl). Tevens zijn de met # gemerkte openbare bijlagen, b.v. boekwerken, die i.v.m. de omvang niet digitaal beschikbaar zijn, in te zien op de griffie van de gemeente Baarn, Stationsweg 18. Voor telefonische vragen hierover kunt u zich in verbinding stellen met telefoonnummer (035) 548 18 28.

Stukken ter inzage.	Openbaar: bestemmingsplan Baarn Noord Geheim:

Besluitvormingsroute.	1. College	d.d. 9 juli 2013
	2. Agendacommissie	d.d. 17 juli 2013
	3. Informatie aan de raad	-
	4. Debat in de raad	d.d. 11 september 2013
	5. Besluit in de raad	d.d. 25 september 2013

Vóór informatie aan de raad toezenden met begeleidend schrijven aan:

Ná informatie aan de raad toezenden met begeleidend schrijven aan:

Ná besluit van de raad toezenden met begeleidend schrijven aan:

Gegevens inwerkingtreding:	☐	bericht van ontvangst	d.d.	ontvangen op:
	☐	Goedkeuringsbesluit	d.d.	ontvangen op:
	☐	beroep tegen keuringsbesluit aangetekend	d.d.	
	☐	beslissing op (Kroon)beroep	d.d.	ontvangen op:
	☐	besluit onherroepelijk geworden	d.d.	
	☐	besluit afgekondigd	d.d.	
	☐	besluit in werking getreden	d.d.	

Sectie	Planontwikkeling
Paraaf steller	
Naam steller	E.H.P. Nelissen
Versienummer	
Fiat gemeentesecretaris	

KOPIE → voorstel en besluit dubbelzijdig

gemeente Baarn

Raadsvoorstel (Gewijzigd)

Openbaar

Voorstelnummer	: 13RV000058
Onderwerp	: vaststelling bestemmingsplan "Baarn Noord"
Besluit in de raad	: 25 september 2013
Portefeuillehouder	: Drs. P. Laseur
Naam steller	: E.H.P. Nelissen

Aan de gemeenteraad,

Voorgestelde beslispunten:

1. De "Nota van zienswijzen" van het bestemmingsplan "Baarn Noord" vaststellen, inclusief de door de college aangebrachte aanpassingen naar aanleiding van de inspraak in het debat van de raad op 11 september jl.;
2. Instemmen met de ambtshalve aanpassingen; inclusief de door de college aangebrachte aanpassing naar aanleiding van de inspraak in het debat van de raad op 11 september jl.
3. Het bestemmingsplan "Baarn Noord" met planidentificatie NL.IMRO.0308.000015-VA01 (gewijzigd) vaststellen;
4. Verkorting van de wachttermijn aanvragen bij Gedeputeerde Staten en de inspecteur;
5. Het bestemmingsplan ter visie leggen conform het bepaalde in artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening.

1 Samenvatting van het voorstel

Op 24 april 2013 heeft uw raad ingestemd met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan "Baarn Noord". Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf vrijdag 3 mei 2013 tot en met donderdag 13 juni 2013. Gedurende deze termijn zijn 20 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en van een ambtelijke reactie voorzien in de Nota van zienswijzen. Met dit raadsvoorstel wordt u voorgesteld om in te stemmen met voornoemde zienswijzennota en deze vast te stellen. Daarnaast wordt u gevraagd in te stemmen met de ambtshalve aanpassingen.

Na een positief raadsbesluit kan vervolgens gestart worden met de terinzagelegging, nadat Gedeputeerde Staten en de inspecteur het raadsbesluit van de gewijzigde vaststelling hebben kunnen beoordelen.

2 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld in het kader van het project 'Actualisatie bestemmingsplannen'. Op 24 april 2013 heeft uw raad ingestemd met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan "Baarn Noord". Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf vrijdag 3 mei 2013 tot en met donderdag 13 juni 2013. Gedurende deze termijn zijn 20 zienswijzen ingediend. *Naar aanleiding van het debat in de raad op 11 september is dit raadsvoorstel op enkele punten aangepast. Dit is in geel en cursief gekenmerkt.*

3 Beoogd resultaat

Beoogd resultaat van het bestemmingsplan is om het plangebied te voorzien van een geactualiseerde juridisch-planologische regeling. Doel van dit voorstel is om bestemmingsplan Baarn Noord vast te stellen.

4 Argumenten

Het vast te stellen bestemmingsplan is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan; enerzijds naar aanleiding van ingediende zienswijzen en anderzijds met ambtshalve aanpassingen.

Wijzigingen naar aanleiding van inspraak debat Raad d.d. 11 september 2013.
Tijdens het debat in de raad van 11 september 2013 hebben drie personen ingesproken. De inspraak heeft geleid tot een ander voorstel. Een uitgebreide toelichting hebt u ontvangen in een memo. Hoe het voorstel na het debat is aangepast is geel en cursief gemarkeerd. Twee insprekers hebben eerder een zienswijze ingediend. Een inspreker heeft niet eerder ingesproken of een zienswijze ingediend. Deze inspraakreactie heeft ook aanleiding gegeven tot een aanpassing en deze treft u aan bij de ambtshalve aanpassingen eveneens geel en cursief gekenmerkt.

Zienswijzen

Binnen de termijn van terinzageligging zijn 20 zienswijzen ontvangen. Voor de beantwoording van de zienswijzen wordt kortheidshalve verwezen naar de "Nota van zienswijzen" die is opgenomen als bijlage 7 van de toelichting bij het bestemmingsplan.

In het navolgende overzicht is inzichtelijk gemaakt welke zienswijzen aanleiding geven voor een wijziging en op welke wijze dit is gebeurd in de toelichting, de regels of op de verbeelding.

Zienswijze	Betreft	Toelichting, regels of verbeelding	Aanpassing
1.	Gasontvangstation,	Geen	Geen

	Wiekslag		
2.	Gasontvangstation, Wiekslag	Regels n.a.v. 2.2i.	Artikel 17.4.1. toevoegen onder e. het rooien van diepwortelende beplanting en bomen. Schrappen van hoogopgaande beplanting, toevoegen onder e.
3. brief 1	Eemnesserweg 102	Verbeelding	Voor de aanbouw wordt een bouwvlak opgenomen met een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 6,5 meter.
3. brief 2	Aan- en bijgebouwenregeling in beschermd dorpsgezicht	Geen	Geen
4.	Eemnesserweg 66	Regels	In artikel 15 Wonen, bestemmingsomschrijving (15.1) wordt een regel toegevoegd ten aanzien van gebruik voor kantoordoeleinden uitsluitend op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'kantoor'.
		Verbeelding	Ter plaatse van Eemnesserweg 66, wijzigen in Woonbestemming met de aanduiding 'kantoor' (k), zowel voor aanbouw als woonhuis.
5.	Vincent van Goghstraat 5	Geen	Geen
6.	Zandvoortweg 55a en 55b	Verbeelding	De ondergrond is geactualiseerd.
7.	Groenbestemming de Geerenweg	Geen	Geen
Zienswijze	**Betreft**	**Toelichting, regels of verbeelding**	**Aanpassing**
8.	Van Heemstralaan 2-4/4a	Regels n.a.v. 2.8.c	In artikel 3.2.1, Bedrijfsgebouwen, is als lid c toegevoegd: de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°. Lid c is lid d geworden. Bij de ambtshalve wijzigingen wordt voor de andere bestemmingen uitvoeriger in gegaan op dakhellingen.
		Regels n.a.v. 2.8.g.	In artikel 2.7 is onder b toegevoegd: "bij het meten van de goothoogte en de bepaling ten aanzien van de dakhelling worden dakkapellen buiten beschouwing gelaten".

		Regels n.a.v. 2.8.f.	In de Staat van Bedrijfsactiviteiten is weggelaten het onderdeel detailhandel zoals benoemd onder SBI code 52. Zie bij de ambtshalve wijzigingen de verdere aanpassingen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten.
		Verbeelding n.a.v. 2.8.e.	In het bouwvlak voor Heemstralaan 4/4a zijn de maximale goothoogte en bouwhoogte gewijzigd in 3.50 meter respectievelijk 5.50 meter. *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.*
9.	Verpleeghuis "De Blinkert"	Regels	In artikel 11 Maatschappelijk, 11.1 bestemmingsomschrijving vervallen de bestemmingsomschrijvingen 'maatschappelijke voorzieningen'(onder a.), 'zorgwoningen' (onder b.) en 'zorginstelling' (onder k.).
		Regels	In artikel 11 Maatschappelijk, 11.1 bestemmingsomschrijving wordt de bestemmingsomschrijving 'een verpleeghuis ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – verpleeghuis' toegevoegd.
		Regels	In artikel 11 Maatschappelijk, 11.1 bestemmingsomschrijving wordt de bestemmingsomschrijving 'zorgwoningen ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning'.' toegevoegd.
		Regels	In artikel 1 Begrippen vervalt de begripsomschrijving 'zorginstelling' en is verwijderd.
9. vervolg	Verpleeghuis "De Blinkert"	Regels	In artikel 1 Begrippen is de begripsomschrijving 'verpleeghuis' opgenomen, deze luidt: "instelling ten behoeve van een zorgfunctie in combinatie met tijdelijk verblijf".

		Regels	In artikel 1 Begrippen is de begrips-omschrijving 'drugs- en verslaafdenopvang' opgenomen, deze luidt: "opvang voor de doelgroep (drugs)verslaafden gericht op elementaire hulpverlening."
		Verbeelding	Ter plaatse van "De Blinkert" is de aanduiding 'zorginstelling' bij de bestemming Maatschappelijk gewijzigd in de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - verpleeghuis' (sm - verpleeghuis).
		Verbeelding	Ter plaatse van "De Wiekslag"en "Santvoorde" is de aanduiding 'zorginstelling' bij de bestemming Maatschappelijk gewijzigd in de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - verpleeghuis' (sm - verpleeghuis).
		Verbeelding	Toegevoegd is de aanduiding 'zorgwoningen' ter plaatse van zowel "De Wiekslag" als "Santvoorde".
10.	Acacialaan 56	Verbeelding	Ter plaatse van Acacialaan 56 is een bouwvlak opgenomen met een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 8,5 meter. De bestemming Tuin is toegevoegd ter plaatse van de toegang.
11.	Eemnesserweg 82	Regels	In Artikel 15.1 toevoeging regel: "ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' uitsluitend op de begane grond tevens een kantoor toegestaan.
		Verbeelding	Toegevoegd wordt aanduiding 'kantoor'(k) ter plaatse van Eemnesserweg 82.
12.	Populierenlaan 6/6a	Regels	Artikel 3.1 onder e uitbreiden met het woord "zelfstandig".
13.	G. Borgesiuslaan 21/21a	Regels	Artikel 3.1 onder e uitbreiden met het woord "zelfstandig".
14.	G. Borgesiuslaan 13d	Regels	In artikel 7 (Gemengd) is de afwijkingsbevoegdheid toegevoegd (Artikel

		Toelichting	7.4) om onder voorwaarden te kunnen meewerken aan 1 extra woning per hoofdgebouw. De afwijkingsbevoegdheid is verwoord bij de wijze van bestemmen onder 5.4.5 (Gemengd).
Zienswijze	**Betreft**	**Toelichting, regels of verbeelding**	**Aanpassing**
15.	Zandvoortweg 1/1b en 3	Regels Toelichting	In artikel 7 (Gemengd) is de afwijkingsbevoegdheid toegevoegd (artikel 7.4) om onder voorwaarden te kunnen meewerken aan 1 extra woning per hoofdgebouw. De afwijkingsbevoegdheid is verwoord bij de wijze van bestemmen onder 5.4.5 (Gemengd).
16.	Goeman Borgesiuslaan 15	Regels	Artikel 3 (Bedrijf) wordt gewijzigd in die zin dat bijgebouwen ook zijn toegestaan buiten het bouwvlak. Er wordt een aan- en bijgebouwenregeling opgenomen die aansluit bij de overige bestemmingen.
17.	Goeman Borgesiuslaan 17	Verbeelding	Aanduiding specifieke vorm van detailhandel 'medische- detailhandel' ook opnemen voor G. Borgesiuslaan 17. De bouwhoogte aan de straatzijde van Goeman Borgesiuslaan 17 – 19 wordt gewijzigd van 6 in 7,5 meter
18.	Goeman Borgesiuslaan 19	Verbeelding	De bouwhoogte aan de straatzijde van Goeman Borgesiuslaan 17 – 19 wordt gewijzigd in 7,5 meter.
17. en 18.	*Locatie: alle bedrijfsbestemmingen*	*Verbeelding, regels en toelichting*	*De bouwmogelijkheden bij de bedrijfsbestemmingen uit het vigerend plan worden in het voorliggend plan gerespecteerd en 1 op 1 overgenomen.*
19.	Acaialaan 46, 48, 48a	Verbeelding	De woning aan de Acacialaan 56 wordt opgenomen op de verbeelding.
20.	Bijgebouwenregeling, verbreding hoekwoningen, overbouwing Ferdinand Bollaan 11	Regels n.a.v. 2.20.c	Er wordt een regel toegevoegd onder15.2.2 dat "in afwijking van het bepaalde onder i (in ontwerp h) geldt dat overkappingen van gemeenschappelijke toegangspaden niet worden meegerekend

			in de oppervlaktebepaling."

Ambtshalve aanpassingen

Naast de aanpassingen die volgen uit de ingebrachte zienswijzen, zijn ambtelijk alle onderdelen van het ontwerpbestemmingsplan nagelopen op inconsequenties en onjuistheden. Dit heeft geleid tot een voorstel om meerdere onderdelen van het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Die onderdelen betreffen zowel de regels als de verbeelding. Een overzicht van deze ambtshalve aanpassingen treft u navolgend aan.

Ambtshalve aanpassingen in de regels	
Artikel	**Wijzigingen**
Bijlage 1 van de Regels	De "Staat van Bedrijfsactiviteiten" in bijlage 1 is op enkele punten aangepast. De reden hiervoor is dat enkele bedrijfsomschrijvingen in de lijst waren opgenomen die als activiteit/gebruik niet binnen de bestemming "Bedrijf" zijn toegestaan. Voor de duidelijkheid zijn die nu buiten de lijst gelaten. Het betreft het weglaten van: de bedrijven onder SBI-code nummer 1, omschrijving Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw; de bedrijven onder SBI-code nummer 52, omschrijving Detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren behoudens reparatie t.b.v. particulieren; de bedrijven onder SBI-code 85, omschrijving Gezondheids- en welzijnszorg; de bedrijven onder SBI-code 91 omschrijving Diverse organisaties en de bedrijven onder SBI-code 92 omschrijving Cultuur, Sport en Recreatie.
Artikel 3	Bij de bestemming "Bedrijf" (artikel 3) is in de regeling voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen opgenomen dat die uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Dit wijkt af van wat gangbaar is voor bijgebouwen en ook niet wenselijk. Artikel 3.2.1, 3.2.2 en 3.2.3 zijn daarom vervangen door een nieuw lid 3.2.1 (Gebouwen en overkappingen). Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn nu ook buiten het bouwvlak toegestaan met vermelding van de maximale goothoogte, maximale bouwhoogte en maximale gezamenlijke oppervlakte van deze gebouwen.
Meerdere artikelen	Op de verbeelding van het bestemmingsplan "Baarn Noord" zijn voor de hoofdgebouwen binnen een bouwvlak de maximale maten opgenomen voor de goothoogte en de bouwhoogte. In de vigerende plannen was er een regeling met een maximum aan bouwlagen met daarbij een regeling voor de kap die een dakhelling steiler dan 60° uitsloot. Mede naar aanleiding van een binnengekomen reactie (zienswijze 8) en nader onderzoek, is gebleken dat het weglaten van een dakhelling ruimtelijk gezien onvoorziene nadelige gevolgen kan hebben. Voorgesteld wordt om aanvullend aan de bepalingen van de maximale goot- en bouwhoogte een maximale dakhelling op te nemen van 60°, dit in aansluiting op het vigerende bestemmingsplan. Uit ervaringen elders in de gemeente blijkt het ook gewenst te zijn om voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen deze dakhelling op te nemen en niet te volstaan met alleen de maximale goothoogte van 3.00 meter en een maximale bouwhoogte van 5.00 meter. Het opnemen van de maximale dakhelling van 60° sluit ook aan nauw aan bij de beleidsnota "Toepassing regeling artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo", d.d. februari 2013. Het opnemen van een maximale dakhelling heeft zijn doorwerking gekregen in de volgende artikelen: 1. Bij de bestemming "Bedrijf" is in artikel 3.2.1, bij Gebouwen en overkappingen lid e opgenomen "de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°". 2. Bij de bestemming "Detailhandel" in artikel 6.2.1, bij Gebouwen en overkappingen, is als lid e toegevoegd: "de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°". De daarop volgende leden zijn vernummerd;

