

BESTEMMINGSPLAN DE DRIE EIKEN

BESTEMMINGSPLAN DE DRIE EIKEN

CODE 1310103 / 25-09-13

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Algemeen	1
1. 2. Situering van het plangebied	1
1. 3. Vigerende bestemmingsplannen	2
1. 4. Karakter bestemmingsplan	2
1. 5. Leeswijzer	2
2. HET PLANGEBIED	3
2. 1. Inleiding	3
2. 2. Ruimtelijke structuur	3
2. 3. Functionele structuur	3
2. 4. Bereikbaarheid en parkeren	3
2. 5. Groen	4
3. BELEID	5
3. 1. Inleiding	5
3. 2. Rijksbeleid	5
3. 3. Provinciaal beleid	5
3. 4. Gemeentelijk beleid	7
4. ONDERZOEK	12
4. 1. Inleiding	12
4. 2. Archeologie	12
4. 3. Cultuurhistorie	13
4. 4. Ecologie	13
4. 5. Water	15
4. 6. Geluid	17
4. 7. Milieuzonering	18
4. 8. Bodem	19
4. 9. Externe veiligheid	20
4. 10. Luchtkwaliteit	24
4. 11. Kabels en leidingen	24
5. PLANBESCHRIJVING	26
5. 1. Algemeen	26
5. 2. Juridisch systeem	26
5. 3. Motivering van bestemmingslegging	27
6. UITVOERBAARHEID	30
6. 1. Inleiding	30
6. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
6. 3. Economische uitvoerbaarheid	31
6. 4. Grondexploitatie	31

BIJLAGEN

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

1. INLEIDING

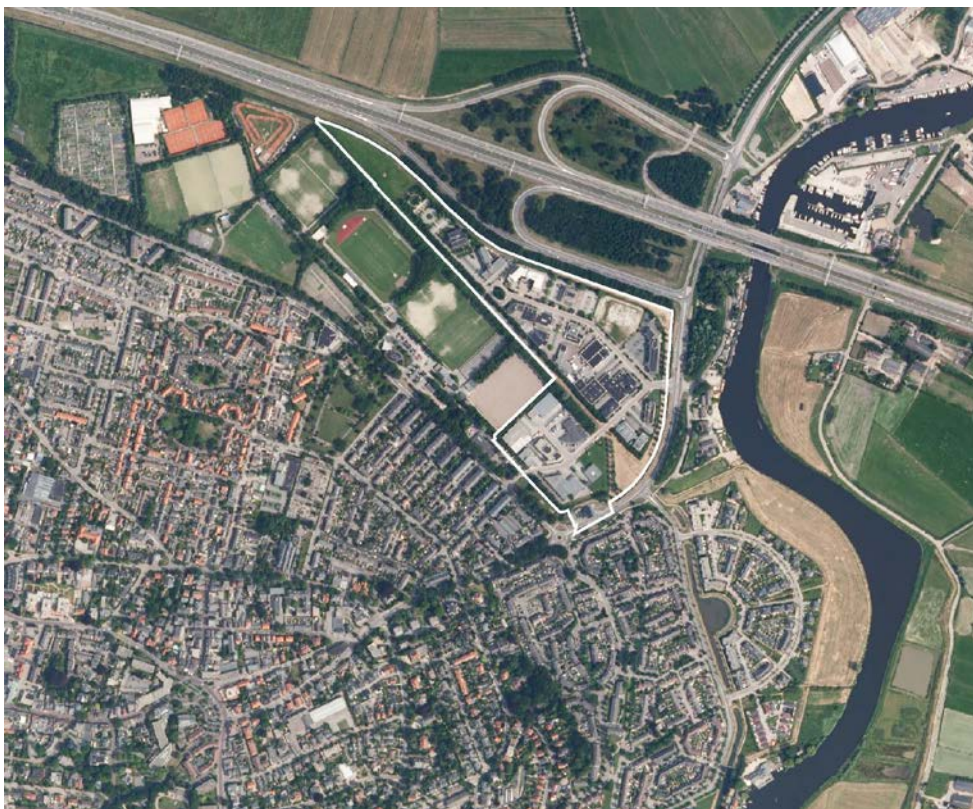
1. 1. Algemeen

Dit bestemmingsplan voorziet in een herziene en geactualiseerde planologisch-juridische regeling voor het bedrijventerrein De Drie Eiken 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 het bedrijventerrein De Drie Eiken in het noordoosten van Baarn. Het gebied wordt globaal begrensd door de op- en afrit van de snelweg A1, de sportvelden aan De Geerenweg en de Bisschopsweg. Het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 3. Vigerende bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan herziet de volgende bestemmingsplannen:

- bestemmingsplan Noordschil (vastgesteld op 2 oktober 1974);
- bestemmingsplan Noordschil - Zinkenpoel (vastgesteld op 29 oktober 1986 en goedgekeurd op 21 april 1987).

