



Bestemmingsplan
“De Drie Eiken”
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 “De Drie Eiken” 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 dinsdag 14 mei 2013 heeft er een dialoogavond plaats gevonden, waar o.a. een toelichting is gegeven op het ontwerpbestemmingsplan.

Er zijn 4 zienswijzen binnen de gestelde termijn ingediend. 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 I (mondelinge zienswijze)

Samenvatting:

- a. Insprekers verzoeken voor het gehele bedrijventerrein een maximale bouwhoogte van 12 meter op te nemen. Dit om flexibiliteit te bieden en 'overbodige' procedures in de toekomst te voorkomen.
- b. Verzocht wordt meer vrijheid te creëren voor wat betreft de gebruiksmogelijkheden. Functies als een danscentrum, een fitnessruimte of een jeugd- of jongencentrum (zoals de Boemerang) worden door de inspreker wenselijk geacht op het bedrijventerrein.
- c. Verzocht wordt om het stukje groen aan De Geerenweg in de toekomst beschikbaar te maken t.b.v. parkeren.

Gemeentelijke beantwoording:

- a. Een uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat bestaande rechten (van of het geldende bestemmingsplan of van verleende vrijstellingen) behouden blijven. Voor wat betreft de bouwhoogten zijn deze rechten verwerkt in het bestemmingsplan. Voor de panden, welke grenzen aan de afrit van de A10, is er in het verleden een vrijstellingsprocedure gevolgd om een bouwhoogte van 12 meter mogelijk te maken. Het is wenselijk dat hier de meest representatieve bebouwing aanwezig is, bebouwing welke zich ook door de bouwmassa onderscheidt.

De rest van de panden hebben een lagere bouwhoogte. Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe (bouw-) mogelijkheden gecreëerd.

- b. Baarn heeft beperkte ruimte voor bedrijven. Bedrijventerrein De Drie Eiken wordt in de toekomstvisie 'Baarn in 2030' aangemerkt als een bedrijventerrein dat bedoeld is voor de lokale behoefte en voor verplaatsing van bedrijven die elders in het dorp niet gehandhaafd kunnen worden. Het terrein biedt ruimte voor bedrijven en kantoren. Het is niet wenselijk dat panden op het bedrijventerrein bezet worden door functies als danscentrum, fitnesscentrum of een jeugdcentrum, die (als er ruimte voldoende is en er kan voorzien worden in parkeermogelijkheden) beter in het centrumgebied thuis horen.
De vrijheid die het bestemmingsplan biedt zit in de bestemmingsomschrijving die meerdere soorten bedrijven mogelijk maakt (met een maximale milieucategorie 3.1 respectievelijk 3.2).
- c. De bedoelde grond ligt in het bestemmingsplan Noord. Deze zienswijze is bij het bestemmingsplan Noord behandeld en beantwoord.

Aanpassingen:

Toelichting	Geen.
Regels	Geen.
Verbeelding	Geen.



2.2 Zienswijze 2 (mondelinge zienswijze)

Samenvatting:

- a. Verzocht wordt de grond aan de zuidwest en de zuidoost zijde bij Tolweg 2 en 4 te bestemmen als 'bedrijventerrein' en niet als 'verkeer – verblijf'. Deze grond is in het verleden aangekocht van de gemeente en wordt gebruikt ten behoeve van parkeerplaatsen. Dit zijn parkeerplaatsen op eigen terrein en dienen daarom op eenzelfde wijze bestemd te worden als de parkeerplaatsen op eigen terrein bij andere bedrijven.
- b. Verzocht wordt de bouwhoogte van het pand aan de Tolweg 4 te verhogen naar 9 meter, aangezien het pand nu ook 9 meter hoog is. Opgemerkt wordt dat dit een fout in het huidige plan is. Mocht de gemeente besluiten de maximale bouwhoogte voor het gehele terrein niet te verhogen naar 12 meter (zoals genoemd onder punt 2.1 onder a), dan wordt verzocht de bouwhoogte van Tolweg 4 te verhogen naar 9 meter.

Gemeentelijke beantwoording:

- a. Een bestemming zegt niets over de openbaarheid van de gronden. De gronden zijn door de gemeente verkocht als 'bedrijven – onbebouwd' en worden gebruikt ten behoeve van parkeren. De bedoelde gronden krijgen in het vast te stellen bestemmingsplan de bestemming 'bedrijventerrein'. Op de aangekochte gronden kan niet gebouwd worden.
- b. Naar aanleiding van de zienswijze is het bouwdoossier van Tolweg 4 bekeken. Daaruit is gebleken dat de bouwhoogte van het pand 6,35 meter bedraagt. De maximaal toegestane bouwhoogte voor Tolweg 4 is daarom gewijzigd in het vast te stellen bestemmingsplan in 7 meter.

