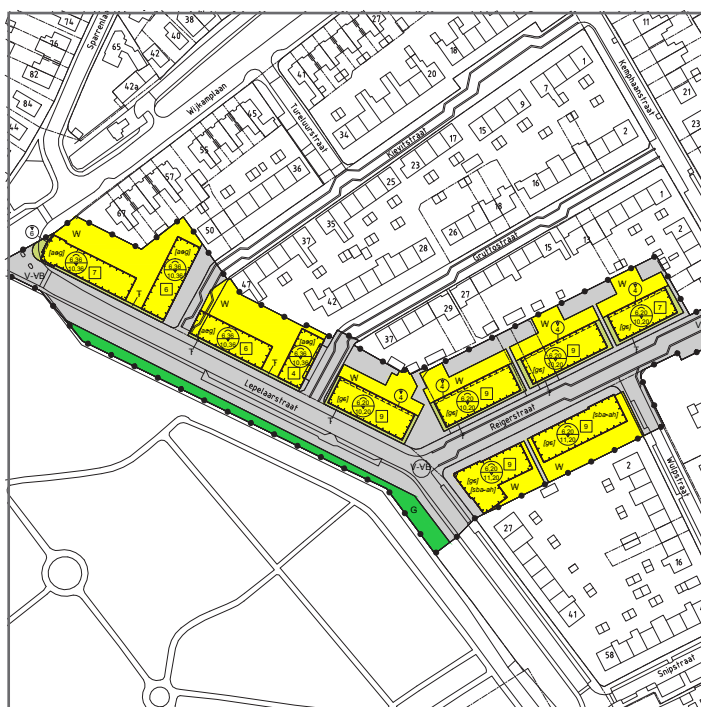


■ Gemeente Baarn

■ Bestemmingsplan “*Lepelaarstraat - Reigerstraat*”

■ Vastgesteld



26 september 2012

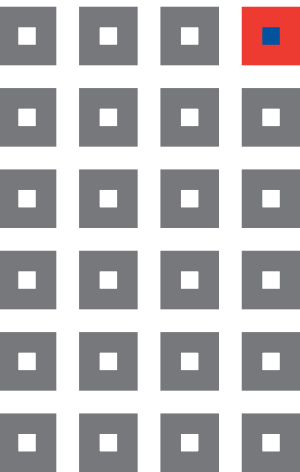


gemeente Baarn

Gemeente Baarn

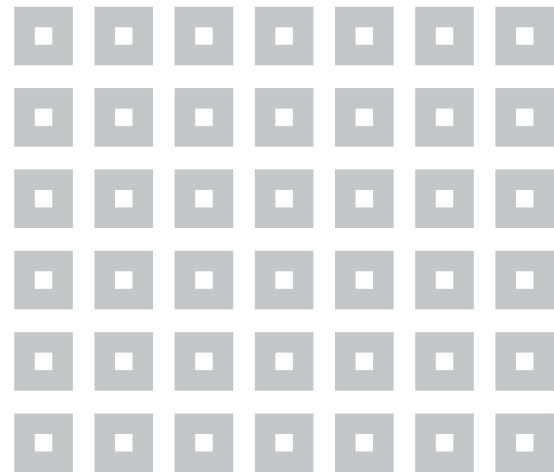
Bestemmingsplan “*Lepelaarstraat - Reigerstraat*”

Vastgesteld



Inhoud:

- toelichting
- regels
- analoge verbeelding van de geometrische plaatsbepaling



planidentificatienummer: NL.IMRO.0308.000014-VA01
werknummer: 118.301.00
datum: 26 september 2012
bestand: J:\118\301\00\3.projectresultaat\d, vaststelling

Procedureoverzicht

Fase	Datum
Ontwerp	20 januari 2012
<i>Terinzagelegging</i>	11 mei - 21 juni 2012
Vaststelling	26 september 2012
Onherroepelijk	

KuiperCompagnons BV

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam



Inhoudsopgave van de toelichting

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding en doel van het plan	1
1.2.	Situering van het plangebied	1
1.3.	Voorgaande bestemmingsregeling	1
1.4.	Karakter bestemmingsplan	1
1.5.	Leeswijzer	1
2.	Beleid	3
2.1.	Algemeen	3
2.2.	Rijksbeleid	3
2.3.	Provinciaal beleid	4
2.4.	Gemeentelijk beleid	5
3.	Onderzoek	9
3.1.	Algemeen	9
3.2.	Archeologie en cultuurhistorie	9
3.3.	Ecologie	12
3.4.	Water	16
3.5.	Geluid	19
3.6.	Milieuzonering	21
3.7.	Bodem	22
3.8.	Externe veiligheid	23
3.9.	Overige belemmeringen	28
3.10.	Luchtkwaliteit	28
3.11.	M.e.r.-beoordeling	30
3.12.	Duurzaamheid	31
4	Planbeschrijving	33
4.1.	Algemeen	33
4.2	Bestaande situatie	33
4.3	Ontwikkelingen	33
4.4	Juridische aspecten	37
4.4.1	Planmethodiek	37
4.4.2	Regels	37
4.4.3	Geometrische plaatsbepaling	39
5.	Uitvoerbaarheid	41
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	41
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
5.3	Handhavingsaspecten	42

6.	Procedure	43
6.1.	Vorbereidingsfase	43
6.2.	Ontwerpfase	44
6.3.	Vaststellingsfase	45

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1: VESTIGIA B.V., *Renovatie van de Vogelbuurt te Baarn, gemeente Baarn – Ruimtelijk advies op basis van archeologisch bureauonderzoek*, projectnummer V10-1793, Amersfoort, 26 maart 2010
- Bijlage 2: Milieutechniek ZVS Eemnes BV, *Verkennd bodemonderzoek in de Vogelbuurt te Baarn (Lepelaarstraat, Reigerstraat)*, Projectnummer BO9283, 8 oktober 2009
- Bijlage 3: KuiperCompagnons, *Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan ‘Lepelaarstraat - Reigerstraat’, Gemeente Baarn*. Werknummer 118.301.00, Rotterdam, 10 oktober 2011.



Afbeelding: globale ligging plangebied binnen Baarn



Afbeelding: globale ligging plangebied op luchtfoto

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel van het plan

In de Vogelbuurt in Baarn stonden jaren '50-woningen, die niet meer voldeden aan de wensen van deze tijd. In 2008 zijn 84 woningen in de Vogelbuurt gesloopt met het idee, om er nieuwbouw te ontwikkelen. Het nieuwbouwplan ging uit van de ontwikkeling van 86 woningen en daarvoor is in 2009 een voorontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht.

Naar aanleiding van een burgerinitiatief is dit plan echter opnieuw tegen het licht gehouden. Vooral naar aanleiding van de massa van de nieuwe woonblokken, de privacy naar de aangrenzende woningen en tuinen, parkeeroplossingen, schaduw hinder en het niet aansluiten op het kleinschalige karakter van de wijk, werd de gemeente in het burgerinitiatief verzocht het plan aan te passen. In een interactieve setting tussen de gemeente, de bewoners en woningcorporatie Eemland wonen, is een alternatief plan opgesteld. Dit plan gaat uit van een kleiner aantal woningen (75).

Het nieuwe bouwplan past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom is een nieuw bestemmingsplan opgesteld: het voorliggende plan. Dit heeft dus tot doel om het nieuwe bouwplan voor de Vogelbuurt in juridisch-planologische zin mogelijk te maken.

1.2. Situering van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidoostzijde van Baarn, in de wijk Nieuwe Oosterhei en de buurt Vogelbuurt. De wijk is na oorlogs en grenst aan het Baarnse buitengebied. De nieuwe woningen zullen worden gebouwd langs de Lepelaarstraat en de Reigerstraat. Naastgelegen afbeeldingen geven de globale ligging van het plangebied weer.

1.3. Voorgaande bestemmingsregeling

Het nieuwe bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk het voorgaande bestemmingsplan "Oosterhei 1990", vastgesteld op 19 december 1990 en goedgekeurd op 18 juni 1991.

1.4. Karakter bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is ontwikkelingsgericht van aard. Dat betekent dat, ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan, nieuwe bouw mogelijkheden worden gecreëerd.

1.5. Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit eerste inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het relevante beleidskader behandeld. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan diverse (milieu)aspecten. Hoofdstuk 4 geeft een toelichting op het stedenbouwkundig plan en hoe dat is vertaald naar een juridisch-planologische regeling. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het plan toegelicht en hoofdstuk 6 tenslotte verschaft inzicht in de bestemmingsplanprocedure.

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 “Lepelaarstraat / Reigerstraat” rekening is gehouden.

2.2. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 inwerking getreden. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de ‘kapstok’ voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. De forse bezuinigingsopgave maakt dat er scherp geprioriteerd moet worden.

Hoofddlijn in de structuurvisie vormt de decentralisatie. Het rijk geeft ruimte aan provincies en gemeenten om in te spelen op de eigen situatie, om zelf beslissingen te nemen en om ruimte te geven aan burgers en bedrijven voor initiatief en ontwikkeling. Verder moet rekening worden gehouden met krimp en een afname van de behoefte aan kantoor- en bedrijfsruimte. Het herontwikkelingsplan zoals dat in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, past binnen de SVIR omdat er herontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het rijk legt met het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR). Het Barro is op 30 december 2011 voor wat betreft de eerste onderwerpen in werking getreden.

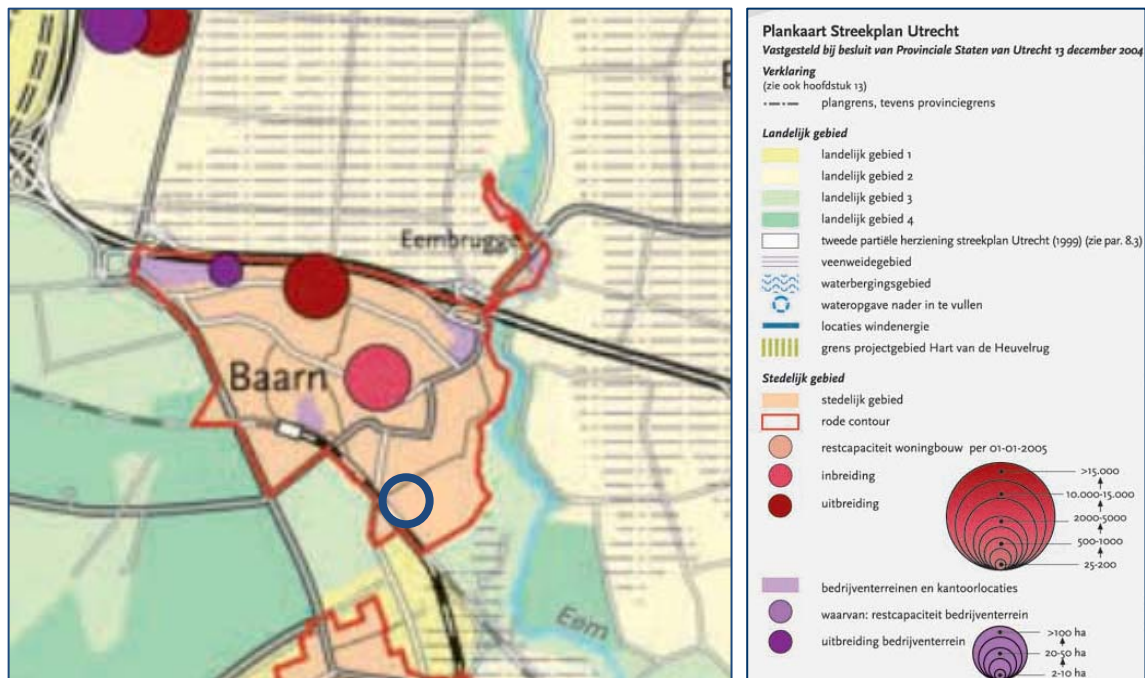
Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

Voor kleinschalige herontwikkelingen zoals in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, worden in het Barro geen concrete regels gegeven.

2.3. Provinciaal beleid

Provinciale structuurvisie

Het streekplan Utrecht 2005-2015, vastgesteld op 13 december 2004, geeft het ruimtelijk ontwikkelingsbeeld voor de provincie weer tot aan 2015. Op 23 juni 2008 is besloten dat het streekplan moet worden beschouwd als een structuurvisie als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro).



Afbeelding: uitsnede streekplankaart inclusief globale ligging plangebied

Zoals op bovenstaande afbeelding is te zien, ligt het plangebied binnen de rode contour van Baarn en geldt de aanduiding 'stedelijk gebied'. Binnen deze categorie vallen alle stedelijke functies zoals wonen, werken, voorzieningen en stedelijk groen. Door de ruime structuur en transformatiepotenties van stedelijke functies bestaan er verdichtingmogelijkheden. Van belang is wel dat de waardevolle kenmerken van Baarn worden gerespecteerd.

Bij nieuwbouw van woningen moet eerst worden gekeken naar mogelijkheden voor herstructurering. Pas als dat niet mogelijk blijkt, volgt uitbreiding. Omdat er met het bouwplan voor de Lepelaarstraat – Reigerstraat gebruik wordt gemaakt van bestaand stedelijk gebied is er sprake van herstructurering en past het plan binnen de structuurvisie.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

Provinciale Staten van de provincie Utrecht hebben in september 2009 de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld. Het doel van de verordening is om de provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau.

De verordening bevat geen beleidsregels, concreet voor het onderhavige bestemmingsplangebied.

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2025

De provincie Utrecht werkt aan een nieuwe ruimtelijke structuurvisie. In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) wordt het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2025 beschreven. De Provincie geeft uitvoering aan het beleid via de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) welke tegelijk met de PRS is opgesteld. Op dit moment hebben de PRS en PRV de status van voorontwerp.

In de PRS is concreet het volgende voor de gemeente Baarn opgenomen. In de gemeente Baarn liggen de bebouwingskernen Baarn, (een gedeelte van) Eembrugge en Lage Vuursche. Voor de totale gemeente wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma van 1000 woningen binnen de rode contour van Baarn. Het betreft mogelijkheden voor ontwikkelingen op diverse locaties, waaronder Baarn Noord, Centrum en Nieuwe Oosterhei / Vogelbuurt. Bij de planvorming in het buitendijkse gebied moet nadrukkelijk aandacht aan waterveiligheid worden besteed.

De plannen die in onderhavig bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, passen binnen de kaders die de PRS en PRV stellen.

2.4. Gemeentelijk beleid

Visie Panorama 2015

In de gemeentelijke toekomstvisie “Visie Panorama 2015” uit 2001 zet de gemeente haar visie op Baarn uiteen, waarbij de bestaande situatie de basis vormt. Kernbegrippen in die visie zijn: “versterking van het dorpse, kleinschalige en landschappelijke karakter” en “doelmatig gebruik van de beschikbare ruimte”.

