

GEMEENTE BAARN

Bestemmingsplan
Pekingpark - Baarnsch Lyceum

Voorontwerp-bestemmingsplan 16-04-09

**Bestemmingsplan
Pekingpark - Baarnsch Lyceum**

Code 07-101-03 / 16-04-09

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Algemeen	1
1. 2. Situering van het plangebied	1
1. 3. Vigerende bestemmingsplannen	2
1. 4. Karakter bestemmingsplan	3
1. 5. Ruimtelijke en functionele opbouw van het plangebied	3
2. BELEID	6
2. 1. Algemeen	6
2. 2. Rijksbeleid	6
2. 3. Provinciaal beleid	7
2. 4. Gemeentelijk beleid	8
3. ONDERZOEK	14
3. 1. Algemeen	14
3. 2. Archeologie	14
3. 3. Ecologie	15
3. 4. Waterparagraaf	16
3. 5. Geluid	18
3. 6. Milieuzonering	18
3. 7. Bodem	19
3. 8. Externe veiligheid	19
3. 9. Kabels en leidingen	20
3. 10. Luchtkwaliteit	21
4. PLANBESCHRIJVING	22
4. 1. Algemeen	22
4. 2. Juridisch systeem	23
4. 3. Toelichting op de bestemmingen	25
5. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	30
5. 1. Economische uitvoerbaarheid	30
5. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30

Bijlage 1 overzicht monumenten

1. INLEIDING

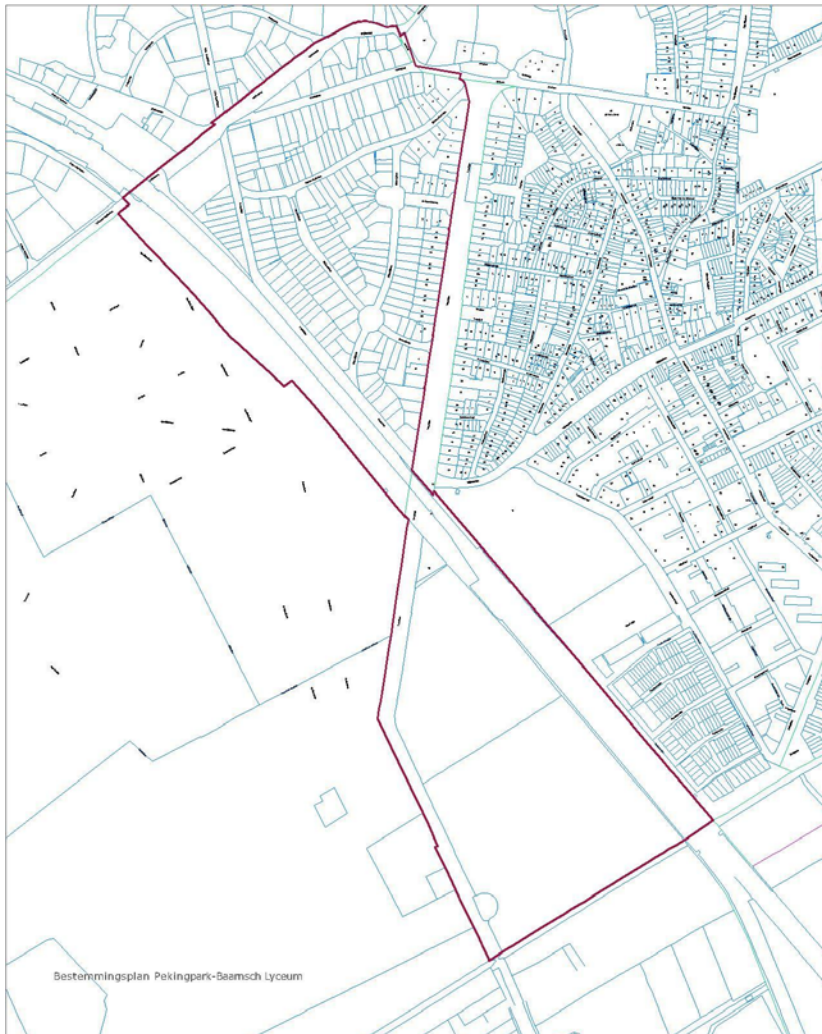
1. 1. Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een herziene en geactualiseerde planologisch-juridische regeling voor het villapark Pekingpark en het terrein van het Baarnsch Lyceum. Een herziening van de bestaande bestemmingsplannen is gewenst en noodzakelijk, omdat deze bestemmingsplannen ouder zijn dan tien jaar en daardoor wettelijk gezien aan actualisering toe zijn. Het maken van een nieuw bestemmingsplan voor de betreffende gebieden past in het kader van de actualisering van de verouderde bestemmingsplannen in de gemeente Baarn. De gemeente is momenteel bezig alle verouderde bestemmingsplannen te herzien.

Naast het actualiseren van de bestemmingsplannen is het opstellen van een bestemmingsplan voor de onderhavige gebieden verplicht op grond van de Monumentenwet 1988. Een klein deel van het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan *Pekingpark - Baarnsch Lyceum* maakt namelijk deel uit van het beschermd dorpsgezicht Prins Hendrikpark e.o. Op grond van artikel 36 van de Monumentenwet 1988 moet, ter effectuering van de aanwijzing van een beschermd dorpsgezicht een bestemmingsplan worden opgesteld. Het bestemmingsplan *Pekingpark - Baarnsch Lyceum* zal hierin voorzien.

1. 2. Situering van het plangebied

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het villapark Pekingpark en het terrein van het Baarnsch Lyceum. De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de Stationsweg en de Lt. Generaal van Heutszlaan in het westen, de Javalaan in het noorden en de Torenlaan in het oosten en de oost-west gelegen spoorbaan. Het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 3. Vigerende bestemmingsplannen

In het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Pekingpark, vastgesteld 27 januari 1999 en goedgekeurd 17 augustus 1999;
- Bestemmingsplan Uitbreidingsplan in onderdelen genoemd "Oost", vastgesteld 28 mei 1956 en goedgekeurd 8 januari 1957;
- Bestemmingsplan Herziening en vergroting uitbreidingsplan in onderdelen genoemd "Oost", vastgesteld 7 maart 1961 en goedgekeurd 20 november 1961;
- Bestemmingsplan Baarn in Hoofdzaak, vastgesteld 25 juni 1954 en goedgekeurd 22 februari 1955.

Het voorliggende bestemmingsplan vervangt, voor zover gelegen in het plangebied, deze bestemmingsplannen.

1. 4. Karakter bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Dit betekent dat het plan primair gericht is op het regelen van de bestaande functies en de bestaande bebouwing in het plangebied. Uitzondering hierop is het terrein van het Baarnsch Lyceum. Middels een vrijstellingsprocedure is de nieuwbouw van een scholencomplex voor het Baarnsch Lyceum en de Waldheim-mavo mogelijk gemaakt. Deze vrijstelling zal in dit bestemmingsplan worden opgenomen. Daarnaast is er een vrijstellingsprocedure doorlopen om de "spoorontvlechting" mogelijk te maken. Een deel van de "spoorontvlechting" zal binnen het bestemmingsplan worden opgenomen.

Binnen het villapark Pekingpark zullen geen nieuwe mogelijkheden voor woningbouw of andere functies worden opgenomen. Het bestemmingsplan heeft voor dit gedeelte dan ook geen verdichting van het plangebied tot gevolg. Uitzondering hierop zijn die locaties waar op basis van de vigerende bestemmingsplannen al nieuwe ontwikkelingen zijn toegestaan. Deze geldende rechten worden gerespecteerd en, mede met het oog op mogelijke planschadeclaims, in het nieuwe plan opgenomen, tenzij dit vanwege aanpalende wet- en regelgeving niet mogelijk is. Hierbij kan worden gedacht aan onderwerpen als ecologie, archeologie, externe veiligheid, luchtkwaliteit, water en geluid. Het bestemmingsplan is gebaseerd op het huidige beleid en de wetgeving, zoals door verschillende overheden is vastgesteld (zie ook hoofdstuk 3).