	3. Bij de bestemming "Gemengd" in artikel 7.2.1, bij Gebouwen en overkappingen, is als lid e toegevoegd: "de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°". De daarop volgende leden zijn vernummerd; 4. Bij de bestemming "Horeca" in artikel 9.2.1, bij Gebouwen en overkappingen, is als lid e toegevoegd: "de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°". De daarop volgende leden zijn vernummerd; 5. Bij de bestemming "Kantoor" in artikel 10.2.1, bij Gebouwen en overkappingen, is als lid e toegevoegd: "de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°". De daarop volgende leden zijn vernummerd; 6. Bij de bestemming "Maatschappelijk" in artikel 11.2.1, bij Gebouwen en overkappingen, is als lid e toegevoegd: "de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°". De daarop volgende leden zijn vernummerd; 7. Bij de bestemming "Wonen" in artikel 15.2.1, bij Hoofdgebouwen, is als lid d toegevoegd: "de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°". De daarop volgende leden zijn vernummerd; 8. Bij de bestemming "Wonen-Buitenplaatsen" in artikel 16.2.1, bij Hoofdgebouwen, is als lid d toegevoegd: "de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°". De daarop volgende leden zijn vernummerd;
Meerdere artikelen	Om te voorkomen dat de beleving vanuit naburige percelen onevenredig wordt aangetast door vrijstaande bijgebouwen (veelal terugliggend gebouwd in de achtertuinen) wordt hiervoor naast de goot- en bouwhoogte en dakhelling ook de kapvorm geregeld. Op vrijstaande bijgebouwen en overkappingen zijn, naast platte daken, alleen kappen toegestaan met dakvormen die een nok hebben en waaraan een beperking is gesteld in de dakhelling. Dakvormen met een nok en beperking aan de dakhelling zijn zadeldaken, schilddaken en tentdaken. De maximale dakhelling die geldt, is de dakhelling van het hoofdgebouw, met een maximum van 60°. Bij de bestemmingen "Bedrijf" (artikel 3), "Detailhandel" (Artikel 6), "Gemengd" (Artikel 7), "Horeca" (Artikel 9), "Kantoor" (Artikel 10), "Maatschappelijk" (Artikel 11), "Wonen"(Artikel 15) en "Wonen-Buitenplaatsen"(Artikel 16) zijn twee leden toegevoegd betrekking waarin vorenstaande geregeld wordt. Deze luiden "de dakhelling van een aanbouw, uitbouw, bijgebouw of overkapping mag niet meer bedragen dan de dakhelling van het hoofdgebouw, met een maximum van 60°" en "als dakvormen van vrijstaande bijgebouwen of vrijstaande overkappingen zijn uitsluitend platte daken, zadeldaken, schilddaken en/of tentdaken toegestaan".
Artikel 2.7	In aansluiting op het opnemen van een dakhelling is het noodzakelijk om bij de wijze van meten de uitzondering vast te leggen voor dakkapellen. Artikel 2.7 "ondergeschikte bouwdelen" is aangepast en uitgebreid met een regeling voor dakkapellen en wel als volgt: Artikel 2.7 a: "bij het meten worden ondergeschikte bouwonderdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, erkers en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwvlak- of bestemmingsgrenzen of maximaal toegelaten bebouwingsoppervlakte niet meer dan 1 meter bedraagt; voor dakopbouwen ten aanzien van de goot- en

	bouwhoogte mag de overschrijding niet meer dan 1.5 meter bedragen;" Artikel 2.7 b: "bij het meten van de goothoogte en de bepaling ten aanzien van de dakhelling worden dakkapellen buiten beschouwing gelaten".
Artikel 7.1	In artikel 7 is de bestemmingsomschrijving (Artikel 7.1) voor de bestemming "Gemengd" gewijzigd. Detailhandel wordt binnen de bestemming "Gemengd" uitsluitend op die percelen toegestaan waar dit in het vigerende bestemmingsplan ook al mogelijk was, of daar waar een (omgevings)vergunning is verleend. Detailhandel wordt binnen de bestemming "Gemengd" toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel'. Een sportschool wordt binnen de bestemming "Gemengd" toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'sportschool'. In het pand aan De Geerenweg 13 is een sportschool gevestigd. Hier is omgevingsvergunning voor verleend op 14 juli 2011.

Ambtshalve aanpassingen op de verbeelding	
Locatie	Wijzigingen
Populierenlaan 6	Het perceel is bestemd als "Bedrijf" zonder verdere aanduiding. Gelet op de bestemming in het vigerende bestemmingsplan (gemengde doeleinden) is een beperking tot milieucategorie 1 gewenst. De aanduiding maximum milieucategorie 1 wordt net als bij 6a ook op Populierenlaan 6 van toepassing.
Kerkstraat 31/33	Ter plaatse van Kerkstraat 31/33 is de bestemming "Tuin" aan de oostzijde en zuidzijde van het perceel gewijzigd in "Gemengd" conform de bestaande situatie en gevolgde systematiek.
Plataanlaan	Bij de 11 rijwoningen aan de oostzijde van de Plataanlaan is de parkeerstrook opgenomen in bestemming "Verkeer". Hiervoor is de bestemming van een strook ter breedte van ca. 1,5 meter gewijzigd van "Tuin" in "Verkeer".
De Kwekerij	In het nieuwe straatje De Kwekerij is een gedeelte van de bestemming "Groen" gewijzigd in "Verkeer" om daarmee aan te sluiten op de aangelegde situatie. Ter plekke van een waardevolle boom is de bestemming "Groen" gehandhaafd.
Plataanlaan ter hoogte van nummers 46 en 48	Ter hoogte van de woningen Plataanlaan 46 en 48 is aan de voorzijde een strook ter breedte van ca. 3,5 meter in het ontwerpplan bestemd als "Verkeer". Deze strook is al vele jaren in gebruik als tuin en in het vigerende bestemmingsplan is het onderdeel van de bestemming "Woningen". Overeenkomstig de huidige situatie heeft deze strook, in het verlengde van de bestemminggrens aan de noordzijde, de bestemming "Tuin" gekregen.
Eemnesserweg 94	Voor Eemnesserweg 94 is de bestemming "Gemengd" gewijzigd in "Wonen" met de aanduiding (k), conform de bestemming in het vigerende bestemmingsplan.
Gaslaan 77	De Gemengde bestemming is gewijzigd in een bestemming "Bedrijf" gezien de bestemming in het vigerende plan en de huidige situatie met de vestiging van een bouw- en aannemingsbedrijf.

Dalweg 5	Op de begane grond is een administratiekantoor gevestigd met op de verdieping een woning. Om beter aan te sluiten bij deze bestaande situatie is de gemengde bestemming gewijzigd in een woonbestemming met de aanduiding (k).
Acacialaan 31/31a	In het ontwerpbestemmingsplan is het perceel bestemd als "Gemengd". Gelet op de huidige situatie sluit een bestemming "Bedrijf" beter aan bij de situatie. Het perceel krijgt de bestemming "Bedrijf".
Eemnesserweg 56	In het vigerende bestemmingsplan heeft het pand Eemnesserweg 56 de bestemming "Woningen" met de aanduiding "kantoor". In overeenstemming hiermee is ook in het nieuwe bestemmingsplan de aanduiding "kantoor" toegevoegd aan de woonbestemming.
Weteringstraat 38/38a	De situatie op het perceel Weteringstraat 38/38a is gewijzigd. Er heeft een kadastrale wijziging plaatsgevonden waardoor een gedeelte van het perceel nu bij het aangrenzende woonperceel is gevoegd. De bestemming "Bedrijf" is voor dit deel aangepast in de bestemming "Wonen". Verder is gebleken dat de bouwhoogte van het bestaande bedrijfspand 10 meter is in plaats van 9 meter. Deze correctie is doorgevoerd.
Ambtshalve aanpassingen op de verbeelding	
Locatie	Wijzigingen
Prof. Molengraafflaan 4g1 en 4g2	*De bestemming Wonen en Tuin wordt opgenomen*
Diverse locaties binnen de bestemming "Gemengd"	Binnen de bestemming "Gemengd" zijn aanduidingen aangebracht voor 'detailhandel' en 'sportschool'. Detailhandel en een sportschool zijn uitsluitend toegestaan daar waar aangegeven op de verbeelding. Voor detailhandel betreft het de volgende percelen: Zandvoortweg 152/ Professor Krabbelaan 1, Zandvoortweg 153, Zandvoortweg 153A, Zandvoortweg 41, Zandvoortweg 1/1A, Zandvoortweg 1B, Kerkstraat 3, Kerkstraat 5, Kerkstraat 9, Mauvestraat 40 en Tolweg 1A. De aanduiding 'sportschool' is opgenomen voor De Geerenweg 13.

5 Risico's

Tegen het standpunt van uw raad om, alle belangen afwegend en na constatering dat de veiligheid van omwonenden voldoende is geborgd, De Wiekslag en het gasontvangstation positief te bestemmen, zal vrijwel zeker beroep worden ingesteld.

Indien u instemt met dit voorstel, is sprake van een gewijzigde vaststelling. Tegen die gewijzigde onderdelen kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de Raad van State. Voor de ongewijzigde onderdelen kan alleen nog beroep worden ingesteld door diegene die reeds zienswijzen hebben ingediend. Omdat de (juridische) kwaliteit van het plan voorop staat en

iedere wijziging van een goede onderbouwing is voorzien, wordt u voorgesteld om hier positief over te besluiten.

6 Aanpak/Uitvoering

Onder punt 4 is aangegeven dat in het bestemmingsplan zowel als gevolg van de ontvangen zienswijzen als vanwege ambtshalve aanpassingen wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Conform artikel 3.8 lid 4 Wro moet het vastgestelde bestemmingsplan nu eerst aan Gedeputeerde Staten en de Inspecteur worden aangeboden zodat zij ook kennis kunnen nemen van de gewijzigde onderdelen. De wet schrijft voor dat Gedeputeerde Staten en de Inspecteur maximaal 6 weken de gelegenheid moeten krijgen om een eventuele reactieve aanwijzing te geven. Voorgesteld wordt om beide instanties te verzoeken om de behandeltermijn van zes weken te verkorten omdat er geen provinciale en/of rijksbelangen worden geschaad.

7 Communicatie

Wanneer bericht is ontvangen van Gedeputeerde Staten en de Inspecteur, zal het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden bekendgemaakt. Bij de bekendmaking van het vaststellingsbesluit wordt ook gewezen op de mogelijkheid om tegen het vaststellingsbesluit beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Het vastgestelde bestemmingsplan kan in het gemeentehuis en op de gemeentelijke website ingezien worden. Ook wordt het bestemmingsplan op de website www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar gesteld. Indien geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend zal het bestemmingsplan de dag na afloop van de beroepstermijn in werking treden.

8 Evaluatie

Niet van toepassing.

9 Kosten, baten en dekking

Dit bestemmingsplan is gefinancierd uit het budget voor (actualisering van) bestemmingsplannen. Met de uitvoering van dit besluit zijn in principe geen kosten gemoeid. Kosten die betrekking hebben op de eventuele beroepsfase worden gedekt uit het budget actualisatie bestemmingsplannen.

10 Behandelvoorstel

Debat in de raad 11 september 2013.

Naam	Telefoonnummer	E-mailadres
Indieners van zienswijzen	(via de afdeling)	

Besluit in de raad 25 september 2013.

Burgemeester en wethouders van Baarn,

secretaris burgemeester

Bestemmingsplan "Baarn Noord"

Nota van zienswijzen

gemeente Baarn
afdeling Beleid
9 juli 2013

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5

2. Beantwoording zienswijzen 7

2.1. Zienswijze 1: N.V. Stedin Netten Utrecht en Stedin Netbeheer B.V. 7

2.2. Zienswijze 2: N.V. Nederlandse Gasunie 9

2.3. Zienswijze 3: reclamant 3 16

2.3.1 Zienswijze 3, brief 1: Reclamant 3 16

2.3.2 Zienswijze 3, brief 2: Reclamant 3 17

2.4. Zienswijze 4, Reclamant 4 18

2.5. Zienswijze 5: Reclamant 5 20

2.6. Zienswijze 6: Reclamant 6 21

2.7. Zienswijze 7: Reclamanten 7 22

2.8. Zienswijze 8: Reclamant 8 23

2.9. Zienswijze 9: Reclamanten 9 26

2.10. Zienswijze 10: Reclamant 10 29

2.11. Zienswijze 11: Reclamant 11 30

2.12. Zienswijze 12: Reclamant 12 31

2.13. Zienswijze 13: Reclamant 13 32

2.14. Zienswijze 14: Reclamant 14 33

2.15. Zienswijze 15: Reclamant 15 35

2.16. Zienswijze 16: Reclamant 16 37

2.17. Zienswijze 17: Reclamant 17 38

2.18. Zienswijze 18: Reclamant 18 40

2.19. Zienswijze 19: Reclamant 19 42

2.20. Zienswijze 20: Reclamant 20 44

1. Inleiding

In het kader van de bestemmingsplanprocedure heeft het ontwerp van het bestemmingsplan "Baarn Noord" van vrijdag 3 mei 2013 tot en met donderdag 13 juni 2013 voor een ieder ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Bekendmaking hiervan heeft plaatsgevonden in het Baarns Weekblad van 2 mei 2013 en in de Staatscourant van 2 mei 2013. Daarnaast heeft publicatie plaatsgevonden in de Baarnsche Courant van 3 mei 2013 en het Elektronisch Gemeenteblad (1 mei 2013) van de gemeente Baarn. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen.

Een zienswijze is tijdig ingediend wanneer zij voor het einde van de termijn van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is verzonden. De datum van de poststempel is hierbij bepalend. De termijn liep tot en met donderdag 13 juni 2013. De zienswijzen die voor de inzagetermijn zijn ingekomen (reclamant 3 en 4) worden als zijnde tijdens de inzagetermijn ingediend beschouwd. De volgende zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend en uit dien hoofde ontvankelijk:

Nummer zienswijze		Datum ontvangst
1.	N.V. Stedin Netten Utrecht en Stedin Netbeheer B.V.	21 mei 2013
2.	N.V. Nederlandse Gasunie	13 juni 2013
3.	Reclamant 3. brief 1	27 februari 2013
	Reclamant 3. brief 2	27 februari 2013
4.	Reclamant 4.	22 april 2013
5.	Reclamant 5.	7 mei 2013
6.	Reclamant 6.	21 mei 2013
7.	Reclamanten 7.	14 mei 2013
8.	Reclamant 8.	24 mei 2013
9.	Reclamanten 9.	27 mei 2013
10.	Reclamant 10.	8 juni 2013
11.	Reclamant 11.	10 juni 2013
12.	Reclamant 12.	12 juni 2013
13.	Reclamant 13.	12 juni 2013
14.	Reclamant 14.	11 juni 2013
15.	Reclamant 15.	11 juni 2013
16.	Reclamant 16.	12 juni 2013
17.	Reclamant 17.	12 juni 2013
18.	Reclamant 18.	12 juni 2013
19.	Reclamant 19.	13 juni 2013
20.	Reclamant 20.	13 juni 2013

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

2. *Beantwoording zienswijzen*

2.1. Zienswijze 1: N.V. Stedin Netten Utrecht en Stedin Netbeheer B.V.

Registratienummer 13.05538, datum 21 mei 2013

Samenvatting:

a. Indieners verzoeken hun inspraakreactie d.d. 28 november 2012 op het voorontwerp als herhaald en ingelast te beschouwen voor zover deze reactie niet is overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan en verzoeken de argumenten van insprekers alsnog over te nemen. Onderstaand wordt de inspraakreactie herhaald en ingelast als zienswijze:
   1. Indieners menen dat de afstand tussen de Wiekslag en het gasontvangstation conform artikel 3.12 lid 6 van het Activiteitenbesluit minimaal 25 meter moet bedragen. Het niet vasthouden aan deze afstand zou in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening.
   2. Vervolgens menen indieners dat een verantwoording van het groepsrisico voor het gasontvangstation zich niet verhoudt met het Activiteitenbesluit en dat daarom hoofdstuk 4.2.5.1 geen enkele waarde heeft.
   3. Voorgesteld wordt om het gasontvangstation onder het overgangsrecht te brengen.
   4. De geluidsafstand tussen het gasontvangstation en de omliggende bebouwing moet 50 meter zijn.

b. Indieners sluiten zich aan bij de inspraakreactie van Gasunie N.V. (hierna: Gasunie) tijdens de vergadering van de raad van 10 april 2013. Tijdens deze raadsvergadering heeft Gasunie haar standpunt toegelicht.
   1. Gasunie komt op tegen de positieve bestemming van zowel het gasontvangstation als het appartementencomplex Wiekslag.
   2. Gasunie bestrijdt het uitgangspunt dat het gasontvangstation een gasdrukmeet- en regelstation categorie C als bedoeld in de VNG handreiking bedrijven en milieuzonering is. Volgens Gasunie is het gasontvangstation een categorie D station.

c. Samenvattend vinden reclamanten het onbegrijpelijk dat het voornemen bestaat het bestemmingsplan vast te stellen in strijd met het Activiteitenbesluit en daarom de huidige situatie niet overeenkomstig een goede ruimtelijke ordening kan worden verantwoord.