De gemeente wil inspelen op veranderingen om ook in de toekomst een goede woon- en leefomgeving te waarborgen. In dit kader worden verschillende aspecten in Panorama 2015 belicht. Om de naoorlogse woonwijken in Baarn ook te laten voldoen aan de ‘Baarnse kwaliteit’, wordt onder meer in de Nieuwe Oosterhei – waarbinnen het plangebied is gelegen – gestreefd naar een verbeterde marktpositie, betrokkenheid bij de buurt, gehechtheid aan de buurt en tevredenheid met de buurt.

Het uitvoeringsprogramma van Panorama 2015 vermeldt dat vrijkomende terreinen primair worden bestemd voor woningbouw. Het bouwplan voor de Lepelaarstraat / Reigerstraat past binnen dit beleid. Ook draagt het plan bij aan een aangenaam leefklimaat en zorgt het voor een directe kwaliteitsimpuls in de wijk.

Ruimtelijk Structuurplan

In het Ruimtelijk Structuurplan, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 1 februari 2006, krijgen de kernbegrippen uit Panorama 2015 een ruimtelijke vertaling, gericht op het waarborgen van de (gewenste) 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. Daarbij is het een vast onderdeel van de planvorming, waar zowel initiatiefnemers als de gemeente op aangesproken kunnen worden. De visie Panorama 2015 vormt de beleidsmatige fundering. Het Ruimtelijk Structuurplan is een onderlegger en afwegingskader voor de actualisering van bestemmingsplannen. Hiertoe doet het voor het gemeentelijk grondgebied uitspraken over de ruimtelijke ontwikkeling op hoofdlijnen en op de

doorwerking naar het microniveau. Het plangebied is aangewezen als "naoorlogse woningbouw", waar de opgave bestaat uit:

- Het behoud van een aantrekkelijke woningvoorraad;
- Het doorbreken van de eenzijdige samenstelling van de woningvoorraad, onder andere door het versterken van het zorgcomponent;
- Het stimuleren van eenduidigheid en terughoudendheid bij erfafscheidingen;
- Het versterken van het groene karakter van de openbare ruimte.

Diverse concrete aspecten van de inrichting van de openbare ruimte en de stedenbouwkundige opzet zijn vertaald in het nu voorliggende bouwplan.

Ontwikkelingsplan Nieuwe Oosterhei

In oktober 2005 heeft de gemeenteraad het Ontwikkelingsplan Nieuwe Oosterhei vastgesteld. In dit plan zijn de uitgangspunten voor de Vogelbuurt vastgelegd, waarbij voor het onderhavige plangebied het volgende geldt:

- De aanpak en vernieuwing van de wijk vindt primair plaats ten behoeve van de wijk zelf. Er worden evenveel woningen teruggebouwd, waardoor bewoners van de te slopen panden de mogelijkheid hebben om terug te keren naar hun wijk. *NB. Inmiddels is besloten om dit raadsuitgangspunt los te laten. In het onderhavige plan worden minder woningen teruggebouwd dan er gesloopt zijn. Daar tegenover staat dat er een meer gedifferentieerd en gevarieerd aanbod van woningen wordt gerealiseerd.*
- Om het dorpse karakter van de Nieuwe Oosterhei te behouden (en geen nauwe stadsstraat te creëren) dient de Reigerstraat ter plaatste van de woonblokken van drie woonlagen te worden verbreed tot ten minste 25 meter.
- De grondgebonden woningen en de appartementen op de begane grond krijgen een voortuin. Hierbij is er veel aandacht voor de inrichting van de openbare ruimte met een zorgvuldige inpassing van het straatgroen.

In het bouwplan voor de Lepelaarstraat – Reigerstraat zijn deze uitgangspunten verwerkt, met dien verstande dat het eerste raadsuitgangspunt inmiddels is losgelaten.

Toekomstvisie 'Baarn in 2030'

De gemeente Baarn is momenteel bezig om een toekomstvisie en structuurvisie op te stellen. De toekomstvisie heeft een tijdshorizon tot 2030 en zal als basisdocument dienen voor de op te stellen structuurvisie met uitvoeringsprogramma gericht op 2020 voor Baarn. Zodoende vervangt de toekomstvisie en de nieuwe structuurvisie straks de beleidsstukken Panorama 2015 en het Ruimtelijk Structuurplan.

Uit de toekomstvisie blijkt dat wonen in Baarn voor 'hoogwaardig wonen' staat. Dit is één van de kernidentiteiten waar Baarn op bouwt. De gemeente wil deze identiteit verder ontwikkelen, om Baarn ook voor komende generaties een prettig en leefbaar dorp te laten zijn. Naast juiste woningen voor verschillende groepen, gaat het om een aantrekkelijke omgeving waar wonen, werken, spelen en recreëren hand in hand gaan.

Om dit te bereiken zet de gemeente in op de volgende thema's:

- kwaliteit van wonen en woonomgeving;
- inzet voor jonge huishoudens op de woningmarkt;
- senioren;

- wonen met zorg.

De gemeente kiest voor 'Hoogwaardig wonen' in Baarn. De kwaliteit van wonen en woonomgeving bepaalt de aantrekkingskracht van Baarn voor mensen die er wonen of willen wonen. De gemeente wil naar een duurzaam evenwicht in de bevolkingsopbouw. Vanuit woningmarktperspectief is daarom aandacht nodig voor de huishoudens tot 40 jaar; in het bijzonder met een middeninkomen. Baarn heeft een relatief oude bevolking. Het aandeel mensen op leeftijd neemt de komende tijd toe. Door nieuwbouw van geschikte woningen en het geschikt maken van bestaande woningen wil de gemeente inspelen op de veranderende woningvraag van senioren.

Met het bouwplan voor de Lepelaarstraat / Reigerstraat wordt aan de beleidsuitgangspunten tegemoet gekomen. Nu een plan is ontwikkeld in samenspraak met de omwonenden, is er sprake van een breed gedragen plan met een hoge kwaliteit van de woonomgeving.

3. Onderzoek

3.1. Algemeen

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke en milieuplanologische (on)mogelijkheden bij het plan inzichtelijk gemaakt. Waar nodig vindt een vertaling plaats naar de juridische regeling.

3.2. Archeologie en cultuurhistorie

3.2.1. Archeologie

Kader

Wet op de archeologische monumentenzorg

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: “de veroorzaker betaalt”. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief “in situ” (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

Onderzoek

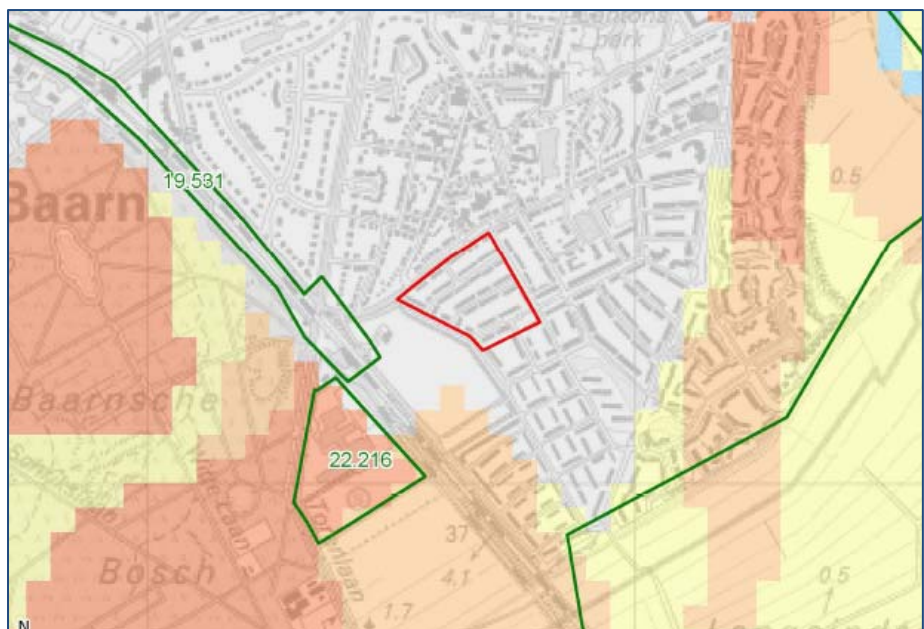
Op de archeologische verwachtingswaardenkaart van de provincie Utrecht is het plangebied niet gekarteerd. De dichtstbijzijnde gronden, die wel gekarteerd zijn, hebben een lage verwachtingswaarde. Om deze reden is het aannemelijk dat in het plangebied de trefkans op archeologische vondsten eveneens gering is. Bovendien zijn de gronden in het verleden ook bebouwd geweest. De kans is daarom aanzienlijk dat eventuele aanwezige archeologische waarden verstoord zijn omdat de grond al geroerd is.

In het voorjaar van 2010 is voor het plangebied archeologisch onderzoek¹ uitgevoerd, waarvan de onderzoeksrapportage is opgenomen als *bijlage 1* bij deze toelichting. Het veldbezoek heeft uitgewezen dat zich binnen het plangebied zeer beperkte ontwikkelde bodem bevindt: vaaggrond. Een dergelijke bodem heeft een lage archeologische verwachting. Hiernaast is ook geconstateerd dat door de huidige bebouwing en de sloopwerkzaamheden een groot deel van het plangebied tot ruim in de C-horizont (een bepaalde laag in de bodemopbouw) hebben verstoord. Hierdoor zijn met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid eventueel aanwezige vondst- en sporenniveaus ter plaatse opgeruimd. De kans dat zich binnen het plangebied in situ indicatoren bevinden wordt zeer gering geacht. De verwachting op basis van het bureauonderzoek en veldbezoek is daarom laag. Gezien de lage archeologische verwachting

¹ VESTIGIA B.V., *Renovatie van de Vogelbuurt te Baarn*, gemeente Baarn – Ruimtelijk advies op basis van archeologisch bureauonderzoek, projectnummer V10-1793, Amersfoort, 26 maart 2010

wordt archeologische begeleiding of nader archeologisch onderzoek hier niet noodzakelijk geacht.

Desondanks bestaat de kans dat bij de graafwerkzaamheden vondsten worden aangetroffen. In dat geval geldt op grond van de Monumentenwet 1988 een meldingsplicht.



LEGENDA

Plangebied Vogelbuurt

IKAW (Versie 3.0)

- Archeologisch hoge verwachtingswaarde
- Archeologisch middelhoge verwachtingswaarde
- Archeologisch lage verwachtingswaarde
- Niet gekarteerd / Bebouwing

AMK-terreinen met nummer

- Monument van hoge archeologische waarde

ARCHIS

- Archiswaarneming met nummer
- Archeologisch onderzoek met nummer

Afbeelding: archeologische verwachtingswaarde

Conclusie

Tijdens het veldbezoek is vastgesteld dat in het gedeelte van het plangebied waar de huizen reeds zijn gesloopt de bodem is vergraven van 0,5 tot 1,0 m – mv. De bodem heeft bovendien een lage verwachtingswaarde. Gezien de lage archeologische verwachting wordt archeologische begeleiding of nader archeologisch onderzoek hier niet noodzakelijk geacht.

3.2.2. Cultuurhistorie

Kader

Nota Belvedere

In de Nota Belvedere uit 1999 is door het rijk een visie gegeven op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van gebieden en objecten in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in Nederland kan worden omgegaan. Het behoud en de benutting van het cultureel erfgoed is van grote betekenis omdat het kwaliteit toevoegt aan de culturele dimensie van de ruimtelijke inrichting.

Cultuurhistorische Atlas provincie Utrecht

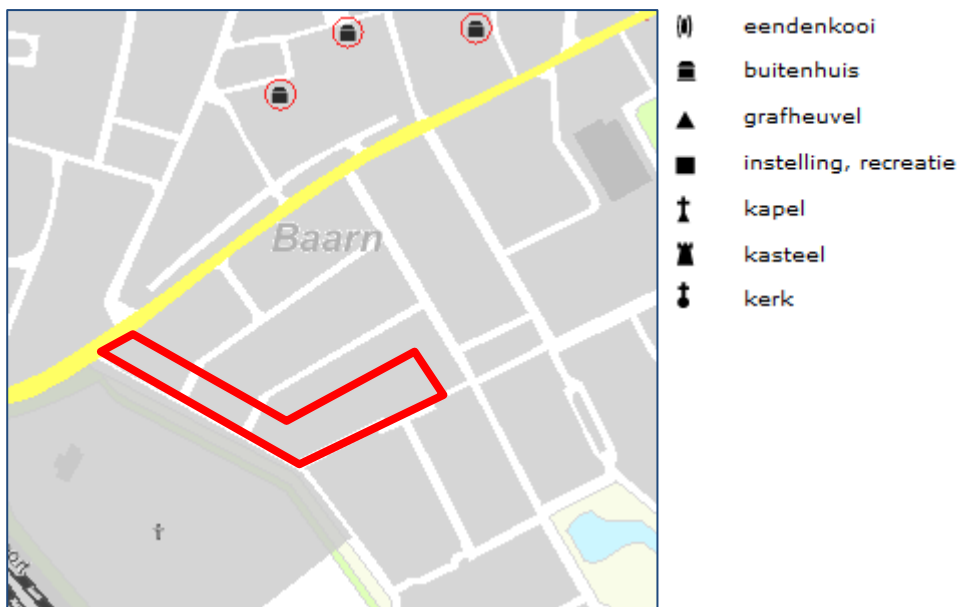
De provinciale cultuurhistorische atlas vertelt het verhaal over drie militaire linies en historische landschappen en bebouwing die de provincie Utrecht rijk is.

Provinciale cultuurnota

De provinciale cultuurnota 'Cultuur is Kracht' geeft het cultuurbeleid voor de provincie Utrecht voor de periode 2009 – 2012. Naast het behoud en de ontwikkeling van het cultureel erfgoed staat ook het inzetten van cultuur als schakel in de samenleving centraal alsook het stimuleren van de ruimtelijke kwaliteit bij gebiedsontwikkeling. De werkwijze is ontwikkelingsgericht, waarbij naast aandacht voor behoud en restauratie wordt gezocht naar nieuwe functies.

Onderzoek en conclusie

Baarn ligt niet in een Belvederegebied en is evenmin aangewezen als Belvederestad. Binnen het plangebied zijn geen monumenten of andere cultuurhistorische waarden aanwezig.



Afbeelding: cultuurhistorische waarden met globale ligging plangebied. Bron: cultuurhistorische atlas provincie Utrecht

De dichtstbijzijnde monumenten in de omgeving zijn het poortgebouw van de begraafplaats en een arbeiderswoning aan de Verbindingsweg 9. De monumenten zijn op een dusdanige afstand gelegen dat het ontwikkelen van woningen in het plangebied geen afbreuk zal doen aan deze cultuurhistorische waarden.

3.3. Ecologie

3.3.1. Kader

Rijksbeleid

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet (hierna: Ffw) beschermt alle in het wild levende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Van deze soortgroepen zijn alleen Huismuis, Bruine en Zwarte rat niet beschermd. Van de vissen, ongewervelde dieren (zoals vlinders, libellen en sprinkhanen) en planten zijn alleen de in de wet genoemde soorten beschermd.

De Ffw gaat uit van het “nee, tenzij”-principe. Dit betekent dat alleen onder bepaalde (zeer stringente) voorwaarden een inbreuk mag worden gemaakt op de bescherming van soorten en hun leefomgeving. Daarnaast beschermt de wet niet alleen soorten in het algemeen, maar ook individuen van soorten.

Voor ruimtelijke ingrepen die gevolgen hebben voor een beschermde soort en/of zijn leefgebied moet een ontheffing op grond van de Ffw worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

De wettelijk beschermde soorten zijn ingedeeld in de volgende vier categorieën.

- Meer algemene soorten (tabel 1 Ffw): voor deze soorten is een algemene vrijstellingsregeling van kracht in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.
- Andere, niet algemeen voorkomende soorten (tabel 2 Ffw), met uitzondering van beschermde inheemse vogels: ontheffing is alleen mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een gedragscode. Deze code dient door een sector of ondernemer zelf opgesteld te worden en dient vervolgens goedgekeurd te zijn door het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV).
- Strikt beschermde soorten (tabel 3 Ffw): voor deze soorten dient in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling altijd ontheffing te worden aangevraagd van de Ffw. Ontheffing wordt alleen verleend indien er geen alternatief is en geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor soorten in tabel 3 die ook op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (HR) voorkomen, wordt ontheffing echter alleen nog maar verleend

indien er daarnaast een dwingende reden van groot openbaar belang is; dit is het gevolg van een uitspraak van de Raad van State².

- Beschermde inheemse vogels: deze vallen onder de Europese Vogelrichtlijn (VR). Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn volgens een uitspraak van de Raad van State³ geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de VR zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.

Indien soorten van tabel 2 en/of 3 en/of vogels voorkomen, geldt dat een ontheffingsaanvraag niet aan de orde is indien mitigerende maatregelen (voorafgaand aan de ruimtelijke ontwikkeling) getroffen kunnen worden die het behoud van de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaatsen van de soorten garanderen. Ontheffing is dan niet nodig, omdat er geen sprake is van overtreding van de Ffw. Er kan worden volstaan met het werken volgens een ecologisch werkprotocol, dat moet worden opgesteld door een deskundige; ook bij het overzetten van dieren moet een deskundige worden betrokken. Eventueel kan overigens wel ontheffing worden aangevraagd (die dan wordt afgewezen) om de mitigerende maatregelen te laten goedkeuren.

Overigens geldt voor alle in het wild levende planten- en diersoorten de zogenaamde zorgplicht. Dit houdt in dat “voldoende zorg” in acht moet worden genomen voor alle planten en dieren en hun leefomgeving. Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

Gebiedsbescherming

LNV heeft in 1990 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geïntroduceerd. De EHS bestaat uit een netwerk van natuurgebieden. Het doel van de EHS is de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan.

Bescherming van (natuur)gebieden heeft daarnaast ook plaats middels de Natuurbeschermingswet. Daaronder vallen de volgende typen gebieden:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Wetlands.

Binnen beschermde natuurgebieden gelden (strengere) restricties voor ruimtelijke ontwikkelingen. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht.

² Zie ABRS 21 januari 2009, zaak nr. 200802863/1

³ zie ABRS 13 mei 2009, zaak nr. 200802624/1

3.3.2. Onderzoek

Soortenbescherming

De Toets Ffw start met een globaal onderzoek (quickscan), waarin gekeken wordt of er een reële kans is op het al dan niet voorkomen van beschermde soorten in of net buiten het plangebied. Indien blijkt dat die kans aanwezig is, zal een uitgebreid veldonderzoek moeten plaatshebben op het moment dat er kans is op (negatieve) effecten op de mogelijk aanwezige beschermde soorten als gevolg van werkzaamheden die voortvloeien uit het plan. Als daarbij wordt aangetoond dat inderdaad beschermde soorten aanwezig zijn, zal een effectenstudie moeten worden gedaan. Indien daaruit blijkt dat er handelingen gaan plaatshebben die nadelige gevolgen hebben voor de aanwezige beschermde soorten, is mogelijk een aanvraag / ontheffing ex artikel 75 van de Ffw aan de orde. Daarbij moet in beeld worden gebracht hoe de voorgenomen werkzaamheden zodanig worden aangepast dat dergelijke gevolgen niet of in mindere mate zullen optreden.

Ten behoeve van de quickscan naar het voorkomen van beschermde soorten is een bureauonderzoek uitgevoerd, dat in deze paragraaf integraal is opgenomen in het bestemmingsplan. Er is dus geen afzonderlijke onderzoeksrapportage. Aan de hand van verspreidingsgegevens (internet, inventarisatieatlassen) en habitateisen van beschermde flora en fauna, in combinatie met terreinkenmerken en de ligging van het plangebied in zijn omgeving, is een inschatting (expert judgement) gemaakt van het voorkomen van beschermde soorten.

In het plangebied komen mogelijk enkele algemeen voorkomende beschermde soorten voor (tabel 1 Ffw), waarbij het kan gaan om soorten zoals huisspitsmuis, egel, mol, bosmuis, gewone pad en/of bruine kikker.

Ondanks dat het plangebied sinds de sloop van de voormalige woningen intensief beheerd is (er is heel regelmatig gemaaid en geklepeld, waardoor er vrijwel geen beplanting aanwezig is), is er daarnaast kans op het voorkomen van juridisch zwaarder beschermde soorten in het plangebied. Het kan daarbij gaan om verschillende soorten vleermuizen (alle Nederlandse vleermuissoorten staan op tabel 3 Ffw / Bijlage IV HR). Mogelijk zijn jachtgebieden aanwezig van vleermuizen zoals gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis en laatvlieger en daarnaast mogelijk een vliegroule langs de groenstructuur aan de zuidwestzijde van de Lepelaarstraat. Vaste verblijfplaatsen worden niet verwacht binnen het plangebied, omdat de aanwezige bomen (langs de Lepelaarstraat) nog erg jong zijn (en nauwelijks holtes/spleten hebben) en omdat er geen bebouwing aanwezig is.

Naar alle waarschijnlijkheid komen in en rondom het plangebied bovendien broedvogels voor. Vaste verblijfplaatsen van een beperkt aantal vogelsoorten zijn jaarrond beschermd; gezien de terreinkenmerken worden deze echter niet binnen het plangebied verwacht.

Andere juridisch zwaarder beschermde soorten (tabellen 2 en 3 Ffw / Bijlage IV HR) zijn niet te verwachten in het plangebied.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de EHS. Het plangebied is evenmin onderdeel van een gebied dat onder de Natuurbeschermingswet 1998 valt. Ook in de directe omgeving zijn dergelijke gebieden niet aanwezig.

3.3.3. Conclusie

Soortenbescherming

In het plangebied komt mogelijk een aantal door de Ffw beschermde soorten voor. Het betreft waarschijnlijk vooral algemene beschermde soorten (tabel 1 Ffw). Voor deze soorten geldt echter een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. Wel is de zorgplicht van toepassing op deze (en alle andere in het wild levende) planten- en diersoorten.

Ondanks dat het plangebied sinds de sloop van de voormalige woningen intensief beheerd is (er is heel regelmatig gemaaid en geklepeld, waardoor er vrijwel geen beplanting aanwezig is), is er daarnaast de kans dat in het plangebied enkele juridisch zwaarder beschermde soorten voorkomen (tabel 3 Ffw / Bijlage IV HR), waarbij het kan gaan om verschillende soorten vleermuizen, zoals gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis en laatvlieger. Het plangebied kan voor vleermuizen van belang zijn als jachtgebied en langs de Lepelaarstraat kan een vliegroute aanwezig zijn. De ontwikkeling tast deze eventuele functies echter niet aan. Vaste verblijfplaatsen worden niet verwacht. Verplichtingen aangaande vleermuizen zijn derhalve niet aan de orde.

Tenslotte komen in en nabij het plangebied zeer waarschijnlijk vogels tot broeden, vooral in de groenstructuur ten zuidwesten van de Lepelaarstraat en in de aangrenzende tuinen. Alle inheemse vogels zijn beschermd door de Ffw. Voor alle inheemse vogelsoorten (dus ook die soorten die geen jaarrond beschermde vaste verblijfplaatsen hebben) geldt dat ze zijn beschermd door de Ffw en dat rekening dient te worden gehouden met het broedseizoen. Er mag niet met versturende werkzaamheden worden begonnen in het broedseizoen, dat ongeveer van half maart tot half juli loopt (soortspecifiek), tenzij door een deskundige is vastgesteld dat op dat moment ter plaatse van de werkzaamheden geen vogels broeden. Vaste verblijfplaatsen van soorten waarvan de vaste verblijfplaats jaarrond beschermd is, zijn naar verwachting niet aanwezig in het plangebied.

Andere juridisch zwaarder beschermde soorten (tabellen 2 en 3 Ffw / Bijlage IV HR) zijn niet te verwachten in het plangebied.

Gebiedsbescherming

Daar het plangebied geen onderdeel uitmaakt van de EHS, is een zogenaamde Planologische Natuurtoets niet aan de orde.

Omdat het plangebied evenmin onderdeel is van een gebied dat onder de Natuurbeschermingswet 1998 valt en ook in de directe omgeving dergelijke gebieden niet aanwezig zijn, is een Habitattoets niet aan de orde.

3.4. Water

3.4.1. Kader

Europees en rijksbeleid

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan uit 2009 beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Hiervoor geldt de AMvB Ruimte. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor wordt een afzonderlijke AMvB opgesteld.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De waterschappen krijgen een nieuwe bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen en gemeenten krijgen verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Nationaal Bestuursakkoord Water (actueel)

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Kaderrichtlijn water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle waterlichamen in 2015 een “goede ecologische toestand” (GET) te hebben bereikt en dienen sterk veranderende c.q. kunstmatige wateren in 2015 een “goed ecologisch potentieel” (GEP) te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2015 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

Het advies Waterbeheer 21^e eeuw uit 2000 gaat over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden en berging moet binnen het stroomgebied plaatsvinden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

Provinciaal beleid

Grondwaterplan Utrecht

Het Grondwaterplan Utrecht uit 2009 beschrijft hoe de provincie in de periode tot aan 2013 de beschikbare voorraad zoet grondwater wil beschermen en het gebruik ervan wil reguleren. In het plan worden alle grondwatertaken samengebracht. Door het beleid voor kwantiteit en kwaliteit samen te voegen wordt het grondwaterbeheer in meer samenhang behandeld.

Provinciaal Waterplan

Op 29 september 2009 is het Provinciaal Waterplan 2010 - 2015 in werking getreden. Het omvat het beleid voor waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van water in de provincie Utrecht voor de periode 2010-2015.

Beleid waterbeheerder

Waterbeheersplan 2010 – 2015

De waterbeheerder ter plaatse van het plangebied is het Waterschap Vallei en Eem. In het Waterbeheersplan 2010 - 2015 uit 2009 heeft het Waterschap haar ambities en uitvoeringsprogramma vastgelegd. In december 2010 is daarbij een partiële herziening vastgesteld, die vooral ziet op een aantal waardevolle natte natuurgebieden.

Het Waterbeheersplan bepaalt in grote lijnen de agenda van Waterschap Vallei en Eem voor de komende zes jaar. Speerpunten zijn: veilige dijken, voldoende en schoon water, zuivering afvalwater, anticiperen op klimaatverandering.

3.4.2. Onderzoek

Hieronder wordt een korte beschrijving gegeven van het plangebied in de huidige situatie, alsmede een beschrijving van het bouwplan dat in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. In een eerder stadium, ten tijde van het voorontwerpbestemmingsplan voor het oude bouwplan, is reeds overleg gevoerd met de waterbeheerder. Ondanks dat het bouwplan nu is gewijzigd, blijven de gemaakte afspraken voor wat betreft de waterhuishouding overeind omdat er nauwelijks sprake is van wijzigingen in oppervlakteverhardingen en hoe het water wordt afgevoerd.

Ligging plangebied, beschrijving huidige situatie en beschrijving bouwplan

Het plangebied ligt in het zuiden van de kern Baarn. In het plangebied zijn 84 woningen gesloopt en hier komen 75 nieuwe woningen voor in de plaats. Hiervan worden 23 woningen als eengezinswoning gebouwd, 34 als beneden-bovenwoningen en 18 als appartement.

Veiligheid

Het plangebied is niet gelegen in een beschermingszone van een waterkering. Het plangebied is tevens niet gelegen in een gebied met een overstromingsrisico.

Oppervlaktewaterstelsel

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Waterberging

Een toename van verhard oppervlak dient in beginsel gecompenseerd te worden. De ontwikkeling die door voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, betreft de herontwikkeling van een (voormalig) reeds verhard terrein. Hoewel enkele woningen reeds gesloopt zijn, wordt uitgegaan van de situatie zoals mogelijk is in het vigerend bestemmingsplan. Hierdoor is geen sprake van een toename van verharding en behoeft geen compensatie plaats te vinden.

Waterkwaliteit

Het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater, dat wordt afgekoppeld, wordt vervuild. In verband hiermee worden eisen gesteld aan de bij de daken, goten en leidingen te gebruiken materialen. Het gebruik van (sterk) uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen is niet toegestaan op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitloggen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben). Als dergelijke materialen toch gebruikt worden, dient het regenwater te worden gezuiverd alvorens het wordt afgevoerd. Daarbij valt te denken aan bodempassages, lamellenfilters en bermpassages (van belang is een voldoende zuiveringsrendement). Hemelwater dat op wegen en parkeerplaatsen valt, moet in ieder geval op deze wijze gezuiverd worden voordat het wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Afkoppeling van hemelwater zal er voor zorgen dat het aantal riooloverstorten (in de omgeving) wordt verminderd. Dit zal de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede komen.

Riolering

In en in de directe omgeving van het plangebied is een gemengd rioolstelsel aanwezig. Dit systeem is berekend en aangelegd voor de bestaande woningen. Hierdoor is het niet mogelijk om het hemelwater af te koppelen van de riolering en te infiltreren noch rechtstreeks naar het oppervlaktewater af te voeren. Het waterschap schrijft voor dat bij nieuwbouw van woningen een gescheiden rioolstelsel wordt aangelegd tot aan de openbare weg. Het bouwplan wordt uitgevoerd met een gescheiden rioleringsstelsel dat vooralsnog aangesloten wordt op het bestaande gemengde stelsel. Zodra een nieuw gescheiden gemeentelijk stelsel wordt aangelegd wordt hier op aangesloten. Hierdoor is het verharde oppervlak van het plangebied in de toekomst eenvoudig af te koppelen van de riolering. Over de mogelijkheid om het hemelwater vast te houden en vertraagd af te voeren, bijvoorbeeld door gebruik van grote diameters van het hemelwaterriool, zal nog afstemming plaats moeten vinden tussen gemeente en het Waterschap Vallei en Eem.

Volksgezondheid

Door het afkoppelen van hemelwater van de DWA (droogweerafvoer) worden vuilwateroverstorten (in de omgeving) tegengegaan. De risico's van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd.

Natte natuur

Het plangebied is gelegen in stedelijk gebied. Er is geen oppervlaktewater aanwezig in of grenzend aan het plangebied.

Grondwater

In de directe omgeving, het gebied tussen de Wulpstraat tot de Roerdampstraat is sprake van grondwateroverlast. Om grondwateroverlast in het plangebied te voorkomen, wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd.

Beheer en onderhoud

Het onderhoud en beheer van de riolering is in handen van de gemeente. In en in de omgeving van het plangebied zijn geen watergangen aanwezig.

3.4.3. Conclusie

In het kader van de in een eerder stadium doorlopen watertoets heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Baarn en Waterschap Vallei en Eem. Het advies van het Waterschap en de gegeven aandachtspunten zijn verwerkt in deze waterparagraaf. Gezien de verstreken tijd tussen het voorontwerp en het ontwerp, is de kennisgeving – dat het ontwerpbestemmingsplan terinzage zou worden gelegd – aan het Waterschap bekend gemaakt. Het Waterschap heeft geen opmerkingen gemaakt op het ontwerpbestemmingsplan.

3.5. Geluid**3.5.1. Kader*****Onderzoekszone***

Conform artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) 2007 bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Alvorens geluidgevoelige objecten - zoals woningen of scholen - kunnen worden geprojecteerd, dient te worden onderzocht of aan de normen van de Wgh wordt voldaan. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied).

Normstelling

Als er nieuwe geluidgevoelige objecten binnen de onderzoekszone van een weg worden gerealiseerd, dan mag de geluidsbelasting van het wegverkeer niet meer bedragen dan de voorkeurswaarde. Indien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde moeten er maatregelen worden getroffen om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk of op overwegende bezwaren te stuiten dan is het college van burgemeester en wethouders bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde. Deze hogere waarde mag de maximale ontheffingswaarde niet overschrijden.

Daarnaast is in het Bouwbesluit 2003 aangegeven wat de karakteristieke geluidswering dient te zijn om een binnenwaarde, bij gesloten ramen, te garanderen voor verblijfsgebieden van 33 dB.

Voor woonerven en voor wegen waarop de maximum snelheid 30 km/h bedraagt, geldt geen onderzoekszone, waardoor ze - strikt formeel gezien - niet hoeven te worden getoetst aan de normen van de Wgh. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het echter wel wenselijk dat deze wegen mee worden genomen in de afweging.

3.5.2. Onderzoek

In het bestemmingsplan 'Lepelaarstraat - Reigerstraat' wordt voorzien in de bouw van 75 nieuwe woningen. Deze woningen zijn gelegen in de zone van de Torenlaan en de spoorlijn Baarn - Amersfoort. Daarnaast is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onderzocht of het verkeer op de 30 km-wegen die direct langs de nieuwe woningen zijn gelegen leidt tot een hogere geluidsbelasting.

In het kader van dit bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek⁴ uitgevoerd, waarvan de rapportage als *bijlage 3* bij deze toelichting is opgenomen.

Wegverkeerslawaaï

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat het verkeer op de Torenlaan niet leidt tot een geluidsbelasting hoger dan de voorkeurswaarde. Voor wegverkeer is daarom geen hogere waarde procedure nodig.

Het verkeer op de 30 km-wegen leidt tot een geluidsbelasting van maximaal 62 dB. Omdat 30 km-wegen geen onderzoekszone kennen vanuit de Wgh is een hogere waarde-procedure niet aan de orde. Omdat de geluidsbelasting relatief hoog is, dient bij de bouwaanvraag rekening te worden gehouden met deze hoge geluidsbelasting. Dit betekent dat in verband met de karakteristieke geluidswering aanvullende maatregelen aan de gevel noodzakelijk kunnen zijn.

Railverkeerslawaaï

Uit de berekeningen blijkt dat vanuit railverkeerslawaaï, de voorkeurswaarde van 55 dB wordt overschreden. De geluidsbelasting bedraagt maximaal 61 dB. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt niet overschreden. Uit het onderzoek blijkt verder dat het niet effectief is om maatregelen te treffen.

Voor zover de geluidsbelasting op de woningen hoger is dan 58 dB en niet kan worden voldaan aan de voorwaarde dat ten minste één verblijfsruimte aan een geluidsluwe zijde is gelegen, dienen overwegingen vanuit stedenbouw en volkshuisvesting te motiveren waarom van deze voorwaarde wordt afgeweken. Deze situatie is bij het onderhavige plan aan de orde voor de beide bouwblokken haaks op de Lepelaarstraat voor zover de eindgevel aan de zijde van de Lepelaarstraat niet kan worden aangemerkt als 'dove' gevel.

Volgens het Bouwbesluit 2003 moet de karakteristieke geluidswering van de gevels van woningen zodanig zijn, dat de geluidsbelastingen in het verblijfsgebied (bij gesloten ramen en deuren) van de woningen niet meer bedraagt dan 33 dB. Bij deze toetsing dient ook de hoge geluidsbelasting door het verkeer op de 30 km-wegen te worden meegenomen.

⁴ KuiperCompagnons, *Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan 'Lepelaarstraat - Reigerstraat'*, Gemeente Baarn. Werknummer 118.301.00, Rotterdam, 10 oktober 2011.

3.5.3. Conclusie

Voor wat betreft het aspect 'geluid' luiden de conclusies als volgt: het wegverkeer op de Torenlaan leidt niet tot een geluidsbelasting hoger dan de voorkeurswaarde. Het aspect wegverkeerslawaaï leidt vanuit de Wgh daarom niet tot belemmeringen. Uit de berekeningen blijkt dat voor wat betreft het aspect railverkeerslawaaï de voorkeurswaarde wordt overschreden. Hiervoor was een hogere grenswaarde noodzakelijk. De ontwerpbeschikking hogere grenswaarde is gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht.

3.6. Milieuzonering

3.6.1. Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

3.6.2. Onderzoek

Het bestemmingsplan maakt woningen mogelijk. Voor woningen moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening worden gehouden met milieuzoneringen van in de omgeving gevestigde bedrijven en voorzieningen. Dit is enerzijds om een goed woonmilieu in de woningen te garanderen, en anderzijds om de 'milieuruimte' van de reeds aanwezige bedrijvigheid en voorzieningen te garanderen.

In tabel 1 is een overzicht gegeven van de aanwezige bedrijvigheid. In de laatste kolom wordt aangegeven wat de minimale afstand van de bedrijvigheid (gemeten vanaf de perceelsgrens) tot de gevel van de woningen is.

SBI-Code	Adres	Omschrijving	VNG Categorie	Richtafstand (in meters)	Werkelijke afstand (in meters)
96031	Wijkamplaan 71	Nieuwe algemene begraafplaats	1	10	+/- 30
561	Torenlaan 71	Spoorzicht Baarn cafetaria/restaurant	1	10	+/- 150
561	Reigerstraat 2	Snackbar	1	10	+/- 80
47	Reigerstraat 4	Bloemen- en kadoshop Kuijer	1	10	+/- 70
471	Reigerstraat 10	Boni supermarkt	1	10	+/- 60
4774	Reigerstraat 12	Drogisterij Feijten	1	10	+/- 50
9602	Reigerstraat 14	Hairstudio Baarn	1	10	+/- 40
47	Reigerstraat 16	Belle Bleu kledingwinkel	1	10	+/- 30
9603	Reigerstraat 17	Uitvaartcentrum de Ark	1	10	+/- 15

Tabel 1: bedrijvigheid in de omgeving. Bron: Kamer van Koophandel

Alle bedrijven of voorzieningen in de omgeving hebben een indicatieve richtafstand van 10 meter op basis van mogelijke geluidshinder. Deze afstand reikt niet tot de gevels van de nieuwe woningen in het plangebied.

3.6.3. Conclusie

In de omgeving van het plangebied bevinden zich enkele bedrijven en voorzieningen. De hindercontouren van de bedrijven en voorzieningen overlappen de nieuwe woningen niet. Een goed woon- en leefklimaat kan daarmee gegarandeerd worden en de aanwezige bedrijven en voorzieningen worden niet belemmerd in hun bedrijfsvoering.

3.7. Bodem

3.7.1. Kader

Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming (Wbb) voorziet in maatregelen indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Besluit bodemkwaliteit

Het doel van het Besluit bodemkwaliteit (2008) is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. Het Bouwstoffenbesluit (Bsb) is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit. Het besluit heeft alleen betrekking op steenachtige bouwstoffen.

Relatie Wabo, Wbb en Woningwet

De inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, 1 oktober 2010) heeft effect op de Wbb en de Woningwet (Ww): in de Wabo is aangegeven dat in de plaats van de aanhoudingsgrond (uit de Ww) een afstemmingsregeling wordt opgesteld waarbij de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning wordt afgestemd op de acties ten aanzien van de bodemverontreiniging.

Ook verplicht de Woningwet gemeenten om in hun bouwverordening voorschriften over het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem op te nemen. Die voorschriften dienen in elk geval betrekking te hebben op het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem, op de aard en omvang van dat onderzoek en op inrichting van het op te stellen onderzoeksrapport.

3.7.2. Onderzoek

In oktober 2009 is een verkennend bodemonderzoek⁵ uitgevoerd. De onderzoeksrapportage is opgenomen als *bijlage 2* bij deze toelichting.

Uit het onderzoek blijkt dat in de grond lichte verontreinigingen aan kwik, lood en PAK zijn aangetroffen. Het grondwater blijkt licht verontreinigd met barium en zink. Dergelijke gehalten komen veelvuldig voor in Nederland en zijn bovendien geen ongewoon verschijnsel in de regio. Een nader onderzoek wordt niet nodig geacht.

3.7.3. Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het mogelijk maken van woningbouw in het plangebied vanuit de bodemkwaliteit. Een aanvullend onderzoek is niet benodigd.

3.8. Externe veiligheid

3.8.1. Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid, moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10^{-6} per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan onder een gewichtige motivering. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10^{-6} contour.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te worden verantwoord.

⁵ Milieutechniek ZVS Eemnes BV, *Verkennd bodemonderzoek in de Vogelbuurt te Baarn (Lepelaarstraat, Reigerstraat)*, Projectnummer BO9283, 8 oktober 2009.

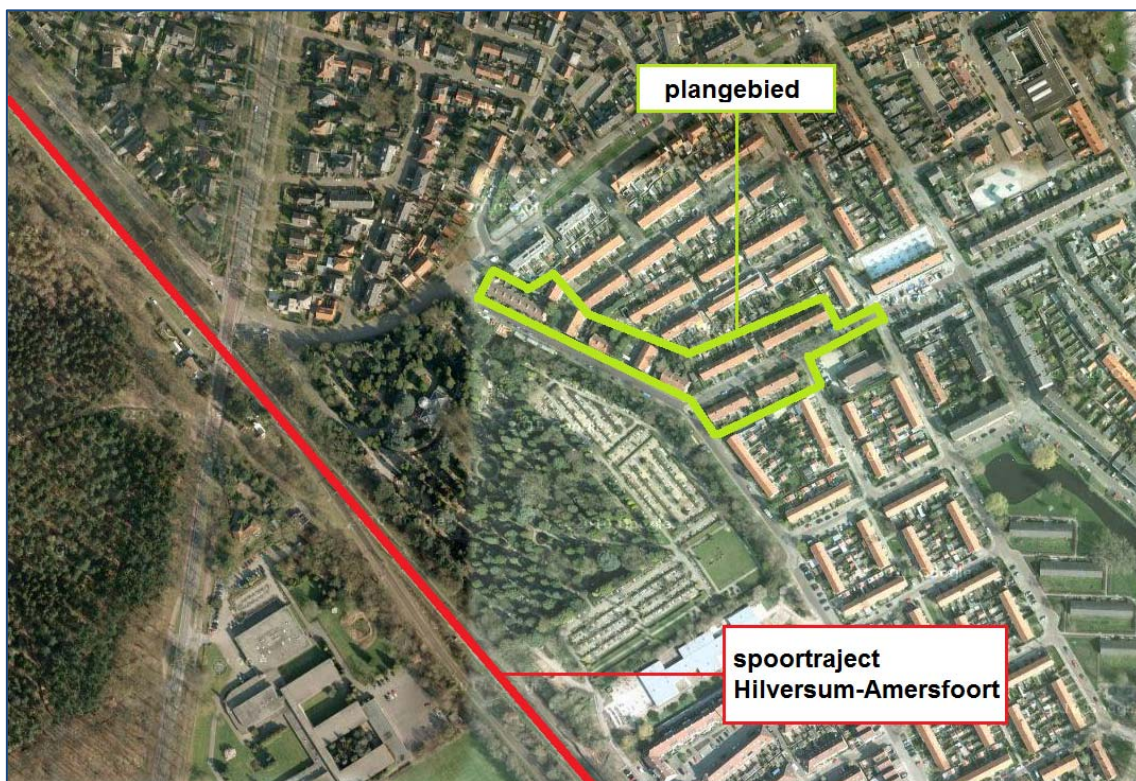
Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoor

De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen over openbare wegen, water en spoorwegen is neergelegd in de circulaire “Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen” (cRNVGS). Deze circulaire kan worden beschouwd als voorloper van een eventuele wettelijke verankering van de risiconormen en is geldig tot uiterlijk 31 juli 2012. In 2012 treedt het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in werking. Hierin staan regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen.

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van het Btev zijn de Basisnetten Weg en Water als bijlage bij de cRNVGS opgenomen.

3.8.2. Onderzoek

Woningen zijn kwetsbare objecten, zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen. In de nabijheid van het plangebied komt een risicobron voor. Het gaat om de spoorlijn Hilversum- Amersfoort, die op circa 160 meter afstand is gelegen.



Afbeelding: ligging relevante risicobron: het spoortraject Hilversum-Amersfoort

Spoorlijn

In tabel 2 staan de transporten die op basis van de Jaarintensiteiten Basisnet over dit traject worden vervoerd.

