

BESTEMMINGSPLAN EEMDAL

BESTEMMINGSPLAN EEMDAL

CODE 1310102 / 25-09-13

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Algemeen	1
1. 2. Situering van het plangebied	1
1. 3. Vigerende bestemmingsplannen	3
1. 4. Karakter bestemmingsplan	3
1. 5. Leeswijzer	3
2. HET PLANGEBIED	5
2. 1. Inleiding	5
2. 2. Ruimtelijke structuur	5
2. 3. Functionele structuur	9
3. BELEID	10
3. 1. Inleiding	10
3. 2. Rijksbeleid	10
3. 3. Provinciaal beleid	11
3. 4. Gemeentelijk beleid	12
4. ONDERZOEK	18
4. 1. Inleiding	18
4. 2. Archeologie	18
4. 3. Cultuurhistorie	19
4. 4. Ecologie	20
4. 5. Water	22
4. 6. Geluid	24
4. 7. Milieuzonering	25
4. 8. Bodem	25
4. 9. Externe veiligheid	26
4. 10. Luchtkwaliteit	30
4. 11. Kabels en leidingen	31
5. PLANBESCHRIJVING	32
5. 1. Algemeen	32
5. 2. Juridisch systeem	32
5. 3. Motivering van bestemmingslegging	33
6. UITVOERBAARHEID	40
6. 1. Inleiding	40
6. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
6. 3. Economische uitvoerbaarheid	41
6. 4. Grondexploitatie	41

BIJLAGEN

Bijlage 1	Archeologisch onderzoek
Bijlage 2	Advies externe veiligheid
Bijlage 3	Nota zienswijzen

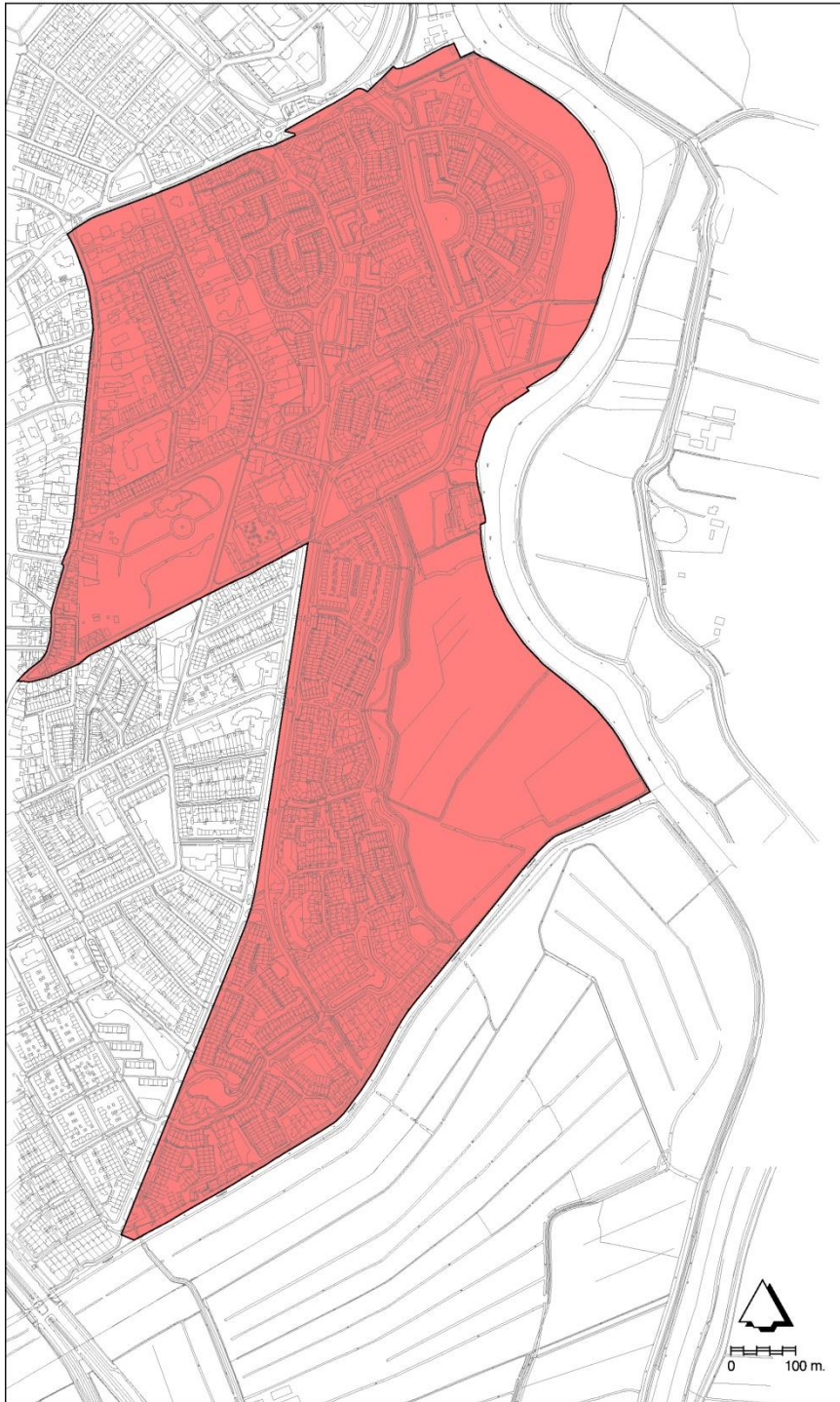
1. INLEIDING

1. 1. Algemeen

Dit bestemmingsplan voorziet in een herziene en geactualiseerde planologisch-juridische regeling voor het gebied Eemdal in Baarn. Een herziening van de bestaande bestemmingsplannen is gewenst en noodzakelijk, omdat de geldende bestemmingsplannen ouder zijn dan tien jaar en daardoor wettelijk gezien aan actualisering toe zijn. Daarnaast is er in de tussentijd nieuw beleid vastgesteld dat juridisch-planologisch moet worden verankerd in een bestemmingsplan. Het maken van een nieuw bestemmingsplan voor het betreffende gebied past in het kader van de actualisering van de verouderde bestemmingsplannen in de gemeente Baarn. De gemeente is momenteel bezig alle verouderde bestemmingsplannen te herzien. De meeste plannen zijn inmiddels geactualiseerd.

1. 2. Situering van het plangebied

Het bestemmingsplan heeft betrekking op een gebied in het oosten van Baarn. Het gebied wordt globaal begrensd door de Eemweg, de Faas Eliaslaan, de Noorderstraat, de Zuiderstraat, de Piet Heinlaan, de Bestevaerweg, de Dotterbloemlaan, de Zuringlaan, de Praamgracht en de Eem. Het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. *De ligging van het plangebied*

1. 3. Vigerende bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan herziet (delen van) de volgende bestemmingsplannen:

- uitbreidingsplan in hoofdzaak, vastgesteld d.d. 25 juni 1954, goedgekeurd 22 februari 1955;
- bestemmingsplan Oosterhei, vastgesteld d.d. 19 december 1990, goedgekeurd d.d. 18 juni 1991 (goedkeuring onthouden van de bestemming 'Park' en 'Cultureel-educatief centrum');
- partiële herziening Oosterhei 1997, vastgesteld d.d. 27 mei 1998, goedgekeurd d.d. 25 augustus 1995;
- bestemmingsplan Noord-Oost, vastgesteld d.d. 31 augustus 1994, goedgekeurd d.d. 07 maart 1995;
- bestemmingsplan Eemdal-Noord, vastgesteld d.d. 30 november 1994, goedgekeurd d.d. 28 maart 1995;
- bestemmingsplan Eemdal-Zuid, vastgesteld d.d. 30 november 1995, goedgekeurd d.d. 28 maart 1995;
- bestemmingsplan Zeeheldenbuurt e.o., vastgesteld d.d. 27 september 2000, goedgekeurd d.d. 21 december 2000.

1. 4. Karakter bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is in beginsel conserverend van aard. Dit betekent dat het plan primair gericht is op het regelen van de bestaande functies en de bestaande bebouwing in het plangebied. Er zijn bij recht geen nieuwe mogelijkheden voor woningbouw of andere functies opgenomen in het plan, tenzij het gaat om normale flexibiliteit binnen de reeds aanwezige functies, zoals het realiseren van extra woningen binnen een bestaand bouwvlak, het oprichten van nieuwe erfbebouwing of de mogelijkheid voor het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit. Het bestemmingsplan heeft dan ook geen betrekking op grote bouwplannen.

Ontwikkelingen

Ter plaatse van de wintertuin en de locatie Schoonoord spelen ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen zijn nog niet uitgekristalliseerd. Om die reden zijn ze niet in dit bestemmingsplan meegenomen. Als de plannen voldoende zijn uitgewerkt, doorlopen deze een eigen planologische procedure of worden in een volgende fase van dit bestemmingsplan meegenomen.

1. 5. Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. Naast het inleidende eerste hoofdstuk bestaat het bestemmingsplan uit 5 hoofdstukken. In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele kenmerken van het plangebied. Vervolgens is in hoofdstuk 3 het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 is aandacht besteedt aan diverse (omgevings)aspecten die voor het bestemmingsplan van belang zijn. In hoofdstuk 5 is vervolgens beschreven op welke wijze de verschillende functies

en de bebouwing in het plangebied zijn opgenomen in het bestemmingsplan en op welke wijze deze zich vertalen naar de regels en de verbeelding. Hoofdstuk 6 gaat ten slotte in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In dit hoofdstuk wordt ook aandacht besteed aan het aspect grondexploitatie.

2. HET PLANGEBIED

2. 1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Er wordt daarbij ingegaan op de ruimtelijke en functionele kenmerken van het plangebied.

2. 2. Ruimtelijke structuur

Het plangebied is op te delen in verschillende deelgebieden. Het gaat om de volgende gebieden:

- Schoonoordpark in het noordwesten van het plangebied (gebied begrensd door de wegen Eemweg, Faas Eliaslaan, Heemskerklaan en achterzijde van de bebouwing aan de Heemskerklaan en Tromplaan);
- Zeeheldenbuurt in het noorden van het plangebied (gebied begrensd door de achterzijde van de bebouwing aan de Zoutmanlaan en Doormanlaan en de wegen Abel Tasmanlaan, Piet Heinlaan, A. Janssenweg, Bestevaerweg en Eemweg);
- het gebied Eemdal Noord in het noordoosten van het plangebied (gebied ten oosten van de Bestevaerweg);
- het gebied Eemdal Zuid in het zuiden van het plangebied (gebied ten zuiden van de A. Janssenweg);
- het Cantonspark (De Wintertuin) met bebouwing aan de Noorderstraat en Piet Heinlaan in het westen van het plangebied.

Hieronder wordt de ruimtelijke structuur per gebied beschreven. Op figuur 2 zijn de buurten weergegeven.

