



Raadsvoorstel

Openbaar

Voorstelnummer : I3RV000040
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan "Drakenburgergracht"
Besluit in de raad : 10 juli 2013
Portefeuillehouder : Drs. P. Laseur
Naam steller : J.H. Timmerman

Aan de gemeenteraad,

Voorgestelde beslispunten:

1. De "Nota van zienswijzen" van het bestemmingsplan "Drakenburgergracht" vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Drakenburgergracht" met planidentificatienummer NL.IMRO.0308.000019-VA01 (gewijzigd) vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan ter inzage te leggen conform het bepaalde in artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening.

1 Samenvatting van het voorstel

Op 2 april 2013 hebben wij ingestemd met de beantwoording van de binnengekomen inspraak- en vooroverlegreacties en het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan "Drakenburgergracht" d.d. 27 maart 2013. In onze brief van 4 april 2013 hebben wij u hierover geïnformeerd.

Tijdens de terinzage legging zijn er vier zienswijzen ontvangen. In de bijgaande "Nota van zienswijzen" zijn de reacties samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording. De zienswijzen geven aanleiding om in het ontwerpbestemmingsplan enkele wijzigingen aan te brengen. Met dit voorstel wordt u geadviseerd om het bestemmingsplan (gewijzigd) vast te stellen en over te gaan tot de ter inzage legging, conform artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening, nadat Gedeputeerde Staten en de Inspecteur de gelegenheid hebben gehad om een eventuele reactieve aanwijzing te geven.

2 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld in verband de verplichting tot actualisatie van de bestemmingsplannen die ouder zijn dan tien jaar. De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat gemeenten per 1 juli 2013 moeten beschikken over actuele bestemmingsplannen voor het gehele grondgebied. Oorspronkelijk waren in het bestemmingsplangebied ook opgenomen de terreinen van de zorginstellingen Amerpoort en Sherpa met als doel de omgekeerde integratie planologisch



mogelijk te maken en voor de locatie bij de aansluiting van de Oud Eemnesserweg op de Zandheuvelweg om de beoogde ontwikkeling van een wellnesscentrum en hotel planologisch mogelijk te maken. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de terreinen van de zorginstellingen buiten het plangebied gelaten. Voor de locatie aan de Oud Eemnesserweg bij de aansluiting met de Zandheuvelweg is in het ontwerpbestemmingsplan gekozen voor een bestemming die nauw aansluit bij het bestaande gebruik en zoveel mogelijk bij de vigerende regeling.

3 Beoogd resultaat

Het beoogde resultaat van dit voorstel is om, conform de wettelijke verplichting, voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan vast te stellen waarmee wordt voorzien in een actuele juridisch-planologische regeling.

4 Argumenten

- 4.1. Op 2 april 2013 hebben wij ingestemd met de beantwoording van de binnengekomen inspraak- en vooroverlegreacties en het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan “Drakenburgergracht”, d.d. 27 maart 2013. In dit ontwerpbestemmingsplan zijn niet opgenomen de terreinen van de zorginstellingen Amerpoort en Sherpa. Voor de beoogde locatie voor een wellnesscentrum en hotel aan de Oud Eemnesserweg bij de aansluiting met de Zandheuvelweg is in het ontwerpplan gekozen voor een bestemming die aansluit bij het bestaande gebruik en zoveel mogelijk bij de vigerende planologische regeling. Wij hebben u met een informatiebrief van 4 april 2013 van de ter inzage legging op de hoogte gebracht. Ook bent u in deze brief geïnformeerd over de laatste stand van zaken met betrekking tot de ontwikkeling van een wellnesscentrum en hotel.
- 4.2. Het ontwerpbestemmingsplan “Drakenburgergracht” heeft ter inzage gelegen van vrijdag 12 april 2013 tot en met donderdag 23 mei 2013. De insprekers op het voorontwerpplan (totaal 29) hebben wij schriftelijk geïnformeerd over de belangrijkste inhoudelijke aanpassingen en het vervolg van de procedure. Alle insprekers zijn bovendien voor een nadere uitleg uitgenodigd op 22 april 2013. Op deze avond is één belangstellende geweest.
- 4.3. Binnen de termijn van de terinzagelegging zijn vier zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat in de bij dit voorstel behorende “Nota van zienswijzen”. In deze nota is aansluitend aan de samenvattingen de voorgestelde afdoening van de zienswijzen verwoord.
- 4.4. Zoals blijkt uit de beantwoording stellen wij u voor om de zienswijzen van de eerste drie reclamanten gedeeltelijk te honoreren en gedeeltelijk niet te honoreren en de zienswijze van de vierde reclamant te honoreren. Met verwijzing naar de bijgaande “Nota van zienswijzen” wordt samengevat voorgesteld om aan:
 - zienswijze reclamant 1 tegemoet te komen voor wat betreft de onderdelen a, b, c en e en niet tegemoet te komen voor wat betreft onderdeel d;
 - zienswijze reclamant 2 tegemoet te komen voor wat betreft de onderdelen a in samenhang met g, d samen met f (gedeeltelijk) en e en niet tegemoet te komen voor wat betreft de onderdelen b, c, d samen met f (gedeeltelijk) en h;
 - zienswijze reclamant 3 tegemoet te komen voor wat betreft onderdeel a en niet tegemoet te komen aan de onderdelen b tot en met e;
 - zienswijze reclamant 4 tegemoet te komen.



