



**Bestemmingsplan**  
**“Eemdal”**  
**Nota van zienswijzen**

gemeente Baarn  
afdeling Beleid  
1 juli 2013



## ***Inhoudsopgave***

1. Inleiding
2. Beantwoording zienswijzen
3. Ambtshalve wijzigingen



## **I Inleiding**

In het kader van de bestemmingsplanprocedure heeft het ontwerp van het bestemmingsplan “Eemdal” 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 op woensdag 1 mei 2013 in de Baarnsche Courant, op donderdag 2 mei 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 13 juni 2013. Op donderdag 30 mei 2013 heeft er een dialogavond plaats gevonden, waar o.a. een toelichting is gegeven op het ontwerpbestemmingsplan.

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. Er zijn in totaal 28 zienswijzen ingediend, waarvan er 19 dezelfde inhoud hebben.



## 2 Beantwoording zienswijzen

### 2.1 Zienswijze 1

#### Samenvatting:

Indiener van zienswijze geeft aan dat bij 'verbeelding 1' van het plan de bestemming van het stuk grond naast Van Almondelaan 13 in het nieuwe plan niet is gewijzigd naar bestemming 'tuin'. Dit ondanks zijn verzoek daartoe, met het oog op de door de gemeente aangeboden verkaveling van het betreffend stuk openbaar groen. Verzocht wordt de bestemming van deze gronden te wijzigen in de bestemming 'tuin'.

#### Gemeentelijke beantwoording:

Met het besluit van 12 juli 2011 heeft het college van Burgemeester en Wethouders gemeentegrond te huur aangeboden (met een optie tot koop) bij de woningen aan de Van Almondelaan 9, 11 en 13 en de Doormanlaan 15, 17 en 19. Daarbij is ook ingestemd met een planologische procedure voor het wijzigen van het gebruik van de gronden.

Naar aanleiding van de zienswijze, en in navolging van dit collegebesluit, wordt het vast te stellen bestemmingsplan aangepast. De betreffende gronden, welke tot op heden verhuurd worden of waarvoor interesse is getoond voor koop, krijgen in het vast te stellen bestemmingsplan de bestemming 'tuin'.

#### Aanpassingen:

Toelichting	Geen
Regels	Geen
Verbeelding	De verhuurde gronden bij de woningen aan de Van Almondelaan 9 en 11 krijgen de bestemming 'tuin'. De gronden bij de woning aan de Van Almondelaan 13 krijgen ook de bestemming 'tuin'.

### 2.2 Zienswijze 2

#### Samenvatting:

- a) De zienswijze heeft betrekking op de woonschepenhaven Bestevaer aan de August Janssenweg. Bij aankoop van de ark is bericht dat de ligplaatsen sinds 1990 coöperatief eigendom zijn (inclusief tuinen en opstallen) van de coöperatie. Tijdens de dialoogavond op 28 maart 2013 is verteld dat bij de actualisatie van het bestemmingsplan de bestaande rechten worden gerespecteerd. Opgemerkt is toen dat de woonschepenhaven verkeerd was ingekleurd en dat uit niets bleek dat de haven voorziet in tuinen met opstallen. In navolging van deze avond heeft de voorzitter van de Vereniging van Eigenaren de splitsingstekening elektronisch opgestuurd naar de gemeente.

Gezien het voorgaande zag reclamant geen probleem om een omgevingsvergunning in te dienen voor het vervangen van een schuurtje. Tegen het einde van de beslistermijn op de vergunning werd vermeld dat de aanvraag afwijkt van de bestemming en dat er gezocht wordt naar een oplossing om de vergunning toch te verlenen.



