



***Reactienota
overleg en inspraak
(voorontwerp)bestemmingsplan
“Wellnesscentrum
Drakenburgergracht”***

gemeente Baarn
Programma Fysiek Domein
augustus 2015





Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Ter plaatse geldende bestemmingsplan	5
1.2	Procedure.....	5
2	Overleg.....	7
3	Inspraak	9
3.1	Samenvatting en reactie op de inspraakreacties.....	9
	Conclusie.....	15





1 Inleiding

Het voornemen bestaat op de percelen Oud Eemnesserweg 1a en 3 een wellnesscentrum te realiseren. Voor het gebied Drakenburgergracht, waar het plangebied deel van uitmaakt, is in 2006 een gebiedsvisie vastgesteld met daarop in 2009 een actualisatie genaamd “De Aanvulling”. Deze gebiedsvisie voorziet onder meer in het realiseren van nieuwe recreatieve functies in dit gebied, waaronder een wellnesscentrum. Indertijd is de ontwikkeling van een wellnesscentrum niet tot stand gekomen.

Momenteel is dit plan weer actueel en dusdanig concreet dat een actueel planologisch kader noodzakelijk is. De ontwikkeling van een wellnesscentrum past niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Drakenburgergracht”.

1.1 Ter plaatse geldende bestemmingsplan

Het plangebied valt onder het bestemmingsplan “Drakenburgergracht” en heeft daarin de bestemmingen “Agrarisch - Kwekerij” voor het noordelijk deel en “Agrarisch – Landschappelijke en natuurlijke waarden” voor het zuidelijk deel. De zuidelijke gronden van het plangebied zijn tevens bestemd voor opslag van grond en bouwmaterialen, ter plaatse van de aanduiding “opslag”. Voor een deel van de noordelijke gronden van het plangebied is een wro-zone – wijzigingsgebied opgenomen, waardoor de bestemming “Agrarisch – Kwekerij” gewijzigd kan worden naar “Wonen”. De realisatie van een wellnesscentrum is binnen deze bestemmingen niet toegestaan. Op 10 juli 2013 heeft de gemeenteraad het ter plekke vigerende bestemmingsplan “Drakenburgergracht” vastgesteld. Het bestemmingsplan is op 1 november 2013 onherroepelijk geworden.

1.2 Procedure

Ten behoeve van de ontwikkeling van een wellnesscentrum is een postzegelbestemmingsplan opgesteld. Op 7 april 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan “Wellnesscentrum Drakenburgergracht” en besloten om de gemeenteraad voor te stellen om:

- in te stemmen met de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan “Wellnesscentrum Drakenburgergracht”;
- het in procedure brengen van dit voorontwerpbestemmingsplan en te starten met het vooroverleg en de inspraak.

De gemeenteraad heeft op 27 mei 2015 ingestemd met dit voorstel.

De publicatie van het voorontwerpbestemmingsplan vond plaats op 3 juni 2015 (Baarnsche Courant en Gemeentenieuws) en 4 juni 2015 (Staatscourant en Baarns Weekblad), waarna het voorontwerpbestemmingsplan van vrijdag 5 juni tot en met donderdag 16 juli 2015 voor iedereen ter inzage heeft gelegen. Daarnaast is op 30 juni 2015 een informatieavond gehouden, waarbij belangstellenden in de gelegenheid werden gesteld om vragen te stellen.

Tot slot is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de overlegpartners voor vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat overleg wordt gepleegd met instanties van het rijk en de provincie, het waterschap en omliggende gemeenten.



Gelijktijdig met het opstellen van het bestemmingsplan om de ontwikkeling van het wellnesscentrum op de percelen Oud Eemnesserweg 1a en 3 planologisch te regelen, is de “Kernrandzonevisie Drakenburgergracht” opgesteld. Deze is noodzakelijk, aangezien de locatie van het beoogde wellnesscentrum gelegen is buiten de zogenaamde rode contour. Ter onderbouwing van deze ontwikkeling vraagt de provincie Utrecht om een bredere, integrale visie van de omgeving van de locatie. De “Kernrandzonevisie Drakenburgergracht” wordt in september 2015 ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden en hoort als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan.