1. 5. Ruimtelijke en functionele opbouw van het plangebied

Ruimtelijk

Binnen het plangebied zijn het villapark Pekingpark, het schoolterrein van het Baarnsch Lyceum en de horecagelegenheid aan de overzijde van het spoor te onderscheiden. Het Pekingpark is gelegen tussen de Stationsweg, de Javalaan, de Torenlaan en de spoorlijn Amsterdam - Amersfoort. Aan de zuidwestzijde van het spoor ligt de horecagelegenheid. Het terrein van het Baarnsch Lyceum ligt ook aan de zuidwestzijde van het spoor, maar meer in zuidelijke richting. Het terrein van het Baarnsch Lyceum wordt begrensd door de spoorlijn en de Torenlaan richting Soest.

Het villapark Pekingpark is begin dertiger jaren tot stand gekomen en is gesitueerd tussen de spoorlijn met het voormalige stationsgebouw en het dorpscentrum van Baarn. De totstandkoming van de wijk verliep langzaam. In 1920 had het gemeentebestuur toestemming gekregen voor de ontwikkeling van de wijk, maar door tegenstand onder de bevolking werd het Pekingbos pas in 1925 gerooid. Het gebied bestaat uit gebogen lanen met bomen, die aansluiten op de wegen nabij het dorpscentrum. Het betreft hier onder meer de Stationslaan, de Torenlaan en de Javalaan.

De bescheiden, maar rijk begroeide, voortuinen geven dit gebied een groen karakter.

Het gebied Pekingpark behoort tot de villaparken en vormt samen met Transvaal en Schoonoord een aparte categorie binnen de ruimtelijke structuur van Baarn.¹ Het betreft hier een planmatige, minder “vrije”, invulling, waarbij het gebied minder grootschalig is verkaveld dan wijken als Wilhelminapark.

De villabouw op ruime percelen kent tevens een markant ensemble dat bestaat uit vijf dubbele woningen aan de Torenlaan. De dubbele woningen zijn in het vigerende plan aangemerkt als “beeldbepalend complex”.

Aan de Nicolaas Beetslaan is tot 1969 een schouwburg gevestigd geweest, het Musis Sacrum. Het pand is daarna gesloopt en het binnenterrein verdeeld onder de omliggende woningen. Op het voorterrein is een dubbele woning gerealiseerd.

In tegenstelling tot de villa's in het plangebied, zijn aan de Kettingweg twee appartementen-complexen gerealiseerd en zijn in 1989 aan de Vondellaan tien twee-onder-een-kap woningen gebouwd.

Het terrein van het Baarnsch Lyceum is, vanuit Pekingpark bekeken, gelegen aan de overzijde van de spoorlijn, in de richting van Soest. Het terrein is functioneel ingericht als schoolterrein met sportvelden, in een bosachtige omgeving. Nieuwbouwplannen hebben tot gevolg dat de huidige inrichting drastisch wordt gewijzigd, waarbij de bebouwing op grotere afstand van de spoorlijn komt te liggen.



Figuur 2. Luchtfoto van het plangebied

¹ Ruimtelijk Structuurplan, gemeente Baarn, 2005

Functioneel

Naast de overwegend voorkomende woningen herbergt het plan ook maatschappelijke voorzieningen, zoals de Waldheim-mavo op de locatie van de voormalige Villa Waldheim en het Baarnsch Lyceum op het perceel Torenlaan 77. De Waldheim-mavo wordt na de realisering van de nieuwbouw van het Baarnsch Lyceum verplaatst. Momenteel vindt onderzoek plaats naar de mogelijkheden voor dit terrein.

In het plangebied is de bedrijvigheid beperkt tot het Eethuys-Café “De Generaal” aan de Lt. Generaal van Heutszlaan. Achter dit terrein ligt het Oranjemuseum.

De spoorlijn Amsterdam - Amersfoort maakt eveneens deel uit van het bestemmingsplan. De sporen bij Baarn, die in 1872 zijn aangelegd, vormen een knelpunt in de route en worden aangepast met de aanleg van een extra spoor en het ontvlechten van de huidige sporen. Als gevolg hiervan is de spoorovergang aan de Torenlaan heringericht.

2. BELEID

2. 1. Algemeen

Dit hoofdstuk geeft een samenvatting van de belangrijkste beleidskaders van het rijk, de provincie en van de gemeente Baarn, waarmee bij het opstellen van het bestemmingsplan Pekingpark - Baarnsch Lyceum rekening is gehouden.

2. 2. Rijksbeleid

2.2.1. Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimte-vragende functies op het beperkte oppervlak in Nederland. Meer specifiek richt de nota zich op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid (tegen water en risicovolle activiteiten).

Twee begrippen staan centraal in de Nota Ruimte: basiskwaliteit en nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Basiskwaliteit zullen alle provincies en gemeenten in hun ruimtelijke plannen moeten nastreven. Het rijk laat de regie aan provincies en gemeenten zelf over. Voor de nationale ruimtelijke hoofdstructuur (ofwel de gebieden die van nationaal belang zijn) gelden meer dwingende regels van het rijk.

Het voorliggend bestemmingsplan betreft een conserverend plan. Voor het plangebied heeft het landelijk beleid geen consequenties.

2.2.2. Beschermd dorpsgezicht

Een klein deel van het plangebied maakt deel uit van de in procedure zijnde aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht Prins Hendrikpark e.o.

Binnen het plangebied is alleen de omgeving van het horecapand aan de Lt. Generaal van Heutszlaan en een deel van de spoorbaan opgenomen binnen het aanwijzingsbesluit van het beschermd dorpsgezicht.

De aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht betekent niet dat er niets in het plangebied mag veranderen. Het historisch karakter kan prima intact blijven, wanneer de veranderingen zorgvuldig worden begeleid en nieuwe gebouwen zorgvuldig worden ingepast. Met instandhouding van het historisch karakter kan een beschermd dorpsgezicht zich zeker verder ontwikkelen.

De hoofdkenmerken van het beschermd dorpsgezicht richten zich op de infrastructuur, de groenstructuur en de bebouwingsstructuur. De in het kader van welstand relevante te beschermen waarden zijn:

- de ruime verkaveling met overwegend solitaire villa's;
- het goed bewaard gebleven architectuurbeeld van overwegend laat negentiende-eeuwse villa's.

De (cultuurhistorische) waarde van de bebouwing komt voorts tot uitdrukking in het Monumenten Inventarisatieproject Baarn (MIP, 1994). In het plangebied komen de volgende gemeentelijke monumenten voor :

- de Nicolaas Beetslaan 18 en 20;
- de Vondellaan 2 (de pilaren) en 55 (momenteel 3^e fase aanwijzing);
- de Bilderdijklaan 31 tot 41;
- de Torenlaan 32 tot 50.

Verder zijn de volgende rijksmonumenten in het plangebied aanwezig:

- de Nicolaas Beetslaan 48;
- de Lt. Generaal van Heutszlaan 1, 5 en 7;
- "de Naald" aan de Torenlaan.

Daarnaast heeft de Provinciale Utrechtse Monumentencommissie (nu: Welstand en Monumenten Midden Nederland, WMMN) een inventarisatie gemaakt voor de uitbreiding van de gemeentelijke monumentenlijst. Deze inventarisatie, bekend onder de naam "Uitbreiding gemeentelijke Monumenten Baarn", beschrijft 109 panden en objecten die in aanmerking komen om aangewezen te worden als gemeentelijk monument. Binnen het plangebied zijn de panden aan de Bilderdijklaan 31-41 reeds als monument aangewezen. De panden aan de Torenlaan 32-50 en Vondellaan 55 vallen onder de voorbescherming. Deze panden zullen nog aangewezen worden. Bovengenoemde panden zijn in bijlage 1 op kaart weergegeven.

Ter effectuering van de aanwijzing van het beschermd dorpsgezicht moet op grond van artikel 36 van de Monumentenwet 1988 een bestemmingsplan worden ingesteld. De toelichting op de aanwijzing kan daarbij voor wat betreft het beschermingsbelang als uitgangspunt dienen.

In januari 2005 heeft de Rijksdienst voor de Monumentenzorg in een voorlopig oordeel aangegeven dat de in het plangebied vigerende bestemmingsplannen als onvoldoende beschermend moeten worden aangemerkt. Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is dan ook vanuit dat oogpunt noodzakelijk.

2. 3. Provinciaal beleid

2.3.1. Streekplan

Het Streekplan 2005-2015 van de Provincie Utrecht is vastgesteld bij besluit van Provinciale Staten op 13 december 2004.

