

Gemeente Baarn

Bestemmingsplan Nieuw Baarnstraat 1 en 7

Toelichting, regels en analoge verbeelding

22 februari 2017

Kenmerk 0308-25-T01
Projectnummer 0308-25

Inhoudsopgave

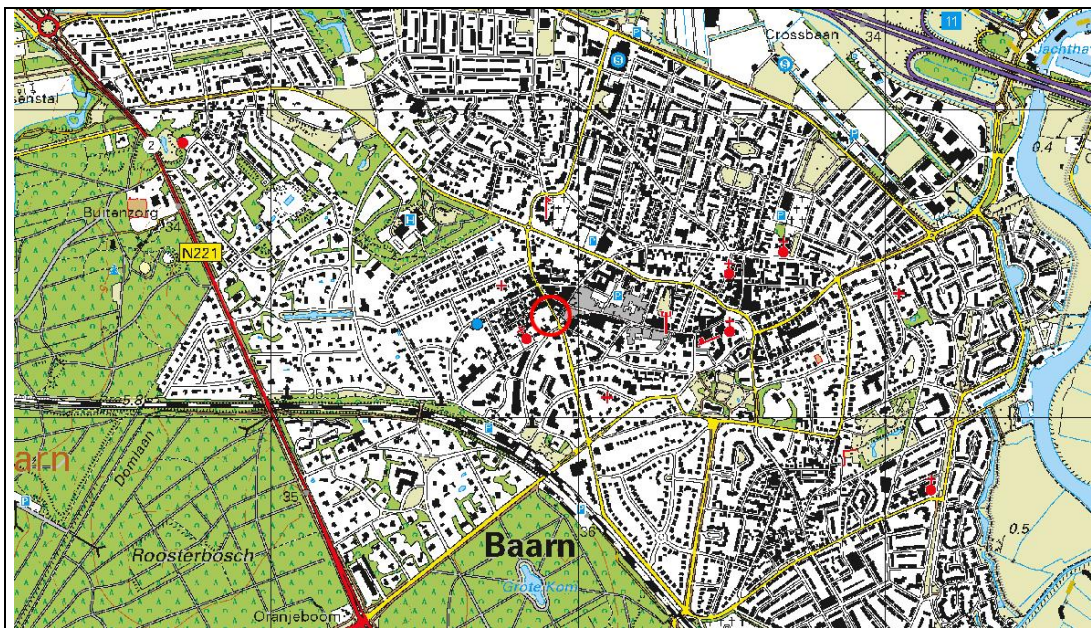
1.	Inleiding	1
2.	Planbeschrijving	2
2.1.	Huidige situatie	2
2.2.	Voorgestelde ontwikkeling	2
2.2.1.	Bouwplan	2
2.2.2.	Programma	4
2.2.3.	Parkeren	6
3.	Beleid	7
3.1.	Rijksbeleid	7
3.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
3.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	8
3.1.3.	Monumentenwet	8
3.1.4.	Visie erfgoed en ruimte	9
3.2.	Provinciaal beleid	10
3.2.1.	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Ruimtelijke Verordening	10
3.3.	Gemeentelijk beleid	10
3.3.1.	Toekomstvisie / Structuurvisie Baarn 2030	10
3.3.2.	Nota Ruimtelijke Kwaliteit Baarn	12
3.3.3.	Visie Wonen 2012	13
3.3.4.	Bestemmingsplan Baarn Centrum	14
3.3.5.	Verbreed Gemeentelijk RioleringsPlan Baarn 2012 - 2017	15
4.	Onderzoek	16
4.1.	Bodem	16
4.2.	Geluid	18
4.3.	Externe veiligheid	19
4.4.	Luchtkwaliteit	20
4.5.	Waterparagraaf	21
4.6.	Flora en fauna	23
4.7.	Archeologie	24
4.8.	Bedrijven en milieuzonering	25
4.9.	Vormvrije mer-beoordeling	27
5.	Juridische planbeschrijving	29
5.1.	Algemeen	29
5.2.	Bestemmingsplan	29
5.2.1.	Plansystematiek	29
5.2.2.	Regels	29

6.	Uitvoerbaarheid	32
6.1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
6.1.1.	Vooroverleg	32
6.1.2.	Procedure	32
6.2.	Economische uitvoerbaarheid	32

1. Inleiding

Begin 2014 is de bebouwing op de percelen Nieuw Baarnstraat 1 en 7 in Baarn gesloopt. Voorafgaand aan de sloop zijn al diverse plannen ontwikkeld voor een nieuwe invulling van deze locatie. Deze plannen hebben echter nooit op instemming van de gemeenteraad van Baarn kunnen rekenen. Inmiddels is een stedenbouwkundig plan ontwikkeld dat zowel in het gemeentebestuur als in de buurt op een breed draagvlak kan rekenen. Dit ontwerp gaat uit van panden met overwegend een woonfunctie. Op het perceel Nieuw Baarnstraat 1, de hoek van de Amaliaaan met de Nieuw Baarnstraat, wordt gedacht aan detailhandel, lichte horeca (bijvoorbeeld een broodjeszaak of koffiehuis) of een dienstverlenend bedrijf (bijvoorbeeld een reisbureau of hypotheekadviseur). Aan de straatzijde van het perceel Nieuw Baarnstraat 7 wordt een nieuw poortgebouw met 14 appartementen gebouwd. Achter dit appartementengebouw worden nog 3 grondgebonden starterswoningen en de bergingen van de appartementen gebouwd en worden de parkeerplaatsen voor de woningen aangelegd.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Deze ontwikkeling past echter niet in het vigerende bestemmingsplan. In het onderhavige bestemmingsplan wordt die ontwikkeling wel mogelijk gemaakt.

2. Planbeschrijving

2.1. Huidige situatie

Baarn is ontstaan in de 12e eeuw. De eerste nederzetting, die in de omgeving van de Leestraat lag, zal uit maximaal twintig boerderijen hebben bestaan. In de 14e eeuw verplaatste de kern van het dorp zich in de richting van de Brink, waar in de eerste helft van de 14e eeuw de Pauluskerk werd gebouwd. Omstreeks 1350 verleende de bisschop van Utrecht de inwoners van Baarn stadsrechten.

Baarn bleef eeuwenlang een kleine agrarische nederzetting van circa 300 inwoners, met akkerbouw en schapenhouderij als belangrijkste bron van inkomsten. Vanaf de 17e eeuw werden er buitenplaatsen gebouwd door voornamelijk Amsterdamse kooplieden. Deze werden vooral in de zomer bewoond. Groei ontstond tussen het einde van de achttiende eeuw en circa 1830. Op dat moment telde Baarn zo'n 1800 inwoners. Uit de Kuyperkaart van 1866 blijkt dat de omgeving van het onderhavige plangebied 'Nieuw Baarn' werd genoemd. De huidige Nieuw Baarnstraat ontleend zijn naam daaraan.

Tot het einde van de 19e eeuw was het plangebied onbebouwd. In het plangebied is vanaf het begin van de 20e eeuw veel bedrijvigheid geweest. Op het perceel Nieuw Baarnstraat 1 was een slagerij gevestigd. Op het perceel Nieuw Baarnstraat 7 zijn onder meer een metaalslijperij, een timmerwerkplaats (1950), een autobedrijf en een benzine-servicestation gevestigd geweest. Sinds 1974 was het perceel in gebruik als winkel, voor horeca en als opslagruimte. Begin 2014 is de bebouwing, in het plangebied met uitzondering van een transformatorstation, gesloopt. Sindsdien ligt het plangebied braak.

Nieuw Baarnstraat 1 ligt op de hoek met de Amaliaaan aan een kruising die bestaat uit 6 wegen. Op het perceel stond een pand dat bestond uit twee bouwlagen met een kap. Aan de Nieuw Baarnstraat 7 stond een poortgebouw dat bestond uit één bouwlaag met een kap. Daarachter waren diverse (bedrijfs)gebouwen rondom een binnenplaats aanwezig. Ten noorden van deze binnenplaats staat een aantal woningen langs een steegje haaks op de Nieuw Baarnstraat.

2.2. Voorgestelde ontwikkeling

2.2.1. Bouwplan

Voor beide percelen is een bouwplan vervaardigd. Voor de invulling van Nieuw Baarnstraat 1 is de situering aan het kruispunt van 6 wegen bepalend geweest. Hier zal een hoekpand worden gebouwd dat met zijn voorgevel(s) georiënteerd wordt op die kruising. De rooilijn van het nieuwe hoekpand wordt daarom enerzijds bepaald door de ligging langs de Nieuw Baarnstraat en de Amaliaaan. Anderzijds blijft de zichtlijn tussen de Nieuwstraat en de Amaliaaan in tact. Door een accent in de gevel in het verlengde van de as van de Leestraat gevel vormt het pand een fraaie beëindiging van die straat. Het hoekpand krijgt een individuele uitstraling en bestaat uit twee bouwlagen met een kap. De bouwmassa sluit zodoende goed aan bij de bebouwing op de aangrenzende percelen langs de Nieuw Baarnstraat.