2 Overleg

In het kader van het bestuurlijk overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht, is per mail van 4 juni 2015 aan de vooroverlegpartners gevraagd om binnen de termijn waarin het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, eventuele op- en/of aanmerkingen kenbaar te maken ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan "Wellnesscentrum Drakenburgergracht". Binnen deze termijn zijn in totaal vier reacties ontvangen, waarvan twee inhoudelijk. TenneT en de gemeente Eemnes hebben laten weten dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van inhoudelijke opmerkingen.

De inhoudelijke reacties worden hierna samengevat en van een reactie voorzien.

	<i>Kenmerk / afzender</i>	<i>Onderwerp / inhoud reactie</i>	<i>Ingekomen op:</i>
1.	2015.05758 Rijkswaterstaat Midden Nederland	Tracébesluit A27 / A1, externe veiligheid, plaatsen van reclame ten behoeve van wellnesscentrum	30 juni 2015
2.	2015.06700 Provincie Utrecht	Koppeling met de kernrandzonevisie, kwaliteitsmaatregelen buiten het plangebied die met de ontwikkeling te maken hebben, verkeersaspecten / mobiliteit, waterhuishoudkundige aspecten	5 augustus 2015

Rijkswaterstaat Midden Nederland

(email ontvangen op 30 juni 2015, kenmerk 2015.05758)

Betreft: Tracébesluit A27 / A1, externe veiligheid en het plaatsen van reclame

Samenvatting

- Rijkswaterstaat vraagt om bij de opstelling van het bestemmingsplan rekening te houden met het Tracébesluit A27 / A1 en de daartoe uitgevoerde achterliggende onderzoeken, voor zover dit relevant is voor de ontwikkeling.
- In paragraaf 4.7.2 (onderzoek externe veiligheid) wordt aangegeven dat er een groepsrisicoberekening nodig is vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over de rijksweg A1. In bijlage 8 is echter alleen voor buisleidingen een risicoberekening opgenomen. Verzocht wordt om de groepsrisicoberekening over de relatie met de A1 toe te voegen;
- Verzocht wordt om een verwijzing naar het beoordelingskader met betrekking tot objecten langs auto(snel)wegen, wanneer er gedacht wordt aan het plaatsen van reclame bij of op gebouwen van het Wellnesscentrum.

Reactie gemeente

- Bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn alle relevante besluiten, onderzoeken en documenten gebruikt die van toepassing zijn op deze locatie. Specifiek ten aanzien van het Tracébesluit A27 / A1 kan vermeld worden dat deze geen invloed heeft op de ontwikkeling.
- Conform de Circulaire RNVGS dient voor (spoor)wegen bij een toename of overschrijding van de oriëntatiewaarde het groepsrisico door het bevoegd gezag verantwoord te worden. Voor de rijksweg A1 en het spoortraject Weesp – Amersfoort West hoeft het groepsrisico niet verant-



woord te worden, omdat voor de rijksweg A1 en het spoortraject geldt dat het plangebied van dit bestemmingsplan gelegen is buiten het invloedsgebied waarmee het groepsrisico van de snelweg en het spoortraject wordt berekend.

- c. Voor het voeren van handelsreclame wordt het juridisch kader gevormd door de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Algemene Plaatselijke verordening (APV). In de gemeentelijke APV is een verbod opgenomen voor handelsreclame die het verkeer in gevaar brengt of waardoor ernstige hinder ontstaat voor de omgeving. Daarnaast zijn er in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Baarn criteria opgenomen die betrekking hebben op reclame-uitingen. Daarnaast is in paragraaf 2.3.6 van het bestemmingsplan een verwijzing opgenomen naar het “beoordelingskader met betrekking tot objecten langs auto(snel)wegen”.

Conclusie:

De toelichting van het bestemmingsplan is in hoofdstuk 4.7.2 aangepast en aangevuld naar aanleiding van onderdeel b van de overlegreactie. Daarnaast is de toelichting van het bestemmingsplan in hoofdstuk 2.3.6 aangepast naar aanleiding van onderdeel c van de overlegreactie.

Provincie Utrecht (brief ontvangen op 5 augustus 2015, kenmerk 2015.06700)

Betreft: koppeling met de kernrandzonevisie, kwaliteitsmaatregelen buiten het plangebied die met de ontwikkeling te maken hebben, mobiliteit / verkeersaspecten, waterhuishoudkundige aspecten

Samenvatting

- a. Zolang de visie op de kernrandzonevisie niet is vastgesteld zijn de daarin opgenomen kwaliteitsimpulsen ook niet bestuurlijk onderschreven. De provincie wijst er dan ook op dat het noodzakelijk is dat de vaststelling van het bestemmingsplan (mede) afhankelijk is van de vaststelling van de “Kernrandzone Drakenburgergracht”;
- b. De provincie mist een verwijzing naar, of een regeling voor de kwaliteitsmaatregelen buiten het plangebied die met deze ontwikkeling samenhangen. De provincie doelt dan met name op een deel van de wandelroute en de daarbij behorende voorzieningen, het in de visie benoemde rondje Drakenburgergracht. In de kernrandzonevisie wordt een deel van deze route gekoppeld aan het wellnesscentrum. De provincie acht een koppeling in het voorliggende bestemmingsplan eveneens noodzakelijk;
- c. Hoewel de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteedt aan de mobiliteitsaspecten wordt er niets gezegd over eventuele gevolgen voor de verkeerafwikkeling op de aansluiting van de Oud Eemnesserweg op de Zandheuwelweg en verder op de aansluiting met de A1 en rotonde Zandheuwelweg – Wakkerendijk. De provincie dringt er dan ook op aan om de verkeers- en mobiliteitsaspecten in de toelichting in een breder te beschouwen dan nu is gedaan;
- d. Het plangebied valt gedeeltelijk in een zogenoemd Subtop-gebied. Hoewel in de toelichting melding gemaakt wordt van het provinciaal beleid ten aanzien van de waterhuishoudkundige situatie, wordt er vervolgens geen inzicht gegeven in de invloed van de geplande ontwikkeling op de waterhuishoudkundige situatie. De provincie acht het noodzakelijk dat in overeenstemming met artikel 4.11a van de Provinciale Ruimtelijke Verordening inzicht in dit aspect wordt gegeven en dat de plantoelichting dienovereenkomstig wordt aangevuld.



Reactie gemeente

- a. De “Kernrandzonevisie Drakenburgergracht” wordt in september 2015 aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden. Het is de bedoeling om het bestemmingsplan “Wellnesscentrum Drakenburgergracht” in december 2015 vast te stellen. Hiermee wordt voldaan aan de wens van de provincie om de vaststelling van het bestemmingsplan “Wellnesscentrum Drakenburgergracht” volgend te laten zijn op de vaststelling van de visie “Kernrandzone Drakenburgergracht”;
- b. In artikel 3.2.1 van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke voorwaarde opgenomen, waarmee de koppeling wordt gelegd met de wandelroute. Daarnaast wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar waarin afspraken opgenomen zijn over onder andere de aanleg en het onderhoud van deze wandelroute, ook voor gebieden buiten het plangebied;
- c. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt uitvoerig ingegaan op de verkeersbewegingen en parkeerbehoefte. Bekend is dat de verkeersbewegingen naar en vanaf een wellnesscentrum voor een groot deel buiten de spits tijden plaatsvinden. Naar aanleiding van de provinciale reactie is nog gekeken naar de gevolgen voor de aansluiting op de A1 en de nabij gelegen rotondes. Gelet op de meest recente gegevens van de verkeersregelininstallatie ter plaatse van de aansluiting A1 blijkt dat als gevolg van het wellnesscentrum de belastinggraad niet in het geding is. Ook blijkt uit tellingen dat de (beperkte) gevolgen van het wellnesscentrum op de nabij gelegen rotondes geen problemen geven voor de verkeersafwikkeling. De verkeersafwikkelingen kunnen dan ook plaatsvinden binnen de beschikbare capaciteit van het wegennet;
- d. In paragraaf 4.5 van de toelichting zijn maatregelen opgenomen om nadelige effecten op het watersysteem te voorkomen. De maatregelen die getroffen worden zijn het aanleggen van een gescheiden rioolstelsel, waarbij het vuilwater wordt afgevoerd via de riolering en het verhard oppervlak wordt afgekoppeld van de riolering waardoor schoon hemelwater kan infiltreren, de parkeervakken als halfverharding aan te leggen waardoor het regenwater kan infiltreren en het verdwijnen van een deel van de verharding. Door deze maatregelen zal de ontwikkeling niet leiden tot een toename van verdroging in de verdrogingsgevoelige gebieden.

Conclusie

Naar aanleiding van de ontvangen provinciale reactie is de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld, met name de paragrafen 2.3.6 (Nota Ruimtelijke Kwaliteit), 4.5 (Water) en 4.9 (Verkeer). De opmerkingen geven echter geen aanleiding om de planologische procedure niet voort te zetten.

3 Inspraak

Door middel van publicaties in de Baarnsche Courant en het digitale Gemeentenieuws van woensdag 3 juni 2015 en op donderdag 4 juni 2015 in de Staatscourant en het Baarns Weekblad is bekend gemaakt op welke wijze inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan mogelijk is. In deze publicaties is melding gemaakt van een informatieavond op 30 juni 2015 in het gemeentehuis. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf vrijdag 5 juni tot en met donderdag 16 juli 2015 ter inzage gelegen.

3.1 Samenvatting en reactie op de inspraakreacties

Gedurende genoemde periode was het voor iedereen mogelijk om inspraakreacties in te dienen. Binnen deze periode zijn 3 inspraakreacties ontvangen. Deze worden hierna samengevat en van een reactie voorzien.



Overzicht ingediende inspraakreacties:

	<i>Kenmerk</i>	<i>Onderwerp / inhoud reactie</i>	<i>Ingekomen op</i>
1.	2015.05780	Geen vraag naar luxe wellness in Baarn, concurrentie voor de Trits en Bosbad, wat verdient Baarn eraan, gedateerd plan, besteding van publieke ruimte, businessplan niet openbaar, situationering locatie, ecologische hoofdstructuur, verrommeling, beperkte informatievoorziening tijdens informatieavond.	1 juli 2015
2.	2015.05954	Vervangende bouwmogelijkheid Oud Eemnesserweg 1	7 juli 2015
3.	2015.06136	Situering bouwvlak wellnesscentrum, maximaal toegestane bouwhoogte, bebouwingsmogelijkheden Oud Eemneserweg 5a	14 juli 2015 aanvulling 20 juli 2015

Insprekers 1: brief ontvangen 1 juli 2015 (kenmerk 2015.05780)

Betreft: geen vraag naar luxe wellness in Baarn, concurrentie voor de Trits en het Bosbad, wat verdient Baarn eraan, gedateerd plan, businessplan niet openbaar, situationering locatie, ecologische hoofdstructuur, verrommeling en beperkte informatievoorziening tijdens informatieavond.

