



Reactienota zienswijzen Wildenburglaan 1

gemeente Baarn
afdeling Beleid
november 2014





Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Ter plaatse geldende bestemmingsplan	5
1.2	Procedure.....	5
2	De ingekomen zienswijzen.....	6
2.1	Samenvatting en reactie op de zienswijzen.....	6
	Conclusie.....	19





1 Inleiding

Op het perceel Wildenburglaan 1 is hobbymatig een agrarisch bedrijf gevestigd geweest. Na beëindiging van deze activiteit is een bestaande melkveeschuur leeg komen te staan, waarvoor een nieuwe functie is gezocht. Deze functie is gevonden in het realiseren van een pannenkoekenrestaurant in de bestaande leegstaande schuur en het realiseren van de benodigde parkeervoorziening. Omdat dit plan in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan is het noodzakelijk om via het voeren van een planologische procedure af te wijken van het bestemmingsplan.

1.1 Ter plaatse geldende bestemmingsplan

Het perceel Wildenburglaan 1 te Baarn is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan “Drakenburgergracht” en heeft daarin de bestemming “Agrarisch – Landschappelijke waarden”. Volgens deze bestemming is het realiseren van een pannenkoekenrestaurant niet toegestaan waardoor het plan in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Om medewerking te kunnen verlenen moet een planologische procedure volgens artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) doorlopen worden.

1.2 Procedure

In het kader van de planologische procedure is het noodzakelijk dat een goede ruimtelijke onderbouwing wordt aangeleverd, waaruit blijkt dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 1 juli 2014 ingestemd met de ingediende ruimtelijke onderbouwing en zij heeft besloten om de planologische afwijkingsprocedure volgens artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op te starten. De gemeenteraad heeft op 12 maart 2014 de benodigde verklaring van geen bedenkingen.

De ontwerpomgevingsvergunning met de daarbij behorende bijlagen heeft met ingang van 11 juli 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld om eventuele zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn vier zienswijzen ingediend.

Na afweging van deze zienswijzen zal het college van burgemeester en wethouders een besluit nemen over het verlenen van de omgevingsvergunning. Vervolgens zal het besluit om de omgevingsvergunning worden gepubliceerd, waarbij het voor belanghebbenden mogelijk is om beroep aan te tekenen bij de rechtbank van Utrecht.



2 De ingekomen zienswijzen

Er zijn in totaal 4 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn binnen de daarvoor bedoelde termijn ingediend en voldoen aan alle wettelijke eisen. Daarmee zijn deze zienswijzen ontvankelijk.

2.1 Samenvatting en reactie op de zienswijzen

In deze nota zijn alle zienswijzen gebundeld. De zienswijzen zijn samengevat en van een antwoord voorzien. De ingediende zienswijzen zijn als bijlage bijgevoegd.

Zienswijze 1:

De vestiging van een pannenkoekenrestaurant is een functie met de nodige impact op de omgeving. Aan de vestiging hiervan dient een behoorlijk locatieonderzoek ten grondslag te liggen en moet niet afhangen van een toevallige initiatiefnemer.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalt dat iedereen een initiatief / plan voor ontwikkeling kan en mag indienen. De gemeente is vervolgens verplicht om deze verzoeken te behandelen, waarbij ieder plan op zijn merites wordt beoordeeld. In het kader van de planologische procedure die doorlopen wordt om van het bestemmingsplan af te wijken, is een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd, waaruit blijkt dat de gevraagde ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Een pannenkoekenrestaurant moet in ieder geval in de nabijheid van andere stedelijke voorzieningen worden gerealiseerd en het liefst binnen de rode contour worden gevestigd.

Een pannenkoekenrestaurant is te zien als een bijzondere vorm van horeca. Het betreft namelijk een vorm van horeca die met name bedoeld is om ondersteunend te zijn aan, dan wel deel uitmaakt van een gebied waarin recreatieve activiteiten plaatsvinden. In dit geval is er in dit gedeelte van het buitengebied sprake van een vermenging van functies, waarbij de recreatieve functie in dit deelgebied vertegenwoordigd is. Voorts kan het pannenkoekenrestaurant worden aangemerkt als een kleinschalige dagrecreatieve voorziening. Een dergelijke voorziening wordt vanuit het provinciaal beleid niet als verstedelijking aangemerkt.

Er is sprake van een recent bestemmingsplan, waarbinnen op het perceel een agrarisch bedrijf met 1 bedrijfswoning is toegestaan. Dit lijkt een bewuste en weloverwogen keuze geweest. Volgens de ruimtelijke onderbouwing zijn ter plaatse echter 3 woningen toegestaan, die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan. Bedrijfsbeëindiging zou kunnen zorgen voor legaliseren van deze 3 woningen, maar dat is het maximum voor dit gebied. Hierdoor vindt er een behoorlijke verstedelijking plaats, waardoor de plannen moeten uitgaan van een kwaliteitsverbetering in de omgeving.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geeft aan dat wanneer een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend die in strijd is met het geldende bestemmingsplan, deze tevens gezien moet worden als verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan. Het betreft hier dan ook een planologische afwijking ten behoeve van het realiseren van een pannenkoekenrestaurant in een voormalige schuur. In de ruimtelijke onderbouwing wordt een uitgebreide omschrijving gegeven van de bestaande situatie. In de beschrijving van de planologische situatie wordt de indruk gewekt dat het zou gaan om de beëindiging van een bestaand agrarisch bedrijf.



Hoewel het perceel in het thans geldende bestemmingsplan “Drakenburgergracht” nog een agrarische bestemming heeft gekregen, was er ten tijde van de bestemmingsplanprocedure al geen sprake meer van een agrarisch gebruik van de gebouwen en gronden. In die zin behoeft de ruimtelijke onderbouwing nog enige aanpassing in de beschrijving van de planologische situatie en van de beleidsmatige consequenties hiervan.

De ruimtelijke onderbouwing dient dan ook te worden aangepast aan het plan waarvoor van het geldende bestemmingsplan wordt afgeweken.