Afbeelding 2: Impressie Nieuw Baarnstraat 1 (maquette).



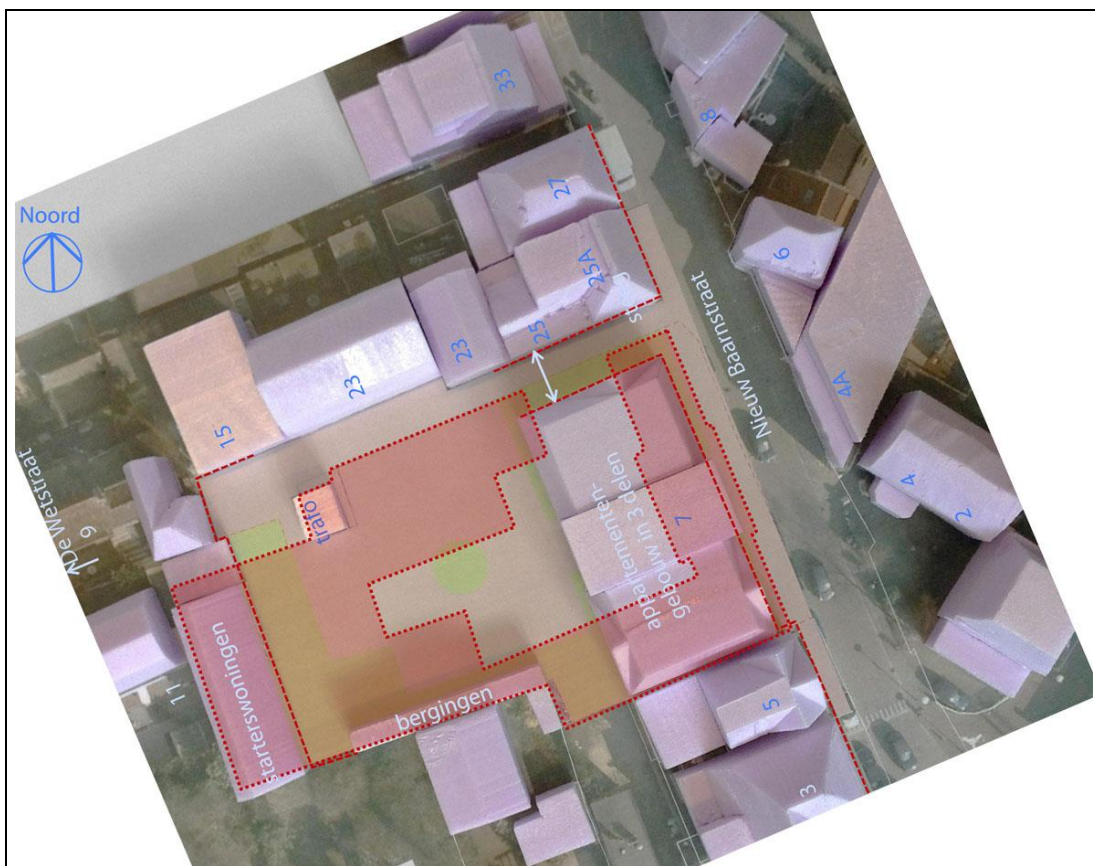
Het gat tussen de bebouwing ter plaatse van Nieuw Baarnstraat 7 wordt opgevuld met een nieuw poortgebouw met appartementen. In de gevelopbouw zal dit pand geled worden in drie delen met ieder hun eigen uitstraling om recht te doen aan de voor de Nieuw Baarnstraat kenmerkende pandsgewijze bebouwing. Die pandsgewijze bebouwing komt tot uitdrukking door kleur- en materiaalgebruik en door de individuele kapvorm. De bebouwing die hier wordt gerealiseerd zal bestaan uit twee bouwlagen met een kap.

De poort vormt de toegang tot het achterterrein. Het achterterrein zal als binnenplein ervaren worden, vanwege de bestaande woningen aan de noordzijde en door het realiseren van 3 starterswoningen langs de westrand. De zuidwand van het plein wordt gevormd door de bergingen

van de appartementen. Deze starterswoningen langs de westrand bestaan uit 1 bouwlaag met een kap.

Het binnenplein is toegankelijk via een inrit door het poortgebouw. Er zal eenrichtingsverkeer worden ingesteld. De uitrit van het binnenplein is gesitueerd naast de nieuwbouw aan de Nieuw Baarnstraat 1, aan de Amaliaaan (zie rode pijl in afbeelding 4).

Afbeelding 3: Impressie Nieuw Baarnstraat 7 (maquette).

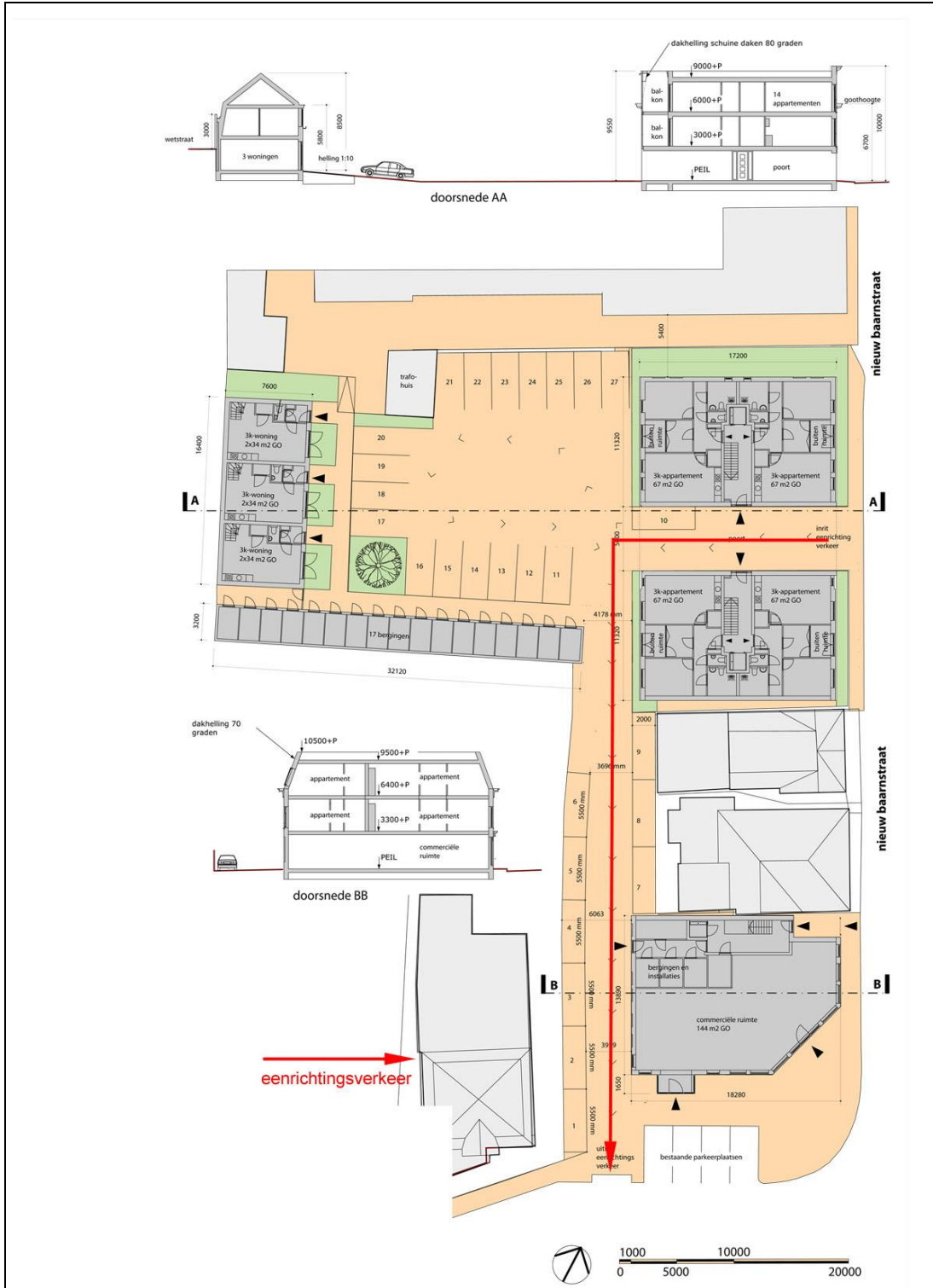


2.2.2. Programma

Het hoekpand op het perceel Nieuw Baarnstraat 1 bestaat uit twee bouwlagen en een kap. Per bouwlaag worden twee appartementen gerealiseerd, zodat het gebouw in totaal uit zes appartementen bestaat. In het pand wordt op de begane grond een inpandige berging gerealiseerd.