Stofcategorie	Omschrijving	Jaarintensiteit Basisnet
A	Brandbare gassen	2.600
B2	Giftige gassen	180
B3	Zeer giftige gassen	200
C3	Zeer brandbare vloeistoffen	1.120
D3	Giftige vloeistoffen	180
D4	Zeer giftige vloeistoffen	100
Totaal		4.380

Tabel 2: transporten over spoorlijn Hilversum-Amersfoort

Voor transport van brandbare gassen is het maatgevende scenario een warme BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion) van een ketelwagon tijdens transport. Voor een BLEVE geldt op grond van de "Uitgangspunten Risicoberekeningen Basisnet Spoor (2008) een invloedsgebied (1%-letaliteitsafstand) van 315 meter. Het plangebied is gelegen binnen dit invloedsgebied.

In de Publicatiereeks Gevaarlijke Stoffen 3 (PGS 3) zijn voor zeer brandbare vloeistoffen en overige gevaarlijke stoffen drempelwaarden aangegeven waarboven sprake is van een plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6} contour). In tabel 3 zijn deze drempelwaarden weergegeven. Omdat er over dit traject geen grootschalig transport van (zeer) giftige stoffen plaatsvindt, zijn de drempelwaarden bruikbaar.

Stofcategorie	Spoortype	
	Hoge snelheid (>40km/uur)	Lage snelheid (<40km/uur)
C3, beladen wagens per jaar	3000	geen PR 10^{-6} contour
Alle gevaarlijke stoffen, beladen wagens per jaar	7000	geen PR 10^{-6} contour

Tabel 3: Drempelwaarden PR 10^{-6} contour

De drempelwaarde voor de PR 10^{-6} contour bij "C3-transporten" (zeer brandbare vloeistoffen) wordt op dit traject niet overschreden. Ook de drempelwaarde van alle gevaarlijke stoffen tezamen wordt niet overschreden. Dit betekent dat het spoortraject Hilversum-Amersfoort geen PR 10^{-6} contour heeft.

Het al dan niet overschrijden van de oriëntatiewaarde (OW) van het groepsrisico kan ook bepaald worden op basis van drempelwaarden, die in de PGS 3 zijn opgenomen. In tabel 4 zijn deze drempelwaarden voor de stoffen LPG en overige stoffen gekoppeld aan de dichtheid van het gebied. Indien deze drempelwaarden niet worden overschreden bestaat er formeel gezien geen knelpunten ten aanzien van externe veiligheid en behoeft het groepsrisico niet gekwantificeerd te worden.

Population density (pers/ha)	Threshold for LPG (rail cars/year)		Threshold for all hazardous substances (rail cars/year)	
	High speed track	Low speed track	High speed track	Low speed track
100	1600	8000	7500	37500
90	2000	10000	9000	46000
80	2500	12500	12000	58500
70	3000	16000	15000	76500
60	4500	22000	21000	104000
50	6500	32000	30000	150000
40	10000	50000	47000	234000
30	20000	88000	83000	416000
20	40000	200000	187000	

Tabel 4: Drempelwaarden overschrijding OW GR

Deze drempelwaarden gelden voor eenzijdige bebouwing. Wanneer sprake is van dubbelzijdige bebouwing dienen de getallen door een factor 4 gedeeld te worden. In de omgeving van het spoor is sprake van dubbelzijdige bebouwing, hoewel aan de westelijke zijde sprake is van relatief weinig bebouwing. In tabel 5 zijn de drempelwaarden berekend voor volledige dubbelzijdige bebouwing.

Pers/ha	Plafond A (LPG) hogesnelheid Wagons/jaar	Plafond alle gevaarlijke stoffen hogesnelheid wagons/jaar
100	400	1.875
90	500	2.250
80	625	3.000
70	750	3.750
60	1.125	5.250
50	1.625	7.500
40	2.500	11.750
30	5.000	20.750
20	10.000	46.750

Tabel 5: Verrekende drempelwaarden overschrijding OW GR

Over het spoortraject worden per jaar maximaal 200 wagons met stofcategorie A (LPG) vervoerd. Dit betekent dat een maximumdichtheid van ruim 100 personen per jaar in het inventarisatiegebied van het spoortraject aanwezig kan zijn, zonder dat de oriëntatiewaarde van het GR wordt overschreden. Vanuit het totaal aantal wagons gevaarlijke stoffen geldt eenzelfde dichtheid.

Een dichtheid van ruim 100 personen per hectare is vergelijkbaar met een drukke woonwijk met laagbouw en flats (120 personen per hectare). In de omgeving van het spoor wordt een dergelijke dichtheid niet gehaald. De omgeving van het spoor kenmerkt zich voornamelijk door grondgebonden woningen en is aan de westzijde van het spoor extensief bebouwd. Een berekening van het groepsrisico is daarmee niet benodigd op basis van de cRNVGS. Een verantwoording van het groepsrisico is in relatie tot de cRNVGS noodzakelijk als sprake is van een toename van het groepsrisico. Het initiatief maakt de realisatie van woningen, die zal leiden

tot een beperkte toename van het aantal personen. Daarmee geldt er voor dit plan een verantwoordingsplicht. Omdat sprake is van een beperkt aantal woningen op meer dan 160 meter afstand kan volstaan worden met een beperkte verantwoording, waarbij wordt ingegaan op het scenario, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

3.8.3. Verantwoording groepsrisico

Een warme BLEVE treedt op bij een externe brand, een koude BLEVE treedt op wanneer de tank bezwijkt door een mechanische oorzaak. Het optredende effect (druk golf) en het moment van exploderen is afhankelijk van de inhoud van de tank. In het algemeen kan gesteld worden dat bebouwing binnen de 100% letaliteitsgrens van een BLEVE, die op grond van RBM II versie 1.3 op circa 100 meter is gelegen, het meeste bijdraagt aan het groepsrisico. Geen van de woningen is gelegen binnen de 100% letaliteitsgrens bij een incident. De toename van het groepsrisico als gevolg van het plan is om deze reden nihil. Dat geldt met name wanneer in overweging wordt genomen, dat op deze locatie reeds woningen hebben gestaan.

Risicoreducerende bronmaatregelen

Het treffen van fysieke maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied ter beperking van het GR door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor is vanwege maatschappelijke en economische motieven niet reëel. Daarnaast ligt dit buiten het bereik van de initiatiefnemer.

Risicoreducerende maatregelen aan het gebouw

Voor weerstand tegen druk op gevel en glas zijn constructies denkbaar. Voorbeelden zijn een gevel met binnenspouwblad uitgevoerd in beton en kleine raampartijen van dubbel glas. Weerstand tegen extreme warmtebelasting door een BLEVE wordt alleen geboden door specifiek brandwerend glas. Dergelijke maatregelen zijn gezien de kosten en de afstand tot het plangebied niet reëel.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen.

Het bouwplan gaat uit van de realisatie van tweemaal negen seniorenappartementen ten oosten van de Reigerstraat, vier blokken met beneden-bovenwoningen ten westen van de Reigerstraat en vier blokken met grondgebonden eengezinswoningen ten noorden van de Lepelaarstraat.

Voor het merendeel van de woonfuncties geldt dat deze niet specifiek zijn bedoeld voor niet- of beperkt zelfredzame personen. Gebouwen, die bestemd zijn voor niet- of beperkt zelfredzame personen, huisvesten onder andere ouderen, gehandicapten, kinderen van 0 tot 4 jaar of gevangenen. Aan de zuidzijde van de Reigerstraat zijn op ten minste 230 meter van het spoor enkele seniorenwoningen geprojecteerd.

In het kader van een verbetering van de zelfredzaamheid bij het scenario BLEVE verdient het aanbeveling om bij inrichting van het nieuwe plangebied de volgende maatregelen te treffen:

- Het wegenplan zodanig in te richten dat de vluchtwegen van de risicobronnen aflopen;
- De gebouwen loodrecht projecteren ten opzichte van de risicobron.

De woningen aan de Lepelaarstraat, die gelegen zijn op kortste afstand tot de risicobron, worden parallel aan de spoorlijn gesitueerd en de woningen aan de Kievitstraat en de Gruttostraat worden daar loodrecht op gesitueerd. De Wijkamplaan, Lepelaarstraat en Reigerstraat vormen in oostelijke richting geschikte vluchtroutes in geval van een incident.

3.8.4. Conclusie

Het plangebied is gelegen nabij het spoortraject Amersfoort-Hilversum. Over dit traject worden brandbare gassen, zoals LPG, vervoerd. De spoorlijn heeft geen PR 10^{-6} contour of een plasbrandaandachtsgebied. Het invloedsgebied bedraagt circa 310 meter. De woningen zijn gelegen binnen dit invloedsgebied. Omdat enerzijds hier reeds woningen hebben gestaan en anderzijds de nieuwe woningen buiten de 100% letaliteitsgrens zijn gelegen, is een toename van het groepsrisico niet te verwachten. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een beperkte verantwoording gegeven.

Het plangebied is niet gelegen nabij risicovolle bedrijven of buisleidingen met gevaarlijke stoffen.

3.9. Overige belemmeringen

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

In het plangebied bevindt zich een gasreducerkast nabij de kruising van de Lepelaarstraat en de Reigerstraat. Deze kast wordt verplaatst; in de nieuwe situatie is de kast verder van de woningen af gelegen dan thans het geval. De verplaatsing van deze kast is in het onderhavige bestemmingsplan gefaciliteerd. Voor de rest bevinden zich geen andere belemmeringen in of nabij het plangebied die een belemmering vormen voor de ontwikkeling van het plangebied.

3.10. Luchtkwaliteit

3.10.1. Kader

Wet luchtkwaliteit

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren. Daarnaast zijn daarin alle ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO_2 en PM_{10} jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Daarnaast mag de PM_{10} 24 uurgemiddelde grenswaarde van $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de

jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ aangepast. Voor PM₁₀ is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO₂.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling kan volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang vinden als:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-ontwikkeling;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering wordt toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdrage (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouwinrichtingen, spoorwegemplacements, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatielocatie van woningbouw en kantoren.

3.10.2. Onderzoek

Voor locaties met eenzelfde functiecategorie zijn in de regeling NIBM cijfermatige kwantificaties opgenomen waarbij ontwikkelingen als NIBM worden beschouwd. Deze locaties zijn landbouwinrichtingen, spoorwegemplacements, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en combinatielocaties van woningbouw en kantoren. Aangegeven is dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Met dit bestemmingsplan worden maximaal 75 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Hierdoor is deze ontwikkeling te beschouwen als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Goede ruimtelijke ordening

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is daarnaast beoordeeld of ter plaatse van het plangebied, mogelijke hogere concentraties luchtverontreinigende stoffen aanwezig zijn. Langs wegen zijn met name de stoffen NO₂ en PM₁₀ van belang.

In het CarII-rekenmodel, webbased versie 10.0, zijn voor het gehele grondgebied van Nederland de achtergrondconcentraties ingevoerd (vaste parameters) en onderverdeeld in vlakken van 1 km bij 1 km. De bepaling hiervan vindt plaats aan de hand van x, y-coördinaten. Voor de onderhavige situatie zijn x=148650 en y=468300 van belang.

De bijbehorende jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂ en PM₁₀ in het jaar 2011 bedraagt respectievelijk 24 µg/m³ en 24 µg/m³. Voor de beide stoffen bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde 40 µg/m³. Bij de achtergrondconcentratie voor PM₁₀ is rekening gehouden met de

geldende correctie voor zeezout. Voor de gemeente Baarn bedraagt deze correctie $4 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De trend is dat de emissies achtergrondconcentraties voor de beide stoffen in de toekomst afnemen.

Gezien de lage achtergrondconcentraties worden dan ook geen overschrijdingen verwacht als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen en wordt de grenswaarde ter plaatse van de nieuwe woningen ook niet overschreden.

3.10.3. Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen oplevert voor de voorgenomen ontwikkelingen in dit bestemmingsplan (artikel 5.16, lid 1 aanhef en onder c Wm).

Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse van het plan de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO_2 en PM_{10} bepaald. Deze waarden zijn veel lager dan de gestelde grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. Een overschrijding van de grenswaarden is dan ook niet te verwachten.

3.11. M.e.r.-beoordeling

3.11.1. Wettelijk kader

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kaderstellend is voor projecten met grote milieugevolgen een plan-m.e.r. op te stellen. Onderdeel D van de bijlage Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van de projecten, plaats van de projecten en kenmerken van het potentiële effect. Het mag duidelijk zijn dat wanneer een project ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. blijft, deze beoordeling beknopt kan zijn.

3.11.2. Situatie plangebied

De nieuwbouw van 75 nieuwe woningen op de plaats waar voorheen ook reeds woningen stonden, blijft ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. Hierin staat namelijk een stedelijk ontwikkelingsproject van 100 hectare of meer of 2.000 of meer woningen. Daarbij geldt dat het plangebied niet in de nabijheid van een beschermd natuurgebied ligt. Omvangrijke negatieve milieueffecten zijn dan ook uitgesloten, waardoor het opstellen van een plan-m.e.r. niet zinvol is.

3.12. Duurzaamheid

3.12.1. Kader

Nationaal klimaatbeleid

Teneinde de Kyotodoelstellingen te realiseren, is landelijk klimaatbeleid geformuleerd. De korte termijn doelstelling voor Nederland is de uitstoot van de belangrijkste broeikasgassen in de periode van 2008 - 2012 met 6% terug te dringen ten opzichte van 1990. Op de lange termijn wil de overheid de overgang naar een duurzame energiehuishouding bereiken (een aandeel van twintig procent duurzame energie in 2020) en verdere beperking van de CO₂-uitstoot realiseren (30% in 2020 ten opzichte van 1990). Dit is verwoord in het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4).

De Nederlandse overheid wil de helft van de nodige emissiereductie behalen met binnenlandse maatregelen en de andere helft uit het buitenland met behulp van de flexibele instrumenten uit het Kyotoprotocol.

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen staat voor het ontwikkelen en beheren van de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu zodat kan worden voorzien in de behoefte van de huidige generatie zonder dat voor toekomstige generaties de mogelijkheid wordt ontnomen om ook in hun behoeften te kunnen voorzien. Duurzaam bouwen is daarmee onderdeel van de kwaliteit van de gebouwde omgeving.

3.12.2. Onderzoek en conclusie

De woningen in het bouwplan worden uitgevoerd volgens het credo 'passief bouwen'. De gevels hebben een hogere isolatiewaarde dan normaal, waardoor er binnenshuis veel minder hoeft te worden gestookt dan normaal. Uiteraard wordt verder voldaan aan de wettelijke eisen en bepalingen met betrekking tot duurzaamheid.