Gemeentelijke beantwoording:

a. De gemeente ging in haar antwoord zoals weergegeven in de Reactienota Overleg en Inspraak Voorontwerpbestemmingsplan 'Baarn Noord' die bij genoemd voorontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, al uitgebreid op de vragen en opmerkingen van indiener in. Indieners hebben in hun zienswijze niet duidelijk aangegeven waarin deze reactie van de gemeente te kort schiet. Om deze reden wordt volstaan met een herhaling van hetgeen in die Reactienota is opgemerkt.

1 Voor wat de afstand uit het Activiteitenbesluit en het groepsrisico betreft wordt verwezen naar hetgeen hierover is opgemerkt bij de beantwoording van de zienswijze van de Gasunie.
2 Zie beantwoording hiervoor onder 1.
3 Het is terecht dat Stedin aangeeft dat in voorliggende situatie sprake is van een bestaande situatie. Het onder het overgangsrecht brengen van voorliggende situatie is echter alleen mogelijk indien aannemelijk is dat binnen de nieuwe planperiode het gasontvangstation naar een locatie elders wordt verplaatst. Ondanks dat de gemeente zeer bereid is medewerking te verlenen aan de verplaatsing van het gasontvangststation, acht de gemeente het niet voldoende aannemelijk dat binnen de nieuwe planperiode een verplaatsing wordt gerealiseerd. Om deze reden wordt de genoemde situatie niet onder het overgangsrecht gebracht. Daarbij komt dat het plan slechts enkel conserverend van aard is en de gemeente gelet hierop van mening is dat dit niet betekent dat in het geheel geen betekenis behoeft te worden toegekend aan de milieuhygiënische gevolgen van het gasontvangstation voor de omgeving. Om die reden is onderzocht of het laten voortbestaan van een bestaande historisch gegroeide situatie ertoe leidt dat de nadelige gevolgen hiervan zo groot zijn dat deze in redelijkheid niet langer aanvaardbaar kunnen worden geacht. Met name is aandacht besteedt aan de vraag of de veiligheid van omwonenden voldoende kan worden gegarandeerd. Inzicht in het groepsrisico acht de raad hierbij van belang. Hiertoe is een verantwoording van het groepsrisico opgesteld. Er is geen rechtsregel die zich hiertegen verzet.
4 Voor wat betreft het aspect 'geluid' verwijzen zowel Gasunie als Stedin naar een richtafstand die is gekoppeld aan een categorie-indeling die dateert uit 1972. Deze richtafstand voor wat betreft geluid maar ook veiligheid gekoppeld aan deze specifieke categorie is niet meer te herleiden naar de huidige categorie-indeling in het Activiteitenbesluit waar dit gasontvangststation onder valt. Zie ook de beantwoording van de inspraakreactie van Gasunie.

b. Indiener sluit aan bij de inspraakreactie van de Gasunie van 10 april 2013. Volstaan wordt met een verwijzing naar de beantwoording hiervan, onder de beantwoording van de inspraakreactie van de Gasunie.
c. Voor wat betreft de door indiener aangedragen strijdigheid met het Activiteitenbesluit en het beginsel van een goede ruimtelijke ordening, wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen van indiener. De afsluitende samenvattende opmerking van indiener geeft geen aanleiding tot een aanvullende reactie.

Aanpassingen:

Toelichting	Geen
Regels	Geen
Verbeelding	Geen

2.2. Zienswijze 2: N.V. Nederlandse Gasunie

Registratienummer 2013.6363, datum ontvangst 13 juni 2013

Samenvatting:

a. Gasunie meent dat het positief bestemmen van zowel De Wiekslag als het gasontvangstation niet is toegestaan, omdat de afstand van 25 meter die conform artikel 3.12 lid 6 van het Activiteitenbesluit zou moeten worden aangehouden, zou zijn genegeerd waardoor het bestemmingsplan niet zou strekken ten behoeve van een 'goede ruimtelijke ordening'.

b. Vervolgens acht de Gasunie het niet mogelijk de strijdigheid met het Activiteitenbesluit op te heffen en afwijken door middel van artikel 1.8 Activiteitenbesluit zou niet mogelijk zijn.

c. Vervolgens acht de Gasunie een verantwoording van het groepsrisico door middel van een QRA, zijnde een instrument uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen, niet van toepassing voor een inrichting die onder het Activiteitenbesluit valt; bovendien zou de verantwoording de strijdigheid met het Activiteitenbesluit niet opheffen.

d. Afwijking van de vaste afstanden in voorliggende situatie zou volgens Gasunie kunnen leiden tot precedentwerking en gasontvangstations in heel Nederland 'vogelvrij' verklaren.

e. De Gasunie merkt op dat indien gemeten wordt tot aan het "verblijfsgebied" van De Wiekslag (zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen) de afstand zelfs 4 meter zou bedragen. Ook dan zou niet voldaan worden aan de afstandseis van 25 meter uit het Activiteitenbesluit, aldus de Gasunie.

f. De Gasunie verzoekt om het gasontvangstation onder het overgangsrecht te brengen.

g. De Gasunie merkt op dat het gasontvangstation niet, althans onjuist is opgenomen in Bijlage 1, 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. Volgens de Gasunie is de SBI-code onjuist. Dit moet volgens Gasunie zijn SBI-code 40, nummer D5 - Gasdrukregel- en meetruimten categorie D, met een bijbehorende (geluids)afstand van 50 meter.

h. De Gasunie wijst erop dat de gasleiding aan twee zijden van het gasontvangstation niet van de Gasunie is en waarschijnlijk toebehoort aan een lokale afnemer.

i. De Gasunie verzoekt om artikel 17.4.1 van de planregels zodanig aan te passen dat ook werken, geen bouwwerken of werkzaamheden zijnde, nl. het rooien van diepwortelende beplanting en bomen, behoudens een omgevingsvergunning voor de activiteit 'aanleg' zijn verboden binnen een zone van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding (belemmeringenstrook). De verwijzing naar hoogopgaande beplanting zou kunnen worden geschrapt.

j. Volgens de Gasunie is het groepsrisico een begrip uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen en wordt hier van toepassing verklaard op een niet-Bevi-inrichting, nu het gasontvangstation onder de werking van het Activiteitenbesluit valt.

k. De Gasunie wijst erop dat onvoldoende afstand wordt aangehouden tussen het gasontvangstation en De Wiekslag en dat de gemeente nu ten onrechte Bevi-gerelateerde maatregelen toe zou passen.

l. Voor wat betreft de door de gemeente voorgestelde maatregelen, merkt de Gasunie op dat:

   1. extra inspecties geen toegevoegde waarde hebben; desondanks besloot de Gasunie om in dit specifieke geval de eigen inspectiefrequentie te verhogen.
   2. het toepassen van gaslekdetectie via een alarmcentrale zinloos is.
   3. het de vraag is of de drie geboorde putten kunnen worden gebruikt bij een gasbrand.

m. Gasunie heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om in te spreken tijdens de debatvergadering van de raad van 10 april 2013. In de inspraakreactie komt Gasunie op tegen de positieve bestemming van zowel het gasontvangstation als De Wiekslag. Hierbij voert de Gasunie aan dat onvoldoende afstand tussen beide objecten zou bestaan en dat deze situatie in strijd zou zijn met de wet. Gasunie wijst erop dat in het kader van de inspanning van de gemeente ten behoeve van de verplaatsing van het gasontvangstation zoals verwoord in de Reactienota Overleg en Inspraak Voorontwerpbestemmingsplan 'Baarn Noord', niet zover is gegaan dat daarover overleg met de Gasunie is gevoerd. Pas daarna en nadat de gemeente heeft besloten om een gedeelte van de verplaatsingskosten te vergoeden, kan het gasontvangstation onder het overgangsrecht worden gebracht, aldus de Gasunie.

Gemeentelijke beantwoording:

a. De gemeente ging in de Reactienota Overleg en Inspraak Voorontwerpbestemmingsplan 'Baarn Noord' al op genoemd punt in. Hierin werd opgemerkt dat de gemeente van mening is dat in voorliggende situatie waarin de afstand tussen De Wiekslag en het gasontvangstation kleiner is dan 25 meter, het Activiteitenbesluit als kader feitelijk niet geschikt is om recht te doen aan het vastleggen van de feitelijk bestaande conflictsituatie. In het Activiteitenbesluit zijn conservatief bepaalde richtafstanden opgenomen die feitelijk niet geschikt zijn om daadwerkelijk te beoordelen of de veiligheid voor bewoners in de Wiekslag in het geding komt. De afstanden in het Activiteitenbesluit zijn in beginsel ook niet geschreven om te worden toegepast in het ruimtelijke spoor. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) daarentegen, waarin milieukwaliteitseisen gericht op externe veiligheid voor inrichtingen zijn opgenomen, biedt wel een normeringskader die voldoende bescherming aan bewoners biedt waarbij tevens rekening wordt gehouden met een eventuele saneringsplicht indien normen worden overschreden. Nu juist de veiligheid van de bewoners van de Wiekslag bepalend zijn voor het al dan niet positief kunnen bestemmen van De Wiekslag en het gasontvangstation is aansluiting gezocht bij de systematiek van het Bevi. Uit nader onderzoek, te weten de kwantitatieve risicoanalyse, is gebleken dat voldaan wordt aan het plaatsgebonden risico, dat de toename van het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde blijft en dat de veiligheid van de bewoners is geborgd.

   Nu de Gasunie onvoldoende concreet aangeeft waarin het standpunt van de gemeente in de Reactienota tekort schiet, wordt voor het overige volstaan met de weergave hierboven van hetgeen de gemeente in die Reactienota hierover reeds naar voren bracht.

De gemeente is van mening dat het bestemmingsplan uiting geeft aan een 'goede ruimtelijke ordening' zoals bedoeld in artikel 3.1 Wro. Hiertoe verwijst de gemeente eveneens naar hetgeen elders in de beantwoording op de inspraakreactie van de Gasunie is opgemerkt.

b. In de Reactienota Overleg en Inspraak Voorontwerpbestemmingsplan 'Baarn Noord' ging de gemeente in haar antwoord op de reactie van de VRU al in op artikel 1.8 Activiteitenbesluit. In artikel 1.8 Activiteitenbesluit is voor verplichte maatregelen het zogenaamde gelijkwaardigheidbeginsel neergelegd. Ook dit artikel vormde voor de gemeente aanleiding om tot een op zijn minst gelijkwaardig beschermingsniveau voor de omwonenden te komen. De wetenschap dat de afstandseis van 25 meter conservatief is bepaald maakt dat elke andere voorziening gericht is op een beschermingsniveau die hoort bij deze conservatieve afstandseis. Omdat uit de kwalitatieve risicoanalyse duidelijk is geworden dat aan het veiligheidsniveau wordt voldaan, gaat voor de gemeente de voorkeur uit naar maatwerkvoorschriften om in de voorliggende situatie, te anticiperen op een eventuele calamiteit. Zie voor het overige ook de beantwoording op de inspraakreactie van de Gasunie onder a. en c.

c. De gemeente ging in de Reactienota Overleg en Inspraak Voorontwerpbestemmingsplan 'Baarn Noord' al op genoemd punt in. Hierin werd opgemerkt dat het inderdaad zo is dat het Activiteitenbesluit geen regels stelt ten aanzien van bestemmingsplannen. Wel is het bestendige jurisprudentie dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of de milieuhygiënische gevolgen van in een bestemmingsplan toegelaten activiteiten die onder de reikwijdte van het Activiteitenbesluit vallen niet onacceptabel zijn. Ondanks dat het onderhavige plan slechts de bestaande situatie vastlegt en daarmee enkel conserverend van aard is, is de gemeente gelet hierop van mening dat dit niet betekent dat in het geheel geen betekenis behoeft te worden toegekend aan de milieuhygiënische gevolgen van het gasontvangstation voor de omgeving. Om die reden is onderzocht of het laten voortbestaan van een bestaande historisch gegroeide situatie ertoe leidt dat de nadelige gevolgen hiervan zo groot zijn dat deze in redelijkheid niet langer aanvaardbaar kunnen worden geacht. Met name is aandacht besteedt aan de vraag of de veiligheid van omwonenden voldoende kan worden gegarandeerd. Inzicht in het groepsrisico acht de gemeente hierbij van belang. Hiertoe is een verantwoording van het groepsrisico opgesteld, waarin de gemeente de toename van het groepsrisico verantwoord acht. Er is geen rechtsregel die zich in dit geval tegen het uitvoeren van een groepsrisicoverantwoording verzet.

   Voor wat de strijdigheid met het Activiteitenbesluit wordt verwezen naar hetgeen hierboven onder a. is weergegeven.

   Nu de Gasunie onvoldoende concreet aangeeft waarin het standpunt van de gemeente in de Reactienota tekort schiet, wordt voor het overige volstaan met de weergave hierboven van hetgeen de gemeente in die Reactienota hierover reeds naar voren bracht.

d. Voor wat betreft de precedentwerking merkte de gemeente in de Reactienota Overleg en Inspraak Voorontwerpbestemmingsplan 'Baarn Noord' ten aanzien van de veronderstelde precedentwerking al het volgende op. De gemeente neemt in aanmerking dat voorliggende situatie uniek is, daarom geen precedentwerking zal veroorzaken maar bovenal mede is ontstaan omdat Gasunie en Stedin ten tijde van het ter inzage leggen van de bouwvergunning van de Wiekslag zij beiden geen zienswijze hebben ingediend.

Evenmin zal door de unieke kenmerken en bijzondere omstandigheden van het onderhavige geval de vaststelling van het bestemmingsplan ertoe leiden dat elders in Nederland gasontvangstations 'volgelvrij' worden.

Nu de Gasunie onvoldoende concreet aangeeft waarin het standpunt van de gemeente in de Reactienota tekort schiet, wordt voor het overige volstaan met de weergave hierboven van hetgeen de gemeente in die Reactienota hierover reeds naar voren bracht.

e. De gemeente wijst erop dat het parkeerterrein niet kan worden aangemerkt als 'verblijfsgebied' zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Een parkeerterrein is immers niet bedoeld voor het verblijf van de bewoners van De Wiekslag, maar voor het parkeren van auto's. Daarbij is bij de beoordeling van de vraag wat als 'verblijfsgebied' moet worden aangemerkt volgens constante jurisprudentie, de feitelijke situatie doorslaggevend. De gemeente wijst erop ook gelet op de feitelijke situatie de parkeerplaats niet gebruikt wordt voor het verblijf van de bewoners van De Wiekslag.