In het poortgebouw op het perceel Nieuw Baarnstraat 7 worden op de begane grond vier appartementen gerealiseerd. De eerste en de tweede verdieping bestaan ieder uit vijf appartementen. Het complex omvat derhalve veertien appartementen. Aan de westzijde van het binnenplein worden drie grondgebonden starterswoningen gebouwd.

Afbeelding 4: Situatie bouwplan (footprint).



2.2.3. Parkeren

Voor de 20 appartementen geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning (30 parkeerplaatsen). Voor de 3 starterswoningen (de rugzakwoningen) ligt de parkeernorm met 1,6 iets hoger (4,8 parkeerplaatsen). Derhalve zijn er voor de gehele herontwikkeling 35 (34,8) parkeerplaatsen nodig op eigen terrein. Voor de ontwikkeling is een parkeerbalans gemaakt waaruit blijkt dat de parkeerbehoefte in de avonduren het hoogst is. Gelet op de ligging van het plangebied aan de rand van het centrum zijn er 's avonds parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar. Door dubbelgebruik van deze parkeerplaatsen mogen er 4 parkeerplaatsen op de parkeerbehoefte van 35 parkeerplaatsen in mindering worden gebracht.

Volgens vaste jurisprudentie dient bij de beoordeling, of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, alleen rekening te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan. Dat betekent dat een eventueel bestaand parkeertekort buiten beschouwing kan worden gelaten. Op grond van de bestaande bouw - en gebruiksmogelijkheden in het geldende bestemmingsplan werden de benodigde parkeerplaatsen ten behoeve van de voormalige winkel aan de Nieuw Baarnstraat 1 op de openbare ruimte afgewikkeld. De parkeerbehoefte voor deze detailhandelsfunctie omvatte vier parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn te beschouwen als een bestaande parkeerdruk op de openbare ruimte (een tekort aan parkeerplaatsen op eigen terrein) en mogen eveneens in mindering worden gebracht op de berekende parkeerbehoefte van 35 parkeerplaatsen.

Ten behoeve van de herontwikkeling moeten er daarom 27 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden. Het plan voldoet daaraan. De meeste parkeerplaatsen (17 stuks) worden gerealiseerd op het binnenterrein van het perceel aan de Nieuw Baarnstraat 7 aangelegd. De overige tien parkeerplaatsen worden achter de bebouwing aan de Nieuw Baarnstraat 1, 3 en 5 gerealiseerd. De planontwikkeling voldoet derhalve aan de parkeernormering.

3. Beleid

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. 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. Voor het plangebied heeft de Structuurvisie geen consequenties.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

Afbeelding 5: Ladder voor duurzame verstedelijking.



Is er een actuele regionale behoefte aan de beoogde ontwikkeling? (Trede1)

De woonvisie gemeente Baarn Visie wonen 2012 (zie paragraaf 3.3.3) zet in op de thema's 'kwaliteit van wonen en woonomgeving', 'inzet voor jonge huishoudens op de woningmarkt', 'senioren' en 'wonen met zorg'.

De onderhavige ontwikkeling geeft met name invulling aan het 'inzet voor jonge huishoudens op de woningmarkt'. Uit de Visie blijkt dat de leeftijdsgroep 20 tot 40 jaar is ondervertegenwoordigd in Baarn. Dit zal bij ongewijzigd beleid zo blijven. De gemeente wil in de bestaande woningvoorraad en bij nieuwbouw meer huisvestingsmogelijkheden voor deze 'jonge' huishoudens bieden. In het bijzonder door het aanbieden van woningen in segmenten die nu ontbreken in Baarn; het segment tussen sociale huurwoningen en koopwoningen. Nu is het aanbod voor deze groep in Baarn ten opzichte van andere regiogemeenten relatief beperkt aanwezig. De appartementen en de starterswoningen leveren een bijdrage aan het aanbod voor deze doelgroep.

Kan de actuele regionale behoefte worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied? (Trede 2)

Het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied van Baarn en was bebouwd. Door de nieuwe invulling komt een op de locatie goed passende functie terug. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursvolgorde voor verstedelijking (inbreiding voor uitbreiding).

Kan een nieuwe locatie worden gevonden die passend multimodaal is ontsloten? (Trede 3)
Toetsing aan deze derde trede is niet noodzakelijk omdat aan de tweede trede wordt voldaan.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Het gaat daarbij om alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen en de Ecologische Hoofdstructuur.

Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op deze nationale belangen en het bestemmingsplan is daarmee niet in strijd met het Barro.

3.1.3. Monumentenwet

De wet- en regelgeving op rijksniveau rondom cultureel erfgoed is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. De Monumentenwet is daarna nog verschillende malen aangepast. In de Monumentenwet 1988 is bepaald hoe monumenten kunnen worden aangewezen als beschermd monument. De wet heeft betrekking op gebouwen en objecten, stads- en dorpsgezichten, archeologische waarden en op het uitvoeren van archeologisch onderzoek. Indien een gebouw, een object of een archeologische vindplaats is aangewezen als monument, dan gelden er restricties voor het aanbrengen van dat monument. Bij besluit van 17 februari 2011 is het Prins Hendrikpark e.o. aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Een deel van het onderhavig plangebied is onderdeel van dit beschermd dorpsgezicht (zie afbeelding 6).

Afbeelding 6: Beschermd dorpsgezicht.



3.1.4. Visie erfgoed en ruimte

In de Nota 'Kiezen voor karakter, Visie erfgoed en ruimte' schetst het kabinet haar visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. Om dit te bewerkstelligen is op 1 januari 2012 artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Deze wijziging verplicht gemeenten nu om het aspect cultureel erfgoed expliciet mee te wegen bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

In de Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek wordt een onderscheid in de fysieke omgeving gemaakt tussen de cultuurhistorie in de ondergrond en de bovengrond:

- het bodemarchief;
- het bouwkundig erfgoed (gebouwen en structuren);
- het cultuurlandschap.

Het bodemarchief heeft betrekking op de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden. Op basis van de resultaten van het archeologische bureauonderzoek (zie paragraaf 4.7) wordt

een verkennend en tegelijk karterend booronderzoek uitgevoerd. In het plangebied is geen uit cultuurhistorisch oogpunt waardevolle bebouwing gesloopt. In paragraaf 2.1 is een omschrijving gegeven van de bestaande situatie. In paragraaf 2.2.1 is aangegeven hoe de planontwikkeling in stedenbouwkundig opzicht binnen die bestaande situatie wordt ingepast.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Ruimtelijke Verordening

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) vastgesteld. Baarn maakt in de PRS 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 voormalige school naar een woonbestemming past binnen dit beleid.

De provincie zet in op de binnenstedelijke woningbouwontwikkeling. Gericht wordt op de realisatie van ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren. Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. De provincie stimuleert dat overheden en marktpartijen zich gezamenlijk inspannen om de binnenstedelijke opgave te realiseren. De ontwikkeling in het plangebied past binnen dit beleid.

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 bestemmingsplan voorziet in het herontwikkelen van een bestaand bebouwd gebied. Dit past binnen de uitgangspunten van de verordening.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Toekomstvisie / Structuurvisie Baarn 2030

Op 10 juli 2013 heeft de gemeenteraad de Toekomstvisie / Structuurvisie Baarn 2030 vastgesteld. Met deze nieuwe visie is de gemeente beter in staat om plannen te toetsen en sturing te geven aan ontwikkelingen. Centraal staat hierbij de vraag: hoe de Baarnse identiteit en kwaliteit behouden en versterken?

De kernkwaliteiten van de gemeente zijn onder andere het afwisselende landschap, de extensieve recreatie, de overal aanwezige cultuurhistorie, de bereikbaarheid en het hoogwaardig wonen.

