

GEMEENTE BAARN

**BESTEMMINGSPLAN
WILHELMINAPARK - RINGLAAN 2**



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

Bestemmingsplan Wilhelminapark - Ringlaan 2

CODE 1410104 / 23-09-2015

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding project	1
1. 2. Ligging en begrenzing plangebied	2
1. 3. Geldend bestemmingsplan	2
1. 4. Leeswijzer	3
2. DE HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE VAN HET PLANGEBIED	4
2. 1. Ligging in Baarn	4
2. 2. Huidige situatie van het plangebied	4
2. 3. De toekomstige situatie van het plangebied	5
3. INVENTARISATIE VAN RELEVANT BELEID	9
3. 1. Inleiding	9
3. 2. Rijksbeleid	9
3. 3. Provinciaal beleid	9
3. 4. Gemeentelijk beleid	10
4. UITVOERBAARHEIDSASPECTEN/ONDERZOEK	12
4. 1. Geluid	12
4. 2. Luchtkwaliteit	12
4. 3. Milieuzonering	13
4. 4. Externe veiligheid	13
4. 5. Ecologie	13
4. 6. Cultuurhistorie en archeologie	14
4. 7. Verkeer en parkeren	15
4. 8. Water	17
4. 9. Bodem	18
6. UITVOERBAARHEID	21
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	21
6. 3. Grondexploitatie	21

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding project

Aan de Ringlaan 2 te Baarn staat de villa Harscamp die tot voor kort dienst deed als opvang voor verslaafden. Het pand, zijnde een gemeentelijk monument dat dateert uit 1912, is in de loop der jaren enigszins in verval geraakt.

Nu deze functie is beëindigd wenst de initiatiefnemer het gebouw en het bijbehorende terrein te gebruiken voor een woonfunctie met de mogelijkheid voor zorgappartementen. In combinatie met de functieverandering is het de bedoeling het gebouw te restaureren in de oorspronkelijke stijl en architectuur.



Figuur 1: Villa Harscamp aan de Ringlaan 2 te Baarn

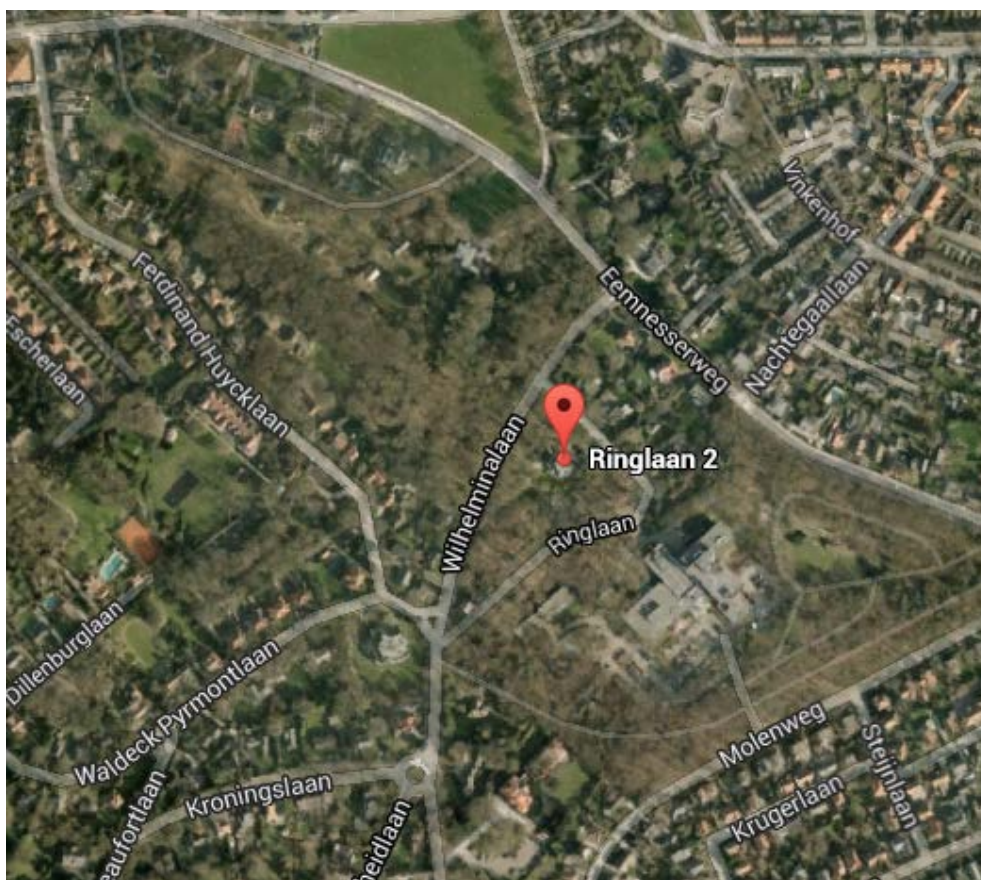
De gemeente staat positief tegenover deze herbestemming in combinatie met de restauratie, maar de functie zelfstandig wonen is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Wilhelminapark' waar de gronden de bestemming 'Maatschappelijk' hebben. Daarom is een planologische procedure noodzakelijk. De omgevingsvergunning voor de gebruikswijziging is inmiddels verleend.