   Op de vraag hoe de afstand tussen De Wiekslag en het gasontvangstation moet worden beoordeeld, ging de gemeente reeds hierboven onder a. en c. in.

f. Verwezen wordt naar hetgeen de gemeente hierover opmerkt in de reactie op de Zienswijze van Stedin onder a.

g. In de ruimtelijke ordening en in bestemmingsplannen wordt gewerkt met afstandsnormen en ruimtelijke zoneringen met als doel het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige activiteiten. De afstanden in de handreiking "bedrijven en milieuzonering", VNG, editie 2009 (het groene boekje) waar Gasunie en Stedin naar verwijzen, zijn zogenoemde richtafstanden waar gemotiveerd van afgeweken mag worden. Voor wat betreft het aspect 'geluid' verwijzen zowel Gasunie als Stedin naar een richtafstand die is gekoppeld aan een categorie-indeling die dateert uit 1972. Deze richtafstand horende bij categorie D5 waar Gasunie en Stedin voor pleiten, is echter niet meer te herleiden naar de huidige categorie-indeling in het Activiteitenbesluit waar het gasontvangstation sinds 1 januari 2008 onder valt omdat naast de categorie-indeling ook de afstanden en de definities zijn gewijzigd.

   Naar aanleiding van de inspraakreactie op het voorontwerp "Baarn Noord" van reclamant heeft het gasontvangstation een maatbestemming gekregen : 'Bedrijf-Gasontvangstation' (Artikel 4). Door deze maatbestemming maakt de 'Staat van bedrijfsactiviteiten', anders dan bij de bestemming Bedrijf (artikel 3), geen onderdeel uit van deze bestemming. De door reclamant gevraagde opname in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' is met de opgenomen maatbestemming niet nodig. Dit deel van de zienswijze geeft daarom geen aanleiding voor een aanpassing.

h. De gemeente neemt deze opmerking voor kennisgeving aan.

i. Het voorstel van de Gasunie wordt overgenomen.

j. Verwezen wordt naar hetgeen de gemeente hierover onder a. en c. opmerkte. Tevens verwijst de gemeente naar paragraaf 4.2.5.1 van de toelichting, waarin op dit punt eveneens is ingegaan. Geconcludeerd wordt dat er geen rechtsregel is die zich in dit geval tegen het uitvoeren van een groepsrisicoverantwoording verzet.

k. Verwezen wordt naar hetgeen de gemeente hierover onder j. is aangegeven.

l. Op grond van de brief van de Veiligheids Regio Utrecht (VRU) van 19 december 2012 overweegt de gemeente het volgende.

Uit de volgens de BEVI uitgevoerde risicoanalyse blijkt dat het plaatsgebonden risico onder de norm blijft en de oriënterende waarde voor het groepsrisico niet overschreden wordt. Deze risicoanalyse vormt aldus een stevige basis voor de verantwoording. Echter het Activiteitenbesluit vraagt nadrukkelijk om maatregelen en zonder aanvullende maatregelen kan geen gelijkwaardigheid worden aangetoond. In de verantwoording van het groepsrisico moet onder meer aandacht worden besteed aan de mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid. Naar aanleiding van onderzoek door Kiwa Gas Technology (KGT) worden technische maatregelen aan de buitenzijde van de Wiekslag niet geadviseerd. Ook maatregelen ten behoeve van zelfredzaamheid en hulpverlening hebben volgens KGT geen effect op de berekende risico's. De VRU is van mening dat een risicoberekening geen doel is maar een middel en dat het hoofddoel van alle veiligheidsmaatregelen is het voorkomen en beperken van het aantal slachtoffers. De gemeente neemt het standpunt in dat indien aannemelijk wordt gemaakt dat door het nemen van maatregelen ten behoeve van de hulpverlening en zelfredzaamheid geen of nagenoeg geen slachtoffers te verwachten zijn bij een calamiteit, dan ook aannemelijk is dat wel aan het doel van het veiligheidsvoorschrift is voldaan. De maatregelen, op het gebied van zelfredzaamheid en hulpverlening, waarmee gelijkwaardigheid wordt bereikt liggen daarom geheel in lijn met het doel dat in het Activiteitenbesluit wordt beoogd.

a. De gemeente staat positief tegenover het voorstel van de Gasunie om de inspectiefrequentie te verhogen. Ook de gemeente zal van haar zijde de inspectiefrequentie verhogen en hierin afstemming te zoeken met de Gasunie.

b.+c. Indien niet kan worden voldaan aan een normvoorschrift, zoals een afstandseis, is voor het treffen van maatregelen, op het gebied van zelfredzaamheid en hulpverlening, bekeken wat met het voorschrift werd beoogd. Omdat de specifieke doelen zijn: een tijdige en snelle ontruiming en het mogelijk maken van een snelle redding en brandbestrijding worden maatregelen als het aanbrengen van gasdetectie en het houden van ontruimingsoefeningen als maatwerkvoorschrift voorgeschreven.

m. Naar aanleiding van de inspraakreactie van 10 april jl. tijdens de debatronde heeft het college in een raadsinformatiebrief van 24 april 2013 (kenmerk (art/PLOW/2013.04680) als volgt gereageerd:

"Gasunie komt op tegen de positieve bestemming van zowel het gasontvangstation (hierna: GOS) als het appartementencomplex Wiekslag (hierna: de Wiekslag). Wij willen uw raad graag laten weten tot welke reactie het standpunt van Gasunie aanleiding geeft.

Ons college heeft op 7 juli 2009 een vergunning verleend voor de bouw van het hiervoor bedoelde appartementencomplex. Die vergunning is op gebruikelijke wijze bekend gemaakt. Vanaf maart 2006 is in het reguliere overleg met Stedin en Eneco de bouw van de Wiekslag aan de orde geweest en indachtig dat Gasunie eigenaar is van het GOS achten wij het uitgesloten dat Stedin en/of Eneco geen overleg met Gasunie hebben gehad. Ons college distantieert zich van de kwalificatie die Gasunie gebruikt omdat met evenveel reden gezegd kan worden dat Gasunie

verzuimd heeft gebruik te maken van haar wettelijke mogelijkheden bezwaar te maken tegen de bouwvergunning indien zij meende dat die vergunning ten onrechte verleend was.

Ofschoon de bouwvergunning onherroepelijk is geworden, heeft ons college zich gerealiseerd dat de afstand tussen het GOS en de Wiekslag nadere aandacht behoefde omdat het Activiteitenbesluit milieubeheer dat op het GOS van toepassing is, verlangt dat er 25 meter ligt tussen het GOS en de bebouwing. Artikel 6.21, van het Activiteitenbesluit milieubeheer bevat een overgangsregeling die het mogelijk maakt om maatwerk-voorschriften te stellen voor een situatie waarin de feitelijke afstand tussen een gasontvangstation en een kwetsbaar object afwijkt van de afstandseis.
Ons college heeft overleg gevoerd met de voormalige VROM-inspectie om te bezien op welke wijze in de bestaande situatie in onze gemeente de veiligheid geborgd zou kunnen worden. Op aangeven van de inspectie heeft ons college laten nagaan welke risico's bestaan en op welke wijze die risico's ondervangen kunnen worden. De aldus gekozen oplossing die uitgewerkt is door VRU en RIVM/centrum voor externe veiligheid is door KIWA bevestigd en wij menen dan ook dat in het bestemmingsplan " Baarn Noord" verantwoord kan worden dat voldaan wordt aan de eisen met betrekking tot het plaatsgebonden risico en dat weliswaar sprake is van een toename van het groepsrisico maar dat die toename blijft binnen de oriëntatiewaarde. Ons college meent dan ook dat de veiligheid van de bewoners van De Wiekslag geborgd is.

Het is juist dat ons college met Gasunie meermalen overleg heeft gevoerd.
Wij hebben geen overeenstemming bereikt omdat wij meenden en menen dat de voorstellen van Gasunie onvoldoende recht deden aan de situatie die was ontstaan. Als Gasunie spreekt van een "zeer genereus aanbod" dan had het haar gesierd als zij ook had aangegeven dat in dit aanbod het risico van lagere opbrengsten van gronden dan Gasunie schatte en de risico's van bodemverontreiniging en kosten van sanering voor rekening van onze gemeente zouden komen. Dat plaatst de kwalificatie die Gasunie gebruikt, naar onze mening toch in een ander daglicht.

Wij hebben begrepen dat Gasunie precedentwerking van de door ons college gekozen oplossing wil voorkomen. Ons college weet dat verschillende andere gemeentes met eenzelfde problematiek geconfronteerd zijn. In haar uitspraak van 9 mei 2012 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak in een vergelijkbare aangelegenheid uitgesproken dat ook indien sprake is van een bestaande situatie, dit niet betekent dat in het geheel geen betekenis behoeft te worden toegekend aan de milieu hygiënische gevolgen van het gasontvangstation en het gasverdeelstation voor de omgeving. Het laten voortbestaan van een bestaande historisch gegroeide situatie, zo vervolgde de Afdeling, kan onder omstandigheden in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening, indien blijkt dat de nadelige gevolgen hiervan zo groot zijn dat deze in redelijkheid niet langer aanvaardbaar kunnen worden geacht. Dit is met name het geval als de veiligheid van omwonenden niet kan worden gegarandeerd. In die omstandigheden dient, volgens de Afdeling de raad er zich van te hebben vergewist of, gelet op de toepasselijke voorschriften die betrekking hebben op milieubeheer, in redelijkheid doorslaggevend belang kan worden toegekend aan het voortzetten van de bestaande situatie: zie de uitspraak van 9 mei 2012, 201105839/1/R3. Voor zover wij hebben kunnen nagaan, beschikte die gemeente in dat geval niet over de onderzoeken die wij hebben uitgevoerd. Het is juist op basis van de uitkomsten van die onderzoeken, dat ons college heeft geoordeeld dat de veiligheid van de bewoners van de Wiekslag geborgd is.

Het vorengaande neemt niet weg dat ons college verplaatsing van het GOS zou toejuichen maar wij zien geen reden die verplaatsing te faciliteren op kosten van onze gemeente.
Verder zien wij ook geen aanleiding tot het nemen van een ander besluit dan voorgesteld".

Op de wens van de Gasunie om het gasontvangstation onder het overgangsrecht te brengen, ging de gemeente reeds hiervoor onder punt f in.

Aanpassingen:

Toelichting	Geen
Regels	17.4.1 onder e is gewijzigd in "het aanbrengen en of rooien van diepwortelende beplanting en bomen". De verwijzing naar hoogopgaande beplanting is geschrapt.
Verbeelding	Geen

2.3. Zienswijze 3: reclamant 3

2.3.1 Zienswijze 3, brief 1: Reclamant 3

Registratienummer 2013.02022, datum ontvangst 27 februari 2013

Eemnesserweg 102

Samenvatting:

a. Indiener verzoekt de verleende bouwvergunning, sloopvergunning en monumentenvergunning per besluit van 22 oktober 2009 voor het gedeeltelijk vergroten van de woning, het geheel slopen van een bijgebouw en het uitbreiden van de voormalige portierswoning van Rusthoek, gelegen op het perceel Eemnesserweg 102 te Baarn in te passen in het bestemmingsplan door op de verbeelding het bouwvlak van de woning aan te passen en in overeenstemming te brengen met de vergunde vergroting van de woning. Indiener heeft tot uiterlijk 1 augustus 2013 uitstel gekregen om alsnog van de bewuste vergunning(en) gebruik te maken. Indiener geeft in de zienswijze aan dat voor 1 augustus 2013 gestart zal worden met de werkzaamheden en daarmee dus tijdig gebruik maakt van de voormelde vergunning.

Gemeentelijke beantwoording:

a. Voor het gedeeltelijk vergroten van de woning op Eemnesserweg 102 is een reguliere bouwvergunnning, inclusief ontheffing artikel 3.23 Wro van bestemmingsplan Noord/Noord-West, verleend op 22 oktober 2009. Het bouwplan voorziet in een onderkelderde aanbouw van circa 60 m^2. Om de vergroting te kunnen realiseren zal het bestaande bijgebouw gesloopt dienen te worden. Voor de sloop van dit bijgebouw is op 22 oktober 2009 sloopvergunning verleend. Omdat de voormalige portierswoning Rusthoek een gemeentelijk monument is, is tevens monumentenvergunning verleend. De verleende omgevingsvergunning wordt opgenomen in het bestemmingsplan. Gezien de hoogte van de vergunde aanbouw, een goothoogte van 3,5 meter en een bouwhoogte van 6,5 meter wordt de aanbouw, met voornoemde hoogten binnen het bouwvlak gebracht.

Aanpassingen:

Toelichting	Geen
Regels	Geen
Verbeelding	Voor de aanbouw wordt een bouwvlak opgenomen met een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 6,5 meter.

2.3.2 Zienswijze 3, brief 2: Reclamant 3

Registratienummer 2013.01570, datum ontvangst 27 februari 2013

Aan- en bijgebouwenregeling in beschermd dorpsgezicht

Samenvatting:

a. Reclamant verzoekt om het maximaal toegestane oppervlak aan aanbouwen en bijgebouwen van 50 m^2 respectievelijk 60 m^2 bij een perceel van meer dan 1.000 m^2 te vergroten om de beperkingen ten gevolge van de aanwijzing tot Beschermd Dorpsgezicht te compenseren. In bestemmingplan Wilhelminapark is een dergelijke verhoging om deze reden opgenomen te weten 80 m^2 respectievelijk 90 m^2 bij percelen groter dan 1.000 m^2.

Gemeentelijke beantwoording:

a. Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van kracht. De regels voor het vergunningvrij bouwen zijn opgenomen in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (BOR): een uitvoeringsmaatregel van de Wabo. Tot 1 januari 2012 waren de regels voor vergunningvrij bouwen niet van toepassing in rijksbeschermde stads- en dorpsgezichten, met uitzondering van gewoon onderhoud en inpandige bouwwerkzaamheden. Bestemmingsplan Wilhelminapark waaraan reclamant refereert is voor 1 januari 2012 vastgesteld. Na 1 januari 2012 zijn de bouwactiviteiten als genoemd in Bijlage II artikelen 2 en 3 Bor vergunningvrij in een beschermd stads- of dorpsgezicht, op voorwaarde dat het inpandige veranderingen betreft of dat zij plaatsvinden aan achtergevels of achterdakvlakken die niet gekeerd zijn naar openbaar toegankelijk gebied. Het oprichten van bouwwerken mag alleen op het erf aan de achterkant van het hoofdgebouw, loodrecht op de achtergevel, als dit erf niet naar openbaar toegankelijk gebied is gekeerd. Met de wijzigingen van 1 januari 2012 zijn de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen in beschermde stads- of dorpsgezichten verruimd. Voor compensatie van de beperkingen ten gevolge van het Beschermd Dorpsgezicht is voor bestemmingsplan "Baarn Noord" geen reden meer.

Aanpassingen:

Toelichting	Geen
Regels	Geen
Verbeelding	Geen

2.4. Zienswijze 4, Reclamant 4

Registratienummer 2013. 04567, datum ontvangst 22 april 2013

Eemnesserweg 66

Samenvatting:

a. Naar aanleiding van de inspraakreactie van indiener op het voorontwerpbestemmingsplan is de goothoogte en bouwhoogte van het hoofdgebouw ter plaatse van Eemnesserweg 66 in het ontwerpbestemmingsplan aangepast naar respectievelijk 7 meter en 10 meter. Indiener geeft aan dat dit nog steeds onjuist is en verzoekt, gezien de huidige hoogte van het pand, de goot- en bouwhoogte te wijzigen in respectievelijk 9 meter en 12 meter zodat deze gelijk gesteld wordt met de goot- en bouwhoogtes van Eemnesserweg 56 tot en met 64.

b. Naar aanleiding van de inspraakreactie van indiener op het voorontwerpbestemmingsplan is een bouwvlak met de bestemming Kantoor opgenomen voor de aanbouw aan het hoofdgebouw. Het hoofdgebouw heeft de bestemming Wonen in het ontwerpbestemmingsplan. Indiener verzoekt geen splitsing aan te brengen in de bestemming Wonen en Kantoor en de bestemming Wonen en Kantoor te handhaven voor het gehele pand aangezien dit in het vigerende bestemmingsplan Noord/Noord-West is opgenomen.