Schoonoordpark

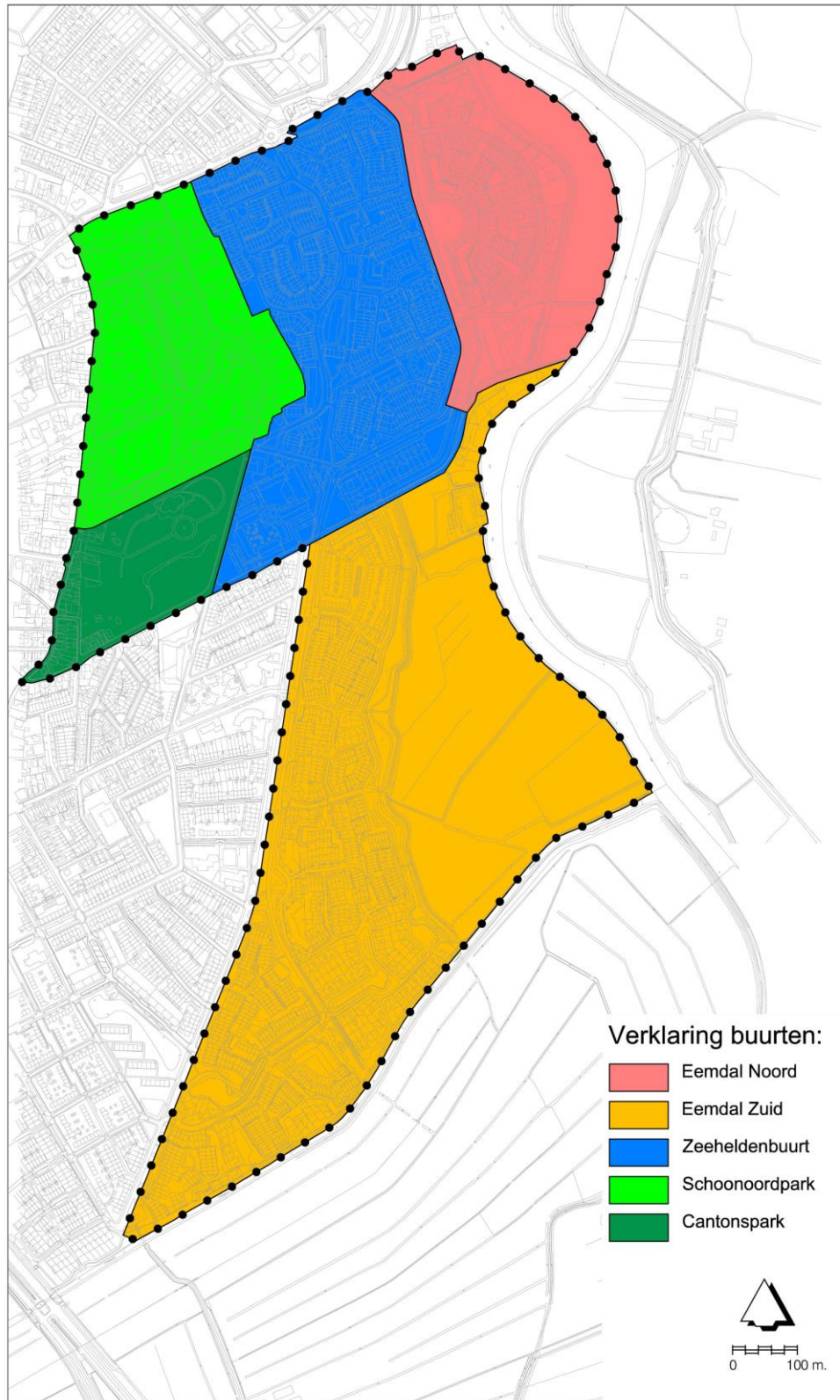
Schoonoordpark is een wijk met gemengde bebouwing. Er komen overwegend villa's, vrijstaande woningen, en 2-onder-1-kap woningen voor en enkele rijtjeswoningen. De bebouwing is gebouwd in de periode 1900 - 1930. Deze wijk is tot ontwikkeling gekomen nadat het Cantonspark is aangelegd.

De wijk is ruim opgezet en heeft een groen aanzicht. Het groene aanzicht wordt vooral bepaald door privaat groen in de tuinen.

Zeeheldenbuurt

De Zeeheldenbuurt bestaat vooral uit rijtjeswoningen. In het zuiden van de wijk staan enkele 2-onder-1-kap woningen en vrijstaande woningen. Hier zijn de kavels ook groter. De bebouwing is vooral gerealiseerd in de periode 1970 - 1990.

Net als in het Schoonoordpark bepaalt het groen in de tuinen het groene karakter van de wijk. Het zuidelijke deel van de wijk, waar de 2-onder-1-kap woningen en vrijstaande woningen staan, heeft de meest groene uitstraling. Dit deelgebied vormt de overgang naar de Eem.



Figuur 2. *Indeling in buurten*

Eemdal Noord

Dit deelgebied ligt aan de rand van Baarn en grenst daarmee aan de Eem. De bebouwing ligt aan twee halfronde wegen. Hierdoor heeft de wijk de structuur van een halve cirkel. Aan de binnenzijde van de halve cirkel is de bebouwing intensief en wordt verder naar buiten steeds extensiever. Aan de binnenzijde staan rijtjeswoningen, in het midden 2-onder-1-kap woningen en aan de buitenzijde vrijstaande woningen. De vrijstaande woningen zijn gericht op de Eem. De bebouwing is gerealiseerd in de jaren negentig van de twintigste eeuw.

Vanwege de ligging aan de Eem heeft de wijk een landschappelijke en groene setting gekregen. Het groene karakter wordt voor een deel bepaald door groen in de tuinen. Daarnaast zijn er drie open ruimten gecreëerd die lopen vanaf de Eem naar de binnenzijde van de cirkel. Hierdoor ontstaan zichtlijnen van binnen naar buiten richting de Eem.

Eemdal Zuid

In dit deelgebied gaat de intensieve bebouwing in het noorden over naar de meer extensievere bebouwing in het zuiden. Daardoor is dit deelgebied op te delen in drie delen. Deze deelgebieden zijn weergegeven in figuur 3.

Het deel ten zuiden van de Bestevaerweg (deel 3 op figuur 3) sluit aan op de aangrenzende wijk Oosterhei. Het gaat vooral om rijtjeswoningen afgewisseld met enkele vrijstaande woningen. De woningen zijn gebouwd in de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw.

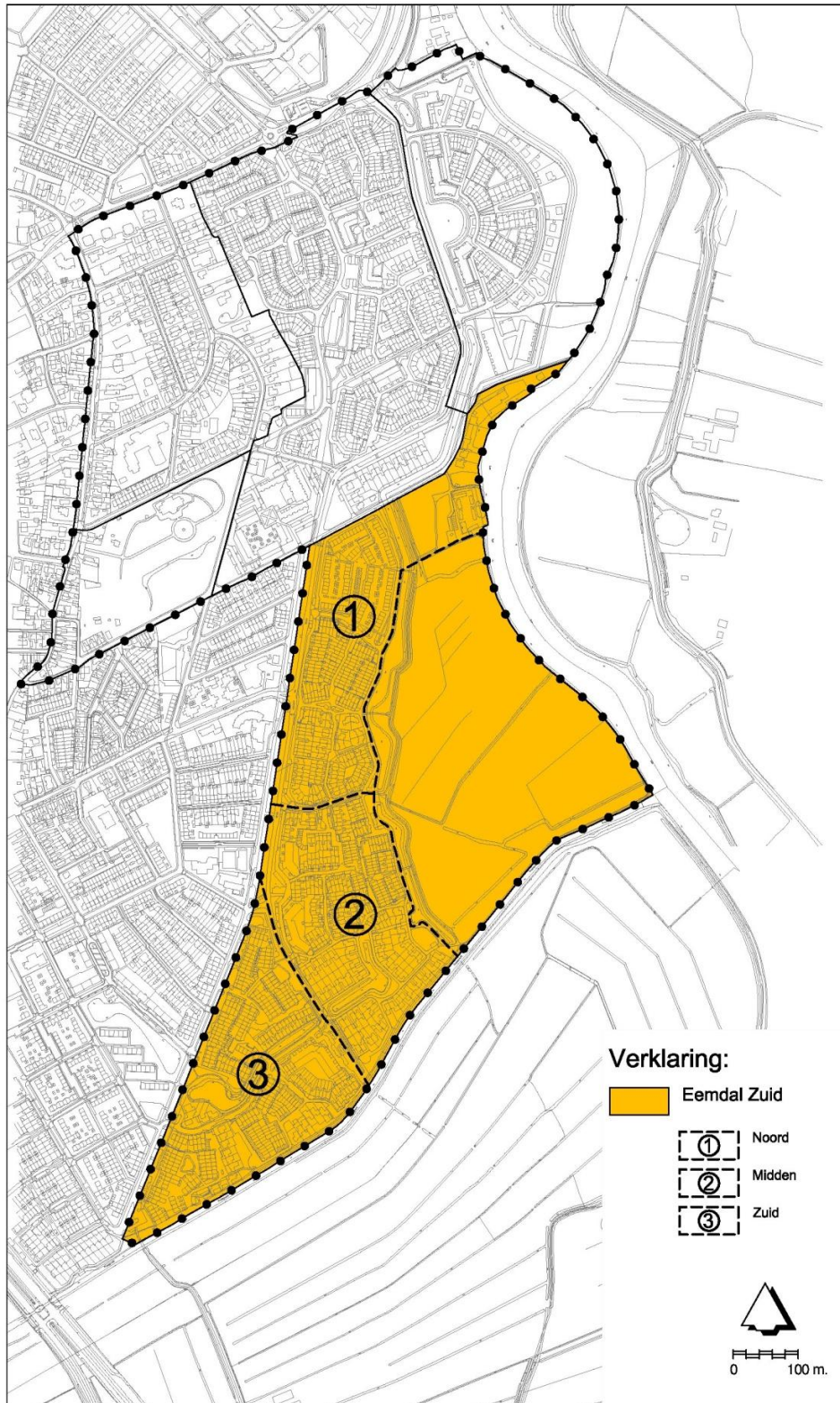
Het gebied tussen de Bestevaerweg en Jaagpad (deel 2 op figuur 3) is gebouwd in de jaren zeventig van de vorige eeuw. De bouwstijl is ook typisch voor die periode. Er zijn veel verspringingen in de bouwlijnen. Het gaat om rijtjeswoningen, 2-onder-1-kap woningen en vrijstaande woningen. Ondanks het feit dat dit deelgebied aan de Eem ligt, is het gebied hier niet op georiënteerd. Dit deel is vooral naar binnen gekeerd.

Het gebied ten noorden van het Jaagpad (deel 1 op figuur 3) is gebouwd tussen 1980 en 1985. Door de noord-zuid structuur van de bebouwing is dit gebied meer gericht op de Eem.

Het groen in dit deelgebied wordt voor een groot deel bepaald door de uiterwaarden van de Eem, die ten oosten van de bebouwing ligt. In de provinciale structuurvisie staat de Eem aangemerkt als ecologische verbindingszone. Ook de voor natuur ingerichte uiterwaarden en de daaraan grenzende polders, zijn ecologisch van grote waarde, waarbij de botanisch waardevolle graslanden van belang zijn voor weidevogels, ganzen en wilde zwanen. Bijzondere woonvormen (woonboten) zijn aanwezig in de voormalige haven aan de August Janssenweg.

Het groen in de wijk wordt vooral bepaald door groen in de tuinen. In het gebied ten zuiden van de Bestevaerweg is ook openbaar groen aanwezig. Hier komen een

aantal watergangen met brede oevers voor. Deze bepalen in belangrijke mate het groene beeld van dit gebied.



Figuur 3. De indeling in gebieden van Eemdal Zuid

Cantonspark

Het Cantonspark is een park in het westen van het plangebied. Dit park is tussen 1905 en 1915 aangelegd als particuliere overtuin. In 1920 werd het park de botanische tuin van de Utrechtse Universiteit. In 1987 werd het park overgedragen aan de gemeente Baarn, onder voorwaarde dat de gemeente de bijzondere meerwaarde van het park zou beschermen en uitbouwen. Het park werd openbaar, maar met beperkingen die te maken hadden met deze opzet. Begin jaren negentig van de vorige eeuw verschenen de Vrienden van het Cantonspark op het toneel, vanaf 1993 als Stichting met als doelstelling de bijzondere botanische waarde van het park te promoten, en het park samen met de gemeente Baarn te beheren en uit te bouwen.

In het park staat een monumentaal pand. Ten westen van het park staan enkele woningen. Dit betreffen vooral 2-onder-1-kap woningen.

2. 3. Functionele structuur

De woonfunctie komt in het plangebied het meest voor. In het Schoonoordpark en het Cantonspark komen ook nog andere functies voor. In het Cantonspark is een kinderboerderij en een galerie aanwezig. In het Schoonoordpark staat een verzorgingshuis. Daarnaast staat in deze wijk ook een kerk en is hier een tandarts gevestigd. Naast deze maatschappelijke voorzieningen komt in deze wijk ook een aantal kantoren voor. De kantoren zijn vooral gevestigd in de villa's aan de rand van de wijk. In de Zeeheldenbuurt komen nog een aantal niet-woonfuncties voor. Het gaat om een bedrijf dat huishoudelijke apparaten levert en repareert en een recreatiebedrijf. Verder ligt er nog een kwekerij aan de Van Galenlaan. Tenslotte komen in het plangebied een aantal bijzondere woonvormen voor. Het gaat hierbij om zeven woonarken tussen de Zeeheldenbuurt en Eemdal Noord, één woonark aan de August Janssenweg 38a en een gebied met 15 woonwagens in Eemdal Noord.

3. BELEID

3. 1. Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een samenvatting van de belangrijkste beleidskaders van de rijks- en provinciale overheid en van de gemeente Baarn, waarmee in dit bestemmingsplan rekening moet worden gehouden.

3. 2. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid: het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals de Nota Ruimte, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en de laatste wijziging is vastgesteld op 1 oktober 2012. Het Barro stelt niet alleen regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de SVIR, maar stelt ook regels omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

De Eem en de aftakkende waterloop ten zuiden van het plangebied behoren tot de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS). De EHS wordt beschermd op basis van het Barro. Er wordt daarbij een verwijzing gemaakt naar de provinciale verordening. Daarin moeten regels zijn opgenomen ter bescherming van de EHS.

Een klein gedeelte van de EHS valt binnen het plangebied. In de onderliggende bestemmingen worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt, zodat er geen sprake is van een mogelijke bedreiging van de natuurwaarden van de EHS. Ter plaatse van deze gronden is de bestaande situatie bestemd. De onbebouwde gronden die binnen de EHS vallen zijn bestemd als 'Natuur', zonder bouw mogelijkheden. Zodoende is het niet nodig een aanvullende regeling op te nemen ten behoeve van de bescherming van de EHS. Het bestemmingsplan creëert geen bouw mogelijkheden op de gronden die in de EHS vallen.

Verder raakt het plangebied geen nationale belangen en stelt het Barro geen specifieke regels aan het bestemmingsplan.

3. 3. Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie

Op 4 februari 2013 heeft de provincie Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) vastgesteld. Hierin legt de provincie vast welke ruimtelijke keuzes zij van provinciaal belang acht. De visie is van toepassing op de periode 2013 - 2028.

Baarn maakt in de Structuurvisie deel uit van de regio Amersfoort. Deze regio maakt op haar beurt deel uit van de Noordvleugel Utrecht. Er is sprake van een hoge verstedelijkingdruk, die ook de komende jaren nog sterk groeit. In de Regio Amersfoort wordt gezocht naar ruimte voor 16.390 woningen. Dit programma kan voor 73% binnen de actuele rode contouren worden gerealiseerd. Het bedrijventerreinenprogramma voor de Regio Amersfoort is afgerond 19,2 hectare netto. Voor Baarn komt dit neer op een binnenstedelijke woningbouwopgave van 775 woningen en 3,5 hectare netto bedrijventerrein binnen stedelijk gebied.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

Eveneens op 4 februari 2013 heeft de provincie de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. De PRV bevat regels voor gemeenten. De gemeenten moeten deze regels in acht nemen bij het opstellen van nieuwe ruimtelijke plannen. De regels zijn nodig om het provinciale ruimtelijke beleid te kunnen realiseren.

Waterkeringen

Langs de Eem ligt een waterkering die op basis van de verordening is aangewezen als regionale waterkering. In de verordening staat dat een zone van 30 meter in moet worden gereserveerd voor de versterking of reconstructie van de regionale waterkering. De exacte maat die van toepassing is op een regionale waterkering is opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterbeheerders.

Cultuurhistorische hoofdstructuur

Het Cantonspark (de Wintertuin) maakt deel uit van de cultuurhistorische hoofdstructuur. Plannen binnen deze structuur moeten regels bieden ter bescherming van de cultuurhistorische waarden. Zowel het park zelf als het monumentale pand hebben een specifieke regeling gekregen. Voor het park geldt een omgevingsvergunningplicht voor diverse werken en werkzaamheden. Hierdoor worden de huidige waarden in stand gehouden. Het monumentale pand wordt daarnaast ook beschermd door de Monumentenwet.

Stedelijk gebied

De verordening wijst het plangebied aan als 'stedelijk gebied'. Hier is verdere verstedelijking toegestaan. Nieuwvestiging van kantoren is in dit gebied niet toegestaan. Nieuwe, nog te ontwikkelen locaties voor bedrijventerreinen zijn alleen mogelijk als ze in overeenstemming zijn met een kwalitatief goed regioconvenant. Van nieuwvestiging van kantoren en nieuw bedrijventerrein is in dit bestemmingsplan geen sprake.

Utrechtse Heuvelrug

De verordening heeft het plangebied aangewezen als onderdeel van het landschap Utrechtse Heuvelrug. Bij een ruimtelijk plan dat een ontwikkeling in het landschap van de Utrechtse Heuvelrug mogelijk maakt moet uitgebreid beschreven worden op welke wijze de kernkwaliteiten van de Heuvelrug behouden blijven. Het gaat hierbij om de robuuste eenheid, reliëfbeleving en de historische geïmpressie. Dit bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast en maakt derhalve geen ontwikkelingen mogelijk binnen het landschap. Een dergelijke omschrijving kan dus achterwege blijven.

Het gebied rondom de Eem is aangewezen als 'Cultuurhistorische hoofdstructuur'. Het gaat om een militair erfgoed. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn hier alleen toegestaan als de cultuurhistorische waarde van het militaire erfgoed wordt behouden en versterkt. Het bestemmingsplan staat geen ruimtelijke ontwikkelingen toe, waarmee er geen noodzaak is om een dubbelbestemming op te nemen teneinde de cultuurhistorie te beschermen.

Zoals eerder is aangegeven behoort de Eem tot de EHS. Op basis van de verordening moet een ruimtelijk plan bestemmingen en regels bevatten die de wezenlijke kenmerken en waarden beschermen, in stand houden en ontwikkelen. Een ruimtelijk plan bevat geen nieuwe bestemmingen en regels die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan, die per saldo leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden. Een deel van de gebieden die tot de EHS behoren zijn bestemd als 'Natuur'. Deze bestemming heeft de bescherming van de natuurwaarden tot doel. De overige gronden in dit bestemmingsplan die binnen de EHS vallen zijn conserverend bestemd: hier zijn geen of zeer beperkte bouw mogelijkheden. Zodoende zijn de natuurwaarden van de EHS voldoende beschermd.

3. 4. Gemeentelijk beleid

Panorama 2015

Op 21 februari 2001 heeft de gemeenteraad de toekomstvisie Baarn Panorama 2015 vastgesteld. In deze toekomstvisie op de gemeente vormt de bestaande situatie de basis. Kernbegrippen in die visie zijn versterking van het dorpse, kleinschalige en landschappelijke karakter en doelmatig gebruik van de beschikbare ruimte. Baarn is en blijft een gemeente voor alle inwoners. Daarvoor moet het voorzieningenniveau op peil blijven. De ruimtelijke doorwerking van Panorama 2015 is in het Ruimtelijk Structuurplan uit 2006 vastgelegd. Momenteel is een nieuwe toekomstvisie in voorbereiding.

Voor dit bestemmingsplan biedt Panorama 2015 geen concrete uitgangspunten.

Ruimtelijk Structuurplan

In het Ruimtelijk Structuurplan, dat door de gemeenteraad op 1 februari 2006 is vastgesteld, krijgen de kernbegrippen uit Panorama 2015 een ruimtelijke vertaling, gericht op het waarborgen van de kwaliteit. De functie van het Ruimtelijk Structuurplan is, om bij toekomstige initiatieven voor de inrichting van het open-

bare gebied en voor bouwplannen, het dorpse karakter veilig te stellen. Daarvoor is het een vast onderdeel van de planvorming, waar zowel initiatiefnemers als de gemeente, op aangesproken kunnen worden. Panorama 2015 vormt de beleidsmatige fundering, welke de basis vormt voor de verdere beleidsontwikkeling. Het Structuurplan is hierin de ruimtelijke component.

Het Ruimtelijk Structuurplan is een onderlegger voor de actualisering van bestemmingsplannen en een afwegingskader bij nieuwe bestemmingsplannen en voor het verlenen van omgevingsvergunningen voor het afwijken van bestemmingsplannen. Hiertoe doet het voor het gemeentelijk grondgebied uitspraken over de ruimtelijke ontwikkeling op hoofdlijnen en op de doorwerking naar het microniveau.

Op het niveau van het Structuurplan maakt Schoonoordpark en het Cantonspark deel uit van de villaparken. Schoonoordpark is een relatief rustig villapark. Hier doen zich niet de ontwikkelingen voor die in de andere villaparken wel spelen. Delen van deze wijk zijn, ten opzichte van de andere villaparken in Baarn, relatief kleinschalig verkaveld, met vaak dubbele panden (middenstandswoningen en stadsvilla's). De nadruk ligt hier sterk op de woonfunctie.

De rest van het plangebied behoort tot de naoorlogse woningbouw. Het gaat om gebieden met een seriematige productie. Aanpassingen zijn wenselijk om het woningbestand toekomstbestendig te maken. Daarnaast is in deze gebieden sprake van kleinschalige aanpassingen bij de bestaande woningen, gericht op het vergroten van het woongenot (uitbouwen en dakkapellen). Dergelijke kleinschalige ingrepen laten zich prima via de Welstandsnota regelen.

Momenteel is er een nieuwe Toekomstvisie in voorbereiding.

Voor dit bestemmingsplan biedt het Ruimtelijke Structuurplan geen concrete uitgangspunten. Het bestemmingsplan regelt de bouw- en gebruiksmogelijkheden van gronden. Het plan biedt ruimte voor beperkte ontwikkelingen, maar kan deze niet afdwingen. Investerings in de verbetering van woningbouw kunnen bijvoorbeeld niet door een bestemmingsplan worden afgedwongen.