De ontwikkeling zal mogelijk worden gemaakt via voorliggend bestemmingsplan. Hierin zal in plaats van de functie drugs- en verslaafdenopvang de functie zelfstandig wonen (en twee onzelfstandige zorgappartementen) mogelijk worden gemaakt naast een maatschappelijke functie. Op deze manier wordt ook de strijdigheid met het geldende bestemmingsplan opgeheven. Een voorwaarde hierbij is

dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Ter motivering hiervan is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

1. 2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het villapark Wilhelminapark in het westen van Baarn. De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de Wilhelminalaan aan de noordwestkant en de Ringlaan aan de noordoost- en zuidoostzijde. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2: De ligging van het plangebied (bron: Google Earth)

1. 3. Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan 'Wilhelminapark', vastgesteld op 21 december 2011 en partieel vastgesteld op 29 mei 2013 naar aanleiding van een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit plan bevat de planologische regeling voor de villawijk Wilhelminapark te Baarn.

De locatie heeft de bestemming 'Maatschappelijk' (deels voorzien van de aanduiding 'drugsopvang'). Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen mogelijk. Hieronder worden onder meer verstaan educatieve, sociaal-/medische, sociaal-culturele en religieuze voorzieningen.

Omdat verslaafdenopvang als maatschappelijke voorziening is uitgesloten, is hiervoor een specifieke aanduiding opgenomen.

Het plangebied ligt in het gebied dat is aangewezen als Beschermd Dorpsgezicht. In het bestemmingsplan is hiervoor op grond van de verplichting uit de Monumentenwet 1988 een beschermende regeling in het bestemmingsplan opgenomen (bestemming Waarde - Beschermd dorpsgezicht).

In figuur 3 is een uitsnede van het geldende plan opgenomen.



Figuur 3: Uitsnede geldend bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1. 4. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een uitgebreide omschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied. Hierin komt het bouwplan aan bod. In hoofdstuk 3 wordt getoetst aan het provinciale en gemeentelijke beleid. De ontwikkeling mag hiermee niet in strijd zijn. In hoofdstuk 4 wordt de ontwikkeling getoetst aan de relevante omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving en hoofdstuk 6 ten slotte gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan.

2. DE HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE VAN HET PLANGEBIED

2. 1. Ligging in Baarn

Het plangebied ligt in het oostelijk deel van de villawijk Wilhelminapark te Baarn en maakt deel uit van het historische kerngebied van dat dorp. Het gebied ligt in een open parkachtig gebied dat globaal begrensd wordt door de Eemnesserweg, de Ferdinand Huycklaan en de Molenweg. In dit gebied zijn ruime woonvilla's in een open lintpatroon gebouwd, afgewisseld met een aantal maatschappelijke functies in een parkachtige setting. Tegenover het plangebied is het Meander Medisch Centrum gevestigd.

De ontsluiting van het perceel vindt plaats vanaf de Ringlaan die aantakt op de Eemnesserweg / Van Heemstralaan. Deze weg sluit aan op de Amsterdamsestraatweg (N221) waar vandaan vervolgens de rijksweg A1 direct bereikbaar is.

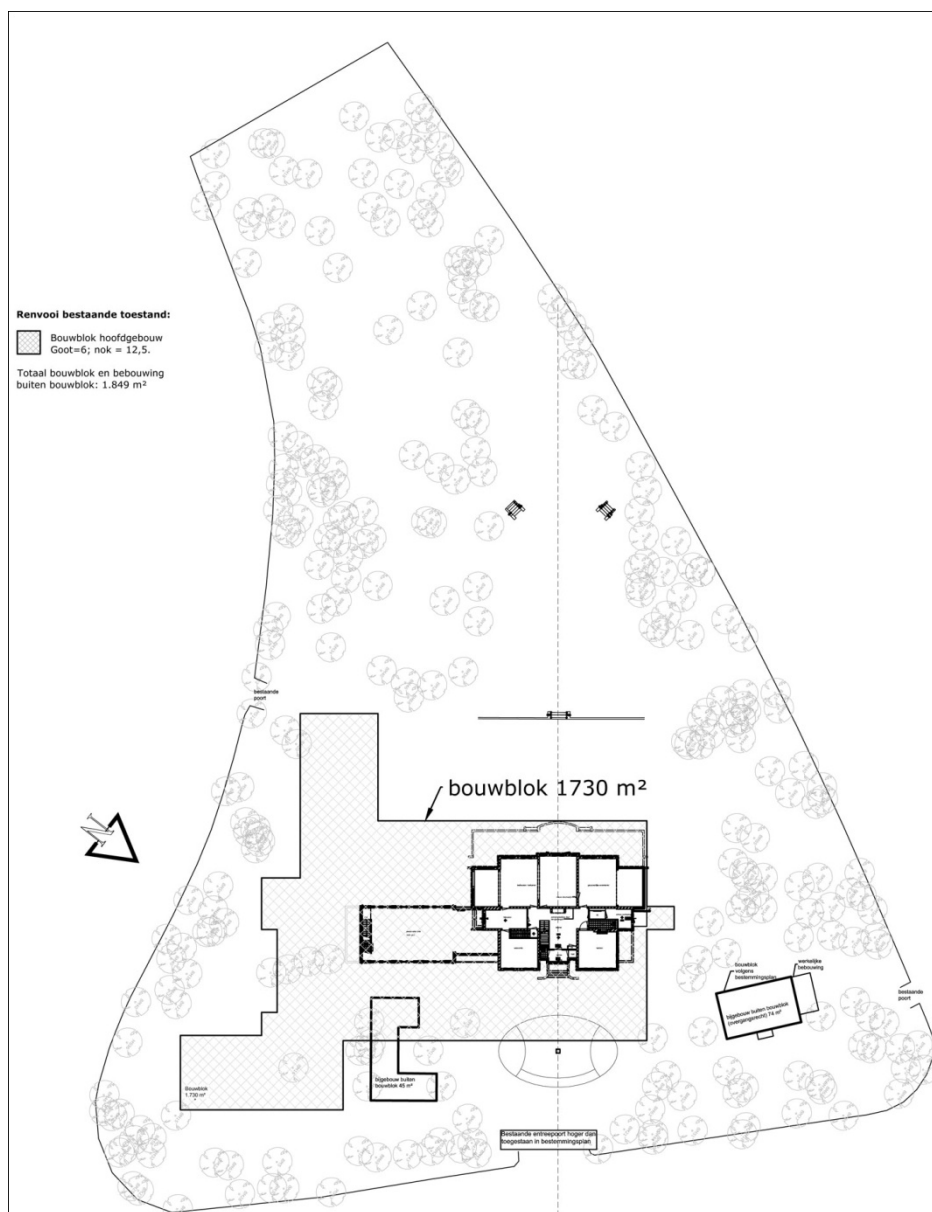
2. 2. Huidige situatie van het plangebied

