**Ruimtelijke onderbouwing watertoren**

**Baarn**

BügelHajema

Plek voor ideeën

# Ruimtelijke onderbouwing watertoren
# Baarn

15 juli 2013
Projectnummer 019.15.00.00.00

Ideeën voor een plek

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP

# O v e r z i c h t s k a a r t

# Inhoudsopgave


| | | |
|---|---|---|
| **1** | **Inleiding** | 7 |
| **2** | **Planbeschrijving** | 9 |
| 2.1 | Huidige situatie | 9 |
| 2.2 | Toekomstige situatie | 10 |
| 2.3 | Geldend bestemmingsplan | 12 |
| **3** | **Beleid** | 13 |
| 3.1 | Rijksbeleid | 13 |
| 3.2 | Provinciaal beleid | 13 |
| 3.3 | Gemeentelijk beleid | 15 |
| 3.4 | Conclusie | 15 |
| **4** | **Uitvoerbaarheids-aspecten** | 17 |
| 4.1 | Bodem | 17 |
| 4.2 | Archeologie en cultuurhistorie | 17 |
| 4.3 | Water | 19 |
| 4.4 | Natuurwaarden | 21 |
| 4.5 | Geluidhinder | 24 |
| 4.6 | Luchtkwaliteit | 24 |
| 4.7 | Externe veiligheid | 25 |
| 4.8 | Milieuzonering | 26 |
| 4.9 | Kabels en leidingen | 26 |
| 4.10 | Economische uitvoerbaarheid | 27 |
| 4.11 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 27 |
| **5** | **Conclusie** | 29 |

# 1 Inleiding

Bij de gemeente Baarn is een principeverzoek ingediend voor het in gebruik nemen van de voormalige watertoren aan de Sophialaan voor woondoeleinden. Deze functie past niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan Amaliapark-Transvaal, dat nog uitgaat van een gebruik voor nutsvoorzieningen.
In 2010 is de notitie 'Verkenning herbestemming watertoren aan de Sophialaan te Baarn' vervaardigd, waarin een specifieke reeks van gebruiksmogelijkheden is benoemd, waaronder een woonfunctie. De gemeente heeft in dat verband aangegeven medewerking te willen verlenen aan voorliggend initiatief.
Om de benodigde procedurele stappen te kunnen zetten is een Ruimtelijke Onderbouwing nodig. Voorliggend rapport voorziet hierin, inclusief het inrichtingsplan.

## Leeswijzer

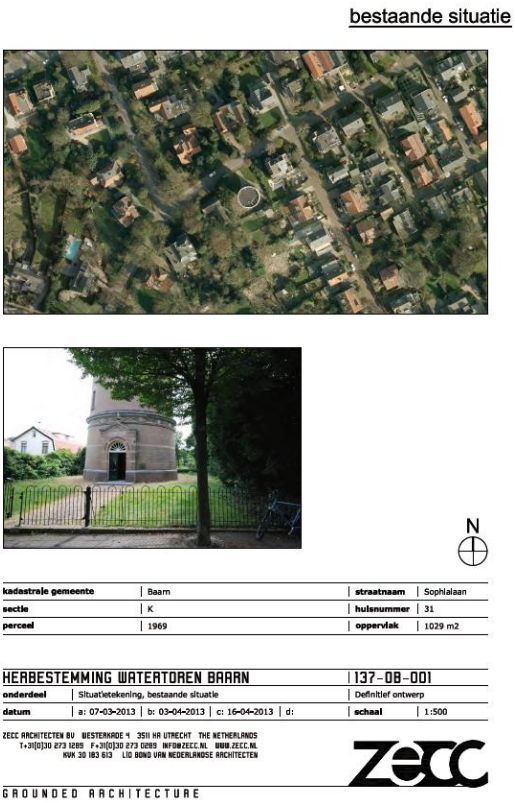
In hoofdstuk 2 zullen de bestaande situatie en de gewenste toekomstige ontwikkeling, inclusief het inrichtingsplan, worden beschreven. Hoofdstuk 3 geeft kort een overzicht van het van toepassing zijnde ruimtelijk beleid. Hoofdstuk 4 behandeld de randvoorwaarden en beperkingen die op basis van de milieuaspecten gelden. Een afweging en integrale conclusie van het plan zijn verwoord in hoofdstuk 5.

# Planbeschrijving 2

## 2.1
## Huidige situatie

### Omgeving

De watertoren bevindt zich aan de Sophialaan, een van de kenmerkende gebogen lanen van de villaparkaanleg. De dominante aanwezigheid van groen en de aanwezigheid van overwegend vrijstaande of halfvrijstaande royale bebouwing, zijn de gemeenschappelijke kenmerken van de villaparken, maar die sfeer doet zich vooral ten westen van de watertoren voor (Wilhelminapark). De directe omgeving van de watertoren wordt namelijk gedomineerd door middenstandswoningen en stadsvilla's in een tamelijk compacte setting. Er is sprake van smalle straatjes, waar een aanzienlijke parkeerdruk zichtbaar is.
Ten zuidwesten van de watertoren, in de nabijheid van het NS-station, is ook grootschalige woon- en kantoorbebouwing aanwezig.