Gemeentelijke beantwoording:

a. De hoogte van het pand is bepaald aan de hand van een gewaarmerkte bouwtekening, behorend bij het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 1 december 1938 tot het verlenen van bouwvergunning tot "het aanbouwen van een bergplaats en het veranderen van een serre tot erker". Op deze bouwtekening is eveneens de woning opgenomen. De goot- en bouwhoogte zijn nagemeten. Resultaat hiervan is dat de goothoogte krap is bemeten. De maximale goothoogte wordt naar aanleiding van de zienswijze gewijzigd naar 8 meter. De maximale bouwhoogte van 10 meter voldoet aangezien de bouwhoogte van het hoofdgebouw niet hoger is dan 9 meter.

b. In het vigerende bestemmingsplan Noord/Noord-West, heeft het perceel Eemnesserweg 66 de bestemming Woningen (W) met de aanduiding (k). Onder artikel 5.1.A onder a. en b. zijn de volgende doeleinden toegekend: a. wonen en b. in combinatie met wonen de volgende doeleinden conform de op de plankaart voorkomende aanduidingen "Bedrijf", "Horecabedrijf", "Winkel" of "Kantoor" binnen de als zodanig aangegeven percelen. Artikel 5.1.C bepaald dat zijn toegelaten woningen en bebouwing ten behoeve van de genoemde doeleinden. Ingevolge artikel 5.2.f mag slechts gebouwd worden onder de voorwaarde dat "*uitsluitend op de begane grond* ruimten voor bedrijfs-, horeca-, detailhandels-, en kantoordoeleinden mag worden gebouwd op als zodanig aangegeven percelen". Gezien de bestaande rechten wordt het bestemmingsplan "Baarn Noord" op dit punt aangepast. De bestemming Kantoor wordt gewijzigd in Wonen. Er wordt een aanduiding (k) opgenomen op de verbeelding. In de regels komt een toevoeging dat "ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' uitsluitend op de begane grond tevens een kantoor is toegestaan".

Aanpassingen:

Toelichting	Geen
Regels	In artikel 15 Wonen, bestemmingsomschrijving (15.1) wordt g toegevoegd met een regel ten aanzien van gebruik voor kantoordoeleinden uitsluitend op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'kantoor'.
Verbeelding	Ter plaatse van Eemnesserweg 66, wijzigen in Woonbestemming met de aanduiding 'kantoor' (k), zowel voor aanbouw als woonhuis.

2.5. Zienswijze 5: Reclamant 5

Registratienummer 2013. 05091, datum ontvangst 7 mei 2013

Vincent van Goghstraat 5

Samenvatting:

a. Op het adres Vincent van Goghstraat 5 is een praktijk/werkgebouw gelegen achter het woonhuis. Dit volledig zelfstandig staande gebouw van twee verdiepingen werd altijd gebruikt als dierenartsenpraktijk en is nu in gebruik als kantoor ten behoeve van de praktijk. Dit gebouw en gebruik staan niet vermeld op de verbeelding.

Gemeentelijke beantwoording:

a. Het gebouw waaraan reclamant refereert is een bijgebouw en wordt niet op de verbeelding opgenomen. De toegestane maten voor bijgebouwen in de bestemming Wonen staan omschreven in de regels. Bestaande afwijkingen van de genoemde maten gelden als minimale dan wel maximale maat. Dit betekent dat het bijgebouw van twee verdiepingen is toegestaan. Wat betreft het gebruik is een aan-huis-verbonden beroep toegestaan tot een maximum van 50 m^2. Gezien voornoemde regeling en bestemmingssystematiek behoeft het bijgebouw en het gebruik ervan niet op de verbeelding aangeduid te worden.

Aanpassingen:

Toelichting	Geen
Regels	Geen
Verbeelding	Geen

2.6. Zienswijze 6: Reclamant 6

Registratienummer 13.05540, datum ontvangst 21 mei 2013

Zandvoortweg 55a en 55b

Samenvatting:

a. Ter plaatse van de Zandvoortweg 55a en 55b zijn op de verbeelding de veranda en garage niet opgenomen. Verzocht wordt deze op te nemen op de verbeelding.

b. Ter plaatse van de Zandvoortweg 55a en 55b ontbreekt de huisnummering op de verbeelding. Verzocht wordt deze op te nemen op de verbeelding.

Gemeentelijke beantwoording:

a. De woningen aan de Zandvoortweg 55a en 55b zijn vastgelegd in bestemmingsplan "Plataanlaan" (vastgesteld 28 oktober 2009). Op 28 oktober 2010 is een reguliere bouwvergunning verleend. Het bouwplan van de woningen was hierbij in overeenstemming met voornoemd bestemmingsplan. Het bouwvlak is ongewijzigd overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan "Baarn Noord". Ook de regeling in bestemmingsplan "Baarn Noord" ten aanzien van de toegestane oppervlakte aan aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is in overeenstemming. De veranda en garage vallen onder deze regeling en behoeven niet binnen het bouwvlak gebracht te worden.

b. Het tekenen van de verbeelding, behorende bij het bestemmingsplan, gebeurt op basis van de meest recente kadastrale ondergrond en de Grootschalige Basiskaart Nederland (GBKN). Deze ondergrond heeft geen enkele juridische status; er worden geen handmatige mutaties doorgevoerd in deze digitale ondergronden. Het ontbreken van de huisnummering op de verbeelding heeft geen consequentie voor de eigenaar van de woning. GBKN meet de gebouwen in, na melding van de gemeente. Deze melding is gedaan. De tijd tussen melding, inmeting en verwerking kan enige maanden duren. Naar aanleiding van de zienswijze wordt de versie van de kadastrale ondergrond geactualiseerd. Op deze geactualiseerde ondergrond is de huisnummering opgenomen.

Aanpassingen:

Toelichting	Geen.
Regels	Geen.
Verbeelding	De ondergrond is geactualiseerd.

2.7. Zienswijze 7: Reclamanten 7

Mondelinge zienswijze, datum ontvangst 14 mei 2013

Groenbestemming De Geerenweg

Samenvatting:

a. Verzocht wordt om het stukje groen aan De Geerenweg in de toekomst beschikbaar te maken t.b.v. parkeren ten gunste van bedrijventerrein De Drie Eiken.

Gemeentelijke beantwoording:

a. De gemeente gaat samen met de bedrijven op "De Drie Eiken" actief inventariseren wat de mogelijkheden zijn om de parkeerdruk te verminderen. Hierover worden de bedrijven benaderd door de gemeente. Als uit dit proces blijkt dat er geen bezwaren zijn om op deze locatie te gaan parkeren, dan zal hier te zijner tijd een procedure voor gevolgd worden. Gezien dit nog te doorlopen proces wordt het bestemmingsplan niet gewijzigd.

Aanpassingen:

Toelichting	Geen
Regels	Geen
Verbeelding	Geen

2.8. Zienswijze 8: Reclamant 8

Registratienummer 13.05568, datum ontvangst 24 mei 2013

Ten aanzien van de percelen Van Heemstralaan 2-4/4a

Samenvatting:

a. Indiener is van mening dat de bedrijfsgebouwen aan de Van Heemstralaan 2, en in mindere mate nr. 4, in de afgelopen jaren zijn, c.q. worden gebruikt in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Duidelijk is dat volgens bijgaande lijst van bedrijfsactiviteiten, autoreparatiebedrijven en verkoop onder categorie 2 vallen. Echter zoals de lijst ook aangeeft, dient de afstand van een autoreparatiebedrijf tot een rustige woonwijk minimaal 30 meter te zijn. Ook hier wordt afgeweken van het vigerende en nieuwe bestemmingsplan want de woningen liggen op ca. 15 - 18 meter van het bedrijfsgebouw. De genoemde 30 meter is een minimale afstand, waarvan uitsluitend afgeweken mag worden, indien vooraf door de gemeente onderbouwd aan de aanwonenden is aangetoond dat de geluidisolatie van het gebouw, c.q. de geluidbelasting op de aanliggende woningen, een kortere afstand toestaat. Het bestemmingsplan dient op deze punten concreter omschreven te worden, zodat aanliggende bewoners de komende jaren niet langer in hun belangen worden getroffen.

b. Op de verbeelding (plankaart) zijn de nokhoogte en goothoogte van de bebouwing ter plaatse van de Van Heemstralaan 2 niet weergegeven conform de huidige situatie. De nokhoogte van het achterste deel van het gebouw bedraagt 5,65 meter en de goothoogte 3,90 meter. Verzocht wordt dit aan te passen.

c. Er is in de regels geen dakhelling opgenomen. Indiener wenst in het bestemmingsplan een omschrijving van de toegestane dakhelling voor het bedrijfspand Van Heemstralaan 2. Indiener verzoekt een dakheling op te nemen die niet steiler mag zijn dan 60 graden t.o.v. de horizon.

d. Op de verbeelding is ter plaatse van de Van Heemstralaan 4 een bouwvlak met goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 7 meter opgenomen. Ter plaatse van de Van Heemstralaan 4a is een bouwhoogte van 6 meter opgenomen. Indiener verzoekt deze hoogten te controleren aangezien de hoogte maximaal 5,5 meter bedraagt.

e. In de bestemmingsomschrijving van de bestemming Bedrijf wordt verwezen naar bedrijven uit de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in de bijlage. Onduidelijk is of op basis van deze lijst garagebedrijven zijn toegestaan. Indiener verzoekt dit te verduidelijken.

f. De voor bedrijfsdoeleinden aangewezen gronden mogen worden gebruikt voor bedrijvigheid vallend binnen categorie 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten, echter met uitzondering van detailhandelsbedrijven. Indiener verzoekt deze uitzondering ook in het bestemmingsplan Baarn Noord op te nemen omdat deze uitzondering voor detailhandelsbedrijven ook in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen.

g. Onduidelijk is hoe dakkapellen zijn verankerd (grootte, aantal en plaats) in het bestemmingsplan. Indiener verzoekt de regeling te verduidelijken, zodat op dit punt een

verschillende interpretatie niet meer mogelijk is. Indiener verzoekt tevens duidelijk te omschrijven dat er geen twee dakkapellen boven elkaar in één dakvlak opgenomen mogen worden.

Gemeentelijke beantwoording:

a. Voor het eerste gedeelte van het pand Van Heemstralaan 2 is een bouwvergunning verleend in 1949. Het betrof toen een aanvraag voor het bouwen van een sigarenfabriek. Daarna is er in 1959 door Inproba een (eerste) uitbreiding gerealiseerd voor een fabrieksruimte. Van het pand Van Heemstralaan 4 dateert de bouwvergunning voor een schilderswerkplaats zelfs van 1927. Voor de woningen Bernard Zweerslaan 1 tot en met 23 oneven is de bouwvergunning op 5 januari 1960 verleend. Uit voorgaande dossieronderzoek blijkt dat in 1960 vergunning is verleend voor 23 woningen met de aanwezigheid van fabrieksruimten in de nabijheid. Een in het verleden gegroeide situatie kan met de actualisatie van een bestemmingsplan niet ongedaan worden gemaakt. Als uitgangspunt is gekozen om voor het gebruik de bestaande planologische mogelijkheden te consolideren in de nieuwe bestemmingsplanregeling. De bij de bestemming "Bedrijf" behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten is op hoofdlijnen in overeenstemming met de lijst uit het vigerende bestemmingsplan. Zie hieronder ook onder de beantwoording bij de punten e en f. Uitbreiding van bebouwing wordt met dit plan niet mogelijk gemaakt omdat de bouwvlakken direct rond de bestaande gebouwen zijn gelegd. Voor de hoogte van de gebouwen geldt hetzelfde met dien verstande dat hier afrondingen plaats vinden op halve meters. Vernieuwing van de bebouwing is mogelijk binnen de bouwvlakken van dit bestemmingsplan.

b. Volgens de bouwvergunning van het bedoelde bedrijfsgebouw heeft het achterste deel van het pand ten opzichte van maaiveld een bouwhoogte van 5.75 meter en een goothoogte van 4.00 meter. In de maatvoering van het bestemmingsplan wordt uit gegaan van de gemiddelde hoogte van het terrein ter hoogte van de voorgevel en vindt een afronding op halve meters plaats. Om vergunde gebouwen niet onder het overgangsrecht te plaatsen betekent dit in de praktijk een afronding naar boven toe. Voor het pand Van Heemstralaan 2 is dit uitgangspunt ook gekozen en zijn in het ontwerpbestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 6.00 meter en een maximale goothoogte van 4.00 meter opgenomen. Er bestaat geen reden om het plan op dit punt aan te passen.

c. In het vigerende bestemmingsplan Noord/Noord-West is voor gebouwen een maximum aantal bouwlagen of een maximum goothoogte opgenomen. Tevens is bepaald dat geen bouwdeel mag uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken die gevels snijden ter plaatse van de goothoogte en die terugvallen onder hoeken van 60 graden met de horizon. Deze bepaling is niet van toepassing op ondergeschikte bouwdelen zoals schoorstenen, luchtkokers en dakkapellen. In het ontwerpbestemmingsplan is de meer gangbare systematiek gevolgd met een maximale goothoogte en een maximale bouwhoogte. Bij nadere afweging blijkt dat het niet meer opnemen van de 60 graden bepaling in bepaalde situaties kan leiden tot een bebouwing die ruimtelijk gezien niet gewenst is. Voorgesteld wordt daarom dit in de bestemmingsregels op te nemen, aanvullend aan de bepalingen voor een bouwhoogte en goothoogte. Ondergeschikte bouwdelen worden buiten deze regeling gelaten, zie ook bij g.

Hiermee wordt deze regeling ook van toepassing op het perceel Van Heemstralaan 2 en wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze.

d. De opmerking over de goot- en bouwhoogte van het pand Van Heemstralaan 4/4A is juist. Op de verbeelding is voor dit bouwvlak de maximale goothoogte aangepast naar 3.50 meter en de maximale bouwhoogte naar 5.50 meter.

e. Binnen de bestemming "Bedrijf" zijn auto- en motorfietsenhandel, reparatie- en servicebedrijven toegestaan indien de activiteiten van het bedrijf vallen binnen de toegestane milieucategorieën. Voor de bedoelde percelen aan de Van Heemstralaan zijn de categorieën 1 en 2 toegestaan.

f. Voor de als "Bedrijf" aangewezen gronden zijn uitsluitend bedrijven als genoemd in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan (bijlage 1). Bij de Inleidende regels is het begrip "bedrijf" gedefinieerd zodanig dat detailhandel uitsluitend is toegestaan als ondergeschikt onderdeel van de onderneming en het verkoop cq levering betreft van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen. Andere vormen van detailhandel zijn niet toegestaan. Om niettemin onduidelijkheid te voorkomen wordt voorgesteld om de Staat van Bedrijfsactiviteiten aan te passen in die zin dat detailhandel zoals benoemd onder SBI code 52 weg te laten.

g. Met de regeling voor een maximale goot- en bouwhoogte, aangevuld met de 60 graden bepaling ontstaat een zogenaamde "bebouwingsenveloppe" waarbinnen gebouwen mogen worden gebouwd. Ondergeschikte bouwdelen zoals dakkapellen mogen wel hierbuiten worden opgericht. Bij de wijze van meten is dit in artikel 2.7 ter verduidelijking toegevoegd. In de welstandsnota zijn voor dakkapellen beleidsregels opgenomen. De aanvragen worden, voor zover het geen vergunningsvrije bouwwerken zijn, voorgelegd ter advisering aan de welstandscommissie en daarbij getoetst aan de welstandsnota.

Aanpassingen:

Toelichting	Geen.
Regels	Artikel 3.2.1 is aangepast met daarbij als lid e de bepaling dat de dakhelling niet meer mag bedragen dan 60°. Bij de ambtshalve wijzigingen wordt voor de andere bestemmingen uitvoeriger in gegaan op dakhellingen.
	In artikel 2.7 is onder b toegevoegd: "bij het meten van de goothoogte en de bepaling ten aanzien van de dakhelling worden dakkapellen buiten beschouwing gelaten".
	In de Staat van Bedrijfsactiviteiten is weggelaten het onderdeel detailhandel zoals benoemd onder SBI code 52. Zie bij de ambtshalve wijzigingen de verdere aanpassingen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten.
Verbeelding	In het bouwvlak voor Van Heemstralaan 4/4a zijn de maximale goothoogte en bouwhoogte gewijzigd in 3.50 meter respectievelijk 5.50 meter.

