



***Bestemmingsplan
Noordschil Bedrijventerrein
Nota van zienswijzen***

gemeente Baarn
afdeling Beleid
4 juni 2013



Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Beantwoording zienswijzen.....	4
2.1	Zienswijze 1: Coöperatieve Vereniging Centrum Ondernemers Baarn.....	4
2.2	Zienswijze 2: Boekel de Nerée, namens cliënten.....	8
2.3	Zienswijze 3: Vereniging Drakenburgerweg	15
2.4	Zienswijze 4 Bos Makelaardij, namens Joris Beheer BV.....	17
2.5	Zienswijze 5: Bos Makelaardij, namens dhr. Nijhof.....	18
2.6	Zienswijze 6: Inbroba.....	19
2.7	Zienswijze 7: Stichting Samenwerkende Ondernemers Noordschil	21
2.8	Zienswijze 8: Waldeck B.V.....	24
2.9	Zienswijze 9: Dorrestijn B.V.....	25
2.10	Zienswijze 10: Waterschap Vallei en Veluwe	26
2.11	Zienswijze 11: Visser Silfhout Advocaten, namens Rubus Bouwmarkt B.V. en Immo Vastgoed Holland B.V.....	27
2.12	Zienswijze 12: Bos Makelaardij, namens gebroeders Van der Ent	29



1 Inleiding

In het kader van de bestemmingsplanprocedure heeft het ontwerp van het bestemmingsplan 'bedrijventerrein Noordschil' van vrijdag 8 maart 2013 tot en met donderdag 18 april 2013 voor een ieder ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Bekendmaking hiervan heeft plaatsgevonden op woensdag 6 maart 2013 in de Baarnsche Courant, op donderdag 7 maart 2013 in het Baarns Weekblad en in de Staatscourant. Daarnaast heeft publicatie plaatsgevonden op de website van de gemeente Baarn. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen.

Een zienswijze is tijdig ingediend wanneer zij voor het einde van de termijn van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is verzonden. De datum van de poststempel is hierbij bepalend. De termijn liep tot en met donderdag 18 april 2013. De volgende zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend en uit dien hoofde ontvankelijk:

Nummer zienswijze	betreft	Datum ontvangst	pagina
1.	Coöperatieve Vereniging Centrum Ondernemers Baarn	8 april 2013	
2.	Boekel de Nerée, namens cliënten – gevestigd o.m. Minervaweg 3, Hermesweg 5 - Aanvulling op zienswijze	18 april 2013 22 mei 2013	
3.	Vereniging Drakenburgerweg	18 april 2013	
4.	Bos Makelaardij, namens Joris Beheer BV	25 maart 2013	
5.	Bos Makelaardij, namens dhr. Nijhof	18 april 2013	
6.	Inbroba	18 en 19 april 2013	
7.	Stichting Samenwerkende Ondernemers Noordschil	18 april 2013	
8.	Waldeck B.V.	18 april 2013	
9.	Dorresteyn B.V.	18 april 2013	
10.	Waterschap Vallei en Veluwe	2 april 2013	
11.	Visser Silfhout, namens Rubus Bouwmarkt B.V. en Immo Vastgoed Holland B.V.	17 april 2013	
12.	Bos Makelaardij, namens gebroeders Van der Ent	17 april 2013	

Er zijn geen zienswijzen binnengekomen buiten de termijn van ter inzage ligging. Wel is nadien een aanvulling binnengekomen op een zienswijze. De aanvulling is onderdeel van de zienswijze en wordt als zodanig meegewogen.

In deze nota worden de ingekomen zienswijzen naar aard en inhoud samengevat weergegeven. Aan het einde is steeds de gemeentelijke reactie weergegeven. Verder wordt aangegeven of het in procedure zijnde bestemmingsplan naar aanleiding van de betreffende zienswijze is aangepast.



2 Beantwoording zienswijzen

2.1 Zienswijze 1: Coöperatieve Vereniging Centrum Ondernemers Baarn

Registratienummer 13.03702, datum ontvangst 8 april 2018

Samenvatting:

- a. Twee initiatieven, die qua oppervlakte een groot deel van het bedrijventerrein uitmaken, zijn in het ontwerpbestemmingsplan nog niet ingevuld. Verwacht wordt dat de initiatieven van dien aard zijn, dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure aan de orde is als voor deze initiatieven een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend. Mocht dit niet het geval zijn, dan vernemen de indieners van de zienswijze dat graag en wordt gevraagd hen op de hoogte te stellen van de mogelijkheid om tegen deze initiatieven op te komen.
- b. Er is zorg dat er strijd is met goede ruimtelijke ordening als in het vast te stellen bestemmingsplan de uitbreiding van Nijhof Center Baarn wordt opgenomen, om de volgende redenen:
 - 1) uit het plan is niet af te leiden of de uitbreiding van Nijhof Center Baarn detailhandel betreft of perifere detailhandel.
 - 2) er is aanleiding te veronderstellen dat in de uitbreiding van Nijhof Center Baarn ook ketens met een aanbod van 'in en om het huis' als ondergeschikt worden toegelaten.
 - 3) er is aanleiding te veronderstellen dat de uitbreiding van Nijhof Center Baarn grootschalige perifere detailhandel betreft.
 - 4) de belangen van de dorpskern moeten op een of andere wijze herkenbaar worden gerelateerd aan de inhoud van het bestemmingsplan om de volgende redenen:
 - a. In de structuurvisie van de provincie Utrecht vraagt de provincie voor nieuwe grootschalige detailhandelsontwikkelingen aandacht voor regionale afstemming, het overtuigend aantonen van de behoefte omdat centra van kleine en middelgrote gemeenten en kleinere wijkcentra onder druk staan als gevolg van deze ontwikkelingen.
 - b. in de Ontwerp Toekomstvisie en Structuurvisie Baarn wordt er vanuit gegaan dat er in de 2030 nog steeds sprake zal zijn van een levendig centrum met hoog voorzieningenniveau.
- c. Strijd met zorgvuldige voorbereiding: pas in februari 2013 is opdracht gegeven voor een onderzoek op basis waarvan de belangenafweging gemaakt kan worden. Dit betekent dat aan het ontwerpbestemmingsplan geen gedegen onderzoek ten grondslag ligt en dat het om die reden onmogelijk is dat het college een goede belangenafweging kan maken.



- d. Strijd met goede motivering: De gehele toelichting is toegespitst op de consoliderende aard van het ontwerpbestemmingsplan. De motivering van de consolidering ontbreekt. Daarnaast wordt bij elk punt verwezen naar parallelle processen. Aangezien volkomen onduidelijk is wat de uitkomst van de parallelle processen zal zijn, is de motivering niet deugdelijk. Daarnaast ontbreekt elk spoor van een belangenafweging in de toelichting.
- e. Vanwege het ontbreken van een deugdelijke motivering aangaande het afwijken van de doelen van het besluit om de bestemming van de Noordschil te consolideren, valt te vrezen dat sprake is van strijdigheid met het evenredigheidsbeginsel. De voor een of meer belanghebbenden nadelige gevolgen van een besluit mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen.

Gemeentelijke beantwoording:

- a. Ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan was bij de gemeente bekend dat initiatiefnemers voornemens waren een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen. De stand van zaken van die ontwikkelingen is op het moment van opstellen van de Nota van zienswijzen van dien aard dat de gemeente aan belanghebbenden nog geen rechtszekerheid kan bieden over wat, waar, wanneer wordt gerealiseerd en hoe het wordt gerealiseerd. Ook het onderzoeksproces naar de effecten op de omgeving is nog niet volledig afgerond. Het aantonen van de uitvoerbaarheid vergt voor een aantal deelaspecten nog nader onderzoek en nadere afstemming. Onder andere over eventuele noodzakelijke maatregelen en kostenaspecten die daar mee gemoeid kunnen zijn. Het proces daarvoor is nog niet volledig afgerond. Dit betekent dat die projecten op dit moment, wat voorbereiding betreft, nog niet 'concreet' genoeg zijn om te kunnen worden vastgesteld in een bestemmingsplan.

Hoewel gewerkt wordt aan het onderzoek naar de uitvoerbaarheid van herontwikkeling van dit deel van Baarn, heeft de gemeente, zolang dat proces nog niet is afgerond, op korte termijn ook behoefte aan een actueel beheerkader van de bestaande situatie op deze locatie. Dit vanwege de wens om invulling te geven aan het wettelijke kader voor wat betreft de actualisatieverplichting. Uit jurisprudentie (RvS 201102123/1/R1) blijkt dat, met het oog op een snelle actualisatie van verouderde bestemmingsplannen, het onder omstandigheden aanvaardbaar kan zijn als uitgangspunt te hanteren dat slechts concrete bouwvoornemens in het bestemmingsplan worden verwerkt. Doelstelling van de gemeente is om per 1 juli 2013 te kunnen beschikken over een bestemmingsplan dat niet ouder is dan 10 jaar. Omdat het onderzoeks- en afstemmingsproces van de potentiële ontwikkelingen nog niet volledig is afgerond en de ontwikkelingen in die zin nog niet 'concreet' genoeg zijn om vast te mogen stellen in een bestemmingsplan, is er nu voor gekozen om eerst een bestemmingsplan vast te stellen voor het kunnen beheren van de bestaande situatie. Hierbij worden de bestaande planologisch-juridische rechten van de grondeigenaren gerespecteerd. Met voorliggend bestemmingsplan veranderen de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden van de potentiële ontwikkelingslocaties niet. De 'witte vlekken' worden dus ingevuld overeenkomstig de regels van het bestaande bestemmingsplan en de daarop verleende vrijstellingen. Ondertussen is het de doelstelling om door te gaan met onderzoek en afstemming over de gevolgen van de potentiële ontwikkelingen en de gewenste invulling van een herstructurering-/revitaliseringopgave van het gehele bedrijventerrein. Zodra concreter zicht is op de uitvoerbaarheid van de betreffende ontwikkelingen/herstructurering/revitalisering, ligt het in de rede dat voor die



ontwikkelingen/herstructurering/revitalisering een eigen procedure zal worden doorlopen. Aard en omvang van de ontwikkelingen/ herstructurering/revitalisering zijn bepalend voor welke geëigende procedure dan wordt nagevolgd.