Toekomstvisie Baarn in 2030

Het ontwerp van de Toekomstvisie Baarn in 2030 is opgesteld in overleg met bewoners en maatschappelijke organisaties. De gemeenteraad heeft op 28 maart 2012 ingestemd met de inhoud van de Toekomstvisie.

Op basis van deze ontwerp Toekomstvisie wordt een Structuurvisie met uitvoeringsprogramma voor de gehele gemeente voorbereid. Zodoende vervangen de Toekomstvisie en de nieuwe Structuurvisie de beleidsstukken Panorama 2015 en het Ruimtelijk Structuurplan.

De aanleiding voor de Toekomstvisie is dat Baarn de komende tijd voor een groot aantal uitdagingen staat. Baarn is een mooie gemeente en blijft dit graag in de

toekomst. Om Baarn op de toekomst voor te bereiden worden gewenste ontwikkelingen mogelijk gemaakt en ongewenste ontwikkelingen tegengegaan. Er is echter wel een aantal bedreigingen die zowel op de korte als lange termijn op Baarn afkomen. Daarom moeten er kleinere en soms grotere veranderingen doorgevoerd worden, juist om het goede te behouden. De Toekomstvisie bevat een integrale visie, een thematische visie, een inventarisatie, analyse en de achtergronden van de relevante onderdelen en thema's die van belang zijn voor de in de nieuwe structuurvisie te maken keuzes.

Voor dit bestemmingsplan biedt de Toekomstvisie geen concrete uitgangspunten.

Toekomstvisie en structuurvisie. Baarn in 2030

Samen met vertegenwoordigers van diverse maatschappelijke geledingen en inwoners van de gemeente Baarn op persoonlijke titel, is de nieuwe ruimtelijke structuurvisie voor de gemeente tot stand gekomen. De ontwerpstructuurvisie wordt naar verwachting in 2013 vastgesteld en is een uitwerking van de 'Toekomstvisie Baarn in 2030' dat een pleidooi is voor het vorstelijk karakter, kwaliteit en duurzaamheid. Baarn streeft ernaar de mooie gemeente die het nu is, te kunnen blijven. In de 'Toekomstvisie 2030' wordt het wensbeeld voor de gemeente geschetst. Dit wensbeeld is uitgewerkt in de ontwerpstructuurvisie voor de komende circa 10 jaar waarin tevens wordt aangegeven hoe Baarn dit denkt te bereiken. Baarn staat de komende tijd voor een groot aantal uitdagingen.

Om Baarn op de toekomst voor te bereiden worden gewenste ontwikkelingen mogelijk gemaakt en ongewenste ontwikkelingen tegengegaan. Er is echter wel een aantal bedreigingen, dat zowel op de korte als de lange termijn, op Baarn afkomt. Daarom zullen er kleine en soms grotere veranderingen doorgevoerd moeten worden, juist om het goede te behouden. Onderdeel van de ontwerpstructuurvisie is een kaart waarop de ontwikkelingen en opgaven voor de komende circa 10 jaar zijn verbeeld zoals opgenomen in het uitvoeringsprogramma.

Milieubeleidsplan 2012 - 2015

Het milieubeleidsplan vormt het kader voor de uitvoering van de gemeentelijke milieutaken voor de periode 2012 - 2015, geeft richting aan en verschaft een overzicht van alle uit te voeren gemeentelijke milieutaken in de planperiode.

Het milieubeleidsplan formuleert een groot aantal criteria en actiepunten. In de nota is dit onderverdeeld op basis van de thema's leefbaarheid en duurzaamheid. De milieuaspecten onder leefbaarheid betreffen aspecten als luchtkwaliteit, geluid, bodem etc. Deze aspecten moeten in een bestemmingsplan in het kader van een goede ruimtelijke ordening verantwoord worden. Dat gebeurt in dit bestemmingsplan in hoofdstuk 4.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Baarn

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Baarn (GVVP) legt de gemeente de verkeersstructuur van Baarn vast. In het GVVP staan de thema's bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid centraal.

In het GVVP zijn de Eemweg en Bestevaerweg aangewezen als gebiedsontsluitingswegen. Vanwege die functie zijn deze wegen aangewezen als 50 km/uur weg. Op de overige wegen geldt een 30 km/uur regime. Voor het bestemmingsplan heeft het GVVP geen consequenties.

Het beleid van de gemeente maakt onderscheid in een drietal wegcategorieën, namelijk stroomwegen, gebiedsontsluitingsweg en erftoegangswegen.

Voor het plangebied Eemdal geldt dat de Bestevaerweg is aangemerkt als gebiedsontsluitingsweg en dat alle overige wegen zijn aangemerkt als erftoegangsweg. In het GVVP is weergegeven wat hieronder wordt verstaan en wat dat betekend voor de inrichting van de wegen. Meer specifiek is in het GVVP de gemeentelijke beleidsambitie aangegeven. Gestreefd wordt naar:

- een passende weginrichting voor auto, fiets en voetgangers, waarbij vorm, functie en gebruik met elkaar in overeenstemming zijn;
- een goede bereikbaarheid voor hulpdiensten;
- het bij start van een planproces in beeld brengen van de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling bij nieuwbouw en/of functiewijziging. Dit geldt ook voor verkeersveiligheid;
- het opstellen en vaststellen van een parkeernormennota;
- goede bereikbaarheid voor langzaam verkeer (een kwalitatief goed fiets- en voetgangersnetwerk);
- het plaatselijk verbeteren van de verkeersveiligheid van de fietser. Streven naar een hoge kwaliteit van fietsvoorzieningen;
- verkeersveiligheid van schoolomgevingen blijft een belangrijk onderwerp; dit wordt uitgebreid met het streven naar een kwaliteitsverbetering van schoolthuisroutes;
- handhaving: de inzet van een Buitengewoon Opsporingsambtenaar (BOA) draagt bij aan een verkeersveiliger Baarn;
- het tegengaan van overlast door sluijverkeer;
- goed beheer en onderhoud van wegen en paden.

Voor het bereiken van voornoemde beleidsambities is een uitvoeringsprogramma opgesteld. Het uitvoeringsprogramma 2012 - 2016 is opgenomen en weergegeven in het GVVP. Voor de exacte omschrijving van de uitvoeringswerkzaamheden wordt volledigheidshalve verwezen naar het GVVP. Uitvoeringsaspecten die bestaan uit het bijvoorbeeld het herprofilen van wegen, voet- en/of fietspaden, het herstraten van verhardingen of het snoeien van laaghangend groen, zijn binnen de bestemmingsregels toegestaan. Of anders gesteld, het bestemmingsplan laat dergelijke verbeteringen aan de wegen, in het kader van bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid toe.

Welstandsnota

De gemeentelijke Welstandsnota is vastgesteld door de gemeenteraad op 30 juni 2004. Dit beleidsdocument voorziet in de criteria die burgemeester en wethou-

ders moeten hanteren bij het beoordelen van een bouwaanvraag op welstandsvereisten.

Naast algemene welstandscriteria zijn er gebiedscriteria opgesteld. Het plangebied valt in verschillende gebieden. Het gaat om de gebieden 'Schoonoord', 'Eemdal-noord - Zeeheldenbuurt-zuid', 'Eemdal-zuid - Oosterhei' en 'Groene gebieden'. In de Welstandsnota worden per gebied specifieke criteria voorgeschreven. Ontwikkelingen worden hier aan getoetst. Voor dit bestemmingsplan heeft de Welstandsnota geen directe consequentie.

Nota Aan-huis-verbonden activiteiten

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

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

In de herziene nota wordt een onderscheid gemaakt tussen aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Aan-huis-verbonden beroepen, waarbij de oppervlakte die voor het aan-huis-verbonden beroep wordt benut niet meer dan 50 m² bedraagt, zijn bij recht toegestaan, met een maximum van 25% van het bruto vloeroppervlak van de woning. De overige activiteiten zijn slechts met toepassing van een afwijking met een omgevingsvergunning toegestaan. Er is een lijst van aan-huis-verbonden beroepen en een lijst van aan-huis-verbonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Detailhandel als afzonderlijke aan-huis-verbonden activiteit is niet toegestaan. De herziene nota dient als uitgangspunt voor de in het bestemmingsplan opgenomen regeling.

Visie Wonen 2007 - 2010

De gemeenteraad van Baarn heeft in februari 2007 de Visie Wonen 2007 - 2010 vastgesteld. De Visie Wonen geeft de ambities weer op het gebied van wonen in de periode 2007 - 2010. Een belangrijk punt in de visie is het realiseren van een goede afstemming van wonen, welzijn en zorg (vooral ten behoeve van senioren). Andere belangrijke punten zijn:

- zorg bieden in de eigen woning;
- woningen in de huursector realiseren;
- ruimte voor jongerenhuisvesting;
- het afstemmen van nieuwbouw op de plaatselijke behoefte.

De gemeente neemt hierbij de regie in handen. Voor de uitvoering van de visie, is er de komende jaren een aantal maatregelen nodig. Deze maatregelen zijn terug te vinden in het uitvoeringsschema in de Visie Wonen.

Momenteel is er een nieuwe Visie Wonen in voorbereiding.

Visie wonen 2012, Evenwicht in verscheidenheid

Op 9 mei 2012 is de woonvisie gemeente Baarn Visie wonen 2012, Evenwicht in verscheidenheid vastgesteld. Wonen in Baarn staat voor hoogwaardig wonen, voor een divers samengestelde bevolking. Dit is één van de kernidentiteiten waar Baarn op bouwt. De gemeente wil deze identiteit uitbouwen, om Baarn zo ook voor komende generaties een prettig en leefbaar dorp te laten zijn. Om dit te realiseren 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.

Per thema is beschreven wat de ontwikkelingen zijn en welke aanpak de gemeente daarbij nastreeft. In de woonvisie is dit in vier concrete maatregelen uitgewerkt:

1. uitwerken ruimtelijk beleid in de Toekomstvisie 2030 en structuurvisie;
2. met ontwikkelende partijen (corporaties, projectontwikkelaars, aannemers) anterieure afspraken maken over prioriteitstelling in grootte en uitrusting van de woning en geschiktheid (sterrensysteem). Het advies van de WAC is hierbij van grote waarde;
3. na vaststelling Toekomstvisie 2030 en Structuurvisie het nieuwe ruimtelijke beleid verwerken in welstandsbeleid;
4. samen met provincie en omliggende gemeenten energiebesparingscampagnes voor bestaande woningen opzetten.

Het bestemmingsplan is een overwegend conserverend plan. Uit de woonvisie volgen geen directe consequenties voor het bestemmingsplan.

Speelruimteplan

Met het nieuwe Speelruimteplan (vastgesteld op 10 maart 2009) wil de gemeente inzicht verkrijgen in een passende speelstructuur, gerelateerd aan het aantal kinderen en hun leeftijd. De speelstructuur dient aan te sluiten op het aantal, de leeftijd en de behoefte van de verschillende leeftijdsgroepen per buurt.

In dit bestemmingsplan zijn speelvoorzieningen mogelijk gemaakt in de bestemmingen 'Groen', 'Groen - Park', 'Natuur' en 'Verkeer - Verblijf'. Bovendien is het zo dat veel speeltoestellen vergunningsvrij zijn.