Het Streekplan is de schakel tussen het abstracte rijksbeleid en het concrete gemeentelijk beleid. Voor de gemeente Baarn geldt een restrictief beleid vanwege de waardevolle omgevingskenmerken en de opvangfunctie van Amersfoort. Baarn heeft door de ligging in bosrijk gebied en de ruime opzet van enkele statige woonwijken, de uitstraling van een groene, vrij exclusieve kern, aldus het Streekplan.

Wat betreft woningbouw wordt uitgegaan van een bouwprogramma van 650 woningen voor Baarn. Door de ruime structuur van Baarn en transformatiepotenties van stedelijke functies zijn er verdichtingmogelijkheden. Van belang is dat bij het verdichten de waardebepalende kenmerken van Baarn worden gerespecteerd. De ligging en begrenzing van de kern staan geen uitbreiding van het stedelijk gebied meer toe. Alleen in de Noordschil tussen de Drakenburgerweg en de A1 ligt een ruimtelijk aanvaardbare mogelijkheid.

Het provinciaal beleid heeft geen directe consequenties voor het onderhavige bestemmingsplan.

2. 4. Gemeentelijk beleid

2.4.1. Panorama 2015

Op 21 februari 2001 heeft de gemeenteraad de toekomstvisie "Baarn Panorama 2015" vastgesteld. In deze toekomstvisie op de gemeente vormt de bestaande situatie de basis. Kernbegrippen in die visie zijn: "versterking van het dorps, kleinschalige en landschappelijke karakter" en "doelmatig gebruik van de beschikbare ruimte". De steeds meer veelzijdige en snel ontwikkelende maatschappij vraagt om een visie op diverse aspecten, zodat een vitaal en leefbaar Baarn gehandhaafd blijft. De gemeente wil inspelen op veranderingen om ook in de toekomst een goede woon- en leefomgeving te waarborgen. In dit kader worden verschillende aspecten belicht, waarbij Panorama 2015 voornamelijk ziet op de naoorlogse wijken en de daarin aanwezige voorzieningen.

Voor het onderhavige gebied is vooral het beleid ten aanzien van de villa's relevant. Panorama 2015 zegt hierover:

"Waar het huidige ruimtelijk beleid mogelijkheden biedt tot het omzetten van de woonfunctie naar een kantoorfunctie, moeten deze teniet worden gedaan. Bij het vrijkomen van overige functies moet herbestemming naar wonen plaatsvinden." Een uitzondering wordt gemaakt voor beeldbepalende villa's die vanwege hoge financiële lasten niet (meer) bewoond (kunnen) worden. Deze villa's kunnen bij uitzondering onder nader te bepalen voorwaarden als kantoor worden ingericht.

2.4.2. Ruimtelijk Structuurplan

In het Ruimtelijk Structuurplan, door de gemeenteraad op 1 februari 2006 vastgesteld, krijgen de kernbegrippen uit Panorama 2015 een ruimtelijke vertaling, gericht op het waarborgen van de kwaliteit.

De functie van het Ruimtelijk Structuurplan is om bij toekomstige initiatieven voor de inrichting van het openbare gebied en voor bouwplannen het dorpse karakter veilig te stellen. Daarvoor is het een vast onderdeel van de planvorming, waar zowel initiatiefnemers als de gemeente op aangesproken kunnen worden. Panorama 2015 vormt de beleidsmatige fundering, welke de basis vormt voor de verdere beleidsontwikkeling.

Het Structuurplan is hierin de ruimtelijke component. Het Ruimtelijk Structuurplan is een onderlegger voor de actualisering van bestemmingsplannen en een afwegingskader bij bijvoorbeeld nieuwe bestemmingsplannen. Hiertoe doet het voor het gemeentelijk grondgebied uitspraken over de ruimtelijke ontwikkeling op hoofdlijnen en op de doorwerking naar het micro-niveau. Op het niveau van het Structuurplan maakt het Pekingpark deel uit van de villaparken. De kavelstructuur is echter minder grootschalig ingericht dan bijvoorbeeld in Wilhelminapark. Binnen de Baarnse villaparken hebben zich uiteenlopende ontwikkelingen voorgedaan, in Pekingpark is het aantal ontwikkelingen zeer beperkt geweest door de relatieve kleinschaligheid van het gebied.

Voor het plangebied van het Baarnsch Lyceum wordt aangegeven dat op het terrein een herschikking plaatsvindt in combinatie met de Waldheim-mavo.

De spoorlijn en dan met name de bermen, dienen het groene karakter te behouden.

Het Structuurplan geeft aan dat het vanuit stedenbouwkundig oogpunt in beginsel niet wenselijk is om woningen op te richten die niet georiënteerd zijn op of gelegen zijn aan openbare wegen of wegen met een openbaar karakter. Indien verdichting van bebouwing wenselijk is, dan dient dit plaats te vinden aan de bestaande openbare lanen en straten. Er moet sprake zijn van aansluiting bij de bestaande karakteristiek en van een directe visuele relatie met de openbare weg / het openbaar gebied.

2.4.3. Groenstructuurplan

De notitie "Groenstructuur Baarn", uit oktober 2004, heeft tot doel het analyseren en het vastleggen van de hoofdgroenstructuur binnen de gemeente. Met deze gegevens kunnen afgewogen beslissingen worden genomen in relatie tot het huidige areaal, alsmede in relatie tot toekomstige ontwikkelingen.

Kenmerkend voor het villapark Pekingpark is de groene uitstraling, die door de opzet van de wijk een kleinschalig karakter heeft. De groenvoorzieningen uit deze wijken bestaan uit volwassen bomenbestand, parken, particuliere tuinen en laanbeplanting.

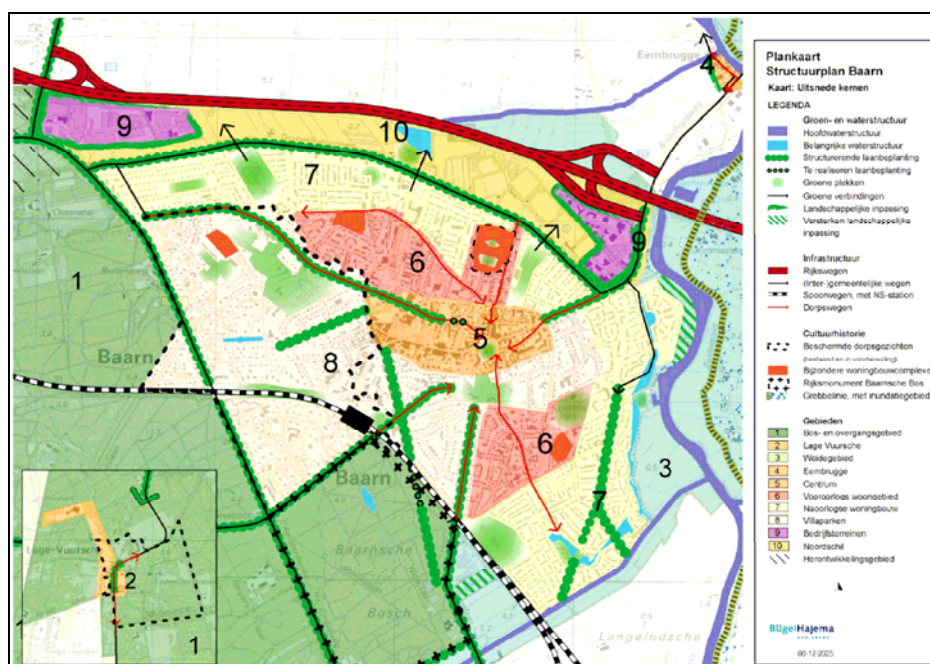
Doordat hier op een organische, ruime manier is gebouwd, is de groenstructuur in deze wijk weinig hiërarchisch van aard. Vooral de particuliere tuinen zijn belangrijke structuurdragers in de villaparken.

Een tweede structuurdrager zijn de laanbeplantingen. Veel laanbeplanting komt voort uit de laanstructuren van de Koninklijke Domeinen.

De overige laanbeplanting heeft een meer diffuus patroon. Dit betekent dat de afstanden tussen de bomen divers zijn en er soms geen aangesloten laanbeplanting is.

De gelijke ouderdom van de bomen kan in de toekomst de groenstructuur van de gemeente Baarn verzwakken door gelijktijdige sterfte. De nodige verjonging in het bomenbestand is hierbij de oplossing. Juist een mix van verschillende leeftijden van deze bomen kan bijdragen aan een duurzame versterking in de toekomst.