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 geen nieuwe mogelijkheden voor de bouw van nieuwe bedrijven of andere functies opgenomen in het plan, tenzij het gaat om normale flexibiliteit binnen de reeds aanwezige functies, zoals de mogelijkheid van herbouw of de invulling van nog open plekken op het bedrijventerrein. Het bestemmingsplan heeft dan ook geen betrekking op grote bouwplannen.

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 ligt in het noordoosten van Baarn. In deze hoek ligt naast het bedrijventerrein ook een sportpark. Het sportpark ligt ten zuidwesten van het bedrijventerrein. Ten oosten van het bedrijventerrein, aan de overzijde van de Bisschopsweg, ligt een aantal woningen.

Het bedrijventerrein bestaat uit een noordelijk en een zuidelijk deel. Beide delen worden van elkaar gescheiden door middel van een groenstrook. Het terrein wordt ontsloten vanaf De Geerenweg en de Bisschopsweg. Op het terrein zelf liggen twee wegen; de Tolweg en de Baarnsche dijk. De bedrijven op het terrein variëren in bouwhoogte. De bedrijven langs de noordelijke en oostelijke rand hebben over het algemeen de grootste bouwhoogte. Hier hebben de bedrijven over het algemeen een bouwhoogte van 12 meter. Soms staan hier ook bedrijven met deels een bouwhoogte van 15 meter. Op het binnenterrein hebben de meeste bedrijven een bouwhoogte tot 9 meter, en de gebouwen in de zuidelijke hoek van het plangebied hebben een bouwhoogte van circa 7 meter.

In het noord-westen van het plangebied is een groenstrook gelegen. Dit is een voormalig sportterrein. Deze groenstrook is met uitzondering van een prieel geen bebouwing aanwezig.

2. 3. Functionele structuur

Op het bedrijventerrein komen verschillende typen bedrijven voor. Het gaat vooral om kantoren. Daarnaast gaat het in de huidige situatie om vier garagebedrijven en een steenhouwerij. Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn in het zuidelijk deel van het plangebied categorie 3-bedrijven toegestaan en in het noordelijk deel categorie 4-bedrijven. Deze categorieën zijn vergelijkbaar met de tegenwoordige bedrijfscategorieën 3.1 en 3.2 uit de standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten. Bedrijven die elders in het dorp een milieuknelpunt vormen kunnen worden uitgeplaatst naar De Drie Eiken. Verder is er nog sprake van een lpg-tankstation binnen het plangebied, deze is gelegen aan de Eemweg.

2. 4. Bereikbaarheid en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten door de Tolweg, een verbindingsweg tussen De Geerenweg en de Bisschopsweg. Binnen het plangebied sluit de Baarnsche Dijk aan op deze weg. De Baarnsche Dijk ontsluit de bedrijven in het noordelijk deel van het gebied.

Binnen de Drie Eiken is sprake van een zekere mate van parkeerproblematiek. Het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein is onvoldoende. Hierdoor wordt er veel op de openbare weg geparkeerd, waardoor de manoeuvreerruimte voor grote vrachtwagencombinaties beperkt is. Door het parkeren op de weg (vaak aan beide kanten) wordt de verkeersveiligheid door andere verkeersdeelnemers als negatief ervaren.

De gemeente Baarn gaat in overleg met de bedrijven bekijken welke mogelijkheden er zijn om de hiervoor geconstateerde knelpunten op te lossen.

2. 5. Groen

Ter compensatie van het maaien van het riet langs de watergang bij de Bestevaerweg is tussen deze weg en de Tolweg een klein natuurgebiedje aangelegd ten behoeve van de Kleine Karekiet. De Kleine Karekiet was voorheen aanwezig in de watergang langs de Bestevaerweg. Het was noodzakelijk het riet bij de watergang te maaien om de doorstroming te garanderen. Het stukje natuurgebied heeft de bestemming 'Groen' gekregen.

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 Structuurvisie buisleidingen, 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.

In het noorden van het plangebied ligt de reserveringsstrook voor uitbreiding van de A1 over het plangebied. Het gaat alleen om het deel met de bestemming 'Groen'. Hier maakt het bestemmingsplan geen bouwmogelijkheden mogelijk.