4.5. Zoals hiervoor uit paragraaf 4.4. blijkt en zoals gemotiveerd in de bijgaande “Nota van zienswijzen” geven de binnengekomen zienswijzen aanleiding om aan u voor te stellen het bestemmingsplan op enige onderdelen gewijzigd vast te stellen. In het navolgende overzicht is inzichtelijk gemaakt op welke wijze dit is gebeurd in de toelichting, de regels en op de verbeelding. In het bijgevoegde bestemmingsplan zijn in de toelichting en de regels de voorgestelde wijzigingen en aanvullingen in gele kleur gekenmerkt. Op de verbeelding zijn de voorgestelde wijzigingen ingekaderd.

Zienswijze	Betreft	Toelichting, regels of verbeelding	Aanpassing
1.	N.V. Nederlandse Gasunie (reclamant 1)	Toelichting Regels Verbeelding	In hoofdstuk 4.8 is de tekst aangepast. Artikel 15.3 en 15.4.3. zijn aangepast en uitgebreid. De belemmeringenstrook is op twee plaatsen iets uitgebreid.
2.	Reclamant 2	Toelichting Regels Verbeelding	In paragraaf 5.2.1 is bij de bestemming “Bedrijf” ingegaan op de afwijkingsbevoegdheid voor bedrijven van categorie 3.1. 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. Het bestemmingsvlak “Bedrijf” is in westelijke richting vergroot, een nieuw bouwvlak is ingetekend op de plek van de opslagloods en de afgebrande paardenstal.
3.	Reclamant 3	Toelichting Regels Verbeelding	In paragraaf 5.2.1 is bij de bestemming “Agrarisch-Landschappelijke en natuurlijke waarden” aangegeven dat scheuren en frezen ten behoeve van maïs teelt wel is toegestaan. Artikel 4.4 is aangepast. Geen.



Zienswijze	Betreft	Toelichting, regels of verbeelding	Aanpassing
4.	Reclamant 4	Toelichting Regels Verbeelding	De tekst is in hoofdstuk 5.2.1 aangevuld met de toelichting over de wijzigingsbevoegdheid. Artikel 3.6 is uitgebreid met een wijzigingsbevoegdheid voor een zelfstandige woning. Het wijzigingsgebied is op de verbeelding ingetekend en bij de aanduidingen verklaard.

5 Risico's

Indien u instemt met dit voorstel, is er sprake van een gewijzigde vaststelling. Tegen de gewijzigde onderdelen kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de Raad van State.

6 Aanpak/Uitvoering

Hiervoor hebben wij verwoord dat de zienswijzen aanleiding geven aan u voor te stellen om wijzigingen aan te brengen in het ontwerpbestemmingsplan. Als u instemt met een gewijzigde vaststelling dan dient, conform artikel 3.8. lid 4 Wro, het vastgestelde bestemmingsplan nu eerst aan Gedeputeerde Staten en de Inspecteur te 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. Voor zover het de toezending aan de Inspecteur betreft, geldt dat het Ministerie van Infrastructuur en Milieu bij brief met kenmerk IENM/BSK-2011/168837 heeft laten weten dat het vaststellingsbesluit verzonden moet worden aan het Ministerie van Defensie, Ministerie EL&I/energie en Ministerie van I&M/Rijkswaterstaat.

7 Communicatie

De indieners van een zienswijze hebben wij schriftelijk op de hoogte gebracht van ons besluit onder toezending van de "Nota van zienswijzen". Ook hebben wij hen geïnformeerd over de behandelingsdata van dit voorstel door de raad.

Zodra bericht is ontvangen van Gedeputeerde Staten en de Inspecteur, zal het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden gepubliceerd. Bij de bekendmaking van het vaststellingsbesluit wordt 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 worden ingezien. 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

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: 3 juli 2013

Besluit in de raad: 10 juli 2013

Burgemeester en wethouders van Baarn

secretaris

burgemeester



Raadsbesluit

Openbaar

Voorstelnummer : 13RV000040

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan "Drakenburgergracht"

De raad van de gemeente Baarn

- gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 juni 2013;
- gehoord het debat in de raad d.d. 3 juli 2013;
- gelet op
 - De Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening, de gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht;

Besluit:

1. De "Nota van zienswijzen" van het bestemmingsplan "Drakenburgergracht" vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Drakenburgergracht" met planidentificatienummer NL.IMRO.0308.000019-VA01 (gewijzigd) vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan ter inzage te leggen conform het bepaalde in artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening.