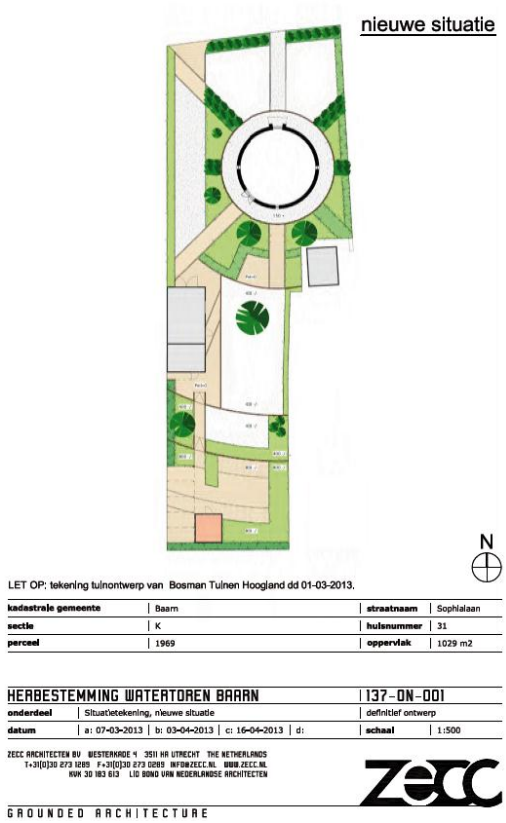

### Plangebied

De watertoren van Baarn is in 1903 gebouwd naar ontwerp en in opdracht van de Utrechtse Waterleiding Maatschappij. De watertoren is een gaaf bewaard

voorbeeld van een watertoren met neorenaissance stijlinvloeden en van belang vanwege de techniek en constructie door het reservoir van het Intze-type (500 $m^3$) in een uitkragend reservoirgedeelte. De watertoren was tot 2001 als zodanig in gebruik.
De toren is 29 m hoog en heeft aan de voet een doorsnede van 10 m. Dit Rijksmonument (sinds 1999) is gelegen op een perceel van 1.042 $m^2$ oppervlak met een ontsluiting aan de Sophialaan. De oriëntatie van de voortuin is op het noorden en de achtertuin op het zuiden. Direct aangrenzend aan de tuin staat een nutsgebouw (Stedin) op eigen perceel, waarop een opstalrecht rust.

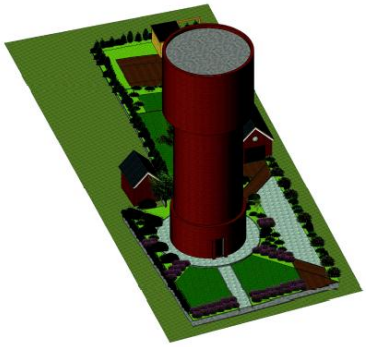
## 2.2
## Toekomstige situatie

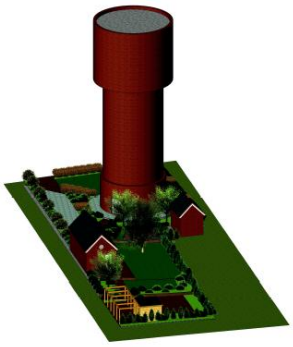
In de toekomstige situatie zal de watertoren in gebruik worden genomen als woning. Ten behoeve van die nieuwe functie zijn enkele aanpassingen nodig, zoals het openen van het waterreservoir. Echter, aan het uiterlijk van de watertoren zullen nauwelijks aanpassingen plaatsvinden.

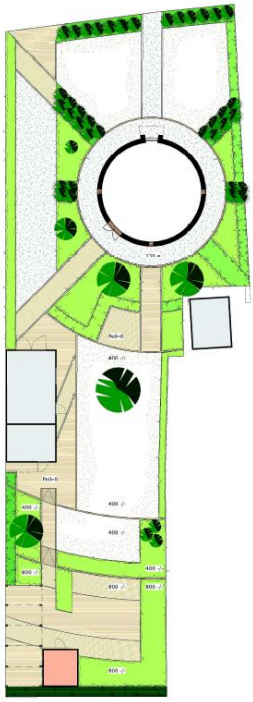


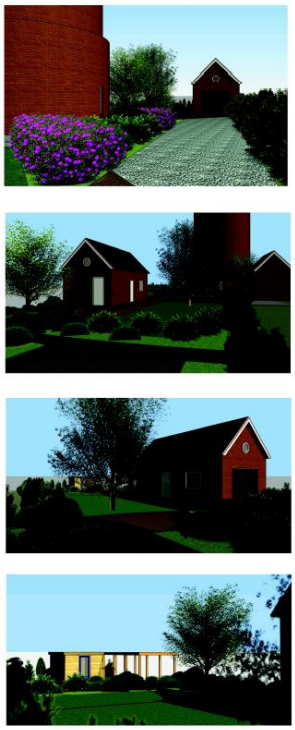

Het terrein zal volgens onderstaand tuinontwerp worden ingericht. Hierbij zal een oprit worden gerealiseerd, die zal bestaan uit deels grind en deels bestrating. Halverwege het terrein zal een schuur/bijgebouw worden gerealiseerd. Dit vrijstaand bijgebouw heeft een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 5 m. Tevens zal het bestaande nutsgebouw behou-

den blijven. Achterop het perceel zal een tuinhuisje worden gerealiseerd met een tweetal terrassen.
Het grindpad naar de voordeur en rondom de toren zal in de huidige staat blijven.