De villa Harscamp aan de Ringlaan 2 te Baarn is in 1911/1912 gebouwd in opdracht van Jhr. L.P.D. Op ten Noort. Het ontwerp is van architect S. de Clercq. De naam van de villa is ontleend aan een huis in Ede dat reeds in het bezit was van de familie Op ten Noort. Op ten Noort was in 1888 een van de oprichters van de Koninklijke Pakketvaart Maatschappij. In de villa zijn veel referenties naar het beroep van Op ten Noort verwerkt.

De Ringlaan dankt haar naam aan het feit zij (vroeger) als een ring om villa Harscamp liep. De naam is bij raadsbesluit van 29 november 1912 officieel vastgesteld.

De woning die als gemeentelijk monument is aangewezen, is gesitueerd op de centrale as van het perceel, versterkt door de klassieke indeling van de tuin. De woning heeft een sterke deling tussen voor- en achterzijde. De voorzijde is hier het meer openbare deel, de achterzijde is duidelijk privé. Deze indeling komt ook terug in de plattegronden van de woning, waar alle privé vertrekken aan de tuinzijde gesitueerd zijn, en alle andere functies, zoals voormalige personeelsvertrekken, keuken en dergelijke aan de voorzijde.

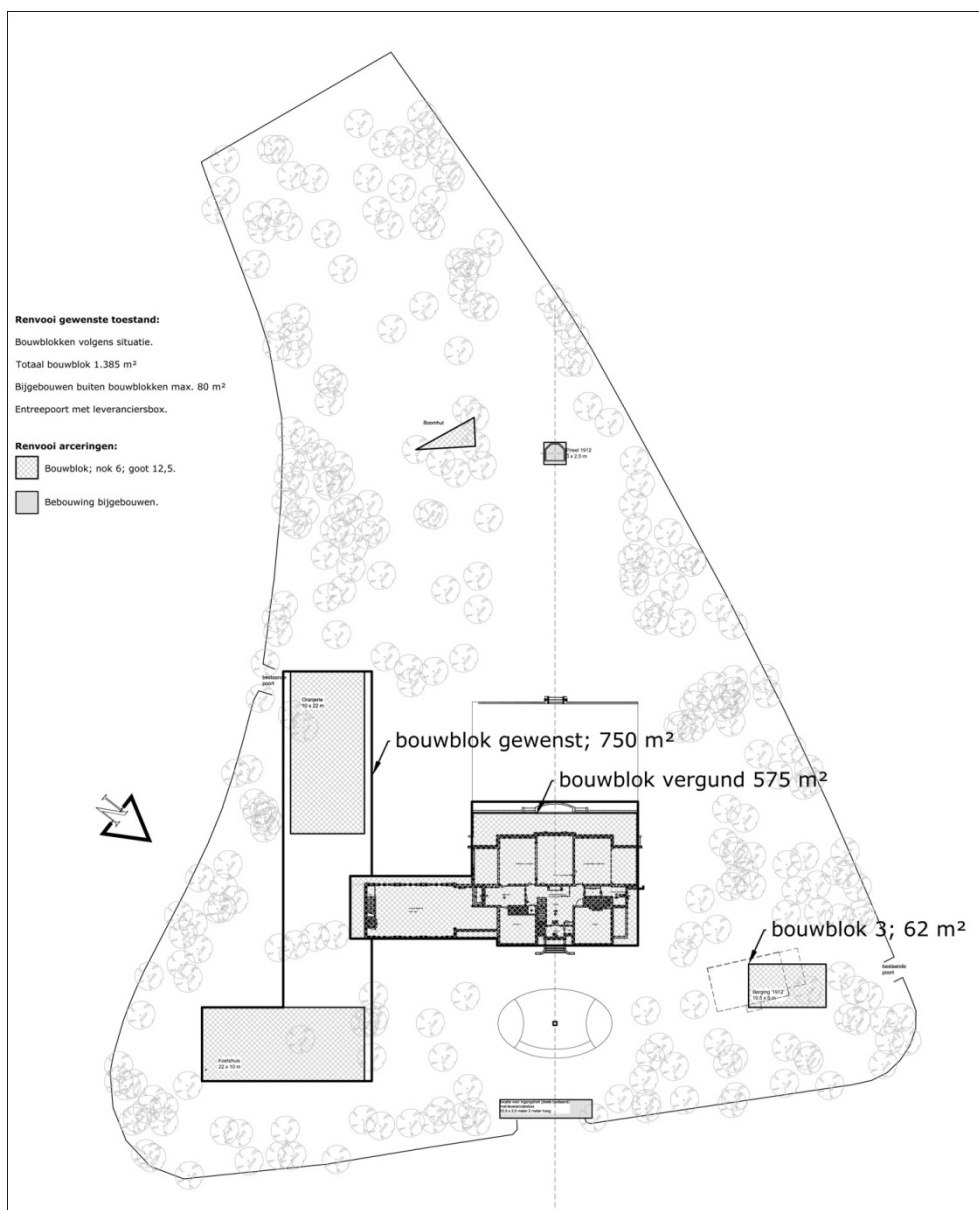
Figuur 4 laat een plattegrond van de bestaande situatie zien en het bouwvlak zoals opgenomen in het bestemmingsplan Wilhelminapark.