4 Planbeschrijving

4.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt het plan voor de Lepelaarstraat / Reigerstraat toegelicht en wordt uitgelegd hoe dit is vertaald in een juridisch-planologische regeling.

4.2 Bestaande situatie

Structuur Nieuwe Oosterhei / Vogelbuurt

De Vogelbuurt is ontstaan tussen 1950 en 1960. In de wijk is sprake van een overwegend oost-west-geïntegreerde blokkenstructuur, met gesloten bouwblokken met daarin een introverte binnenruimte. De woningen in de blokken zijn veelal georiënteerd op de straatzijde. De bouwblokken hebben een variabele lengte en verspringen ten opzichte van elkaar, afgewisseld met openingen voor groen of een achterpad. De wijk heeft door de schaal van de woningen, de informele achterterreinen en de vaak diepe voortuinen een dorps karakter. In de wijk fungeren de Lepelaarstraat en de Reigerstraat als doorgaande wijkontsluitingsweg. De informele achterpadenstructuur zorgt voor een goede bereikbaarheid van de achtertuinen en een onderlinge verbinding tussen de woonblokken. Op diverse locaties zijn parkeerterreintjes gesitueerd.

De rode kappen van de woonblokken zijn beeldbepalend, net als de lengte en de verspringing van de bouwblokken. Op diverse hoeken is beeldbepalende bebouwing aanwezig. Het bebouwingstype 'grondgebonden woningen in twee lagen met een flauwe kap en gevelopbouw met horizontale geleding' domineert. Aan de zuidzijde is een begraafplaats aanwezig. Deze open groene ruimte is ook een belangrijk beeldbepalend element. De Lepelaarstraat, die langs de begraafplaats loopt, fungeert als zichtlijn.

Op de locatie waar de 75 nieuwe woningen moeten verrijzen, waren voorheen 84 woningen aanwezig. Het ging om duplexwoningen (74 stuks) en een aantal eengezinswoningen (10 stuks). Deze zijn inmiddels gesloopt, omdat ze niet meer voldeden aan de wensen en kwaliteitseisen van de huidige tijd.

4.3 Ontwikkelingen

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Voor het bepalen van de gewenste stedenbouwkundige structuur is een aantal uitgangspunten geformuleerd. Zo is het belangrijk om op de koppen van de oost-west-geïntegreerde blokken, oriëntatiepunten te creëren, in combinatie met een verbijzondering van de bebouwingshoeken. Op de plaats van de gesloopte bebouwing kan nieuwbouw komen die de naastgelegen binnenmilieus begeleidt. Informele langzaamverkeerroutes lopen in noord-zuidelijke richting dwars door de blokkenstructuur.



Afbeelding: stedenbouwkundige uitgangspunten



Afbeelding: concept-stedenbouwkundig plan

Bestemmingsplan "Lepelaarstraat - Reigerstraat"
Toelichting
Vastgesteld

De rooilijnen van de nieuwbouw zou op diverse plekken kunnen verspringen. Voor de nieuwbouw wordt uitgegaan van twee bouwlagen met een kap en een variabele lengte van de bouwblokken. De bouwblokken moeten bovendien worden afgewisseld met groen of achterpaden. Voor wat betreft woningdifferentiatie moet worden gedacht aan grondgebonden eengezinswoningen en meergezinswoningen, en bovendien enkele 0-tredenwoningen dichtbij het toekomstige Parkgebouw. Uitgangspunt is bovendien om minder woningen terug te bouwen dan dat er gesloopt zijn. De nieuwbouw moet een dorpse uitstraling krijgen met een groene uitstraling, een duidelijke kappenstructuur en een horizontale geleding van de gevels. Voor de gevels bestaat de voorkeur voor een opbouw uit ambachtelijk metselwerk en/of een pannenkop.

Voor het parkeren moet worden uitgegaan van 1,4 parkeerplaatsen per woning. De plekken kunnen worden opgelost via een combinatie van haaks- en langsparkeren aan de Lepelaarstraat en de Reigerstraat. Als dat mogelijk is, moet er ook extra parkeergelegenheid komen voor de wijk. Verder moeten er veilige speelplekken zijn voor kinderen, liefst in combinatie met 'vergroening' van de wijk. Bovendien moet er aandacht zijn voor duurzaamheid en waterinfiltratie.

Concept-stedenbouwkundig plan

Op basis van deze stedenbouwkundige uitgangspunten is een concept-stedenbouwkundig plan gemaakt (zie afbeelding concept-stedenbouwkundig plan) om te kijken of deze uitgangspunten uiteindelijk wel konden resulteren in een goede verkaveling. Dit bleek het geval. Er is ook een beperkte schaduwstudie uitgevoerd om te bekijken wat de schaduweffecten zouden zijn; deze waren acceptabel⁶.



Afbeelding: overzichtstekening bouwplan

⁶ De schaduwstudie is uitgevoerd op basis van het 'oude' bouwplan, dus met hogere bebouwing dan in het thans voorliggende bouwplan het geval is. Omdat bij het oude bouwplan al sprake was van acceptabele schaduweffecten, is dat in de nieuwe situatie zeker het geval omdat de nieuwe bebouwing lager wordt.

Bouwenveloppe en bouwplan

De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn vervolgens vertaald in een bouwenveloppe, een kader waarmee architecten met de opgave aan de gang konden. In de bouwenveloppe (zie afbeelding 'bouwenveloppe') zijn de maximale bouwvlakken, rooilijnen, erven, groenzones, kaprichtingen en dergelijke gedetailleerd aangegeven. Binnen deze bouwenveloppe is door een architect een bouwplan ontwikkeld.

Het bouwplan (zie afbeelding 'overzichtstekening bouwplan') gaat uit van de realisatie van tweemaal negen seniorenappartementen ten oosten van de Reigerstraat, vier blokken met beneden-bovenwoningen ten westen van de Reigerstraat en vier blokken met grondgebonden eengezinswoningen ten noorden van de Lepelaarstraat.

Aan de straat komen 110 parkeerplaatsen, deels evenwijdig aan de straat en deels haaks erop. Afgezet tegen de parkeernorm van 1,4 plaats/woning, oftewel ($75 \times 1,4 =$) 105, is dit ruim voldoende.

De beneden-bovenwoningen hebben hun entree aan de Lepelaarstraat en de Reigerstraat. Aan de achterzijde zijn bergingen gesitueerd die via een openbaar toegankelijk terrein bereikbaar zijn. Ook de ingangen van de seniorenappartementen bevinden zich aan de voorkant (de Reigerstraat). De liftkokers in deze gebouwen steken 'door' de goothoogte van de rest van de bebouwing heen.

4.4 Juridische aspecten

4.4.1 Planmethodiek

Gezien de totstandkoming van het bouwplan (burgerinitiatief, veel overleg, veel verschillende belangen) is het wenselijk om het voorliggende bouwplan vrij gedetailleerd in een bestemmingsplan te regelen. Binnen een bestemmingsplan kunnen bijvoorbeeld ook globale woongebieden worden aangegeven, maar in het voorliggende plan is sprake van gedetailleerde bouwvlakken, hoogtebepalingen en bepaling van woningtypologieën.

In het plan zijn alleen zogenaamde 'eindbestemmingen' opgenomen. Dit betekent dat op basis van deze bestemmingen direct omgevingsvergunningen kunnen worden afgegeven, mits het bouwplan past binnen de regels van het bestemmingsplan uiteraard.

Hierna volgt een toelichting op de regels en geometrische plaatsbepaling van het bestemmingsplan.

4.4.2 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1);
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2);
- Algemene regels (hoofdstuk 3);
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4).

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende bestemmingen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard dat wordt gebruikt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "Wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Het hoofdstuk bevat de volgende artikelen:

Groen

De bestemming "Groen" is opgenomen voor de groenzone ten zuiden van de Lepelaarstraat, grenzend aan de begraafplaats. Binnen deze bestemming zijn de bouwmogelijkheden zeer beperkt. Binnen het woongebied moeten ook groengebiedjes komen, maar dat daar geen bestemming "Groen" is opgenomen wil niet zeggen dat deze daar niet kunnen komen. Binnen de daar opgenomen bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied" is de functie 'groen' namelijk ook toegestaan. De bestemming "Groen" wordt alleen opgenomen voor hoofdgroenstructuren. Binnen de groenbestemming wordt de mogelijkheid geboden om er één nutsvoorziening te realiseren.

Tuin

In de tuinbestemming zijn de bouwmogelijkheden beperkt. Deze bestemming is gelegd ter plaatse van de voortuinen van de toekomstige woningen. Op deze manier wordt geregeld dat deze gronden de representatieve uitstraling krijgen die gewenst is.

Verkeer - Verblijfsgebied

De bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" geldt ter plaatse van de bestaande wegen (Lepelaarstraat en Reigerstraat) maar ook ter plaatse van de tussenpaden langs de nieuwe woningen. Binnen deze bestemming is een breed scala aan 'verblijfsfuncties' toegestaan, waaronder parkeren. Binnen de bestemming wordt de mogelijkheid geboden om er één nutsvoorziening te realiseren.

Wonen

In de bestemming "Wonen" is de bouw van nieuwe woningen mogelijk. Diverse regels specificeren waar, wat en hoe er gebouwd mag worden. Zo is voorgeschreven of de woningen gestapeld (appartementen of beneden-bovenwoningen) of aaneengebouwd (rijwoningen) moeten zijn. Verder zijn de maximale goot- en bouwhoogte van de nieuwbouw nauwkeurig bepaald. De hoofdgebouwen (=de woningen) zijn alleen mogelijk binnen het bouwvlak. Daarbuiten is alleen, en op beperkte schaal, erfbebouwing toegestaan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit hoofdstuk worden, in aanvulling op de bestemmingsregels, aanvullende regels gesteld die voor alle gronden (kunnen) gelden. De volgende artikelen zijn opgenomen:

Anti-dubbelregel

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels

In dit artikel is bepaald dat onderkeldering bij gebouwen niet is toegestaan.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels wordt een aantal voorbeelden genoemd van wat in ieder geval als strijdig gebruik wordt beschouwd.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen. In het artikel is een aantal algemene afwijkingen opgenomen, dat middels een omgevingsvergunning kan worden verleend. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan bij een omgevingsvergunning mogelijk te maken. Afwijken van de in het plan bij recht gegeven hoogtes en oppervlaktes is, gezien de specifieke wijze van bestemmen, niet mogelijk.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

4.4.3 Geometrische plaatsbepaling

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een GBKN-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekscoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor ondermeer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven. Op een afdruk van de geometrische plaatsbepaling, de verbeelding, zijn alle bestemmingen en aanduidingen naast elkaar zichtbaar.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Bij een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de toelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is er een verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken (bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten) deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. de ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

De gronden in het voorliggende plangebied zijn in eigendom bij woningcorporatie Eemland Wonen en de gemeente. Tussen Eemland Wonen en de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee zijn de kosten anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig.

Verder worden de kosten, die gemoeid gaan met de herontwikkeling zelf, gedragen door de initiatiefnemer. Uit een exploitatieopzet blijkt dat dit haalbaar is.

Gezien het bovenstaande wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan, dat zag op het faciliteren van het 'oude' bouwplan, heeft van 18 december 2009 tot en met 28 januari 2010 ter inzage gelegen. Op 13 januari 2010 is een inspraakavond over het voorontwerpbestemmingsplan gehouden. Er zijn vele inspraakreacties ingediend. Er is ook een burgerinitiatief ingediend. In afwachting van de behandeling van het burgerinitiatief heeft de gemeenteraad het toen opgestelde ontwerpbestemmingsplan op 8 september 2010 aangehouden waarna de planvorming opnieuw tegen het licht is gehouden. Op 27 oktober 2010 heeft de Raad aan het college de opdracht gegeven om het burgerinitiatief te onderzoeken en ook mogelijk andere scenario's uit te werken.

De totstandkoming van het voorliggende bouwplan vond plaats in een interactieve setting. In het nieuwe plan zijn de wensen en eisen van de buurtbewoners zoveel mogelijk verwerkt. Het nieuwe bouwplan werd in mei 2011 aan de buurt gepresenteerd en het werd goed ontvangen.

Het ontwerpbestemmingsplan is ter inzage gelegd (zie hoofdstuk 6) waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld, een zienswijze in te dienen.

Gezien het voorgaande wordt het draagvlak en daarmee de maatschappelijke uitvoerbaarheid ruim voldoende geacht.

5.3 Handhavingsaspecten

Inleidend

Een bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke vergunning en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan.

De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

Vertaling naar bestemmingsregeling

In dit bestemmingsplan is aangesloten bij de actuele maatschappelijke behoefte voor wat betreft bouwen en gebruik, bijvoorbeeld ten aanzien van aan-huis-verbonden beroepen. Vervolgens is door middel van het opnemen van flexibiliteitsbepalingen (algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingen) in voldoende mate ingespeeld op eventuele toekomstige ontwikkelingen.

De verbeelding, de regels en de toelichting zijn zodanig op elkaar afgestemd dat interpretatieproblemen en problemen met betrekking tot de uitvoering zo veel mogelijk worden voorkomen, waardoor onduidelijkheid en dus handhavingssituaties hopelijk achterwege zullen blijven.

6. Procedure

6.1. Voorbereidingsfase

Voor aankondiging

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet voorafgaand aan een procedure van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, een voor aankondiging worden gepubliceerd waarin de gemeente aangeeft een bestemmingsplan voor te bereiden. Deze voor aankondiging heeft eind 2009 voor dit plan plaatsgevonden.

Inspraak

Voorafgaand aan het ontwerpbestemmingsplan is een voorontwerp-bestemmingsplan gepubliceerd. Hierop zijn veel (inspraak)reacties gekomen, die in eerste instantie door de gemeente van een reactie zijn voorzien in de Reactienota Inspraak en Overleg. Hierin werd nog uitgegaan van instandhouding van het oude bouwplan. Hierna is een burgerinitiatief ingediend wat uiteindelijk heeft geleid tot een gewijzigd bouwplan. Hiermee zijn de bezwaren uit de eerdere inspraakreacties weggenomen en is de eerder opgestelde reactienota niet meer actueel. Om die reden is deze niet opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan.

Overleg

Conform artikel 3.1.1. van het Bro moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan diverse instanties. De ontvangen reacties worden hieronder kort verwoord, evenals de gemeentelijke beantwoording ervan en de conclusie.