Reclamant heeft de indruk dat de eerder gemaakte opmerkingen niet zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Verzocht wordt het bestemmingsplan hierop aan te passen.

b) Aanvullend wordt opgemerkt dat de woonarken in de woonschepenhaven niet te vergelijken zijn met de woonarken in de Eem. De gronden van de haven zijn in 1990 verkocht aan de coöperatieve vereniging Bestevaer met daarin nadrukkelijk opgenomen dat de verantwoordelijkheid voor het onderhoud (inclusief ligplaatsen) voor rekening van de vereniging is. De nog niet verkochte gronden konden 'om niet' gebruikt worden door de bewoners van de haven. Deze gronden zijn uiteindelijk ook verkocht, onder de nadrukkelijke bepaling dat de gronden alleen als tuinen gebruikt mogen blijven.

#### **Gemeentelijke beantwoording a en b:**

Bij de verkoop van de gronden is aangegeven dat bij een herziening van het bestemmingsplan de verkochte gronden worden bestemd overeenkomstig het bestaande gebruik. Dat is dus inclusief de bestaande opstallen (met de bestaande omvang).

In het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen, zijn de genoemde opstallen (waaronder het bijgebouw van reclamant van 3 x 3 meter) bestemd met een aanduiding 'bijgebouwen'. De gemeente is voornemens om later dit jaar dit bestemmingsplan vast te gaan stellen, waarmee de bestaande opstallen gerespecteerd worden.

Het voorstel dat in het ontwerp-bestemmingsplan is verwerkt is dat alle woonboten maximaal 12 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen mogen hebben. Hiermee wordt aangesloten bij de regeling die ook geldt voor de woonboten elders in de Eem (welke in bestemmingsplan Landelijk Gebied liggen). Indien er momenteel meer aan bebouwing aanwezig is, mag deze behouden blijven. Dit is in overeenstemming met de afspraken die gemaakt zijn bij de overdracht van de gronden.

De aanvraag voor het vervangen van de blokhut wordt getoetst aan het nu geldende bestemmingsplan. Dat is een plan uit 1954 en binnen dit plan is het gewenste nieuwe bijgebouw niet mogelijk. Daarmee is er een conflict met het nu geldende bestemmingsplan.

Zoals het er nu voor staat, is de aangevraagde omgevingsvergunning voor de vergroting van de schuur niet in overeenstemming met het bestaande oppervlak van 9 m<sup>2</sup>. De gewenste vergroting is niet passend binnen de 12 m<sup>2</sup> die het ontwerp bestemmingsplan mogelijk maakt, aangezien de aanvraag ziet op een vergroting van de bestaande blokhut / schuur met 5,4 m<sup>2</sup> tot 14,2 m<sup>2</sup>.

Dit betekent dat aan de aanvraag omgevingsvergunning, zoals die er nu ligt, geen medewerking verleend wordt. Uw aanvraag wordt geweigerd. Met de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om het bijgebouw te vergroten naar 12 m<sup>2</sup>.

Over de voortgang van de bouwaanvraag is reclamant inmiddels bericht door afdeling vergunningverlening.

De bestemming van de tuinen, behorende bij de woonboten, wordt gewijzigd van 'groen' in 'tuin'.

#### **Aanpassingen:**

Toelichting	Geen
Regels	Geen
Verbeelding	De tuinen bij haven Bestevaer krijgen de bestemming 'tuin' (in plaats van de bestemming 'groen').



## 2.3 Zienswijze 3

### Samenvatting:

De zienswijze heeft betrekking op de woning, gelegen aan de Botter 14.

- a. De woningen aan de Botter 13 t/m 24 zijn identieke geschakelde villa's. De woningen 13 t/m 16 zijn kleiner (ondieper) op de plankaart ingetekend dan de woningen 17 t/m 24. Verzocht wordt de woningen even groot in te tekenen.
- b. De woningen aan de Botter 13 t/m 24 zijn zodanig geschakeld dat er sprake is van een volledig gesloten achtergevel met doorlopende schuine kap over de gehele breedte van de woningen. Aan de straatzijde manifesteert zich de tussenbouw over de begane grond en een eerste verdieping. Het geheel van bebouwing wordt in het geldende bestemmingsplan als hoofdbebouwing aangemerkt. In het nieuwe bestemmingsplan zijn de woningen als '2 onder 1 kap' woningen ingetekend. Hiermee worden de bouw mogelijkheden beperkt. Verzocht wordt de oorspronkelijke woningen op de plankaart in te tekenen, waarmee de bestaande bouw mogelijkheden behouden blijven.