Figuur 4: Bestaande situatie (bron: Van Leeuwen Architecten, Veenendaal)

2. 3. De toekomstige situatie van het plangebied

In de nieuwe situatie komt de oorspronkelijke indeling terug, waarbij het pand bestemd wordt voor wonen in combinatie met (twee) zorgappartementen en eventueel maatschappelijke voorzieningen. Het koetshuis zal worden gebruikt voor de hobbymatige stalling van klassieke automobielen. Het perceel heeft een in zichzelf gekeerd karakter. Alleen bij de entreepoort aan de voorzijde is het huis waar te nemen. Verder is het gehele perceel met volwassen bomen omzoomd, met in het midden de tuin als open ruimte. De plaatsing van de gebouwen op het terrein heeft daarom ook een sterk naar binnen gekeerd karakter. Het voorerf kenmerkt zich door een centraal geplaatst ovaal, dat vaker in de architectuur van De Clercq is terug te vinden, bijvoorbeeld in buitenplaats Remmerstein in Rhenen.



Figuur 5: Nieuwe situatie (bron: Van Leeuwen Architecten, Veenendaal)

Links en rechts van de woning zijn de gebouwen geprojecteerd die behoren bij de voorzijde, namelijk het koetshuis en de (te vervangen) schuur. De schuur is gebaseerd op een ontwerp van De Clercq voor deze plek dat zich in het gemeentearchief van Baarn bevindt. De gebouwen zijn niet symmetrisch geplaatst, maar volgen het perceel en haar grenzen. Hierdoor ontstaat een evenwichtig beeld op het terrein. Het voorterrein wordt er door begrensd en gevormd.

De geplande orangerie is een gebouw wat door de bewoners zelf gebruikt gaat worden. Het gaat hier om een binnentuin die niet bedoeld is voor feesten en partijen anders dan in de privésfeer. Het is zodanig geplaatst dat het optimaal gebruikt maakt van de bezonning, en een plaats definieert voor beschut terras.

Tevens versterkt de orangerie de indeling en architectuur van de tuin. Daarnaast wordt een boomhut gebouwd, de boomhut heeft voornamelijk een aan de woonfunctie ondersteunende recreatieve functie en heeft geen openbaar karakter.

De hoogte van het hekwerk dat zal dienen als toegangspoort voor het perceel is hoger dan gebruikelijk binnen de gemeente. Gezien de omvang van de woning en het perceel past een hekwerk van ongeveer 2 meter hier goed. Daarnaast dient een hekwerk van deze hoogte ter beveiliging van het perceel. In het hekwerk wordt daarnaast een ruimte gemaakt voor het afleveren van goederen (een grote postbak), zodat postpakketten kunnen worden bezorgd zonder dat het terrein betreden hoeft te worden.

Door het plaatsen van de nieuwe gebouwen ontstaat er een beeld van een landhuis, waarbij de individuele delen elkaar versterken. Daarbij is een klassieke opbouw gekozen, passend bij het monumentale woonhuis uit 1911/1912 en binnen de historische bebouwing van het als Beschermd Dorpsgezicht aangewezen gebied.

In figuur 5 is de nieuwe situatie van de bebouwing op het perceel weergegeven.

Ruimtelijke consequenties

De bestaande monumentale bebouwing blijft gehandhaafd en wordt gerestaureerd. Op het perceel worden enkele bijgebouwen nieuw geplaatst ter versterking van de historische functie van het terrein. De schuur aan de oostkant van het terrein wordt herbouwd op nagenoeg dezelfde plek. Het terrein vóór het hoofdegebouw (lees villa Harscamp) wordt gebruikt als ontsluiting en biedt voldoende parkeerruimte voor de nieuwe functies (zie paragraaf 4.7).

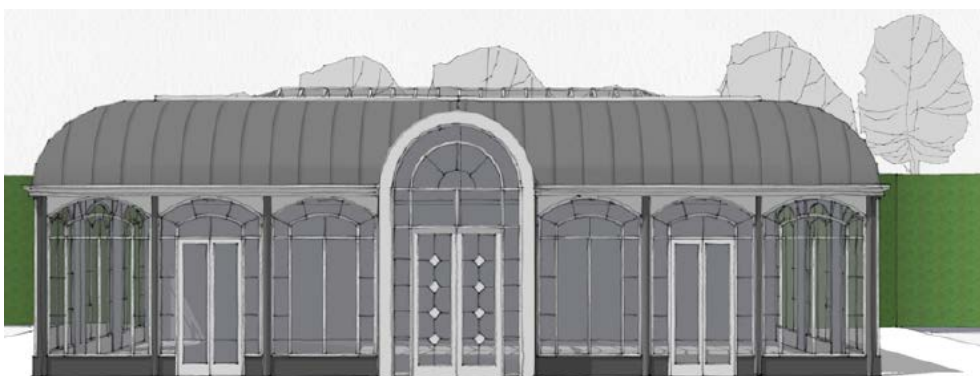
Geconcludeerd wordt dat de ruimtelijke uitstraling van de oorspronkelijke villa versterkt wordt door een landhuisachtige inrichting van het bijbehorende terrein, bijdraagt tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit en dat de ruimtelijke consequenties van de functieverandering passen binnen een goede ruimtelijke ordening. In de navolgende figuren is nog een aantal impressies van de nieuwe gebouwen weergegeven.



