



***Reactienota
overleg en inspraak
Drakentuin***

gemeente Baarn
december 2018



Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Ter plaatse geldende bestemmingsplan	3
1.2	Procedure	3
2	Overleg	4
3	Inspraak.....	6
3.1	Samenvatting en reactie op de inspraakreacties	6
4	Ambtshalve wijzigingen	10
5	Conclusie.....	10



I Inleiding

Er is een plan uitgewerkt om ter plaatse van de voormalige Montinischool aan de Drakenburgerweg onder de naam De Drakentuin 21 appartementen en 8 rug-aan-rug woningen te realiseren. Het gaat om en herontwikkeling; de school wordt gesloopt.

1.1 Ter plaatse geldende bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan ter plaatse is het bestemmingsplan Baarn Noord, vastgesteld op 25 september 2013. Op grond van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'maatschappelijk' met de aanduiding 'onderwijs'. Deze bestemming laat geen woningbouw toe. Daarom wordt er een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Procedure

Ten behoeve van het realiseren 21 appartementen en 8 rug-aan-rugwoningen wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Op 15 mei 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan "De tuinen van Noord, De Drakentuin". De publicatie van het voorontwerpbestemmingsplan vond plaats op 23 mei 2018 in de Baarnsche Courant en op 24 mei 2018 in de Staatscourant, het Gemeentebled en het Baarns Weekblad, waarna het voorontwerpbestemmingsplan van vrijdag 25 mei tot en met donderdag 21 juni 2018 voor iedereen ter inzage heeft gelegen. Daarnaast is op 4 juni 2018 een inloopavond gehouden, waarbij belangstellenden in de gelegenheid werden gesteld om vragen te stellen. Omwonenden zijn per brief geïnformeerd over het starten van de planologische procedure. 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 andere betrokken overlegpartners.



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 de vooroverlegpartners per mail gevraagd om binnen zes weken eventuele op- en/of aanmerkingen kenbaar te maken ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan “Tuinen van Noord, De Drakenuin”. Binnen deze termijn is van vier instanties (provincie, Rijkswaterstaat, Gasunie en Tennet) een reactie ontvangen. Van het Waterschap Vallei en Veluwe is geen reactie ontvangen, waaruit geconcludeerd mag worden dat deze instantie kan instemmen met dit voorontwerpbestemmingsplan.

De provincie geeft aan dat het voorliggende bestemmingsplan geen aanleiding geeft opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (herijking 2016). Ook Rijkswaterstaat geeft aan dat er geen aanleiding is voor het geven van opmerkingen. Gasunie geeft aan dat het plan getoetst is aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Op grond van deze toetsing komt Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling. Gasunie kan derhalve instemmen met het bestemmingsplan.

Tennet geeft in haar antwoordmail aan dat zij geen belang heeft in het plangebied.

Vru heeft gereageerd na de adviestermin, omdat deze niet haalbaar bleek. De adviesbrief van de veiligheidsregio Utrecht is op 14-8-2018 (kenmerk 08482) ontvangen. Deze reactie betreft:

- a. In de externe veiligheidsparagraaf in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan Drakentuin dient aangegeven te worden dat het plangebied is gelegen op een afstand van 200 meter van de rijksweg A1, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Door de geringe toename van het aantal woningen in relatie tot de afstand tot de A1 kan, indien gemotiveerd, worden afgezien van een risicoberekening (artikel 8 lid 2 van het Bevt). Deze onderbouwing (artikel 8 lid 3 van het Bevt) ontbreekt vooralsnog.

Reactie gemeente: de externe veiligheidsparagraaf is conform dit advies aangepast.

- b. In het rapport opgesteld door bureau SAB van 16 januari 2018, hierna SAB rapport, staat in paragraaf 4.5.2 in de tekst dat het grootste GR wordt berekend voor de leiding 4813_leiding-WV-500-01-deel I terwijl in figuur 7 de curve van het GR voor de leiding 4813_leiding-A-510-01-deel-I staat aangegeven. Ik adviseer u om dit op elkaar af te laten stemmen.

Reactie gemeente: Deze opmerking is terecht. De tekst en tabel zijn op elkaar afgestemd.

- c. De in paragraaf 5.1 van het SAB rapport genoemde wetsartikelen waarin zou staan dat u ons in de gelegenheid moet stellen om advies uit te brengen komen niet overeen met de werkelijke wetsartikelen.

Reactie gemeente: de wetsartikelen in paragraaf 5.1 zijn aangepast.

- d. In paragraaf 5.3.2 van het SAB rapport staat correct dat hulpdiensten bij een koude Blevé alleen de gevolgen kunnen bestrijden. Even verderop in dezelfde alinea staat het tegenovergestelde. Dit is niet correct. Een koude Blevé kan niet voorkomen worden door onmiddellijke koeling. Voor een warme Blevé geldt dit wel. Dit tekstfragment komt ook terug in hoofdstuk 6.

Reactie gemeente: De betreffende tekstfragmenten in paragraaf 5.3.2 en in hoofdstuk 6 zijn aangepast conform de reactie.



- e. In paragraaf 5.3 van het SAB rapport is de beperkte verantwoording van het GR voor de risico's die de rijksweg A1 levert slecht leesbaar en er ontbreekt structuur. Verzoek is om dit te verbeteren. Dit gaat ook op voor het concluderende hoofdstuk 6.

Reactie gemeente: Er is een aantal tekstuele aanpassingen doorgevoerd die de leesbaarheid ten goede komen.

- f. Gezien het toxische scenario adviseert de veiligheidsregio om de woningen uit te laten voeren met een eenvoudig in één handeling handmatig af te sluiten mechanisch ventilatie systeem. De verantwoording van het groepsrisico dient op dit punt verduidelijkt.

Reactie gemeente: In paragraaf 5.3.3. van het SAB rapport wordt bovengenoemd ventilatiesysteem geadviseerd. Dit advies zal eveneens worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

- g. Vru adviseert om aandacht te besteden aan risicocommunicatie voor de toekomstige bewoners van de Drakentuin omdat dit de zelfredzaamheid ondersteunt. Hierbij kan Vru ondersteuning bieden. Vru adviseert om de verantwoording van het GR hierop aan te laten vullen.

Reactie gemeente: De verantwoording van het groepsrisico wordt aangevuld ten aanzien van het punt zelfredzaamheid door de toevoeging dat gezamenlijk met Vru aandacht besteed zal worden aan risicocommunicatie.

- h. Een lek in de ondergrondse aardgastransportleiding ontstaat vaak door graafschade. Om het risico op een gaslek te verkleinen adviseer ik u om, voor zover dit nog niet aanwezig is, de gasleidingen te voorzien van duidelijke markeringen met bijvoorbeeld palen op het land. Hiermee wordt het risico van graafschade verkleind.

Reactie gemeente: Voor graafwerkzaamheden dient vooraf een klikmelding te worden gedaan. De ligging van de gasleiding is al gemarkeerd met palen.

- i. In het kader van de wettelijke verplichting is Vru gevraagd om advies uit te brengen inzake het aspect brandbestrijding. Er wordt over de bluswatervoorziening en bereikbaarheid rijksweg A1 en hogedruk aardgastransportleidingen geadviseerd. Voor de bluswatervoorziening wordt gebruik gemaakt van de bestaande openbare bluswatervoorziening in de (directe) omgeving van het incident. De rijksweg is voldoende bereikbaar vanaf twee zijden bij incidentbestrijding. Ten aanzien van de bereikbaarheid van de buisleidingen zal de primaire taak van de brandweer bestaan uit het redden van personen daar waar de hittestraling dusdanig is dat er nog kan worden opgetreden en het blussen van secundaire branden.

Reactie gemeente: Het advies van Vru inzake brandbestrijding wordt opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.



3 **Inspraak**

3.1 **Samenvatting en reactie op de inspraakreacties**

Er zijn 3 schriftelijke inspraakreacties binnen de termijn ingediend.

Overzicht inspraakreacties:

Wie	Onderwerp	Ingekomen/verzonden op
Inspreker 1	ontbreken visie, verhoging verkeersdruk Wagenaarlaan, ontsluiting, bebouwingsbeeld, veilig stellen natuurwaarden.	19 juni 2018
Inspreker 2	te veel woningen, woningtype, toename verkeersdruk	15 juni 2018
Inspreker 3	ontsluiting	14 juni 2018

Inspreker 1.

Betreft: Ontbreken visie, verhoging verkeersdruk Wagenaarlaan, ontsluiting, bebouwingsbeeld, veilig stellen natuurwaarden.