### Gemeentelijke beantwoording:

- a. Het is juist dat de woningen aan de Botter 13 t/m 24 van oorsprong identiek zijn. Het is daarom niet logisch om een onderscheid te maken in de maximaal toegestane bouwdiepte. De bouwvlakken van de woningen worden dusdanig aangepast dat de oorspronkelijke woning binnen het bouwvlak valt. Alle woningen aan de Botter 13 t/m 24 krijgen daarmee een bouwvlak van 11 meter lang.
- b. In het geldende bestemmingsplan wordt het geheel aan bebouwing niet als hoofdbebouwing aangemerkt. De bijkeuken wordt in het geldende bestemmingsplan beschouwd als aanbouw. De garage is conform het geldende bestemmingsplan een bijgebouw.

De woningen zijn oorspronkelijk gebouwd met een bijkeuken en een garage, welke beiden onder de schuine kap gepositioneerd zijn. Mogelijk zijn de bijkeuken en de garage niet meer zodanig in gebruik.

Het geldende bestemmingsplan maakt maximaal 50 m<sup>2</sup> aan- en bijgebouwen mogelijk. Hier valt dus ook de (van oorsprong aanwezige) bijkeuken en de garage onder. De woningen welke van origine gebouwd zijn, hebben een oppervlakte (voetprint) van circa 75 m<sup>2</sup> (dit is dus het oppervlakte exclusief de bijkeuken en de garage). De oorspronkelijke keuken, in de vorm van een kleine uitbouw aan de achtergevel, valt wel binnen dit oppervlak.

Het ontwerpbestemmingsplan voorzagt in verschillende bouwvlakken voor de woningen aan De Botter 13 t/m 24. De lengte van de bouwvlakken varieerde tussen de 10 en 12 meter. De zienswijze heeft ertoe geleid dat de bouwvlakken in het vast te stellen bestemmingsplan voor deze woningen 11 meter lang worden. Binnen dit bouwvlak mag de goothoogte 7 meter bedragen en de bouwhoogte 10 meter. Buiten het bouwvlak kan er maximaal 50 m<sup>2</sup> aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen gerealiseerd worden.

Met het aanpassen van de bouwvlakken (met een lengte van 11 meter) van alle woningen aan De Botter 13 t/m 24 blijven de bouw mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan voor deze woningen behouden.

**Aanpassingen:**

Toelichting	Geen.
Regels	Geen.
Verbeelding	Alle woningen aan De Botter 13 t/m 24 krijgen een bouwvlak van 11 meter diep.

**2.4 Zienswijze 4****Samenvatting:**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel, gelegen aan de Heemskerklaan 21.

Het pand is momenteel verhuurd als tandartspraktijk. Het pand heeft de bestemming 'sociale medische activiteiten' gekregen. Verzocht wordt de bestemming flexibeler te maken, om leegstand te voorkomen indien bij vertrek van de tandartspraktijk er geen nieuwe huurder gevonden kan worden, welke een sociaal medische activiteit ontplooit.

Voorgesteld wordt om het pand en het perceel als volgt te bestemmen: 'kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en/of woonbestemming'. De bovenwoning van het pand heeft immers al een woonbestemming.

**Gemeentelijke beantwoording:**

Het pand heeft in het ontwerpbestemming de bestemming 'gemengd 1' gekregen. Binnen deze bestemming zijn bedrijven met een milieucategorie 1 en 2 toegestaan. In de lijst van bedrijfsactiviteiten, welke toegevoegd is aan het bestemmingsplan is na te lezen wat voor soort bedrijven hier zich hier mogen vestigen.