Figuur 6: Perspectief achterzijde (bron: Van Leeuwen Architecten)



Figuur 7: Gevelbeeld koetshuis (bron: Van Leeuwen Architecten)



Figuur 8: Gevelbeeld orangerie (bron: Van Leeuwen Architecten)

3. INVENTARISATIE VAN RELEVANT BELEID

3. 1. Inleiding

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit project. Er wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, hetgeen een relatie heeft met de genoemde ontwikkeling en/of het plangebied.

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

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.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en aangevuld op 1 oktober 2012. Het Barro stelt niet alleen regels over de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, maar stelt ook regels die in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen.

Het plangebied raakt geen van de rijksbelangen. Er zijn dan ook geen rijksbelangen in het geding.

3. 3. Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten de 'Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 vastgesteld'. 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. Het herbestemmen van de oorspronkelijke woonvilla naar een woonbestemming (in combinatie met zorgappartementen) past binnen dit beleid. Het plangebied maakt in de structuurvisie deel uit van de cultuurhistorische buitenplaatszone. Plannen binnen deze structuur moeten regels bieden ter bescherming van de cultuurhistorische waarden. In het geldende bestemmingsplan 'Wilhelminapark' is aan dit gebied de bestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' toegekend, waarmee de cultuurhistorische waarden zijn gewaarborgd.

Het project dat in een herbestemming en restauratie van een oorspronkelijke woonvilla voorziet, draagt bij aan de versterking van deze cultuurhistorische waarden. Het pand wordt overigens ook beschermd via de gemeentelijke monumentenverordening.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

De provincie heeft op 4 februari 2013 ook 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 Verordening wijst het plangebied aan als 'stedelijk gebied'. Hier is verdere verstedelijking toegestaan.

Het project dat voornamelijk voorziet in het herbestemmen van een bestaand monumentaal pand en de daarbij behorende tuin past binnen de uitgangspunten van de verordening.

3. 4. Gemeentelijk beleid

Toekomst- en Structuurvisie Baarn 2030

De 'Toekomst- en Structuurvisie Baarn 2030', vastgesteld op 10 juli 2013 is gericht op 2030 en dient als basisdocument voor de op te stellen structuurvisie met uitvoeringsprogramma voor de gemeente Baarn. In deze toekomstvisie wordt nadrukkelijk ook aandacht besteed aan de sociaal-maatschappelijke componenten. De gemeente streeft er naar om de juiste woningen voor de verschillende doelgroepen te realiseren in een aantrekkelijke omgeving waar wonen, werken, spelen en recreëren hand in hand gaan. Om dit te bereiken wordt onder meer ingezet op de thema's kwaliteit van wonen en woonomgeving en wonen met zorg.

Het perceel Ringlaan 2 te Baarn is in de visie niet specifiek benoemd als inbreidingslocatie voor wonen, wat gelet op de huidige bestemming verklaarbaar is. Het gaat hier echter om een kleinschalig complex met één woning in combinatie met een tweetal zorgappartementen en enkele in het gebied passende maatschappelijke functies, die op deze locatie goed passen binnen de uitgangspunten van de toekomstvisie. Bovendien hebben villa's in de omgeving ook veelal een ruime bestemming, zoals een maatschappelijke of gemengde bestemming.

Welstandsbeleid

Het welstandbeleid van de gemeente Baarn is opgenomen in de op 14 januari 2014 vastgestelde Nota Ruimtelijke Kwaliteit Baarn. Deze nota vervangt de bestaande welstandsnota uit 2004, en richt zich tevens op landschap, stedenbouw en cultuurhistorie. Voor het onderdeel welstand geldt dat de Nota Ruimtelijke Kwaliteit door de gemeenteraad wordt vastgesteld als een welstandsnota.

De modernisering heeft betrekking op aanpassingen die voortvloeien uit de gemoderniseerde wetgeving, maar ook op een beleidsmatige keuze: ruimtelijke kwaliteit in breder verband, ook gericht op de openbare ruimte en heldere en onduidelijke criteria. Delen van de welstandsbeoordeling kunnen ambtelijk uitgevoerd worden; dit geldt vooral voor kleine bouwwerken en eenvoudige verbouwingen.

De gehanteerde gebiedsindeling in de nota is gebaseerd op de studie 'Baarn per wijk' (De Onderste Steen, september 2013). In deze studie is gekozen voor zes geografische kerngebieden die nader onderverdeeld zijn in deelgebieden. De deelgebieden bestaan uit specifieke buurten en/of duidelijk herkenbare stedenbouwkundige eenheden. Het plangebied valt in de nota in gebied 'B6' (Baarn-West / Wilheminapark-Noord) en wordt daarin gekenmerkt als een gebied met een grote diversiteit in bebouwing: woonhuizen van verschillende typen, in verschillende bouwstijlen en uit verschillende perioden. Het onderhavige project dat onder meer een restauratie omvat van een bestaande villa past binnen de uitgangspunten en ambities die in de nota aan dit gebied zijn toegekend.