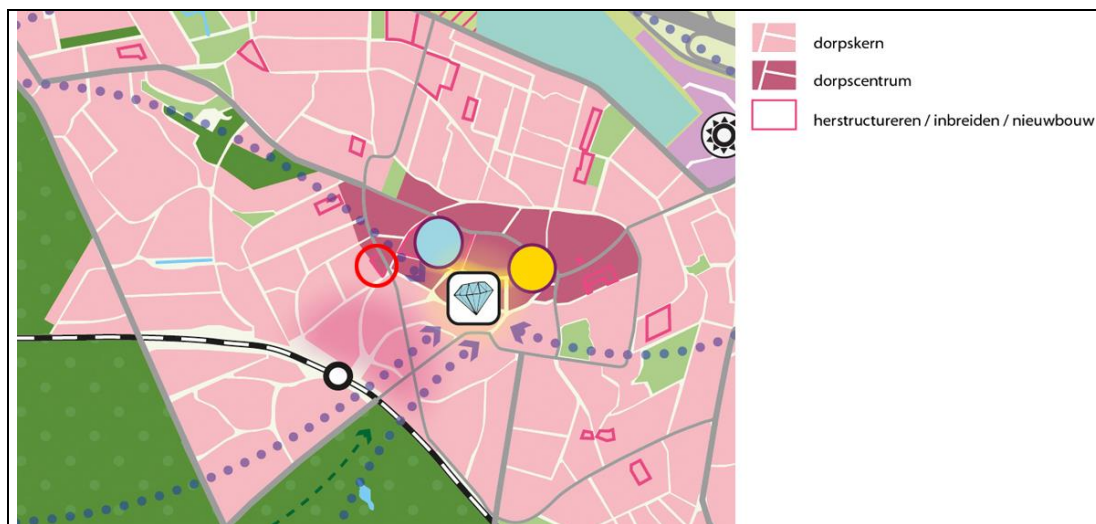
In de Structuurvisie wordt ingezet op 'hoogwaardig wonen'. Zoals in de Toekomstvisie is aangegeven, staat wonen in Baarn voor 'hoogwaardig wonen'. Dit is één van de kernkwaliteiten waar Baarn op bouwt. De gemeente wil deze identiteit verder ontwikkelen, om Baarn zo ook voor komende generaties een prettig en leefbaar dorp te laten zijn. Inbreidingen zullen in typologie en architectuur moeten aansluiten bij de omgeving en de dorpsidentiteit versterken.

Bij de kwalitatieve invulling van het woningbouwprogramma gaat het om de juiste woningen voor verschillende doelgroepen en om een aantrekkelijke omgeving waar wonen, werken, spelen en recreëren hand in hand gaan. Om dit te bereiken zet de gemeente volgens de Visie Wonen in op de volgende thema's:

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

Zoals in paragraaf 2.2.1 is aangegeven, is de planontwikkeling op zorgvuldige wijze ingepast in de bestaande omgeving en past daarmee binnen de bestaande natuurlijke en cultuurhistorische waarden. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de leefomgeving van omwonenden. Het woningbouwprogramma sluit goed aan op de hedendaagse voor jonge huishoudens op de woningmarkt.

Afbeelding 7: Plankaart Structuurvisie.



Op de plankaart van de structuurvisie is het plangebied aangewezen als 'dorpscentrum'. Om maximaal te profiteren van recreanten die op de parels van Baarn afkomen en om het winkelgebied tewege te stellen tegen de digitale bedreigingen (internetverkoop), is het belangrijk het centrum te versterken en te verfraaien. Het centrum moet een hoogwaardige openbare inrichting krijgen. Door een logische en compacte structuur moet worden gezorgd dat het winke-

lend publiek zowel voor de dagelijkse boodschappen als voor het recreatief winkelen in Baarn terecht kan. De Laanstraat is de belangrijkste winkelstraat in het centrum van Baarn. Voor het behoud van de vitaliteit van het kernwinkelgebied als geheel is het van belang dat verschuivingen in food, non-food, dienstverlenende functies en parkeerlocaties duurzaam in een goede balans worden gebracht. Daarbij is het noodzakelijk dat de Laanstraat en Brinkstraat over de gehele lengte 'indikt' om naar de toekomst toe te kunnen overleven. De beide einden en de zijstraten van het huidige winkelgebied mogen daarvoor 'verkleuren' naar een meer gemengd gebied. De onderhavige planontwikkeling draagt er toe bij dat het centrum van Baarn compacter wordt en daarmee een duurzame toekomst krijgt.

In de visie wordt het plangebied als potentiële inbreidingslocatie genoemd. Ten tijde van de totstandkoming van de visie was er echter sprake van een andere invulling van het plangebied met woningen. In het uitvoeringsprogramma is het plangebied met een hoge prioriteit aangewezen voor herstructurering bij het thema 'Hoogwaardig wonen'. De herstructurering past derhalve binnen de uitgangspunten van de visie.

3.3.2. Nota Ruimtelijke Kwaliteit Baarn

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit Baarn is op 26 februari 2014 door de gemeenteraad van Baarn vastgesteld. De nota verwoordt ambities en biedt inspiratie voor ontwikkelende partijen, particulieren die (bouw)plannen hebben en voor de gemeente zelf. Deze nota vervangt de Welstandsnota uit 2004 maar heeft een bredere opzet. Het gaat daarbij niet alleen om de beoordeling van gebouwen maar om het totale beeld en de samenhang binnen een (openbaar) gebied.

De "Nota Ruimtelijke Kwaliteit Baarn" kan worden onderscheiden in 3 delen, dit zijn:

1. Inleiding;
2. Inspiratie en
3. Toetsingskader.

Het zwaartepunt van de nota is gelegd bij deel 2, Inspiratie.

In de "Nota Ruimtelijke Kwaliteit Baarn" is de gemeente verdeeld in 6 kerngebieden met totaal 27 deelgebieden. Het onderhavige plangebied ligt in net buiten het kerngebied Centrum in het kerngebied Baarn West en daarbinnen in het deelgebied Transvaalbuurt (B4). De beeldbepalende ambitie voor dit deelgebied is 'conserverend'.

In de analyse van de ruimtelijke kenmerken wordt geconstateerd dat het deelgebied een grote monumentdichtheid kent. De Transvaalbuurt is een planmatig aangelegde woonwijk met overwegend rechte straten. De bebouwing bestaat uit kleine villa's op relatief kleine kavels, herenhuizen en landhuizen worden afgewisseld door panden met bijzondere functies zoals twee kerken, een school en een watertoren. Langs de Nieuw Baarnstraat staan winkels. De bebouwing bestaat uit vrijstaande panden in combinatie met twee-onder-een-kapwoningen en heeft 2 tot 3 bouwlagen. De bouwstijl is overwegend traditioneel (baksteen, pleisterwerk met pannendaken) en de panden dateren hoofdzakelijk uit de periode 1900-1940. Straatprofielen zijn veelal smal

Op basis van die analyse zijn 'aandachtspunten en ambitie' geformuleerd. Voor gebouwen dient het beschermde dorpsgezicht te worden gerespecteerd en versterkt. Voor alle aanpassingen en toevoegingen van de bebouwing, dient de bestaande en beoogde omgeving als referentiepunt te worden gehanteerd. De karakteristiek van de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur en de daarbij horende typologie dient daarbij als uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen. Voor de percelen en de openbare ruimte hebben die aandachtspunten en ambitie met name betrekking op het groene karakter van de Transvaalbuurt en zijn niet zozeer op de Nieuw Baarnstraat als winkelstraat gericht. Parkeren zou zoveel mogelijk op eigen erf moeten plaatsvinden en niet in de openbare ruimte.

Dit leidt tot de volgende toetsingscriteria:

- de bestaande en beoogde omgeving zijn het referentiepunt voor alle bouwwerken. Een bouwkundige toevoeging of verandering moet passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten bij de typologie van gebouwen, de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik ervan;
- aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume;
- gevelindelingen zijn evenwichtig en samenhangend;
- plaatsing in rooilijn, centraal op de kavel;
- compacte bouw met rijzig karakter;
- gedifferentieerde gevelopbouw met verticale geleding en horizontale verbanden;
- aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan hoofdvolume en worden afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw;
- duurzame natuurlijke materialen: baksteen, natuursteen, hout, pleisterwerk voor gevels en royale kappen met gebakken pannen;
- zorgvuldige detaillering van gevels en dak(randen);
- terughoudend kleurgebruik afgestemd op omgeving.