- b. 1) De voorbereidende werkzaamheden voor uitbreiding van Nijhof zien onder andere toe op een zogenaamd 'Pick-up Point'. Dit betreft een afhaalpunt voor internetaankopen. Aankoop via internet of 'e-commerce' is een vorm van detailhandel waarbij de handel voornamelijk plaatsvindt via een elektronische transactie en/of via internet en/of via andere media. Een 'Pick-up-Point' is een locatie waar men via 'e-commerce' bestelde goederen kan afhalen, waar logistiek en opslag van bestelde goederen gedurende een korte periode plaatsvindt en waarbij geen sprake is van uitstalling ten verkoop. Zoals onder a aangegeven, wordt die ontwikkeling niet geregeld in dit bestemmingsplan. De 'witte vlek' wordt dus ingevuld overeenkomstig de regels van het bestaande bestemmingsplan en de daarop verleende vrijstellingen.
- 2) De veronderstelling wordt voor dit bestemmingsplan voor kennisgeving aangenomen. Zoals onder a aangegeven, wordt die ontwikkeling niet geregeld in dit bestemmingsplan.
- 3) De veronderstelling wordt voor dit bestemmingsplan voor kennisgeving aangenomen. Zoals onder a aangegeven, wordt die ontwikkeling niet geregeld in dit bestemmingsplan.
- 4) In de toelichting van het bestemmingsplan is een beschrijving opgenomen van het huidige structuurplan (vastgesteld in 2006) en ontwerp toekomstvisie en structuurvisie. In deze beleidsdocumenten zijn verschillende belangen integraal afgewogen. Naar aanleiding van deze zienswijze wordt de toelichting van het bestemmingsplan aangepast door de voor dit bestemmingsplan gemaakte afweging van verschillende belangen, nader uit een te zetten.
- c. De gemeente werkt al langere tijd aan nieuw beleid waarin ook ruimtelijke veranderingen een rol spelen. Ook is bekend dat al langere tijd gewerkt wordt aan de voorbereiding van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan voor herstructurering/revitalisering van het bedrijventerrein. Maatschappelijke en economische ontwikkelingen, initiatieven van de grondeigenaren en belangen van omwonenden en ondernemers in het centrum van Baarn vormen daarvoor mede de input. Dit proces is nog gaande.

Omdat in de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat een bestemmingsplan niet ouder mag zijn dan 10 jaar, moet op gezette tijden een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. Dit betekent dat, hoewel gewerkt wordt aan het onderzoek naar de gewenste toekomstige situatie, er bij langdurige, meerjarige processen, op enig moment een min of meer tijdsgebonden 'gedwongen' keuze moet worden gemaakt over wat al wel en wat op dat moment nog niet kan worden geregeld.

De basis van een nieuw bestemmingsplan is 'goede ruimtelijke ordening'. Daarvoor is het aantonen van de uitvoerbaarheid van een plan, een belangrijke factor. Het aantonen van uitvoerbaarheid vergt tijd. Het keuzemoment over de inhoud van het bestemmingsplan Noordschil bedrijventerrein is zolang mogelijk uitgesteld. Juist ook omdat er initiatiefnemers waren die lange tijd de doelstelling hadden om verscheidene, lopende onderzoeksprocessen voor herontwikkeling, integraal afgerond te krijgen voor 1 juli 2013. Op de uiterste datum waarop het nog mogelijk was om een bestemmingsplanproces op te starten van een bestemmingsplan die voor 1 juli 2013 moet worden vastgesteld (februari 2013), is geïnventariseerd wat de stand van zaken is van de verscheidene parallel lopende processen. Op



basis van die inventarisatie is vervolgens de keuze gemaakt voor wat betreft de inhoud en aard van het bestemmingsplan. Het resultaat is uiteengezet in het bestemmingsplan en in de beantwoording op de verschillende zienswijzen.

Hoewel op grond van de inventarisatie, die startte in februari 2013 en doorliep tijdens het bestemmingsplanproces, nu voor dit bestemmingsplan de keuze is gemaakt om voor het gehele plangebied (dus ook voor de 'witte vlekken') de bestaande rechten te continueren en respecteren, gaat het onderzoeksproces naar de gewenste, uitvoerbare toekomstige situatie door. Zodra het moment daar is dat geconcludeerd kan worden dat initiatieven voor herstructurering en/of ander gebruik, passend en uitvoerbaar zijn en dat sprake is van 'goede ruimtelijke ordening', wordt hetzij een nieuwe op ontwikkeling gerichte bestemmingsplanprocedure doorlopen, hetzij worden een of meerdere afzonderlijke afwijkingsprocedures doorlopen. Dit afwegingsprincipe en de aanleiding voor het bestemmingsplan is uiteengezet in paragraaf 1.1 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Deze zienswijze is aanleiding geweest om de verschillende belangen en de stand van zaken van de verschillende parallel lopende initiatieven en beleidsontwikkeling nog eens nader te overwegen. Het gevolg is dat in de toelichting van het bestemmingsplan nader wordt ingegaan op de resultaten van de inventarisatie van het proces om te komen tot een eventuele nieuwe inrichting en/of nieuw gebruik van het bedrijventerrein.

d. Verwezen wordt naar de beantwoording onder c.

e. Verwezen wordt naar de beantwoording onder c.

Aanpassingen:

Toelichting	In hoofdstuk 2 wordt een nadrukkelijker onderscheid gemaakt in de weergave van de inventarisatie van de uitgangspunten, in die zin dat onderscheid wordt gemaakt in: - Inventarisatie huidige ruimtelijke en functionele situatie; - Inventarisatie huidige visie(s) op mogelijke toekomstige situatie; - Inventarisatie initiatieven voor verbouwplannen / bouwplannen en/of functionele wijzigingen. In hoofdstuk 3 wordt de motivering voor de keuze voor het voortzetten van de bestaande regelingen en rechten verduidelijkt op grond van de resultaten van de inventarisaties v.w.b. huidige situatie versus stand van zaken voor wat betreft ontwikkeling van visie(s) en bouwplannen.
Regels	Geen
Verbeelding	Geen



2.2 Zienswijze 2: Boekel de Nerée, namens cliënten

Registratienummer 2013.04427, datum ontvangst 18 april 2013

Samenvatting:

- a. Indiener geeft aan zich het recht voor te behouden om de zienswijze aan te vullen en vraagt de gemeente hiervoor een termijn te stellen;
- b. Indiener van de zienswijze geeft aan dat al langere tijd met de gemeente gesproken wordt over de realisatie en uitvoering van het project Nijhof Baarn. De projectlocatie is een 'witte vlek' op de verbeelding en heeft een 'nog in te vullen' bestemming. Indiener van de zienswijze doet de suggestie om de betreffende gronden buiten het bestemmingsplan te laten en om daar te zijner tijd een apart bestemmingsplan voor in procedure te brengen. Dit om te voorkomen dat het ontwerpbestemmingsplan opnieuw als ontwerp ter inzage moet worden gelegd.
- c. Indiener van de zienswijze is van mening dat artikel 3 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan niet volledig is als het gaat om het respecteren van bestaande rechten. Wat dat betreft zijn er de volgende zienswijzen:
 - 1) Voor (een deel van) de gronden van cliënten zal in ieder geval de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – bouw- en woonmarkt' moeten gaan gelden. Gelet op de systematiek van het vigerende bestemmingsplan, zouden dan ook de aanduidingen die worden genoemd in artikel 3.1 onder a, b, c, h en i van de regels (inclusief de daarbij behorende binnenplanse vrijstellingsmogelijkheden) van het ontwerpbestemmingsplan moeten gelden. Dit lijkt thans niet het geval te zijn in het ontwerpbestemmingsplan.
 - 2) Er is onvoldoende rekening gehouden met de eerder verleende vrijstellingen en vergunningen. De begripsbepalingen en bestemmingsregelingen van het ontwerpbestemmingsplan voorzien niet in de verleende vrijstellingen en vergunningen voor de realisatie van een zelfstandig tuincentrum, verkoop van (consumenten)vuurwerk en realisatie van 6 tuinhuisjes. Ook is geen rekening gehouden met het magazijn van Nijhof Bouw en Woonwaren gevestigd in het pand aan de Hermesweg 7.
 - 3) Indiener van de zienswijze geeft aan dat het er op lijkt dat het één-op-één overnemen van de bedrijfscategorieën 3 tot en met 4 in artikel 3.1 van de regels, in combinatie met een geüpdate Staat van Bedrijfsactiviteiten, ervoor zorgt dat diverse categorie 3 bedrijven (waaronder in ieder geval meerdere vormen van groothandel) die op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn toegestaan, nu onder het overgangsrecht worden gebracht van het nieuwe bestemmingsplan. Dit omdat ze thans op basis van de vigerende Staat zijn te kwalificeren als een categorie 3 bedrijf en op basis van de nieuwe Staat als een categorie 2 bedrijf. Dit zou kunnen gelden voor (de verhuizing van) het BouwCenter Nijhof.
- d. Met de nieuwe Staat van bedrijfsactiviteiten kunnen leegstaande/leegkomende panden minder snel worden ingevuld met andere vormen van groothandel of bedrijvigheid omdat volgens indiener van de zienswijze eerst een binnenplanse vrijstelling moet worden verleend voor bepaalde bedrijven die in de vigerende Staat van bedrijfsactiviteiten activiteiten als categorie 3 worden aangemerkt, maar in het nieuwe plan als categorie 2. Het bij recht toestaan van



categorie 2 bedrijven op de locatie van Nijhof lijkt in de rede te liggen omdat deze categorie goed aansluit bij de bestaande bezoekersintensieve vormen van bedrijvigheid op deze locatie.