Verbreed Gemeentelijk RioleringsPlan (vGRP) Baarn 2012 - 2017

Het Rioleringsplan beschrijft hoe de gemeente de rioleringstaak vorm geeft en geeft uitgangspunten en doelstellingen voor het (stedelijk) waterbeheer. Voor het verwijderen van afvalwater uit de woonomgeving is riolering een onmisbare voorziening. Aanleg en beheer van riolering is een gemeentelijke taak. Hemelwater, dat op onverharde gebieden valt, wordt grotendeels afgevoerd op een natuurlijke manier: via grondwaterstromen en verdamping via de grond en via de beplanting. Hemelwater dat op daken en wegen valt (verhard oppervlak) wordt afgevoerd via het rioolstelsel. Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet hemelwater dat op verhard oppervlak valt, waar mogelijk niet op het vuilwaterriool worden aangekoppeld, maar in de bodem worden geïnfiltreerd. Op deze manier wordt het rioolstelsel en de rioolwaterzuivering niet onnodig belast. De gemeente heeft een coördinerende rol ten aanzien van grondwater. Bij structurele grondwateroverlast kan de gemeente beslissen om maatregelen te nemen. Een goed moment om maatregelen te nemen, is tijdens de vervanging van het riool of de herinrichting van de wijk.

4. UITVOERBAARHEIDSASPECTEN/ONDERZOEK

Ter bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving wordt naast specifieke (milieu)wetgeving de ruimtelijke ordening ingezet. In de volgende paragrafen worden deze aspecten per thema onderzocht.

4. 1. Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidzone. Bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag, in de meeste gevallen de gemeente, hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen.

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 project.

Wegverkeerslawaai

Omdat het gaat om de vestiging van een woning zijnde geluidgevoelige objecten in de zin van de wet geluidhinder is in principe onderzoek nodig. Zowel langs de Wilhelminalaan als de Ringlaan is echter sprake van een 30 km/u weg. Om genoemde redenen is een akoestisch onderzoek dan is ook niet nodig.

Spoorweglawaai

De geluidsonderzoekszone van de spoorlijn Amsterdam - Amersfoort ligt ten zuiden van het plangebied. De zonering voor het spoor ter hoogte van het plangebied is 300 meter breed, gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf. Indien er geluidsgevoelige objecten binnen deze zone ontwikkeld worden, dient er een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Het plangebied ligt op circa 600 meter vanaf de spoorbaan, om welke reden akoestisch onderzoek niet nodig is.

Het aspect geluid staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

4. 2. Luchtkwaliteit

Met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit is de Wet milieubeheer van toepassing. Daarin wordt gestreefd de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken dan wel te voorkomen, als gevolg van blootstelling aan te hoge niveaus van luchtverontreiniging.

De *Wet luchtkwaliteit* voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). In het NSL is opgenomen welk type projecten “niet in betekenende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Het onderhavige plan voor de realisering van één woning met een tweetal zorgappartementen al dan niet in combinatie met andere maatschappelijke functies valt onder deze projecten en is dus geen belemmering voor het aspect luchtkwaliteit.

4. 3. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en milieugevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

Het project stelt het gebruik van een pand ten behoeve van woningbouw voor in een gebied waar voornamelijk sprake is van woningen. Alleen tegenover het pand aan de Molenlaan is een medisch centrum aanwezig. Voor dergelijke functies wordt een normafstand tot woningen van minimaal 30 meter gehanteerd. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

Op basis van het vorenstaande kan worden gesteld dat de woonfunctie in het pand verenigbaar is met de omliggende functies en dat de aanwezige andere functies niet belemmerd worden door de nieuwe woningen.

4. 4. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

Gezien het ontbreken van risicovolle bedrijven rond het plangebied en gezien de afstand tussen transportwegen of buisleidingen met (beperkt) kwetsbare objecten (zoals nieuwe woningbouwlocaties) kan gesteld worden dat externe veiligheid geen invloed heeft op het project.

4. 5. Ecologie

Algemeen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Natuurbeschermingswet. Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS). Ten aanzien van ontwikkelingen binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij-principe'.

Het plangebied ligt niet in een beschermd natuurgebied. Er is geen sprake van EHS of Natura-2000 gebied in de omgeving van het plangebied.

Soortenbescherming

Op grond van de Flora- en faunawet geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Onderzoek

Er hoeft geen bebouwing te worden gesloopt worden binnen het plangebied. Het bestaande woonhuis wordt gerestaureerd en er worden een aantal nieuwe bijgebouwen gebouwd in een bestaande tuin.

Voor wat betreft het omliggende terrein kan gesteld worden dat er geen sloten aanwezig zijn en ten behoeve van de nieuwbouw op het terrein geen bomen meer worden gekapt. Om deze reden is een ecologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Wel kunnen exemplaren en verblijfplaatsen van enkele algemene en laag beschermde kleine grondgebonden zoogdieren verloren gaan. Hiervoor geldt echter automatisch vrijstelling van Flora- en faunawet. Werkzaamheden die in gebruik zijnde broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren of beschadigen moeten te allen tijde worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering op te starten in de periode voor half maart en na half juli. Voor het broedseizoen wordt echter geen standaardperiode gehanteerd, maar het is van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect ecologie is het project uitvoerbaar.

4. 6. Cultuurhistorie en archeologie

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt.

Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening. In het kader van het aspect cultuurhistorie wordt zowel ingegaan op de zichtbare cultuurhistorische waarden als op her erfgoed onder de grond (archeologie).

Cultuurhistorische waarden

Zoals eerder is beschreven, ligt het plangebied in het gebied dat is aangewezen als Beschermd Dorpsgezicht. Het project dat in een herbestemming en restauratie van een oorspronkelijke woonvilla voorziet, draagt bij aan de versterking van deze cultuurhistorische waarden van het gebied.