Aanpassingen:

Toelichting	Geen
Regels	Geen
Verbeelding	• De bouwhoogte voor Tolweg 4 is veranderd in 7 meter. • De verkochte grond heeft de bestemming 'bedrijventerrein' gekregen.

2.3 Zienswijze 3

Samenvatting:

- a. De toelichting duidt erop dat er, ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, bedrijven met een hogere milieucategorie toegelaten kunnen worden op het bedrijventerrein. Ook uit de toegevoegde lijst van bedrijfsactiviteiten blijkt dat er bedrijven met een hogere categorie zich kunnen vestigen. Dit vermoeden wordt ondersteund doordat de wijzigingsbevoegdheid voor bedrijfswoningen niet uit het vigerende bestemmingsplan is overgenomen. In het bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor detailhandel in gevaarlijke stoffen en productiegebonden detailhandel.

Reclamant is van mening dat het toestaan van bedrijven met een milieucategorie 3.2 niet wenselijk is aan de noordelijke buitenrand van het bedrijventerrein. De Drie Eiken richt zich in sterke mate op 'schone bedrijven' en zakelijke dienstverlening, waarbij het representatieve karakter voorop staat. Door de hiervoor genoemde milieucategorieën toe te staan, wordt gevreesd voor verloedering. Het bedrijventerrein Noordschil is primair aangewezen voor bedrijven met een hogere milieucategorie. De toekomstvisie en structuurvisie 'Baarn in 2030' bevestigt dit standpunt. Gezien de wens van de gemeente om een kwalitatief hoogwaardig



bedrijventerrein te hebben, zoals verwoord in de toekomstvisie, is het wenselijk dat categorie 3.2 bedrijven met restricties worden toegestaan uitsluitend op het middenterrein. Verzocht wordt om de bestemming aan de noordelijke buitenrand te wijzigen in milieucategorie 3.1. Tevens wordt verzocht de nieuwvestiging van milieucategorie 3.2 bedrijven op het middenterrein onder restricties toe te staan, zodat het representatieve karakter van het terrein behouden blijft.

- b. Op basis van pagina 5 van de toelichting lijkt het erop dat nieuwvestiging van kantoren niet meer mogelijk is. Gezien het hoogwaardige karakter van het terrein is het niet wenselijk dat nieuwvestiging van kantoren niet meer mogelijk wordt. Van belang is dat de ontwikkeling aan de Baarnse Dijk 6 niet benadeeld wordt door het nieuwe bestemmingsplan. Uit een overleg, dat gevoerd is met de gemeente, is gebleken dat de formulering in de toelichting wordt verduidelijkt. Nieuwvestiging van kantoren wordt wel mogelijk gemaakt. Mocht de toegezegde wijziging niet doorgevoerd worden, dan behoud reclamant zich het recht voor om alsnog zienswijze tegen dit punt te mogen indienen.
- c. De maximaal toegestane bouwhoogtes staan op de verbeelding aangeduid, maar deze aanduiding is niet consequent voor alle percelen opgenomen. Verzocht wordt de bouwaanduiding consequent toe te passen op de verbeelding.
- d. Het ontwerpbestemmingsplan is gericht op het regelen van bestaande functies en bebouwing. Verzocht wordt de aanduiding 'reclame-uiting' toe te passen op de schapenweide, waarmee het aanwezige reclamebord bestemd wordt.

Gemeentelijke beantwoording:

- a. Het nieuwe bestemmingsplan voor bedrijventerrein De Drie Eiken vormt een onderdeel van de bestemmingsplan actualisatie. Een uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat maximaal aangesloten wordt bij de bestaande rechten (van of het geldende bestemmingsplan of van verleende vrijstellingen).

In het nu geldende bestemmingsplan Noordschil – Zinkenpoel zijn bedrijven met milieucategorie 4 toegestaan aan de noordelijke buitenrand. Dit plan dateert uit 1987. De lijst die toen is toegevoegd aan het bestemmingsplan is gedateerd. De Nederlandse Vereniging Gemeenten (de VNG) heeft deze lijst geactualiseerd. De bedrijven die toen werden aangemerkt als een categorie 4 bedrijf, worden tegenwoordig overwegend aangemerkt als milieucategorie 3.2 en deels als categorie 4.