Door alleen een procedure te voeren voor een omgevingsvergunning, blijft het vigerende bestemmingsplan in stand. In juridische zin is dus geen sprake van een agrarische bedrijfsbeëindiging. Gepleit wordt voor het voeren van een procedure, waarbij het agrarische bouwvlak wordt opgeheven en het hele bouwvlak een passende bestemming krijgt.

Het is niet de intentie van de initiatiefnemer om het perceel en het gebouw opnieuw agrarisch in gebruik te nemen. Overigens is het ook niet mogelijk om beide functies in een gebouw te combineren, gelet op andere regel- en wetgeving. Bij de herziening van het bestemmingsplan krijgt het perceel een passende bestemming.

Het beleid bij het mogelijk maken van nieuwe functies indien een agrarisch bedrijf wordt beëindigd is gericht op kwaliteitsverbetering. In het plan is er geen sprake van een kwaliteitsverbetering voor het totale perceel. Het plan is dan ook in strijd met het huidige beleid van de provincie. Daarnaast is een goede landschappelijke inpassing een basisvoorwaarde om aan de plannen mee te werken. De plannen voor Wildenburglaan 1 dragen op geen enkele wijze bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Een van de hoofdlijnen van het provinciaal beleid gaat er van uit dat (verdere) versterking van het buitengebied voorkomen dient te worden. In dit geval wordt gebruik gemaakt van bestaande bebouwing, zonder dat daar verdere bebouwing wordt toegevoegd.

Een pannenkoekenrestaurant is te zien als een bijzondere vorm van horeca. Het betreft namelijk een vorm van horeca die met name bedoeld is om ondersteunend te zijn aan, dan wel deel uitmaakt van een gebied waarin recreatieve activiteiten plaatsvinden. In dit geval is er in dit gedeelte van het buitengebied sprake van een vermenging van functies, waarbij de recreatieve functie in dit deelgebied vertegenwoordigd is. Voorts kan het pannenkoekenrestaurant worden aangemerkt als een kleinschalige dagrecreatieve voorziening. Een dergelijke voorziening wordt vanuit het provinciaal beleid niet als verstedelijking aangemerkt. Om die redenen is het voornemen niet in strijd met het provinciaal beleid.

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing is een landschapsinrichtingsplan opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 1 juli 2014 besloten om in te stemmen met deze ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie

De gemeente heeft de belangen van de initiatiefnemer en de belangen van de indiener van de zienswijze afgewogen. De gemeente komt daarbij tot de conclusie dat de gevraagde ontwikkeling geen onevenredige aantasting betekent op het gebied van verkeer en het woon- en leefklimaat. Er



kan daarom ook niet geconcludeerd worden dat de belangen van de indiener van de zienswijze dermate geschonden worden, dat geen medewerking kan worden verleend aan het verzoek om afwijking van het bestemmingsplan voor het realiseren van een pannenkoekenrestaurant in een bestaande schuur.

De zienswijze geeft geen aanleiding om de gevraagde vergunning te weigeren. Wel geeft de zienswijze aanleiding om de ruimtelijke onderbouwing aan te vullen.

Zienswijze 2:

De toegang tot het restaurant loopt over de Wildenburglaan, waarbij de ingang is gelegen tegenover de ingang van de woning van cliënten. Zij zullen hinder ervaren van af- en aanrijdend, remmend en optrekkend verkeer pal voor hun woning en pal voor de toegang van die woning. Naar de mening van cliënten dient de toegang tot het restaurant te worden geprojecteerd op minimaal 25 meter afstand van de toegang tot de oprit van hun woning. Gelet op het verlenen van een afwijking van het bestemmingsplan moeten de belangen van cliënten prevaleren op de belangen van de ontwikkelaar en moet de toegang op een aanzienlijke afstand van de woning worden gerealiseerd.

Verkeerskundig gezien eis er geen enkel bezwaar tegen de locatie van de toegang tot het terrein van het pannenkoekenrestaurant zoals die nu is geprojecteerd. De afstand van 25 meter zoals wordt betoogd zal weinig invloed hebben op de merkbaarheid van het verkeer. Wanneer deze afstand aangehouden wordt en er dus een verplaatsing van de toegang zal plaatsvinden, is er juist meer hinder te verwachten van optrekkend verkeer en remmend verkeer remt juist ter hoogte van de toegang tot het perceel van indieners. Bij een toegang op de geprojecteerde locatie heeft het remmen al plaatsgevonden noordelijker op de Wildenburglaan.

Onduidelijk is hoe de belangen van het bomencentrum in het geding komen als een alternatieve toegang tot het terrein van het pannenkoekenrestaurant recht tegenover de inrit wordt gesitueerd. Het is niet verkeersonveilig en gelet op de te verwachten verkeersbewegingen kan het niet zo zijn dat de beschikbaarheid of bruikbaarheid van de inrit van het bomencentrum in het geding komen. ***Voorop staat dat er een alternatieve toegangsweg, niet over de Wildenburglaan, moet worden gerealiseerd en dat daarvoor voorwaarden in de vergunning moeten worden gesteld. Wanneer het college echter toestaat dat al het aan- en afrijdend verkeer over de Wildenburglaan mag worden afgewikkeld, geldt het volgende. Voor de passeerstroken moet rekening worden gehouden met de exacte locaties daarvan en dat deze bij besluit moeten worden aangewezen. De passeerstroken mogen niet binnen 4 meter afstand van aanwezige bomen worden aangelegd en uiteraard zullen evenmin bomen mogen worden afgezaagd en of verwijderd ten behoeve van deze passeerstroken. In de vergunning zullen dan ook voorwaarden moeten worden opgenomen hierover.***

Een nieuwe toegangsweg maken over een lengte van meer dan 300 meter voor slechts 250 tot 300 verkeersbewegingen per dag is onrealistisch. Zeker als er al een toegangsweg is die geschikt gemaakt kan worden om het extra verkeer te verwerken dat door het pannenkoekenrestaurant wordt gegenereerd.

Ten aanzien van het aanwijzen van de locaties van de passeerstroken het volgende. Bij de aanvraag omgevingsvergunning is een ruimtelijke onderbouwing ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijze wordt in deze ruimtelijke onderbouwing een kaartje opgenomen waar de passeerstroken worden



aangelegd. Omdat de ruimtelijke onderbouwing onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning worden de locaties van de passeerstroken dus bij besluit vastgelegd.

Wanneer het voor het aanleggen van de passeerstroken noodzakelijk is om bomen te kappen, moet er een melding gedaan worden bij de gemeente. Hiervoor geldt dan wel een herplantplicht.

Inspiraakreactie van 6 juni 2012:

Het vigerend bestemmingsplan en het vaste beleid van de provincie heeft al jarenlang als vaste peilers dat de bestaande natuurwaarden in de omgeving conserverend moeten worden bestemd, de ecologische hoofdstructuur niet mag worden aangetast, er geen verstoring van het gebied mag plaatsvinden en bovenal dat er geen horeca in de omgeving mag worden gevestigd. Het plan is dus in strijd met het vaste beleid van gemeente en provincie.

Een van de hoofdlijnen van het provinciaal beleid gaat er van uit dat (verdere) versterking van het buitengebied voorkomen dient te worden. In dit geval wordt gebruik gemaakt van bestaande bebouwing, zonder dat daar verdere bebouwing wordt toegevoegd.

Een pannenkoekenrestaurant is te zien als een bijzondere vorm van horeca. Het betreft namelijk een vorm van horeca die met name bedoeld is om ondersteunend te zijn aan, dan wel deel uitmaakt van een gebied waarin recreatieve activiteiten plaatsvinden. In dit geval is er in dit gedeelte van het buitengebied sprake van een vermenging van functies, waarbij de recreatieve functie in dit deelgebied vertegenwoordigd is. Voorts kan het pannenkoekenrestaurant worden aangemerkt als een kleinschalige dagrecreatieve voorziening. Een dergelijke voorziening wordt vanuit het provinciaal beleid niet als verstedelijking aangemerkt. Om die redenen is het voornemen niet in strijd met het provinciaal beleid.

In de gemeentelijke Toekomst- en Structuurvisie Baarn in 2030 is opgenomen dat gestreefd wordt naar een optimaal gebruik van de landschappelijke en natuurlijke verscheidenheid en cultuurhistorie, die verder reikt dan de bekende trekpleisters. De recreatieve mogelijkheden dienen waar mogelijk verder te worden ontwikkeld, zodat de bezoeker een aantrekkelijk aanbod heeft, vooral waar het dagrecreatie betreft. De gemeente stimuleert toeristisch- recreatieve activiteiten omdat deze kunnen leiden tot meer bestedingen en daarmee bijdraagt aan het versterken van de economische positie van ondernemers in andere sectoren.

In de gemeentelijke beleidsnota Baarn Recreatiepoort is een aantal uitgangspunten opgenomen waarmee de recreatieve mogelijkheden gestimuleerd en verder ontwikkeld kunnen worden. Van toepassing is met name het richten op het stimuleren van dagrecreatie, waarbij is aangegeven dat voor het gebied Drakenburgergracht (waar het plangebied onder valt) een nieuw recreatiestartpunt is voorzien.

Verharding binnen de Ecologische Hoofdstructuur mag niet worden aangebracht zonder aanlegvergunning.

De ontwikkeling vindt plaats buiten de Ecologische Hoofdstructuur. Daarbij zijn de regels voor het al dan niet noodzakelijk zijn van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden in het bestemmingsplan opgenomen. De benodigde verharding valt niet binnen deze regels, zodat hiervoor geen aparte omgevingsvergunning noodzakelijk is.



De provincie heeft voor dit gebied aangegeven dat het nee, tenzij principe blijft gelden en dat de EHS daar zoveel mogelijk moet worden versterkt en ondersteund

In het kader van het wettelijk verplicht vooroverleg hebben wij de provincie Utrecht om advies gevraagd inzake deze ontwikkeling. De provincie Utrecht heeft op 18 augustus 2014 schriftelijk gereageerd op de ontwerpomgevingsvergunning voor het realiseren van een pannenkoekenrestaurant in een bestaande leegstaande schuur. Geconcludeerd is dat het ontwerp van de omgevingsvergunning niet strijdig is met de provinciale ruimtelijke belangen zoals opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

In de gebiedsvisie Drakenburgergracht uit 2006 is opgenomen dat ten zuiden van de Zandheuvelweg versterking van het bos- en landgoederen karakter prevaleert en hier worden geen nieuwe stedelijke functies toegelaten. Een landgoederenlandschap wil zeggen een gebied met een groene uitstraling, bossen omzanden velden en statige bomenlanen, waarbinnen agrarisch gebruik als grasland en boomkwekerijen passen. Een nieuwe recreatief toeristische functie zou gecombineerd met een nieuwe groen-inrichting ten noorden van de Zandheuvelweg ingepast kunnen worden.

Zoals hiervoor is aangegeven is een pannenkoekenrestaurant te zien als een bijzondere vorm van horeca. Het betreft namelijk een vorm van horeca die met name bedoeld is om ondersteunend te zijn aan, dan wel deel uitmaakt van een gebied waarin recreatieve activiteiten plaatsvinden. In dit geval is er in dit gedeelte van het buitengebied sprake van een vermenging van functies, waarbij de recreatieve functie in dit deelgebied vertegenwoordigd is. Voorts kan het pannenkoekenrestaurant worden aangemerkt als een kleinschalige dagrecreatieve voorziening. Een dergelijke voorziening wordt vanuit het provinciaal beleid niet als verstedelijking aangemerkt.