2.9. Zienswijze 9: Reclamanten 9

Registratienummer2013.05725, datum ontvangst 27 mei 2013

Verpleeghuis "De Blinkert"

Samenvatting:

a. Indieners geven aan dat de wijze waarop verpleeghuis "De Blinkert" is bestemd in het ontwerpbestemmingsplan, namelijk Maatschappelijk met aanduiding zorginstelling, niet aansluit bij het gebruik zijnde verpleeghuis. Indieners pleiten voor een aanduiding verpleeghuis. Indieners hebben hun visie tijdens het debat in de raad d.d. 10 april 2013 naar voren gebracht. Deze inbreng was voor het college aanleiding om de raad hierover in een raadsinformatiebrief te informeren. In deze brief wordt voorgesteld het bestemmingsplan in die zin aan te passen dat op het terrein van "De Blinkert" de aanduiding "verpleeghuis" wordt gelegd en dat in de regels een verpleeghuis als volgt wordt gedefinieerd: "Instelling ten behoeve van een zorgfunctie in combinatie met een tijdelijk verblijf". Indieners verzoeken de raad om het bestemmingsplan aan te passen op de in de raadsinformatiebrief van 24 april 2013 voorgestelde wijze.

b. Indieners geven aan dat de diverse definities goed op elkaar dienen aan te sluiten en dat de opvang van drank- en drugsverslaafden te allen tijde moet zijn uitgesloten.

Gemeentelijke beantwoording:

a. In de raadsinformatiebrief van 24 april 2013 (kenmerk art/PLOW/2013.04680) wordt door het college een voorstel gedaan ten aanzien van het verzoek van reclamanten om de bestemming 'verpleeghuis' aan "De Blinkert" toe te kennen. Dit verzoek is ingediend tijdens het debat in de raad bij behandeling van ontwerpbestemmingsplan "Baarn Noord". De informatiebrief gaat allereerst in op de bestemming 'Maatschappelijk' met de aanduiding 'zorginstelling' zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan "Baarn Noord". Bij de reikwijdte van deze bestemming spelen de volgende zaken een rol:
- de doeleindenomschrijving bij de bestemming 'Maatschappelijk';
- de begripsomschrijving van 'maatschappelijke voorzieningen';
- de begripsomschrijving van 'zorginstelling'.

Onder 'zorginstelling' wordt verstaan: "een instelling ten behoeve van woningen in combinatie met een zorgfunctie met bijbehorende maatschappelijke voorzieningen" . 'Zorginstelling' is een breed begrip. Hieronder vallen verpleeghuis, ziekenhuis, verzorgingshuis, gezondheidszorginstelling, maar ook drugs- en verslaafdenopvang. Overigens is 'drugs- en verslaafdenopvang' wat anders dan verpleging voor (drugs)verslaafden. De opvang is bij maatschappelijke voorzieningen uitgesloten, verpleging is dat niet. Is het gebruik van drugs- en verslaafdenopvang aan de orde, dan krijgt deze een specifieke aanduiding.

Het begrip zorginstelling zal naar verwachting verdwijnen en zal de gezondheidszorg alleen nog onderscheid maken in eerstelijns zorg (huisarts, fysiotherapie) en tweedelijns zorg (verpleeghuis, ziekenhuis, polikliniek). In ruimtelijk opzicht is dit onderscheid grotendeels

ook te maken, op het vlak van verkeersaantrekkende werking en invloed op de omgeving. Eerstelijns zorg trekt over het algemeen dagelijks verkeer aan met een hoge frequentie, in tweedelijns zorg blijft een onderscheid noodzakelijk vanwege de verschillen in verkeersaantrekkende werking en invloed op de omgeving: een verpleeghuis heeft nauwelijks verkeersaantrekkende werking, een ziekenhuis daarentegen des te meer. Verder is er onderscheid te maken tussen een verpleeghuis en zorgwoningen. Een verpleeghuis heeft maar één adres; zorgwoningen hebben allemaal een eigen adres. (nb zorgwoningen zijn woningen voor mensen met een evidente zorgvraag).

Het Leger des Heils omschrijft "De Blinkert" op de eigen website als "*Verpleeghuis voor mensen met somatische en/of psychogeriatrische problematiek en/of niet aangeboren hersenletsel*". Om beter aan te sluiten bij het huidige daadwerkelijke gebruik is het te verantwoorden dat een aanduiding 'verpleeghuis' wordt toegekend. De aanduiding 'zorginstelling' kan, gezien het voorgaande, komen te vervallen. Om eenduidigheid in het bestemmingsplan te krijgen zullen de andere 'zorginstellingen' ook de aangepaste bestemming moeten krijgen. In "De Wiekslag" wonen op de begane grond psychogeriatrische patiënten, de woningen op 1e en 2e verdieping zijn zorgwoningen. "Santvoorde" heeft twee verpleegunits voor ouderen met dementie en 33 aanleunwoningen en 20 inleunwoningen. "De Wiekslag" en "Santvoorde" krijgen naar analogie de aanduiding 'verpleeghuis' en de aanduiding 'zorgwoningen'.

b. Om de diverse definities goed op elkaar te laten aansluiten en opvang van drank- en drugsverslaafden uit te sluiten wordt het begrip verpleeghuis als volgt gedefinieerd: "instelling ten behoeve van een zorgfunctie in combinatie met tijdelijk verblijf". Deze begripsomschrijving in combinatie met de begripsomschrijvingen van maatschappelijke voorzieningen en drugs- en verslaafdenopvang sluit (drugs)verslaafdenopvang uit, terwijl verpleging van (drugs)verslaafden mogelijk blijft.

Aanpassingen:

Toelichting	Geen
Regels	In artikel 11 Maatschappelijk, 11.1 bestemmingsomschrijving vervallen de bestemmingsomschrijvingen 'maatschappelijke voorzieningen' (onder a.) en 'zorginstelling' (onder k.).
	In artikel 11 Maatschappelijk, 11.1 bestemmingsomschrijving wordt bij a de bestemmingsomschrijving 'een verpleeghuis ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – verpleeghuis' toegevoegd.
	In artikel 11 Maatschappelijk, 11.1 bestemmingsomschrijving wordt bij b de bestemmingsomschrijving 'zorgwoningen ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning'.' toegevoegd.
	In artikel 1 Begrippen vervalt de begripsomschrijving 'zorginstelling' en is verwijderd.
	In artikel 1 Begrippen is de begripsomschrijving 'verpleeghuis' opgenomen, deze luidt: "instelling ten behoeve van een zorgfunctie in combinatie met tijdelijk verblijf".
	In artikel 1 Begrippen, is de begripsomschrijving 'drugs- en verslaafdenopvang' opgenomen, deze luidt: "opvang voor de doelgroep (drugs)verslaafden gericht op

	elementaire hulpverlening."
Verbeelding	Ter plaatse van "De Blinkert" is de aanduiding 'zorginstelling' bij de bestemming Maatschappelijk gewijzigd in de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - verpleeghuis' (sm - verpleeghuis).
	Ter plaatse van "De Wiekslag"en "Santvoorde" is de aanduiding 'zorginstelling' bij de bestemming Maatschappelijk gewijzigd in de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - verpleeghuis' (sm - verpleeghuis).
	Toegevoegd is de aanduiding 'zorgwoningen' ter plaatse van zowel "De Wiekslag" als "Santvoorde".

2.10. Zienswijze 10: Reclamant 10

Registratienummer 2013.06240, datum ontvangst 8 juni 2013, ingeboekt 10 juni

Acacialaan 56

Samenvatting:

a. Indiener heeft een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning op het perceel Acacialaan 56. Indiener verzoekt de nieuwe woning in het bestemmingsplan op te nemen conform de verleende omgevingsvergunning.

Gemeentelijke beantwoording:

a. De omgevingsvergunning voor het oprichten van een woning op de locatie Acacialaan 56 is verleend op 4 september 2012, waarbij met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Tegen dit besluit is beroep aangetekend. Dit beroep is op 13 maart 2013 ingetrokken. De omgevingsvergunning is hiermee onherroepelijk. De omgevingsvergunning wordt verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan. "Baarn Noord". In de verbeelding wordt een bouwvlak voor de woning opgenomen met een goothoogte van 3,5 meter en een bouwhoogte van 8,5 meter. Ter plaatse van de toegang is de bestemming Tuin opgenomen.

Aanpassingen:

Toelichting	Geen
Regels	Geen
Verbeelding	Ter plaatse van Acacialaan 56 is een bouwvlak opgenomen met een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 8,5 meter. De bestemming Tuin is toegevoegd ter plaatse van de toegang.

2.11. Zienswijze 11: Reclamant 11

Registratienummer 2013.6253, datum ontvangst 10 juni 2013

Eemnesserweg 82

Samenvatting:

a. In het vigerende bestemmingsplan Noord/Noord-West heeft het perceel Eemnesserweg 82 de bestemming Wonen in combinatie met Kantoor. In het nu voorliggende bestemmingsplan is dit gewijzigd naar de bestemming Wonen. Volgens indiener vermindert deze bestemming de gebruiksmogelijkheden van het perceel in grote mate. Indiener verzoekt de bestemming Wonen aan te passen en verzoekt de bestemming te wijzigen in de bestemming Gemengd.

Gemeentelijke beantwoording:

a. In het vigerende bestemmingsplan Noord/Noord-West heeft het perceel Eemnesserweg 82 de bestemming Woningen (W) met de aanduiding (k). Onder artikel 5.1.A. onder a. en b. zijn de volgende doeleinden toegekend: a. wonen en b. in combinatie met wonen de volgende doeleinden conform de op de plankaart voorkomende aanduidingen "Bedrijf", "Horecabedrijf", "Winkel" of "Kantoor" binnen de als zodanig aangegeven percelen. Onder artikel 5.1.C is aangegeven dat "ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn toegelaten: a. woningen, b bebouwing ten behoeve van de onder 5.1.A. sub a. t/m sub c. bedoelde doeleinden. Ingevolge artikel 5.2.f mag slechts gebouwd worden onder de voorwaarde dat "uitsluitend op de begane grond ruimten voor bedrijfs-, horeca-, detailhandels-, en kantoordoeleinden mag worden gebouwd op als zodanig aangegeven percelen. In ontwerpbestemmingsplan "Baarn Noord" heeft het perceel Eemnesserweg 82 de bestemming Wonen. De voor Wonen aangewezen gronden zijn in artikel 15 bestemd voor a. het bestaande aantal woningen en d. een aan huis verbonden beroep zoals beschreven in bijlage 3, waarvan het bruto vloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 25% van het bruto van het bruto vloeroppervlak van de woning, met een maximum van 50 m2. Hiermee is het gebruik van de woning als kantoor ingeperkt.

Om de vigerende gebruiksrechten te respecteren wordt het bestemmingsplan "Baarn Noord" op dit punt aangepast. Er wordt een aanduiding (k) opgenomen op de verbeelding. In de regels komt de toevoeging dat "ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' uitsluitend op de begane grond tevens een kantoor is toegestaan".

Aanpassingen:

Toelichting	Geen.
Regels	In Artikel 15.1 bij g toevoeging: "ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' uitsluitend op de begane grond tevens een kantoor toegestaan.
Verbeelding	Toegevoegd wordt aanduiding 'kantoor'(k) ter plaatse van Eemnesserweg 82.

2.12. Zienswijze 12: Reclamant 12

Registratienummer 2013.06311, datum ontvangst 12 juni 2013

Populierenlaan 6/6a

Samenvatting:

a. Indiener verzoekt namens cliënte om de aanduiding "wonen" ter plaatse van het pand Populierenlaan 6/6a op te nemen om te voorkomen dat de woning onder het overgangsrecht wordt gebracht. In het pand is een woning aanwezig en in gebruik.

Gemeentelijke beantwoording:

1. Populierenlaan 6/6a heeft in het vigerende bestemmingsplan "Noord-Oost" de bestemming "Gemengde Doeleinden". Aan de gronden die volgens de plankaart zijn bestemd voor "Gemengde Doeleinden" zijn de volgende doeleinden toegekend: wonen, detailhandel (uitsluitend toegestaan ter plaatse waar zulks op de plankaart nader is aangegeven), dienstverlening, zeer lichte bedrijfsactiviteiten en kantoren. Binnen het op de plankaart aangegeven bestemmingsvlak is een maximum aantal van twee eengezinshuizen (waaronder mee begrepen wordt dienstwoningen en bovenwoningen bij overige functies) toegelaten en is het maximum aantal overige functies beperkt tot 2. Op de bijbehorende functiekaart is voor Populierenlaan 6/6a aangeduid dat het hier om de functie bedrijf gaat. In het ontwerpbestemmingsplan "Baarn Noord" is aan het perceel Populierenlaan 6/6a de bestemming "Bedrijf" toegekend. Per bouwperceel is volgens artikel 3.1 onder f, binnen deze bestemming één bedrijfswoning toegestaan. Daarnaast zijn er, als meerdere hierop, (zelfstandige) woningen toegestaan ter plaatse van de aanduiding "wonen". Dit is geregeld in artikel 3.1 onder e. Voor het perceel Populierenlaan 6/6a gaat het om één bedrijfswoning, dit sluit aan bij de huidige situatie. De bestaande woning komt hiermee niet onder het overgangsrecht te vallen maar is een bedrijfswoning bij het bedrijf. Er bestaat geen reden om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen. Duidelijk is wel dat de aanduiding (w) voor wonen nu onduidelijkheid geeft. Om dit te voorkomen wordt voorgesteld om aan artikel 3.1 onder e toe te voegen het woord "zelfstandig". Artikel 3.1 onder e wordt dan: zelfstandige woningen op de 1e verdieping of hoger uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "wonen".

Aanpassingen:

Toelichting	Geen.
Regels	Artikel 3.1 onder e uitbreiding met het woord "zelfstandig".
Verbeelding	Geen.

2.13. Zienswijze 13: Reclamant 13

Registratienummer2013.06300, datum ontvangst 12 juni 2013

Goeman Borgesiuslaan 21/21a

Samenvatting:

a. Indiener verzoekt namens cliënte om de aanduiding "wonen" ter plaatse van het pand Goeman Borgesiuslaan 21/21a op te nemen om te voorkomen dat de woning onder het overgangsrecht wordt gebracht. In het pand is een woning aanwezig en in gebruik.

Gemeentelijke beantwoording:

a. In het bestemmingsplan "Noord/Noord-West" heeft het perceel Goeman Borgesiuslaan 21/21a de bestemming "Bedrijfsdoeleinden". Ten behoeve van ieder bedrijf mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd. Er is een bovenwoning aanwezig. In het ontwerpbestemmingsplan "Baarn Noord" is aan dit perceel de bestemming "Bedrijf" toegekend. Per bouwperceel is volgens artikel 3.1 onder f, binnen deze bestemming één bedrijfswoning toegestaan. Daarnaast zijn er, als meerdere hierop, (zelfstandige) woningen toegestaan ter plaatse van de aanduiding "wonen". Dit is geregeld in artikel 3.1 onder e. Voor het perceel Goeman Borgesiuslaan 21/21a gaat het om één bedrijfswoning, dit sluit aan bij de huidige situatie. De bestaande woning komt hiermee niet onder het overgangsrecht te vallen maar is een bedrijfswoning bij het bedrijf. Er bestaat geen reden om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen. Duidelijk is wel dat de aanduiding (w) voor wonen nu onduidelijkheid geeft, zie ook bij zienswijze 11. Om dit te voorkomen wordt voorgesteld om aan artikel 3.1 onder e toe te voegen het woord "zelfstandig". Artikel 3.1 onder e wordt dan: zelfstandige woningen op de 1e verdieping of hoger uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "wonen".

Aanpassingen:

Toelichting	Geen.
Regels	Artikel 3.1 onder e uitbreiding met het woord "zelfstandig".
Verbeelding	Geen.

2.14. Zienswijze 14: Reclamant 14

Registratienummer 2013.6297, datum ontvangst 11 juni 2013

Goeman Borgesiuslaan 13D

Samenvatting:

a. Het huidige gebruik van het complex bestaat uit kantoorruimte op de begane grond en een drietal appartementen op de 1e verdieping. Indiener wil namens zijn cliënt opgenomen zien in het bestemmingsplan dat maximaal 1 woning op de begane grond gerealiseerd kan worden. Het ontwerpbestemmingsplan laat dit op dit moment niet toe omdat "het aantal woningen maximaal 1 per perceel bedraagt tenzij ten tijde van de ter inzage ligging van dit bestemmingsplan meer woningen aanwezig waren in welk geval dat aantal als maximum geldt". Naar de mening van indiener zal het toestaan van maximaal 1 woning op de begane grond geen bezwaar opleveren gezien de ligging van het object aan een doorgaande weg in een woonwijk, de aanwezigheid van 4 garageboxen en een groot perceel waarop geparkeerd kan worden. De eigenaar wil zo flexibel mogelijk zijn bij de invulling van de begane grond.