Samenvatting

- Het ontbreken van een totale visie op de bebouwing en leefbaarheid van Baarn-Noord, het ontbreken van samenhang in de bebouwing- en verkeersplannen en daarmee mogelijk precedenten scheppen baart inspreker ernstig zorgen.
- Het ontsluiten van 29 woningen zal naar verwachting 100 tot 200 extra verkeersbewegingen per dag met zich meebrengen, niet alleen op de Wagenaarlaan maar ook op de Drakenburgerweg. Extra belasting op de Wagenaarlaan is groot en onverantwoord. Nu al ontstaan onveilige situaties door het hoge verkeersaanbod in de Wagenaarlaan, de aan- en afvoer van toeleveringsbedrijven voor de bedrijven AT Osborne en Leger des Heils. Tevens is het verkeersaanbod de afgelopen jaren flink toegenomen door het gebruik van de weg voor woon-werk verkeer door medewerkers van deze bedrijven. Inspreker stelt dat door het ontbreken van een ontsluiting aan de Drakenburgerweg het woonklimaat in onevenredige mate wordt aangetast en verwijst hierbij naar de Artikel 3.1.1 onder a2. van de regels van het bestemmingsplan.
- De Drakenburgerweg kent vanaf de Escher-rotonde tot aan De Loef verschillende zijwegen en alle bestaande woningen hebben een eigen uitrit op de Drakenburgerweg. Tevens zijn recent op de Drakenburgerweg nieuwe woningen met parkeerplekken vlak voor de deur gerealiseerd, terwijl de Drakenburgerweg daar aanmerkelijk smaller is. Deze punten doen volgens inspreker de motivatie voor geen ontsluiting te niet.
- De voorgestelde bebouwing past niet binnen het bebouwingsbeeld van de Drakenburgerweg.
- Inspreker geeft aan dat met name het gebied ten zuiden van het plangebied een voor de natuur waardevol gebied is waar veel verschillende vogels, vleermuizen, amfibieën en andere kleine diersoorten leven. Daarmee verdraagt geen harde, versteende grens zoals nu wordt voorgesteld. De overgang dient volgens inspreker geleidelijk te verlopen.

Reactie gemeente

- In de Toekomstvisie en Structuurvisie “Baarn in 2030”, zoals deze in juli 2013 door de gemeenteraad van Baarn is vastgesteld, is aangegeven dat de locatie van de voormalige Montini-school als potentiële inbreidingslocatie benut kan worden voor woningbouwontwikkeling. Daarnaast is de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Baarn door de gemeenteraad in januari 2014 vastgesteld. In deze nota is per buurt aangegeven welke ruimtelijke kwaliteitseisen er gelden als randvoorwaarde



voor de ontwikkeling van vrijkomende locaties naar woningbouw. Het ontbreken van een totale visie op bebouwing en leefbaarheid, zoals inspreker aangeeft, delen wij dan ook niet.