- e. Er lijkt in het bestemmingsplan onvoldoende rekening te zijn gehouden met:
- 1) De thans aanwezige standplaats voor ambulante handel (oliebollenkraam);
 - 2) De thans aanwezige reclamemast;
 - 3) De bedrijfswoning aan de Hermesweg 3;
 - 4) De vergunde magazijnverkoop (gebruik detailhandel) in het pand aan de Hermesweg 3;
 - 5) De verkoop van artikelen van ondergeschikte aard.
- f. Indiener van de zienswijze wenst dat bij vaststelling een tweetal concrete ontwikkelingen worden opgenomen, namelijk:
- 1) De realisatie van Pick-up-Point van circa 1.000 m2 in bestaand gebouw aan de Hermesweg 6
 - 2) De realisatie van zelfstandige horecagelegenheid van circa 500 m2 op de locatie Hermesweg 2-4
- Alsmede:
- 3) Verhuizing BouwCenter Nijhof naar de locatie Hermesweg 6-8.

Aanvulling op de zienswijze, Registratienr. 2013.60740, datum ontvangst 22 mei 2013

Aanvullend op de zienswijze zijn de volgende stukken verstrekt:

- Een onderbouwing van het afhaalpunt internetgoederen (PUP) op bedrijventerrein Noordschil te Baarn met verkeerskundige onderbouwing, zoals aangegeven in de onder f samengevatte zienswijze;
- Een onderbouwing van de horecavestiging op bedrijventerrein Noordschil te Baarn, zoals aangegeven in de onder f samengevatte zienswijze;
- Tekeningen en situatieschetsen voor het PUP en de horecavestiging.

Gemeentelijke beantwoording:

- a. De gemeente heeft het bestemmingsplan conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken, voor zienswijzen ter inzage gelegd. Doelstelling is om het bestemmingsplan binnen 12 weken na de ter inzage legging vast te stellen. De aanvulling op de zienswijze is ingediend op een moment dat deze nog meegewogen kon worden voor de beantwoording van de zienswijze.
- b. Indien de 'witte vlek' uit het bestemmingsplan wordt gelaten, voldoet de gemeente niet aan de actualisatieverplichting om voor 1 juli 2013 voor het gehele grondgebied een actueel bestemmingsplan te hebben. Voor dat deel van Baarn zou dan immers het vigerende bestemmingsplan uit 1994 blijven gelden. Omdat dat bestemmingsplan ouder is dan 10 jaar, is dat een ongewenste situatie. Dus hoewel gewerkt wordt aan het onderzoek naar de uitvoerbaarheid van herontwikkeling van dit deel van Baarn, heeft de gemeente, zolang dat proces nog niet is afgerond, op korte termijn ook behoefte aan een actueel beheerkader van de bestaande situatie op deze locatie. Dit is de aanleiding voor voorliggend bestemmingsplan.
- c. 1. De systematiek van het bestemmingsplan is dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – bouw- en woonmarkt', de gronden ook gebruikt mogen worden



overeenkomstig hetgeen geregeld is artikel 3.1 onder a, b, c, h en i van de regels (inclusief de daarbij behorende binnenplanse vrijstellingsmogelijkheden).

2. Naar aanleiding van de zienswijze is nader onderzoek verricht naar de in het verleden verleende vrijstellingen. Hieruit is gebleken dat er inderdaad nog verleende vrijstellingen zijn die nog geregeld moeten worden. Dit betekent dat aan de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – bouw- en woonmarkt' het medegebruik van de gronden voor 3.600 m² vwo tuincentrum, de verkoop van consumentenvuurwerk, de plaatsing van 6 tuinhuisjes en tijdelijke detailhandel tot 1 oktober 2013 wordt gekoppeld.

3. De zienswijze is aanleiding geweest voor een nadere vergelijking tussen Staat van bedrijfsactiviteiten die in 1993/1994 was overgenomen uit het op dat moment in gebruik zijnde VNG-rapport 'Bedrijven en milieuzonering' en de actualisatie hiervan die met het nieuwe bestemmingsplan wordt doorgevoerd op grond van de op dit moment in gebruik zijnde VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (versie uit 2009). Uit de vergelijking blijkt dat een aantal vigerende categorie 3 bedrijven, tegenwoordig worden aangemerkt categorie 2, categorie 3.1 of 3.2. Geconcludeerd wordt dat de huidige inzichten gedetailleerder en uitgebreider zijn in de categorisering dan een aantal jaren geleden. Omdat het geen vooropgezette doelstelling is om bestaande rechten in te perken, is de zienswijze aanleiding om een specifieke regeling op te nemen voor die activiteiten die voorheen in de Staat van bedrijfsactiviteiten als categorie 3 werden aangemerkt, maar thans als categorie 2. Dit om te voorkomen dat deze specifieke categorie 2 activiteiten onder het overgangsrecht worden geplaatst.

- d. Voor het bij recht toestaan van alle overige categorie 2 bedrijven, is nader onderzoek vereist naar de wijze waarop op eigen terrein voorzien wordt en kan worden in de parkeerbehoefte. In dat opzicht is er geen onderscheid in de locatie van Nijhof en de rest van het plangebied. Dit vergt een afweging van meerdere belangen en hangt samen met een beoogde herstructurering-/revitaliseringopgave. Het kader hiervoor is de ten tijde van het opstellen van deze Nota van zienswijzen nog niet vastgestelde Toekomstvisie en Structuurvisie 'Baarn in 2030'. Hierin is de volgende opgave geformuleerd voor de toekomstige situatie van o.a. het bedrijventerrein De Noordschil: *'In sommige opzichten zijn de bestaande bedrijventerreinen De Noordschil en De Drie Eiken verouderd en kunnen efficiënter worden ingericht. Onderzocht zal worden hoe deze terreinen op een creatieve en duurzame wijze kunnen worden geherstructureerd en geïntensiveerd. Zodoende kan leegstand worden tegengegaan en uitbreidingsruimte worden geboden aan bedrijven die nog willen groeien'*. Voor dit bestemmingsplan geldt dat, in navolging van hetgeen in de Toekomstvisie en Structuurvisie is verwoord, dit kader voor herstructurering en intensivering nog integraal uitgewerkt moet worden. Het inventarisatie- en onderzoeksproces naar de toekomstige situatie is op het moment van het opstellen van voorliggende Nota van Zienswijzen dan ook nog gaande. Maatschappelijke en economische ontwikkelingen, initiatieven van de grondeigenaren en belangen van omwonenden en ondernemers in het centrum van Baarn vormen daarvoor mede de input. Dit onderzoeks- en afstemmingsproces naar een passende invulling voor de toekomstige situatie van het bedrijventerrein Noordschil is nog gaande. Onder andere voor wat betreft de gevolgen voor de winkelstructuur van Baarn, de infrastructuur in dit gebied (ontsluiting, veiligheid, parkeren) en externe veiligheid (verantwoording groepsrisico). Omdat dat proces nog gaande is en het de verwachting is dat het nog enige tijd zal vergen alvorens een integrale afweging kan worden gemaakt voor herstructurering/revitalisering, wordt nu eerst een bestemmingsplan vastgesteld voor het beheer van de bestaande situatie. Hiervoor worden de bestaande planologisch-juridische rechten van de grondeigenaren gerespecteerd. Ondertussen



gaat het proces om te komen tot een bestemmingsplan voor herstructurering/revitalisering door. Zodra concreter zicht is op de uitvoerbaarheid van herstructurering/revitalisering, ligt het in de rede dat voor die (her)ontwikkeling(en) een eigen procedure zal worden doorlopen. Dit is hiervoor ook uiteengezet onder Zienswijze 1.c. Verwezen wordt ook naar de beantwoording van Zienswijze 1.c.

- e. Naar aanleiding van de zienswijze is nader onderzoek verricht naar de in het verleden verleende vergunningen:
- 1) De thans aanwezige standplaats voor ambulante handel (oliebollenkraam) is jarenlang toegestaan op grond van een APV-vergunning. Het bestemmingsplan laat deze ambulante handel momenteel niet toe. De actualisatie is aanleiding om de, jarenlang op basis van de APV vergunde standplaats voor een oliebollenkraam, nu ook formeel te regelen in het bestemmingsplan.
 - 2) Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen 12 meter zijn met dien verstande dat de bouwhoogte van reclame-opbouwen maximaal 15 m mag bedragen. Aanvullend is in hoofdstuk 3 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan voor vergunde bestaande hogere bouwwerken, geen gebouwen die hoger zijn, een algemene regeling opgenomen. Het bestemmingsplan hoeft hiervoor niet aangepast te worden.
 - 3) Het gebruik van een gebouw als bedrijfswoning is in strijd met het vigerende bestemmingsplan en de verleende vrijstellingen daarvan. Bedrijfswoningen zijn op het bedrijventerrein om milieuplanologische redenen niet gewenst omdat deze een belemmering kunnen zijn voor de bedrijfsvoering van omliggende (zware) bedrijven. Verder geldt dat bedrijfswoningen ook om planologische redenen hier niet gewenst zijn. De noodzaak om bij een bedrijf op een bedrijventerrein te wonen, wordt tegenwoordig voor de bedrijfsvoering van bedrijven op een bedrijventerrein niet als een absolute noodzaak beschouwd.
 - 4) De vergunning voor de magazijnverkoop (gebruik detailhandel) in het pand aan de Hermesweg 3 loopt tot 1-10-2013. Het bestemmingsplan zal daar op worden aangepast door voor dit tijdelijke gebruik, een regeling op te nemen;
 - 5) De verkoop van artikelen van ondergeschikte aard is in strijd met het vigerende bestemmingsplan en de verleende vrijstellingen daarvan. Er is op dit moment geen beleidsmatige en/of ruimtelijk relevante aanleiding voor het toestaan van de verkoop van artikelen van ondergeschikte aard.
- f. Het huidige bestemmingsplan laat een Pick-up-Point en nieuwe zelfstandige horecavestiging niet toe. Het regelen ervan is een ontwikkeling in de zin van het bestemmingsplan. Het vaststellen van een bestemmingsplan betreft het afwegen van meerdere belangen op enig moment. Dit vanwege de verplichting om in ieder geval, elke tien jaar een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Overigens wil dat niet zeggen dat binnen de periode van tien jaar, vervolgens geen partiële herzieningen kunnen worden vastgesteld. De basis is goede ruimtelijke ordening. Daarvoor is het aantonen van de uitvoerbaarheid van een ontwikkeling een belangrijke factor. Om die reden heeft in het kader van de 10-jaarlijkse actualisatieverplichting, een inventarisatie plaatsgevonden van de verschillende belangen die op dit moment spelen. Dit is uiteengezet in paragraaf 1.1 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze is aanleiding geweest om de verschillende belangen nog eens nader te overwegen. Voor ontwikkelingen geldt onder meer dat sprake moet zijn van 'goede ruimtelijke ordening', dat overleg moet hebben plaatsgevonden met de gemeentelijke overlegpartners en dat met onderzoek aangetoond moet