In het ontwerpbestemmingsplan is het bestaande recht overgenomen. Daarmee is er één bedrijfswoning mogelijk gemaakt. De woning boven de tandartsenpraktijk fungeert niet als bedrijfswoning. Daarom zal het bestemmingsplan op dit punt aangepast worden. Per bestemmingsvlak (met de bestemming 'gemengd 1') wordt één woning mogelijk gemaakt, naast de hiervoor genoemde functies.

**Aanpassingen:**

Toelichting	Geen.
Regels	Binnen bestemming 'gemengd 1' wordt één woning mogelijk gemaakt.
Verbeelding	Geen.

**2.5 Zienswijzen 5 t/m 23****Samenvatting:**

De zienswijze heeft betrekking op het perceel van Schoonoord aan de Tromplaan 35. Voor dit perceel zijn nieuwbouwplannen in de maak, welke nog niet zijn meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

In het geldende bestemmingsplan is een bouwhoogte van 6 meter opgenomen voor hoofdgebouwen. Aanvullend is bepaald dat maximaal 40% van het perceel bebouwd mag worden. Met een artikel 19-vrijstellingsprocedure heeft een deel van Schoonoord een goothoogte van overwegend 10 meter gekregen en een bouwhoogte van 12 meter.



In het ontwerpbestemmingsplan wordt het perceel opgedeeld in 3 zones, welke verschillen in goot- en nokhoogte. De huidige bebouwing is op te delen in 3 gedeelten met 3 verschillende hoogtes, maar de ruimte daarom heen niet. De zone aan de kant van de Faas Elislaan zou (rekening houdend met de 40%) tot op de bouwgrens 12 meter hoog bebouwd kunnen worden op 9 meter van de omliggende bebouwing.

Verzocht wordt de juiste hoogte conform de huidige bebouwingscontour in het bestemmingsplan op te nemen.

### **Gemeentelijke beantwoording:**

De ingediende zienswijzen leiden ertoe dat het vast te stellen bestemmingsplan wordt aangepast. Er wordt één op één aangesloten op de bestaande bouw mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan.

De bestaande rechten voorzien in een bebouwingspercentage van 40% van het *gehele* perceel. Deze bebouwing dient binnen het opgenomen bouwvlak gebouwd te worden. Nieuwe bebouwing, voor zover dit nog mogelijk is conform het bebouwingspercentage, mag maximaal 6 meter hoog zijn. Bestaande bebouwing die hoger is dan 6 meter, mag behouden blijven.

In het vast te stellen wordt het opgenomen bebouwingspercentage van 40% gewijzigd in 50%. In tegenstelling tot het bestaande bouwrecht geldt dit percentage alleen voor de gronden, welke *binnen* het bouwvlak aanwezig zijn. Het geheel aan oppervlakte (voetprint) van het gebouw komt overeen met 40% van het gehele perceel (bestaande recht). In het vast te stellen bestemmingsplan wordt er eenzelfde bouwhoogteregeling opgenomen als die opgenomen is in het geldende bestemmingsplan: de maximale bouwhoogte wordt op 6 meter gezet en bestaande bebouwing, welke hoger is mag behouden blijven.

In de praktijk komt het erop neer dat er geen nieuwe bebouwing opgericht kan worden, zonder dat er opstallen gesloopt worden. Indien er gesloopt gaat worden, kan er dichter naar de bouwgrenzen gebouwd worden met een maximale bouwhoogte van 6 meter.

Indien de nieuwbouwplannen voor Schoonoord concreet zijn, wordt hier te zijner tijd een aparte juridisch planologische procedure voor gevolgd. De volgende richtlijnen zijn meegegeven voor de nieuwe ontwikkeling:

- Nieuwbouw mag eenzelfde bouwvolume en bouwhoogte hebben als het huidige complex;
- Het hoogste punt mag op een andere plek (bijvoorbeeld centraler op het perceel) gesitueerd worden.