- b. Het plangebied ligt langs de Drakenburgerweg, momenteel een gebieds-ontsluitingsweg met een stroomfunctie. De Drakenburgerweg heeft naast de functie voor aanpalende percelen ook een verkeerscirculaire functie en maakt onderdeel uit van een verkeerssysteem om Baarn als gehele kern goed en adequaat te ontsluiten. Ter plekke van de locatie Drakentuin is de Drakenburgerweg gebogen, waardoor het zicht en daarmee het aspect van verkeersveiligheid in het geding kan komen als ter plaatse een extra ontsluiting van het plangebied Drakentuin plaatsvindt. De gemeenteraad heeft in januari 2017 om redenen van verkeersveiligheid dan ook als randvoorwaarde aangegeven dat de locatie Drakentuin alleen vanaf de Wagenaarlaan ontsloten mag worden. In de regels van het bestemmingsplan is in artikel 3.3.1 een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om de calamiteitenontsluiting, direct aansluitend op de Drakenburgerweg, ook te kunnen gebruiken voor de ontsluiting van het plangebied. Voorwaarde hierbij is dat dit alleen kan als de Drakenburgerweg (wellicht in de toekomst) geen gebieds-ontsluitingsweg meer is. De Wagenaarlaan als woonstraat en gelet op het netwerk van de omgeving heeft een dagelijkse intensiteit van circa 500 mvt/etmaal. Ten tijde van de aanwezigheid van de school kwamen daar nog ca. 450 verkeersbewegingen bij. De Drakentuin genereert, gelet op het type woningen, ca. 190 verkeersbewegingen per dag. Daarvan zal een deel rechtstreeks van en naar de Drakenburgerweg gaan, ingeschat wordt dat het zal gaan om ongeveer 60%. De rest van de Wagenaarlaan heeft dan te maken met ruim 75 mvt/etmaal die er t.o.v. de huidige intensiteit bij komen. Dat waren ten tijde van de school een groot deel van de 450 verkeersbewegingen. Op de doorsnede met de hoogste intensiteit (nabij de Drakenburgerweg) was ten tijde van de school een intensiteit meetbaar van iets minder dan 1.000 mvt per etmaal. Voor een erftoegangsweg is dat, ondanks de aanwezigheid van een school, een rustige tot matig gebruikte straat. Met de komst van de woningen wordt op dezelfde doorsnede een intensiteit verwacht van ca. 620 mvt per etmaal. De verkeersintensiteiten nemen in de toekomst dus juist af ten opzichte van de oorspronkelijke situatie, waarin de school in gebruik was. Het aantal verkeersbewegingen van de toekomstige bewoners van de 29 te realiseren woningen is hiermee aanvaardbaar.
- c. De verkeersintensiteiten ter hoogte van de grondgebonden nieuwbouwwoningen aan de Drakenburgerweg (voormalige gemeentewerflocatie) zijn aanzienlijk lager dan ter hoogte van de beoogde woningbouwlocatie Drakentuin. Dit betekent dat het niet wenselijk is –mede gelet op hetgeen onder b. is aangegeven– langsparkeervakken aan de Drakenburgerweg ter hoogte van de Drakentuin te situeren. Daarnaast is de locatie in de bocht van de Drakenburgerweg gelegen waardoor het zicht vanaf het plangebied op de Drakenburgerweg niet goed is cq. verkeersonveilig. Zie verder de beantwoording onder b.
- d. Het bebouwingsbeeld langs de Drakenburgerweg wordt zoals ook uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Baarn blijkt gekenmerkt door een grote mate van differentiatie en variatie. De locatie Montini is een scharnierpunt in het bebouwingslint van de Drakenburgerweg. Ten oosten van de locatie bestaat de bebouwing uit grootschalige galerij bebouwing (4 lagen). Ten westen van het gebied bevindt zich kleinschalige bebouwing van 2 lagen met kap. Nu ligt park Rusthoek terug ten opzichte van de Drakenburgerweg. Met voorliggend ontwerp van de bebouwing wordt gerefereerd aan de bebouwing aan de andere zijde van park Rusthoek. Door park Rusthoek door te trekken tot aan de Drakenburgerweg en de bebouwing daarin in te passen, wordt de scharnierfunctie van de locatie zichtbaar. De harde overgang van 4 laags plat naar 2 lagen met kap wordt verzacht door de ingetogener bebouwing met 3 lagen met kap respectievelijk 1 laag met kap.



Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de buurt een duidelijke stem heeft gehad ten tijde van de keuze uit vier ingezonden ontwerpen. Het gekozen ontwerp, waarop het bestemmingsplan is gebaseerd, is hier het gevolg van.

- e. Met natuuronderzoek zijn de effecten van het bouwplan op voorkomende beschermde soorten in beeld gebracht. In de quick scan natuur, als bijlage opgenomen bij het voorontwerpbestemmingsplan, is hiervan verslag gedaan. Conclusie van de quick scan natuur is dat aanwezigheid van beschermde broedvogels als gierzwaluw en huismussen niet uit te sluiten is. Ook vleermuizen kunnen niet worden uitgesloten. Geadviseerd is daarom om nader onderzoek op aanwezigheid van vleermuizen maar ook voor gierzwaluwen en huismussen uit te voeren. Dit advies is opgevolgd. Op basis van dit nader onderzoek (Vleermuizen en broedvogels te plaatse van en rond Tuinen van Noord Baarn”, adviesbureau Mertens (september 2018) is vastgesteld dat het niet aannemelijk is dat gierzwaluwen, huismussen en vleermuizen gebruik maken van de bestaande gebouwen. Hiermee wordt voldaan aan de vereisten die de Wet natuurbescherming aan een bestemmingsplan stelt.

Daarnaast is met voorliggend ontwerp bewust een keuze gemaakt voor twee losse bebouwings-elementen te midden van het groen. Hierdoor wordt aansluiting gezocht bij het groene karakter van park Rusthoek.

Conclusie inspraakreactie inspreker 1

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

Inspreker 2.

Betreft: te veel woningen, woningtype, toename verkeersdruk

Samenvatting

- a. Het aantal woningen wordt door reclamant teveel gevonden.
- b. De 8 rug-aan-rug-woningen passen qua stijl en prijs niet in de Wagenaarlaan. Passend zou zijn een rijtje van 4 woningen in maat, stijl en prijs ongeveer hetzelfde als de rest van de Wagenaarlaan (huizen met een tuin).
- c. 29 woningen betekent een onredelijke toename van verkeer in het gedeelte van de Wagenaarlaan tussen de Drakenburgerweg en de ingang van het terrein van de Drakentuin. Voorstel de in- en uitrit op de Drakenburger-weg te maken.