Vooroverlegreactie	Gemeentelijke beantwoording	Conclusie: plan wel/niet aanpassen?
De VROM inspectie geeft aan dat zij niet kunnen beoordelen of de belangen van de spoorweg in het plan voldoende zijn meegewogen aangezien het aanvullend onderzoek nog uitgevoerd moet worden in het kader van de geluidzone van de spoorweg. De VROM-inspectie verzoekt om de onderzoeksresultaten toegestuurd te krijgen zodra	Uit het inmiddels uitgevoerde akoestisch onderzoek railverkeerlawaaï blijkt dat de geluidsbelasting de voorkeurswaarde van 55 dB overschrijdt. Om te voldoen aan het gestelde in de Wgh zal door B&W een hogere grenswaarde worden verleend. Tevens worden aanvullende maatregelen aan de gevel getroffen om	De toelichting wordt voor wat betreft het akoestisch onderzoek aangevuld.

deze bekend zijn.	de binnenwaarde van 33dB te waarborgen. De VROM-Inspectie heeft na toezending van het geluidsrapport en het voornemen een hogere grenswaardeprocedure toe te passen, aangegeven dat de vooroverlegreactie voldoende beantwoord is.	
De Provincie Utrecht geeft aan dat in de toelichting wordt gesteld dat er geen archeologische verwachtingswaarde is voor het plangebied. De provincie deelt deze mening niet en verzoekt om adequaat archeologisch onderzoek te verrichten.	Inmiddels zijn voor dit project een bureauonderzoek en een veldverkenning uitgevoerd, waaruit gebleken is dat er voor het gebied een lage archeologische verwachting geldt. Een nader onderzoek wordt niet nodig geacht.	Het uitgevoerde archeologisch bureauonderzoek wordt in de toelichting verwerkt.
ProRail geeft aan dat zij niet kunnen beoordelen of de belangen van de spoorweg in het plan voldoende zijn meegewogen aangezien het aanvullend onderzoek nog uitgevoerd moet worden in het kader van de geluidzone van de spoorweg.	Zie beantwoording van de overlegreactie van de VROM-Inspectie. Ook ProRail heeft inmiddels aangegeven dat de resultaten uit het akoestisch onderzoek railverkeerslawaai voor ProRail geen aanleiding geeft tot verdere reactie.	De toelichting wordt voor wat betreft het akoestisch onderzoek aangevuld.
Het Waterschap Vallei & Eem heeft geen opmerkingen op het voorontwerp-bestemmingsplan.	Hiervan nemen wij kennis.	De waterparagraaf wordt aangevuld met deze informatie.
KPN geeft aan bij nadere uitwerking van het bestemmingsplan betrokken te willen worden.	Bij de verdere uitwerking van het bestemmingsplan zal in overleg rekening gehouden worden met de opmerkingen.	Geen aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk.

6.2. Ontwerpfase

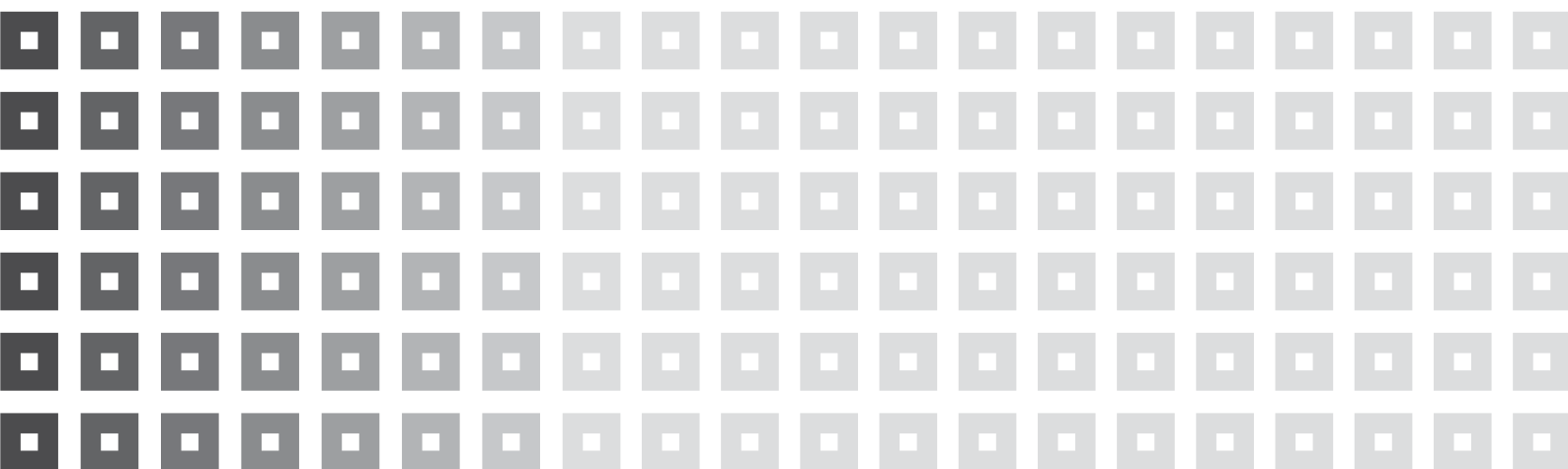
Na afronding van de inspraakprocedure en het vooroverleg is het plan aangepast en is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan startte de formele bestemmingsplanprocedure. Het plan lag terinzage van 11 mei tot en met 21

juni 2012. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Er hoefden daarom geen wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan te worden doorgevoerd.

6.3. Vaststellingsfase

Op 26 september 2012 heeft de gemeenteraad van Baarn het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld.

Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan.



Inhoudsopgave van de regels

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	4
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	5
Artikel 3	Groen	5
Artikel 4	Tuin	6
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	7
Artikel 6	Wonen	8
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	11
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	11
Artikel 8	Algemene bouwregels	12
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	13
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	14
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	15
Artikel 11	Overgangsrecht	15
Artikel 12	Slotregel	16

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1: Lijst aan-huis-verbonden beroepen

Bijlage 2: Lijst kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Lepelaarstraat - Reigerstraat van de gemeente Baarn.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0308.000014-VA01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aanbouw:

een gebouw, in één bouwlaag, dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist.

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan-huis-verbonden beroep:

een in bijlage 1 ("Lijst aan-huis-verbonden beroepen") genoemd dienstverlenend beroep, dan wel een naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen beroep, dat door een bewoner in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, op administratief, juridisch, medisch, of hiermee gelijk te stellen terrein, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.7 aan-huis-verbonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

de in bijlage 2 ("Lijst kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten") genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door een bewoner in of bij een woonhuis kan worden uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.8 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.9 antenne-installatie:

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbijbehorende bevestigingsconstructie.

1.10 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 bijgebouw:

een vrijstaand of aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw, in één bouwlaag, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, uitsluitend of hoofdzakelijk dienend voor berging en stalling ten dienste van dit hoofdgebouw.

1.14 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.16 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.17 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.18 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.19 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.20 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.21 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.22 erker:

een hoekig of rond, buiten de gevel van een gebouw uitgebouwd gedeelte van een ruimte, waarvan de wanden grotendeels bestaan uit glas, waarvan de breedte minder bedraagt dan 50% van de gevel waaraan en waarbinnen gebouwd wordt.

1.23 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.24 hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

1.25 kunstobject:

voortbrengsel van de beeldende kunsten in de vorm van een ander bouwwerk.

1.26 kunstwerk:

een ander bouwwerk, ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct of een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening.

1.27 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met aan ten hoogste één zijde een gesloten wand.

1.28 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de voorgevel direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van de weg ter plaatse van de voorgevel;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de voorgevel niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die voorgevel bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in, op of over het water gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden peil).

1.29 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch / pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een productiebedrijf, alsmede een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.30 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, in één bouwlaag, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist.

1.31 voorgevel:

de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan de weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel.

1.32 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.2 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.4 inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.5 oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 lengte, breedte of diepte van een bouwwerk:

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren).

Bij het meten worden ondergeschikte bouwonderdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, ventilatiekanalen, schoorstenen en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen met daarbij behorende andere bouwwerken, kunstwerken en verhardingen.

3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd gebouwen en andere bouwwerken, ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

3.2.1 Gebouwen

voor gebouwen de volgende regels gelden:

- a. binnen de bestemming is één nutsgebouw toegestaan waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m en de oppervlakte niet meer dan 25 m².

3.2.2 Andere bouwwerken

voor andere bouwwerken de volgende regels gelden:

- a. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer dan 2 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het bepaalde in lid 3.2 voor de plaats en de afmetingen van de andere bouwwerken, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woningen, met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken.

4.2 Bouwregels

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

4.2.1 Gebouwen

voor gebouwen de volgende regels gelden:

- a. per woning is één entree- of tochtportaal toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. het entree- of tochtportaal moet grenzen aan het op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw;
 - 2. de diepte niet meer mag bedragen dan 2 m;
 - 3. de breedte niet meer mag bedragen dan 4 m;
 - 4. de hoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw, vermeerderd met 0,25 m;

4.2.2 Andere bouwwerken:

voor andere bouwwerken de volgende regels gelden:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van luifels en/of overkappingen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw, vermeerderd met 0,25 m;
- c. de diepte van luifels en/of overkappingen mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- d. de breedte van luifels en/of overkappingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer dan 2 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het bepaalde in lid 4.2 voor de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten en paden;
- b. parkeervoorzieningen;

waarbij gestreefd wordt naar een inrichting, hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het wijkverkeer; met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken, water, waterlopen, waterhuishoudkundige voorzieningen, groen- en speelvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd gebouwen en andere bouwwerken, ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

5.2.1 Gebouwen

voor gebouwen de volgende regels gelden:

- a. binnen de bestemming is één nutsgebouw toegestaan waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m en de oppervlakte niet meer dan 25 m².

5.2.2 Andere bouwwerken

voor andere bouwwerken de volgende regels gelden:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het bepaalde in lid 5.2 voor de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - b. een aan-huis-verbonden beroep, waarvan de bruto vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 25% van de bruto vloeroppervlakte van de woning, met een maximum van 50m²;
- met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken, tuinen en erven.

6.2 Bouwregels

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

6.2.1 Hoofdgebouwen

voor hoofdgebouwen de volgende regels gelden:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend aanééngebouwd worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'aanééngebouwd';
- c. een hoofdgebouw mag uitsluitend gestapeld worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- d. het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- e. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)';
- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)';
- g. in afwijking van het bepaalde onder e. is het ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende hoogte' toegestaan om de goothoogte te verhogen tot een hoogte die gelijk is aan de maximaal toegestane bouwhoogte van het gebouw, met dien verstande dat de grootte van dit gebouwdeel met een hogere goothoogte maximaal 75 m² per hoofdgebouw bedraagt.

6.2.2 Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen de volgende regels gelden:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mag per hoofdgebouw één cluster van bijgebouwen worden gebouwd waarvan de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'aanééngebouwd' mag per woning de oppervlakte aan aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gezamenlijk niet meer bedragen dan 6 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m; met dien verstande dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder mag bedragen dan 1 m, tenzij in de perceelsgrens wordt gebouwd.

6.2.3 Andere bouwwerken

voor andere bouwwerken de volgende regels gelden:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag, indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht, niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte van erfafscheidingen niet meer dan 2 m bedragen;

- c. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het bepaalde in lid 6.2 voor de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een goede woonsituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het wonen in vrijstaande bijgebouwen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor meer dan één woning per bouwperceel;
- c. het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van detailhandel;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, anders dan in de vorm van een aan-huis-verbonden beroep;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep, zodanig dat:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 25% van de totale gezamenlijke brutovloeroppervlakte van de woning;
 2. de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep meer bedraagt dan 50 m².

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Afwijkmogelijkheden

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. het bepaalde in lid 6.4 onder b in die zin dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor meer dan één woning per bouwperceel, met dien verstande dat:
 1. in de kapverdieping geen zelfstandige bewoning zal plaatsvinden;
 2. de karakteristiek en typologie van de woning behouden blijft;
 3. dit niet leidt tot een onevenredige verhoging van de parkeerdruk of tot extra autoverkeer in een mate, waardoor het woonklimaat in onevenredige mate kan worden aangetast;
- b. het bepaalde in lid 6.4 onder d. in die zin dat in combinatie met het wonen de gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten die zijn genoemd in bijlage 2, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijven, met dien verstande dat:
 1. de woonfunctie als overwegende functie op het betreffende perceel en/of in de betreffende woning niet wordt aangetast;
 2. dit niet leidt tot een onevenredige verhoging van de parkeerdruk of tot extra autoverkeer in een mate, waardoor het woonklimaat in onevenredige mate kan worden aangetast;
 3. voor zover de omgevingsvergunning betrekking heeft op bijgebouwen, ten minste één berging ten behoeve van de woonfunctie aanwezig is, met dien verstande dat deze berging grondgebonden dient te zijn en de oppervlakte ten minste 6 m² bedraagt;
 4. de oppervlakte van de gebouwen die gebruikt en/of verbouwd worden voor de praktijkruimte niet meer dan 25% van de totale vloeroppervlakte van de desbetreffende woning bedraagt, met een maximum van 100 m²;

- c. het bepaalde in lid 6.4 onder e. in die zin dat een ruimte ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep is toegestaan, tot een oppervlakte van maximaal 100 m², met dien verstande dat:
1. de woonfunctie als overwegende functie op het betreffende perceel en/of in de betreffende woning niet wordt aangetast;
 2. dit niet leidt tot een onevenredige verhoging van de parkeerdruk of tot extra autoverkeer in een mate, waardoor het woonklimaat in onevenredige mate kan worden aangetast;
 3. voor zover de omgevingsvergunning betrekking heeft op bijgebouwen, ten minste één berging ten behoeve van de woonfunctie aanwezig is, met dien verstande dat deze berging grondgebonden dient te zijn;
 4. de oppervlakte van de gebouwen die gebruikt en/of verbouwd worden voor de praktijkruimte niet meer dan 25% van de totale vloeroppervlakte van de desbetreffende woning bedraagt.

6.5.2 Voorwaarden bij afwijken

De in lid 6.5.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. een goede woonsituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 7 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.

Artikel 8 Algemene bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat onderkeldering niet is toegestaan.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van de gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin voor het storten van vuil, anders dan ten behoeve van de uitvoering krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een seksinrichting;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. de bestemmingsregels in die zin dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- b. de bestemmingsregels in die zin dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft, dit tot een maximum van 1 m;
- c. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in die zin dat deze bouwhoogte ten behoeve van lichtmasten wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- d. de bestemmingsplanregels in die zin dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten, erkers, balkons, luifels en overstekende daken;
 3. ingangspartijen; dit tot een maximum van 1,5 m;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van gebouwen in die zin dat antennemasten worden opgericht, die deel uitmaken van een gebouw, mits de voor dat gebouw toegestane bouwhoogte niet meer dan 6 m wordt overschreden;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen in die zin dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, dit tot een maximum van 2 m.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

11.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 11.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 11.1.1 met maximaal 10%.