Samenvatting

- Inspreker geeft aan dat de gemeente Baarn verplicht is om te onderzoeken of er behoefte is aan een Wellnesscentrum in Baarn. Volgens inspreker zijn er in Nederland minimaal 63 Wellnesscentra beschikbaar, die allen moeite doen om het hoofd boven water te houden. Verwezen wordt hierbij naar de website van de ANWB.
- Inspreker meldt dat er veel gemeenschapsgeld naar openbare voorzieningen als de Trits gaat, waar ook een sauna, Turks bad, streams, waterglijbaan, waterstraal en dergelijke aanwezig is. Daarnaast kent de gemeente Baarn het Bosbad, dat uniek is in zijn soort, met zwemmen in de natuur. Inspreker stelt dan ook de vraag of de Baarnse inwoners een luxueus Wellness resort zullen bezoeken. Wanneer de Baarnse inwoners wel het wellness resort zullen bezoeken, betekent dit een concurrentiepositie ten opzichte van de met gemeenschapsgeld gefinancierde openbare voorziening, sportcentrum de Trits, dat kwetsbaar is;
- Wat verdient de gemeente Baarn eraan is een vraag die beantwoord dient te worden. Wie komt dit Wellnesscentrum ten goede en wat als bezoekers het laten afweten, vanwege bijvoorbeeld de prijsstelling? Er is immers sprake van een tijd van economische crisis;
- Het wellnesscentrum is een gedateerd plan, opnieuw bewerkt, maar eigenlijk hoort het thuis in de vorige eeuw. Het is niet van deze tijd, de 21^{ste} eeuw vraagt om andere zaken;
- Inspreker is van mening dat het gaat om publieke ruimte die hieraan zou worden besteed;
- Het gemeentebestuur van Baarn heeft toe te zien dat de openbare ruimte goed besteed wordt en met uitvoerbare plannen. Het businessplan van de projectontwikkelaar dient openbaar te zijn voor een ieder om een indruk te krijgen;
- Uit oogpunt van ruimtelijke ontwikkeling is het planmatig uitvoeren van een nieuwe gemeentewerf met op korte afstand nu plannen voor nieuw Wellnesscentrum van lage kwaliteit. De kwaliteit van een gebied verhogen met natuurwaarden past beter;



- h. Het bestemmingsplan aanpassen net buiten de Ecologische Hoofdstructuur voor het laten bouwen van drie gebouwen en een zwembad buiten, betekent geen verhoging van de kwaliteit van de natuurwaarden;
- i. De aanpak van verrommeling van het kleine industriegebied is een goede zaak, die zeker aandacht en uitwerking verdient, waaraan ondernemers zelf kunnen bijdragen en het aanzien van henzelf en gebied verhoogt;
- j. De kaarten die ter inzage lagen op de informele informatieavond van 30 juni 2015 zijn zeer beperkt en geven weinig inzicht in de verkeer- en parkeerontwikkelingen, waartoe onderzoek noodzaak is. Roepen dat het zo'n vaart niet zal lopen, is een irreële gedachte die gefundeerd dient te zijn met feiten en toekomstvisie van waarde.

Reactie gemeente:

- a. In opdracht van de initiatiefnemer heeft er in 2009 een uitgebreid marktonderzoek plaatsgevonden. In 2014 is een actualisatie opgesteld, genaamd Marktanalyse Wellness Baarn. Op basis hiervan blijkt er voor het beoogde (hoogwaardige) concept van het wellnesscentrum voldoende aanbod in het marktgebied. Het feit dat er in de omgeving al andere wellness en sauna voorzieningen zijn, neemt de vraag niet weg. De website waarnaar verwezen wordt betreft een boekingssite van de ANWB. Hierop staan inderdaad 63 wellnesscentra genoemd;
- b. Een wellnesscentrum kent een brede doelgroep en bij dit concept wordt zeker niet alleen uit gegaan van bezoekers uit Baarn of directe omgeving. Het wellnessconcept trekt mensen uit het gehele land en zelfs over de landsgrenzen. De exclusiviteit reikt verder dan vele bestaande centra en heeft ook een andere doelgroep dan de genoemde bestaande accommodaties binnen de gemeente;
- c. Er zijn geen gemeentelijke investeringen gemoeid met de ontwikkeling van het wellnesscentrum. Gelet op de gemeentelijke Toekomstvisie en Structuurvisie "Baarn in 2030" wil de gemeente Baarn zich profileren als woon-, werk- en recreatiegemeente. In de Structuurvisie is de beoogde locatie expliciet aangewezen als nieuwe ontwikkellocatie voor de ontwikkeling van een wellnesscentrum met horeca in samenhang met versterking van de recreatieve functie van de directe omgeving. Het wellnesscentrum is een belangrijke toevoeging aan het recreatieaanbod. Daarnaast geeft het wellnesscentrum een belangrijke impuls aan de werkgelegenheid;
- d. De marktanalyse (actualisering marktverkenning Elysium, ZKA augustus 2014), als bijlage 3 bij het bestemmingsplan opgenomen, weersprekt deze veronderstelling;
- e. De twee percelen waar het wellnesscentrum op gerealiseerd wordt zijn geen openbaar gebied. Deze percelen zijn in eigendom van particulieren met een optie van koop door de ontwikkelaar;
- f. Uit de aangeleverde onderbouwing op basis waarvan het bestemmingsplan is opgesteld, is gebleken dat er sprake is van een uitvoerbaar plan. Daarnaast is de marktanalyse (actualisering marktverkenning Elysium, ZKA augustus 2014) als bijlage 3 bij het bestemmingsplan opgenomen;
- g. Voor een integrale visie op het gebied is in opdracht van de gemeente Baarn een kernrandzonevisie opgesteld. Deze visie, genaamd "Kernrandzonevisie Drakenburgergracht" is voorbereid en in de latere fase van de voorbereiding is gelijk op lopend, ook het voorontwerpbestemmingsplan voor het wellnesscentrum opgesteld. Een wellnesscentrum op deze locatie past in de kernrandzonevisie. De gemeentewerf ligt op een afstand van circa 200 meter van het wellnesscentrum. Dit is geen planologisch beletsel en bovendien worden beiden gescheiden door de afrit en oprit van de A1;
- h. Op de locatie is het ontwerp voor het wellnesscentrum zorgvuldig ingepast in veelal oplopend groen. Een groot deel van de bebouwing, het open terrein en de parkeervoorzieningen zullen



aan het oog worden onttrokken. Een zorgvuldige inpassing van het wellnesscentrum in het landschap is een belangrijk uitgangspunt geweest bij de voorbereiding en het gevoerde overleg met onder andere de provincie. Ook voor de initiatiefnemer is een zorgvuldige inpassing met afschermend groen van groot belang;

- i. Het plangebied is uitgebreid en ter plekke van Oud Eemnesserweg 5a voorziet het plan in een afscherpende groenstrook aan de westkant van het bedoelde terrein. Deze reactie wordt verder voor kennisgeving aangenomen;
- j. Tijdens de informatieavond van 30 juni 2015 was het volledige voorontwerpbestemmingsplan in te zien. In het bestemmingsplan is een paragraaf opgenomen over de verkeersafwikkeling. Dit is inderdaad niet te zien op de verbeelding behorende bij het voorontwerpbestemmingsplan. De verbeelding bij het ontwerpbestemmingsplan is uitgebreid en maakt meer van de omgeving inzichtelijk. De verkeersafwikkeling buiten het plangebied is niet te duiden op de verbeelding.

Conclusie:

De inspraakreactie heeft ertoe geleid dat de verbeelding bij het bestemmingsplan is uitgebreid en meer van de omgeving zichtbaar maakt. De overige opmerkingen geven geen aanleiding om de planologische procedure niet voort te zetten.

Inspreker 2: brief ontvangen 7 juli 2015 (kenmerk 2015.05954)

Betreft: extra bijgebouw op het perceel Oud Eemnesserweg 1

Samenvatting:

Inspreker heeft voor het perceel Oud Eemnesserweg 1 verzocht om planologische ruimte te krijgen voor het bouwen van een extra bijgebouw als compensatie van de af te breken loods op het perceel Oud Eemnesserweg 1a.

Reactie gemeente:

Op het perceel Oud Eemnesserweg 1a staat een loods direct op de grens met het perceel Oud Eemnesserweg 1. Deze loods is voor een groot gedeelte in gebruik bij de inspreker. Als gevolg van de ontwikkeling van het wellnesscentrum wordt de loods afgebroken.