Gemeentelijke beantwoording:

a. In het vigerende bestemmingsplan Noord/Noord-West heeft het perceel Goeman Borgesiuslaan 13D de bestemming "Woningen" met de aanduiding "Bedrijf". Het aantal woningen is binnen de bestemming "Woningen" niet gelimiteerd. Uitsluitend op de begane grond mogen ruimten voor bedrijfsdoeleinden worden gebouwd op als zodanig aangegeven percelen, waaronder Goeman Borgesiuslaan 13D. In het ontwerpbestemmingsplan heeft het genoemde perceel de bestemming "Gemengd". Het ontwerpbestemmingsplan legt ten aanzien van de woonfunctie het volgende vast: "het aantal woningen bedraagt maximaal 1 per perceel tenzij ten tijde van de ter inzage ligging van dit bestemmingsplan meer woningen aanwezig waren in welk geval dat aantal als maximum geldt". De bestaande situatie is 3 appartementen op de 1e verdieping, er is geen woning aanwezig op de begane grond. Met de bestemming "Gemengd" wordt een zekere flexibiliteit in het gebruik beoogd. De verslechterde marktsituatie voor kantoren en dienstverlening valt niet te ontkennen en (ondanks de planologische flexibiliteit) dreigt verdergaande leegstand. Het zonder meer toelaten van meer woningen binnen de bestemming "Gemengd" kan echter invloed hebben op de directe omgeving onder meer door een verhoging van de parkeerdruk. Voorgesteld wordt om een met de bestemming "Wonen" vergelijkbare regeling ook op te nemen voor de bestemming "Gemengd" door een afwijkingsbevoegdheid op te nemen om het aantal woningen per hoofdgebouw met één woning (zelfstandige wooneenheid) uit te breiden. Voor deze afwijkingsbevoegdheid gelden als criteria dat in de kapverdieping geen zelfstandige bewoning mag plaatsvinden, de karakteristiek en typologie van het gebouw moet behouden blijven en de extra woning niet leidt tot een onevenredige verhoging van de parkeerdruk waardoor het woonklimaat wordt aangetast.

Aanpassingen:

Toelichting	In de toelichting is bij de wijze van bestemmen de afwijkingsbevoegdheid verwoord bij 5.4.5 (Gemengd).
Regels	In artikel 7 (Gemengd) is de afwijkingsbevoegdheid bij 7.4 toegevoegd om onder voorwaarden te kunnen meewerken aan 1 extra woning per hoofdgebouw.
Verbeelding	Geen.

2.15. Zienswijze 15: Reclamant 15

Registratienummer 2013.6296, datum ontvangst 11 juni 2013

Zandvoortweg 1/1b en 3

Samenvatting:

a. Op Zandvoortweg 1b is een fietsenwinkel gevestigd met daarboven een woonhuis. Voorheen werd dit pand mede gebruikt voor detailhandel in groente en fruit en werd er gewoond door de eigenaar van de winkel op nr. 1c. Dit betekent dat er van oudsher twee woningen in het pand aanwezig waren. In het vigerende bestemmingsplan "Noord-Oost" is dit niet opgenomen. Ook het ontwerpbestemmingsplan "Baarn Noord" laat een tweede woning niet toe omdat "het aantal woningen maximaal 1 per perceel bedraagt tenzij ten tijde van de ter inzage ligging van dit bestemmingsplan meer woningen aanwezig waren in welk geval dat aantal als maximum geldt". Verzocht wordt de omissie van het verleden te herstellen door weer twee woningen toe te staan op Zandvoortweg 1b.

Gemeentelijke beantwoording:

a. In het vigerende bestemmingsplan heeft het betreffende perceel de bestemming "Gemengde Doeleinden". In de doeleindenomschrijving zijn de volgende doeleinden toegekend: "wonen, detailhandel, dienstverlening, zeer lichte bedrijfsactiviteiten en kantoren". Per bestemmingsvlak is op de plankaart het maximaal aantal eengezinshuizen (waaronder mede begrepen worden dienstwoningen en bovenwoningen bij overige functies) en woningen in meergezinshuizen alsmede het maximum aantal hoofdgebouwen ten behoeve van overige functies aangegeven. Het bestemmingsvlak "Gemengde Doeleinden" omvat zowel het perceel van reclamant (een fietsenhandel met bovenwoning) als het perceel Zandvoortweg 1/1a waar een slagerij is gevestigd en een woning. Het toegelaten aantal eengezinswoningen voor dit bestemmingsvlak is maximaal 2 en het toegelaten aantal overige functies is eveneens 2. Uit dossieronderzoek kan worden afgeleid dat tot ruim 20 jaar geleden (1990) er twee winkels op het perceel zijn geweest met bij de fietsenwinkel één bovenwoning en bij de tweede winkel (groentezaak) ook één benedenwoning. In 1990 is het pand verbouwd tot een winkel, kantoor en werkplaats van de fietsenhandel met één bovenwoning. Hieruit kan worden verklaard dat in het vigerende bestemmingsplan "Noord-Oost", vastgesteld op 31 augustus 1994 en in werking getreden op 2 juni 1995, is uit gegaan van één woning. Artikel 5 van dit bestemmingsplan laat onder de beschrijving in hoofdlijnen sub 2a een toename van het aantal woningen toe, mits de parkeergelegenheid niet wordt verminderd en ten behoeve van extra woningbouw voorzien wordt in parkeren op eigen terrein. In het ontwerpbestemmingsplan heeft het genoemde perceel de bestemming "Gemengd". Het ontwerpbestemmingsplan legt ten aanzien van de woonfunctie het volgende vast: "het aantal woningen bedraagt maximaal 1 per perceel tenzij ten tijde van de ter inzage ligging van dit bestemmingsplan meer woningen aanwezig waren in welk geval dat aantal als maximum geldt". De bestaande situatie is detailhandel op de begane grond met een bovenwoning. Het

zonder meer toelaten van meer woningen binnen de bestemming "Gemengd" kan invloed hebben op de directe omgeving onder meer door een verhoging van de parkeerdruk. Voorgesteld wordt om een met de bestemming "Wonen" vergelijkbare regeling ook op te nemen voor de bestemming "Gemengd" door een afwijkingsbevoegdheid op te nemen om het aantal woningen per hoofdgebouw met één woning (zelfstandige wooneenheid) uit te breiden. Voor deze afwijkingsbevoegdheid gelden als criteria dat in de kapverdieping geen zelfstandige bewoning mag plaatsvinden, de karakteristiek en typologie van het gebouw moet behouden blijven en de extra woning niet leidt tot een onevenredige verhoging van de parkeerdruk waardoor het woonklimaat wordt aangetast. Hiermee wordt ook nauw aangesloten bij de planologische regeling uit het vigerende plan.

Aanpassingen:

Toelichting	In de toelichting is bij de wijze van bestemmen de afwijkingsbevoegdheid verwoord bij 5.4.5 (Gemengd).
Regels	In artikel 7 (Gemengd) is de afwijkingsbevoegdheid bij 7.4 toegevoegd om onder voorwaarden te kunnen meewerken aan 1 extra woning per hoofdgebouw.
Verbeelding	Geen.

2.16. Zienswijze 16: Reclamant 16

Registratienummer 2013.0633, datum ontvangst 12 juni 2013

Goeman Borgesiuslaan 15

Samenvatting:

a. De zienswijze heeft betrekking op Goeman Borgesiuslaan 15. In het ontwerp is aan deze locatie de bedrijfsbestemming toegekend. Indiener geeft namens cliënt aan dat deze bestemming onjuist is, daar het een woonhuis met bijbehorende tuin betreft waarbinnen geen bedrijvigheid plaatsvindt. Verzocht wordt deze onjuistheid te herstellen.

b. Zowel de bijgebouwen alsook de woning is niet binnen het bouwvlak gebracht. Verzocht wordt deze onjuistheid te herstellen.

Gemeentelijke beantwoording:

a. In 1963 is er een bouwvergunning verleend voor een woning met een bedrijfsruimte (een bedrijfswoning). In 1973 is er een bouwvergunning verleend voor het vergroten van de bedrijfswoning.

   Inmiddels is het perceel kadastraal gescheiden. Uit de kadastrale gegevens blijkt dat de dochter van de oprichter van de woning hier nu woont. De vennootschapsnaam en handelsnaam van het naastgelegen bedrijf is gekoppeld aan deze woning.

   Op grond van deze informatie blijkt dat de woning aan de Goeman Borgesiuslaan beschouwd mag worden als bedrijfswoning van het naast gelegen bedrijf. Dit is ook in overeenstemming met het nu geldende bestemmingsplan. De bestemming van dit perceel wordt daarmee niet gewijzigd in wonen.

b. Het bijgebouw bij de woning ligt inderdaad buiten het bouwvlak. Het ontwerpbestemmingsplan staat uitsluitend bebouwing binnen bouwvlakken toe. De regels zijn aangepast zodat bijgebouwen ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan.

Aanpassingen:

Toelichting	Geen.
Regels	Artikel 3 (Bedrijf) wordt gewijzigd in die zin dat bijgebouwen ook zijn toegestaan buiten het bouwvlak. Er wordt een aan- en bijgebouwenregeling opgenomen die aansluit bij de overige bestemmingen.
Verbeelding	Geen.

2.17. Zienswijze 17: Reclamant 17

Registratienummer 2013.06334, datum ontvangst 12 juni 2013

Goeman Borgesiuslaan 17

Samenvatting:

a. In het voorliggend ontwerp is aan de locatie Goeman Borgesiuslaan 17 een bedrijfsbestemming toegekend. Verzocht wordt het pand de detailhandelsbestemming toe te kennen conform het reeds vele tientallen jaren aanwezige en vergunde gebruik.

b. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is in het ontwerp circa 50% van het bouwvlak verdwenen. Verzocht wordt deze onjuistheid te herstellen en het bouwvlak ongewijzigd ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan op te nemen op de verbeelding.

c. De aanwezige gebouwen zijn niet volledig binnen het bouwvlak opgenomen.

d. Binnen het vigerend bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid een gebouw op te richten van 3 bouwlagen. In het voorliggende ontwerp mag het gebouw aan de voorzijde maximaal 6 meter hoog zijn en aan de achterzijde 5 meter hoog. Dit betekent een inperking van de planologische mogelijkheden aangezien er in plaats van 3 bouwlagen maximaal 1 bouwlaag kan worden opgericht. overeenkomstig het nieuwe bouwbesluit. Verzocht wordt het bestemmingsplan aan te passen en weer drie bouwlagen mogelijk te maken.

e. Binnen het ontwerp wordt per bouwvlak de mogelijkheid geboden een bedrijfswoning te realiseren. Verzocht wordt aan te geven dat dit ook mogelijk is op verdieping.

f. Verzocht wordt in het bestemmingsplan op te nemen dat het op verdieping is toegestaan kantoren te huisvesten.

g. Het reduceren van de bebouwingsmogelijkheden heeft tot gevolg dat de waarde van het onroerend goed negatief wordt beïnvloed. Dit leidt tot een afwaardering van het onroerend goed met alle mogelijke gevolgen voor de continuering van de onderneming.

Gemeentelijke beantwoording:

a. In februari 2008 is er een verzoek voor vrijstelling van het bestemmingsplan Noord/ Noord-West ingediend om een winkelzaak voor zorgmiddelen te starten. In juni 2008 is er een besluit genomen dat de panden aan de Goeman Borgesiuslaan 17 – 19 gebruikt mogen worden ten behoeve van detailhandel in medische hulpmiddelen. In het ontwerpbestemmingsplan heeft Goeman Borgesiuslaan 19 een aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – medische detailhandel' gekregen. Het vast te stellen bestemmingsplan wordt op dit punt gewijzigd zodat ook Goeman Borgesiuslaan 17 deze aanduiding krijgt.

b. De bestemmingsplansystematiek is gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. In plaats van grote bouwvlakken met een bebouwingspercentage is de huidige hoofdbebouwing binnen het bouwvlak opgenomen. Opgemerkt wordt dat de afgelopen 15 jaar geen gebruik is gemaakt van de bouwmogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt. Het terrein aan de Goeman Borgesiuslaan (hoek Drakenburgerweg) wordt in de "Toekomstvisie en Structuurvisie Baarn in 2030" aangemerkt als potentiële herontwikkelingslocatie ten behoeve van woningbouw. De gemeente geeft daarmee aan het wenselijk te vinden als deze locatie getransformeerd wordt tot woningbouwlocatie. Dit moet bijdragen aan de gewenste en meer evenwichtige bevolkingsopbouw van Baarn.

Ingezet wordt op nieuwbouw in bestaand stedelijk gebied op transformatielocaties (vrijvallende schoollocaties en bedrijfslocaties). Uitbreiding van bedrijfsmatige activiteiten zou dit in de weg staan.

c. Uit de meest recente digitale ondergronden blijkt dat alle aanwezige hoofdbebouwing binnen het opgenomen bouwvlak valt.

d. Op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan is aangegeven dat er gebouwd mag worden in maximaal 3 bouwlagen. In de regels, onder artikel 8, lid 2, onder f, is benoemd dat het aantal bouwlagen niet meer mag bedragen dan op de plankaart is aangegeven. Daaraan is toegevoegd dat de bestaande hoogte *niet* vergroot mag worden. Dat is de reden dat de bestaande bouwhoogten zijn vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan. Het voorste deel van het pand is momenteel 7,5 meter hoog. Deze bouwhoogte zal in het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen worden.

e. Het bestemmingsplan maakt in het algemeen één bedrijfswoning mogelijk. In de regels is niet nader gespecificeerd waar de woning gerealiseerd mag worden. Daarmee is het ook mogelijk om de bedrijfswoning op de verdieping te realiseren.

f. Het bestemmingsplan "Baarn Noord" maakt binnen de bestemming 'Bedrijf' geen kantoren mogelijk. Dit is in lijn met de bestaande gebruiksrechten uit het bestemmingsplan Noord/Noord-West.

   Het mogelijk maken van nieuwe kantoren is niet mogelijk volgens de Provinciale Verordening. Mede daarom maakt de gemeente geen nieuwe kantoren mogelijk met het nieuwe bestemmingsplan.

g. Gezien de beantwoording onder a t/m f blijkt dat de bouwrechten op het perceel niet beperkt worden ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan. Indien reclamant van mening is dat er een waardevermindering optreedt van zijn onroerend goed, dan kan er op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek tot planschadevergoeding ingediend worden bij de gemeente.

Aanpassingen:

Toelichting	Geen.
Regels	Geen.
Verbeelding	Aanduiding specifieke vorm van detailhandel 'medische- detailhandel' ook opnemen voor Goeman Borgesiuslaan 17.
	De bouwhoogte aan de straatzijde van Goeman Borgesiuslaan 17 – 19 wordt gewijzigd van 6 in 7,5 meter.

2.18. Zienswijze 18: Reclamant 18

Registratienummer 2013.06336, datum ontvangst 12 juni 2013

Goeman Borgesiuslaan 19

Samenvatting:

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Goeman Borgesiuslaan 19.

a. In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel een bedrijfsbestemming met een toevoeging 'medische detailhandel' gekregen. Sinds begin jaren '80 (van de vorige eeuw) wordt het pand gebruikt als winkel. Verzocht wordt om het pand als detailhandel te bestemmen. De toevoeging 'medische detailhandel' geeft een onnodige inperking van de gebruiksmogelijkheden. Onduidelijk is waarom alleen deze specifieke vorm van detailhandel hier mogelijk is. De term wordt ook niet gedefinieerd.

b. De aanwezige gebouwen lijken niet volledig binnen het bouwvlak opgenomen te zijn. Verzocht wordt dit te controleren en indien nodig te corrigeren.

c. Binnen het vigerend bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid een gebouw op te richten van 3 bouwlagen. In het voorliggende ontwerp mag het gebouw aan de voorzijde maximaal 6 meter hoog zijn en aan de achterzijde 5 meter hoog. Dit betekent een inperking van de planologische mogelijkheden aangezien er in plaats van 3 bouwlagen maximaal 1 bouwlaag kan worden opgericht overeenkomstig het nieuwe bouwbesluit. Verzocht wordt het bestemmingsplan aan te passen en weer drie bouwlagen mogelijk te maken.

d. Binnen het ontwerp wordt per bouwvlak de mogelijkheid geboden een bedrijfswoning te realiseren. Verzocht wordt aan te geven dat dit ook mogelijk is op verdieping.

e. Verzocht wordt in het bestemmingsplan op te nemen dat het op verdieping is toegestaan kantoren te huisvesten.

f. Het reduceren van de bebouwingsmogelijkheden heeft tot gevolg dat de waarde van het onroerend goed negatief wordt beïnvloed. Dit leidt tot een afwaardering van het onroerend goed met alle mogelijke gevolgen voor de continuering van de onderneming.