4. ONDERZOEK

4. 1. Inleiding

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening c.q. het opstellen van een nieuw bestemmingsplan moet onderzoek worden ingesteld naar de bestaande toestand en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen van de gemeente. Gelet op de aard en het karakter van het plangebied wordt in dit hoofdstuk aandacht besteedt aan de volgende aspecten:

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

4. 2. Archeologie

Wettelijk kader

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

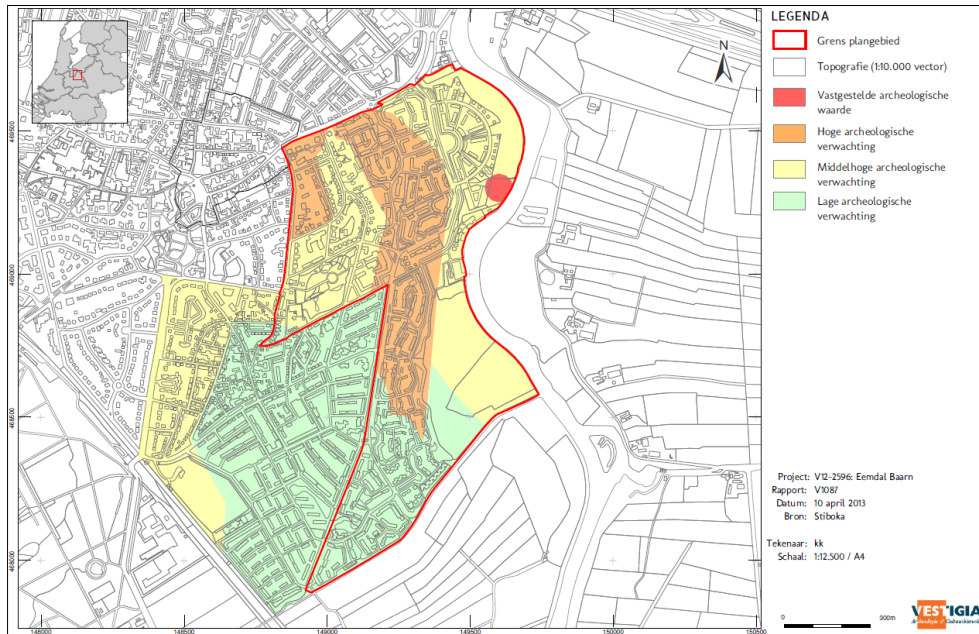
Onderzoek

Voor het plangebied is bekeken of in het gebied archeologische waardevolle gebieden aanwezig zijn. Daarvoor is een archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 1). In het onderzoek is voor het plangebied nagegaan wat de archeologische verwachtingswaarde is. Dit is weergegeven op figuur 4. Voor de vastgestelde archeologische waarde en de hoge en middelhoge verwachtingswaarde wordt een dubbelbestemming op de verbeelding opgenomen. Het gaat om de volgende dubbelbestemmingen:

- Waarde - Archeologie 1: voor de vastgestelde archeologische waarde;
- Waarde - Archeologie 2: voor hoge en middelhoge verwachtingswaarde.

Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan is er geen reden aan te nemen dat er op korte termijn grootschalige bodemversturende activiteiten zullen plaatsvinden in het plangebied. Als er zich wel ontwikkelingen aandienen

dan moeten deze voldoen aan de regels zoals opgenomen in de archeologische dubbelbestemmingen.



Figuur 4. Archeologische verwachtingswaarde voor het plangebied

Vanuit het aspect archeologie gelden er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 3. Cultuurhistorie

Wettelijk kader

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening moet in bestemmingsplannen aandacht worden besteedt aan cultuurhistorie. Cultuurhistorisch waardevolle elementen moeten in het bestemmingsplan worden beschermd.

Onderzoek

In het plangebied staat een aantal gemeentelijke en rijksmonumenten. Rijksmonumenten zijn beschermd onder de Monumentenwet. In de Monumentenwet is geregeld wat wel en niet is toegestaan bij de monumenten. Gemeentelijke monumenten worden beschermd op basis van de gemeentelijke Monumentenverordening. Omdat de monumenten zijn beschermd is een beschermende regeling in dit bestemmingsplan niet nodig.

De instandhouding van monumenten is doorgaans erg kostbaar. Om monumenten ook in de toekomst te kunnen onderhouden is het in dit bestemmingsplan via binnenplanse afwijkingmogelijkheid mogelijk om naast het wonen extra functies te realiseren, zoals kantoren, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. Hiervoor gelden wel enkele voorwaarden waaraan voldaan moet worden voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend.

Het in het plangebied aanwezige Cantonspark (de Wintertuin) bevat een grote cultuurhistorische waarde. Hierbij is met de bestemmingslegging en bouw mogelijkheden rekening gehouden. Het gebouw, de feitelijke Wintertuin, is voorzien van de bestemming 'Cultuur en Ontspanning' en een strak bouwvlak, zodat er geen extra bouw mogelijkheden ontstaan. Het omliggende park is bestemd als 'Groen – Park', hier mag alleen gebouwd worden ten behoeve van de kinderboerderij en één bedrijfswoning. Daarnaast is er een vergunningsplicht in de betreffende regels opgenomen voor werkzaamheden zoals het aanleggen van paden of het rooien van houtopstanden ter plaatse van deze bestemming. Zodoende worden de cultuurhistorische waarden van het park en de Wintertuin voldoende beschermd.

In het plangebied zijn geen monumentale bomen aanwezig. Dit blijkt uit het Bomenbeleidsplan.

Vanuit het aspect cultuurhistorie gelden er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 4. Ecologie

Wettelijk kader

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

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

Natura 2000

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000 gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, het gebied 'Eemmeer & Gooimeer Zuidoever' ligt op een afstand van circa 6,5 kilometer vanaf het plangebied. Dit gebied maakt ook deel uit van de EHS. Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan en de afstand is er geen invloed op dit gebied.

EHS

De Eem en directe omgeving maken deel uit van de EHS. Hierdoor valt een deel van het plangebied binnen de begrenzing van de EHS (zie figuur 5). Dit betreft de meest zuidelijke punt van het plangebied en de gronden direct naast de oevers van de Eem.

Daar waar de oevers van de Eem onbebouwd zijn is de bestemming 'Natuur' opgenomen om een goede overgang van bebouwd gebied naar de EHS te creëren. De EHS valt echter ook over een klein deel van het plangebied met een woonbestemming (zuidelijke punt), het watersportbedrijf aan de Eem en de woonbotenlocatie. Dit betreffen gronden waar geen of zeer beperkte bouw mogelijkheden ten opzichte van de huidige situatie gelden. Er zijn dus geen ontwikkelingen mogelijk die een versturende invloed op de EHS zouden kunnen hebben. Hierdoor is het niet nodig een aanvullende regeling ten behoeve van de bescherming van de EHS op te nemen.



Figuur 5. De EHS in de omgeving van het plangebied

Vanuit het aspect gebiedsbescherming gelden er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

Soortenbescherming

De bescherming van soorten vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen de in deze wet aangewezen beschermde dieren en planten niet gedood, gevangen, verontrust, geplukt of verzameld worden. Ook is

het niet toegestaan om nesten, holen of andere vaste verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, te vernielen of te verstoren. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepaling mogelijk. De Flora- en faunawet is altijd onverkort van kracht. Dat betekent dat op het moment dat nieuwe activiteiten aan de orde zijn, ook de mogelijke effecten op de te beschermen soorten worden meegewogen.

Gelet op het feit dat het bestemmingsplan conserverend van aard is, hoeft in het kader van het bestemmingsplan geen nader onderzoek te worden gedaan. Als er wordt gebouwd of als er een andere activiteit plaats gaat vinden, moet er dan wel rekening worden gehouden met de aanwezige beschermde soorten. Voor dit bestemmingsplan heeft de Flora- en faunawet geen gevolgen.

Vanuit het aspect soortenbescherming gelden er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 5. Water

Wettelijk kader

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^e eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water Waterbeleid voor de 21^e eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen

watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In de integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009 - 2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Watertoets

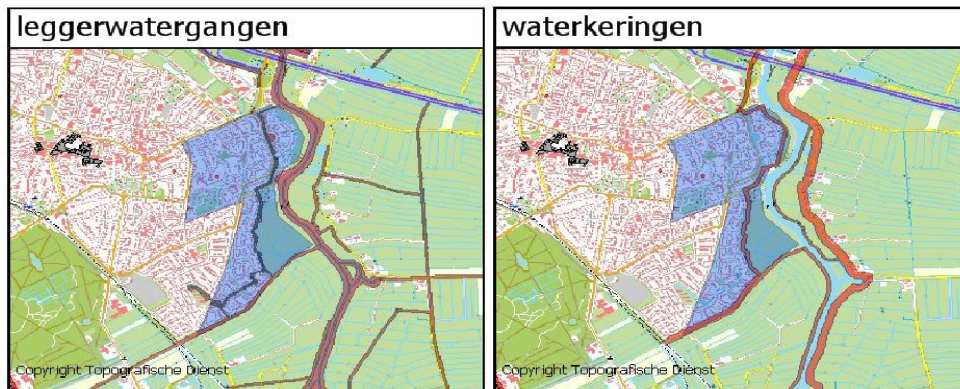
Het plangebied ligt in het beheersgebied van waterschap Vallei en Veluwe. Ter invulling van de watertoets is het bestemmingsplan aangemeld via www.dewatertoets.nl. Na het doorlopen van een aantal standaardvragen is gebleken dat voor het plan de normale procedure moet worden doorlopen. De reactie van het waterschap is in dit bestemmingsplan verwerkt.

Onderzoek

Waterkeringen

Binnen het plangebied ligt de regionale waterkering van de Eem. Deze waterkering is beschermd door middel van een dubbelbestemming. Langs deze waterkering ligt een beschermingszone. De buitenbeschermingszone betreft 100 meter. Deze beschermingszone is middels een gebiedsaanduiding in het bestemmingsplan opgenomen. De waterkering en beschermingszone zijn weergegeven op figuur 6. In het plangebied liggen ook buitendijkse gebieden die zijn aangemerkt als overloopgebieden van de Eem. Deze gebieden zijn bestemd als 'Natuur'.

Vanuit het aspect water gelden er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.



Figuur 6. *Leggerwatergangen en beschermingszones*

4. 6. Geluid

Wettelijk kader

De Wet geluidhinder heeft tot doel mens en milieu te beschermen tegen geluids-overlast. De volgende objecten worden in de wet beschermd:

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen;
- andere geluidsgevoelige objecten.

Voor de laatste twee objecten geldt dat ze door een Amvb zijn aangewezen als geluidsgevoelig.

Op basis van deze wet moet bij het opstellen van een bestemmingsplan aandacht worden besteed aan het aspect geluid. In de Wet geluidhinder is de zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluid)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies.

Onderzoek

Industrielawaai

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

Wegverkeerlawaai

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

De meeste wegen in het plangebied hebben een 30 km/uur-regime. Voor de overige wegen in het plangebied zijn geluidsonderzoeken noodzakelijk wanneer de bebouwingssituatie wordt gewijzigd. Bij een overschrijding van de grens van 48 dB op de voorgevel is een dergelijk onderzoek noodzakelijk.