Archeologische waarden

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de *Wet op de archeologische monumentenzorg* als onderdeel van de *Monumentenwet* in werking getreden. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De wet verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen en projecten rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

In het kader van de opstelling van het bestemmingsplan 'Wilhelminapark' is bekeken of in het gebied archeologische waardevolle gebieden aanwezig zijn. Toen is geconstateerd dat volgens de Archeologische Monumentenkaart (AMK) er in het gebied geen archeologische monumenten aanwezig zijn. Ook is op basis van de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) beoordeeld dat er geen gegevens bekend zijn dat er mogelijk archeologische resten aanwezig zijn. Tevens is geconstateerd dat er grotendeels sprake is van geroerde gronden, waardoor het niet waarschijnlijk is dat er waardevolle archeologische resten aanwezig zijn. In het bestemmingsplan is om die reden dan ook geen beschermende regeling met betrekking tot archeologie opgenomen. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Vanuit archeologie bestaan er geen belemmeringen voor de uitvoering van dit project.

4. 7. Verkeer en parkeren

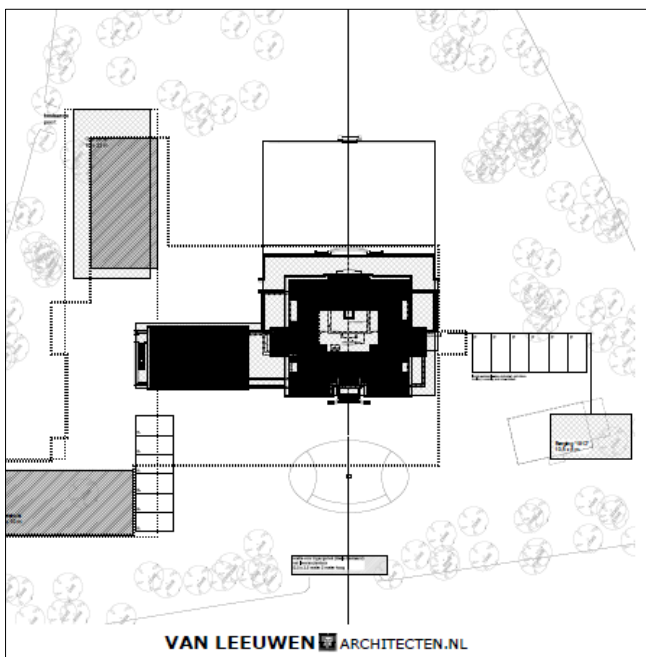
Parkeren

Het is van belang dat, door de vestiging van de woningen, geen parkeeroverlast in de omgeving ontstaat. Het eigen erf aan de voorzijde van het gebouw biedt ruim voldoende capaciteit om in de parkeerbehoefte te voorzien ten behoeve van de nieuwe functies.

In beginsel wordt uitgegaan van één woning en twee zorgappartementen. Hierbij is ook rekening gehouden met enkele bezoekersplaatsen. Op grond van de CROW-richtlijnen kan de volgende parkeernorm worden gehanteerd:

- 1,8 parkeerplaats per vrije-sector woning;
- 1 parkeerplaats voor een zorgappartement;

Uitgaande van deze cijfers zijn er dan in totaal 4 parkeerplaatsen nodig. Omdat het bestemmingsplan meer mogelijkheden biedt dan deze functies en er in de toekomst mogelijk ook andere maatschappelijke functies gevestigd worden is hiermee rekening gehouden. Er worden zonder meer nog 4 bezoekersparkeerplaatsen voor de woonfunctie en eventuele (toekomstige) maatschappelijke functies aangelegd. Het totale aantal parkeerplaatsen komt dan uit op 8. Op het terrein is hier ruimschoots plaats voor. Zoals uit onderstaande figuur blijkt kunnen zonder meer 12 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.



Figuur 9: Indicatie parkeerplaatsen (bron: Van Leeuwen Architecten, Veenendaal)

Zijn er op grond van de functies meer parkeervoorzieningen mogelijk dan biedt het perceel hiervoor voldoende ruimte op het eigen erf. Dit is ook uitgangspunt voor het bestemmingsplan. In de regels is hiervoor een gebruiksregeling opgenomen en is eveneens een koppeling gelegd met het gemeentelijk parkeerbeleid.

Verkeer

Het project voorziet in één woning met een tweetal zorgappartementen al dan niet in combinatie met andere maatschappelijke voorzieningen. Er wordt aangenomen dat de verkeersaantrekkende werking ten gevolge van dit project nagevoelbaar nihil zal zijn ten opzichte van de huidige intensiteiten aan de Ringlaan.

4. 8. 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.

Het plangebied valt onder het werkgebied van Waterschap Vallei en Veluwe.

Huidige situatie

Het plangebied is deels bebouwd en deels verhard. Er zijn geen waterlopen aanwezig.

Watertoetsproces

Voor het plan is een watertoets gedaan. Omdat er sprake is van een gebied waarbinnen mogelijk primaire waterbelangen worden geraakt is de normale watertoetsprocedure gevoerd.

Algemene aandachtspunten

Algemene aandachtspunten die naast de eerder genoemde uitgangspunten van belang zijn de volgende:

- **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 tegen gegaan en piekafvoeren in het rioolstelsel (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen.

- **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. Bij alle ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met voldoende drooglegging zonder dat aanvullende maatregelen zijn.

De grondwaterstand in het plangebied ligt in ieder geval lager dan 5,2 meter onder maaiveld. Dit is gebleken uit uitgevoerd bodemonderzoek. Het grondwater ligt zo diep dat het infiltreren van hemelwater op eigen terrein goed mogelijk is.

- 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 / randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig en wordt geen oppervlaktewater gerealiseerd.