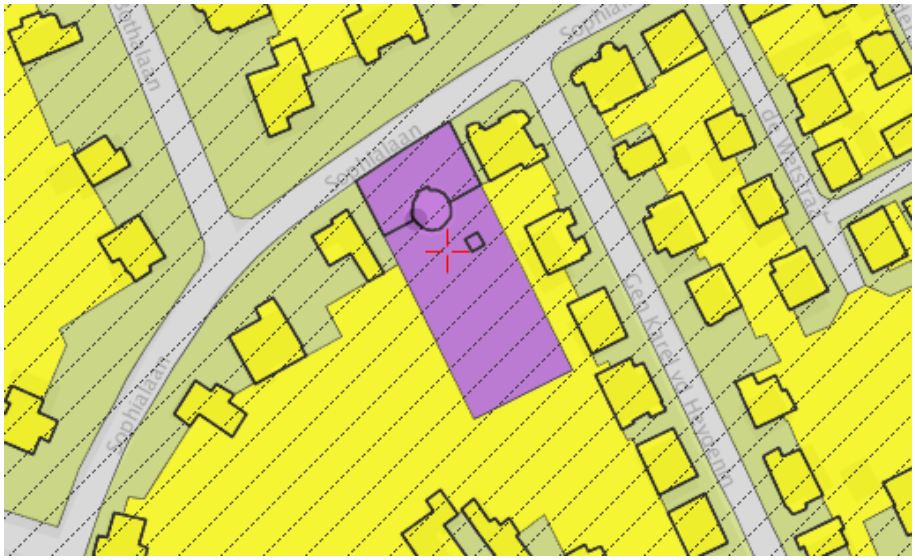
Impressie tuininrichting van de watertoren aan de Sophialaan 30 te Baarn

Om de watertoren zoveel mogelijk in oorspronkelijke staat te behouden, zal binnenisolatie niet breed worden toegepast. De beeldbepalende metselwerkwanden zijn echter niet voorzien van een spouw en daarmee energetisch onvoordelig. Een hogere wandtemperatuur en een lager energieverbruik zal worden gerealiseerd door het verhogen van de overgangsweerstanden. Dit kan bijvoorbeeld door het toepassen van regeltechniek, waarmee ruimten op lage overdruk worden geplaatst. De lucht langs de gevels komt dan stil te staan en werkt als isolatie. Voor het verwarmen van de watertoren wordt een warmtepomp ingezet met lage temperatuurvloerverwarming. Energetisch gezien heeft lage temperatuurverwarming lage energieverliezen.
Om koudeval en tochtverschijnselen te voorkomen, wordt in de vloerafwerking rekening gehouden met maximale warmteafgifte van de installatie. Tevens worden de ramen, die voorzien zijn van dun enkel glas, met behoud van de karakteristieke elementen aangepast om zo het energieverlies te beperken.

## 2.3

## Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Amaliapark-Transvaal (2009). Daarin is het gehele, oorspronkelijke perceel van de Watertoren bestemd voor 'Bedrijf-Nut'. De gebruiksmogelijkheden beperken zich tot nutsvoorzieningen, terwijl de bouwmogelijkheden afgestemd zijn op de bestaande bebouwing. Er worden hiermee geen extra bouw- of gebruiksmogelijkheden geboden.




Uitsnede plankaart bestemmingsplan Amaliapark-Transvaal

In de nieuwe situatie is sprake van een woonbestemming, met de in de gemeente gebruikelijke mogelijkheden voor beroep en bedrijf aan huis. De beoogde toevoegingen van een schuur/bijgebouw en een tuinhuisje passen ruimschoots binnen de mogelijkheden die de gemeente Baarn binnen een woonbestemming biedt (en die dan ook deels omgevingsvergunningvrij zijn). Zo is in het bestemmingsplan Amaliapark-Transvaal geregeld dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij het hoofdgebouw maximaal 50 m² mag bedragen, met een goot- en bouwhoogte van maximaal resp. 3 en 5 m. Het voorliggende initiatief voldoet hier aan.

# Beleid 3

## 3.1
## Rijksbeleid

### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De SVIR heeft diverse nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte en Nota Mobiliteit. Ook zijn met het SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken vervallen die zijn benoemd in de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. In het SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een nieuw, integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In het SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:
vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;

- verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met bovengenoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in het SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen; het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

## 3.2
## Provinciaal beleid

### Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) die tegelijk met de PRS is opgesteld.

**Provinciale ruimtelijke verordening (PRV), Provincie Utrecht 2013**

Het doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectomgevingsvergunningen en beheersverordeningen, in acht moeten worden genomen. De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013, is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht.