Binnen dit bestemmingsplan wordt er langs deze wegen geen nieuwe geluidsgevoelige bebouwing opgericht. Daarnaast is het niet mogelijk om de huidige geluidsgevoelige bebouwing dichter naar de wegen te bouwen. Nader onderzoek is dan ook niet nodig. Het aspect wegverkeerlawaaï heeft geen consequenties voor dit bestemmingsplan.

Spoorweglawaaï

De onderzoekszone van de spoorlijn Amsterdam - Amersfoort valt over het uiterste zuidelijke punt van het plangebied. De zonering voor het spoor ter hoogte van het plangebied is 300 meter breed, gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf. Als er geluidsgevoelige objecten binnen deze zone ontwikkeld worden, moet er een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Voor dit conserverende bestemmingsplan heeft dit geen gevolgen.

Conclusie

Vanuit het aspect geluid gelden er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 7. Milieuzonering

Wettelijk kader

In het kader van de Wet milieubeheer moet in nieuwe situaties rekening worden gehouden met (wenselijke) afstanden tussen bepaalde milieubelastende functies en milieugevoelige functies. Rondom bedrijven liggen hindercirkels waarvan de minimale afstanden ten opzichte van gevoelige functie bepaald worden. Dit gebeurt aan de hand van bedrijfstypen en de omvang van het bedrijf. Voor het bepalen van deze afstanden wordt de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (2009) gehanteerd.

Onderzoek

Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. In het plangebied komen een aantal maatschappelijke en culturele voorzieningen en een bedrijf voor. Dit zijn allemaal (bedrijfs)activiteiten uit milieucategorie 1 en 2, die zich over het algemeen goed mengen met een woongebied. De woningen ondervinden dan ook geen hinder van de bedrijfsactiviteiten.

Aan de Bisschopsweg ligt verder nog een tankstation met een lpg-vulpunt. Deze inrichting valt in categorie 3.1.

Vanuit het aspect milieuzonering gelden er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 8. Bodem

Wettelijk kader

In het kader van een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bo-

demkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Onderzoek

Het bestemmingsplan heeft een overwegend conserverend karakter en maakt uitsluitend zeer beperkte ontwikkelingen mogelijk (niet veel meer dan wat vergunningsvrij kan). Daarmee is het niet nodig de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem te onderzoeken. In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor een bouwactiviteit moet een bodemonderzoek worden aangeleverd om aan te tonen dat de ontwikkeling mogelijk is.

Vanuit het aspect bodem gelden er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 9. Externe veiligheid

Wettelijk kader

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen in de directe omgeving lopen als gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt en transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De aan deze activiteiten verboden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door leidingen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Voor zowel bedrijvigheid als transport van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor bedrijvigheid staat dit in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat dit in de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Voor buisleidingen staat dit in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Zowel in het BEVI als in de circulaire en het Bevb zijn de centrale begrippen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen vierentwintig uur per dag en gedurende het gehele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur.

Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde (inspanningsverplichting). Indien de oriënterende waarde voor het GR wordt overschreden, kan dit in het algemeen ook ruimtelijke beperkingen opleveren aan (delen van) het betreffende gebied.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het BEVI is op 27 oktober 2004 in werking getreden en legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Voorbeelden van risicovolle bedrijven zijn LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties, chemische fabrieken en spoorwegemplacementen waar goedertreinen met gevaarlijke stoffen rangeren.

De uitvoering van het besluit vindt plaats door middel van vergunningverlening (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) en ruimtelijke planvorming, voor zover de risico's voor de omgeving worden veroorzaakt door inrichtingen. Het BEVI kent veiligheidsnormen voor risicovolle bedrijven ten opzichte van:

- kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen en scholen);
- beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld winkels of bedrijfsgebouwen).

Deze veiligheidsnormen hebben de status van grenswaarde voor kwetsbare objecten en de status van richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Ook de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid van personen worden betrokken bij de besluitvorming ten aanzien van risicovolle bedrijven op de gebieden milieu en ruimtelijke ordening. Dit gebeurt om het integrale karakter van het externe veiligheidsbeleid te bevorderen.

Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is in augustus 2004 de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen vastgesteld. In deze circulaire staat het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In nieuwe situaties geldt voor het plaatsgebonden risico een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten op een niveau van 10^{-6} per jaar. Uit de circulaire blijkt dat op meer dan 200 meter afstand van een aangewezen route gevaarlijke stoffen het aspect externe veiligheid geen beperkingen oplegt aan het ruimtegebruik. Uit de circulaire blijkt verder dat bij het vervoer van gevaarlijke stoffen beargumenteerd van de grenswaarde, richtwaarde en oriënterende waarde mag worden afgeweken.

In 2013 treedt het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in werking. Tot die tijd is de genoemde circulaire van toepassing.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aange-

houden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Onderzoek

Voor het plangebied zijn de activiteiten met gevaarlijke stoffen in en in de omgeving van het plangebied beschouwd, die mogelijk risico's zouden kunnen opleveren. Meer specifiek is gekeken naar de aanwezigheid van bedrijven die zijn aangewezen in het BEVI, en naar transportroutes over weg, spoor en water en door leidingen. Het Servicebureau Gemeenten heeft een rapport opgesteld, waarnaar we hier verwijzen (zie bijlage 2). Hieronder worden de conclusies van dit rapport weergegeven.

Inrichtingen

Ten noorden van het plangebied ligt een tankstation waar verkoop van LPG plaats vindt. Binnen de contouren voor het plaatsgebonden risico liggen vijf woningen aan de Kortenaerlaan 13-17. Dit zijn kwetsbare objecten in de zin van het Bevi.

In de bestaande situatie is er geen sprake van een overschrijding van de risicoafstanden voor het plaatsgebonden risico. Dit komt omdat bij nieuwe situaties, zoals het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan aan grotere afstanden wordt getoetst dan in bestaande situaties.

Er is een versoepeling van de veiligheidsafstanden van de Revi in voorbereiding. Als gevolg hiervan zullen ook nieuwe situaties getoetst worden aan de kortere afstanden zoals vermeld in tabel 2a van de Revi. Een belangrijk voorwaarde voor deze versoepeling is dat LPG tankwagens voorzien worden van hittewerende bekleding. Alle Nederlandse LPG tankwagens zijn inmiddels voorzien van hittewerende bekleding.

Doordat er vragen zijn gesteld over de gevolgen van het niet juridisch kunnen verankeren van constructie-eisen (de hittewerende bekleding) is het ontwerp Besluit LPG tankstations 2013 ingetrokken. In een brief van de staatssecretaris van Infrastructuur en Milieu (d.d. 14 februari 2013) wordt aangegeven dat voor de tankstations die nu niet voldoen aan de grotere afstanden een oplossing gezocht wordt. Onnodige sanering dient voorkomen te worden.

Saneren van de huidige situatie is praktisch niet haalbaar. Hiertoe zouden ofwel de woningen gesaneerd moeten worden ofwel het vulpunt verlegd moeten worden. Tegen verplaatsing van het vulpunt zijn meerdere bezwaren zichtbaar. Het manoeuvreren met de LPG tankauto wordt minder gunstig, bij verplaatsing zou het vulpunt buiten het terrein van de inrichting komen te liggen en er zal een beperkt kwetsbaar object binnen de contour voor het plaatsgebonden risico komen. Het enige haalbare alternatief is de woningen aan de Kortenaerlaan 13-17 buiten de plangrens te laten en hiervoor op een later moment een apart bestemmingsplan vast te stellen. Deze situatie achten wij meer onwenselijk dat voor dit moment te anticiperen op de oplossing welke is toegezegd door de Staatssecretaris van Infrastructuur en Milieu.

Voor het tankstation is een risicoberekening gemaakt met behulp van de LPG re-
kentool. Uit de berekening volgt dat er geen belemmeringen zijn vanwege het
groepsrisico. Voor de verantwoording van het groepsrisico wordt verwezen naar
bijlage 2. Geconcludeerd kan worden dat het tankstation voor het bestemmings-
plan geen belemmering oplevert ten aanzien van externe veiligheid.

Transport van gevaarlijke stoffen via de weg

Het plangebied grenst aan wegen welke zijn aangewezen voor het vervoer van
gevaarlijke stoffen. Uit vuistregels zoals deze zijn vastgelegd in de Handleiding ri-
sicoanalyse transport volgt dat deze wegen geen 10^{-6} /jaar contour hebben voor
het plaatsgebonden risico. Het groepsrisico is minder dan 10% van de oriënteren-
de waarde en neemt niet toe vanwege het bestemmingsplan Eemdal.

Tevens vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de ten noorden van het
plangebied gelegen Rijksweg A1. De afstand vanaf de rand van het plangebied tot
de Rijksweg is circa 300 meter. Het groepsrisico vanwege de Rijksweg is minder
dan 10% van de oriënterende waarde. Er zijn binnen het plangebied afdoende
vluchtwegen in tegenovergestelde richting van de A1. Hulpdiensten zijn op onge-
veer 1,5 kilometer vanaf het plangebied gelegen. Geconcludeerd wordt dat er
geen aanvullende maatregelen of voorzieningen vanwege het transport van ge-
vaarlijke stoffen zijn vereist.

Transport van gevaarlijke stoffen via het spoor

Ten zuiden van het plangebied ligt de spoorverbinding Hilversum - Baarn- Amers-
foort. Over dit spoor worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Ten aanzien van exter-
ne veiligheid is een risicoberekening gemaakt met behulp van RBM II. Uit de bere-
kening volgt dat er geen maatgevende risicocontour ter hoogte van 10^{-6} per jaar
voor het plaatsgebonden risico wordt berekend. Het groepsrisico is berekend op
maximaal 0,013 per kilometer. Deze neemt niet verder toe vanwege het bestem-
mingsplan. Een verdere verantwoording is conform de Circulaire risiconormering
gevaarlijke stoffen niet vereist.

Buisleidingen

Ten noorden van het plangebied liggen meerdere buisleidingen. Het invloedsge-
bied van deze buisleidingen ligt niet over het plangebied. Hieruit volgt dat er van-
wege externe veiligheid geen belemmeringen zijn vanwege buisleidingen.

Hoogspanningsleidingen en zendmasten

Vanwege hoogspanningsleidingen en zendmasten zijn er geen belemmeringen
voor het
plangebied.

Advies regionale brandweer

Op 21 mei 2013 hebben wij een advies van de regionale brandweer (VRU) over
het concept ontwerp bestemmingsplan ontvangen. De brandweer had bij de be-
handeling van het advies nog niet de beschikking over de door het Servicebu-
reau|Gemeenten opgestelde rapportage (Externe Veiligheid bestemmingsplan
Eemdal Baarn Servicebureau|Gemeenten, projectnummer SB|G/POLR/549048,

d.d. 31 mei 2013). Met name is verzocht om de risicoberekeningen als vermeld in deze rapportage. Tevens verzoekt de brandweer een oplossing te zoeken voor de strijdige situatie omtrent het tankstation aan de Eemweg 25. Hiertoe wordt verwezen naar wat wij onder “inrichtingen” hebben overwogen.