Vastgesteld in de openbare vergadering,
op 10 juli 2013.

griffier

voorzitter



gemeente Baarn

* geamendeerd besluit
- voorstel aangenomen
18 / 1 (LTS)

Raadsbesluit

Openbaar

Voorstelnummer : 13RV000040

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan "Drakenburgergracht"

De raad van de gemeente Baarn

- gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 juni 2013;

- gehoord het debat in de raad d.d. 3 juli 2013;

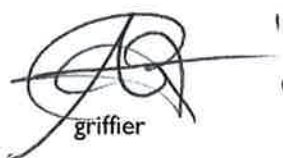
- gelet op

- De Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening, de gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht;

Besluit:

1. De "Nota van zienswijzen" van het bestemmingsplan "Drakenburgergracht" vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Drakenburgergracht" met planidentificatienummer NL.IMRO.0308.000019-VA01 (gewijzigd) vast te stellen, met dien verstande, dat met betrekking tot het perceel Oud Eemnesserweg 5 de bestaande rechten uit het vigerende bestemmingsplan met betrekking tot het rehtens toegestane huidig gebruik worden geconsolideerd, inclusief de eventueel verleende vrijstellingen daarvan, alsook de mogelijkheid voor het buiten opslaan van goederen, met een beperking van de stapelhoogte tot 4 meter, en instandhouding van de bestaande beplanting.
3. Het bestemmingsplan ter inzage te leggen conform het bepaalde in artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening.

Vastgesteld in de openbare vergadering,
op 10 juli 2013.



griffier



voorzitter

Amendement

Aangaande raadsvoorstel: 13RV000040 - Bestemmingsplan Drakenburgergracht

De raad van de gemeente Baarn in vergadering bijeen d.d. 10 juli 2013:

Ondergetekenden stellen het volgende amendement voor:

Beslispunt 2 aan te passen:

2. Het bestemmingsplan "Drakenburgergracht" met planidentificatienummer NL.IMRO.0308.000019-VA01 vast te stellen met dien verstande, dat met betrekking tot het perceel Oud Eemnesserweg 5 de bestaande rechten uit het vigerende bestemmingsplan met betrekking tot het huidige gebruik worden geconsolideerd, inclusief de eventueel verleende vrijstellingen daarvan, alsook de mogelijkheid *rechtens toegestaan* om het niet bebouwde terrein *deels te kunnen benutten voor opslagdoeleinden" ? voor het buiten opslaan van goederen.*
Toelichting: *met een beperking van de stapelhoogte tot 4 meter, en instandhouding van bestaande beplanting.*

Het onderhavige perceel ligt weliswaar aan de rand van een waardevol landschap, maar het gevraagde consolideren van de bedrijvigheid, alsook het buiten opslaan van bedrijfsgoederen binnen de huidige grenzen, zal de landschappelijke kwaliteit van het aangrenzende gebied niet aantasten. Daarbij komt dat het in de huidige marktomstandigheden niet past dat de gemeente beperkende voorwaarden stelt t.a.v. het faciliteren van bestaande ondernemers om hun bedrijfsvoering te kunnen blijven uitvoeren. Het onderhavige amendement vraagt uitdrukkelijk om consolidatie van de huidige rechten en gebruiksmogelijkheden en niet om het verruimen daarvan. Het expliciet vragen om bestemming van het huidige gebruik, moet voorkomen dat er ongewenste nieuwe ontwikkelingen kunnen ontstaan op het betreffende perceel, zoals bijvoorbeeld de vestiging van een supermarkt.

Ondertekening en namen:

BOP	Kees Koudstaal
PvdA	Ton van der Linden
VVD	
CDA	
BOP	
D66	
GroenLinks	
CU	
LTS	
Groep AE	



Procedurele aspecten bij voorstelnummer: I3RV000040

Bijlagen bij voorstel.

Openbaar:

Nota van zienswijzen
Bestemmingsplan "Drakenburgergracht" met wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen.
"Bestemmingsplan "Drakenburgergracht" (vast te stellen uitvoering)

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:

Geheim:

Besluitvormingsroute.

- | | |
|---------------------------|-------------------|
| 1. College | d.d. 11 juni 2013 |
| 2. Agendacommissie | d.d. 19 juni 2013 |
| 3. Informatie aan de raad | |
| 4. Debat in de raad | d.d. 3 juli 2013 |
| 5. Besluit in de raad | d.d. 10 juli 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:

<u>Gegevens inwerkingtreding:</u>	☐	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

J.H. Timmerman

Versienummer

Fiat gemeentesecretaris



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 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 rundveestal 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 rundveestal.

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.