Voor het plangebied zijn de volgende aspecten van belang:

- Infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug;
  Een ruimtelijk plan bevat bestemmingen en regels die de grondwaterkwaliteit met het oog op de drinkwaterwinningen en de kwelstromen naar natuurgebieden beschermen bij functiewijzigingen. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met de grondwaterkwaliteit rekening is gehouden.
  Het plangebied ligt net binnen deze zone. Aan het aspect water is aandacht besteedt in paragraaf 4.3 Water.
- Cultuurhistorische hoofdstructuur - Historische buitenplaatszone;
  Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
  Historische buitenplaatszone: de cultuurhistorische waarde van de buitenplaatszone wordt behouden en versterkt. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en het door de gemeente te voeren beleid ter zake en van de wijze waarop met eventuele veranderingen wordt omgegaan. In de historische buitenplaatszone is behoud door ontwikkeling het uitgangspunt. Er is ruimte voor ontwikkelingen gericht op het creëren van economische kostendragers, indien deze bijdragen aan het herstel en de versterking van de cultuurhistorische waarde van de buitenplaatszone. Hierbij kan gedacht worden aan kleinschalige stedelijke (of stedelijk gelieerde) functies c.q. bebouwing.
  Voorliggend initiatief draagt bij aan het in stand houden van de cultuurhistorische waarden van, in dit geval, een monumentaal pand. De nieuwe functie past goed binnen het woongebied waar het project is gelegen.
- Stedelijk gebied.
  Dit gebied omvat de gehele kern van Baarn. Een ruimtelijk plan kan hier bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking. De toelichting op het ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Indien het ruimtelijk plan betrekking heeft op grootschalige verstedelijking bevat de toelichting een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overstromingsgevaar. Bij zowel het bouwen als renoveren van kantoren en woningen en bedrijfsruimten als het herstructureren of aanleggen van woonwijken en bedrijventerreinen, is het van

belang dat gemeenten en initiatiefnemers nadenken over het gebruik van alternatieve vormen van energie en energiebesparende technieken.
Voorliggend initiatief betreft een kleinschalige ontwikkeling, waarbij een verlaten pand weer in gebruik genomen zal worden als woonfunctie. Tevens zal in de toekomstige situatie het gebouw zo worden aangepast dat het karakter en uiterlijk behouden blijven. Met de nodige installaties en technieken zal minder energie verbruikt worden, zoals aangegeven in paragraaf 2.2.Toekomstige situatie.

In het verstedelijkingsbeleid wordt primair gericht op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims.

## 3.3
## Gemeentelijk beleid

### Toekomstvisie en Structuurvisie 'Baarn in 2030'

De gemeente Baarn maakt zich op om zich een visie op de toekomst van Baarn te vormen. Met een nieuwe visie, voor de periode tot het jaar 2030, is de gemeente beter in staat om plannen te toetsen en sturing te geven aan ontwikkelingen. Centraal staat hierbij de vraag: hoe kunnen wij de Baarnse identiteit en kwaliteit behouden en versterken?
Aangegeven wordt dat de kernkwaliteiten van de gemeente het afwisselende landschap, de extensieve recreatie, de overal aanwezige cultuurhistorie, de bereikbaarheid en het hoogwaardige wonen zijn.
Ten aanzien van de watertoren worden geen specifieke uitspraken gedaan. Wel wordt aangegeven dat inbreiding de voorkeur geniet boven uitbreiding.

## 3.4
## Conclusie

Het voorliggende initiatief, waarbij een versterking van de woonfunctie binnen bestaand stedelijk gebied plaats heeft, past binnen de beleidsuitgangspunten van zowel provincie als gemeente.

# Uitvoerbaarheids-aspecten 4

## 4.1 Bodem

Voor het wijzingen van de bestemming is het verplicht dat een bodemonderzoek wordt uitgevoerd om na te gaan of de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de nieuwe bestemming.

Op 23 mei 2011 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Econsultancy, rapportnummer 11045512). In dit onderzoek wordt aangegeven dat er op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden, geen aanwijzingen zijn gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. De bovengrond is licht verontreinigd met lood, zink en PAK. De lood-, zink- en PAK-gehalten bevinden zich boven de voor het gebied geldende achtergrondwaarde. De lichte verontreiniging houdt mogelijk verband met de sporen puin- en kolengruis, welke in de bovengrond aangetroffen zijn. In de zintuigelijke schone ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. Daar het grondwater zich dieper dan 5,0 m –mv bevindt, heeft geen grondwateronderzoek plaatsgevonden.
Geconcludeerd wordt dat er geen reden bestaat voor nader onderzoek.

Het aspect bodem levert geen belemmeringen op voor het plangebied van voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Indien grond van de locatie wordt afgevoerd, waarbij hergebruik buiten de locatie is voorzien, dient onderzoek conform het Besluit bodemkwaliteit plaats te vinden.

## 4.2 Archeologie en cultuurhistorie

### Archeologie

Archeologische waarden zijn in Nederland veelal onzichtbaar. Ze liggen grotendeels verborgen in de bodem, waardoor ze niet eenvoudig zijn te karteren.