Het bouwplan is op 22 september 2016 voorgelegd aan de Commissie voor ruimtelijke kwaliteit van Baarn MooiSticht om te oordelen of het bouwplan passend is binnen de redelijke eisen van welstand. De commissie heeft op in principe een positief advies afgegeven, waarmee wordt aangegeven dat het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

3.3.3. Visie Wonen 2012

Op 9 mei 2012 is de woonvisie gemeente Baarn Visie wonen 2012, Evenwicht in verscheidenheid vastgesteld. Wonen in Baarn staat voor hoogwaardig wonen, voor een divers samengestelde bevolking. Dit is één van de kernidentiteiten waar Baarn op bouwt. De gemeente wil deze identiteit uitbouwen, om Baarn zo ook voor komende generaties een prettig en leefbaar dorp te laten zijn. Om dit te realiseren zet de gemeente in op de thema's 'kwaliteit van wonen en woonomgeving', 'inzet voor jonge huishoudens op de woningmarkt', 'senioren' en 'wonen met zorg'. De woningbouwontwikkeling in het plangebied geeft invulling aan het thema 'inzet voor jonge huishoudens op de woningmarkt'. Hierop is reeds ingegaan in paragraaf 3.1.1 in het kader van de verantwoording ten behoeve van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

De woonvisie zet in op nieuwe woningen voor jonge huishoudens (leeftijdsgroep 20 tot 40 jaar), middeninkomens en senioren. Plannen voor woningbouw voor de jonge huishoudens en de middeninkomens krijgen prioriteit, indien de verkoopprijs van de woningen maximaal €250.000,- bedraagt. De woonvisie geeft aan dat voor senioren met name behoefte is aan nieuwe woningen in de prijsklasse € 200.000,- tot € 300.000,-. Met de herontwikkelingsplannen voor de Nieuw Baarnstraat worden woningen voor de hiervoor genoemde doelgroepen gerealiseerd.

De gemeente Baarn is inmiddels een herziening van de Visie Wonen aan het voorbereiden. In de raadsvergadering van april 2016 is hierover de mening van de raad gepeild. Naar verwachting zal de nieuwe Visie Wonen 2016-2021 in november 2016 worden vastgesteld.

3.3.4. Bestemmingsplan Baarn Centrum

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Baarn Centrum dat op 29 september 2010 door de gemeenteraad van Baarn is vastgesteld. Het plangebied heeft daarin de bestemmingen "Bedrijf", "Gemengd - 4", "Horeca" en "Wonen". Door middel van bouwblokken is de locatie van de voormalige bebouwing aangegeven. Binnen die bouwblokken is door middel van aanduidingen de goot- en bouwhoogte gemaximeerd. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor bedrijven tot en met categorie 2 met de daarbij behorende erven, terreinen en parkeervoorzieningen. De voor "Gemengd - 4" aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor detailhandel, wonen en in samenhang met het wonen voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, met de daarbij behorende tuinen, erven, terreinen en parkeervoorzieningen. De gronden met de bestemming "Horeca" zijn onder meer bestemd voor horecabedrijven uit categorie 1 en 2 van de 'Staat van Horeca-activiteiten'. De gronden met de bestemming "Wonen" zijn bestemd voor wonen. Ter plaatse van deze bestemming is in het vigerende bestemmingsplan geen bouwvlak aangegeven.

De nieuwe planontwikkeling gaat uit van een andere situering en bouwmassa. Woningbouw past bovendien niet binnen de bestemmingen "Bedrijf" en "Horeca". De planontwikkeling past derhalve niet in het vigerende bestemmingsplan.

Abbeelding 8: Fragment plankaart.



3.3.5. Verbreed Gemeentelijk RioleringsPlan Baarn 2012 - 2017

Op 26 september 2012 heeft de gemeenteraad van Baarn het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) 2012-2017 vastgesteld. Het vGRP beschrijft hoe de gemeente de riolerings-taak 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. Onderzoek

4.1. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740.

Derhalve is een bodemonderzoek¹ uitgevoerd. Op basis van de resultaten het verkennend bodemonderzoek is een nader bodemonderzoek en vervolgens een afperkend onderzoek inclusief verkennend onderzoek asbest in bodem uitgevoerd.

Verkennend onderzoek

Het verkennend onderzoek heeft betrekking op 5 deellocaties. Op grond van het verkennend onderzoek is de onderzoekshypothese 'niet verdacht' voor deellocatie A op grond van de analysesresultaten van de grondmonsters verworpen. In een mengmonster is in de bovengrond voor PAK de indexwaarde hoger dan 0,5 x de interventiewaarde aangetroffen. In verband daarmee is nader onderzoek uitgevoerd.

In het één monster van deellocatie B is een sterke verontreiniging (overschrijding interventiewaarde) met minerale olie aangetroffen. Om de omvang vast te stellen is nader/afperkend onderzoek uitgevoerd. Er is verder asbestverdacht materiaal op het maaiveld aangetroffen. Derhalve is onderzoek naar asbest in de bodem uitgevoerd.

De onderzoekshypothese 'verdachte locatie' voor deellocatie C is op grond van de analysesresultaten van de grondmonsters bevestigd. In één monster is een sterke verontreiniging (overschrijding interventiewaarde) met minerale olie aangetroffen. Om de omvang vast te stellen is nader/afperkend onderzoek uitgevoerd. De overige aangetroffen concentraties zijn van lichte aard geven geen aanleiding tot aanvullend onderzoek. De invloed hiervan op de volksgezondheid en het milieu is nihil.

De onderzoekshypothese 'verdachte locatie' voor deellocatie D wordt op grond van de analysesresultaten van de grondmonsters verworpen. Er is geen verontreiniging aangetroffen.

De onderzoekshypothese 'verdachte locatie' voor deellocatie E is op grond van de analysesresultaten van de grondmonsters bevestigd. De aangetroffen concentraties zijn echter van lichte aard geven geen aanleiding tot aanvullend onderzoek. De invloed hiervan op de volksgezondheid en het milieu is nihil.

¹ Grondvitaal, Verkennend en nader/afperkend bodemonderzoek inclusief verkennend onderzoek asbest in bodem Nieuw Baarnstraat 1 en 7, 1623070, Versie: 02, definitief, Putten, 21 oktober 2016

Aanvullend onderzoek

In aanvullend onderzoek is voor deellocatie A bepaald in welke boring de verontreiniging met PAK kan worden gelokaliseerd. Dit bleek om één boring te gaan.

Nader/afperkend onderzoek

Door middel van een nader afperkend onderzoek conform NTA 5755 op deellocatie A is vervolgens de omvang van de verontreiniging met PAK vastgesteld. Daarbij is zowel de horizontale als verticale verspreiding onderzocht.

Daarbij is in één boring het traject van 0,0 tot 0,8 m.-mv. sterk verontreinigd met PAK. In het traject van 0,8 tot 1,0 m.-mv. is geen verontreiniging meer aangetroffen. In een andere boring is in het traject van 0,0 tot 0,5 m.-mv. een matige verontreiniging aangetroffen met PAK. In het traject van 0,5 tot 1,0 m.-mv. is een sterke verontreiniging aangetroffen met PAK. In het traject van 1,0 tot 1,5 m.-mv. is geen verontreiniging meer aangetroffen. In de afperkende boringen is geen tot slechts een lichte verontreiniging aangetroffen. De omvang van de verontreiniging is hiermee vastgesteld en afgeperkt. De analyseresultaten van het uitgevoerde afperkend onderzoek naar de omvang en concentratie van een bodemverontreiniging met PAK, geven geen aanleiding om de aangetroffen omvang als een ernstige bodemverontreiniging te kwalificeren. De kwalificatie ernstige bodemverontreiniging is van toepassing wanneer meer dan 25 m³ grond, of meer dan 100 m³ grondwatervolume is verontreinigd met concentraties boven de interventiewaarde. Indien graafwerkzaamheden ter plaatse van de verontreiniging zullen plaats vinden, dient een saneringsplan te worden ingediend bij het bevoegd gezag, gemeente Baarn. Ontgraving (sanering van de grond) dient door een BRL SIKB 7000 gecertificeerd bedrijf te worden uitgevoerd onder milieukundige begeleiding van een BRL SIKB 6000 gecertificeerd bureau.

Op deellocatie B is ter plaatse waar in het verkennend onderzoek de sterke verontreiniging met minerale olie aangetroffen, is in een boring is het traject van 0,0 tot 0,8 m.-mv. sterk verontreinigd met minerale olie. In het traject van 3,0 tot 3,3 m.-mv. is geen verontreiniging aangetroffen (de tussenliggende laag betreft puin). In de afperkende boringen is geen tot slechts een lichte verontreiniging aangetroffen. De omvang van de verontreiniging is hiermee vastgesteld en afgeperkt en heeft een geschat volume van 12 m³. De analyseresultaten van het uitgevoerde afperkend onderzoek naar de omvang en concentratie van een bodemverontreiniging met minerale olie, geven geen aanleiding om de aangetroffen omvang als een ernstige bodemverontreiniging te kwalificeren. De kwalificatie ernstige bodemverontreiniging is van toepassing wanneer meer dan 25 m³ grond, of meer dan 100 m³ grondwatervolume is verontreinigd met concentraties boven de interventiewaarde. Indien graafwerkzaamheden ter plaatse van de verontreiniging zullen plaats vinden, dient een saneringsplan te worden ingediend bij het bevoegd gezag, gemeente Baarn. Ontgraving (sanering van de grond) dient door een BRL SIKB 7000 gecertificeerd bedrijf te worden uitgevoerd onder milieukundige begeleiding van een BRL SIKB 6000 gecertificeerd bureau.