### **Aanpassingen:**

Toelichting	In de juridische toelichting wordt toegelicht waarom de regeling voor Schoonoord gewijzigd wordt.
Regels	Geen.
Verbeelding	<ul style="list-style-type: none"><li>• De hoogtedifferentiatie wordt voor Schoonoord (Tromplaan 35) van de verbeelding verwijderd. Voor het gehele perceel wordt één maximale bouwhoogte van 6 meter opgenomen.</li><li>• Het bebouwingspercentage wordt gewijzigd van 40% in 50%.</li></ul>





## 2.6 Zienswijze 24

### Samenvatting:

De zienswijze heeft betrekking op Tromplaan 38. Op 23 augustus 2004 is door de gemeente Baarn een vergunning verleend voor het vergroten van de woning (nr. B04151/04.3923). De vergunning is verleend met toepassing van artikel 19, lid I van de WRO. De woning is vergroot, overeenkomstig de verleende vergunning. Verzocht wordt het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

### Gemeentelijke beantwoording:

Vergunning opgevraagd d.d. 13 juni 2013. Vergunning is in juni 2004 verleend: optrekken aanbouw tot 7 meter hoogte (hoofdgebouw is 8,5 meter). Bovenop keuken (was aanbouw) is een ruimte gecreëerd. De situatie is gelijk aan de woning op Tromplaan 36.

In het vast te stellen bestemmingsplan wordt het bouwvlak van de woningen aan de Tromplaan 36 en 38 vergroot.

### Aanpassingen:

Toelichting	Geen.
Regels	Geen.
Verbeelding	Aanpassen bouwvlak van de woningen aan de Tromplaan 36 en 38.

## 2.7 Zienswijze 25

### Samenvatting:

In het ontwerpbestemmingsplan Eemdalen wordt het Cantonspark aangeduid als Wintertuin. Verzocht wordt de juiste benamingen te gebruiken voor het park en het gebouw.

### Gemeentelijke beantwoording:

Paragraaf 2.2 van de toelichting wordt aangepast. Het kopje 'Wintertuin' zal vervangen worden door 'Cantonspark'.

### Aanpassingen:

Toelichting	Paragraaf 2.2 wordt tekstueel aangepast; er zal gesproken worden over 'Cantonspark'.
Regels	Geen.
Verbeelding	Geen.

## 2.8 Zienswijze 26

### Samenvatting:

De zienswijze heeft betrekking op het perceel aan de Van Wassenaerlaan 10.

- a) De eerder verleende bouwvergunning (met kenmerk BWT/2007 0129/07.3387) is niet juist opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan is een bouwvlak van 12 meter lang opgenomen. De bouwvergunning voorzag in een bouw lengte van 12,5 meter. Verzocht wordt het bouwvlak aan te passen aan de verleende vergunning.



- b) Tevens wordt verzocht de verleende bouwhoogte (van 9,5 meter) op te nemen in het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan maakt nu een bouwhoogte mogelijk van 7 meter.

#### **Gemeentelijke beantwoording:**

- a) De gehele woning (van 12,5 meter diep) aan de Van Wassenaerlaan 10 ligt binnen het bouwvlak, zoals dat is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er maximaal wordt aangesloten bij de bestaande gebruiks- en bouwrechten uit het geldende bestemmingsplan. Het geldende bestemmingsplan 'Noord Oost' (uit 1994) maakt een horizontale bouwdiepte van 10 meter mogelijk. Indien woningen dieper zijn dan deze 10 meter, dan is de feitelijke 'bouwdiepte' opgenomen.

Voor de woning aan de Van Wassenaerlaan 10 is de feitelijke 'bouwdiepte' opgenomen, waarmee de woning in z'n geheel binnen het bouwvlak valt.

- b) De bouwhoogte van de woning wordt in het vast te stellen bestemmingsplan gewijzigd in 10 meter.

#### **Aanpassingen:**

Toelichting	Geen.
Regels	Geen.
Verbeelding	Aanpassen bouwhoogte van de woning aan de Van Wassenaerlaan 10 (van 7 meter) in 10 meter.

## **2.9 Zienswijze 27**

### **Samenvatting:**

De zienswijze heeft betrekking op het wijzigen van de bestemming van de Orangerie. De zienswijze is door 14 bewoners aan de Heemkerklaan en de Faas Eliaslaan ingediend. De bewoners vrezen voor geluid- en andere overlast die door de exploitatie van de Orangerie zal worden veroorzaakt. Het ontwerpbestemmingsplan maakt een ruime bestemming 'cultuur en ontspanning' mogelijk. Uit de regels blijkt dat deze gronden bestemd zijn voor culturele en educatieve centra, een galerie, een tentoonstellingsruimte en cursusruimtes. Deze functies zijn niet nader gedefinieerd, waardoor een groot aantal (meng-) functies mogelijk is, die eveneens hinder en overlast kunnen opleveren. De bewoners verzoeken uitsluitend de functies galerie of tentoonstellingsruimte mogelijk te maken. De argumenten die daarvoor worden gegeven zijn:

- a) Tot de renovatie was de Orangerie ook in gebruik als galerie of tentoonstellingsruimte. Zo wordt recht gedaan aan de bestaande bestemming, worden exploitatiemogelijkheden niet verruimd en wordt niet vooruit gelopen op de door het college gewenste functie.
- b) Het geldende bestemmingsplan heeft de Orangerie bestemd als 'cultureel en educatief centrum'. Exploitatie van de Orangerie was alleen mogelijk indien de exploitant een overeenkomst had gesloten waarin geregeld werd dat de exploitant geen overlast zou veroorzaken voor de aanliggende woonbebouwing. De gemeenteraad was ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan blijkbaar van mening dat de toegestane functieoverlast zou kunnen veroorzaken voor de omgeving.



- c) In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt ieder onderzoek naar de gevolgen van de exploitatie van de Orangerie voor galerie, tentoonstellingsruimte, cursusruimte en culturele of educatieve doeleinden. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat de gemeente verplicht is om te onderzoeken of de toegelaten functie in overeenstemming is met een uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbare inrichting van een gebied en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit geldt ook voor conserverende bestemmingsplannen (AbRvS 21 december 2011, nr. 201012168/1).
- d) Tevens zijn de afstanden uit de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' niet in acht genomen. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat ook bij conserverende bestemmingsplannen de afstanden die de VNG geeft bij de motivering van het besluit moeten worden betrokken (AbRvs 21 december 2011, nr. 201012168/1, AbRvS 25 juni 2003, nr. 2002033621/1 en AbRvs 28 december 2001, nr. 201001979/1).
- e) Als er maatregelen getroffen dienen te worden om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verzekeren, dienden deze maatregelen in het bestemmingsplan te zijn aangebracht door middel van een voorwaardelijke verplichting.

#### **Gemeentelijke beantwoording:**

##### Beantwoording a en b:

De functies die mogelijk zijn in het geldende bestemmingsplan Oosterhei zijn overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Er is daarmee geen sprake van een bestemming die meer functies mogelijk maakt.

Zoals reclamant aangeeft is de Orangerie tot op heden gebruikt als galerie of als tentoonstellingsruimte. Dit is in 1988 vastgelegd in een gebruikersovereenkomst. Een belangrijk onderdeel van deze overeenkomst was dat de gemeente niet aansprakelijk was voor enige vorm van schade of hinder als gevolg van het in gebruik nemen van de kas in het Cantonspark.

Met het nieuwe bestemmingsplan worden de gebruiksrechten behouden. De exploitatie heeft tot op heden niet tot nauwelijks tot overlast geleid. Daarmee is het niet aannemelijk dat een bestemming, welke exact hetzelfde gebruik in de toekomst mogelijk maakt, wel tot overlast leidt. Voor het juridisch voortzetten van gebruik is geen nader onderzoek nodig. Voor het wijzigen van gebruik is dat wel nodig.