Volgens de IKAW is de kom van Baarn niet gekarteerd en geldt hiervoor geen archeologische verwachtingswaarde. Binnen het plangebied is geen AMK-terrein gelegen.

De nieuwe functie gaat slechts in beperkte mate gepaard met het roeren van de bodem. Alleen voor het toevoegen van het bijgebouw zal plaatselijk in de

grond worden geroerd, dit betreft echter een dusdanig kleine ingreep van 45 $m^2$, dat hiervoor geen archeologisch onderzoek nodig is.

**Cultuurhistorie**

De watertoren is in 1903 gebouwd door de Utrechtse Waterleiding Maatschappij (UWM). Evenals andere watertorens uit de omgeving van Utrecht en Zeist is gebouwd in een neorenaissance bouwstijl.
De toren is gesitueerd op het hogere gedeelte van het dorp Baarn, op een hoogte van circa 14 m boven NAP. De watertoren vormt nog steeds een beeldbepalend gebouw aan de rand van de ruim opgezette villaparken van Baarn.
De toren is circa 29 m hoog met een cirkelvormige doorsnede en een lichte verjonging naar het reservoirgedeelte. De basis van de toren is voorzien van een imposante entreeportaal met timpaan. De indeling in verdiepingen is afleesbaar in de gevel, door de diverse raampartijen. Daarbij neemt de omvang van de ramen af met de hoogte.
De uitkraging is het gevolg van de vorm van het waterreservoir van het Intze-type, met een inhoud van 500 $m^3$. Het reservoir is aan de onderzijde voorzien van een koepelvormige holling. De uitkraging van het reservoir zorgt ervoor de resterende zijwaartse druk van de koepel te compenseren en de krachten/het gewicht enigszins verticaal naar de schacht te leiden. Hierdoor is de watertoren een mooie combinatie van techniek en vormgeving.

De watertoren is in 1999 aangewezen als Rijksmonument. Daarbij spelen de volgende motieven een rol. De watertoren is van architectuurhistorisch belang als gaaf bewaard voorbeeld van een watertoren met een neorenaissance stijlinvloeden en van belang vanwege de techniek en constructie door het reservoir van het Intze-type in een uitkragend reservoirgedeelte. De toren is van cultuurhistorisch belang als (destijds) nog functionerende toren van de eerste generatie watertorens van de UWM, dit gebruik is echter in 2001 gestopt. Het gebouw is van stedenbouwkundige waarde door de ligging op een hoog punt in de gemeente.

Tevens valt het plangebied binnen het beschermd dorpsgezicht 'Prins Hendrikpark e.o.', welke recentelijk (17 februari 2011) is aangewezen als zodanig. Het gezicht kan worden uitgesplitst in vijf deelgebieden, die ieder een eigen ruimtelijke karakteristiek hebben:

1. Prins Hendrikpark;
2. Wilhelminapark;
3. Transvaalbuurt;
4. Stationsgebied;
5. Emmapark.

Het plangebied valt binnen de Transvaalbuurt. Hierbinnen wordt de Sophialaan genoemd als een van de voornaamste lanen met de meeste allure in de Transvaalbuurt. Tevens wordt kort benoemd dat aan de Sophialaan, op een van de hoogste punten van Baarn, in 1903 een watertoren van de Utrechtse Waterleiding Maatschappij kwam.

## 4.3
## Water

### Algemeen
Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn. Deze digitale watertoets is uitgevoerd op 5 mei 2013. Onderstaande tekst betreft het wateradvies voor ruimtelijke plannen met een klein waterbelang (korte procedure).

### Boordeling
In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

### Aandachtspunten
Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

### Algemene aandachtspunten
#### Vasthouden - bergen - afvoeren
Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegengegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) worden voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

#### Grondwaterneutraal bouwen
Om grondwateroverlast te voorkomen, adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken/draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om, voorafgaand aan de ontwikkeling, een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en

GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

### Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen, is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Wij vragen de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van ons waterschap toe te passen.

## Tot slot

Eventueel benodigde vergunningen worden niet binnen de watertoets procedure of met deze Digitale Watertoets geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Een watervergunning van het waterschap is bijvoorbeeld nodig voor het dempen en/of vergraven van watergangen, het lozen van water op oppervlaktewater en het onttrekken van grondwater.

## Beleidskader

### De Europese Kaderrichtlijn Water (2003)

De Europese Kaderrichtlijn Water gaat ervan uit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Dat moet ertoe leiden dat: aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed; emissies worden verbeterd; duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn; er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

### Vierde Nota Waterhuishouding (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 1998)

De Vierde Nota Waterhuishouding geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. De hoofddoelstelling is ‘een veilig en goed bewoonbaar land en het in stand houden/versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd’. Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten, dient de waterconservering en buffering te worden bevorderd en de afwenteling van (water-) problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt.