worden dat het initiatief uitvoerbaar is. Wat dat betreft geldt het volgende voor de vraag om ontwikkelingen op te nemen bij de vaststelling:

- 1) Het initiatief voor een Pick-up-Point maakt deel uit van een groter plan waaraan door de initiatiefnemer wordt gewerkt. De werkzaamheden daarvoor zijn op het moment van opstellen van deze Nota zienswijze nog niet afgerond. In de zienswijze is aangegeven dat gesprekken worden gevoerd met de provincie en andere belanghebbenden. Met de zienswijze maakt de initiatiefnemer kenbaar te willen starten met enkele afzonderlijke deelprojecten. Hoewel het Pick-up-Point als deelproject kleiner in omvang is dan de totale ontwikkeling, waarover dus nog overleg plaatsvindt, zal ook voor het kleinere deelproject de ruimtelijke effecten in beeld moeten worden gebracht. Hiervoor heeft de indiener van de zienswijzen een ruimtelijke onderbouwing ingediend ter aanvulling op de zienswijze. Op grond van de thans (ten tijde van het opstellen van de Nota Zienswijze) bij de gemeente beschikbare informatie, komt de gemeente tot de conclusie dat het proces van onderzoek en het overleg dat daarover wordt gevoerd, nog niet volledig afgerond is. Het maken van een gedegen en gewogen afweging, is op het moment van opstellen van de Nota zienswijzen dan ook nog niet mogelijk. Dit betreft onder meer afstemming over het al dan niet moeten treffen van verkeersmaatregelen, het opstellen van en het overleg over (beperkte) verantwoording groepsrisico, afstemming over en onderzoek naar de effecten op de winkelstructuur van Baarn, afronding van het flora en fauna onderzoek en overleg over en concretisering van kostenverhaal. Omdat de gemeente ook een actualisatieverplichting heeft, is voor dit bestemmingsplan de afweging gemaakt of het vaststellen van het bestemmingsplan kan wachten op de afronding van het onderzoeks- en overlegproces. Gezien de wens om het bestemmingsplan binnen 12 weken na de ter inzage legging het ontwerpplan vast te stellen en de stukken daarvoor ruim van te voren gereed moeten zijn, laat de planning het niet toe om te wachten op het concreet krijgen van de gevraagde ontwikkeling. De gevraagde ontwikkeling wordt dan ook niet opgenomen in dit bestemmingsplan. Het gevolg is dat, zodra met onderzoek en overleg met de verschillende overlegpartners (o.a. provincie en brandweer), aangetoond kan worden dat sprake is van goede 'ruimtelijke ordening' en de motivering gedegen kan worden opgesteld, het initiatief een eigen procedure zal doorlopen.
- 2) Voor het initiatief van een zelfstandige horecagelegenheid geldt dezelfde afweging als hiervoor onder e.1 voor de ontwikkeling van een Pick-up-Point is gemaakt. Verwezen wordt naar die afweging.
- 3) De verhuizing van Bouwcenter Nijhof naar Hermesweg 6-8 is mogelijk voor zover passend binnen de regels van het huidige bestemmingsplan en de verleende vrijstellingen daarop. Het bestemmingsplan zal hiervoor, net als in het huidige bestemmingsplan het geval is, een koppeling leggen tussen de locaties Hermesweg 1-3-5 en Hermesweg 6-8.

Aanpassingen:

Toelichting	Voor wat betreft het verduidelijken van de afweging van belangen en motivering voor het voortzetten van de bestaande regelingen en rechten wordt verwezen naar de aanpassingen zoals verwoord onder zienswijze 1. De beschrijving van de wijze van bestemmen wordt in de toelichting bijgewerkt voor wat betreft de beschrijving van de staat
-------------	---



	van bedrijfsactiviteiten.
Regels	In artikel 3 wordt aan de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – bouw- en woonmarkt' het gebruik van de gronden voor 3.600 m² vvo tuincentrum, de verkoop van consumentenvuurwerk, de plaatsing van 6 tuinhuisjes, 1 oliebollenkraam en het tijdelijk gebruik van het pand Hermesweg 3 voor detailhandel (tot 1-10-2013). In artikel 3 wordt een aanvullende regeling opgenomen voor die activiteiten die in de vigerende Staat van bedrijfsactiviteiten als categorie 3 werden aangemerkt, maar thans in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' als categorie 2. Het betreft de volgende selectie van categorie 2 activiteiten: - SBI-code2008 1052 nr. 2 – Consumptie-ijsfabrieken: p.o. ≤ 200 m²; - SBI-code2008 1071 nr. 1 – Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen - v.c. <7.500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens; - SBI-code2008 10821 nr. 3 – Verwerking cacaobonen en vervaardigen van chocolade- en suikerwerk - cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. ≤200 m²; - SBI-code2008 10821 nr. 6 – Verwerking cacaobonen en vervaardigen van chocolade- en suikerwerk – suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. ≤ 200 m²; - SBI-code2008 18129 kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen; - SBI-code2008 232, 234 nr. 1 – Aardewerfabrieken – vermogen elektrische ovens < 40 kW; - SBI-code2008 41,42,43 nr. 3 – Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. <1000 m²; - SBI-code2008 45205 – Autowasserijen; - SBI-code2008 4635 – Groothandel in tabaksproducten; - SBI-code2008 4636 – Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk; - SBI-code2008 4637 – Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen; - SBI-code2008 46499 nr. 2 – Groothandel in vuurwerk en munitie – consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton; - SBI-code2008 46499 nr. 5 – Groothandel in vuurwerk en munitie – munitie; - SBI-code2008 4673 nr. 2 – Groothandel in hout en bouwmaterialen – algemeen: b.o. ≤ 2.000 m² - SBI-code2008 46735 nr. 6 – Groothandel in hout en bouwmaterialen - Zand en grind: - algemeen: b.o. ≤ 200 m²; - SBI-code2008 4674 nr 2. – Groothandel in ijzer- en metaalwaren



	en verwarmingsapparatuur: - algemeen: b.o. <= 2.000 m²; - SBI-code2008 46752 – Groothandel in kunstmeststoffen; - SBI-code2008 466, 469 – Overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.) - SBI-code2008 495 Pomp- en compressorstations van pijpleidingen; - SBI-code2008 5221 nr. 1 – Autoparkeerterreinen, parkeergarages; - SBI-code2008 7711 – Personenautoverhuurbedrijven; - SBI-code2008 772 – Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g. - SBI-code2008 82992 – Veilingen voor huisraad, kunst e.d.
Verbeelding	De 'witte vlek' / 'nog in te vullen' wordt ter plaatse van Hermesweg 1-3-5 en Hermesweg 2-4-6 ingevuld met de bestemming Bedrijventerrein en de aanduidingen voor: - 'specifieke vorm van detailhandel – bouw- en woonmarkt'; - aanduiding voor gedeelte van Hermesweg 3 waar tijdelijke detailhandel is toegestaan (tot 1-10-2013).



2.3 Zienswijze 3: Vereniging Drakenburgerweg

Registratienummer 2013.4328, datum ontvangst 18 april 2013

Samenvatting:

- a. Indiener van zienswijze is van mening dat een Studio niet binnen een bestemmingsplan 'bedrijventerrein' past. Aangegeven wordt dat de studio een langjarige patroon kent als veroorzaker van ernstige hinder. Indiener van de zienswijze ziet graag dat de studioactiviteiten helemaal stoppen.
- b. De indiener van de zienswijze verwacht dat minimaal onderstaande voorwaarden aan het gebruik van het pand en het omliggende terrein worden gesteld:
 - 1) Deuren aan de zuidzijde mogen alleen in geval van calamiteiten worden geopend.
 - 2) De open ruimte ten zuiden van het gebouw mag alleen als parkeerplaats voor personen auto's worden gebruikt
 - 3) Er mogen geen activiteiten worden uitgevoerd op de open ruimte ten zuiden van het gebouw;
 - 4) De parkeerplaats wordt afgesloten van 23:00 tot 07:30 op de werkdagen en van 22:00 tot 10:00 uur in de weekenden en op feestdagen.