Afval- en hemelwater

Het afvalwater van de nieuwe gebouwen zal gescheiden worden van het hemelwater. De bestaande riolering van het hoofdgebouw blijft ongewijzigd, vanwege rechteks verkregen niveau. Het hemelwater van de nieuwe gebouwen zal worden geïnfiltreerd in de bodem op eigen terrein. Infiltratie zal geen probleem geven; het grondwater zit dieper dan 5 meter onder maaiveld, en de grond bestaat voor een groot gedeelte uit geel zand, wat naar verwachting een goede waterdoorlatendheid heeft. Zie hiervoor ook het bodemrapport, wat bij de omgevingsvergunning voor de uitbreiding van het hoofdgebouw is ingediend, en de complete gewenste bouwvlak beslaat. Een specifieke berekening voor de hoeveelheid infiltratie is afhankelijk van de te bouwen gebouwen, en zal per aangevraagde omgevingsvergunning worden gemeld en uitgevoerd.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect water is het project uitvoerbaar.

4. 9. Bodem

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied.

Omdat er sprake is van de omzetting naar een woonfunctie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Hunneman Milieu-Advies Raalte BV: Verkennend bodemonderzoek op de locatie aan de Ringlaan 2 te Baarn, nr. 130504/mh/sh, augustus 2013). Uit dat onderzoek blijkt dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren zijn.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect bodem is het project uitvoerbaar

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5. 1. Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

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) 2012*. De *SVBP* maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De *SVBP 2012* 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 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 bijbehorende 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. 2. Bestemmingen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemmingen die in dit plan voorkomen. Net als in de planregels zijn de bestemmingen op alfabetische volgorde geplaatst.

Gemengd - Maatschappelijk / Wonen

De bestemming 'Gemengd - Maatschappelijk / Wonen' heeft betrekking op het perceel en regelt de combinatie zorg en wonen. Voor wat betreft de maatschappelijke voorzieningen is aangesloten op de bestemmingsplan van het bestemmingsplan Wilhelminapark, met uitzondering van de functie drugs- en verslaafdenopvang. Met dit bestemmingsplan is die functie niet langer op het perceel toegestaan.

Het hoofdgebouw en daarbij behorende bebouwing (aan- en uitbouwen en bijgebouwen) moeten binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Het bouwvlak en de daaraan gekoppelde goot- en bouwhoogteregeling is afgestemd op de geldende situatie. Het koetshuis wordt ook binnen dit bouwvlak gebouwd, evenals de garage naast de villa. De hoogtes sluiten aan op het hiervoor geldende be-

stemmingplan Wilhelminapark en op de inmiddels verleende omgevingsvergunningen.

De overige gebouwen op het perceel zijn qua situering vastgelegd op de nieuwe situatie door middel van de aanduiding 'bijgebouwen'. De goot- en bouwhoogtes van deze gebouwen zijn afgestemd op de gewenste situatie, de oppervlakte wordt in feite al bepaald door de situering van het aanduidingsvlak waarin de bijgebouwen gerealiseerd moeten worden. Daarnaast is een boomhut toegestaan op het perceel. Een klein oppervlak aan overkappingen op het terrein is daarnaast toegestaan.

Als direct recht is één woning toegestaan. In een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid is de mogelijkheid opgenomen tot meervoudige bewoning. Aan toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid zijn criteria verbonden, onder andere ten aanzien van zelfstandige bewoning in de kap-verdieping, de karakteristiek en typologie van de villa, situering van parkeervoorzieningen. Tenslotte kan middels een afwijkingsmogelijkheid mogelijk worden gemaakt dat de gronden worden gebruikt voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Waarde - Beschermd dorpsgezicht (Dubbelbestemming)

Om de ontwikkelingen in het beschermde dorpsgezicht Prins Hendrikpark e.o. (waar het plangebied deel van uit maakt) op een juiste wijze te kunnen begeleiden, moeten passende regels in het bestemmingsplan worden opgenomen. Het beschermde dorpsgezicht wordt beschermd door middel van een dubbelbestemming. Deze bestemming ziet met name op de laanstructuren, villabouw en landhuizen. Binnen de bestemming is een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden voor het aanbrengen van verharding en het verwijderen van karakteristieke hekwerken. Voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend dient advies te worden gevraagd aan de monumentencommissie.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een omgevingsvergunning. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Iedereen is op deze wijze in de gelegenheid gesteld om bedenkingen tegen het initiatief kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend. Het plan wordt dan ook door de gemeenteraad ongewijzigd vastgesteld. Nadat het plan is vastgesteld wordt het gedurende zes weken ter inzage gelegd. Er is dan nog beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State door belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij niet in staat waren een zienswijze in te dienen.

Tijdens de voorgenoemde procedure zal de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project worden gepeild.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Het betreft een particulier initiatief. De gemeente heeft daar geen financiële bemoeienis mee. De initiatiefnemer heeft inzicht in de kosten en kan deze dragen vanuit de exploitatie van de restauratie van het pand en de uitbreiding daarvan. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6. 3. Grondexploitatie

Bij nieuwe ontwikkelingen moet onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) tegelijk met het projectbesluit, een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door middel van gemeentelijke gronduitgifte of een anterieure overeenkomst. De gemeente heeft hierbij de onderzoeksverplichting om de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan te toetsen. Daarnaast kan de gemeente aan de hand van de kostensoortenlijst van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) kosten verhalen op de ontwikkelaar.

Door de gemeente is met de initiatiefnemer van het project een anterieure overeenkomst gesloten voor wat betreft het kostenverhaal. De initiatiefnemer heeft alle gronden in eigendom. Om die reden is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

===