### Waterbeleid in de 21e eeuw (2000)

De hoge waterstanden in de rivieren in 1995 en 1996 en de klimaatscenario’s waarin, naast de zeespiegelstijging, ook meer en heviger buien worden voorspeld, hebben geleid tot vernieuwde aandacht voor water. Nederland is met zijn lage ligging en hoge verstedelijkingsgraad kwetsbaar voor wateroverlast en de veiligheid is in de toekomst in het geding. Maar ook door de drogere zomers

is er het risico van watertekorten en verdroging. De commissie 'Waterbeheer 21e eeuw' heeft, in opdracht van de regering, duidelijk gemaakt dat we anders moeten omgaan met water en ruimte. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast, moet ten minste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

Provinciaal Waterplan

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 is mede kader voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in het plangebied. Het waterplan is beschreven aan de hand van een aantal thema's zoals landbouw, wateroverlast, watertekort, natte natuur, grondwaterbescherming en hoogwaterbescherming. Voor deze thema's is beschreven welke doelstellingen voor 2007 en 2015 er liggen. Hierbij is rekening gehouden met de Europese kaderrichtlijn water en het beleid.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

Het thema 'water als ordenend principe' loopt als een rode draad door het gehele plan. Dit houdt in dat, voordat er beslissingen worden genomen op ruimtelijk gebied, er wordt bekeken welke gevolgen die hebben voor watersystemen. Dit waterplan valt onder het regime van de nieuwe waterwet (22 dec. 2009).

Waterbeheersplan Waterschap Vallei en Eem/Veluwe

In de Waterbeheersplannen 2010 - 2015 hebben beide Waterschappen hun ambities en uitvoeringsprogramma's vastgelegd voor de periode 2010 tot en met 2015. De plannen bepalen in grote lijnen de agenda's voor de komende zes jaar. De plannen zijn mede kaderstellend voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in de plangebieden.

## 4.4
## Natuurwaarden

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is een bureau inventarisatie van de natuurwaarden in het projectgebied uitgevoerd. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur noodzakelijk is.

### Soortbescherming

Flora- en faunawet

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt.

Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten, namelijk: licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd. De inheemse vogelsoorten hebben een eigen afwijkend beschermingsregime; ze vallen zowel onder het middelzware als strenge beschermingsregime.

Inventarisatie

De plannen bestaan uit het omvormen van een watertoren tot woontoren in het centrum van Baarn. Het projectgebied betreft een watertoren met daaromheen een kort gehouden gazon en tuin met sierheesters en bomen. Ook enkele (delen van) achterliggende tuinen horen bij het plangebied. Het betreft achtertuinen met kort gehouden gazon, schuttingen en enkele sierheesters en bomen. Er staan soorten als rododendron en taxus. In het gras kunnen soorten als brede weegbree, madelief en gewone paardenbloem worden verwacht.

Uit de informatie van de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF, geraadpleegd 22 mei 2013) komen geen waarnemingen naar voren uit het plangebied. Wel blijkt dat in de directe omgeving, naast enkele in het kader van de Flora- en faunawet licht beschermde diersoorten, ook enkele (middel)zwaar beschermde diersoorten zijn waargenomen. Het betreft enkele vogelsoorten en de soorten boommarter, eekhoorn, hazelworm, ringslang en hermelijn. Deze soorten hebben hier echter geen verblijfplaats, gezien de aanwezige verstoring door de ligging van het gebied in een woonwijk en het ontbreken van geschikte bomen. Waarschijnlijker is dat deze waarnemingen afkomstig zijn uit het bosgebied ten westen van Baarn, onderdeel van de Utrechtse Heuvelrug. Ook verblijfplaatsen van vleermuizen en nesten van vogels met een jaarrond beschermde nestplaats worden niet verwacht in het plangebied. De watertoren is enkele jaren geleden geheel gerenoveerd en aan de buitenzijde gaaf. Er zijn geen openingen die toegang bieden tot achterliggende restruimtes en het heeft een plat dak. Daarnaast is in de toren geen spouw aanwezig en is het waterreservoir, ook uit oogpunt van hygiëne, ontoegankelijk voor dieren.

Gezien de ligging en het gebruik van het plangebied worden alleen enkele algemene, licht beschermde soorten (zoals gewone pad en spitsmuizen) en zwaarder beschermde vleermuizen en vogels in en direct rond het projectgebied verwacht. Het is mogelijk dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het foerageergebied van in de omgeving voorkomende vleermuizen als gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. De bomen en struiken bieden geschikt broedgebied voor vogels als merel, vink en houtduif. Alle inheemse vogelsoorten zijn in het kader van de Flora- en faunawet zwaar beschermd.

### Effecten

Als gevolg van de werkzaamheden kunnen verblijfplaatsen van enkele licht beschermde soorten worden vernietigd en verstoord. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. Licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Flora- en faunawet.
Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te vernietigen of te verstoren. Met betrekking tot de uitvoering van de werkzaamheden dient derhalve rekening te worden gehouden met het broedseizoen. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

## Gebiedsbescherming

### Natuurbeschermingswet 1998

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 van kracht geworden. Deze wet bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt.
Onder de Natuurbeschermingswet worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Staats- en Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands. Verder is deze wet de basis voor het nationale Natuurbeleidsplan waarin de Ecologische Hoofdstructuur is geregeld.

### Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De Ecologische hoofdstructuur is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en door de provincie Utrecht uitgewerkt in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Utrecht 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijk Verordening 2013.

### Waardevolle natuur buiten de EHS

In gebieden aangeduid als waardevolle natuur buiten de EHS geldt op basis van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 dat gestreefd wordt naar het in stand houden van de actuele natuurwaarden en versterking ervan.

### Inventarisatie

Het projectgebied ligt niet in of grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het meest nabijgelegen gebied uit de Natuurbeschermingswet 1998 betreft het Natura 2000-gebied Eemmeer & Gooimeer Zuidoever, dat is gelegen op een afstand van 7 km. Op ongeveer 500 m ten zuidoosten van het projectgebied ligt het meest nabijgelegen gebied uit de Ecologische Hoofdstructuur. Het betreft een bosgebied. Tussen het bosgebied en het plangebied liggen onder andere een woonwijk, een spoorlijn en de N415. Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als waardevolle natuur

buiten de EHS en de Groene contour ligt op een afstand van 2 km, ten oosten van Baarn.

Effecten

Gezien de afstand tot het plangebied, de ligging van het plangebied, de inrichting van het tussenliggend gebied en de beperkte omvang van de ontwikkelingen, worden er geen effecten verwacht op de beschermde natuurgebieden in de omgeving. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De voorgenomen activiteit is ook niet in strijd met het 'nee, tenzij'-beleid uit de SVIR en de uitwerking daarvan in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Utrecht 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijk Verordening 2013 voor de Ecologische Hoofdstructuur. Deze inventarisatie geeft geen aanleiding voor verder onderzoek.

**Conclusie**

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat geen vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet of een oriëntatiefase voor de Natuurbeschermingswet 1998, dan wel een analyse van de Ecologische Hoofdstructuur noodzakelijk is. Het plan is hierdoor op deze punten uitvoerbaar.

## 4.5 Geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs iedere weg geluidszones, met uitzondering van:

1. wegen die liggen binnen een tot woonerf bestemd gebied;
2. wegen waarop een wettelijke snelheid geldt van ten hoogste 30 km per uur.

Bij de bouw van geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidszones dient akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Voorliggend plan voorziet in het toevoegen van een geluidsgevoelige functie (wonen). Echter, voor de Sophialaan geldt een maximale snelheid van 30 km/uur. Aangezien sprake is van een lage verkeersintensiteit op deze weg, kan akoestisch onderzoek achterwege blijven. Het aspect geluidshinder levert geen belemmeringen op voor voorliggend plan.

## 4.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer (Wm) in werking getreden. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.
In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 Pg/m$^3$ $NO_2$ of $PM_{10}$) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit, heeft VROM, in samenwerking met InfoMil, de 'nibm-tool 3-8-2009' ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen $NO_2$ en $PM_{10}$ bepaald.

De realisering van één woning genereert, volgens de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van CROW, gemiddeld 7 extra motorvoertuigenbewegingen per weekdaggemiddelde. Bij invulling van de nibm-tool blijkt dat het project een dusdanige kleine ontwikkeling betreft, die kan worden beschouwd als een nibm-project, aangezien de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m$^3$ $NO_2$ of $PM_{10}$) niet wordt overschreden. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven. Het aspect luchtkwaliteit levert geen belemmeringen op voor voorliggend plan.

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

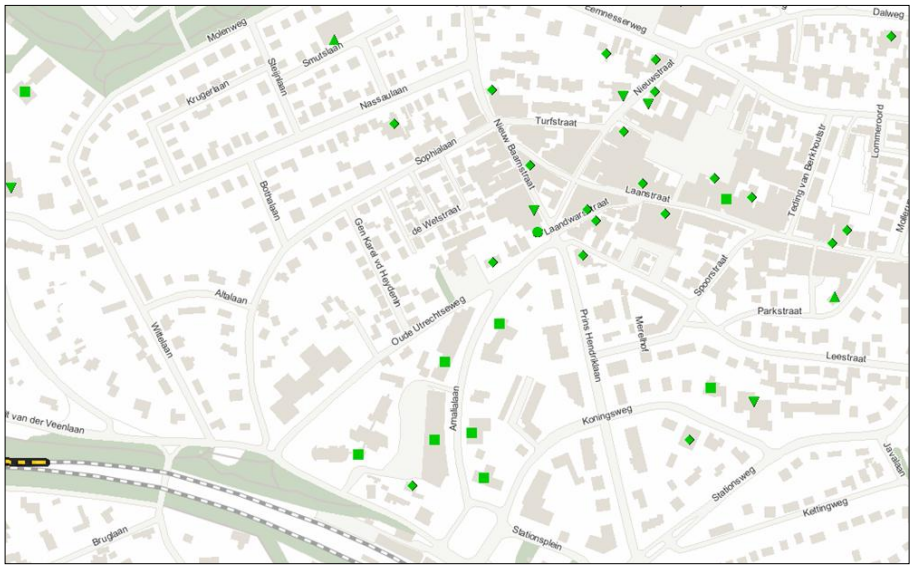
| | | |
|---|---|---|
| Extra verkeer als gevolg van het plan | | |
| | Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde) | 7 |
| | Aandeel vrachtverkeer | 10,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer | $NO_2$ in µg/m$^3$ | 0,01 |
| | $PM_{10}$ in µg/m$^3$ | 0,00 |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m$^3$ | | 1,2 |
| **Conclusie** | | |
| **De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig** | | |