Het plangebied raakt verder geen nationale belangen en het Barro stelt 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 bedrijven-

terreinenprogramma 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.

De Bisschopsweg is op basis van de Verordening aangewezen als regionale waterkering. De zone voor de waterkering valt buiten het plangebied.

Bedrijventerrein

De Verordening wijst het plangebied aan als 'Bedrijventerrein stedelijk gebied'. Hier is verdere verstedelijking toegestaan, met inachtneming van een aantal voorwaarden (artikel 3.3 van de verordening). In een bestemmingsplan dat nieuwvestiging of uitbreidingen van een bedrijventerrein mogelijk maakt dient aangetoond te worden dat is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen is verzekerd door middel van een herstructureringsplan;
- b. de nieuwvestiging of uitbreiding wordt in samenhang ontwikkeld met de herstructurering van een bestaand bedrijventerrein waarbij de hoeveelheid nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein in redelijke verhouding staat tot de omvang van de herstructurering van één of meerdere bestaande bedrijventerreinen;
- c. de tijdige realisering van de herstructurering is verzekerd.

Nieuwe, nog te ontwikkelen locaties voor bedrijventerreinen zijn dus alleen mogelijk als ze in overeenstemming zijn met een kwalitatief goed regioconvenant. Dit bestemmingsplan is echter conserverend van aard, er worden geen (grootschalige) nieuwe bouwmogelijkheden gecreëerd. Het bepaalde in artikel 3.3 van de verordening is dus niet van toepassing op dit bestemmingsplan.

Kantoren

Het plangebied ligt binnen het besluitsubvlak 'kantoren'. Conform het bepaalde in artikel 3.5 van de verordening bevat een bestemmingsplan dat binnen dit vlak ligt geen bestemmingen die voorzien in de nieuwvestiging van kantoren. Onder 'nieuwvestiging' valt overigens niet het bestaande gebruik als kantoor. Indien een bestemmingsplan geactualiseerd wordt mag dit gebruik als kantoor dan ook voortgezet worden.

Van nieuwvestiging van kantoren is in dit bestemmingsplan geen sprake. Onder 'nieuwvestiging' valt overigens niet het bestaande gebruik als kantoor. Indien bestaande rechten voorzien in de mogelijkheid om kantoren te realiseren, dan wordt het overnemen van dit recht in een nieuw bestemmingsplan *niet* gezien als

‘nieuwvestiging’. Het voorliggende bestemmingsplan handhaaft het recht uit het (tot op heden) geldende bestemmingsplan en maakt daarmee kantoren mogelijk. Het bepaalde in artikel 3.5 is dus niet van toepassing op dit bestemmingsplan.

Utrechtse Heuvelrug

De Verordening heeft het plangebied aangewezen als onderdeel van het landschap Utrechtse Heuvelrug. Beschreven moet worden op welke wijze de kernkwaliteiten van de Heuvelrug behouden blijven. Het gaat hierbij om de robuuste eenheid, reliëfbeleving en de historische gelaagdheid. Dit bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast.

Conclusie

Aangezien het bestemmingsplan conserverend van aard is, werken de provinciale regels ten aanzien van verstedelijking, kantoren of de landschappelijke kernkwaliteiten van de Heuvelrug niet door in het bestemmingsplan. Het bepaalde in de verordening staat de uitvoering van dit bestemmingsplan niet in de weg.

3. 4. Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Noordschil - Zinkenpoel

In het geldende bestemmingsplan wordt gewerkt met een categoriesysteem voor het toelaten van bedrijven. Dit categoriesysteem komt niet overeen met de huidige milieucategorieën van de VNG. In het noordelijk deel waren bedrijven tot en met categorie 4 toegestaan. Dit komt overeen met milieucategorie 3.2 van de VNG-systematiek. Op het zuidelijk deel worden bedrijven tot en met categorie 3 toegelaten. Dit komt overeen met milieucategorie 3.1 van de VNG.

In het geldende bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid naar bedrijfswoningen opgenomen. Deze afwijking wordt niet overgenomen in dit bestemmingsplan. De reden hiervoor is dat bedrijfswoningen, gezien de toegelaten milieucategorieën, niet wenselijk zijn. Bedrijfswoningen kunnen een belemmering vormen voor de bedrijfsvoering van bedrijven uit de hogere milieucategorieën.

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

Het Ruimtelijk Structuurplan is een onderlegger voor de actualisering van bestemmingsplannen en een afwegingskader bij 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.

In het Structuurplan behoort De Drie Eiken tot de bedrijventerreinen. De Drie Eiken richt zich in sterkere mate op 'schone bedrijven' en zakelijke dienstverlening, waarbij het representatieve karakter voorop staat.