Bedrijventerrein Noordschil is, zoals reclamant zegt, bedoeld voor de zwaardere bedrijven. De Drie Eiken wordt in de toekomstvisie 'Baarn in 2030' aangemerkt als een bedrijventerrein dat bedoeld is voor de lokale behoefte en voor verplaatsing van bedrijven die elders in het dorp niet gehandhaafd kunnen worden. In de toekomstvisie wordt expliciet benoemd dat het terrein een gemengd karakter heeft, met gevarieerde bedrijven in het centrale deel en de representatieve kantoren aan de buitenrand. Momenteel zijn er geen bedrijven met een zware milieucategorie aanwezig op bedrijventerrein De Drie Eiken.

De bestaande bouw- en gebruiksrechten worden maximaal overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Momenteel kan er, op basis van het geldende bestemmingsplan, een suikerwerkfabriek zich op de Drie Eiken vestigen. De oude lijst van bedrijfsactiviteiten maakt geen onderscheid in het al dan niet branden van suiker. De nieuwe lijst van de VNG maakt dat onderscheid wel: nu zijn er alleen suikerwerkfabrieken mogelijk, waarbij er geen suiker verbrand mag worden.

Voorbeeld verschil oude en nieuwe bedrijvenlijst.

In het nu geldende bestemmingsplan is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen, waarmee één dienstwoning per bedrijf mogelijk wordt gemaakt. Deze mogelijkheid is niet in het nieuwe



bestemmingsplan overgenomen, omdat een bedrijfswoning van een bedrijf voor het naast gelegen bedrijf een belemmering vormt. Sinds 1987 heeft de milieuwet- en regelgeving zich sterk ontwikkeld. Het mogelijk maken van nieuwe bedrijfswoningen is alleen mogelijk, indien de woning geen belemmering vormt voor omliggende bedrijven.

Aanvullend kan gemeld worden dat tegenwoordig, in tegenstelling tot vroeger, er steeds minder een noodzaak is om een dienstwoning te hebben. Het hebben van een bedrijfswoning is over het algemeen niet meer noodzakelijk voor de bedrijfsvoering.

Voor wat betreft de opmerking met betrekking tot de opgenomen afwijkingsbevoegdheid voor detailhandel in gevaarlijke stoffen kan gemeld worden dat deze afwijkingsbevoegdheid vervalt in het vast te stellen bestemmingsplan (bepaling 4.6.1, onder e). De wet- en regelgeving met betrekking tot externe veiligheid heeft afgelopen jaren een vlucht genomen. Hiermee is het niet meer wenselijk dat dit soort functies mogelijk gemaakt worden.

Voor zowel de dienstwoningen als de detailhandel in gevaarlijke stoffen geldt dat deze momenteel niet aanwezig zijn op het terrein. In 26 jaar tijd zijn er geen verzoeken ingediend om gebruik te maken van de vrijstellingsbevoegdheden die het geldende bestemmingsplan voor deze functies biedt.

Gezien:

- de doelstelling dat De Drie Eiken als opvang dient voor bedrijven, welke in het dorp niet meer uit de voeten kunnen;
- de economische situatie momenteel vooral de kantorenmarkt zwaar treft;
- hierdoor de flexibiliteit in gebruik meer dan ooit van belang is om leegstand te voorkomen;
- het uitgangspunt is de bestaande rechten te behouden;

wordt de bestemming van de noordelijke rand voor bedrijven met een milieucategorie 3.2 behouden. De gemeente heeft ook geen intentie om restricties op te leggen aan bedrijven met een milieucategorie 3.2 die zich op het terrein willen vestigen.

Het nieuwe bestemmingsplan maakt, overeenkomstig de bestaande rechten ook zelfstandige (representatieve) kantoren mogelijk.

- b. De provinciale verordening maakt nieuwvestiging van kantoren niet mogelijk. Bij de totstandkoming van de provinciale verordening heeft de gemeente Baarn een zienswijze ingediend, welke gericht was op dit aspect van de verordening. In de beantwoording van deze zienswijze heeft de provincie aangegeven dat als bestaande rechten voorzien in de mogelijkheid om kantoren te realiseren, dit *niet* als 'nieuwvestiging van kantoren' wordt beschouwd.