Gemeentelijke beantwoording:

a. In februari 2008 is er een verzoek tot vrijstelling van het bestemmingsplan Noord/Noord-West ingediend om een winkelzaak voor zorgmiddelen te starten. In juni 2008 is er een besluit genomen dat de panden aan de Goeman Borgesiuslaan 17 – 19 gebruikt mogen worden ten behoeve van detailhandel in medische hulpmiddelen. In het ontwerpbestemmingsplan is derhalve voor Goeman Borgesiuslaan 19 een aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – medische detailhandel' opgenomen conform de verleende vrijstelling.

b. Uit de meest recente digitale ondergronden blijkt dat alle aanwezige hoofdbebouwing binnen het opgenomen bouwvlak valt.

c. Op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan is aangegeven dat er gebouwd mag worden in maximaal 3 bouwlagen. In de regels, onder artikel 8, lid 2, onder f, is benoemd dat het aantal bouwlagen niet meer mag bedragen dan op de plankaart is aangegeven. Daaraan is toegevoegd dat de bestaande hoogte *niet* vergroot mag worden. Dat is de reden

dat de bestaande bouwhoogten zijn vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan. Het voorste deel van het pand is momenteel 7,5 meter hoog. Deze hoogte zal in het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen worden.

d. Het bestemmingsplan maakt in het algemeen één bedrijfswoning mogelijk. In de regels is niet nader gespecificeerd waar de woning gerealiseerd mag worden. Daarmee is het ook mogelijk om de bedrijfswoning op de verdieping te realiseren.

e. Het bestemmingsplan Noord maakt binnen de bestemming 'Bedrijf' geen zelfstandige kantoren mogelijk. Dit is in lijn met de bestaande gebruiksrechten uit het bestemmingsplan Noord/Noord-West.

   Het mogelijk maken van nieuwe kantoren is niet mogelijk volgens de Provinciale Verordening. Mede daarom maakt de gemeente geen nieuwe kantoren mogelijk met het nieuwe bestemmingsplan.

f. Gezien de beantwoording onder a t/m e blijkt dat de bouwrechten op het perceel niet beperkt worden ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan. Indien reclamant toch van mening is dat er een waardevermindering optreedt van zijn onroerend goed, dan kan er op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek tot planschadevergoeding ingediend worden bij de gemeente.

Aanpassingen:

Toelichting	Geen.
Regels	Geen.
Verbeelding	De bouwhoogte aan de straatzijde van Goeman Borgesiuslaan 17 – 19 wordt gewijzigd in 7,5 meter.

2.19. Zienswijze 19: Reclamant 19

Registratienummer 2013.6300, datum ontvangst 13 juni 2013

Acacialaan 46, 48, 48a.

Samenvatting:

a. Zoals op de plankaart is aangegeven zijn er twee woningen aan de straatzijde en één woning aan de gehele achterkant van het pand. Verzocht wordt huisnummer 48 op de plankaart op te nemen.

b. Tussen de woningen aan de Acacialaan 58 en 54a wordt momenteel een woning (direct grenzend aan Acacialaan 48) opgericht. Deze is niet op de plankaart opgenomen. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan valt deze woning onder het overgangsrecht. Dit lijkt strijdig met een goede ruimtelijke ordening.

c. Reclamant heeft enige tijd geleden het college van B&W verzocht om het grootste bijgebouw op zijn het erf een woonbestemming te geven. Dit verzoek is afgewezen, gezien de strijdigheid met het beleid dat bebouwen van het achterterrein niet mogelijk maakt. Gezien de bouw van een extra woning op het achtererfgebied, concludeert reclamant dat het beleid van de gemeente is aangepast. Verzocht wordt, uit oogpunt van rechtsgelijkheid, alsnog een bouwblok voor een woning neer te leggen op het bedoelde bijgebouw.

d. Door de bouw van de woning (tussen huisnummer 58 en 54a), grenzend aan de tuin, kan er aanspraak gemaakt worden op planschade. Met het mogelijk maken van een woonbestemming voor het bijgebouw kan deze planschade gecompenseerd worden.

Gemeentelijke beantwoording:

a. Het tekenen van de verbeelding, behorende bij het bestemmingsplan, gebeurt op basis van de meest recente kadastrale ondergrond en de Grootschalige Basiskaart Nederland (GBKN). Deze ondergrond heeft geen enkele juridische status; er worden geen handmatige mutaties doorgevoerd in deze digitale ondergronden. Het ontbreken van huisnummer 48 op de verbeelding heeft geen consequentie voor de eigenaar van de woning.

b. Op 4 september 2012 heeft besluitvorming plaats gevonden over het projectbesluit om de woning aan de Acacialaan 56 te bouwen. Tegen dit besluit was één beroep ingediend. Omdat het bouwplan nog niet onherroepelijk was kon de woning aan de Acacialaan niet in het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen. Dit beroep is 13 maart 2013 ingetrokken, waarmee er sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning. De woning aan de Acacialaan 56 wordt daarmee in het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen.

c. Sinds 2001 hebben er meerdere aanschrijvingen plaats gevonden vanuit de gemeente. Allen waren gericht op het betreffende bijgebouw. Zowel in 2001 als in 2010 werd geconstateerd dat er in het bijgebouw gewoond werd. Het bijgebouw voorzag in voorzieningen (badkamer, toilet, keuken en een slaapkamer) welke het gebruik als woning mogelijk maakte.

   In 2011 is er een dwangsom opgelegd voor het verwijderen en verwijderd houden van voorzieningen in een bijgebouw op het perceel, die het mogelijk maken dit gebouw voor bewoning te gebruiken. Daar heeft reclamant bezwaar tegen ingediend. Dit bezwaar is

ongegrond verklaard. Er is een object- en persoonsgebonden gedoogbeschikking door de gemeente afgegeven voor het gebruik van het bijgebouw als kantine voor het bedrijf van reclamant.

Voornoemde situatie is niet te vergelijken met de situatie van de nieuwbouwwoning aan de Acacialaan 56. In het beleid voor bouwen op achterterreinen, is bepaald dat er een directe relatie dient te zijn tussen de woning en het openbaar gebied (de woning dient zichtbaar te zijn vanaf de openbare weg). De woning aan de Acacialaan 56 voldoet hieraan. Het bijgebouw van reclamant niet.

De redenen dat het betreffende bijgebouw niet bestemd is als woning zijn: Het illegale gebruik wordt niet gelegaliseerd; De locatie achterop het perceel is stedenbouwkundig geen gewenste situatie. Gezien het voorgaande wijzigt de gemeente het eerder ingenomen standpunt ten aanzien van de woonbestemming voor het bijgebouw van reclamant niet.

d. Indien reclamant van mening is dat er een waardevermindering optreedt van zijn onroerend goed, dan kan er op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek tot planschadevergoeding ingediend worden bij de gemeente.

Aanpassingen:

Toelichting	Geen.
Regels	Geen.
Verbeelding	De woning aan de Acacialaan 56 wordt opgenomen op de verbeelding.

2.20. Zienswijze 20: Reclamant 20

Registratienummer 2013.6412, datum ontvangst 13 juni 2013, ingeboekt 14 juni

Bijgebouwenregeling, verbreding hoekwoningen, overbouwing van de brandgang

Samenvatting:

De zienswijze heeft deels betrekking op Ferdinand Bollaan 11.

a. Met de bijgebouwenregeling van de woonbestemming wordt maximaal 50 m^2 aan bijgebouwen mogelijk gemaakt. Tevens is er een 50% bepaling opgenomen voor de kleinere achtertuinen. Het oppervlak van 50 m^2 aan bijgebouwen is onvoldoende om te voldoen aan de huidige wensen van veel bewoners om bestaande woningen uit te breiden (en zeker niet voor hoekwoningen). Deze mening wordt gedeeld door de (rijks-) overheid, gezien de ruime vergunningsvrije bouwmogelijkheden. Des te meer reden om deze vergunningsvrije mogelijkheden ook in het bestemmingsplan op te nemen. Er wordt geen motivering gegeven van de 50 m^2. Verzocht wordt om de oppervlakte van 50 m^2 los te laten en enkel de 50% regeling voor het achtererf te hanteren. Met deze regeling wordt voldaan aan het gemeentelijke beleid om verstening en verdichting van achtertuinen te voorkomen. Indien de gemeenteraad toch van mening is dat de oppervlakte beperkt dient te worden, wordt verzocht om de oppervlakte te verhogen naar 70 m^2.

b. Verzocht wordt het bestemmingsplan aan te passen, waardoor hoekwoningen verbreed kunnen worden. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet niet in deze mogelijkheid. In de wijk zijn diverse voorbeelden waar hoofdgebouwen tot op de erfgrens zijn verbreed. Uit de verleende vergunningen die hiervoor verleend zijn, kan afgeleid worden dat deze verbreding stedenbouwkundig wenselijk is. De reeds verleende verbredingen zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

c. De overkappingen van de brandgangen zijn niet op de juiste wijze bestemd in het bestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan gaat de oppervlakte van de overkapping ten koste van het oppervlakte van bijgebouwen die bij een woning gerealiseerd mag worden. Dit zou niet moeten. Gedacht wordt om de aanduiding 'overbouwing' op de verbeelding op te nemen.

Gemeentelijke beantwoording:

a. De regeling voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen in voorliggend bestemmingsplan sluit aan bij de regeling zoals die is opgenomen in andere geactualiseerde bestemmingsplannen van de gemeente. Deze regeling sluit aan bij beleidsregels die de gemeente heeft opgesteld voor de hele gemeente.

   De gemeente streeft er naar om zoveel mogelijk eenheid te brengen in de veelheid aan juridische regelingen. Een maximale oppervlaktebepaling is noodzakelijk om onwenselijke verdichting en een onevenredige omvang van de bijgebouwen te voorkomen. Overigens is ook in het vigerende bestemmingsplan Noord-Oost een maximale oppervlaktebepaling opgenomen. De gemeente deelt de visie op de aan- en bijgebouwregeling van reclamant niet.

b. Hoofduitgangspunt bij de bebouwingsregeling voor wonen is dat in de bouwvlakken ruimte wordt geboden voor (zijdelingse) uitbreiding van het hoofdgebouw mits het perceel daarvoor groot genoeg is. De breedte van een bouwvlak wordt bepaald door de afstand tot de zijdelingse perceelgrens, welke ten minste 3 meter moet bedragen. Voor het perceel aan de Ferdinand Bollaan 11 bedraagt de breedte van een bouwvlak daarmee 6,5 meter. Deze breedte sluit aan bij het geldende bouwrecht. Indien de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minder is dan 3 meter, dan is het uit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk dat de woning verbreed wordt. Wel is het mogelijk om binnen de bestemming "Wonen", terugliggend ten opzichte van de voorgevel, een aanbouw te realiseren.

   Bij een aantal rijwoningen in de Schilderswijk is de voorgevel in het verleden wel verbreed. Deze woningen hebben in het nieuwe bestemmingsplan grotere bouwvlakken gekregen. Eenmaal verleende bouwvergunningen dienen in het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen te worden.

c. Het overkappen van tussenpaden (brandgangen) is in zijn algemeenheid ongebruikelijk. De tussenpaden liggen (deels) op het perceel van reclamant. Daarmee vallen de overkappingen onder de bijgebouwenregeling in het ontwerpbestemmingsplan. Gezien deze, vrijwel unieke, situatie is de gemeente bereid om het vast te stellen bestemmingsplan op dit punt aan te passen. Daarmee worden overkappingen van deze gemeenschappelijke toegangspaden in oppervlakte uitgesloten van de bijgebouwen regeling. Er wordt een regel toegevoegd onder 15.2.2 dat "in afwijking van het bepaalde onder i. (in ontwerp h) geldt dat overkappingen van gemeenschappelijke toegangspaden niet worden meegerekend in de oppervlaktebepaling.

Aanpassingen:

Toelichting	Geen.
Regels	Er wordt een regel toegevoegd onder 15.2.2 dat "in afwijking van het bepaalde onder h en i geldt dat overkappingen van gemeenschappelijke toegangspaden niet worden meegerekend in de oppervlaktebepaling."
Verbeelding	Geen.

gemeente Baarn

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.

1 Inspreker 1: 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 1woning 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 buren. Deze gevels liggen op minder dan 2m van de erfgrens (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 Betreft inspraak tijdens Debat Raad	Prof. Molengraafflaan 4g1 en 4g2	Verbeelding	De bestemming Wonen en Tuin 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.

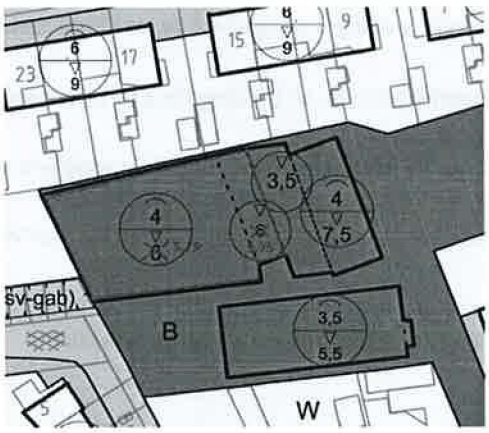
Beantwoording
Uit het geldende bestemmingsplan Noord/ Noord-West blijkt inderdaad, zoals de heer De Ruyter aangeeft, dat de bestaande hoogte binnen de bestemming "bedrijfsdoeleinden" niet mag worden vergroot. Ook blijkt uit correspondentie uit 1998 dat het college dit in een brief van 7 augustus 1998 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 Borgiuslaan 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, produktie-, 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, <u>één en ander met uitzondering van detailhandelsactiviteiten</u>.
  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 <u>niet</u> "Detailhandels-doeleinden". 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 Borgesiuslaan 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.

gemeente Baarn

Memo

Aan	: gemeenteraad
Onderwerp	: Memo ten behoeve van (debat) vergadering op 11 september 2013 Bij agendapunt 3. Bestemmingsplan 'Baarn Noord: aanvulling raadvoorstel 13RV000058 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 13RV000058. 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 Andrealaan 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 Andrealaan
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 13RV000058

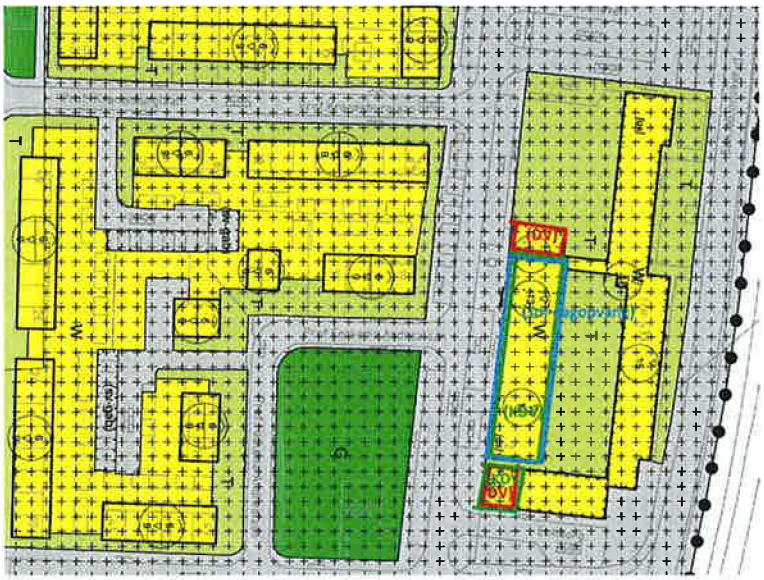
De verleende vrijstelling wordt als ambtshalve wijziging verwerkt in het door uw raad vast te stellen bestemmingsplan. Het betreft een ambtshalve wijziging op de verbeelding (plankaart) door het aanbrengen van aanduidingen voor de betreffende functies en een ambtshalve wijziging in de regels waarin de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


(dv)
(kdv)
(kdv)
(dv)
(dv)
(d