Momenteel is er een nieuwe Toekomstvisie in voorbereiding.

Voor dit bestemmingsplan biedt het Ruimtelijke Structuurplan geen concrete uitgangspunten.

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.

De Drie Eiken is bedoeld voor de lokale behoefte en voor verplaatsingen van bedrijven die elders in het dorp niet gehandhaafd kunnen worden. Het bedrijventerrein heeft een gemengd karakter, met gevarieerde bedrijven in het centrale deel en representatieve kantoren aan de buitenrand.

In sommige opzichten is De Drie Eiken verouderd en kan efficiënter worden ingericht. Onderzocht wordt hoe het terrein op een creatieve en duurzame wijze kan worden geherstructureerd en geïntensiveerd. Zo kan leegstand worden tegengegaan en uitbreidingsruimte worden geboden aan bedrijven die nog willen groeien. Op de vrijgekomen ruimte kunnen ook, indien (vanwege de zonering) mogelijk, woonwerkunits worden gebouwd. Wonen wordt in dit bestemmingsplan niet toegestaan. Woonwerkunits worden dan ook niet mogelijk gemaakt met dit bestemmingsplan.

Voor die bedrijven die (toch) in de knel zitten, kan gezocht worden naar mogelijkheden om kantoorruimte en parkeren naar het dak te verplaatsen. Hiermee wordt ruimte op de kavel gewonnen om uit te breiden, uiteraard met inachtneming van het maximale bebouwingspercentage, zonder dat het bedrijventerrein zelf fysiek vergroot hoeft te worden. In dit bestemmingsplan zijn kantoren binnen de reguliere toegestane bouwhoogte mogelijk. Parkeren op het dak is zondermeer toegestaan. Hiervoor hoeft niets in het bestemmingsplan te worden geregeld.

Ook ziet de gemeente graag dat bedrijven in het kader van een vergroting van de duurzaamheid, maar ook uit commercieel oogpunt, hun daken verhuren ten behoeve van de plaatsing van zonnepanelen. Ten behoeve van het parkeren op de bedrijventerreinen wordt zoals in het GVVP is aangekondigd, nog een Parkeernota opgesteld. Deze wordt naar verwachting in september 2013 in de Raad behandeld. In alle gevallen moet herstructurering ondersteund worden door goed en breed gedragen parkmanagement. Voor zonnepanelen is een regeling in het bestemmingsplan opgenomen. Deze zijn toegestaan op de daken.

Voor dit bestemmingsplan biedt de Toekomstvisie verder 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. De eerder genoemde parkeernota zal in het GVVP Baarn worden opgenomen.

Op de wegen in het plangebied geldt een 30 km/uur regime. Voor het bestemmingsplan heeft het GVVP geen consequenties.

Welstandsnota

De gemeentelijke Welstandsnota is vastgesteld door de gemeenteraad op 30 juni 2004. Dit beleidsdocument voorziet in de criteria die burgemeester en wethouders moeten hanteren bij het beoordelen van een bouwaanvraag op welstandsvereisten.

Naast algemene welstandscriteria zijn er gebiedscriteria opgesteld. Het plangebied valt in het gebied 'De Drie Eiken'.

Ruimtelijke structuur

Vanwege de individueel uitgegeven kavels is er een divers gebied ontstaan. De bedrijfsbebouwing met een representatief karakter staat meestal midden op de percelen, omgeven door ruimte ten behoeve van het parkeren. Over het algemeen is er sprake van een horizontale geleiding. Het gebied heeft een tamelijk groene uitstraling.

Welstandscriteria

De gemeente streeft naar een opwaardering van het bestaande beeld, met extra aandacht voor het parkeren en de uitstraling naar de omgeving. De vorm- en materiaalkeuze dienen een verzorgde uitstraling te hebben. Gebouwen worden georiënteerd op de representatieve zijde van het bedrijventerrein, en richting het openbare wegen. Het kantoorgedeelte onderscheidt zich nadrukkelijk van het bedrijfsgebouwen en de hoofdgebouwen hebben eenduidige hoofdvormen en een individuele uitstraling.

Een bouwkundige toevoeging dient te passen in de bestaande en beoogde stedenbouwkundige structuur. Ontwikkelingen worden hier aan getoetst. Voor dit bestemmingsplan heeft de Welstandsnota geen directe consequentie.