Bij één boring op deellocatie C is het traject van 0,1 tot 0,5 m.-mv. sterk verontreinigd met minerale olie. In het traject van 0,5 tot 1,0 m.-mv. is geen verontreiniging aangetroffen. Tevens is in de afperkende boringen geen verontreiniging aangetroffen. De omvang van de verontreiniging is hiermee vastgesteld en afgeperkt en wordt geschat op 6 m³. De analyseresultaten van het uitgevoerde afperkend onderzoek naar de omvang en concentratie van een bodemverontreiniging met minerale olie, geven geen aanleiding om de aangetroffen omvang als een ernstige bodemverontreiniging te kwalificeren. De kwalificatie ernstige bodemverontreiniging is van toepassing wanneer meer dan 25 m³ grond, of meer dan 100 m³ grondwatervolume is verontreinigd met concentraties boven de interventiewaarde. Indien graafwerkzaamheden ter plaatse van de verontreiniging zullen plaats vinden, dient een saneringsplan te worden ingediend bij het bevoegd gezag, gemeente Baarn. Ontgraving (sanering van de grond) dient door een BRL SIKB 7000 gecertificeerd bedrijf te worden uitgevoerd onder milieukundige begeleiding van een BRL SIKB 6000 gecertificeerd bureau.

Onderzoek naar asbest in bodem

Door middel van het uitgevoerde onderzoek naar asbest in de bodem is bepaald of ter plaatse van de onderzoekslocatie aan de Nieuw Baarnstraat 7 te Baarn, mogelijk een onaanvaardbare verontreiniging van de bodem aanwezig is met asbest. De maximaal toegestane concentratie asbest in bodem bedraagt 100 mg/kg ds.

Tijdens de terreininspectie en visuele waarneming tijdens de uitvoering van het onderzoek is op het maaiveld visueel asbestverdacht materiaal aangetroffen. Uit de analyseresultaten blijkt dat de op het maaiveld aangetroffen asbestverdachte materialen daadwerkelijk asbesthoudend zijn. In de samengestelde grondmonsters van de fijne zeeffractie (<16 mm.) ABM-RE1 en AMB-RE2 is geen asbest is aangetroffen.

De onderzoekshypothese 'verdachte locatie met een diffuse bodembelasting, heterogeen verdeeld' is op basis van de analyseresultaten en het berekende gewogen gehalten asbest bevestigd. Het berekende gewogen gehalte asbest op het maaiveld overschrijdt de interventiewaarde van 100 mg/kg ds niet. Er is een gehalte van 24,5 mg/kg ds aangetroffen. Het betreft alleen de op het maaiveld aangetroffen stukjes asbesthoudend materiaal. Deze zijn door middel van onderhavig onderzoek verwijderd (meegenomen ter analyse). Met betrekking tot het voorgenomen gebruik van de onderzochte locatie, zijn milieutechnisch geen bezwaren aan te geven.

4.2. Geluid

Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar (nieuwe) woningen die in een geluidszone vallen. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

De Nieuw Baarnstraat en de omliggende wegen behoren tot een 30 km/uur-gebied. Voor de Eemnesserweg geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur. In het stedelijk gebied, waartoe

deze weg behoort, heeft deze een geluidszone van 200 meter. Het plangebied ligt buiten de geluidszone van deze weg.

De Nieuw Baarnstraat heeft geen wettelijke geluidzone. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is akoestisch onderzoek² uitgevoerd naar de geluidbelasting, ook vanwege de elementenverharding. Uit het onderzoek blijkt dat de maximale geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer ter plaatse van de gevels van de appartementen maximaal 66 dB (zonder aftrek op grond van artikel 110g Wgh³) bedraagt afhankelijk waar de appartementen gepositioneerd worden. Deze waarde is weliswaar hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zoals die van toepassing is in de wettelijke geluidzones. De optredende geluidsbelastingen zijn echter lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting zoals die in de Wet geluidhinder zijn vastgelegd. Vanuit een akoestisch oogpunt kan worden gesteld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De woningen zullen echter wel aan het Bouwbesluit dienen te voldoen. Op grond van het Bouwbesluit mag het maximale binnenniveau 33 dB bedragen. De karakteristieke geluidwering van een 'standaard'gevel bedraagt $G_{a,k}=20-25$ dB, uitgaande van de cumulatieve geluidbelasting. Derhalve dienen er via een gevelweringonderzoek extra geluidwerende voorzieningen bepaald te worden, om aan te kunnen voldoen aan het Bouwbesluit.

Indien er aan die maatregelen wordt voldaan, is er uit akoestisch oogpunt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.3. Externe veiligheid

Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Een daarvan is het Basisnet. Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen.

Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

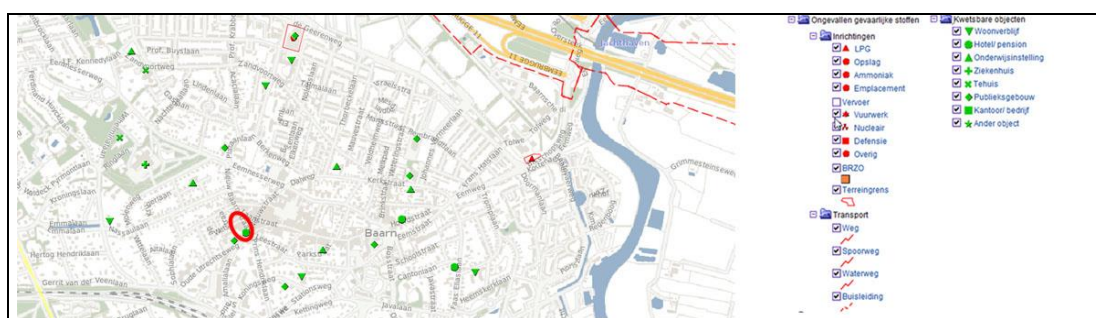
² Munsterhuis geluidsadvies, Nieuw Baarnstraat 1 en 7 te Baarn, Wegverkeerslawaaier akoestisch onderzoek, B02.16.032-RM, Borne, 11 mei 2016

³ Omdat in een 30 km/uur-gebied geen wettelijke geluidzone van toepassing is, is ook de aftrek van 5 dB op grond van artikel 110 g Wgh niet van toepassing.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Afbeelding 9: Fragment risicokaart.



Om te bepalen of het aspect externe veiligheid belemmeringen oplevert voor de realisatie van het plangebied is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat zich in de nabijheid van het plangebied geen inrichtingen, transportassen of buisleidingen bevinden die van invloed zijn op de externe veiligheid in het plangebied. Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er derhalve geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied.

4.4. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die "niet in betekenende mate bijdragen" aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het "Besluit niet in betekenende mate" (NIBM) omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Voor wat betreft de luchtkwaliteit wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat als de grenswaarden (jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10})) niet worden overschreden. In de directe nabijheid van de locatie zijn geen activiteiten zoals veehouderijen, industrieën of/ en verkeer die een extra toename NO_2 of PM_{10} produceren, waardoor de achtergrondconcentratie bepalend is. De achtergrondconcentratie is de totale concentratie van alle bronnen per vak van 1 kilometer bij 1 kilometer. De achtergrondconcentratie wordt jaarlijks bepaald door de emissies van veehouderijen, industrieën en verkeer bij elkaar op te tellen. De jaargemiddelde achtergrondconcentratie ter plaatse van de locatie bedraagt $18,49 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Derhalve kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De concentratie fijn stof ter plaatse van de locatie is dermate laag dat uit het oogpunt van luchtkwaliteit dan ook sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

In het plangebied worden 23 woningen gebouwd. Daarmee blijft de toename van het woning-aantal ruimschoots onder de grens van 1.500 woningen.

Op basis van artikel 5.16, lid 1 onder a van de Wet milieubeheer (Wm) kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de planontwikkeling.

4.5. Waterparagraaf

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.

Algemeen

Op 3 juni 2016 is de digitale watertoets doorlopen. 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.

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 oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

De gemeente Baarn hanteert daarbij een voorkeursvolgorde ten aanzien van de manier van verwerken van hemelwater van nieuw verhard oppervlak (particulier en openbaar). Deze volgorde is:

- opvangen en hergebruiken;
- infiltreren ('afvoeren naar de bodem');
- afvoeren naar oppervlaktewater (al dan niet via hemelwaterriool);
- afvoeren naar gemengd riool.

Daarbij wordt gewerkt van 'klein naar groot'.

Voor particulieren geldt dus de voorkeursvolgorde:

- op eigen perceel;
- op openbaar terrein binnen plangebied;
- op openbaar terrein buiten plangebied

Voor openbaar gebied geldt de voorkeursvolgorde:

- binnen plangebied;
- buiten plangebied.