In het bestemmingsplan kunnen de groenstructuren beschermd worden door deze expliciet als "Groen" te bestemmen en geen deel uit te laten maken van het verblijfsgebied.



Figuur 3. De groenstructuur van het plangebied (zie hoofdstuk 4 Structuurplan)

2.4.4. Milieubeleidsplan

Het doel van het Milieubeleidsplan 2007 - 2010 is het inzichtelijk maken van de ambities, de doelstellingen en de daaruit voortvloeiende activiteiten op het gebied van milieu. Er heeft ten opzichte van het vorige milieubeleidsplan een herbezinning plaatsgevonden met betrekking tot de ambitieniveaus.

Nog steeds geldt een duurzame ontwikkeling als einddoel.

De ambitie-niveaus voor de periode tot 2010 zijn in het algemeen echter naar beneden bijgesteld, waardoor meerdere planperioden nodig zijn om het einddoel te realiseren. Bij het opstellen van dit plan is rekening gehouden met de kaders uit Panorama 2015.

Uiteraard staan binnen dit milieubeleidsplan de milieutaken centraal, maar dan wel vanuit een integrale benadering.

Dat betekent dat bij de voorbereidingen voor het opstellen van dit plan niet alleen gesprekken zijn gevoerd met milieumedewerkers, maar ook met die van ruimtelijke ordening, afval, groenbeheer e.d. In het Milieubeleidsplan is voor alle gemeentelijke milieutaken aangegeven of ze wel of niet wettelijk verplicht zijn en of de taken noodzakelijk zijn om een adequaat niveau van uitvoering te bereiken.

Het opnemen van een milieuparagraaf in bestemmingsplannen is volgens het milieubeleidsplan geen harde verplichting, maar wel zeer wenselijk, aangezien milieuaspecten mede bepalend zijn voor de mogelijkheden tot ruimtegebruik en dus de beperkingen die vanuit de milieuwetgeving gelden, inzichtelijk dienen te worden gemaakt. In het milieubeleidsplan wordt de ambitie uitgesproken om milieu bij de actualisatie van de bestemmingsplannen een structurele plaats te geven en al doende een goede inventarisatie te maken van externe veiligheidsaspecten en om via de ideeën uit een integraal handhavingsplan invulling te geven aan de handhaving van bestemmingsplannen, gebruiksbepalingen e.d. Het streven is om te komen tot een format voor wat betreft de onderwerpen die in een bestemmingsplan behandeld dienen te worden.

2.4.5. Verkeersplan

De gemeente heeft een Fiets- en Voetgangersplan (1996) opgesteld om in eerste instantie de verkeersveiligheidssituatie te verbeteren. Daarnaast staan aantrekkelijke en directe verbindingen centraal, zodat het lopen en het fietsen in Baarn bevorderd wordt. Aangesloten wordt op de uitgangspunten van Duurzaam Veilig. Ook in het kader van verkeersveiligheid is al eerder het Verkeersveiligheidsplan opgesteld (VVP, 1995). In het VVP zijn randvoorwaarden uit bestaand beleid overgenomen, waaronder die uit de nota Hoofdpunten van het Ruimtelijk Beleid. Dat betreft bijvoorbeeld het Verkeerscirculatieplan (1991). Voor de looproutes is een Routeplan opgesteld, waarin aanbevelingen worden gedaan voor verbetering van de bestaande situaties.

Om de doorstroming van het treinverkeer te verbeteren dienen de knelpunten in het spoortraject bij Baarn te worden opgelost. De twee huidige sporen worden ontvlochten en een derde spoor met een perron wordt aangelegd. In dit kader is de spoorovergang aan de Torenlaan ook aangepast. De overgang is nu dwars op de rails gesitueerd.

2.4.6. Welstandsnota

De gemeentelijke welstandsnota is vastgesteld door de gemeenteraad op 30 juni 2004. Dit beleidsdocument voorziet in de criteria die burgemeester en wethouders moeten hanteren bij het beoordelen van een bouwaanvraag op welstandsvereisten. Naast algemene welstandscriteria zijn er gebiedscriteria opgesteld. Het plangebied valt onder de gebiedsbeschrijving van Pekingpark en Polder De Haar e.o.

Nieuwe ontwikkelingen in Pekingpark moeten gebaseerd zijn op de karakteristiek van het oorspronkelijk woningtype. Dat betreft de karakteristiek van de vrijstaande en dubbele woningen, met een compacte bouwvorm centraal op de kavel, een rijzig karakter, een verticale geleding en horizontale verbanden en de brede witgeschilderde dakgoten.



Figuur 4. Deelgebied Pekingpark en Polder De Haar (Baarnsch Lyceum)

2.4.7. Nota Aan-huis-verbonden activiteiten

De nota "Aan-huis-verbonden activiteiten" van april 2003 is opgesteld naar aanleiding van een toenemende vraag naar de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep en het verzoek van de gemeenteraad om met voorstellen te komen waardoor vrije beroepsuitoefening in woonwijken mogelijk wordt gemaakt.

In de nota is het toetsingskader gecreëerd voor de beoordeling van verzoeken voor het uitoefenen van aan-huis-verbonden beroepen. De nota is in 2006 geëvalueerd en herzien.

In de herziene nota wordt een onderscheid gemaakt tussen aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Aan-huis-verbonden beroepen, waarbij de oppervlakte die voor het aan-huis-verbonden beroep wordt benut niet meer dan 50 m² bedraagt, zijn bij recht toegestaan. De overige activiteiten zijn slechts met toepassing van een ontheffing toegestaan. Er is een lijst van aan-huis-verbonden beroepen en een lijst van aan-huis-verbonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan opgenomen. Detailhandel als afzonderlijke aan-huis-verbonden activiteit is niet toegestaan. De herziene nota dient als uitgangspunt voor de in het bestemmingsplan op te nemen regeling.

3. ONDERZOEK

3. 1. Algemeen

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening c.q. het opstellen van een nieuw bestemmingsplan dient onderzoek te worden ingesteld naar de bestaande toestand en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen van de gemeente. In dit hoofdstuk zal aandacht worden besteden aan de volgende aspecten:

- archeologie;
- ecologie;
- water;
- geluid;
- bedrijven;
- bodem;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit.

De ontwikkelingen in het plan, het Baarnsch Lyceum en de spoorontvlechting, zijn middels een vrijstellingsprocedure planologisch mogelijk gemaakt. Bij de behandeling van de omgevingsaspecten is er vanuit gegaan dat deze ontwikkelingen binnen de randvoorwaarden van de vrijstellingsprocedures worden ontwikkeld. In dit hoofdstuk zal er dan ook geen aandacht worden geschonken aan de onderliggende onderzoeken met betrekking tot deze ontwikkelingen.

3. 2. Archeologie

Het Europees Verdrag (van Malta) werd in 1992 ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder Nederland. Doelstelling van het verdrag is de veiligstelling van het (Europees) archeologisch erfgoed. Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is de *Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ)* opgesteld. Deze wet maakt deel uit van de (gewijzigde) *Monumentenwet* en verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige archeologische (verwachtings)waarden.

Voor het onderhavige plangebied is bekeken of in het gebied archeologische waardevolle gebieden aanwezig zijn. Volgens de Archeologische Monumentenkaart (AMK) zijn er in het gebied geen archeologische monumenten aanwezig. Ten westen van het plangebied worden wel archeologische monumenten aangetroffen.

Naast de AMK is er de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW). Deze geeft inzicht in de mate waarin archeologische resten in een gebied kunnen worden aangetroffen. Het Pekingpark heeft een lage verwachtingswaarde.

Gelet op het feit dat het hier geroerde gronden betreft, is het niet waarschijnlijk dat er waardevolle archeologische resten aanwezig zijn. Aanvullend archeologisch onderzoek is voor de bestaande bebouwing in het plangebied, gelet op het conserverende karakter van het bestemmingsplan, niet noodzakelijk.