11.1.3 Uitzondering

Lid 11.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

11.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

11.2.2 Veranderen strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 11.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

11.2.3 Onderbreken strijdig gebruik

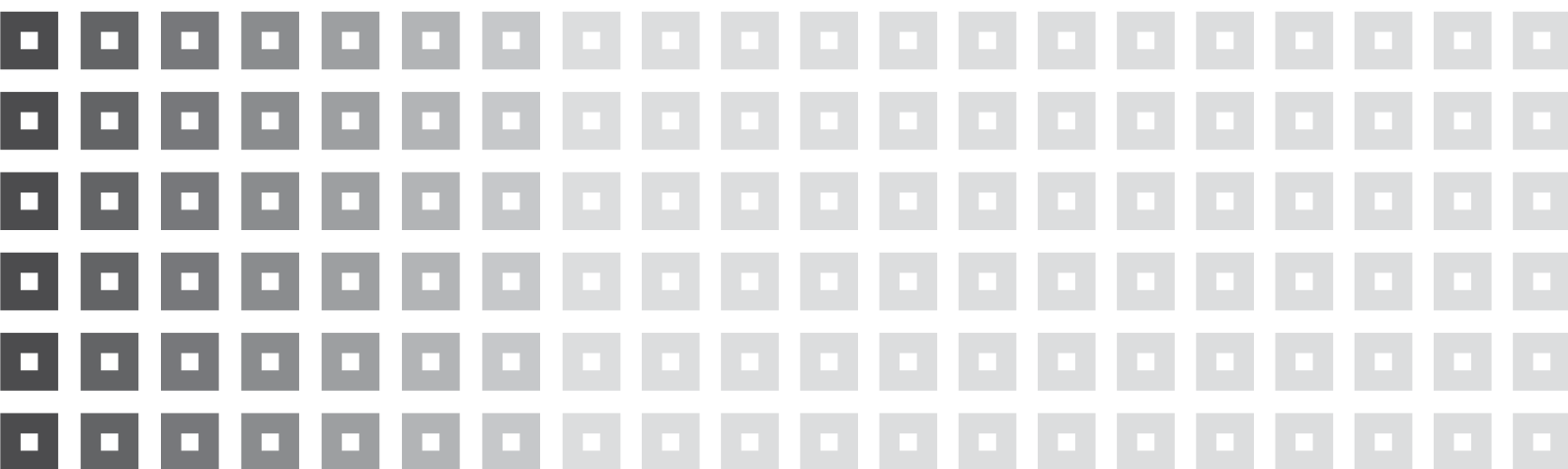
Indien het gebruik, bedoeld in het lid 11.2.1 na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

11.2.4 Uitzondering

Lid 11.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Lepelaarstraat - Reigerstraat.



Bijlage 1: Lijst aan-huis-verbonden beroepen

AAN HUIS VERBONDEN BEROEPEN

Onder aan huis verbonden beroepen worden in ieder geval begrepen:

1. advocaat
2. accountant-administratieconsulent
3. administratiekantoor
4. acupuncturist
5. alternatieve genezer
6. belastingconsulent
7. deurwaarder
8. dierenarts (kleine huisdieren)
9. fysiotherapeut/masseur
10. gerechtsdeurwaarder
11. huidtherapeut
12. huisarts
13. juridisch adviseur
14. logopedist
15. medisch specialist
16. notaris
17. oppas aan huis of gastouder
18. oefentherapeut Cesar / Mensendieck
19. orthopedagoog
20. psycholoog
21. registeraccountant
22. tandarts
23. tandarts-specialist
24. verloskundige
25. architect

===

Bijlage 2: Lijst kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

KLEINSCHALIGE BEDRIJFSMATIGE ACTIVITEITEN

Onder aan huis verbonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten worden in ieder geval begrepen:

Kledingmakerij

(maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf
woningstoffeerderij
meubelstoffeerderij

Kantoorfunctie ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, waaronder:

schoonmaakbedrijf
schoorsteenveegbedrijf
glazenwasserij
maar ook ten behoeve van bijvoorbeeld een groothandelsbedrijf

Reparatiebedrijfjes, waaronder:

schoen-/lederwarenreparatiebedrijf
uurwerkreparatiebedrijf
goud- en zilverwerkreparatiebedrijf
reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen
reparatie van muziekinstrumenten
in ieder geval zijn autoreparatiebedrijven uitgezonderd

Advies- en ontwerp bureaus

reclame ontwerp
grafisch ontwerp
organisatieadviseur

(Zakelijke) dienstverlening

makelaarskantoor (onroerend goed)

Overige dienstverlening

kappersbedrijf
schoonheidssalon
pedicure
hondentrimmer

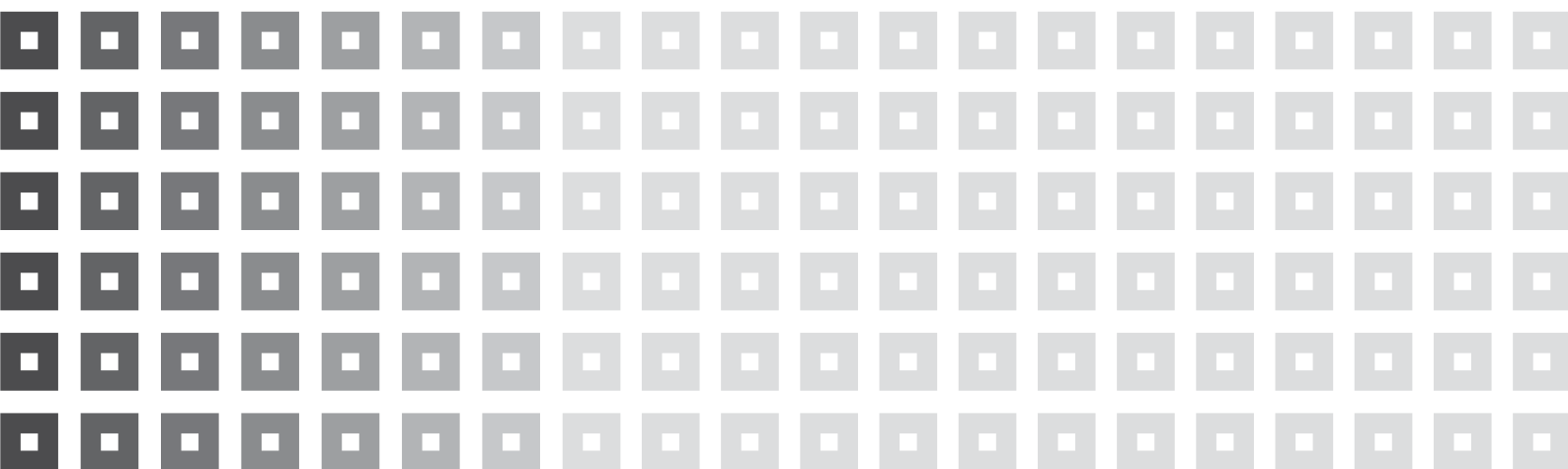
Onderwijs

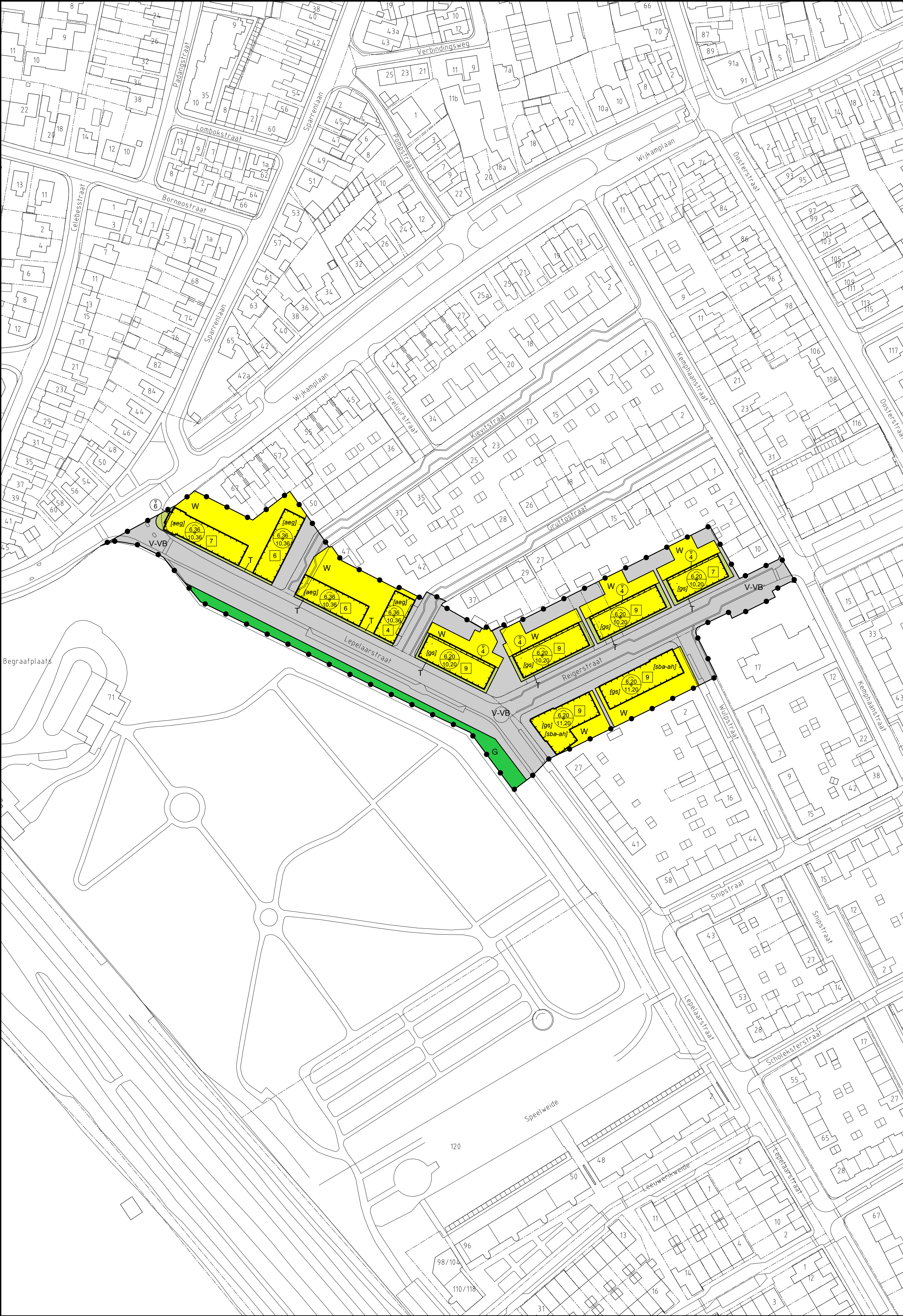
autorijschool
onderwijs niet in te delen naar specificatie, mits zonder werkplaats of laboratorium

Ambachtelijke bedrijfjes/kunstenaars, waaronder:

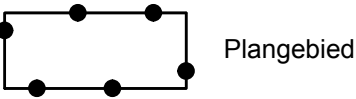
glasblazer
glas-in-lood bedrijfje
goud- en zilversmid
hoedenmaker
klompenmaker
lijstenmaker
meubelmaker
muziekinstrumentenmaker
pottenbakker
zadelmaker
beeldhouwer
schilder

===





PLANGEBIED

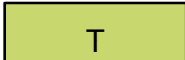


Plangebied

BESTEMMINGEN



Groen



Tuin



Verkeer - Verblijfsgebied



Wonen

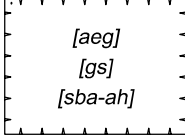
AANDUIDINGEN

BOUWVLAK



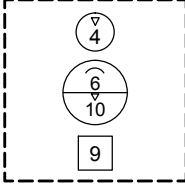
bouwvlak

BOUWAANDUIDINGEN



aanéengebouwd
gestapeld
specifieke bouwaanduiding - afwijkende hoogte

MAATVOERING

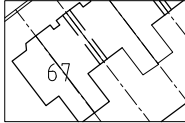


maximale bouwhoogte (m)

maximale goot- en bouwhoogte (m)

maximum aantal wooneenheden

VERKLARINGEN



gbkn 2011

----- hoogtescheidingslijn



Vastgesteld

OVERLEG

TERINZAGELEGGING
ONTWERP

VASTSTELLING

GEWIJZIGD

Gemeente Baarn

Bestemmingsplan
Lepelaarsstraat - Reigerstraat

IDN

WERKNR. 118.301.00

SCHAAL 1:1000

DATUM 26 september 2012

GETEKEND whl

NL.IMRO.0308.000014-VA01

FORMAAT 59.4/59.4

PROJECTMAP
J:\118301003 Projectresultaat\verbeelding.dwg

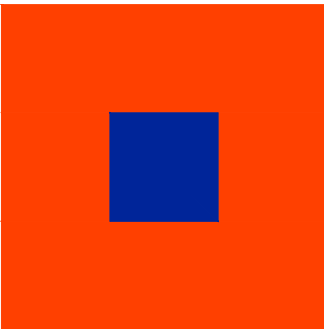
BESTAND
PO-BP-11830100-VB-VA01.dwg

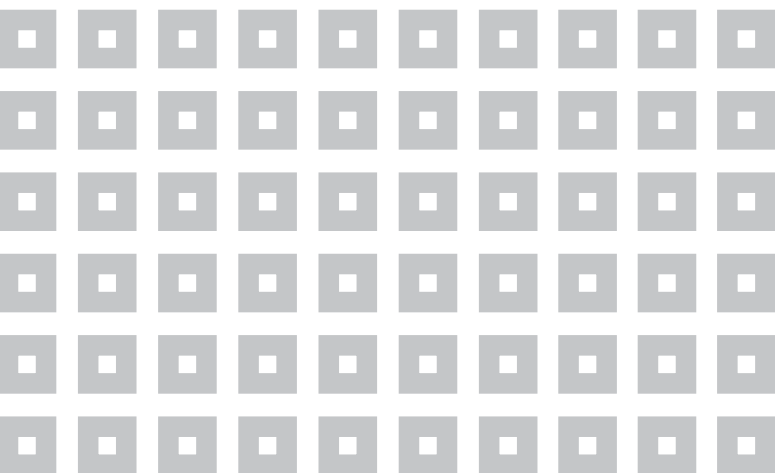
BLAD 1 van 1

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap BV
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

Postadres: Postbus 13060 3004 HB Rotterdam
Bezoekadres: Van Nelleweg 6060 3044 BC Rotterdam
Telefoon: 010 433 00 99
Fax: 010 404 56 69
E-mail: kuiper@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl





KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Schiegebouw

Van Nelleweg 6060

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69