De initiatiefnemer moet zelf aantonen dat het hoogst haalbare niet redelijkerwijs mogelijk is (en aangeven wat volgens hem wel haalbaar is) en daarvoor de benodigde onderzoeken uitvoeren.

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 het waterschap toe te passen.

Proces

In het kader van de planontwikkeling is op 3 juni 2016 de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) doorlopen. Omdat in het plangebied geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen) liggen, waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging, betekent dit dat dit plan geen essentiële waterbelangen

raakt. Op basis daarvan is door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

4.6. Flora en fauna

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. Om te beoordelen of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermde natuurgebieden en/of op beschermde flora en fauna is een natuurtoets⁴ uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

Het Natuurnetwerk Nederland in de wet benoemd als de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een netwerk van natuurgebieden in Nederland om de biodiversiteit te behouden en te versterken. Via dit netwerk kunnen planten en dieren zich verspreiden, waardoor de kans op uitsterven verkleind wordt. De EHS bestaat uit:

- Natura 2000-gebieden;
- bestaande natuurgebieden, zoals de Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, die beheerd worden volgens agrarisch natuurbeheer en;
- grote wateren, zoals meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en Waddenzee.

De planlocatie is geen onderdeel van een van deze gebieden. De dichtstbijzijnde beschermde natuur zijn de Zuiderheide/Laarderwasmeer, beschermd natuurmonument, op meer dan 4 km in westelijke richting. Het dichtstbijzijnde natuurgebied onderdeel van de EHS (of NNN) is het Baarnsche Bosch op 550 meter in zuidelijke richting (natuurbeheertype N16.01, Droog bos met productie en N17.03, Park- of stinzenbos). Met betrekking tot de Ecologische Hoofdstructuur worden geen negatieve effecten verwacht. Gezien de aard van de werkzaamheden en de afstand tot beschermde gebieden is van externe werking geen sprake.

Soortenbescherming

In het verkennend veldonderzoek is vastgesteld dat het plangebied weinig natuurwaarde heeft. Het opvallendste feit is de hoge soortendiversiteit vaatplanten (> 80 soorten). Een flink aantal hiervan is recent ingezaaid of verwilderd vanuit aanliggende tuinen. Dit betreft in ieder geval alle soorten van de rode en oranje lijst. In het plangebied zelf zijn geen broedvogels vastgesteld. Ook andere diersoorten met een beschermde status ontbreken.

De belangrijkste ecologische gevolgen van het initiatief hangen samen met het opruimen van opslag en kruidachtige vegetatie (1), het grondverzet (2), de nieuwbouw (3), de herinrichting van de buitenruimte (4) en de intensivering van het woongebruik (5).

- Ad 1)
De berkenopslag, jonge braamstruiken en opgaande kruidachtige vegetatie zijn nu nog te

⁴ Bureau Schenkeveld, Natuurtoets Nieuw Baarnstraat 1 en 7 Baarn, Culemborg, 30 mei 2016

laag en te open om als broedplek te kunnen fungeren. Als deze hoger en dichter wordt en pas na 15 maart 2017 verwijderd, moet deze in het broedseizoen zelf (15 maart – 15 juli) eerst gecontroleerd worden op de aanwezigheid van nestelende vogels. Verder verdwijnt er enige foerageergelegenheid voor vleermuizen. Dit effect is gering, ten dele tijdelijk en heeft geen gevolgen voor de instandhouding van de respectievelijke populaties op lokaal niveau. Hierbij worden geen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden.

- Ad 2)
Bij het grondverzet voor het bouwrijp maken van de woningbouwlocaties en de inrichting van de buitenruimte worden voor zover waarneembaar zelfs geen verblijfplaatsen van algemeen (tabel 1) beschermde diersoorten als Bruine kikker, Egel, Mol verstoord of gedood.
- Ad 3)
Tijdens de bouw treedt door lawaai, bouwlampen en het verspreiden van vervuilende stoffen verstoring van de natuur in de omgeving op. De omvang hiervan is beperkt en reikt niet tot de beschermde natuurgebieden in de omgeving.
- Ad 4)
De heringerichte buitenruimte rond de gebouwen heeft een stenig karakter, maar niet meer dan in het verleden (winkel en garage).
- Ad 5)
De intensivering van het woongebruik heeft een toename van de totale hoeveelheid verstoring door licht, geluid en (auto-)bewegingen tot gevolg. In de stedelijke omgeving van Baarn heeft dat nauwelijks betekenis. Verstoringsgevoelige soorten komen hier niet (meer) voor.

Als aan de hierboven genoemde randvoorwaarden wordt voldaan, worden er door de ingreep geen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden.

4.7. Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

Derhalve is archeologisch bureauonderzoek⁵ uitgevoerd. Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Baarn, op de overgang van een stuwwal (de Utrechtse Heuvelrug) naar een rivierdal (van de Eem). Vanwege de ligging binnen de bebouwde kom is de locatie niet gekarteerd. Er is daardoor geen informatie beschikbaar over de bodemopbouw, geomorfologie en de archeologische trefkans. In de (directe) omgeving zijn echter meerdere archeologische vondsten bekend, waaronder aardewerk uit het Neolithicum (ten noorden), grafheuvels uit de periode Neolithicum – Bronstijd (ten westen) en een huisplattegrond en andere bewoningssporen uit de Middeleeuwen (ten oosten). De locatie was tot het einde van de 19e eeuw onbebouwd. Vanaf het begin van de 20e eeuw is de locatie zeer intensief in gebruik geweest, waarbij diverse bodemverstorende activiteiten hebben plaatsgevonden, zoals het plaatsen en slopen van bouwwerken, aanleggen van kelders en ingraven van brandstoftanks. Ook de laatst aanwezige gebouwen zijn geheel gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw. Hoewel de trefkans op archeologische resten niet goed kon worden vastgesteld, is het gezien de landschappelijke context en de archeologische vondsten in de directe omgeving van het plangebied niet uit te sluiten dat het plangebied een middelhoge- tot hoge archeologische trefkans heeft. Of er nog archeologische resten aanwezig zijn, hangt af van de diepte van de verstoringen en de intactheid van het bodemprofiel.

In 2008 deed het ARC de aanbeveling om voor het plangebied aan de Nieuw Baarnstraat 7 een archeologische begeleiding uit te laten voeren, aangezien vervolgonderzoek in de vorm van booronderzoek op dat moment vanwege de bebouwing niet praktisch was. Het is niet duidelijk of de gemeente een selectiebesluit heeft genomen over dit deelgebied. Conform het geldende bestemmingsplan is archeologisch onderzoek op deze locatie niet noodzakelijk. In de adviesmemo van 4 juli 2016 geeft de archeologisch adviseur van de gemeente aan dat conform het geldende bestemmingsplan het vooronderzoek niet hoeft te worden voortgezet. Derhalve wordt in het onderhavige Archeologisch bureauonderzoek dan ook geadviseerd verder geen archeologisch onderzoek uit te laten voeren voor voorgenomen ingreep. Bovenstaand advies dient beoordeeld te worden door de bevoegde overheid.

Indien tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, geldt een meldingsplicht conform Artikel 53 van de Monumentenwet.

4.8. Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. In het bestemmingsplan staat het begrip "een goede ruimtelijke ordening" centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehan-

⁵ Buro de Brug, Archeologisch bureauonderzoek Nieuwe Baarnstraat 1 en 7 te Baarn Gemeente Baarn, BdB rapport B16-292, Definitief, Amsterdam, 18 juli 2016

teerd. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Voor dit bestemmingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevingstypen belangrijkste bouwstenen van milieuzonering:

- richtafstandenlijst
In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- omgevingstype
Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

In de omgeving van de het plangebied zijn diverse winkels aanwezig. De locatie ligt daarom in een zogenaamd gemengd gebied. Om deze reden kunnen kortere afstanden worden aangehouden tussen woningen en bedrijven ten opzichte van een rustige woonwijk.

Aan de westzijde van het plangebied is het zalencentrum Het Brandpunt aanwezig. op het naastgelegen perceel een multifunctioneel gebouw waar, naast een kerk, ook sprake is van zaalverhuur. Het Brandpunt gebruikt wordt voor het ten gehore brengen van zang en muziek. Dit gebruik van het gebouw valt binnen de categorie 2 indeling van de VNG-brochure. Derhalve geldt voor dit zalencentrum een richtafstand van 10 meter. De drie starterswoningen staan op ongeveer 9 meter afstand van het zalencentrum. Deze afstand is even groot als tot de nabij gesitueerde woning aan de De Wetstraat 13. De nieuwbouw van de starterswoningen levert hierdoor geen verdere beperkingen op voor de activiteiten in het zalencentrum. De zijgevel van het zalencentrum en de achtergevel van de starterswoningen zijn blinde gevels. Bovendien zijn er in de starterswoningen geen verblijfsfuncties aan die gevel geprojecteerd. Gelet op de overschrijding van 1 meter van de richtafstand, kan op grond van deze punten geconcludeerd worden dat er voor de bewoners van de starterswoningen door de nabijheid van het zalencentrum geen onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ontstaat.