Het terrein van het Baarnsch Lyceum is een gebied waar archeologische resten uit alle perioden voor kunnen komen. De kans op het voorkomen van resten is hier hoog. Bij de nieuwbouw van het Baarnsch Lyceum en de Waldheim-mavo is booronderzoek uitgevoerd, die aanwezigheid van archeologisch materiaal moet uitsluiten. Tijdens het booronderzoek zijn geen archeologische resten aangetroffen. Wel is gebleken dat zich in het noord-oostelijke gedeelte van het onderzochte gebied een grotendeels intacte enkeerdgrond aanwezig is. Voor dit gedeelte kan de archeologische verwachting gehandhaafd blijven. Voor dit gebied is daarom de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" opgenomen.

3. 3. Ecologie

Uitgangspunt voor het opstellen van het bestemmingsplan is dat geen strijdigheid ontstaat met wetgeving ten aanzien van gebiedsbescherming (*Natuurbeschermingswet*) en soortenbescherming (*Flora- en faunawet*).

Gebiedsbescherming

Voor wat betreft de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied.

Het bosgebied ten zuidwesten van het plangebied maakt deel uit van de EHS. Gezien het overwegend conserverende karakter van het bestemmingsplan worden er geen significante effecten verwacht op dit gebied.

Soortenbescherming

De bescherming van soorten vindt primair plaats via de *Flora- en faunawet*. Op grond van deze wet mogen in deze wet aangewezen beschermde dieren en planten niet gedood, gevangen, verontrust, geplukt of verzameld worden en is het niet toegestaan om nesten, holen of andere vaste verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, te vernielen of te verstoren. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepaling mogelijk. De *Flora- en faunawet* is altijd onverkort van kracht. Dat betekent dat op het dat moment nieuwe activiteiten aan de orde zijn, ook de mogelijke effecten op de te beschermen soorten worden meegewogen.

Gelet op het feit dat het bestemmingsplan overwegend conserverend van aard is, hoeft in het kader van het op te stellen bestemmingsplan geen nader onderzoek worden gedaan.

Indien er wordt gebouwd of indien er een andere activiteit plaats gaat vinden binnen de regeling van het bestemmingsplan, zal er dan wel rekening moeten worden gehouden met de aanwezige beschermde soorten.

3. 4. Waterparagraaf

Het aspect water wordt in de afgelopen jaren steeds meer op een integrale wijze benaderd. In de startbijeenkomst *Waterbeleid in de 21^e eeuw* (een gezamenlijk document van de VNG, de provincies, het Rijk en de Unie van Waterschappen) is in 2001 vastgesteld dat bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden met de belangen van het water. Concreet betekent dit dat over ruimtelijke plannen vooroverleg met het betrokken waterschap moet plaatsvinden. Daarnaast moeten de ruimtelijke plannen een waterparagraaf bevatten waarin de effecten van ruimtelijke ingrepen op de waterhuishouding in beeld worden gebracht. Beide vereisten zijn in 2003 wettelijk vastgelegd in het Bro.

Daarnaast hebben de waterschappen een belangrijke en integrale taak gekregen op grond van de *Wet op de Waterhuishouding*. In waterbeheersplannen dienen de waterschappen functies aan het water te geven en voor afstemming te zorgen met het ruimtelijk beleid. Het waterbeheer in het plangebied is in handen van het waterschap Vallei & Eem. Het beleid van het waterschap is neergelegd in het "Waterbeheersplan Waterschap Vallei & Eem 2004-2007" en dateert van 16 oktober 2003. De missie van het waterschap luidt:

"Waterschap Vallei & Eem richt zich op een duurzaam beheer van oppervlaktewater en dijken in zijn gebied. Het voert deze taken uit op basis van een evenwichtige belangenafweging en tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. Het werk wordt verricht in een open sfeer, gericht op samenwerken en op een vooruitstrevende, resultaat gerichte en milieubewuste wijze."

Het streven is om het bestaande waterhuishoudkundig en ruimtelijk beleid goed toe te passen en uit te voeren. In het bestemmingsplan moet worden aangegeven of en op welke wijze de waterhuishouding wordt beïnvloed en op welke wijze negatieve gevolgen worden voorkomen of gecompenseerd. Daarnaast bevat de waterparagraaf een weergave van het doorlopen proces en het wateradvies van de waterbeheerder. Het onderhavige bestemmingsplan is conserverend van aard. Dat betekent dat er in de waterparagraaf geen aandacht zal worden besteed aan ontwikkelingen.

Riolering

Bij de randvoorwaarden voor de riolering is de trits schoonhouden - scheiden - zuiveren van belang. Dit houdt onder andere in dat het waterschap zoveel mogelijk wil voorkomen dat schoon hemelwater naar de zuivering wordt afgevoerd. Het plangebied leent zich door hoogteligging en bodemopbouw voor infiltratie van regenwater. Daarnaast wil het waterschap voorkomen dat schoon oppervlaktewater verontreinigd wordt door vuil riooloverstortwater.

Het waterschap geeft de voorkeur aan een gescheiden systeem van riolering, waarbij het verhard oppervlak wordt afgekoppeld van de riolering. De huidige riolering in het plangebied is gemengd. Het afvalwater van Baarn wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie Soest. Het effluent van deze zuivering wordt via een watergang geloosd op de Kleine Melm, een (dode) zijarm van de Eem.

Wateroverlast

De wateropgave is de hoeveelheid hemelwater die geborgen moet worden in het eigen plangebied, om daarmee een snelle afvoer te kunnen bufferen. Hierbij wordt als vuistregel genomen dat 5 à 10 % ruimte van het bruto plannoppervlak voor water wordt gereserveerd. Wateroverlast komt overigens, mede vanwege de sterke helling, niet voor in het plangebied.

Grondwateroverlast

Binnen het plangebied liggen de wegen minimaal 5 meter boven NAP. De ondergrond bestaat voornamelijk uit zand (Stuwwallen Utrechtse Heuvelrug). Het probleem van grondwateroverlast doet zich in dit plangebied niet voor.

Waterkwaliteit en veiligheid

In het plangebied bevindt zich geen open water.

Waterkering

In het Beheerplan Waterkeringen geeft het waterschap aan te willen onderzoeken hoe het laag gelegen stedelijke gebied van Baarn beter kan worden beschermd tegen wateroverlast. Het waterschapsbestuur wil voor deze gebieden dezelfde norm toepassen als voor de rest van haar beheergebied. Het plangebied ligt op zogeheten "hoge gronden".

Duurzaam bouwen

De gemeente Baarn heeft met diverse partijen, waaronder het Waterschap Vallei & Eem, het Convenant Duurzaam Bouwen afgesloten. Doel van dit convenant is het besparen van energie en water, de hoeveelheid bouwafval verkleinen, duurzame en milieuvriendelijke energie en materialen toepassen, bijdragen leveren aan natuurbehoud, een gezond binnenklimaat realiseren en een aangename leefomgeving creëren. Het waterschap wil met het convenant andere organisaties bewust maken van het gebruik van milieuvriendelijke materialen en technieken.

Het waterschap verwacht dat de waterkwaliteit in sloten, beken en kanalen daardoor verder kan verbeteren. Bouwmaterialen die uitlogen zijn nu één van de belangrijkste bronnen van vervuiling van het water. Nu komen nog vaak te veel zware metalen in het water voor zoals zink (van dakgoten), lood (van loodslabben) en koper (van waterleidingen). In een bestemmingsplan kunnen deze elementen van duurzaam bouwen niet opgenomen worden, aangezien het hier aspecten betreft zonder ruimtelijke relevantie. Enkel aspecten met een ruimtelijke relevantie mogen deel uitmaken van het bestemmingsplan.

In het kader van het duurzaam bouwen worden het rioolwater en het hemelwater van de nieuwbouw van het Baarnsch Lyceum van elkaar gescheiden. Het rioolwater wordt via de riolering afgevoerd en het hemelwater zal worden gebufferd in een bassin.

3. 5. Geluid

De *Wet geluidhinder (Wgh)* heeft tot doel de volksgezondheid en het milieu te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan het aspect geluid. In de Wgh is de zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies.

Industrielawaai

In het plangebied en in de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd industrieterrein aanwezig. Ten aanzien van dit aspect zijn er dan ook geen belemmeringen voor het plan te verwachten.

Wegverkeerlawaai

Op grond van de *Wet geluidhinder* zijn alle wegen zoneplichtig met uitzondering van wegen die vallen onder het regime van een 30-km/uur-zone en woonerven. Dit betekent dat indien er geluidsgevoelige bebouwing wordt opgericht binnen de geluidszone er een onderzoeksplicht bestaat.

De wegen binnen het plangebied hebben voornamelijk een 30-km/uur-regiem. Alleen de Torenlaan en de Stationsweg zijn zoneplichtig. Binnen dit bestemmingsplan wordt er langs deze wegen geen geluidsgevoelige bebouwing opgericht. Daarnaast is het niet mogelijk om de huidige geluidsgevoelige bebouwing dichter naar de wegen te bouwen. Nader onderzoek is dan ook niet nodig.

Spoorweglawaai

De geluidsonderzoekszone van de spoorlijn Amsterdam - Amersfoort valt binnen het plangebied. De zonering voor spoor ter hoogte van het plangebied is 300 meter breed, gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf. Indien er ontwikkelingen binnen deze zone zijn, dient er een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Voor dit conserverende bestemmingsplan heeft dit geen gevolgen.

3. 6. Milieuzonering

In het kader van de *Wet milieubeheer* dient in nieuwe situaties rekening te worden gehouden met (wenselijke) afstanden tussen bepaalde milieubelastende functies en milieugevoelige functies. Rondom bedrijven liggen hindercirkels waarvan de minimale afstanden ten opzichte van gevoelige functies bepaald worden.

Dit gebeurt aan de hand van bedrijfstypen en de omvang van het bedrijf. Voor het bepalen van deze afstanden wordt de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG-gehanteerd.²

Het bestemmingsplan Pekingpark - Baarnsch Lyceum zal een conserveerend karakter hebben. Binnen het plangebied bevindt zich alleen het horeca-bedrijf "De Generaal" aan de Lt. Generaal van Heutszlaan. Dit bedrijf wordt opgenomen als categorie 2-bedrijf en valt daarmee onder de lichte milieucategorie. Dergelijke bedrijven kunnen in een gemengde omgeving met woningen voorkomen, zonder dat ze overlast veroorzaken. In de directe omgeving van "De Generaal" komen geen woningen voor.

3. 7. Bodem

Het is van belang om bij ruimtelijke ontwikkelingen inzicht te hebben in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Het gaat daarbij om de kwaliteit van de grond en het grondwater. Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente blijkt dat in het plangebied lichte verontreiniging aanwezig is.³ Het op te stellen bestemmingsplan is conserverend van aard, waarbinnen de bestaande functies worden vastgelegd. In het kader van het bestemmingsplan hoeft dan ook geen nader bodemonderzoek te worden verricht. Dit dient wel te gebeuren als er sprake is van hergebruik van de licht verontreinigde grond. Hier heeft de gemeente een kader voor opgesteld.⁴

3. 8. Externe veiligheid

BEVI-inrichtingen

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen, dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt.

Daartoe zijn in het *Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI)* regels gesteld. Dit besluit regelt dat bij het toekennen van bepaalde bestemmingen onderzocht dient te worden:

- of er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds, in verband met het plaatsgebonden risico;
- of er (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof is betrokken.

² VNG, *Bedrijven en milieuzonering*, SDU uitgevers, april 2007

³ Bodemkwaliteitskaart Gemeente Baarn, Vuurtoren, 31 maart 2005

⁴ Bodembeheersplan Gemeente Baarn; Kader voor hergebruik licht verontreinigde grond, Vuurtoren, 31 maart 2005

Het groepsrisico bestaat uit de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Het op te stellen bestemmingsplan moet voldoen aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en aan de oriënterende waarde voor het groepsrisico. De risicokaart van de Provincie Utrecht geeft inzicht in mogelijke risico's in de directe woonomgeving van burgers. Op de kaart worden naast de mogelijke risico's ook kwetsbare objecten weergegeven. Het plangebied en zijn directe omgeving bevat geen inrichtingen in het kader van het BEVI. Belemmeringen vanuit het BEVI zijn daarom niet aan de orde.

Vervoer (gevaarlijke stoffen)

Het plangebied grenst aan de spoorlijn Amsterdam - Amersfoort. Naar verwachting wordt het spoor bij Baarn een categorie 3 in het kader van het basisnet. Dit houdt in dat ter plaatse gevaarlijke stoffen mogen worden vervoerd, maar dat dit vervoer maximaal een plaatsgebonden risico van 10^{-6} op het spoor mag opleveren. Er vinden geen chloortransporten meer plaats.

De "Risicoatlas Spoor" geeft een beeld van de externe veiligheid rondom het spoor, waarbij gebruik gemaakt is van de aantallen van het vervoer van gevaarlijke stoffen van 1998. Uit de Risicoatlas Spoor blijkt dat er langs het spoor geen sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde. Dit houdt in dat een verantwoording van een toename en/of overschrijding van de oriëntatiewaarde op dit onderdeel niet noodzakelijk is. Nadere veiligheidsmaatregelen zijn niet aan de orde.

In de ruimtelijke onderbouwing voor het aanpassen van de spoorverbindingen, is aangegeven dat in de nieuwe situatie het groepsrisico zelfs afneemt omdat goederentreinen die Baarn passeren niet meer van spoor hoeven te wisselen, waardoor het aanrijdgevaar afneemt. Het vervoer van gevaarlijke stoffen heeft geen invloed op het plangebied.

Hoofdgasleidingen

In het gebied komen geen belangrijke gasleidingen voor die vallen onder de Circulaire Zonering langs hogedruk-aardgastransportleidingen 1984. Ook ten aanzien van het aspect hoofdgasleidingen zijn er geen consequenties voor dit bestemmingsplan.

3. 9. Kabels en leidingen

Kabels en leidingen zijn elementen waarmee bij ruimtelijke elementen nadrukkelijk rekening moet worden gehouden. Het gaat dan bijvoorbeeld om boven- of ondergrondse hoogspanningsmasten. In het plangebied bevinden zich geen kabels of leidingen die van invloed zijn op dit bestemmingsplan.

3. 10. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de *Wet milieubeheer* in werking getreden. Een onderdeel van deze wet betreft luchtkwaliteit en vervangt het *Besluit luchtkwaliteit 2005*. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze “niet in betekenende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging. Projecten die “niet in betekenende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging, mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Van dit overwegend conserverende plan kan worden gezegd dat het “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4. PLANBESCHRIJVING

4. 1. Algemeen

In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels (voorheen voorschriften) beschreven. Daarnaast zal, daar waar dat verduidelijkend werkt, ook de systematiek van de verbeelding (voorheen plankaart) worden toegelicht. Daarbij wordt aangegeven op welke wijze de binnen het plangebied voorkomende functies in het bestemmingsplan worden geregeld.

Zoals eerder is aangegeven, zal het bestemmingsplan grotendeels een conserverend karakter hebben. Dat betekent dat wordt uitgegaan van de situatie in het plangebied, waarbij bestaande functies en bestaande bebouwing worden bestemd conform de feitelijke situatie en de vigerende bestemmingsplannen.

Er wordt in het bestemmingsplan een aantal nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Deze betreffen de nieuwbouw op het terrein van het Baarnsch Lyceum en de spoorontvlechting. De vrijstellingsprocedures (respectievelijk artikel 19 lid 1 en 19 lid 2 WRO) hiervoor zijn afgerond.

Verder zijn in het plan geen nieuwe ontwikkelingen, anders dan beperkte uitbreidingen en vernieuwingen van bestaande functies mogelijk. Dit betekent overigens niet dat er in de toekomst geen enkele ontwikkeling meer mogelijk zou kunnen zijn. Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter, maar individuele verzoeken tot vernieuwing / verdichting (die niet in het bestemmingsplan passen) worden per geval beoordeeld en indien ruimtelijk aanvaardbaar, behoort een herziening van het bestemmingsplan of een projectbesluit tot de mogelijkheden.

Met het bestemmingsplan wordt een zodanig plan beoogd dat enerzijds rechtszekerheid wordt geboden aan de burgers en instellingen en dat anderzijds voldoende praktische mogelijkheden worden geboden om flexibel op ondergeschikte aanpassingen in te kunnen spelen. Daarbij moet in acht worden genomen dat het bestemmingsplan een beschermend bestemmingsplan is voor wat betreft de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De wijze waarop de regeling juridisch zal worden vormgegeven, wordt bepaald door de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het (nieuwe) Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De juridische regeling wordt vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding worden de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels per bestemming de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting.

Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan wordt geregeld en om de uitleg daarvan.