Conclusie

Bij het tankstation aan de Eemweg 25 is in de bestaande situatie geen overschrijding van de maatgevende risicocontour voor het plaatsgebonden risico. Aangezien een nieuw besluit wordt genomen vanwege het bestemmingsplan moet worden getoetst aan grotere risicoafstanden, ook al is sprake van een reeds bestaande situatie. Aan deze grotere afstanden wordt bij vijf woningen aan de Kortenaerlaan niet voldaan.

De Staatssecretaris van Infrastructuur en Milieu heeft per brief van 14 februari 2013 laten weten dat saneringssituaties in dergelijke gevallen moet worden voorkomen. Er is een toezegging om een oplossing te zoeken in de zin van aanpassing van regelgeving of anderszins. Wij anticiperen op deze toezegging.

Vanuit het aspect van externe veiligheid zijn er verder geen belemmeringen voor het bestemmingsplan Eemdal.

4. 10. Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

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

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

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

Onderzoek

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ bijdragen aan de luchtverontreiniging. Projecten die ‘niet in betekenende mate’ bijdragen aan de luchtverontreiniging, mogen zonder toetsing

aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Van dit overwegend conserverende plan kan worden gezegd dat het 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Vanuit het aspect luchtkwaliteit gelden er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 11. Kabels en leidingen

Kabels en leidingen zijn elementen waarmee bij ruimtelijke plannen nadrukkelijk rekening moet worden gehouden. Het gaat dan bijvoorbeeld om boven- of ondergrondse hoogspanningsmasten, straalverbindingen of waterleidingen. In het plangebied bevinden zich geen kabels of leidingen die moeten worden opgenomen in het bestemmingsplan of die een beperkende werking hebben op de bouw- en gebruiksmogelijkheden die dit plan bevat.

Vanuit het aspect kabels en leidingen gelden er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

5. PLANBESCHRIJVING

5. 1. Algemeen

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

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

In dit bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingen toegestaan, anders dan uitbreidingen en vernieuwingen van bestaande functies. Dit betekent overigens niet dat er in de toekomst geen enkele ontwikkeling meer mogelijk zou kunnen zijn. Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter, maar individuele verzoeken tot vernieuwing / verdichting (die niet in het bestemmingsplan passen) worden per geval beoordeeld.

Met het bestemmingsplan wordt een zodanig plan beoogd dat enerzijds rechtszekerheid wordt geboden aan de burgers en instellingen en dat anderzijds voldoende praktische mogelijkheden worden geboden om flexibel op ondergeschikte aanpassingen in te kunnen spelen.

5. 2. Juridisch systeem

In de volgende paragraaf wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de aanwezige functies hun juridische vertaling in het eigenlijke plan hebben gekregen. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de tekst van de regels en in beeld op de verbeelding. Verbeelding en regels zijn één geheel bij de juridische interpretatie.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld.

De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels en de verbeelding van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbe-

horende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

5. 3. Motivering van bestemmingslegging

Hierna volgt een korte omschrijving van voorkomende enkel- en dubbelbestemmingen en aanduidingen.

Enkelbestemmingen

Agrarisch - Kwekerij

In de wijk Schoonoordpark komt een kwekerij voor. Het gaat om een kwekerij en een groothandel. Detailhandel is slechts toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit. De kwekerij ligt ingeklemd tussen woonbebouwing. De kwekerij is bestemd als 'Agrarisch - Kwekerij'. Binnen deze bestemming zijn bedrijfsgebouwen en kassen toegestaan. De oppervlakte aan bebouwing mag niet meer dan 25% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak bedragen. Voor de verschillende soorten bebouwing is een maximale goot- en/of bouwhoogte opgenomen.

Bedrijf

Aan de Willem Barentszlaan is een bedrijf aanwezig, welke onder deze bestemming valt. Het is het enige perceel in het plangebied met deze bestemming. Er zijn bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Aan dit bestemmingsvlak is tevens de aanduiding 'detailhandel' toegekend omdat deze functie daar ook aanwezig is.

Op het perceel is één bedrijfswoning toegestaan. Voor de bebouwing is een bouwvlak op de verbeelding opgenomen. Hierbinnen moeten zowel de bedrijfsgebouwen, de bedrijfswoning als de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd. Voor de bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning is de toegestane maatvoering op de verbeelding opgenomen. Voor de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is de maatvoering in de regels opgenomen.

Cultuur en ontspanning

~~De galerie in de wintertuin valt onder deze bestemming. Binnen de bestemming is een cultureel en educatief centrum mogelijk, evenals galerie, cursus- en tentoonstellingsruimten. Voor het hoofdgebouw is een bouwvlak op de verbeelding opgenomen. Het bouwvlak is voorzien van een maximale goot- en bouwhoogte conform de feitelijke situatie. Het bouwvlak ligt strak om het hoofdgebouw heen waardoor er geen uitbreidingsmogelijkheden zijn, één en ander in samenhang met de cultuurhistorische waarden van dit gebouw.~~

Gemengd - 1 en 2

Deze bestemmingen hebben betrekking op de gronden en gebouwen waarin naast het wonen ook andere functies zijn toegestaan. In de bestemming 'Gemengd - 1' mogen naast de woningen zowel kantoren als bedrijven. Bij 'Gemengd - 2' gaat het naast het wonen alleen om kantoren. De tandartspraktijk aan de Heemskerklaan 21 is geregeld binnen de bestemming 'Gemengd - 1'. Deze functies sluit niet aan op de overige functies die binnen deze bestemming zijn toegestaan. Daarom is de tandartsenpraktijk op zijn locatie vastgelegd door middel van een aanduiding.

Voor gebouwen en overkappingen is een bouwvlak op de verbeelding opgenomen. Behalve de hoofdgebouwen moeten aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ook binnen dit bouwvlak worden gebouwd. Om een rommelig beeld van het perceel te voorkomen moeten de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd. De bouwvlakken zijn voorzien van een maximum bebouwingspercentage.

Voor de hoofdgebouwen is de toegestane maatvoering op de verbeelding opgenomen. Voor de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is de maatvoering in de regels opgenomen.

Het bestaande aantal woningen geldt als maximum. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om het aantal woningen te vermeerderen.

Ruimten binnen de woning, alsmede de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebruikt voor de aan-huis-verbonden beroepen. De oppervlakte van de gebouwen die gebruikt of verbouwd gaan worden ten behoeve van bedrijfsruimte mag niet meer dan 25% van het totale vloeroppervlak van de woning bedragen, tot een maximum van 50 m². Met een afwijkingsmogelijkheid is een oppervlakte tot 100 m² mogelijk. Met een afwijkingsmogelijkheid kunnen de gronden ook worden gebruikt voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, tot een maximum van 50 m².

Groen

Deze bestemming is gegeven aan het structuurbepalend openbaar groen. Zogenaamd restgroen is binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijf' opgenomen.

Binnen deze bestemming worden mogelijkheden geboden voor voorzieningen ten behoeve van waterhuishouding. Daaronder worden onder andere begrepen sloten, vijvers en waterlopen.

In de groenstrook rondom de woonschepenhaven is een aanduiding opgenomen om bijgebouwen toe te staan. De maximale oppervlakte van bijgebouwen is 12 m². Indien de bijgebouwen in de bestaande situatie groter zijn, geldt dit grotere oppervlak als maximaal toelaatbaar oppervlak.

Groen - Park

Binnen deze bestemming is het Cantonspark (de Wintertuin) opgenomen. In deze bestemming wordt de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden van de gronden wordt nastreefd. Ter bescherming hiervan is een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor diverse werken en werkzaamheden.

In de wintertuin is ook een kinderboerderij opgenomen. Voor de kinderboerderij is op de verbeelding een aanduiding opgenomen. Verplaatsing van de kinderboerderij binnen het park is daardoor niet toegestaan. Binnen de aanduiding zijn gebouwen en overkappingen ten behoeve van de kinderboerderij toegestaan. De maatvoering hiervan is in de regels opgenomen.

In de bestemming is één bedrijfswoning toegestaan. De maatvoering voor de bedrijfswoning, met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, is in de regels opgenomen.

Maatschappelijk

Algemeen

In het Schoonoordpark zijn drie maatschappelijke voorzieningen die onder deze bestemming vallen. Er geldt een onderlinge uitwisselbaarheid tussen verschillende maatschappelijke functies binnen deze bestemming.

Voor gebouwen en overkappingen is een bouwvlak op de verbeelding opgenomen. Behalve de hoofdgebouwen moeten aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ook binnen dit bouwvlak worden gebouwd. Om een rommelig beeld van het perceel te voorkomen moeten de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd. De bouwvlakken zijn voorzien van een maximum bebouwingspercentage.

Tromplaan 35

De bestaande rechten voorzien in een bebouwingspercentage van 40% van het gehele perceel aan de Tromplaan 35 (Schoonoord). Deze bebouwing dient binnen het opgenomen bouwvlak gebouwd te worden. Nieuwe bebouwing, voor zover dit nog mogelijk is conform het bebouwingspercentage, mag maximaal 6 meter hoog zijn. Bestaande bebouwing die hoger is, mag behouden blijven.

Het vast te stellen plan maakt een bebouwingspercentage van 50% mogelijk van de gronden, welke binnen het bouwvlak aanwezig zijn. Het geheel aan oppervlakte (voetprint) van het gebouw komt overeen met 40% van het gehele perceel (bestaande recht). Er wordt eenzelfde regeling opgenomen als die opgenomen is in het geldende bestemmingsplan: de maximale bouwhoogte wordt op 6 meter gezet en bestaande bebouwing, welke hoger is mag behouden blijven.

In de praktijk komt het erop neer dat er geen nieuwe bebouwing opgericht kan worden, zonder dat er opstallen gesloopt worden. Indien er gesloopt gaat wor-

den, kan er dichter naar de bouwgrenzen gebouwd worden met een maximale bouwhoogte van 6 meter.

Natuur

De uiterwaarden van de Eem zijn opgenomen in deze bestemming. Naast de natuurfunctie die voorop staat is ook agrarisch grondgebruik toegestaan, in de vorm van wei- en hooiland. Ter bescherming van de natuurwaarden is voor diverse werken en werkzaamheden een omgevingsvergunningplicht opgenomen. Verder mogen in deze bestemming alleen kleine andere bouwwerken die ten dienste staan van de bestemming worden gebouwd.

Recreatie

De watersportvereniging 'De Baarnse Eem' langs de August Janssenweg valt onder deze bestemming. Voor de gebouwen en overkappingen is de toegestane hoogte op de verbeelding weergegeven. De maximale oppervlakte is in de regels opgenomen.

Tuin

Bij de bestemmingsregeling voor de tuinen wordt uitgegaan van het principe dat die gebieden bij woningen die uit ruimtelijke overwegingen onbebouwd moeten blijven en dit als zodanig ook zijn, deze bestemming krijgen. Bij de meeste woningen betreft dit de ruimte vóór de woningen, maar ook delen van tuinen die grenzen aan openbaar gebied zijn bestemd als (zij) tuin.

Deze gronden moeten zoveel mogelijk onbebouwd blijven. Daar waar wel aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen staan, zijn deze aangeduid. Het betreft hier meestal portalen voor woningen die geen onderdeel uitmaken van het hoofdbouw. Bestaande erkers zijn ook onder deze bestemming gebracht. Nieuwe erkers zijn uitsluitend mogelijk via een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan. Hiervoor gelden bepaalde voorwaarden, bijvoorbeeld voor wat betreft de afmetingen en oppervlakte.