Gemeentelijke beantwoording:

- a. De studio is al langere tijd op deze locatie gevestigd. Het huidige bestemmingsplan laat de studio toe. In het kader van goede ruimtelijke ordening is voor het opstellen van het bestemmingsplan onder meer gekeken of voldaan wordt aan de indicatieve richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Een studio is een activiteit die in deze publicatie wordt aangemerkt als categorie 2. Voor dergelijke activiteiten wordt in beginsel uitgegaan van een minimaal aan te houden afstand van 30 meter tot nabijgelegen hindergevoelige bestemmingen. De afstand tussen bedrijfspand en nabijgelegen woningen bedraagt meer dan 100 m. In dat opzicht concludeert de gemeente dat de bestaande studio op ruim voldoende afstand ligt van bestaande nabijgelegen woningen en dat een studio een in milieu-planologisch opzicht, passende functie is op deze locatie. Het gebruik van deze VNG-publicatie voor een beoordeling van bestaande situaties is in beginsel indicatief. Er is daarom ook meegewogen dat omwonenden de activiteiten van de bestaande studio als hinderlijk ervaren. Hiervoor geldt dat er voor hinderaspecten in een ander kader, regels gelden waaraan de studio moet voldoen, namelijk het kader van Wet milieubeheer en de APV. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is in ogenschouw genomen dat eventuele maatregelen die getroffen moeten worden om hinder te voorkomen (bijvoorbeeld het dicht houden van deuren, of het plaatsen van een geluidsscherm) binnen de regels van het bestemmingsplan zijn toegestaan. Of anders gesteld, het bestemmingsplan laat het treffen van eventuele maatregelen toe. Er is dan ook geen reden om de studio weg te bestemmen.
- b. Voor wat betreft de voorwaarden die indieners van de zienswijze verlangen, is de volgende afweging gemaakt voor dit bestemmingsplan:



- 1) Het wel of niet mogen openen van deuren wordt niet geregeld in bestemmingsplannen. Dergelijke aspecten zijn aan de orde in het kader het naleven van de regels die gelden op grond van de Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit.
- 2) Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is ter plaatse van het buitenterrein van Studio Baarn 'nader in te vullen' aangegeven. Deze keuze kwam voort uit het de inventarisatie van de stand van zaken van het op dat moment bij de gemeente bekend zijnde initiatief voor een ander gebruik van de buitenruimte. Gedacht was dat de werkzaamheden voor het concretiseren van dit initiatief, afgerond zouden worden tijdens de ter inzage legging van het bestemmingsplan. In de toelichting en regels van het ontwerpbestemmingsplan werd voor de als 'nader in te vullen'-locatie aangegeven dat, indien de ontwikkeling niet bijtijds kan worden geconcretiseerd met onderbouwing en het aantonen van de uitvoerbaarheid, bij vaststelling van het bestemmingsplan de bestaande rechten worden vastgesteld. Uit inventarisatie van de stand van zaken van het concretiseren van deze ontwikkeling, is ten tijde van het opstellen van deze Nota van zienswijzen gebleken dat het onderbouwings- en onderzoeksproces nog niet is afgerond. Dit betekent dat deze ontwikkeling op het moment van opstellen van deze Nota van zienswijzen nog niet 'concreet' genoeg is om hiervoor regels op te kunnen nemen in het vast te stellen bestemmingsplan. Het gevolg is dat de betreffende gronden nu overeenkomstig het bestaande bestemmingsplan en daarop verleende vrijstellingen worden bestemd. Hiervoor geldt het volgende:

In de zienswijze wordt gevraagd om voor het buitenterrein van de studio uitsluitend parkeergebruik voor te schrijven. In het geldende bestemmingsplan is voor de bestemming 'Bedrijventerrein', bij de studio geen regeling opgenomen die er op toeziet dat het buitenterrein van de studio uitsluitend voor parkeren mag worden gebruikt. Een dergelijke regeling wordt nu ook niet opgenomen in de bestemming 'Bedrijventerrein' van het nieuwe bestemmingsplan. Enerzijds vanwege de beoordeling van milieuhinder op grond van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (zie ook beantwoording onder a) en anderzijds vanwege het respecteren van bestaande rechten van het geldende bestemmingsplan en verleende vrijstellingen. Dit betekent dat op de studiolocatie bedrijven van categorie 3.1 en categorie 3.2 zijn toegestaan, alsmede een studio (bestaand recht). Gezien de afstand tussen de locatie van de buitenruimte van de studio en de nabijgelegen woningen, is er vanuit milieuplanologisch oogpunt geen reden om het gebruik van de buitenruimte behorende bij de studio (categorie 2 in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering') uitsluitend te beperken tot parkeren.
- 3) Buitenactiviteiten van de studio worden op dit moment aangemerkt als strijdig gebruik. Het bestemmingsplan hoeft daar dan ook niet op aangepast te worden;
- 4) Een bestemmingsplan is geen instrument waarmee de openingstijden van parkeerterreinen wordt geregeld.

Aanpassingen:

Toelichting	Geen
Regels	Geen
Verbeelding	Geen



2.4 Zienswijze 4 Bos Makelaardij, namens Joris Beheer BV

Registratienummer 2013.03120, datum ontvangst 25 maart 2013

Samenvatting:

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is op bladzijde 5 een afbeelding van het plangebied (rood) opgenomen, met daarin locaties (gestippeld) aangegeven waarvan nu bekend is dat parallel aan voorliggend bestemmingsplanproces en mogelijk ook erna, gewerkt wordt aan initiatieven voor herontwikkeling. De cirkel is te klein aangegeven. Mocht de cirkel worden vergroot, dan wordt aangegeven dat Saturnusweg 5 (nog) geen eigendom is van de heer Nijhof en dat het de vraag is of de eigenaar akkoord wenst te gaan met een bestemmingswijziging.

Gemeentelijke beantwoording:

De stippellijnen op de afbeelding op bladzijde 5 worden uit de afbeelding gehaald omdat de parallelle herontwikkelingsprocessen niet met voorliggend bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt. Ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan was bij de gemeente bekend dat initiatiefnemers voornemens waren een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen. Ter oriëntatie waren de locaties waarvoor een aanvraag omgevingsvergunning gedurende dit bestemmingsplanproces werd verwacht, aangeduid in de afbeelding van het plangebied op bladzijde 5 van toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Abusievelijk is deze oriënterende locatieduiding in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan voor wat betreft het initiatief van Nijhof te klein weergegeven. Na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is opnieuw beoordeeld wat de stand van zaken is van de voorbereidende werkzaamheden van de ontwikkelingsinitiatieven. Op het moment van opstellen van deze Nota van zienswijzen, geldt dat de voorbereidende werkzaamheden nog niet volledig zijn afgerond en dat de ontwikkelingen nog niet 'concreet' genoeg zijn om deze mee te kunnen laten liften in dit bestemmingsplan. In navolging van hetgeen hierover in het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven, worden nu bij vaststelling van dit bestemmingsplan regelingen opgenomen die zijn afgestemd op de regelingen van het geldende bestemmingsplan en de verleende vrijstellingen. Dit geldt dus ook voor het perceel Saturnusweg 5. Nu de ontwikkelingen niet in dit bestemmingsplan worden geregeld, is er is geen aanleiding meer om de stippellijnen in de desbetreffende afbeelding in de toelichting van dit bestemmingsplan te laten staan.

Aanpassingen:

Toelichting	Stippellijnen uit de afbeelding van paragraaf 1.2 (ligging en begrenzing plangebied) halen.
Regels	Geen
Verbeelding	Geen



2.5 Zienswijze 5: Bos Makelaardij, namens dhr. Nijhof

registratienummer 2013.4327, datum ontvangst 18 april 2013

Samenvatting:

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is op bladzijde 5 een afbeelding van het plangebied (rood) opgenomen, met daarin locaties (gestippeld) aangegeven waarvan nu bekend is dat parallel aan voorliggend bestemmingsplanproces en mogelijk ook erna, gewerkt wordt aan initiatieven voor herontwikkeling. De cirkel is te klein aangegeven omdat ook het perceel waar zich nu het Centraal Magazijn van Nijhof bevindt, een perceel is waarvoor geldt dat gewerkt wordt aan initiatief voor herontwikkeling. Verzocht wordt de omissie te herstellen door de cirkel tot aan de Saturnusweg in te tekenen.

Gemeentelijke beantwoording:

De stippellijnen op de afbeelding op bladzijde 5 worden uit de afbeelding gehaald omdat de parallelle herontwikkelingsprocessen niet met voorliggend bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt. Ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan was bij de gemeente bekend dat initiatiefnemers voornemens waren een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen. Ter oriëntatie waren de locaties waarvoor een aanvraag omgevingsvergunning gedurende dit bestemmingsplanproces werd verwacht, aangeduid in de afbeelding van het plangebied op bladzijde 5 van toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Abusievelijk is deze oriënterende locatieduiding in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan voor wat betreft het initiatief van Nijhof te klein weergegeven. Na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is opnieuw beoordeeld wat de stand van zaken is van de voorbereidende werkzaamheden van de ontwikkelingsinitiatieven. Op het moment van opstellen van deze Nota van zienswijzen, geldt dat de voorbereidende werkzaamheden nog niet volledig zijn afgerond en dat de ontwikkelingen nog niet 'concreet' genoeg zijn om deze mee te kunnen laten liften in dit bestemmingsplan. In navolging van hetgeen hierover in het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven, worden nu bij vaststelling van dit bestemmingsplan regelingen opgenomen die zijn afgestemd op de regelingen van het geldende bestemmingsplan en de verleende vrijstellingen. Nu de ontwikkelingen niet in dit bestemmingsplan worden geregeld, is er is geen aanleiding meer om de stippellijnen in de desbetreffende afbeelding in de toelichting van dit bestemmingsplan te laten staan.

Aanpassingen:

Toelichting	Stippellijnen uit de afbeelding van paragraaf 1.2 (ligging en begrenzing plangebied) halen.
Regels	Geen
Verbeelding	Geen



2.6 Zienswijze 6: Inbrocha

registratienummer 2013.04425, datum ontvangst 18 en 19 april 2013

Samenvatting:

- a. In het ontwerpplan is beschreven dat voor twee locaties, te weten Hermesweg 1-3-5 (bouw- en woonmarkt Nijhof) en Hermesweg 10 (Studio Baarn), ook (ver)nieuwbouw en/of functiewijziging wordt beoogd door de huidige gebruikers. Vooruitlopend op de planontwikkeling zijn deze percelen bestemd als 'witte vlekken' en 'nog in te vullen'. De gebruiks- en bouwregels voor de buurpercelen van de indiener van de zienswijze zijn hierdoor onbekend. Indiener van de zienswijze is van oordeel dat het ontwerpplan op deze wijze niet kan worden vastgesteld vanwege het ontnemen van rechtsbeschermingmogelijkheden. Een conserverend bestemmingsplan met bijvoorbeeld uitwerkingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid zou passender zijn geweest. Verzocht wordt om, ofwel het gehele plan opnieuw ter inzage te leggen wanneer de precieze invulling van de percelen Hermesweg 1-3-5 en Hermesweg 10 bekend zijn, dan wel om het ontwerpplan te splitsen en slechts tot vaststelling van het reeds ingevulde gedeelte over te gaan.
- b. Ingevolge artikel 3.2.1, aanhef en onder b van de planregels, geldt voor gebouwen een minimale afstand van 3 meter tot elke perceelsgrens. Indiener van de zienswijze is voornemens het perceel Hermesweg 17 en Hermesweg 19 samen te voegen en de bestaande bebouwing door te trekken naar het Hermesweg 19. Gelet hierop wordt verzocht het bestemmingsplan zodanig vast te stellen, dat de percelen feitelijk kunnen worden samengevoegd en de bebouwing kan worden doorgetrokken, zonder dat daarbij rekening behoeft te worden gehouden met voornoemde bepaling inzake de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen.

Gemeentelijke beantwoording:

- a. De 'witte vlek' wordt met de vaststelling van dit bestemmingsplan ingevuld zoals in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is beschreven over de voortgang van de parallel lopende processen. Die processen zijn op het moment van opstellen van voorliggende Nota van zienswijzen nog niet afgerond. Dit betekent dat, zoals in de toelichting en regels van het ontwerpbestemmingsplan al was aangegeven, de bestaande vigerende bestemmingsplanmogelijkheden en verleende vrijstellingen worden geregeld in dit bestemmingsplan. De 'witte vlek' op de verbeelding wordt daarop bij de vaststelling van dit bestemmingsplan afgestemd. Dit betekent dat de 'witte vlek' van de locatie 'Hermesweg 1-3-5' de bestemming 'Bedrijventerrein' krijgt met, afhankelijk van de locatie van de te onderscheiden deelactiviteiten, de volgende aanduidingen:
 - 'specifieke vorm van detailhandel – bouw- en woonmarkt';
 - 'specifieke vorm van detailhandel – tijdelijke detailhandel';
 - 'bedrijf tot en met categorie 4.2';
 - 'bedrijf tot en met categorie 4.1';
 - 'bedrijf tot en met categorie 3.2';De 'witte vlek' van de locatie 'Hermesweg 10' heeft in navolging van het vigerende



bestemmingsplan en verleende vrijstellingen de bestemming 'Bedrijventerrein' gekregen met de aanduidingen 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - opnamestudio' en 'bedrijf tot en met categorie 3.2'. De hieraan gekoppelde gebruiks- en bouwmogelijkheden komen overeen met de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan en verleende vrijstellingen. Verder zijn onder andere op verzoek van de leidingbeheerder en beheerder van een waterkering dubbelbestemmingen opgenomen voor een gasleiding(en), waterleiding en waterkering. Op een deel van de locaties zijn deze dubbelbestemmingen van toepassing.

Nu het bestemmingsplan toeziet op het voortzetten van de bestaande regelingen en rechten, doorlopen ontwikkelingen op de percelen Hermesweg 1-3-5 en Hermesweg 10 die niet binnen de huidige bestemmingsplanregels passen, een eigen bestemmingsplanprocedure en/of Wabo-procedure.

- b. De zienswijze ziet toe op een initiatief voor twee aangrenzende grote, intensief bebouwde percelen. Het aanhouden van 3 meter tot een buurperceel is onder meer ingegeven door het toegankelijk (laten) zijn van achterpercelen. Ook brandveiligheidsaspecten en parkeeraspecten spelen hierbij een rol. Omdat dergelijke aspecten afhangen van het concrete bouwplan en daar op het moment van opstellen van het bestemmingsplan nog onvoldoende inzicht in is, is het maken van een volledige afweging voor het toestaan van bebouwing binnen 3 meter van de perceelsgrens voor deze locatie, nu nog niet mogelijk. Aanpassing van het bestemmingsplan is op grond van de inhoud van de zienswijze niet mogelijk.

Aanpassingen:

Toelichting	Geen
Regels	Geen
Verbeelding	Geen



2.7 Zienswijze 7: Stichting Samenwerkende Ondernemers Noordschil

Registratienummer 2013.04440, datum ontvangst 18 april 2013

Samenvatting:

- a. Eerder is in overleg afgesproken dat de gemeente met de verschillende grondeigenaren contact op zal nemen om zaken te bespreken en hun wensen en ideeën te uiten zodat dit meegenomen kan worden in het nieuwe bestemmingsplan. Indiener van de zienswijze bekruipt het gevoel dat de gemeente dit proces in een te korte tijd wenst af te krijgen.
- b. Indiener van de zienswijze betreurt het als het bestemmingsplan conserverend wordt doorgezet ondanks jaren lange voorbereiding en bijeenkomsten tussen ondernemers en gemeente en aangedragen visies van ondernemers. Het beeld wat in deze documenten wordt geschetst over de situatie op de Noordschil, maar vooral ook de beleidsrichtlijnen die hier uit blijken, wenst de indiener van de zienswijze graag terug te zien in het nieuwe bestemmingsplan.
- c. Indiener van de zienswijze concludeert dat er geen behoefte lijkt te zijn voor een bedrijventerrein voor grootschaligheid met de nadruk op distributie en nijverheid. Door indiener van de zienswijze wordt gesteld dat industrie terreinen waar (zware) industrie / nijverheid heeft gezeten tegenwoordig populair en trendsettend zijn voor allerlei creatieve bedrijven, zakelijke dienstverlening, 'outlet achtige', al dan niet bezoekers intensieve retail en hoogwaardige arbeid met een minimum aan overlast voor de omgeving. Het niet standaard toestaan van dat soort bedrijvigheid wordt gezien als gemiste kans.
- d. Indiener van de zienswijze geeft aan dat in het bestemmingsplan niet standaard de mogelijkheid wordt geboden aan ondernemers om flexibel te zijn voor wat betreft het in kunnen spelen op de ontwikkelingen zoals die overal in Nederland gaande zijn, maar dat hiervoor een Wabo-procedure moet worden doorlopen. Dit wordt als nadeel gezien vanwege de tijdrovendheid en onzekerheid. Verzocht wordt de rechten van zittende ondernemers te continueren met de mogelijkheid voor hen om ook bedrijven uit een lichtere vergunningsklasse te mogen aantrekken.
- e. Gevraagd wordt welke plannen de Gemeente Baarn de komende jaren heeft om de infrastructuur op het bedrijventerrein te moderniseren. De huidige situatie van verzakte putten en klinkers, kuilen en het niet hebben van aparte verkeersstromen voor vrachtverkeer en overige gebruikers (met name fietsers), schept een onveilige situatie.

Gemeentelijke beantwoording:

- a. Overleg en afstemming over een passende invulling voor de toekomstige situatie is een proces dat nog gaande is. Wat dat betreft deelt de gemeente de mening van de indieners van de zienswijze dat hiervoor een te korte tijd wordt uitgetrokken, niet. Het inwilligen van wensen van eigenaren, gebruikers en omwonenden over andere gebruiksmogelijkheden, bouw mogelijkheden en of inrichting van de openbare ruimte vergt een afweging van meerdere belangen en hangt



samen met een beoogde herstructurering-/revitaliseringopgave voor het bedrijventerrein. De gemeente wenst het proces waarin hiervoor met de verschillende grondeigenaren wordt besproken wat hun wensen en ideeën zijn en waarin de belangen die daarmee gemoeid zijn voor de omgeving, zorgvuldig uit te voeren. Dit om te kunnen komen tot een nieuw bestemmingsplan dat voorziet in een toekomstig gewenste situatie waarvan de uitvoerbaarheid kan worden aangetoond. Herstructurering/revitalisering van het bedrijventerrein Noordschil wordt momenteel als een van de mogelijkheden gezien. Herstructurering / revitalisering betreft een opgave die mogelijk gevolgen heeft of kan hebben voor onder andere de winkelstructuur van Baarn, de infrastructuur in dit gebied (ontsluiting, veiligheid, parkeren) en externe veiligheid (verantwoording groepsrisico). Inventarisatie van maatschappelijke en economische ontwikkelingen, initiatieven van de grondeigenaren en belangen van omwonenden en ondernemers in het centrum van Baarn vormen mede de input om inzicht in te krijgen in de concrete opgave die er ligt. Het kader hiervoor is in de, ten tijde van het opstellen van deze Nota van zienswijzen in de maak zijnde, Toekomstvisie en Structuurvisie 'Baarn in 2030' als volgt geformuleerd: *'In sommige opzichten zijn de bestaande bedrijventerreinen De Noordschil en De Drie Eiken verouderd en kunnen efficiënter worden ingericht. Onderzocht zal worden hoe deze terreinen op een creatieve en duurzame wijze kunnen worden geherstructureerd en geïntensiveerd. Zodoende kan leegstand worden tegengegaan en uitbreidingsruimte worden geboden aan bedrijven die nog willen groeien'*. Het is de verwachting dat de concretisering van de invulling van deze kaderstelling en het onderzoek naar de uitvoerbaarheid van deze opgave nog enige tijd zal vergen. Het onderzoeksproces is nog niet zover dat nu al een integrale afweging voor wat betreft herstructurering/revitalisering/intensivering kan worden gemaakt. Zoals eerder al in een overleg met de indieners van de zienswijze en tijdens de dialoog-/informatieavond over het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven, vergt het concreet krijgen van de antwoorden op de vragen als wat, waar, wanneer, door wie, waarom en wat zijn de gevolgen voor de bestaande situatie, nog de nodige voorbereidingstijd. Het aantonen van de economische uitvoerbaarheid speelt daarin ook een rol. Ook is aan de indieners van de zienswijze tijdens het overleg en op de dialoog-/informatieavond uitgelegd dat er om die reden nu eerst een 'tussenbestemmingsplan' wordt vastgesteld voor de bestaande rechten die de verschillende grondeigenaren hebben. Dit om, zolang het inventarisatieproces en voorbereidingsproces voor een nieuw ontwikkelingsgericht bestemmingsplan nog niet is afgerond, te kunnen beschikken over een actueel kader voor het beheer van de bestaande situatie. Onder een actueel beheerskader wordt verstaan een bestemmingsplan dat niet ouder is dan 10 jaar. Juist omdat het de inschatting is dat het proces waarin met de verschillende grondeigenaren wordt besproken wat hun wensen en ideeën zijn en waarin wordt afgewogen welke belangen en kosten daarmee gemoeid zijn, nog enige tijd zal vergen, wordt nu eerst een beheergericht bestemmingsplan vastgesteld. Ondertussen gaat het proces om te komen tot een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan evenwel gewoon door. Zodra het proces om te komen tot nieuw beleid, nieuwe visie(s) en nieuwe ontwikkelwensen dusdanig vergevorderd is dat geconcludeerd kan worden dat er voldoende onderbouwing, onderzoek en motivering is voor een uitvoerbaar ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, wordt dat bestemmingsplanproces opgestart.