Tijdens het gesprek, dat plaats gevonden heeft, is aangegeven dat de tekst in paragraaf 3.3 van de toelichting verduidelijkt wordt. Aan de toelichting wordt de volgende zin toegevoegd / gewijzigd: 'Indien bestaande rechten voorzien in de mogelijkheid om kantoren te realiseren, dan wordt het overnemen van dit recht in een nieuw bestemmingsplan *niet* gezien als 'nieuwvestiging'. Het voorliggende bestemmingsplan handhaaft het recht uit het (tot op heden) geldende bestemmingsplan en maakt daarmee kantoren mogelijk.'

- c. Op de verbeelding zijn bouwaanduidingen opgenomen, welke de maximaal toelaatbare bouwhoogte aangeven. De bouwaanduidingen zijn gekoppeld aan bestemmingsvlakken of aanduidingsvlakken. Deze vlakken zijn in de meeste gevallen kavel-overschrijdend. Op de (analoge) kaart is daarom niet voor elk perceel afzonderlijk een bouwaanduiding ingetekend.



Sinds een paar jaar geldt de verplichting om plannen digitaal op te stellen en raadpleegbaar te maken. Door de koppeling van de hoogtebepaling aan een bestemmingsvlak of aanduidingsvlak is digitaal direct zichtbaar welke bouwhoogte voor welk perceel geldt. Het ontwerpbestemmingplan is digitaal raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl. Het vastgestelde bestemmingsplan is na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad ook beschikbaar op deze site. De zienswijze vormt geen aanleiding om het aantal bouwaanduidingen verder uit te breiden.

- d. Eind 2010 heeft er een handhavingsactie plaats gevonden. Er zijn toen afspraken gemaakt tussen gemeente en reclamant, dat voor een beperkte periode per jaar een bord in de schapenwei geplaatst mag worden (rond de feestdagen in december en januari); een bord met een nieuwjaarsgroet.

In augustus 2011 heeft reclamant een brief verstuurd waarin geïnformeerd wordt naar een 'nog niet ingevulde toezegging van de gemeente Baarn uit het verleden', mede gericht op het informatiebord.

Als reactie daarop heeft de gemeente een brief verstuurd, waarin vermeld wordt: *'Uit onderzoek in het gemeentearchief blijkt niet dat deze toezegging is gedaan. Wel is het zo, dat het logisch is dat de bestemming van de schapenweide in overeenstemming wordt gebracht met het feitelijk gebruik. De gemeente Baarn zal dan ook bij de actualisatie van het bestemmingsplan voor De Drie Eiken de schapenweide daarin opnemen en de bestemming 'groen' geven. De actualisatie van het betreffende bestemmingsplan staat gepland voor 2012/2013.'*

Er zijn tot nog toe geen argumenten om af te wijken van het standpunt dat in 2010 en 2011 is ingenomen, namelijk dat er uitsluitend rond de feestdagen in december een bord mag staan. Het is niet gewenst dat er altijd een bord aanwezig is. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt het bord niet mogelijk gemaakt. Verzocht wordt het bord te verwijderen. Indien nodig wordt er een handhavingactie opgestart.

Aanpassingen:

Toelichting	Paragraaf 3.3 wordt verduidelijkt.
Regels	Bepaling 4.6.1, onder e wordt geschrapt.
Verbeelding	Geen.

2.4 Zienswijze 4

Samenvatting:

In paragraaf 4.5 van de toelichting staat aangegeven dat de dijken buiten het plangebied liggen. Voor de regionale kering langs de Eem (waarover de Bisschopsweg loopt) geldt dat de buitenbeschermingszone binnen het plangebied valt. De breedte van deze zone is 100 meter, vanuit de teen van de kering. Verzocht wordt deze zone op te nemen als dubbelbestemming in het bestemmingsplan.

Gemeentelijke beantwoording:

De buitenbeschermingszone wordt als gebiedsaanduiding opgenomen in het bestemmingsplan. Daaraan gekoppeld is een omgevingsvergunning (aanlegvergunningstelsel) ten behoeve van de volgende werkzaamheden: seismografisch onderzoek, ontgroningen dieper dan 15 meter en activiteiten die een hoog explosief karakter hebben.

Aanpassingen:



Toelichting	De toelichting wordt op onderdelen aangepast (de juridische toelichting)
Regels	Er wordt een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk I' opgenomen voor de buitenbeschermingszone.
Verbeelding	De buitenbeschermingszone wordt op de verbeelding opgenomen.