Voor het gevraagde bijgebouw wordt een bestaande hooischuur, groot 64 m², gesloopt. Het verzoek past binnen de “Kernrandzonevisie Drakenburgergracht” waar ook in is opgenomen dat een strook grond aan de westzijde als wandelroute over het perceel van inspreker loopt. De voorgestelde situering van het bijgebouw (aan de noordzijde van het perceel, direct grenzend aan het wellnesscentrum) doet geen afbreuk aan de landschappelijke openheid. Voorgesteld wordt in te stemmen met het verzoek en dit planologisch te regelen door het bestemmingsplangebied hiervoor uit te breiden. Dit betekent dat het oostelijke deel van het perceel Oud Eemnesserweg 1 wordt opgenomen in het bestemmingsplan, bestemming “Wonen”, met aan de noordwestzijde hiervan de mogelijkheid om extra bijgebouwen op te richten met een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 5,5 meter.

Conclusie:

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is uitgebreid met het perceel Oud Eemnesserweg 1, waarin voor de gevraagde ontwikkeling een passend juridisch kader wordt gevormd.



Inspreker 3: brief ontvangen op 14 juli 2015 (kenmerk 2015.06136) en aangevuld per mail van 20 juli 2015

Betreft: situering bouwvlak, maximaal toegestane hoogte, situatie perceel Oud Eemnesserweg 5

Samenvatting:

- a. Het bouwvlak is naar de mening van inspreker te dicht bij de noordelijke perceelsgrens gesitueerd, hierdoor is er geen ruimte meer voor een groenwal en een onderhoudspad waar in de Kernrandzonevisie en het Stedenbouwkundig plan wel sprake van is. Gezien de omvang en hoogte van de geplande bebouwing vraagt inspreker om het hoogste punt van de bebouwing minimaal 15 meter ten zuiden van de perceelscheiding te leggen. Dat geeft dan vervolgens voldoende ruimte voor groenwal, onderhoudspad en aarden wal;
- b. Wanneer het hoogste punt van de bebouwing minimaal 15 meter ten zuiden van de perceelscheiding gelegd wordt, zorgt dit er eveneens voor dat bewoners en gebruikers van het terrein Oud Eemnesserweg 5 in voldoende mate vrij uitzicht en zonlicht behouden;
- c. Onduidelijk is wat nu de maximale hoogte wordt van de bebouwing. Het stedenbouwkundig plan spreekt over een hoogte van respectievelijk (minimaal) 5 en gedeeltelijk 9,5 meter. Het bestemmingsplan gaat echter uit van respectievelijk 4,5 en 8,5 meter, met een afwijkmogelijkheid van 10% via omgevingsvergunning te regelen. Daarnaast wordt in het bestemmingsplan vermeld dat de bebouwing moet worden ingepast in een aarden wal van maximaal 9 meter hoog. Inspreker gaat uit van een maximale hoogte van 9 meter, maar zoekt hierin bevestiging;
- d. Inspreker heeft voor het perceel Oud Eemnesserweg 5 plannen om uit te breiden. Het gaat hierbij om het realiseren van een bedrijfsgebouw van 550 m² en een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 en 5,5 meter.

Reactie gemeente

- a. Het bouwvlak is verkleind en de noordelijke bebouwingsgrens wordt op 10 meter vanaf de perceelsgrens gelegd. Hiermee wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de wens van inspreker om een afstand van 15 meter tot de perceelsgrens aan te houden. Daarnaast krijgt een groot gedeelte van de bebouwing een "groene deken" in de vorm van taluds en glooiingen. Deze taluds vallen ook gedeeltelijk binnen het bouwvlak. De afstand van 10 meter biedt ook voldoende ruimte voor onderhoud van de sloot en gelet op de maximale bouwhoogten (4,5 respectievelijk 8,5 meter) ook ruimtelijk voldoende ruimte tot de bebouwing op het perceel Oud Eemnesserweg 5;
- b. Met het verschuiven van het bouwvlak bedraagt de afstand tot de bebouwing minimaal 10 meter en op sommige plaatsen 15 meter. Gelet op deze afstand zijn wij van mening dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van vrij uitzicht en toetreding van zonlicht;
- c. In het stedenbouwkundig plan is inderdaad nog een hoogte van maximaal 9,5 meter genoemd. Dit plan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Uiteindelijk bepaalt het bestemmingsplan welke hoogte voor de gebouwen gehanteerd wordt, te weten een maximale bouwhoogte gedeeltelijk van 4,5 meter en gedeeltelijk van 8,5 meter. Daarbovenop komt tot maximaal 9 meter de aarden wal / groene deken. De veronderstelling van inspreker dat de hoogte maximaal 9 meter bedraagt is dus correct. Het stedenbouwkundig plan is in overeenstemming gebracht met het bestemmingsplan;