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

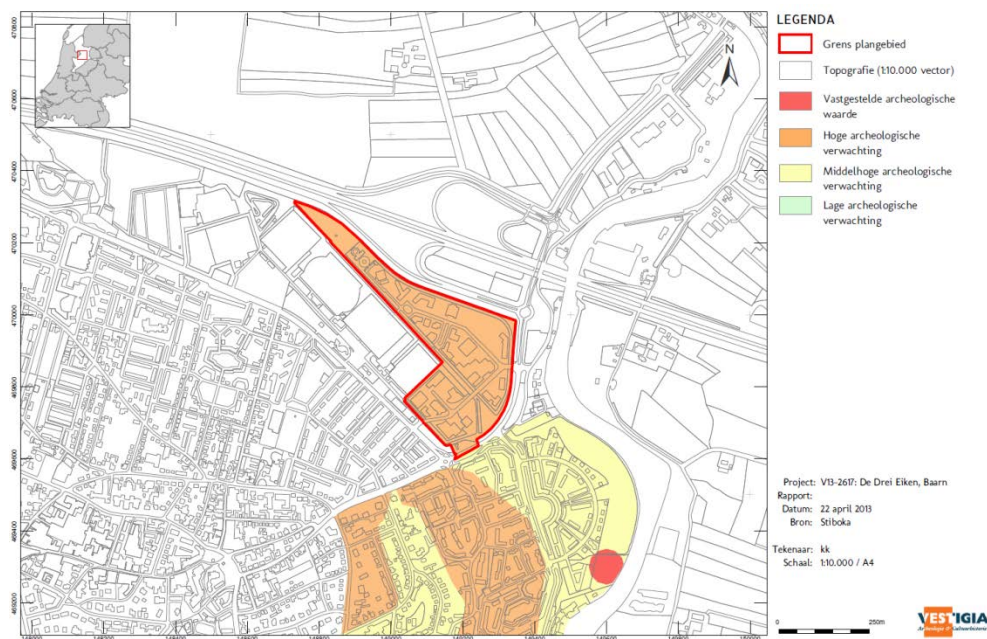
Het Europees Verdrag (van Malta) werd in 1992 ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder Nederland. Doelstelling van het verdrag is de veiligstelling van het (Europees) archeologisch erfgoed. Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is de Wet op de Archeologische 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. Volgens de Archeologische Monumentenkaart (AMK) zijn er in het gebied geen archeologische monumenten aanwezig. Ook is er een Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW), op basis waarvan inzicht kan worden verkregen in de mate waarin archeologische resten in een gebied kunnen worden verwacht.

De gemeente heeft een archeologisch onderzoek voor het plangebied laten uitvoeren (zie bijlage 1). Uit dit onderzoek is gebleken dat er voor het hele plangebied een hoge verwachtingswaarde geldt (zie figuur 2).

Dit betekent dat voor bodemingrepen met een oppervlakte van 100 m² of meer een verkennend archeologisch onderzoek verplicht is. Om deze vergunningplicht te waarborgen is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen.



Figuur 2. Archeologische verwachtingswaarden

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 komen geen waardevolle cultuurhistorische elementen voor.

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 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

Daarnaast valt de Eem binnen de EHS. De Eem valt buiten het plangebied. In het bestemmingsplan worden geen bouw- of gebruiksmogelijkheden geboden die een directe versturende invloed op de natuurwaarden van de Eem uitoefent. Er is dan ook geen sprake van een negatief effect op beschermd natuurgebieden.

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, hollen 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 (drietrapsstrategieën) 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 Na-

tionaal 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.

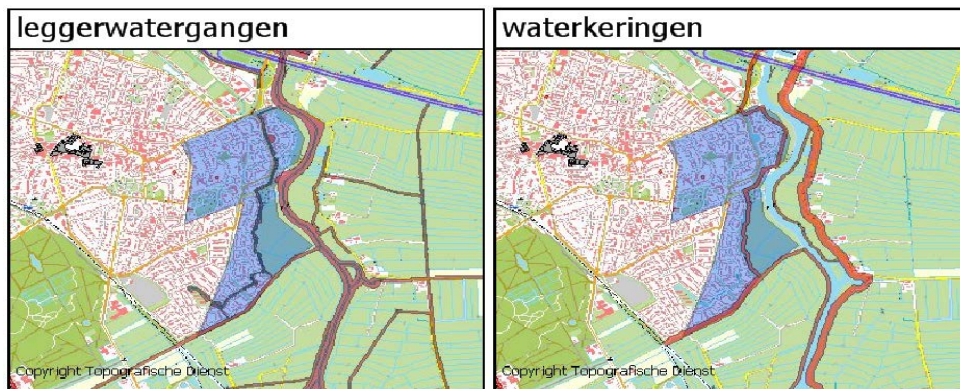
Watertoets

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

Ten oosten van het plangebied ligt de regionale waterkering van de Eem. De zone van de waterkering ligt net buiten het plangebied. Langs deze waterkering ligt een beschermingszone. De buitenbeschermingszone betreft 100 meter. Deze beschermingszone valt binnen het plangebied. Deze beschermingszone is middels de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk 1' in het bestemmingsplan opgenomen. De waterkering en beschermingszone zijn weergegeven op figuur 3.