De gemeenteraad heeft op 27 maart 2013 besloten de exploitatie van de kas in het Cantonspark (de Wintertuin) aan een partij te gunnen. Doelstelling is om een exclusieve trouwlocatie, een tropische vlindertuin en een grand café te gaan exploiteren. Dit gewenste gebruik wordt *niet* mogelijk gemaakt met het voorliggende bestemmingsplan. Eén van de redenen is dat er momenteel nog akoestisch onderzoek wordt uitgevoerd, waarmee aangetoond dient te worden dat de nieuwe gewenste functies geen overlast veroorzaakt voor de directe omgeving.

##### Beantwoording c en d:

De uitspraak van de Raad van State waarnaar verwezen wordt (de uitspraak van 21 december 2011) heeft betrekking op een plan dat een nieuw bijbehorende bedrijfsgebouw (een loods) mogelijk maakt.

Uit de meest recent aangehaalde jurisprudentie (de uitspraak van 21 december 2011) blijkt tevens dat:



- ‘de in de VNG-brochure opgenomen afstanden zijn indicatief, waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. In haar uitspraak van 25 juni 2003, no. 200203362/1, heeft de Afdeling reeds overwogen dat deze afstanden zijn bedoeld voor nieuwe situaties en niet voor de toetsing van bestaande situaties. Het laten voortbestaan van een bestaande situatie kan echter onder omstandigheden in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening, indien blijkt dat de nadelige gevolgen hiervan zo groot zijn dat dit in redelijkheid niet aanvaardbaar kan worden geacht. De VNG-brochure kan in zoverre bij bestaande conflictsituaties een indicatie geven van de mate van hinder.’
- Op grond van de stukken en het verhandelde ter zitting is aannemelijk geworden dat sedert 1990 ter plaatse een hoveniersbedrijf is gevestigd. Naar het oordeel van de Afdeling beoogt het plan geen wezenlijke verandering van deze bedrijvigheid. Gelet hierop kan de raad worden gevolgd in zijn standpunt dat hier sprake is van een bestaande situatie die zich niet leent voor onverkorte toepassing van de VNG-brochure en het aanhouden van de daarin aangegeven afstanden.

De Orangerie wordt sinds eind jaren tachtig van de 20-ste eeuw gebruik als galerie of als tentoonstellingsruimte. Met het nieuwe bestemmingsplan krijgt de Orangerie eenzelfde bestemming als in het voorgaande bestemmingsplan. Gezien de jurisprudentie die reclamant aanhaalt, wordt geconstateerd dat:

- Niet is gebleken dat de nadelige gevolgen van het voortbestaan van de situatie als onaanvaard wordt geacht;
  - De bestaande situatie zich niet ontleent voor de onverkorte toepassing van de VNG-brochure en het aanhouden van de daarin gegeven (richt-) afstanden.
- e) Gezien de beantwoording onder a t/m d is er geen noodzaak voor het treffen van maatregelen.

#### Aanpassingen:

Toelichting	Geen.
Regels	Geen.
Verbeelding	Geen.

## 2.10 Zienswijze 28

### Samenvatting:

De zienswijze heeft betrekking op de uiterwaarden van de Eem.

- a) Verzocht wordt geen (nieuwe) speelvoorzieningen en/of recreatief medegebruik mogelijk te maken binnen de bestemming Natuur. Recreatief medegebruik past in de huidige vorm en intensiteit goed in het natuurgebied, maar dient niet verder uitgebreid te worden. Datzelfde geldt ook voor speelvoorzieningen. Nieuwe speelvoorzieningen staan haaks op de natuurfunctie. Verzocht wordt dit ook op pagina 29 van de toelichting te benoemen.
- b) Verzocht wordt het terrein van de voormalige camping Bestevaer en het sloottalud langs de Zure Maat aan de August Janssenweg (richting woonwagencentrum) ook als ‘natuur’ te bestemmen. Met deze bestemming ontstaat er een ecologische verbindingszone.
- c) Een natuurgebied vraagt om zorgvuldig beheer. Welke biotopen en soorten willen we verder ontwikkelen in de uiterwaarden? Wat voor een beheer vraagt dat en hoe kunnen agrariërs daarbij worden ingeschakeld? Daarvoor dient een adequaat natuurbeheersplan te worden



gemaakt. Reclamant heeft een serie van maatregelen voor ogen waarmee de natuurwaarden en het landschap verder ontwikkeld kunnen worden. Reclamant biedt aan om samen met de gemeente een Natuurbeheersplan te gaan ontwikkelen.