Conclusie

De gemeente heeft de belangen van de initiatiefnemer en de belangen van de indiener van de zienswijze afgewogen. De gemeente komt daarbij tot de conclusie dat de gevraagde ontwikkeling geen onevenredige aantasting betekent op het gebied van verkeer en het woon- en leefklimaat. Er kan daarom ook niet geconcludeerd worden dat de belangen van de indiener van de zienswijze dermate geschonden worden, dat geen medewerking kan worden verleend aan het verzoek om afwijking van het bestemmingsplan voor het realiseren van een pannenkoekenrestaurant in een bestaande schuur.

De zienswijze geeft geen aanleiding om de gevraagde vergunning te weigeren. Wel geeft de zienswijze aanleiding om de ruimtelijke onderbouw aan te vullen.

Zienswijze 3:

Deze zienswijze is ingediend namens het Comité Behoud Natuur Groeneveld. Volgens vaste jurisprudentie is er pas sprake van een Comité met beperkte rechtsbevoegdheid wanneer voldaan wordt aan de volgende vereisten:

1. er moet een ledenbestand aanwezig zijn;
2. het moet gaan om een organisatorisch verband dat is opgericht voor een bepaald doel, zodat er sprake moet zijn van regelmatige ledenvergaderingen, een bestuur en een samenwerking die op enige continuïteit is gericht;
3. de organisatie dient als eenheid deel te nemen aan het rechtsverkeer.



Uit de zienswijze blijkt niet dat voldaan wordt aan bovenstaande vereisten. Daarom is indiener in de gelegenheid gesteld om bovenstaande gegevens aan te leveren. Hierop is niet meer gereageerd, daarom wordt de zienswijze op persoonlijke titel van de indiener behandeld en niet uit naam van het comité Behoud Natuur Groeneveld.

Het plan is in strijd met zowel het provinciaal als het gemeentelijk beleid. Daarnaast heeft de gemeente altijd aangegeven ten zuiden van de Zandheuvelweg zoveel mogelijk de natuur te handhaven en commerciële ontwikkelingen aan de andere kant van de Zandheuvelweg te laten plaatsvinden.

Een van de hoofdlijnen van het provinciaal beleid gaat er van uit dat (verdere) versterking van het buitengebied voorkomen dient te worden. In dit geval wordt gebruik gemaakt van bestaande bebouwing, zonder dat daar verdere bebouwing wordt toegevoegd.

Een pannenkoekenrestaurant is te zien als een bijzondere vorm van horeca. Het betreft namelijk een vorm van horeca die met name bedoeld is om ondersteunend te zijn aan, dan wel deel uitmaakt van een gebied waarin recreatieve activiteiten plaatsvinden. In dit geval is er in dit gedeelte van het buitengebied sprake van een vermenging van functies, waarbij de recreatieve functie in dit deelgebied vertegenwoordigd is. Voorts kan het pannenkoekenrestaurant worden aangemerkt als een kleinschalige dagrecreatieve voorziening. Een dergelijke voorziening wordt vanuit het provinciaal beleid niet als verstedelijking aangemerkt. Om die redenen is het voornemen niet in strijd met het provinciaal beleid.

In de gemeentelijke Toekomst- en Structuurvisie Baarn in 2030 is opgenomen dat gestreefd wordt naar een optimaal gebruik van de landschappelijke en natuurlijke verscheidenheid en cultuurhistorie, die verder reikt dan de bekende trekpleisters. De recreatieve mogelijkheden dienen waar mogelijk verder te worden ontwikkeld, zodat de bezoeker een aantrekkelijk aanbod heeft, vooral waar het dagrecreatie betreft. De gemeente stimuleert toeristisch- recreatieve activiteiten omdat deze kunnen leiden tot meer bestedingen en daarmee bijdraagt aan het versterken van de economische positie van ondernemers in andere sectoren.

In de gemeentelijke beleidsnota Baarn Recreatiepoort is een aantal uitgangspunten opgenomen waarmee de recreatieve mogelijkheden gestimuleerd en verder ontwikkeld kunnen worden. Van toepassing is met name het richten op het stimuleren van dagrecreatie, waarbij is aangegeven dat voor het gebied Drakenburgergracht (waar het plangebied onder valt) een nieuw recreatiestartpunt is voorzien.

Het plan levert de gemeente niets op, er wordt geen werkgelegenheid gerealiseerd. Wanneer het pannenkoekenrestaurant in het centrum zou worden gerealiseerd, is dit een positieve impuls voor de middenstand.

Het betreft hier een particulier initiatief, waarbij de gemeente alleen kan sturen op gebruik van het perceel. Op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing moet aangetoond worden dat de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het al dan niet realiseren van werkgelegenheid is geen ruimtelijk argument op basis waarvan al dan niet medewerking wordt verleend. De positieve impuls wordt bereikt dat er meer mensen naar Baarn getrokken worden en via het pannenkoekenrestaurant wellicht ook in het centrum gaan recreëren.



Door het plan worden weilanden bestraat en verdwijnt hiermee groen landschap en fourageergebied voor vogels. Daarnaast is gelet op de huidige wateroverlast verdere bestrating niet gewenst.

Om te voorkomen dat er een sprake is van een onevenredige aantasting van natuur, is in het kader van de ruimtelijke onderbouwing onderzoek verricht naar de effecten van de ontwikkeling op de flora en fauna van het gebied. Op grond van de uitkomsten van het ecologisch onderzoek blijkt dat vanuit het natuuraspect er geen belemmeringen zijn die realisatie van voorgenomen plannen in de weg staat. In de ontwikkeling wordt uitvoering gegeven aan de gedane aanbevelingen, waardoor de ecologische kwaliteit en geschiktheid als habitat van het gebied zal toenemen. De in het rapport gedane aanbevelingen ten behoeve van broedvoorzieningen voor huismus en zwaluw worden opgevolgd.

Ten aanzien van wateroverlast die kan ontstaan in verband met verdere bestrating van het gebied wordt aangegeven dat waterafvoer ter plaatse geregeld moet worden. Dit is ook opgenomen in het gemeentelijk verbreed rioleringsplan. In de omgevingsvergunning worden hiervoor voorwaarden opgenomen.

Er kunnen gevaarlijke verkeerssituaties ontstaan.

Het is niet helemaal duidelijk wat de indiener van de zienswijze exact met deze opmerking bedoelt. Op elke weg kan een gevaarlijke verkeerssituatie ontstaan. Vermoed wordt dat bedoeld wordt dat er door het realiseren van een pannenkoekenrestaurant een verkeerstoename ontstaat, waar de Wildenburglaan niet op gebouwd is.

De ligging van de Wildenburglaan is een doodlopende weg met een maximale snelheid van 60 km per uur in het buitengebied. Aan deze laan liggen slechts een beperkt aantal bestemmingen, waardoor er ook een lage verkeersintensiteit plaatsvindt. De realisatie van een pannenkoekenrestaurant geeft geen aanleiding om te veronderstellen dat er na realisatie sprake zal zijn van een uitzonderlijk gevaarlijke verkeerssituatie.

Een visie op het gebied rondom kasteel Groeneveld lijkt te ontbreken.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalt dat iedereen een initiatief / plan voor ontwikkeling kan en mag indienen. De gemeente is vervolgens verplicht om deze verzoeken te behandelen, waarbij ieder plan op zijn merites wordt beoordeeld. In het kader van de planologische procedure die doorlopen wordt om van het bestemmingsplan af te wijken, is een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd, waaruit blijkt dat de gevraagde ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Natuur die eenmaal verloren is gegaan komt nooit meer terug.

In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing is een onderzoek uitgevoerd naar de effecten van de ontwikkeling op de aanwezige natuurwaarden. Op grond van de uitkomsten van het ecologisch onderzoek blijkt dat vanuit het natuuraspect er geen belemmeringen zijn die realisatie van voorgenomen plannen in de weg staat. In de ontwikkeling wordt uitvoering gegeven aan de gedane aanbevelingen, waardoor de ecologische kwaliteit en geschiktheid als habitat van het gebied zal toenemen. De in het rapport gedane aanbevelingen ten behoeve van broedvoorzieningen voor huismus en zwaluw worden opgevolgd.



Het plan dreigt de richting van een pretpark op te gaan en des te vreemder is het dat er kort geleden nog veel bezwaar was tegen het houden van paarden in het dezelfde omgeving.

Er is sprake van het realiseren van een pannenkoekenboerderij in een bestaande schuur, met beperkte openingstijden. Er komt geen bebouwing bij. Een pannenkoekenboerderij wordt gezien als een functie ondersteunend aan de recreatieve functie van het gebied, hetgeen niet de uitstraling krijgt van een pretpark.

Ten aanzien van het houden van paarden in dezelfde omgeving kan vermeld worden dat de gemeente hier niet tegen was. Om die situatie te legaliseren is een planologische procedure noodzakelijk.

De gevolgde procedure is oneerlijk verlopen, omdat het plan nog voor de gemeenteraadsverkiezing op de agenda is geplaatst.

Het plan heeft de gebruikelijke voorbereidingsprocedure doorlopen, waarbij het in de laatste raadsvergadering voor de gemeenteraadsverkiezingen is behandeld. Er is sprake van een toevallige omstandigheid, die niet aan de ontwikkeling toegerekend kan worden. De procedure is zorgvuldig voorbereid en voldoet aan de voorgeschreven procedure uit de van toepassing zijnde wetgeving en doet geen afbreuk aan de rechtsbescherming van belanghebbenden.

Een antecedentenonderzoek naar het arbeidsverleden van de exploitant is op zijn plaats.

In het kader van het afgeven van een omgevingsvergunning is het niet mogelijk om een onderzoek naar het arbeidsverleden van de exploitant uit te voeren. Dat is immers geen ruimtelijk aspect of beoordelingskader. In het kader van het afgeven van een exploitatievergunning kan een toets Bibob uitgevoerd worden, dit is een onderzoek naar het verleden van de persoon die een drank- en horecavergunning aanvraagt.

Er is nooit sprake geweest van een volwaardig agrarisch bedrijf, slechts van een hobbymatig bedrijf. Doorgang van dit project levert alleen de familie Dorrestijn winst op en met een horecavergunning zijn de gebouwen veel meer waard.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt uitgebreid ingegaan op de bestaande situatie. In de beschrijving van de planologische situatie wordt ten onrechte de indruk gewekt dat het zou gaan om de beëindiging van een bestaand agrarisch bedrijf. Hoewel het perceel in het geldende bestemmingsplan Drakenburgergracht nog een agrarische bestemming heeft gekregen, was er ten tijde van de bestemmingsplanprocedure al geen sprake van een agrarisch bedrijf. In die zin moet de ruimtelijke onderbouwing aangepast worden in de beschrijving van de planologische situatie en van de beleidsmatige consequenties daarvan. Dit betekent ook dat het provinciale beleid zoals dat is neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening ten aanzien van de beëindiging van agrarische bedrijven niet zondermeer van toepassing is. Het betreft in dit geval een situatie naar analogie met het vinden van een alternatief gebruik voor een niet agrarisch perceel in het buitengebied.

Conclusie

De gemeente heeft de belangen van de initiatiefnemer en de belangen van de indiener van de zienswijze afgewogen. De gemeente komt daarbij tot de conclusie dat de gevraagde ontwikkeling geen onevenredige aantasting betekent op het gebied van verkeer en het woon- en leefklimaat. Er kan daarom ook niet geconcludeerd worden dat de belangen van de indiener van de zienswijze dermate geschonden worden, dat geen medewerking kan worden verleend aan het verzoek om



afwijking van het bestemmingsplan voor het realiseren van een pannenkoekenrestaurant in een bestaande schuur.

De zienswijze geeft geen aanleiding om de gevraagde vergunning te weigeren. Wel geeft de zienswijze aanleiding om de ruimtelijke onderbouwing aan te vullen.

Zienswijze 4:

Het afgeven van een omgevingsvergunning is in strijd met het provinciaal en gemeentelijk beleid waarin is aangegeven dat aan de kant van de Zandheuvelweg waar landgoed Groeneveld gelegen is zoveel mogelijk de natuur te handhaven en commerciële ontwikkelingen aan de andere zijde van de Zandheuvelweg te laten plaatsvinden.

Een van de hoofdlijnen van het provinciaal beleid gaat er van uit dat (verdere) versterking van het buitengebied voorkomen dient te worden. In dit geval wordt gebruik gemaakt van bestaande bebouwing, zonder dat daar verdere bebouwing wordt toegevoegd.

Een pannenkoekenrestaurant is te zien als een bijzondere vorm van horeca. Het betreft namelijk een vorm van horeca die met name bedoeld is om ondersteunend te zijn aan, dan wel deel uitmaakt van een gebied waarin recreatieve activiteiten plaatsvinden. In dit geval is er in dit gedeelte van het buitengebied sprake van een vermenging van functies, waarbij de recreatieve functie in dit deelgebied vertegenwoordigd is. Voorts kan het pannenkoekenrestaurant worden aangemerkt als een kleinschalige dagrecreatieve voorziening. Een dergelijke voorziening wordt vanuit het provinciaal beleid niet als verstedelijking aangemerkt. Om die redenen is het voornemen niet in strijd met het provinciaal beleid.

In de gemeentelijke Toekomst- en Structuurvisie Baarn in 2030 is opgenomen dat gestreefd wordt naar een optimaal gebruik van de landschappelijke en natuurlijke verscheidenheid en cultuurhistorie, die verder reikt dan de bekende trekpleisters. De recreatieve mogelijkheden dienen waar mogelijk verder te worden ontwikkeld, zodat de bezoeker een aantrekkelijk aanbod heeft, vooral waar het dagrecreatie betreft. De gemeente stimuleert toeristisch- recreatieve activiteiten omdat deze kunnen leiden tot meer bestedingen en daarmee bijdraagt aan het versterken van de economische positie van ondernemers in andere sectoren.

In de gemeentelijke beleidsnota Baarn Recreatiepoort is een aantal uitgangspunten opgenomen waarmee de recreatieve mogelijkheden gestimuleerd en verder ontwikkeld kunnen worden. Van toepassing is met name het richten op het stimuleren van dagrecreatie, waarbij is aangegeven dat voor het gebied Drakenburgergracht (waar het plangebied onder valt) een nieuw recreatiestartpunt is voorzien.

Het vestigen van een horecagelegenheid op de betrokken locatie vormt een ernstige en onomkeerbare aantasting van het natuur- en wandelgebied waarin sprake is van een oase van rust waaraan in de omgeving zo een grote behoefte is. Zowel uit Baarn als uit de wijde omgeving komen wandelaars naar Groeneveld met name om de bijzondere natuur en de rust te beleven.

In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing is een onderzoek uitgevoerd naar de effecten van de ontwikkeling op de aanwezige natuurwaarden. Op grond van de uitkomsten van het ecologisch onderzoek blijkt dat vanuit het natuuraspect er geen belemmeringen zijn die realisatie van



voorgenomen plannen in de weg staat. In de ontwikkeling wordt uitvoering gegeven aan de gedane aanbevelingen, waardoor de ecologische kwaliteit en geschiktheid als habitat van het gebied zal toenemen. De in het rapport gedane aanbevelingen ten behoeve van broedvoorzieningen voor huismus en zwaluw worden opgevolgd.

Als er eenmaal een horecavergunning is afgegeven, is het moeilijk om uitbreiding te weigeren wanneer dit noodzakelijk is vanwege bedrijfseconomische redenen.

Wanneer er een uitbreiding aangevraagd zal worden, moet dit opnieuw getoetst worden aan alle geldende wet- en regelgeving. Wanneer blijkt dat voldaan wordt aan de geldende wet- en regelgeving en de gemeente is van mening dat het een wenselijke ontwikkeling is, dan kan de gemeente dit verzoek niet weigeren. Overigens is uitbreiding op dit moment niet aan de orde.

In het verleden is door gemeenten in schrijnende gevallen wel eens aan agrarische bedrijven, ondanks vigerende bestemmingsplannen, een afwijkend gebruik toegestaan. Ter plaatse is echter geen sprake van een agrarisch bedrijf. Het is dan ook misleidend om de indruk te wekken dat er sprake is van een agrariër die wegens bedrijfsbeëindiging een andere broodwinning behoeft.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt uitgebreid ingegaan op de bestaande situatie. In de beschrijving van de planologische situatie wordt ten onrechte de indruk gewekt dat het zou gaan om de beëindiging van een bestaand agrarisch bedrijf. Hoewel het perceel in het geldende bestemmingsplan Drakenburgergracht nog een agrarische bestemming heeft gekregen, was er ten tijde van de bestemmingsplanprocedure al geen sprake van een agrarisch bedrijf. In die zin moet de ruimtelijke onderbouwing aangepast worden in de beschrijving van de planologische situatie en van de beleidsmatige consequenties daarvan. Dit betekent ook dat het provinciale beleid zoals dat is neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening ten aanzien van de beëindiging van agrarische bedrijven niet zondermeer van toepassing is. Het betreft in dit geval een situatie naar analogie met het vinden van een alternatief gebruik voor een niet agrarisch perceel in het buitengebied.

Het gaat niet om een landelijk fenomeen dat past binnen de omgeving, maar puur om een horecagelegenheid waar mensen ook voor de lunch terecht kunnen. Met het eenmaal verkrijgen van toestemming kan alle kanten opgegaan worden. Er kan dan ook bijvoorbeeld een fastfood restaurant worden gevestigd.

Uit het provinciaal beleid blijkt dat een pannenkoekenrestaurant te zien is als een bijzondere vorm van horeca. Het betreft namelijk een vorm van horeca die met name bedoeld is om ondersteunend te zijn aan, dan wel deel uitmaakt van een gebied waarin recreatieve activiteiten plaatsvinden. In dit geval is er in dit gedeelte van het buitengebied sprake van een vermenging van functies, waarbij de recreatieve functie in dit deelgebied vertegenwoordigd is. In die zin is het gebruik van een bestaand gebouw voor de bedoelde functie niet onlogisch.

Daarnaast is het planologisch gezien mogelijk om horeca in te delen in verschillende categorieën. Een pannenkoekenrestaurant valt onder de lichtste horeca categorie, te weten categorie 1. Het vestigen van een fastfood restaurant valt onder een andere categorie. Wanneer het geldende bestemmingsplan wordt geactualiseerd, waar een nieuwe procedure voor noodzakelijk is, zal deze horeca-aanduiding ook worden toegevoegd in het kader van de rechtszekerheid van de verschillende belanghebbenden.



Degene die de exploitatie voor zijn rekening zou nemen, heeft geen ervaring in het horecavak. De vrees bestaat dat een startende onderneming snel beëindigd wordt in de huidige economische tijd en wat gebeurt er dan met het perceel?

Het al dan niet hebben van ervaring van een exploitant is op zichzelf geen ruimtelijk aspect om op basis daarvan een ontwikkeling toe te staan, dan wel te weigeren. De initiatiefnemer ziet de ontwikkeling en daarmee de economische haalbaarheid met vertrouwen tegemoet, ondanks de huidige economische situatie.

De horecagelegenheid zal zijn waarde ontleen aan de ligging nabij landgoed Groeneveld, dat door Staatsbosbeheer als natuur- en wandelgebied in stand wordt gehouden. Hiervoor worden miljoenen in het landgoed gestoken, terwijl aan de andere kant de natuur wordt aangetast door het uitgeven van horecavergunningen. Bij het verlenen van toestemming ontstaat de situatie dat met de aanwending van belastinggelden die gebruikt worden om de natuur in stand te houden, een horecagelegenheid wordt gefaciliteerd die deze natuur aantast.

In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing is een onderzoek uitgevoerd naar de effecten van de ontwikkeling op de aanwezige natuurwaarden. Op grond van de uitkomsten van het ecologisch onderzoek blijkt dat vanuit het natuuraspect er geen belemmeringen zijn die realisatie van voorgenomen plannen in de weg staat. In de ontwikkeling wordt uitvoering gegeven aan de gedane aanbevelingen, waardoor de ecologische kwaliteit en geschiktheid als habitat van het gebied zal toenemen. De in het rapport gedane aanbevelingen ten behoeve van broedvoorzieningen voor huismus en zwaluw worden opgevolgd.

Er is sprake van oneerlijke concurrentie ten opzichte van andere horecagelegenheden. Er is geen enkele aangetoonde noodzaak voor het vestigen van een horecagelegenheid op een degelijk gevoelige plek. Daarnaast is in kasteel Groeneveld eveneens een horecagelegenheid aanwezig.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht strekt er niet toe om bedrijven tegen de vestiging van concurrerende bedrijven in hun verzorgingsgebied te beschermen. Concurrentieverhoudingen vormen bij een planologische belangenafweging in beginsel geen in aanmerking te nemen belang, tenzij zich een duurzame ontwrichting van het voorzieningenpatroon zal voordoen die niet door dwingende redenen wordt gerechtvaardigd.

Naast het restaurant in de schuur is er eveneens sprake van een omvangrijk terras met alle gevolgen voor geluidsoverlast.

Het klopt dat er eveneens een terras wordt gerealiseerd. In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing is onderzocht welke effecten de ontwikkeling heeft. Ook het aspect geluid is hierin beoordeeld.

In artikel 2.18 lid 1 sub a van het Activiteitenbesluit is bepaald dat het stemgeluid van personen op een onverwarmd en onoverdekt terrein, dat onderdeel is van de inrichting buiten beschouwing wordt gelaten. Daarnaast is in artikel 2.18 lid 3 bepaald dat geluid als gevolg van het komen en gaan van bezoekers bij inrichtingen waar uitsluitend of in hoofdzaak horeca-, sport- en recreatieactiviteiten plaatsvinden eveneens buiten beschouwing blijft. Bij de berekening van de maximaal toegestane geluidnorm zijn deze geluidbronnen ook buiten beschouwing gelaten.



De verkeerssituatie ter plaatse sluit het vestigen van een horecagelegenheid uit gelet op toename van de verkeersdruk, welke zal leiden tot een verbreding van bestaande wegen, hetgeen een verdere aantasting van de natuur teweegbrengt. Ook met het aanleggen van de benodigde parkeerplaats in een weiland levert een aantasting van de natuur op.

Volgens de door CROW gehanteerde rekenmethode neemt het aantal verkeersbewegingen vanwege de aanwezigheid van een pannenkoekenrestaurant toe met circa 250 tot 300 bewegingen. Dit zijn geen aantallen die grote infrastructurele ingrepen noodzakelijk maken. Wel worden er 5 passeerhavens aangelegd om de mogelijkheid te creëren elkaar te passeren.

In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing is een onderzoek uitgevoerd naar de effecten van de ontwikkeling op de aanwezige natuurwaarden. Op grond van de uitkomsten van het ecologisch onderzoek blijkt dat vanuit het natuuraspect er geen belemmeringen zijn die realisatie van voorgenomen plannen in de weg staat. In de ontwikkeling wordt uitvoering gegeven aan de gedane aanbevelingen, waardoor de ecologische kwaliteit en geschiktheid als habitat van het gebied zal toenemen. De in het rapport gedane aanbevelingen ten behoeve van broedvoorzieningen voor huismus en zwaluw worden opgevolgd.

Er is vrees voor precedentwerking. Hoe kunnen andere horecagelegenheden worden tegengegaan?

Er is sprake van het afwijken van het geldende bestemmingsplan. Dit is een beoordeling waarbij per perceel wordt bekeken of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit geval is er positief geoordeeld, hetgeen voor een andere aanvraag anders kan zijn.