## 4.7
## Externe veiligheid

Externe veiligheid is het werkveld dat zich bezighoudt met de risico's als gevolg van ongevallen met gevaarlijke stoffen. In dat kader zijn vier onderwerpen van belang:

- bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- bedrijven die op grond van overige milieuwetgeving afstandsnormen voor veiligheid bezitten, zoals het Vuurwerkbesluit of het Activiteitenbesluit (bv. propaantanks);
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water;
- het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Het Interprovinciaal Overleg heeft een digitale risicokaart gepubliceerd. Op deze risicokaart zijn voor het plangebied geen belemmeringen te zien. Er vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats en de 1%-letaliteitsgrens van Bevi-bedrijven ligt niet over het plangebied. In het kader van de externe veiligheid zijn geen belemmeringen voor het initiatief.



Uitsnede risicokaart

## 4.8
## Milieuzonering

Het perceel is gelegen in een woongebied waar geen grote bedrijvigheid is toegestaan. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich dan ook geen bedrijven die in het kader van milieuzoneringen relevant zijn voor de toevoeging van een nieuwe woonbestemming. Het aspect milieuzonering levert geen belemmeringen op.

## 4.9
## Kabels en leidingen

Binnen het plangebied of in de directe omgeving daarvan zijn geen belemmerende kabels en/of leidingen aanwezig.

## 4.10
## Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de bijbehorende uitvoeringskosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Er zijn voor de gemeente geen kosten verbonden aan de realisering van het voorliggende plan. Tevens zijn de kosten voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente en initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst afgesloten. Hiermee is de voornoemde economische uitvoerbaarheid verzekerd.

## 4.11
## Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze ruimtelijke onderbouwing wordt in het kader van het omgevingsvergunningstraject voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Eenieder wordt daarbij in de gelegenheid gesteld om een zienswijze tegen het plan in te dienen. De resultaten daarvan zullen te zijner tijd in deze paragraaf worden verwerkt. Het plan zal tevens in het kader van het op grond van artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht (Bor) en artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorgeschreven overleg, aan een aantal instanties worden toegezonden.

Overigens is in een eerder traject reeds rekening gehouden met de belangen vanuit de directe omgeving. Voor de verkoop van de watertoren is een deel van het oorspronkelijke perceel aan de verschillende buren van de Karel van der Heijdenlaan overgedragen in eigendom. De effecten op de directe omgeving zijn in de voorgenomen opzet dan ook minimaal.

# 5 Conclusie

Voorliggend plan voorziet in het in gebruik nemen van de watertoren aan de Sophialaan voor woondoeleinden. Deze functie past niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan Amaliapark-Transvaal, dat nog uitgaat van een gebruik voor nutsvoorzieningen.
In 2010 is de notitie 'Verkenning herbestemming watertoren aan de Sophialaan te Baarn' vervaardigd, waarin een specifieke reeks van gebruiksmogelijkheden is benoemd, waaronder een woonfunctie.
Met de functieverandering zal de watertoren in zijn verschijningsvorm nauwelijks worden aangepast, waardoor de cultuurhistorische waarden worden behouden. Tevens zorgt het bewoonbaar maken van de woontoren voor een toekomstbestendige functie, waarmee het cultureel erfgoed op deze manier goed bewaard kan blijven. De beoogde toevoegingen van een schuur/bijgebouw en van een tuinhuisje passen ruimschoots binnen de mogelijkheden die de gemeente Baarn binnen een woonbestemming biedt.

Het voornemen past geheel in het geldende beleid.

De milieutechnische uitvoerbaarheidsaspecten vormen geen belemmeringen voor het plan.

Geconcludeerd kan worden dat er op dit plan geen bezwaren zijn vanuit de ruimtelijke omgeving, het beleid en de uitvoerbaarheidsaspecten.

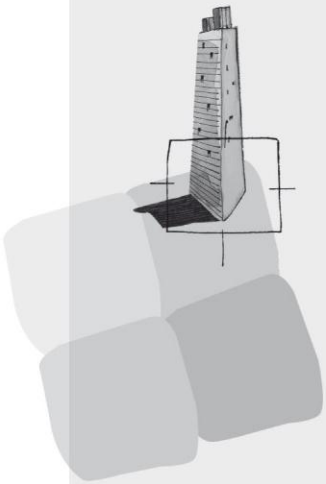
# Colofon

Opdrachtgever
Erwin & Nancy Brouwer

Rapport
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
de heer ing. H.J.M. van Arendonk
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
019.15.00.00.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Utrechtseweg 7
Postbus 2153
3800 CD Amersfoort
**T** 033 465 65 45
**F** 033 461 14 11
**E** amersfoort@bugelhajema.nl
**W** www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort