



Bestemmingsplan
“Drakenburgergracht”
Nota van zienswijzen

gemeente Baarn
afdeling Beleid
6 juni 2013



Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Beantwoording zienswijzen



I Inleiding

In het kader van de bestemmingsplanprocedure heeft het ontwerp van het bestemmingsplan “Drakenburgergracht” van vrijdag 12 april 2013 tot en met donderdag 23 mei 2013 voor een ieder ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Bekendmaking hiervan heeft plaatsgevonden op woensdag 10 april 2013 in de Baarnsche Courant, op donderdag 11 april 2013 in het Baarns Weekblad en in de Staatscourant. Daarnaast heeft publicatie plaatsgevonden op de website van de gemeente Baarn. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen.

Een zienswijze is tijdig ingediend wanneer zij voor het einde van de termijn van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is verzonden. De datum van de poststempel is hierbij bepalend. De termijn liep tot en met donderdag 23 mei 2013. De volgende zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend en uit dien hoofde ontvankelijk:

Nummer zienswijze	betreft	Datum ontvangst	pagina
1.	N.V. Nederlandse Gasunie	22 mei 2013	
2.	Reclamant 2	22 mei 2013	
3.	Reclamant 3	23 mei 2013	
4.	Deloitte, namens Reclamant 4	24 mei 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. Nederlandse Gasunie

Registratienummer 2013.5586, datum ontvangst 22 mei 2013

Samenvatting:

- a. In het plangebied is een 18 inch, 66,2 bar hoge druk hoofdaardgastransportleiding gelegen, alsmede een vijftal 40 bar hoge druk regionale aardgastransportleidingen. Ter hoogte van de Oud Eemnesserweg en een woonlocatie aan de Albert Schweitzerweg is een gedeelte van de belemmeringenstrook niet correct opgenomen. Verzocht wordt om de belemmeringenstrook in overeenstemming te brengen met de op een bijlage aangegeven correctie.
- b. Opgemerkt wordt dat de in artikel 15.3 opgenomen afwijking van de bouwregels in strijd is met artikel 14 3^e lid van Bevb en verzocht wordt om dit lid aan te passen.
- c. In artikel 15.4.3. is opgenomen een uitsluiting om een omgevingsvergunning te verlenen. Om onveilige situaties te voorkomen wordt verzocht het artikel aan te vullen in die zin dat schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder.
- d. De bestemming “Leiding – Gas” valt samen met een andere dubbelbestemming. Verzocht wordt om de voorschriften aan te passen zodanig dat de dubbelbestemming “Leiding-Gas” voorrang krijgt boven de andere dubbelbestemming.
- e. In de toelichting is het aantal aardgastransportleidingen onjuist vermeld. Verzocht wordt de toelichting op dit punt aan te passen

Gemeentelijke beantwoording:

- a. Op de verbeelding is de belemmeringenstrook uitgebreid zoals is aangegeven door de Gasunie.
- b. De regels zijn aangepast conform het verzoek van de Gasunie.
- c. De regels zijn aangepast conform het verzoek van de Gasunie.
- d. Het verzoek om de dubbelbestemming “Leiding-Gas” voorrang te geven boven de andere dubbelbestemming wordt niet gehonoreerd. Indien er twee dubbelbestemmingen gelden, wordt bij aanvragen omgevingsvergunningen alle belangen meegewogen in de het besluit. Het is aannemelijk dat het bepalen van het belang waar voorrang aan moet worden gegeven, locatie-afhankelijk is. Afweging van het primaire belang zal dan ook een onderdeel zijn van de afweging om wel of geen omgevingsvergunning te verlenen. Dit primaire belang wordt om die reden niet geregeld in het bestemmingsplan.
- e. De toelichting is aangepast volgens de in de zienswijze beschreven informatie.

Aanpassingen:

Toelichting	In hoofdstuk 4.8. is de tekst van de toelichting aangepast.
Regels	Artikel 15.3. en 15.4.3. zijn aangepast en uitgebreid.
Verbeelding	De belemmeringenstrook is op twee plaatsen iets uitgebreid.



2.2 Zienswijze 2: Reclamant 2

Registratienummer 13.05624, datum ontvangst 22 mei 2013

Samenvatting:

- a. Opgemerkt wordt dat de opslagloods en afgebrande paardenstal met een vergunning zijn gebouwd en zijn gelegaliseerd in het eerdere bestemmingsplan voor dit gebied. Deze schuren zijn in het ontwerpplan “wegbestemd”. Verzocht wordt de beide schuren/stallen positief te bestemmen.
- b. Verzocht wordt om een illegaal gebouwde romneyloods op de scheiding van het (kadastrale) perceel 1290 en 1381, positief te bestemmen.
- c. Uit een vergelijking tussen plankaart en luchtfoto's blijkt dat een deel van de bestaande bebouwing buiten het bouwvlak valt. Bestaande bebouwing wordt hiermee “wegbestemd” en er is sprake van benadeling bij wijzigingen aan de bebouwing. Om die reden wordt verzocht de bouwvlakken ruimer om de bestaande bebouwing te leggen.
- d. Over de gebruiksregels wordt opgemerkt dat de bedrijvenlijst van het ontwerpbestemmingsplan aanzienlijk beperkter is ten opzichte van de bedrijvenlijst uit het vigerende bestemmingsplan. Geconstateerd wordt dat vanuit het verleden meerdere bedrijven zijn toegestaan. Het uitgangspunt is dat het bestemmingsplan een regeling biedt die aansluit bij het bestaande gebruik en ook zoveel mogelijk aansluit bij de vigerende regeling. Gelet op het conserverende karakter van het plan en de eerdere toestemmingen wordt verzocht voor het gebruik van de locatie zelfstandige kantoren voor meerdere bedrijven, kantoorfuncties voor de met name genoemde bedrijven, horeca, onderwijs, detailhandel (waaronder eveneens afhaal/internetwinkels worden geschaard) en overige toegestane bedrijfsactiviteiten expliciet in het bestemmingsplan toe te staan.
- e. Het huidige, legale gebruik als kantoorruimte zou volgens de begripsbepaling in strijd zijn met de definitie. Verzocht wordt om de begripsbepaling “kantoor” te verruimen.
- f. Een groei van bedrijven tot meer dan 1000 m2 bedrijfsvloeroppervlakte is niet toegestaan. Verzocht wordt een vrijstellingsregel op te nemen voor mogelijke vestiging van (milieu) klasse 3 bedrijven.
- g. Aan de westzijde is een gedeelte van de verharding niet bestemd als “bedrijf”. Verzocht wordt de begrenzing tussen de bestemmingen “Agrarisch-Landschappelijke en natuurlijke waarden” en “Bedrijf” aan te passen aan de situatie.
- h. Volgens het vigerende bestemmingsplan mag het niet bebouwde terrein worden benut voor opslagdoeleinden. Verzocht wordt de bepalingen aan te passen zodat buitenopslag mogelijk wordt gemaakt.

Gemeentelijke beantwoording:

a. en g.: De onderdelen a en g hebben een directe relatie en worden daarom gezamenlijk beantwoord. De opmerking dat voor de opslagloods en de afgebrande stal vergunning is verleend is juist. De gebouwen waren samen ca. 215 m2 groot met een bouwhoogte van ca. 2.65 meter.



Om deze bebouwingsmogelijkheid opnieuw te bieden is de bestemming “Bedrijf” in westelijke richting vergroot. De grens van deze bestemming met de bestemming “Agrarisch – Landschappelijke en natuurlijke waarden” is ca 20 meter opgeschoven. Binnen de bestemming “Bedrijf” is een ruim bouwvlak (20 x 54 m) ingetekend waarbinnen 20 % benut kan worden voor herbouw. Met dit percentage kan 216 m² worden herbouwd. Gekozen is voor een bebouwing met een maximale goothoogte van 3 meter en maximale bouwhoogte van 5 meter. Deze maten sluiten aan bij de gangbare maatvoering voor bijgebouwen en zijn een verruiming ten opzichte van de eerdere bebouwing.

b. Voor de illegaal gebouwde romneyloods zijn er geen overwegingen om alsnog hiervoor een bouwvlak op te nemen. De hiervoor geboden bebouwingsruimte zou ook mogelijkheden kunnen bieden voor binnenopslag. Zijdelings is hierbij op te merken dat behoud van deze loods ook vanuit welstandsoverwegingen op bezwaren stuit.

c. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN). Hierop zijn de gebouwen precies ingemeten. De bouwvlakken zijn hierop gebaseerd. Een luchtfoto geeft niet altijd de exacte locatie weer van gebouwen. Dat heeft te maken met de hoek van vliegen en de wijze van foto's nemen. De bouwvlakken worden niet aangepast.

d.en f. Zelfstandige kantoren met een vloeroppervlakte van niet meer dan 150 m² worden op grond van de bedrijvenlijst, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied, onder categorie I geschaard. Daarentegen zijn zelfstandige kantoren in het ontwerp bestemmingsplan Drakenburgergracht niet in de bedrijvenlijst opgenomen.

Binnen de bestemming Bedrijven zijn categorie I en II bedrijven, zoals opgenomen op de bedrijvenlijst, toegestaan. Bovendien is er in het bestemmingsplan Landelijk gebied een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen naar categorie 3 bedrijven. Voorgesteld wordt om de bedrijvenlijst zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan Drakenburgergracht voor wat betreft zelfstandige kantoren te verruimen. Er is een specifieke gebruiksregel opgenomen om zelfstandige kantoren met een oppervlakte van meer dan 150 m² per kantoor niet mogelijk te maken. Tevens is er een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen naar categorie 3.I bedrijven. De bedrijvenlijst wordt niet verruimd voor wat betreft horeca, onderwijs en detailhandel. Sinds het vorige bestemmingsplan werd opgesteld, meer dan 20 jaar geleden, zijn de inzichten hierover veranderd. Horeca, onderwijs en detailhandel zijn functies die niet passen bij een bedrijfsbestemming in het landelijk gebied.

e. Het begrip kantoor wordt verruimd, zodat ook zelfstandige kantoren hierbinnen past.

f. Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording onder d.

g. Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording onder a.

h. De locatie is gelegen in een aantrekkelijk en waardevol landschap op de overgang van de bosrijke en meer gesloten Utrechtse Heuvelrug naar het landschappelijk open en grootschalige veenweidegebied binnen de gemeente Eemnes. Het toelaten van buitenopslag bij bedrijven zou dit waardevolle landschap enorm kunnen aantasten. Sinds het vorige bestemmingsplan werd opgesteld, meer dan 20 jaar geleden, zijn de inzichten hierover veranderd en is er veel nadrukkelijker aandacht voor het behoud van de landschappelijke kwaliteit. Ook in nieuwe Toekomstvisie/Structuurvisie voor de gemeente Baarn is dit beschreven met als kernbegrippen “Vorstelijk, Kwaliteit en Duurzaam”. In die beleidslijn past ook het uitsluiten van buitenopslag op dit perceel.

**Aanpassingen:**

Toelichting	In paragraaf 5.2.1 is bij de bestemming Bedrijf ingegaan op de afwijkingsbevoegdheid voor bedrijven van categorie 3.1
Regels	In de bedrijvenlijst zijn zelfstandige kantoren opgenomen (SBI code 74) In de bestemming Bedrijf is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee onder voorwaarden bedrijven van categorie 3.1 kunnen worden toegestaan. Tevens is een specifieke gebruiksregel opgenomen om zelfstandige kantoren met een oppervlakte van meer dan 150 m ² per kantoor niet mogelijk te maken. Het begrip kantoor is verruimd
Verbeelding	Bestemmingsvlak Bedrijf is in westelijke richting vergroot, een nieuw bouwvlak is ingetekend op de plek van de opslagloods en de afgebrande paardenstal.



2.3 Zienswijze 3 Reclamant 3

Registratienummer 13.05671, datum ontvangst 23 mei 2013

Samenvatting:

- a. Binnen de bestemming “Agrarisch – Landschappelijke en natuurlijke waarden” is geen bewerking mogelijk voor de teelt van mais. De bestemming wordt niet juist gevonden voor dit gebied.
- b. Inspreker is van oordeel dat een 2^e bedrijfswoning mogelijk kan worden gemaakt indien het elders in de provincie ook wordt toe gelaten.
- c. Gevreesd wordt dat de aan de zuidzijde van de Zandheuvelweg gelegen strook voor natuurontwikkeling (bestemming “natuur”) beperkingen kan geven voor de bedrijfsvoering. Indien dit het geval is wordt verzocht deze bestemming aan te passen. Verzocht wordt verder om hierover uitleg te krijgen.
- d. Het wordt door inspreker niet wenselijk gevonden dat de groenstrook langs de Zandheuvelweg is bestemd als “Bos-Natuur”. Hetzelfde geldt voor een strook ten noorden van de boerderij.
- e. Wanneer er vanuit dit bestemmingsplan belemmeringen voortvloeien dan wordt verzocht het bouwblok te vergroten zoals eerder namens de inspreker is aangegeven.

Gemeentelijke beantwoording:

- a. Met de specifieke gebruiksregels voor de bestemming “Agrarisch-Landschappelijke en natuurlijke waarden” is niet beoogd om de incidentele verbouw van maïs te beletten. Om hierover geen onduidelijkheid te krijgen is de gebruiksregel verruimd in die zin dat het incidenteel scheuren en frezen van de zode voor maisteelt met als primair doel graslandverbetering mogelijk blijft.
- b. Ook tijdens de inspraakperiode is het verzoek om een tweede bedrijfswoning gedaan en hierop is negatief gereageerd in de reactienota. Het beleid van de provincie en de gemeente is er al vele jaren op gericht om niet mee te werken aan tweede agrarische bedrijfswoningen omdat via andere hulpmiddelen continu toezicht mogelijk is en om ruimtelijke en milieuproblemen in de toekomst te voorkomen. Het terughoudende beleid met betrekking tot tweede bedrijfswoningen wordt ook ingegeven door de ervaring dat in het verleden tweede bedrijfswoningen na verloop van tijd werden afgesplitst en daardoor een (extra) burgerwoning in het landelijk gebied tot gevolg had. Dit is niet gewenst. Er is geen reden om het eerder hierover ingenomen standpunt te wijzigen.
- c. De bedoelde strook grond aan de zuidzijde van de Zandheuvelweg ligt op de kortste afstand op ca. 200 meter vanaf het bouwvlak van het agrarisch bedrijf. Ook ligt tussen deze strook en het bouwvlak een verkeersverbinding. Op kortere afstand van het bouwvlak zijn er bestaande woningen en bosstroken. Om die reden is niet te veronderstellen dat de nieuwe natuurontwikkeling een belemmerende factor zal worden.



- d. De bedoelde twee percelen maken deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en de gemeente dient deze gronden een goede en passende bestemming te geven waardoor deze waarden worden beschermd. Gekozen is voor de bestemming “Bos - Natuur”. De bestemming komt ook het best overeen met de feitelijke situatie. Er bestaat daarom geen reden om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.
- e. Gelijktijdig met de procedure voor dit bestemmingsplan loopt het verzoek van de inspreker om een nieuwe rundveeststal te bouwen. In principe heeft het college en de raad besloten hieraan medewerking te verlenen door voor deze nieuwe stal een afzonderlijke (afwijkings) procedure te volgen. In het ontwerpbestemmingsplan is om die reden een bouwvlak opgenomen waarbinnen de bestaande gebouwen en sleufsilo's en kuilplaten zijn gesitueerd, zonder de beoogde nieuwe rundveeststal.

Aanpassingen:

Toelichting	In paragraaf 5.2.1 is bij de bestemming Agrarisch - Landschappelijke en natuurlijke waarden aangegeven dat scheuren en frezen ten behoeve van maïsteelt wel is toegestaan.
Regels	Artikel 4.4 is aangepast.
Verbeelding	Geen.



2.4 Zienswijze 4: Deloitte namens Reclamant 4

Registratienummer 13.05679, datum ontvangst 24 mei 2013

Samenvatting:

- a. Verzocht wordt om voor het perceel Oud Eemnesserweg 3 een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om de bestemming “Agrarisch-Kwekerij” te kunnen wijzigen in de bestemming “Wonen”.

Gemeentelijke beantwoording:

- a. In het ontwerpbestemmingsplan is de bestaande woning direct gerelateerd aan de bestemming “Agrarisch – Kwekerij”. Verzocht wordt een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om, indien de realisatie van een wellnesscentrum geen doorgang krijgt, de bestemming met een korte procedure te kunnen wijzigen van een bedrijfswoning naar een (zelfstandige) woning. Ruimtelijk gezien bestaat er geen overwegend bezwaar om, vergelijkbaar met de percelen Oud Eemnesserweg 1 en Oud Eemnesserweg 5, aan de voorzijde van het perceel de gevraagde wijzigingbevoegdheid op te nemen. Voorgesteld wordt om voor een binnen een op de verbeelding ingetekende grens een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om de bedrijfswoning met direct omliggend terrein te kunnen wijzigen in “wonen”. Het bestaande bedrijfspand kan hierbij dienst gaan doen als bijgebouw bij de woning.

Aanpassingen:

Toelichting	De tekst is in hoofdstuk 5.2.1. aangevuld met de toelichting over de wijzigingsbevoegdheid
Regels	Artikel 3.6 is uitgebreid met een wijzigingsbevoegdheid voor een zelfstandige woning.
Verbeelding	Het wijzigingsgebied is op de verbeelding ingetekend en bij de aanduidingen verklaard.