- b. De zienswijze is aanleiding geweest om de verschillende belangen nog eens nader te overwegen. Het gevolg is dat in de toelichting van het bestemmingsplan nader wordt ingegaan op de resultaten van de inventarisatie van het proces om te komen tot een eventuele nieuwe inrichting en/of nieuw gebruik van het bedrijventerrein. Zoals hiervoor onder a al aangegeven, is er nog



enige tijd nodig voor het beantwoorden van verschillende vraagstukken over welke veranderingen in het plangebied gewenst zijn, welke veranderingen noodzakelijk zijn, wat de gevolgen daarvan zijn en hoe en wanneer die veranderingen ook daadwerkelijk gaan plaatsvinden. Ondertussen heeft de gemeente ook de wettelijke verplichting om haar beheerskader actueel te houden (lees de vigerende bestemmingsplannen mogen niet ouder zijn dan 10 jaar). Dit maakt dat nu gekozen moet worden voor het in afzienbare tijd bestendigen van de bestaande situatie en dat tegelijkertijd ook wordt doorgewerkt aan de voorbereidingen die nodig zijn om daarna een nieuw ontwikkelingsgericht bestemmingsplan vast te stellen. Dat zal nog enige tijd vergen, maar zodra dat ontwikkelproces voor de toekomstige situatie is afgerond, zal er een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld dat het thans vast te stellen actualiseringsplan zal vervangen. Dat bestemmingsplan zal dan gericht zijn op het voorzien in die toekomstige situatie. Omdat de Wet algemene bepalingen het toelaat dat eenieder ook los van de bestemmingsplanprocedure, een verzoek kan indienen om af te mogen wijken van het bestemmingsplan, is het ook voorstelbaar dat voor die toekomstige situatie aparte afwijkingsprocedures (Wabo-procedures) worden doorlopen. Dit laatste is afhankelijk van de keuze van de verschillende initiatiefnemers.

- c. Verwezen wordt naar de beantwoording onder a.
- d. Voor het bij recht toestaan van alle overige categorie 1 en 2 bedrijven, is nader onderzoek vereist naar de wijze waarop op eigen terrein voorzien wordt en kan worden in de parkeerbehoefte. In dat opzicht is er geen onderscheid in de locatie van Nijhof en de rest van het plangebied. Dit vergt een afweging van belangen waarvoor nader onderzoek nodig is voor wat betreft de effecten op de bestaande verkeersstructuur en parkeermogelijkheden. Herstructurering/revitalisering van het bedrijventerrein Noordschil wordt momenteel als een van de mogelijkheden gezien. Zoals onder a al is aangegeven, is het voorbereidingsproces daarvoor nog gaande en is het de doelstelling om voorliggend beheergericht bestemmingsplan te vervangen door een nieuw ontwikkelingsgericht bestemmingsplan zodra dat proces verder is afgerond.
- e. Het uitvoeren van beheer- en onderhoudswerkzaamheden van de bestaande wegen, valt buiten de kaders en inhoud van het bestemmingsplan.

Aanpassingen:

Toelichting	Geen
Regels	Geen
Verbeelding	Geen



2.8 Zienswijze 8: Waldeck B.V.

Registratienummer 2013.04441, datum ontvangst 18 april 2013

Samenvatting:

- a. Indiener van de zienswijze beveelt ten aanzien van de opvulling van de 'witte vlekken' aan om geen uitbreiding van horeca-activiteiten toe te staan omdat dit ten koste zal gaan van bestaande bedrijven en een bezoekersstroom naar het centrum. Dat moet worden voorkomen.
- b. Indiener van de zienswijze beveelt aan om geen detailhandel toe te staan. Het centrum van Baarn moet versterkt worden en voor alles moet worden voorkomen dat op het bedrijventerrein detailhandel gaat plaatsvinden.

Gemeentelijke beantwoording:

- a. De 'witte vlekken' in het ontwerpbestemmingsplan zijn locaties waaraan door de desbetreffende initiatiefnemers, ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan gewerkt wordt aan concretisering van een ontwikkeling. De concretisering is op het moment van opstellen van deze Nota van zienswijze nog niet afgerond. Dit betekent dat de desbetreffende ontwikkelingen niet worden opgenomen in dit bestemmingsplan. De 'witte vlekken' worden ingevuld op basis van de regels van het geldende bestemmingsplan de verleende vrijstellingen daarvan. Dit betekent dat dit bestemmingsplan op die locaties geen uitbreiding van horeca-activiteiten toestaat.
- b. Verwezen wordt naar de beantwoording onder a. Ook voor detailhandel geldt dat het bestemmingsplan de bestaande regels van het geldende bestemmingsplan, inclusief de verleende vrijstellingen, voortzet en dat het bestemmingsplan geen ontwikkeling mogelijk maakt die toeziet op nieuwe detailhandel.

Aanpassingen:

Toelichting	Geen
Regels	Geen
Verbeelding	Geen



2.9 Zienswijze 9: Dorrestijn B.V.

registratienummer 2013.04439, datum ontvangst 18 april 2013

Samenvatting:

- a. Indiener van de zienswijze geeft aan dat het perceel Hermesweg 12 momenteel verhuurd wordt aan een facilitair bedrijf dat een lichtere milieuklasse heeft dan hetgeen in het huidige bestemmingsplan is vastgelegd. Verzocht wordt de bestaande milieuklasse 3.2 op het perceel Hermesweg 12 in stand te houden.
- b. Indiener van de zienswijze geeft aan dat een wijziging van de bedrijfsklasse van het perceel Hermesweg 8-10 de bedrijfsvoering als transportbedrijf van Hermesweg 12 niet mag belemmeren.

Gemeentelijke beantwoording:

- a. Het perceel is bestemd voor categorie 3.1 en 3.2 bedrijven. Dit verandert niet.
- b. Bestaande rechten worden gerespecteerd. Met het bestemmingsplan wordt geen wijziging doorgevoerd van bedrijfsklassen.

Aanpassingen:

Toelichting	Geen
Regels	Geen
Verbeelding	Geen



2.10 Zienswijze 10: Waterschap Valleij en Veluwe

registratienummer 2013-03407, datum ontvangst 2 april 2013

Samenvatting:

In het westelijke deel van het plangebied ligt de beschermingszone van de Wakkerendijk. Verzocht wordt een dubbelbestemming op te nemen.

Gemeentelijke beantwoording:

Primaire waterkeringen krijgen op grond van de Barro een dubbelbestemming. Het Waterschap heeft het bestand aangeleverd waarin de ligging van de kernzone/invloedszone is aangegeven en de ligging een beschermingszone. De kernzone/invloedszone ligt slechts voor een klein deel binnen het plangebied. De beschermingszone ligt voor een groter deel in het plangebied. Uit navraag bij het Waterschap is gebleken dat zij het volgende geregeld wensen te hebben in het bestemmingsplan:

- 1) In de kernzone/invloedszone zijn omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen en/of het uitvoeren van andere-werken (graafwerkzaamheden e.d.) niet zonder meer toegestaan. Voor dergelijke activiteiten is advies van het Waterschap een vereiste. Gevolg voor het bestemmingsplan is dat voor dit deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering 1' wordt opgenomen die er op toeziet dat een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of andere-werken, niet eerder wordt verleend dan nadat daarover advies is ingewonnen met het Waterschap.
- 2) In de beschermingszone geldt dat slechts voor een 3-tal activiteiten advies nodig is van het Waterschap alvorens een omgevingsvergunning kan worden verleend, namelijk:
 - a) seismografisch onderzoek;
 - b) ontgravingen die dieper zijn dan 15 meter;
 - c) activiteiten die een hoog explosief karakter hebben.

Gevolg voor het bestemmingsplan is dat voor dit deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering 2' wordt opgenomen die er op toeziet dat een omgevingsvergunning voor de 3 genoemde andere werken niet eerder wordt verleend dan nadat daarover advies is ingewonnen met het Waterschap.