#### **Gemeentelijke beantwoording:**

- a) In het geldende bestemmingsplan Eemdal Zuid hebben de uiterwaarden de bestemming 'groene dorpsrand'. Binnen deze bestemming zijn recreatief medegebruik en speeltoestellen toegestaan. In de beschrijving in hoofdlijnen van dat plan is aangegeven dat recreatieve voorzieningen (in de vorm van een fiets- en/of wandelpad) op bepaalde plekken juist wel of niet zijn toegestaan. Tevens is een aanlegvergunningstelsel opgenomen, welke onder andere ziet op het aanbrengen van oppervlakteverharding (o.a. paden).

Momenteel zijn er, zoals reclamant aangeeft, verschillende voorzieningen aanwezig ten behoeve van recreatief medegebruik en speelvoorzieningen. Het is daarom van belang dat het bestemmingsplan deze functies wel mogelijk maakt. Gebeurt dit niet, dan worden deze functies weg bestemd. Dat is niet wenselijk.

Alleen de bestaande voorzieningen bestemmen is ook niet wenselijk. Mogelijk zijn er in de toekomst toch extra paden wenselijk; paden welke bijdragen aan de natuurontwikkeling. Om te voorkomen dat in dit geval lange juridische procedures gevolgd moeten worden, biedt het bestemmingsplan op dit onderdeel flexibiliteit.

Voor vrijwel alle werkzaamheden binnen de bestemming 'natuur' geldt dat er een (aanleg-) vergunning nodig is van de gemeente. Daarmee houdt de gemeente controle / sturing op wat er gebeurt. Er hoeft daarmee niet gevreesd te worden voor een 'wildgroei' aan voorzieningen.

- b) Met het opnemen van de bestemming 'natuur' voor de gevraagde gronden, is er geen 'garantie' dat er een ecologische verbindingzone tot stand wordt gebracht. Binnen de bestemming 'groen' is het niet mogelijk om gebouwen te realiseren.

De voor natuur ingerichte uiterwaarden en de daaraan grenzende polders, zijn ecologisch van grote waarde, waarbij de botanisch waardevolle graslanden van belang zijn voor weidevogels, ganzen en wilde zwanen. De uiterwaarden van de Eem krijgen in het bestemmingsplan de bestemming 'natuur'. Verharding, ten behoeve van paden, is uitsluitend toegestaan na het verkrijgen van een omgevingsvergunning (aanlegvergunning).

De bestemming groen van de voormalige camping Bestevaer en de taluds langs de Zure Maat biedt voldoende mogelijkheden om de natuur te ontwikkelen. De gemeente ziet geen aanleiding om de gevraagde gronden te bestemmen als 'natuur'.

- c) De gronden van de uiterwaarden, welke een natuurbestemming hebben, worden sinds lange tijd verpacht aan agrariërs. Het onderhoud en beheer van de gronden (met name de maaicollectiviteiten) worden door de agrariërs verzorgd. Vanuit de gemeente worden daar geen specifieke voorwaarden aan verbonden. Deze verpachting verloopt goed en er is daarom geen aanleiding om hier wijzigingen in aan te brengen.

Er is geen natuurbeheersplan aanwezig voor de uiterwaarden. Momenteel is er ook geen (directe) aanleiding om zo'n beheersplan op te gaan stellen. Mocht dit in de toekomst veranderen, dan wordt reclamant daarover te zijner tijd geïnformeerd (en mogelijk betrokken).



**Aanpassingen:**

Toelichting	Geen.
Regels	Geen.
Verbeelding	Geen.