4. 2. Juridisch systeem

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan hebben gekregen. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de tekst van de regels en in beeld op de verbeelding. Verbeelding en regels zijn één geheel en niet afzonderlijk leesbaar.

4.2.1. SVBP 2008

Het bestemmingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Deze digitale versie is onder andere bedoeld om de burger via internet informatie te verschaffen omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties.

Het analoge papieren bestemmingsplan is naar aanleiding van de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). Deze standaard - welke slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is - is verplicht in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de daarop gebaseerde Ministeriele regeling ruimtelijke instrumenten. Zo voorziet het SVBP in een standaardopbouw van een bestemmingsplan door onder andere:

- Standaardbenamingen van een hoofdgroep en de daarin voorkomende bepalingen (bouwregels, aanlegvergunningen, e.d.);
- de alfabetische volgorde van de begripsbepalingen en bestemmingen;
- een vaste volgorde van een indeling van een bestemming;
- een aantal standaard-begripsbepalingen;
- een standaardbepaling voor de wijze van meten;
- vaste kleuren en kleurcodes van een bestemming op de verbeelding;
- standaard-benamingen van aanduidingen.

In het kader van de nieuwe wet- en regelgeving zal het plan technisch als een digitaal raadpleegbare versie worden uitgevoerd. Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via internet. Er zal naast het digitale plan een analoge (papieren) versie van het bestemmingsplan blijven bestaan. Het vaststellen van een digitale versie is vanaf 1 juli 2009 overigens verplicht.

4.2.2. Nieuwe Wet ruimtelijke ordening

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro is een aantal essentiële onderdelen in het bestemmingsplan veranderd. Het betreft onder meer:

- Het vervallen van de gebruiksbepaling en de strafbepaling. Deze zijn opgenomen in de nieuwe Wro.
- Een gestandaardiseerde bepaling met betrekking tot het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling. De tekst hiervan is integraal overgenomen uit het nieuwe Bro.
- Het vervallen van de uitsluiting van de aanvullende werking van de Bouwverordening. Bepalingen met betrekking tot bijvoorbeeld erf- en terreinafscheidingen die vooreerst aan de Bouwverordening konden worden overgelaten, worden nu in het bestemmingsplan geregeld.
- Binnenplanse vrijstellingen worden nu ontheffingen genoemd.

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin is per bestemming uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut. Naast de bestemmingsomschrijving zijn in de regels bouwregels, aanlegvergunningen en gebruiksregels opgenomen. In de bouwregels zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan de hoogte, aard, nadere situering, diepte aantal bouwlagen etc. van gebouwen en bouwwerken.

In de regels is het mogelijk om daarnaast een aantal aanleg- en sloopvergunningstelsels op te nemen voor het uitvoeren van in de regels omschreven werkzaamheden. De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik binnen een bestemming (specifieke gebruiksregels) dan wel alle gebruik in strijd met de gegeven bestemming (algemene gebruiksregels).

4.2.3. Nadere eisen en ontheffingen

Verder bevatten de regels een aantal flexibiliteitsbepalingen in de vorm van ontheffingen en nadere eisen. Met deze bepalingen kunnen veranderingen mogelijk worden gemaakt en uitzonderingen worden toegestaan. Vanuit het oogpunt van rechtszekerheid zijn aan de flexibiliteitsbepalingen procedurele waarborgen en/of voorwaarden verbonden. In artikel 20 van de regels zijn de criteria aangegeven die bij de beoordeling van ontheffingen in acht dienen te worden genomen.

Bij hoge uitzondering kan door middel van ontheffing worden toegestaan dat van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages, wordt afgeweken. Het gaat dan om incidentele gevallen, waarbij het om bouwtechnische redenen en/of redenen van doelmatigheid noodzakelijk wordt geacht en aantoonbaar is, dat in geringe mate van de gegeven maten moet worden afgeweken.

4.2.4. Vergunningsvrij bouwen

Op 1 januari 2003 is de gewijzigde Woningwet met het daarbij behorende Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningsplichtige bouwwerken (Bblb) in werking getreden. Dit betekent dat een grote categorie bouwwerken, zoals garages, serres, e.d., binnen nader gestelde maximale afmetingen, bouwvergunningsvrij gerealiseerd kan worden. Het bouwen van deze bouwwerken wordt niet aan het bestemmingsplan getoetst.

4. 3. Toelichting op de bestemmingen

Hierna volgt een korte omschrijving van de op de verbeelding voorkomende bestemmingen.

Agrarisch - Cultuurgrond

Het gebied ten zuiden van het Baarnsch Lyceum is agrarisch in gebruik. Dit gebied is dan ook bestemd als "Agrarisch - Cultuurgrond". Naast het agrarische gebruik is recreatief medegebruik toegestaan. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen opgericht worden.

Bedrijf - Nutsvoorziening

De bestemming "Bedrijf - Nutsvoorziening" is gegeven aan het trafostation naast het spoor. Het gebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Cultuur en ontspanning

De bestemming "Cultuur en ontspanning" heeft betrekking op het Oranjemuseum aan de Lt. Generaal van Heutszlaan. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Groen

De bestemming "Groen" is van toepassing op structuurbepalend openbaar groen, zoals de plantsoenen aan de Bilderdijklaan. Zogenoemd restgroen zal binnen de verkeersbestemmingen worden opgenomen, tenzij het bepalend is gelet op het beschermd dorpsgezicht.

Binnen de bestemming worden mogelijkheden geboden voor voorzieningen ten behoeve van waterhuishouding. Daaronder worden onder andere begrepen sloten, vijvers en waterlopen. Verder worden ook lichtmasten, speelvoorzieningen en een kunstobject binnen deze bestemming mogelijk gemaakt. Het kunstobject is op de verbeelding aangegeven door middel van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - kunstobject".

Horeca

De bestemming "Horeca" is gegeven aan het horecabedrijf "De Generaal" en de bijbehorende terreinen. Gebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Maatschappelijk

Dit artikel regelt de bestemming van de in het plangebied aanwezige scholen. Het gaat dan om de nieuwe locatie van het Baarnsch Lyceum en de Waldheim-mavo. De bijbehorende sportvelden van het Baarnsch Lyceum worden eveneens opgenomen binnen deze bestemming, omdat deze behoren tot het schoolterrein.

De huidige locatie van de Waldheim-mavo aan de Vondellaan 2-4 heeft in dit bestemmingsplan ook de bestemming "Maatschappelijk". Deze locatie blijft deel uitmaken van dit plan, tot dat de nieuwe locatie gereed is. De huidige locatie zal op dat moment via een herziening van het bestemmingsplan ontwikkeld moeten worden.

Gebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, voor zover ze niet gelegen zijn binnen de specifieke aanduiding "specifieke bouwaanduiding - bebouwingsvrije zone". In totaal mag een oppervlakte van maximaal 500 m² aan de gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Tuin

Bij de bestemmingsregeling voor de tuinen wordt uitgegaan van het principe dat die gebieden die uit ruimtelijke overwegingen onbebouwd moeten blijven en ook als zodanig in gebruik zijn, de bestemming "Tuin" krijgen. Bij de meeste woningen betreft dit de ruimte vóór de woningen en tussen de woningen tot 3,00 m achter de voorgevel. Bij de villawoningen zal gekeken worden naar de feitelijke situatie en naar de situatie op basis van de vigerende bestemmingsplannen.

Verkeer

Deze bestemming zal betrekking hebben op de in het plangebied voorkomende wegen, straten en aanwezige verkeersvoorzieningen, inclusief de verhardingen in het openbaar gebied, waaronder de parkeervoorzieningen. Binnen deze functie wordt gestreefd naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het verkeer. Zogenoemd restgroen zal ook binnen de bestemming "Verkeer" worden opgenomen.

Verkeer - Railverkeer

Deze bestemming heeft betrekking op het spoor en de bijbehorende gebouwtjes ten dienste van het spoor, zoals meet- en regelkasten. De gebouwtjes mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. Binnen deze bestemming zijn tevens de aanpassingen aan het spoor en de aanleg van een extra spoorlijn opgenomen.

Verkeer - Verblijf

Deze bestemming heeft betrekking op de in het plangebied voorkomende wegen, straten en aanwezige verkeersvoorzieningen, inclusief de verhardingen in het openbaar gebied, waaronder de parkeervoorzieningen. In deze functie is in beginsel sprake van een verblijfsfunctie.