Geconcludeerd wordt dat het bouwplan geen invloed heeft op de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.9. Vormvrije mer-beoordeling

Het is niet nodig om voor alle nieuwe activiteiten een mer-procedure te volgen. De verplichting voor een mer-procedure ontstaat als de voorgenomen activiteit is vermeld in bijlage C van het Besluit mer, de activiteit daarbij in omvang minimaal gelijk is aan de daarbij vermelde drempelwaarden en de activiteit mogelijk wordt gemaakt in één van de in het Besluit mer aangewezen wettelijke plannen of besluiten.

Daarnaast kan een activiteit mer-beoordelingsplichtig zijn op basis van het Besluit mer. Dit is het geval wanneer de voorgenomen activiteit is vermeld in bijlage D van het Besluit mer, de activiteit minimaal gelijk is aan de vermelde drempelwaarden en de activiteit mogelijk wordt gemaakt in de aangewezen plannen of besluiten. Voor plannen geldt overigens al een directe planmer-plicht wanneer het plan een kader vormt voor activiteiten uit bijlage D van besluit mer die de (indicatieve) drempelwaarden overschrijden. Voor activiteiten ónder de drempelwaarde van bijlage D, bestaat sinds de wijziging van het Besluit mer van 1 april 2011 de verplichting tot een zogenaamde vormvrije mer-beoordeling.

De consequentie van deze regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan mer. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de mer-regelgeving, wordt de term *vormvrije mer-beoordeling* gehanteerd. Deze vormvrije mer-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen mer(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een mer-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor mer

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije mer-beoordeling. Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zijn uitgesloten. Geconcludeerd kan worden dat er geen mer(-beoordeling) noodzakelijk is.

5. Juridische planbeschrijving

5.1. Algemeen

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is er voor gekozen de planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan zoveel mogelijk aan te laten sluiten (met inachtneming van de Wro) bij het (geconsolideerde) bestemmingsplan Baarn Centrum. Omdat het onderhavig bestemmingsplan uitgaat van de meest recente versie van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012-v1.3.1), is de redactie van de planregels en de wijze van tekenen van de verbeelding wel op deze SVBP aangepast.

5.2. Bestemmingsplan

Het digitale bestemmingsplan Nieuw Baarnstraat 1 en 7 is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

De analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad. Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

5.2.1. Plansystematiek

Voor de ontwikkeling is gekozen voor een gedetailleerde plansystematiek die zoveel mogelijk aansluit bij de regelgeving van het vigerende bestemmingsplan Baarn Centrum. Het plangebied heeft zodoende een rechtstreekse bouwtitel. Daarbij is in de regels een helder afwegingskader geformuleerd ten aanzien van onder meer aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Dit betekent een flexibele regeling die enerzijds de individuele vrijheid van burgers waarborgt en er anderzijds voor zorgt dat algemene belangen, als de ruimtelijke kwaliteit, niet worden aangetast. Voor bewoners en ondernemers in en om het plangebied biedt deze bestemming zodoende houvast over de ontwikkeling van hun omgeving.

5.2.2. Regels

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven. Verder worden in dit hoofdstuk regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De bestemmingsregels bevatten de volgende bestemmingen:

- Gemengd (Artikel 3);
- Tuin (Artikel 4);
- Verkeer - Verblijfsgebied (Artikel 5);
- Wonen (Artikel 6);
- Waarde - Beschermd dorpsgezicht (Artikel 7).

Het pand op het perceel Nieuw Baarnstraat 1 heeft de bestemming "Gemengd". Behalve voor wonen mag de begane grond ook worden gebruikt voor detailhandel, lichte horeca en/of dienstverlening, niet zijnde een hotel. Net als in de bestemming "Wonen" mogen bewoners onder voorwaarden een aan-huis-verbonden beroep of aan-huis-verbonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten uitoefenen.

Zowel het poortgebouw als de rijwoningen als de starterswoningen hebben de bestemming "Wonen". De gronden voor de bestemming wonen zijn aangewezen voor wonen en voor een aan huis verbonden beroep. Door middel van een aanduiding is aangegeven dat onder het poortgebouw een onderdoorgang gerealiseerd dient te worden. Het aan huis verbonden beroep is gelimiteerd op 25% van het bruto-vloeroppervlakte met een maximum van 50 m² per woning. De bergingen op het achterterrein hebben een specifieke aanduiding. De voortuinen van de appartementen op het perceel Nieuw Baarnstraat 7 en die van de starterswoningen hebben de bestemming "Tuin".

Het binnenplein en de parkeerplaatsen hebben de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied".

Het is wettelijk verplicht om het beschermd dorpsgezicht in een bestemmingsplan vast te leggen. Daarom is de dubbelbestemming "Waarde - Beschermd Dorpsgezicht" overgenomen uit het bestemmingsplan "Amaliapark - Transvaal" waarin een groot deel van de beschermd dorpsgezicht is gesitueerd. In de regels is bepaald dat bij het bouwen de karakteristieke bebouwing moet worden gehandhaafd. Tevens is onder andere bepaald dat het verboden is zonder omgevingsvergunning gebouwen te slopen, de inrichting van wegen, paden en groenvoorzieningen te veranderen en karakteristieke hekken en stoepen te verwijderen. Omdat het plangebied braak ligt heeft deze dubbelbestemming maar eigenlijk geen consequenties voor de ontwikkeling van het plangebied.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

- De antidubbelregel in artikel 8 strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden.

- De algemene bouwregels (artikel 9) hebben betrekking op ondergeschikte overschrijdingen bouwhoogte en op de afdekking van gebouwen.
- Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. Deze regels bevatten daarom in artikel 10 een verbod op het gebruik van gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- en/of vliegtuigen, het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin voor het storten van vuil, anders dan ten behoeve van de uitvoering krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden, het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen en een verbod het gebruik van een vrijstaand bijgebouw ten behoeve van zelfstandige bewoning te gebruiken.
- De algemene afwijkingsregels (artikel 11) maken het in beperkte mogelijk af te wijken van de bouw- en gebruiksregels. Uitsluitend de voor dit plangebied relevante afwijkingsregels zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk zijn de verplichte overgangsregels (artikel 12) opgenomen en tenslotte de slotregel (artikel 13).

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1. Vooroverleg

Het plan wordt op de in de gemeente Baarn gebruikelijke manier in procedure gebracht. Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen, die in het bestemmingsplan in het geding zijn.

Het vooroverleg heeft gelijktijdig met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan plaatsgevonden. Binnen deze termijn zijn in totaal drie reacties ontvangen, van de provincie Utrecht, VRU en Gasunie. De Provincie Utrecht en de Gasunie hebben laten weten dat het ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van inhoudelijke opmerkingen. De VRU geeft normen uit de handreiking 'bereikbaarheid en bluswatervoorziening' van Brandweer Nederland aan waaraan het plan in de definitieve ontwerpfase moet voldoen, evenals de opstelplaats van de brandweervoertuig.

6.1.2. Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan Nieuw Baarnstraat 1 en 7 heeft vanaf vrijdag 23 september tot en met donderdag 3 november 2016 voor een ieder 6 weken ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Bekendmaking hiervan heeft plaatsgevonden in de Staatscourant, het Elektronisch Gemeentebblad en het Baarns Weekblad van donderdag 22 september 2016 en de Baarnsche Courant van woensdag 21 september 2016. Omwonenden zijn per brief van 21 september 2016 geïnformeerd over het vervolgen van de planologische procedure. Naast de publicatie en brief is eveneens op 29 september 2016 een inloopavond georganiseerd. Tijdens die periode zijn 4 zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat en beantwoord in de "Reactienota zienswijzen Nieuw Baarnstraat 1 en 7 (gemeente Baarn, december 2016) die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

6.2. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12, lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor de ontwikkeling van het plangebied dient derhalve in principe een exploitatieplan te worden vastgesteld. Conform artikel 6.12, lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De initiatiefnemers en de gemeente Baarn hebben een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee voldaan wordt aan artikel 6.12, lid 2 Wro. Derhalve is het niet noodzakelijk om een

exploitatieplan conform artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen. In de anterieure overeenkomst, zijn tevens afspraken vastgelegd betreffende eventuele planschade.

Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.