Reactie gemeente

- a. In het bestemmingsplan voor De Drakentuin worden maximaal 29 woningen mogelijk gemaakt. Op een inbreidingslocatie in een stedelijke omgeving is dit een passend aantal woningen. Het bouwplan houdt rekening met de kwaliteiten van de locatie en haar omgeving door de bebouwing te concentreren op twee plekken, waardoor zoveel mogelijk groen overblijft. Daarnaast wordt opgemerkt dat de gemeenteraad van Baarn in november 2016 de Visie Wonen 2016 vastgesteld. In deze visie is als bijlage een opsomming van potentiële woningbouwlocaties opgenomen. Voor de drie vrijkomende locaties De Loef, Montini en Gaspard de Coligny is daarbij een bandbreedte aangegeven van 60-80 woningen. Op de locatie De Loef worden 28 appartementen gesitueerd. Op beide voormalige schoollocaties worden in totaal 42 woningen gesitueerd. Daarnaast heeft de gemeenteraad bij de vaststelling van het Programma van Eisen in januari 2017 en ook daarvoor bij de bepaling van het woningbouwprogramma (oktober 2016) aangegeven dat beide vrijkomende schoollocaties benut worden voor woningbouwontwikkeling. Tevens heeft de raad in het Programma van Eisen het aantal woningen per locatie vrijgelaten. Er is sprake



- ke van een goede verdeling van het aantal woningen over beide locaties waarbij de omgeving van beide locaties een rol heeft gespeeld.
- b. Aansluitend bij het karakter van de buitenplaats, worden op de locatie twee ensembles voorgesteld bestaande uit een “hoofdhuis” met appartementen en een koetshuis met rug-aan-rug-woningen. Elk met een sterk individuele uitstraling, maar samenhangend door de traditionele bouwvormen, baksteen gevels, kappen en zorgvuldige detaillering. Voor de locatie is hiermee een bouwplan ontworpen dat recht doet aan de bijzondere locatie, met een passend programma. Dit hoeft niet altijd een programma of woningtype te zijn als voorkomt in de omgeving. Rug-aan-rugwoningen worden vanwege de compacte verschijningsvorm op deze plek passend gevonden. Het prijsniveau is geen zaak die in het bestemmingsplan wordt geregeld. Wel wordt opgemerkt dat het door de gemeenteraad vastgestelde woningbouwprogramma is gesteld op 30% sociale huur- en 40% betaalbare koopwoningen voor beide vrijkomende schoollocaties gezamenlijk. Zie ook de beantwoording onder a.
 - c. Zie de beantwoording bij inspreker 1 onder b en c.

Conclusie inspraakreactie inspreker 2

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

Inspreker 3.

Betreft: ontsluiting

Samenvatting

- a. Inspreker is voorstander van de gekozen plannen maar heeft een punt van kritiek met betrekking tot de locatie Drakentuin. De parkeerplekken zijn aan de achterkant van de nieuwbouw gepland en de auto's kunnen alleen via de Wagenaarlaan het terrein bereiken. Dit geeft volgens inspreker een knelpunt van verkeersbewegingen en onwenselijke drukte in een kinderrijke buurt. Inspreker wil graag aan de oostkant ook een in- en uitrit zodat de automobilist kan kiezen. Dit ter bevordering van de doorstroming en vermindering van de hinder voor omwonenden. Een uitrit op de Drakenburgerweg zou te weinig zicht bieden. Inspreker doet de suggestie van een parallelweg/invoegstrook. Of anders parkeerplaatsen aan de voorkant van het gebouw.

Reactie gemeente

- a. Een parallelweg / invoegstrook alsmede parkeerplaatsen aan de voorzijde van het gebouw, zouden leiden tot één of meerdere (bij haaksparkeren langs de weg) extra in- en uitritten op de Drakenburgerweg. Om redenen van verkeersveiligheid is besloten dat deze locatie op de Wagenaarlaan ontsloten dient te worden. Zie ook de beantwoording onder inspreker 1 onder b en c.

Conclusie inspraakreactie inspreker 3

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.



4 Ambtshalve wijzigingen

In de regels en op de verbeelding zijn geen ambtshalve wijzigingen aangebracht.

5 Conclusie

De gemeente heeft de belangen van de initiatiefnemer en de belangen van de indieners van de inspraakreacties afgewogen. Conclusie is dat er sprake is van een passende stedenbouwkundige invulling van het perceel en dat de ontwikkeling geen onevenredige aantasting betekent van het woon- en leefklimaat. De inspraakreacties geven geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.