

Nota beantwoording zienswijzen

Uitwerkingsplan 13 woningen Drakenburgerweg

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Het ontwerp uitwerkingsplan, de ontwerpbeschikking hogere grenswaarde en de ontwerpbeschikking omgevingsvergunning heeft in de periode van vrijdag 6 november tot en met donderdag 17 december 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er één zienswijze ingediend.

Zienswijze

Namens de eigenaar van het pand aan de Goeman Borgesiuslaan 21/21A is er een zienswijze ingediend. De zienswijze richt zich op twee onderdelen:

1. het ontwerp uitwerkingsplan niet voldoet aan eisen de goede Ruimtelijke Ordening aangaande.
2. Uit de ontwerp omgevingsvergunning blijkt onvoldoende of een rechtens gebruik van het perceel van cliënt geen belemmering voor een goed woon en leefklimaat voor de gebruikers van de geplande woningen.

Beantwoording zienswijze

Het pand aan de Goeman Borgesiuslaan 21/21A heeft in het bestemmingsplan 'Baarn Noord' een bedrijfsbestemming. Het pand mag in algemene zin gebruikt worden voor een bedrijf met een maximale milieucategorie 2. Volgens de VNG richtlijnen geldt voor een categorie 2 bedrijf een richtafstand van 30 meter. Het ontwerp uitwerkingsplan maakt binnen een zone van 30 meter van de bedrijfsbestemming van de Goeman Borgesiuslaan 21/21A geen woningbouw mogelijk.

Zienswijze onderdeel 1:

Voor de aspecten die onder een 'goede ruimtelijke ordening' (bodem, archeologie, wegverkeerslawaaai e.d.) vallen, wordt verwezen naar het uitwerkingsplan.

Zienswijze onderdeel 2:

De VNG heeft een handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld. Daarin zijn richtafstanden opgenomen, waarmee rekening gehouden dient te worden bij ruimtelijk beleid voor verschillende bedrijven. Daarbij wordt er een onderscheid aangebracht tussen 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. De VNG hanteert voor deze begrippen de volgende definities.

Rustige woonwijk:

Een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer.

Gemengd gebied:

Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, bedrijven en horeca. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren tevens tot een gemengd gebied.

De richtafstanden die gelden voor een rustige woonwijk, kunnen met één afstandsstap verlaagd worden indien er sprake is van een gemengd gebied. Voor een milieucategorie 2 geldt dan in plaats van een richtafstand van 30 meter een afstand van 10 meter. Voor een gemengd gebied is een verhoogde milieubelasting, en daarmee een kleinere richtafstand, aanvaardbaar.

Het plangebied, bestaande uit het noordelijke deel van de gemeentewerf en de locatie aan de Goeman Borgesiuslaan, is te beschouwen als een gemengd gebied. Dit is ook zo verwoord in bestemmingsplan 'Brede school Noord'.

In navolging hierop is apart advies ingewonnen bij bureau 'Rho, adviseurs voor leefruimte'. Aan de hand van jurisprudentie (vijf uitspraken: 201407319/1/R6, 201309736/1/R1, 201210263/1/A1, 201109894/1/R3, 201006412/1/R1) komen zij tot de volgende conclusie: *'gelet op afwegingen in de verschillende uitspraken wordt geconcludeerd dat de omgeving van het plangebied Baarn Brede School zonder meer als gemengd gebied kan worden aangemerkt. In het plangebied komen immers verschillende bedrijfsactiviteiten, maatschappelijke functies en woningen naast elkaar voor. Daarnaast ligt het gebied binnen de invloedssfeer van de Drakenburgerweg en de A1'.*

De afstand van het pand aan de Goeman Borgesiuslaan 21/21A en de nieuw te realiseren woningen bedraagt 47 meter. Daarmee wordt er zowel voldaan aan de hiervoor genoemde richtlijn voor 'rustige woonwijk' als voor 'gemengd gebied'.

Conclusie:

Gezien het gebied rond de voormalige gemeentewerf ten opzichte van de Goeman Borgesiuslaan 21 en 21A is aan te merken als gemengd gebied, wordt voldaan aan de richtafstanden van de VNG. Ook als het gebied is aan te merken als een rustige woonwijk, wordt voldaan aan de richtafstanden van de VNG. Met andere woorden: er wordt met de realisatie van 13 woningen aan de Drakenburgerweg voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. De gebruiksrechten van het pand aan de Goeman Borgesiuslaan 21/21A wordt met de realisatie van deze woningen niet beperkt.

De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het vast te stellen uitwerkingsplan.