Figuur 3. Leggerwatergangen en beschermingszones

Binnen het plangebied ligt een tertiaire waterkering met een hoogte van 1,80 m +NAP. Deze waterkering heeft een waterkerende functie, onder andere bij hoog water in de randmeren. Deze waterkering is in beheer bij de gemeente. Langs deze waterkering geldt een buitenbeschermingszone van 11 meter. De waterkering is middels een dubbelbestemming in het bestemmingsplan bestemd. De beschermingszone is opgenomen met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk 2'.

Riolering

Op het bedrijventerrein is een verbeterd gescheiden rioolstelsel aanwezig. Dit is een gescheiden rioolstelsel waarbij middels een koppeling tussen het regenwaterafvoer (rwa) stelsel en het droogweerafvoer (dwa) stelsel wordt bewerkstelligd

dat het eerst afstromende en verontreinigde regenwater naar het dwa stelsel wordt afgevoerd. Pas na vulling van het rwa riool stort het in het rwa stelsel aanwezige relatief schone rioolwater over op oppervlaktewater.

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

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. Er komen geen woningen in het plangebied voor.

Veder ligt het plangebied van de Drie Eiken binnen de wettelijke onderzoekszone van 400 m vanaf de A1. Indien er binnen deze zone geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt worden is er sprake van een onderzoeksplicht. Dat is in dit bestemmingsplan echter niet het geval, waardoor afgezien kan worden van verder onderzoek.

Het aspect wegverkeerlawaai heeft geen consequenties voor dit bestemmingsplan.

Spoorweglawaaai

Het plangebied ligt niet binnen de geluidszone van een spoorlijn. Er gelden dan ook geen belemmeringen vanuit spoorweglawaaai.

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

Op het bedrijventerrein komen twee zones voor waarbinnen verschillende milieucategorieën worden toegelaten. Op het zuidelijk en oostelijk deel zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 toegestaan en op het noordelijk deel tot en met milieucategorie 3.2. Zie figuur 4 voor verduidelijking. De geel aangeduide gronden betreffen de gebieden waar bedrijven tot en met categorie 3.1 zijn toegestaan, de oranje aangeduide gronden betreffen gebieden waar bedrijven tot en met 3.2 zijn toegestaan.

Voor categorie 3.1 bedrijven wordt een afstand van 50 meter geadviseerd. Binnen deze zone komen geen woningen voor. Voor bedrijven die vallen onder milieucategorie 3.2 geldt een adviesafstand van 100 meter. Ook hierbinnen komen geen woningen voor.

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.



Figuur 4. Milieucategorieën

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 bodemkwaliteit 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 verguningsvrij 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 spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren.

De uitvoering van het besluit vindt plaats door middel van vergunningverlening (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) en ruimtelijke planvorming, voor zo-

ver 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 de 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 aangehouden 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

Aan de Eemweg 25 ligt een tankstation waar verkoop van LPG plaats vindt. Binnen de contouren voor het maatgevende 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. Voor het tankstation is een risicoberekening gemaakt met behulp van de LPG reken tool. Uit de berekening volgt dat er geen belemmeringen zijn vanwege het groepsrisico. Voor de verantwoording van het groepsrisico wordt verwezen naar de bijlage 2. Geconcludeerd kan worden dat het tankstation voor het bestemmingsplan geen belemmering oplevert ten aanzien van externe veiligheid.

Transport van gevaarlijke stoffen via de weg

De nabij het plangebied gelegen wegen waar transport van gevaarlijke stoffen plaats vindt hebben geen 10^{-6} risicocontour voor het plaatsgebonden risico. Het aantal transporten met gevaarlijke stoffen in relatie tot de aanwezige bevolking is zodanig dat een beoordeling van het groepsrisico met vuistregels kan worden gedaan. Uit de vuistregels volgt dat de oriënterende waarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden. Er is geen toename van het groepsrisico vanwege de het bestemmingsplan De Drie Eiken. Verdere verantwoording van het groepsrisico is conform de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen niet noodzakelijk.