Verkeer- Verblijf

Deze bestemming heeft betrekking op de in het plangebied voorkomende wegen en pleinen. In deze functie is in beginsel sprake van een verblijfsfunctie. In principe mogen er binnen deze bestemming geen gebouwen worden opgericht. Wel komen er garageboxen voor. Deze zijn op de verbeelding aangeduid. Andere bouwwerken, zoals speelvoorzieningen, zijn binnen deze bestemming ook toegestaan.

Water

De in het plangebied voorkomende watergangen en vijvers vallen onder deze bestemming. Het gaat uitsluitend om de belangrijkste watergangen, zowel qua beeldkwaliteit of qua waterhuishoudkundige functie. Kleinere onbelangrijke watergangen zijn ook in de andere bestemmingen toegestaan en dus niet apart bestemd als Water. In deze bestemming mogen alleen kleine andere bouwwerken die ten dienste staan aan de bestemming worden gebouwd.

Ter plaatse van de August Janssenweg 38a ligt een woonschip binnen de waterbestemming. Dit woonschip is voorzien van de aanduiding 'woonschepenligplaats'. In de regels is bepaald dat hier ten hoogste één woonschip is toegestaan dat de 'goot- en bouwhoogte' respectievelijk ten hoogste 3,5 meter en 4 meter mogen bedragen. Verder mag een woonschip ten hoogste 18 meter lang zijn en 6 meter breed.

Water - Woonschepenligplaats

De woonschepenhaven aan de Eem valt onder deze bestemming. Naast woonschepen zijn er in deze bestemming ook water, kaden en dergelijke toegestaan. In deze bestemming mogen alleen kleine andere bouwwerken die ten dienste staan aan de bestemming worden gebouwd. Het aantal woonschepen is vastgelegd op zeven, dat is het bestaande aantal.

Naast het aantal is ook bepaald dat de 'goot- en bouwhoogte' ten hoogste 3,5 meter en 4 meter mogen bedragen. Verder mag een woonschip ten hoogste 18 meter lang zijn en 6 meter breed. Deze maten zijn afkomstig uit de 'Verordening bescherming natuur en landschap provincie Utrecht 1996'. Deze verordening was van toepassing op de boten binnen het plangebied. De (vervangende) 'Landschapsverordening provincie Utrecht 2011' is niet meer van toepassing op woonboten, welke binnen de bebouwde kom liggen (op grond van de Wegenwet). Daarmee gelden er geen maten meer voor deze boten. Om excessen te voorkomen is besloten om aan te sluiten bij de maximale maten uit de voormalige verordening uit 1996.

De garageboxen die door de bewoners van de woonschepen worden gebruikt vallen binnen de naastgelegen bestemming Verkeer - Verblijf.

Wonen

De woningen in het plangebied, zowel grondgebonden als gestapeld, zijn bestemd als Wonen. Voor woonschepen en woonwagens zijn aparte bestemmingen opgenomen. Voor de woningen in het plangebied geldt een gedifferentieerd beeld wat betreft maximale goot- en bouwhoogte. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aangesloten bij de feitelijke situatie en bij de regelingen van de vigerende bestemmingsplannen. De maximale goot- en bouwhoogte is op de verbeelding aangegeven. Hierbij is aangesloten op de vigerende rechten uit de hiervoor geldende bestemmingsplannen. Het bestaande aantal woningen geldt als maximum.

De woningen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak. Hiervoor geldt een standaarddiepte van 10 meter. De bouwvlakken zijn hierbij afgestemd op de vigerende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is voor de bouwvlakken met een diepte van 10 meter een mogelijkheid opgenomen om het hoofdgebouw ook buiten een bouwvlak te kunnen bouwen tot een maximale diepte van 12 meter, mits de afstand van de woning tot de achterste perceelsgrens tenminste 10 meter bedraagt.

Bij de woningen mogen aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd. Deze bouwwerken mogen zowel binnen als buiten de bebouwingvlakken worden gebouwd. In de regels is de maatvoering van deze bouwwerken opgenomen.

Op sommige plaatsen komen autostallingen voor. De locaties waar dit voorkomt zijn op de verbeelding aangeduid. Het gaat vaak om autostallingen die op een ander perceel dan de woning zijn gelegen. De autostallingen tellen niet mee voor de oppervlakte aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.

Daarnaast zijn ook zwembaden toegestaan. Het gaat uitsluitend om niet overdekte zwembaden. De grootte van zwembaden is in de regels opgenomen.

Ruimten binnen de woning, alsmede de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebruikt voor de aan-huis-verbonden beroepen. De oppervlakte van de gebouwen die gebruikt of verbouwd gaan worden ten behoeve van bedrijfsruimte mag niet meer dan 25% van het totale vloeroppervlak van de woning bedragen, tot een maximum van 50 m². Met een afwijkingsmogelijkheid is een oppervlakte tot 100 m² mogelijk. Met een afwijkingsmogelijkheid kunnen de gronden ook worden gebruikt voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, tot een maximum van 50 m². Ook komt er een dierenkliniek voor bij een woning. Deze locatie is ook op de verbeelding aangeduid, omdat het hier gaat om een het gebruik ten behoeve van een aan huis verbonden beroep dat meer oppervlakte beslaat dan normaal gesproken in de woonbestemming is toegestaan.

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

Wonen - Woonwagenstandplaats

Deze bestemming is bedoeld voor de woonwagenstandplaats ten zuiden van Eemdal Noord. Voor de woonwagens is een bouwvlak op de verbeelding opgenomen. De maatvoering voor de woonwagens is op de verbeelding opgenomen en die voor bijgebouwen in de regels. In de regels is verder bepaald dat ten hoogste 50% van de standplaats gebruikt mag worden ten behoeve van woonwagens en bijgebouwen.

Ruimten binnen de woonwagen, alsmede de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebruikt voor de aan-huis-verbonden beroepen. De oppervlakte van de gebouwen die gebruikt of verbouwd gaan worden ten behoeve van bedrijfsruimte mag niet meer dan 25% van het totale vloeroppervlak van de woonwagen bedragen, tot een maximum van 50 m². Met een afwijkingsmogelijkheid is een oppervlakte tot 100 m² mogelijk. Met een afwijkingsmogelijkheid kunnen de gronden ook worden gebruikt voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologie 1 en 2

Ter bescherming van archeologische waarden moet voor bouwwerken eerst een omgevingsvergunning worden verleend. Voordat de vergunning wordt verleend moet er eerst onderzoek worden uitgevoerd. Bij 'Waarde - Archeologie 1' geldt dat voor alle bouwwerken. Bij 'Waarde - Archeologie 2' zijn bouwwerken kleiner dan 100 m² hiervan uitgezonderd. Verder geldt voor beide dubbelbestemmingen een omgevingsvergunningplicht voor diverse werken en werkzaamheden.

Waterstaat - Waterkering

Voor de bescherming van de regionale waterkering langs de Eem is deze dubbelbestemming opgenomen. Vanuit de Keur van het waterschap gelden hier beperkingen. Bebouwing is op de waterkering niet toegestaan, hierbij geldt een uitzondering voor bestaande bouwwerken.

Gebiedsaanduiding

Veiligheidszone - lpg

Ten noorden van het plangebied ligt een tankstation waar ook LPG wordt verkocht en opgeslagen. De veiligheidsafstanden vallen deels in het plangebied. Daarom is de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - lpg' opgenomen. Binnen deze zone mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten worden gerealiseerd, zoals woningen. De zone ligt niet over bestemmingen waarbinnen dergelijke functies worden toegestaan.

Vrijwaringszone - dijk

De buitenbeschermingszone van de waterkering langs de Eem valt onder deze gebiedsaanduiding. Deze gebiedsaanduiding zorgt ervoor dat ongewenste ontwikkelingen worden geweerd in de beschermingszone. Voor diverse werken en werkzaamheden is daarom een omgevingsvergunning nodig. Hieronder vallen:

- seismografisch onderzoek;
- ontgroningen dieper dan 15 meter;
- activiteiten die een hoog explosief karakter hebben.

6. UITVOERBAARHEID

6. 1. Inleiding

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Daarnaast wordt er in dit hoofdstuk ingegaan op grondexploitatie.

6. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorafgaand aan het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan is door de gemeente op 26 maart 2013 en 28 maart 2013 een dialogavond georganiseerd over de uitgangspunten voor de inhoud van het bestemmingsplan. Een deel van de vraagstukken die op de avond met de aanwezigen (in totaal circa 50 personen) zijn besproken, zijn gerelateerd aan de inrichting en het beheer en onderhoud van de wegen en het groen en de Eemerwaard. Wat dat betreft geldt dat zowel de huidige bestemmingsplannen als het nieuwe bestemmingsplan beheer en onderhoud van groen, wegen, speelvoorzieningen, etc. toelaat. Voor de Eemerwaard is de bestemming 'Natuur' aangescherpt, waarmee de belangen van de natuur nog beter gewaarborgd worden. De daadwerkelijke uitvoering van dergelijke wegwerkzaamheden en/of groenbeheerwerkzaamheden vinden plaats in een ander kader dan het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken. Hieronder volgt een nadere toelichting.

Artikel 3.1.1 Bro-overleg

Het concept ontwerpbestemmingsplan is op 20 maart 2013 voor overleg verzonden aan de gemeentelijke overlegpartners:

- provincie Utrecht;
- Cultureel erfgoed;
- Stedin;
- waterschap Vallei en Veluwe;
- Vitens;
- Gasunie;
- Veiligheidsregio Utrecht;
- KPN;
- Rijkswaterstaat.

De Gasunie heeft aangegeven dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van hun gasleidingen ligt en dat hun leidingen geen invloed hebben op het plangebied. De provincie heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op het bestemmingsplan. De overige overlegpartners hebben niet gereageerd. Hiermee wordt aangenomen dat deze partijen zich kunnen vinden in het bestemmingsplan.

Ontwerpbestemmingsplan

De resultaten van overleg en inspraak zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens zes weken ter inzage gelegd. In deze periode is een ieder in de gelegenheid geweest zijn of haar zienswijze kenbaar maken. De zienswijzen zijn beoordeeld en beantwoord, wat in bepaalde gevallen heeft geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan. In bijlage 3 is de nota van beantwoording van de zienswijzen opgenomen. In de nota zijn de ingekomen zienswijzen naar aard en inhoud samengevat weergegeven. Aansluitend is de gemeentelijke reactie weergegeven.

Vaststelling bestemmingsplan

De ontvangen zienswijzen leiden op onderdelen tot het wijzigen van het vast te stellen bestemmingsplan. Op 25 september 2013 is het bestemmingsplan door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld.

Uitspraak Raad van State

De Raad van State heeft op 30 april 2014 uitspraak gedaan over het vastgestelde bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op één onderdeel vernietigd. De bestemming Cultuur en ontspanning komt, ter plaatse van de Wintertuin aan de Heemskerklaan 25 te Baarn, door de uitspraak te vervallen. De uitspraak is verwerkt in het bestemmingsplan.

6. 3. Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan is een conserverend plan, zonder nieuwe ontwikkelingen. De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is daarmee gewaarborgd.

6. 4. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatie-regeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Er is geen sprake van bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Vaststelling van een exploitatieplan is derhalve niet nodig.

===