Zogenaamd restgroen zal ook binnen de bestemming “Verkeer - Verblijf” worden opgenomen. In het verblijfsgebied komen veel beeldbepalende bomen voor. Deze zijn beschermd middels de dubbelbestemming “Waarde - Beeldbepalende bomen” (zie verderop in dit hoofdstuk).

Het terrein rondom het horecabedrijf en het museum aan de Lt. Generaal van Heutszlaan is ook binnen deze bestemming opgenomen. Om parkeren op deze locatie mogelijk te maken is de aanduiding “parkeerterrein” opgenomen.

Wonen

De functie van wonen is bepalend voor de toekenning van deze bestemming. Voor de woningen in het plangebied geldt een gedifferentieerd beeld wat betreft maximale goot- en bouwhoogte. In het bestemmingsplan wordt aangesloten bij de feitelijke situatie en bij de regelingen van de vigerende bestemmingsplannen en wordt rekening gehouden met de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht. Het bestemmingsplan staat geen woningbouw op nieuwe locaties toe, tenzij op basis van het vigerende bestemmingsplan al een woning mag worden gebouwd.

Woningen worden in principe vrijstaand gebouwd. Dit sluit aan bij het bebouwingsbeeld van de wijk. Op een aantal locaties zijn meerdere woningen onder één kap in de huidige situatie aanwezig. In het bouwvlak is het maximale aantal woningen aangegeven door middel van de aanduiding “maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden”.

De woningen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak. Bij de woningen mogen zowel aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen als overkappingen worden gebouwd. Deze aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen zowel binnen als buiten de bebouwingsvlakken worden opgericht. De oppervlakte van deze gebouwen en/of overkappingen mag ten hoogste 50 m² bedragen, met dien verstande dat het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan gelegen bouwperceel. Dit betekent dat bij kleinere percelen het bebouwingspercentage het maximale oppervlak bepaalt. Indien op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan een grotere oppervlakte aan bebouwing aanwezig is, mag dit oppervlak worden gehandhaafd. Tevens zal in het bestemmingsplan worden opgenomen dat bij percelen groter dan 1000 m² de oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen maximaal 60 m² mag bedragen.

Onderkeldering is alleen toegestaan ter plaatse van gebouwen, in één bouwlaag en binnen de bouwvlakken. In een binnenplanse ontheffing is de mogelijkheid opgenomen tot het onderkelderen van bijgebouwen bij woningen. Aan deze ontheffing zijn voorwaarden verbonden die erop zien dat de ruimtelijke kwaliteit niet wordt aangetast en dat de onderkeldering niet strijdig is met de woonfunctie. Met het opgenomen aanlegvergunningstelsel kunnen gewenste ontwikkelingen worden gestuurd.

Ruimten binnen de woning, alsmede de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebruikt voor aan huis verbonden beroepen (administratief, juridisch, medisch, of hiermee gelijk te stellen terreinen), met inachtneming van een aantal bepalingen. Zo mag er geen aantasting plaatsvinden van de woonfunctie als overwegende functie op het betreffende perceel en dient er geen sprake te zijn van een onevenredige verhoging van de parkeerdruk en het autoverkeer. De oppervlakte van de gebouwen die gebruikt of verbouwd gaan worden ten behoeve van praktijkruimte, mag niet meer dan 25% van het totale vloeroppervlak bedragen, tot een maximum van 100 m².

Als direct recht is één woning per perceel toegestaan. In een binnenplanse ontheffing is de mogelijkheid opgenomen tot meervoudige bewoning. Aan toepassing van deze ontheffing zijn criteria verbonden, onder andere ten aanzien van geen zelfstandige bewoning in de kapverdieping, behoud van de karakteristiek en typologie van de woning en zorgvuldige situering van parkeervoorzieningen.

Wonen - Woongebouw

De bestemming "Wonen - Woongebouw" is toegekend aan de appartementencomplexen aan de Kettingweg en de Stationsweg. De woongebouwen mogen alleen gebouwd worden binnen het bouwvlak. De afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 7,00 m bedragen.

Bij de woongebouwen mogen bijgebouwen worden gebouwd. Deze bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten de bebouwingsvlakken worden opgericht, voor zover niet gelegen binnen de aanduiding "specifieke bouw-aanduiding - bebouwingsvrije zone". De oppervlakte van deze gebouwen mag ten hoogste 50 m² bedragen, met dien verstande dat het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan gelegen bouwperceel. Dit betekent dat bij kleinere percelen het bebouwingspercentage het maximale oppervlak bepaalt. Indien op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan een grotere oppervlakte aan bebouwing aanwezig is, mag dit oppervlak worden gehandhaafd. Tevens is in het bestemmingsplan opgenomen dat bij percelen groter dan 1000 m² de oppervlakte van bijgebouwen maximaal 60 m² mag bedragen.

Waarde - Archeologie

Een deel van het terrein van het Baarnsch Lyceum heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor dit gebied is de bestemming "Waarde - Archeologie" opgenomen. Deze bestemming is mede bestemd voor het behoud van de mogelijk te verwachten archeologische waarden. Voor maatregelen waarmee de bodem wordt verstoord of het grondwaterpeil wordt gewijzigd, is een aanlegvergunning benodigd.

Waarde - Beschermd dorpsgezicht

Ten behoeve van het behoud, het herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische, ruimtelijke en archeologische waarden en voor het behoud en herstel van de karakteristieke hoofdvorm van de gebouwen binnen het beschermde dorpsgezicht, is bovengenoemde bestemming opgenomen. Deze gebiedsbestemming is opgenomen op de percelen van het horecapand aan de Lt. Generaal van Heutszlaan en een deel van het spoor. Voor werkzaamheden aan wegen, paden, hekwerken, gebouwen enz. is een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders nodig.

Waarde - Beeldbepalende bomen

Deze bestemming is opgenomen voor de bescherming van beeldbepalende bomen. Voor maatregelen gericht op de bomen is een aanlegvergunning nodig.

Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Algemene gebruiksregels

Hier worden gebruiken die strijdig zijn met de bestemmingen opgesomd. Het is niet toegestaan de gronden binnen het bestemmingsplan te gebruiken voor de opslag van voer-, vaar- en/of vliegtuigen, de opslag van afval e.d. en het gebruik van de gronden als seksinrichting en/of voor kampeermiddelen.

Het gebruik van de gronden ten behoeve van markten en evenementen is toegestaan indien de daarvoor benodigde vergunning is verleend.

Algemene ontheffingsregels

In het bestemmingsplan is een aantal regels opgenomen om mogelijk te maken dat het bestemmingsplan op ondergeschikte punten kan worden aangepast.

Overgangsrecht

Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van het op te stellen bestemmingsplan ten tijde van de tervisielegging, dan wel waarvoor een bouwvergunning voor dat tijdstip is aangevraagd en welke verleend diende te worden, is in beginsel onder het overgangsrecht geplaatst. Illegaal tot stand gekomen bebouwing valt niet onder het overgangsrecht.

Het legale gebruik van gronden en opstallen dat in strijd is met het op te stellen bestemmingsplan op het tijdstip van het van kracht worden ervan, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is strafbaar gesteld, indien de afwijking van het plan wordt vergroot.

5. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5. 1. Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan Pekingpark - Baarnsch Lyceum is een conserverend plan. Eventuele binnenplanse wijzigingen komen voor rekening van particuliere opdrachtgevers. De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is daarmee gewaarborgd. Vanwege het conserverende karakter van het bestemmingsplan is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig.

5. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro opgenomen bestemmingsplanprocedure. Voorafgaand aan deze procedure zal aan belanghebbenden en burgers gedurende een periode van zes weken de mogelijkheid worden geboden een inspraakreactie te plaatsen tegen het voorontwerpbestemmingsplan. Tevens zal het voorontwerpbestemmingsplan aan de overlegpartners worden gezonden in verband met het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Bro.

Ten aanzien van alle ingekomen inspraakreacties zal een standpunt worden bepaald, waarvan de resultaten in het bestemmingsplan zullen worden verwerkt. Vervolgens wordt de procedure zoals de Wro die voorschrijft opgestart en wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat voor een ieder de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen.

Eventueel ingekomen zienswijzen worden al dan niet verwerkt in het bestemmingsplan en het plan wordt door de gemeenteraad vastgesteld, binnen 12 weken na terinzagelegging. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Uiteindelijk is tegen het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

===