Buisleidingen

In en nabij het plangebied liggen meerdere hoge druk aardgasleidingen. Uit de risicoberekening vanwege deze buisleidingen volgt dat er geen belemmeringen zijn vanwege het plaatsgebonden en groepsrisico.

Conform artikel 14 van het Bevb dient in het bestemmingsplan de ligging van de in het plangebied aanwezige buisleidingen te worden weergegeven, alsmede de daarbij behorende belemmeringenstrook ten behoeve van onderhoud aan de buisleiding.

Leiding W-500-01 heeft volgens opgaaf van de Gasunie een druk van 40 bar. Op grond van artikel 5, onder b, van de Regeling externe veiligheid buisleidingen bedraagt de belemmeringenstrook van deze gasleiding ten minste vier meter, gemeten vanuit het hart van de buisleiding.

Ontsluiting

In de externe veiligheidsrapportage is bij zowel het LPG tankstation als de buisleiding bij de verantwoording van het groepsrisico ingegaan op vluchtmogelijkheden. Het bedrijventerrein kent vanaf de Baarnsche Dijk slechts één ontsluiting. In de rapportage is geadviseerd de mogelijkheid voor een extra ontsluiting te onderzoeken.

Het realiseren van een extra ontsluitingsweg voor autoverkeer ligt niet direct voor de hand. Wel worden de mogelijkheden nader bekeken om een extra ontsluiting te realiseren tussen het bedrijventerrein en de sportvelden voor langzaam verkeer, welke gebruikt kan worden door nood- en hulpdiensten.

Hoogspanningsleidingen en zendmasten

Nabij het plangebied zijn geen hoogspanningsleidingen aanwezig. Vanwege zendmasten zijn er geen belemmeringen voor het plangebied.

Advies brandweer

Naar aanleiding van het concept ontwerpbestemmingsplan heeft de veiligheidsregio Utrecht (VRU) op 13 mei 2013 advies uitgebracht. Op het moment van advisering had de VRU nog niet de beschikking over de veiligheidsrapportage bij dit bestemmingsplan. Zodoende adviseert de VRU risico's van het tankstation aan de Eemweg 25, buisleidingen en de Rijksweg te onderzoeken. Deze zijn weergegeven in de bijlage 2.

Ten aanzien van het plaatgebonden risico van het LPG-tankstation aan de Eemweg 25 adviseert de VRU een oplossing te zoeken. Hieromtrent wordt verwezen naar hetgeen bij de passage over inrichtingen is overwogen.

De VRU adviseert ten slotte om te onderzoeken of een extra ontsluiting mogelijk is bij het industrieterrein de Drie Eiken ten behoeve van nood- en hulpdiensten.

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 voor-

komen. Er is een toezegging om een oplossing te zoeken in de zin van aanpassing van regelgeving of anderszins. De gemeente Baarn anticipeert op deze toezegging.

Vanuit het aspect externe veiligheid gelden er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

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 bevindt zich een watertransportleiding. Deze leiding heeft een zakelijk rechtzone van 5 meter. De waterleidingen en de zone zijn op de verbeelding

weergegeven. Daarnaast bevindt zich in het plangebied een gasleiding. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.9.

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 rechten.

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 bebouwingsmogelijkheden) 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 bebouwingsbepalingen 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

Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg

Het tankstation aan de Bisschopsweg valt onder deze bestemming. De bestemming is afgestemd op het gebruik als tankstation met lpg. Andere typen bedrijven zijn hier niet toegestaan. Om te voorkomen dat het vulpunt, de tank en de afleverzuil worden verplaatst zijn deze op de verbeelding aangeduid. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze aanduidingen te verwijderen als de functie is gestopt.

In de regels is een maximale oppervlakte voor de bebouwing opgenomen. Op de verbeelding is de maatvoering van de bebouwing aangegeven.

Bedrijventerrein

De bedrijfskavels zijn bestemd als 'Bedrijventerrein'. Op een deel van het terrein zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 toegestaan en op een deel tot en met milieucategorie 3.2. Waar deze gebieden liggen is op de verbeelding aangeduid. Er is een afwijking opgenomen om ook bedrijven toe te staan die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn aan deze bedrijven. Op sommige plaatsen komt perifere detailhandel voor. Het gaat hier om detailhandel in auto's. Ook deze locaties zijn op de verbeelding aangeduid. Met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid kan ook op andere locaties perifere detailhandel worden toegestaan. Het gaat bij perifere detailhandel om detailhandel waarvoor vanwege de aard van de goederen een groot oppervlak nodig is. Het gaat bijvoorbeeld om auto's, boten, caravans en bouwmaterialen. Dergelijke detailhandelsbedrijven zijn over het algemeen niet passend in het centrum van Baarn en meer geschikt op een bedrijventerrein. Enerzijds vanwege de grootte van het winkeloppervlakte, maar ook vanwege de verkeersaantrekkende werking en de benodigde parkeervoorzieningen. Daarnaast is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor productiegebonden detailhandel.