Aanpassingen:

Toelichting	In wijze van bestemmen beschrijvingen opnemen van de dubbelbestemmingen 'Waterstaat – Waterkering 1' en 'Waterstaat – Waterkering 2'.
Regels	Dubbelbestemmingen 'Waterstaat – Waterkering 1' en 'Waterstaat – Waterkering 2' toevoegen.
Verbeelding	Ter plaatse van primaire waterkering wordt een tweetal dubbelbestemmingen opgenomen op basis van aangeleverde bestanden van Waterschap, namelijk 'Waterstaat – Waterkering 1' en 'Waterstaat – Waterkering 2'.



2.11 Zienswijze 11: Visser Silfhout Advocaten, namens Rubus Bouwmarkt B.V. en Immo Vastgoed Holland B.V.

registratienummer 2013-04302, datum ontvangst 17 april 2013

Samenvatting:

Het ontwerpbestemmingsplan voldoet ter plaatse van de bestemming 'Overig' niet aan de vereisten van de Wet ruimtelijke ordening. Dit omdat bij vaststelling van het plan niet een bestemming kan worden ingevoegd als in het ontwerp geen bestemming is opgenomen. Voor zover de gemeente de gekozen werkwijze wenst te rechtvaardigen met een beroep op haar actualisatieplicht, wordt dit aangemerkt als misbruik van bevoegdheid, willekeur en strijd met de rechtszekerheid. Het doel dat met deze regeling wordt nagestreefd is immers geen goede ruimtelijke ordening, maar het veiligstellen van legesopbrengsten.

Gemeentelijke beantwoording:

Uit jurisprudentie (RvS 201102123/1/R1) blijkt dat, met het oog op een snelle actualisatie van verouderde bestemmingsplannen, het onder omstandigheden aanvaardbaar kan zijn als uitgangspunt te hanteren dat slechts concrete bouwvoornemens in het bestemmingsplan worden verwerkt. Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan werd door derden nog gewerkt aan het concreet krijgen van een voornemen tot functiewijziging. Dit maakte dat op het moment van terinzage legging van het ontwerpbestemmingsplan, voor die locatie nog geen invulling kon worden opgenomen voor wat betreft de beoogde ontwikkeling. Omdat het wel de verwachting was dat hiervoor dat op korte termijn zou gaan gebeuren en dat daarvoor voor vaststelling aanvragen voor omgevingsvergunningen zouden worden ingediend, werd de verbeelding ter plaatse van enkele potentiële ontwikkelingslocaties, in het ontwerpbestemmingsplan nog niet volledig ingevuld. Wel is in de toelichting en de regels van het ontwerpbestemmingsplan aandacht gevraagd voor de bestaande gebruiks- en bouw mogelijkheden. Die regels zijn ook opgenomen in artikel 3 van het ontwerpbestemmingsplan. Dit omdat in het ontwerpbestemmingsplan is uiteengezet dat de bestaande rechten (opnieuw) worden vastgesteld indien een potentiële ontwikkeling niet concreet zou kunnen worden gemaakt voor vaststelling van het bestemmingsplan.

Gedurende de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn de ontwikkelingen niet nader geconcretiseerd. Dit betekent dat bij vaststelling de bestaande rechten uit het vigerende bestemmingsplan, alsmede de in het verleden verleende vrijstellingen, worden vertaald naar actuele regelingen. Het bestemmingsplan dat wordt vastgesteld, voorziet dan ook niet in veranderingen ten opzicht van het huidige geldende bestemmingsplan en de daarop verleende vrijstellingen. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat in het ontwerpbestemmingsplan al wel de regels waren opgenomen die toezien op die situatie. Dit geldt ook voor de in de zienswijze als 'Overig' beschreven bestemming. De in de zienswijze als 'Overig' beschreven bestemming betreft de 'witte vlekken' die in het digitale ontwerpbestemmingsplan (gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl) gekoppeld zijn aan artikel 3 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan en die op de analoge verbeelding benoemd zijn als 'Nog in te vullen'. De regelingen voor deze locaties zijn zowel in de regels (artikel 3) als in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan toegelicht in de aanleiding en doelstelling (paragraaf 1.1), de beschrijving van het vigerende bestemmingsplan (paragraaf 1.3), de



beschrijving van de uitgangspunten bestemmingsplan (paragraaf 2.2.2, 2.2.5, 2.2.6 en 2.2.8) en wijze van bestemmen (hoofdstuk 5).

Aanpassingen:

Toelichting	Geen
Regels	Geen
Verbeelding	Geen



2.12 Zienswijze 12: Bos Makelaardij, namens gebroeders Van der Ent

registratienummer 2013-04305, datum ontvangst 16 april 2013

Samenvatting:

- a. Indiener van de zienswijze geeft aan dat ter plaatse van Hermesweg 32-50 een bedrijfsverzamelgebouw aanwezig is. Aangegeven wordt dat er een bouwvergunning is afgegeven voor de realisatie van een complex bestaande uit 4 bedrijfshallen op de begane grond en 6 kantoorruimten op de 1^e verdieping. Verzocht wordt om de omissie in het bestemmingsplan voor deze locatie te herstellen door de vergunde zelfstandige kantoren hier toe te staan.
- b. Verzocht wordt om een zo ruim mogelijke bestemming, waarbij ook perifere detailhandel wordt toegestaan. Dit omdat niemand kan voorspellen waar in de toekomst precies vraag naar zal zijn.

Gemeentelijke beantwoording:

- a. De zienswijze is aanleiding om de vergunde zelfstandige kantoorruimte specifiek te regelen in het bestemmingsplan.
- b. Overleg en afstemming over een passende invulling voor de toekomstige situatie is een proces dat nog gaande is. Het inwilligen van wensen van eigenaren, gebruikers en omwonenden over andere gebruiksmogelijkheden, bouw mogelijkheden en of inrichting van de openbare ruimte vergt een afweging van meerdere belangen en hangt samen met een beoogde herstructurering-/revitaliseringopgave voor het bedrijventerrein. De gemeente wenst het proces waarin hiervoor met de verschillende grondeigenaren wordt besproken wat hun wensen en ideeën zijn en waarin de belangen die daarmee gemoeid zijn voor de omgeving, zorgvuldig uit te voeren. Dit om te kunnen komen tot een nieuw bestemmingsplan dat voorziet in een toekomstig gewenste situatie waarvan de uitvoerbaarheid kan worden aangetoond. Herstructurering/revitalisering van het bedrijventerrein Noordschil wordt momenteel als een van de mogelijkheden gezien. Herstructurering / revitalisering betreft een opgave die mogelijk gevolgen heeft of kan hebben voor onder andere de winkelstructuur van Baarn, de infrastructuur in dit gebied (ontsluiting, veiligheid, parkeren) en externe veiligheid (verantwoording groepsrisico). Inventarisatie van maatschappelijke en economische ontwikkelingen, initiatieven van de grondeigenaren en belangen van omwonenden en ondernemers in het centrum van Baarn vormen mede de input om inzicht in te krijgen in de concrete opgave die er ligt. Het kader hiervoor is in de, ten tijde van het opstellen van deze Nota van zienswijzen in de maak zijnde, Toekomstvisie en Structuurvisie 'Baarn in 2030' als volgt geformuleerd: *'In sommige opzichten zijn de bestaande bedrijventerreinen De Noordschil en De Drie Eiken verouderd en kunnen efficiënter worden ingericht. Onderzocht zal worden hoe deze terreinen op een creatieve en duurzame wijze kunnen worden geherstructureerd en geïntensiveerd. Zodoende kan leegstand worden tegengegaan en uitbreidingsruimte worden geboden aan bedrijven die nog willen groeien'*. Het is de verwachting dat de concretisering van de invulling van deze kaderstelling en het onderzoek naar de uitvoerbaarheid van deze opgave nog enige tijd zal vergen. Het onderzoeksproces is nog niet zover dat nu al een integrale afweging voor wat betreft herstructurering/revitalisering/intensivering kan worden gemaakt. Het concreet krijgen van de antwoorden op de vragen als wat, waar, wanneer, door wie, waarom en wat zijn de gevolgen voor de bestaande situatie, nog de nodige voorbereidingstijd.



Het aantonen van de economische uitvoerbaarheid speelt daarin ook een rol. Om die reden wordt nu eerst een 'tussenbestemmingsplan' vastgesteld voor de bestaande rechten die de verschillende grondeigenaren hebben. Dit om, zolang het inventarisatieproces en voorbereidingsproces voor een nieuw ontwikkelingsgericht bestemmingsplan nog niet is afgerond, te kunnen beschikken over een actueel kader voor het beheer van de bestaande situatie. Onder een actueel beheerskader wordt verstaan een bestemmingsplan dat niet ouder is dan 10 jaar. Juist omdat het de inschatting is dat het proces waarin met de verschillende grondeigenaren wordt besproken wat hun wensen en ideeën zijn en waarin wordt afgewogen welke belangen en kosten daarmee gemoeid zijn, nog enige tijd zal vergen, wordt nu eerst een beheergericht bestemmingsplan vastgesteld. Ondertussen gaat het proces om te komen tot een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan door. Zodra het proces om te komen tot nieuw beleid, nieuwe visie(s) en nieuwe ontwikkelwensen dusdanig vergevorderd is dat geconcludeerd kan worden dat er voldoende onderbouwing, onderzoek en motivering is voor een uitvoerbaar ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, wordt dat bestemmingsplanproces opgestart.

Aanpassingen:

Toelichting	Aan de paragraaf van de functionele beschrijving wordt toegevoegd dat ter plaatse van Hermesweg 32-50 (gebr. Van der Ent) 6 zelfstandige kantoren zijn toegestaan op de 1 ^e verdieping van het bestaande gebouw.
Regels	Aan artikel 3 wordt een regeling toegevoegd waarmee wordt geregeld dat ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' op de 1 ^e verdieping 6 zelfstandige kantoren zijn toegestaan.
Verbeelding	Ter plaatse van het gebouw Hermesweg 32-50 wordt een aanduidingsvlak opgenomen voor 'kantoor'.