De verwijzing naar Lage Vuursche is merkwaardig, omdat de aldaar gevestigde pannenkoekenrestaurants daar al bijna 100 jaar aanwezig zijn. Het is zeer de vraag of een overheid thans nog die vereiste vergunningen zou verlenen. Daarnaast is onlangs een vergunning voor een relatief geringe uitbreiding geweigerd.

De verwijzing waar de indiener hier op doelt, is te vinden in het raadsvoorstel van 20 juni 2012. Deze verwijzing is opgenomen om aan te tonen hoe de vestiging van een pannenkoekenrestaurant recreatief gezien als aantrekkingspunt kan gelden. Door dit pannenkoekenrestaurant aan de rand van het landgoed Groeneveld te situeren, kan dit een impuls betekenen voor het landgoed.

Voor wat betreft de weigering van een vergunning voor een relatief geringe uitbreiding het volgende. Het is niet geheel duidelijk waar de indiener exact op doelt. Vermoed wordt het realiseren van een horecagelegenheid in de Oude Smederij op het perceel Dorpsstraat 15, waarbij inderdaad is aangegeven dat geen medewerking wordt verleend aan het realiseren van een horecagelegenheid. Dit omdat in het bestemmingsplan "Lage Vuursche" is opgenomen dat een verdere uitbreiding van de horecagelegenheden (en van het aantal horecavestigingen) niet geboden wordt met het oog op het beheersbaar maken van de toeristische recreatieve ontwikkelingen in Lage Vuursche zelf.

Door het verlenen van de vergunning is er sprake van een onaanvaardbare aantasting van het woongenot van omwonenden.

Wanneer appellant denkt in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming in planschade kan binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning een verzoek worden ingediend bij de gemeente Baarn. Dit verzoek zal behandeld worden conform de vastgestelde procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade.



De gemeente doet geen uitspraken of er daadwerkelijk sprake is van planschade. Conform de gemeentelijke “Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade” wordt hiervoor een deskundig en onafhankelijk adviseur aangewezen. Deze brengt advies uit, waarover het college van burgemeester en wethouders dan een besluit neemt.

Door de vestiging van een horecagelegenheid zal er onvermijdelijk sprake zijn van geluids- en stankoverlast, hetgeen eveneens de natuurlijke omgeving schaadt.

In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing is een onderzoek uitgevoerd naar de effecten van de ontwikkeling op de aanwezige natuurwaarden. Op grond van de uitkomsten van het ecologisch onderzoek blijkt dat vanuit het natuuraspect er geen belemmeringen zijn die realisatie van voorgenomen plannen in de weg staat. In de ontwikkeling wordt uitvoering gegeven aan de gedane aanbevelingen, waardoor de ecologische kwaliteit en geschiktheid als habitat van het gebied zal toenemen. De in het rapport gedane aanbevelingen ten behoeve van broedvoorzieningen voor huismus en zwaluw worden opgevolgd.

Gevraagd wordt om een studie naar de lange termijn effecten uit te voeren, voordat een definitieve vergunning verleend kan worden. Deze studie moet dan in opdracht en voor rekening van de gemeente worden uitgevoerd om onafhankelijkheid te waarborgen waarbij inspraak met belanghebbenden plaatsvindt.

In het kader van het afwijken van het bestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op aspecten als bestemmingsplan, welke gevolgen de gewenste ontwikkeling heeft voor het gebied en worden verschillende onderzoeken nader toegelicht. Voorbeelden van onderzoeken die aan de orde zijn gekomen zijn ecologisch onderzoek, bodemonderzoek en geluid. Tot slot wordt in de ruimtelijke onderbouwing ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Een ruimtelijke onderbouwing geldt niet enkel voor de korte termijn.

Conclusie

De gemeente heeft de belangen van de initiatiefnemer en de belangen van de indiener van de zienswijze afgewogen. De gemeente komt daarbij tot de conclusie dat de gevraagde ontwikkeling geen onevenredige aantasting betekent op het gebied van verkeer en het woon- en leefklimaat. Er kan daarom ook niet geconcludeerd worden dat de belangen van de indiener van de zienswijze dermate geschonden worden, dat geen medewerking kan worden verleend aan het verzoek om afwijking van het bestemmingsplan voor het realiseren van een pannenkoekenrestaurant in een bestaande schuur.

De zienswijze geeft geen aanleiding om de gevraagde vergunning te weigeren. Wel geeft de zienswijze aanleiding om de ruimtelijke onderbouwing aan te vullen.



Conclusie

Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn daarmee ontvankelijk. De zienswijzen geven echter geen aanleiding om tot een ander besluit dan het ontwerpbesluit te komen of om een aanpassing van het plan te vragen. Wel geven de zienswijzen aanleiding om de ruimtelijke onderbouwing op de volgende aspecten aan te vullen:

- in de ruimtelijke onderbouwing wordt een uitgebreide omschrijving gegeven van de bestaande situatie, echter de aanvraag omgevingsvergunning behelst het wijzigen van het gebruik van een bestaande schuur. De ruimtelijke onderbouwing moet dan ook aangepast worden aan het plan waarvoor van het bestemmingsplan moet worden afgeweken;
- in de ruimtelijke onderbouwing wordt in de planologische beschrijving ten onrechte de indruk gewekt dat het zou gaan om de beëindiging van een bestaand agrarisch bedrijf. Ten tijde van de actualisatie van het bestemmingsplan was ook reeds geen agrarisch bedrijf meer aanwezig. Hierop de ruimtelijke onderbouwing aanpassen;
- als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing moet een kaartje opgenomen worden met de exacte locatie, afmetingen en constructie van de passeerstroken. Daaruit moet dan ook blijken of er bomen sneuvelen ten behoeve van de aanleg van deze passeerstroken. Wanneer blijkt dat dit het geval is, moet eveneens aangetoond worden, waar deze herplant worden;
- in de ruimtelijke onderbouwing wordt nog verwezen naar enkele oude beleidsdocumenten en concepten / ontwerpen van documenten die inmiddels vastgesteld zijn. Deze onderdelen van de ruimtelijke onderbouwing moeten geactualiseerd worden.