In de bouwregels is een maximaal bebouwingspercentage van 80% per perceel opgenomen. Met dit bebouwingspercentage wordt er voor gezorgd dat niet het hele terrein volgebouwd kan worden. Gebouwen en overkappingen dienen binnen de aangegeven bouwvlakken te worden gebouwd. Hierbij is een bepaalde af-

stand tot de in het plangebieden gelegen wegen aangehouden. De maatvoering van de gebouwen is op de verbeelding aangegeven. Van de aangegeven bouwhoogte mag maximaal 10% van het gebouw met nog eens 3 meter worden verhoogd. Dit sluit aan bij de bestaande situatie.

Groen

Deze bestemming is gegeven aan het structuur bepalend openbaar groen. Zogenoemd restgroen is binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijf' en/of de bestemming 'Bedrijventerrein' opgenomen.

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

Verkeer- Verblijf

Deze bestemming heeft betrekking op de in het plangebied voorkomende wegen en parkeerterreinen. In deze bestemming is in beginsel sprake van een verblijfsfunctie. In deze bestemming zijn alleen andere bouwwerken toegestaan.

Dubbelbestemmingen

Leiding - Gas

De gasleidingen zijn voorzien van deze dubbelbestemming. Met deze dubbelbestemming wordt de leiding beschermd. In dat kader mag er alleen worden gebouwd nadat er een afwijking is verkregen. Ook is voor diverse werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig. Als de leiding wordt verwijderd kan de dubbelbestemming door middel van een wijzigingsbevoegdheid worden verwijderd.

Leiding - Water

De waterleiding heeft deze dubbelbestemming gekregen. Met deze dubbelbestemming wordt de leiding beschermd. In dat kader mag er alleen worden gebouwd nadat er een afwijking is verkregen. Ook is voor diverse werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig. Als de leiding wordt verwijderd kan de dubbelbestemming door middel van een wijzigingsbevoegdheid worden verwijderd.

Waarde - Archeologie

Binnen het gehele plangebied is sprake van een hoge archeologische verwachtingswaarde. Daarom is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. In deze bestemming is bepaald dat er niet zonder meer bodemverstorende ingrepen gedaan mogen worden: bij bodemingrepen met een oppervlakte van 100 m² of groter en een diepte van meer dan 30 cm dient een archeologisch onderzoeksrapport overgelegd te worden.

Waterstaat - Waterkering

De waterkering in het plangebied valt onder deze dubbelbestemming. Deze bestemming is mede bestemd voor mede bestemd voor de bescherming, ophoging,

verbreding en verbetering van het doelmatig en veilig functioneren van de waterkering. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Gebiedsaanduiding

Veiligheidszone - lpg

Aan de Bisschopsweg ligt een tankstation waar ook lpg wordt verkocht en opgeslagen. De veiligheidsafstanden vallen 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.

Via een wijzigingsbevoegdheid die samenhangt met de wijzigingsbevoegdheid in het artikel 'Bedrijf - Vulpunt motorbrandstoffen met lpg' is het mogelijk de veiligheidszone te verwijderen. Ook is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de veiligheidszone te wijzigen.

Vrijwaringszone - dijk 1

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.

Vrijwaringszone - dijk 2

De beschermingszone rondom de waterkering in het plangebied valt onder deze gebiedsaanduiding. Binnen deze aanduiding mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

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

Het voorontwerpbestemmingsplan is tijdens een consultatiemiddag besproken met de bedrijven. Verder doorloopt het bestemmingsplan 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 voor overleg verzonden aan de gemeentelijke overlegpartners:

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

De provincie Utrecht geeft aan geen op- of aanmerkingen op het plan te hebben. Daarnaast hebben de Gasunie en de Veiligheidsregio Utrecht gereageerd. De reacties van de Gasunie en de Veiligheidsregio Utrecht zijn in het bestemmingsplan verwerkt. De overige overlegpartners hebben niet gereageerd. Hiermee wordt aangenomen dat deze partijen zich kunnen vinden in het bestemmingsplan.

Ontwerpbestemmingsplan

De resultaten van het vooroverleg zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 3 mei t/m 13 juni zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er 4 zienswijzen ingediend. 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.

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 grondexploitatieregeling 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.

===