- d. In de kernrandzonevisie is opgenomen dat er een wandelroute ("Rondje Drakenburgergracht") wordt gerealiseerd. Deze route loopt gedeeltelijk over het terrein van inspreker. In het kader van deze medewerking is door inspreker een compensatie gevraagd in de vorm van een groter bedrijfsgebouw ter plekke van het huidige bouwvlak met een maximale bouwoppervlakte van 216 m² met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 5 meter. Ook heeft inspreker hierbij betrokken de afbraak van een bestaand bedrijfspand ter grootte van 154 m². Daarnaast wordt de westkant van het park door inspreker voorzien van een afschermende beplanting op een talud. Voorgesteld wordt aan dit voorstel mee te werken en de gevraagde uitbreiding binnen het huidige bouwvlak op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan met een goothoogte en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 en 5,5 meter. Aan dit toevoegen van extra bouw mogelijkheden wordt gekoppeld het wegstemmen van een bouwvlak, groot 154 m², elders op het park en een regeling voor de afsluitende groenstrook aan de westzijde. Voor dit voorstel wordt het bestemmingsplangebied uitgebreid met op het terrein van de inspreker de bestemmingen "Bedrijven" (regeling conform het huidige bestemmingsplan) en "Groen" aan de westkant van het perceel. Binnen het westelijk bouwvlak mag een bedrijfsgebouw worden gerealiseerd van maximaal 550 m².

Conclusie

Naar aanleiding van deze inspraakreactie is het plangebied uitgebreid met het westelijk gedeelte van het perceel Oud Eemnesserweg 5, waarin voor de gevraagde ontwikkeling een passend juridisch kader wordt gevormd. Daarnaast is de noordelijke grens van het bouwvlak ten behoeve van het wellnesscentrum op een afstand van 10 meter van de perceelsgrens gelegd. De gewijzigde versie van het stedenbouwkundig plan is aan het bestemmingsplan toegevoegd.



Conclusie

De ingekomen reacties in het kader van het vooroverleg volgens artikel 3.1.1 van de Wet ruimtelijke ordening en de inspraakprocedure hebben niet geleid tot het niet voortzetten van de planologische procedure. Wel hebben deze reacties geleid tot de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan:

verbeelding		Het plangebied is uitgebreid met een gedeelte van de percelen Oud Eemnesserweg 1 en 5
		De noordelijke bouwgrens voor het wellnesscentrum is in zuidelijke richting verschoven tot een afstand van 10 meter uit de perceelsgrens. Daarnaast is het bouwvlak verkleind.
		Voor de verbeelding is een uitgebreidere ondergrond gebruikt, zodat ook meer van de omgeving zichtbaar is.
regels		De regels zijn uitgebreid met de bestemmingen Bedrijf, Wonen en Groen ten behoeve van de uitbreiding van het plangebied
toelichting		De toelichting is aangevuld naar aanleiding van uitbreiding plangebied
		Er is een verwijzing naar het "beoordelingskader voor objecten langs autosnelwegen" opgenomen in paragraaf 2.3.6. van het bestemmingsplan.
		Paragraaf 4.5 is aangevuld inzake de maatregelen die getroffen worden om verdroging in de verdrogingsgevoelige gebieden te voorkomen.
		Paragraaf 4.7.2 is aangepast inzake de groepsrisicoberekening inzake de snelweg A1.
		Paragraaf 4.9 is aangevuld naar aanleiding van de provinciale reactie.