



GEMEENTE
BAARN

*Bestemmingsplan
Noorderstraat 61-63*

Oktober 2017

Vastgesteld



Bestemmingsplan “Noorderstraat 61-63”

Plannaam: Noorderstraat 61-63
IMRO-nummer: NL.IMRO.0308.000069-VA01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Oktober 2017



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	10
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	10
3.2	VERKEER EN PARKEREN	11
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	12
4.1	RIKSBELEID	12
4.2	PROVINCIAAL BELEID	14
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	15
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	20
5.1	GELUID	20
5.2	BODEMKWALITEIT.....	21
5.3	LUCHTKWALITEIT	23
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	24
5.5	MILIEUZONERING	25
5.6	ECOLOGIE.....	27
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	28
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	29
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	32
6.1	VIGEREND BELEID.....	32
6.2	WATERPARAGRAAF	33
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	35
7.1	INLEIDING.....	35
7.2	OPZET VAN DE REGELS	35
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	36
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	38
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK & VOOROVERLEG	39
9.1	VOOROVERLEG.....	39
9.2	INSPRAAK.....	40
9.3	ZIENSWIJZE.....	40
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		41
BIJLAGE 1	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	42
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK RAILVERKEERSLAWAAI	43

BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	44
BIJLAGE 4	NADER BODEMONDERZOEK.....	45
BIJLAGE 5	QUICKSCAN NATUURWAARDEN	46
BIJLAGE 6	STANDAARD WATERPARAGRAAF.....	47

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Noorderstraat 61-63, gelegen binnen de bebouwde kom van Baarn, is een bedrijfsperceel aanwezig. De bestaande bebouwing, een bedrijfswoning en diverse bedrijfsgebouwen, verkeren in een matige tot slechte bouwkundige staat. Het voortzetten van een bedrijf op deze locatie is, gelet op het feit dat de bedrijfsperceel volledig is ingeklemd tussen woningen, vanuit het oogpunt van woon- en leefklimaat van omwonenden niet wenselijk.

Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande bebouwing te slopen en de desbetreffende locatie te herontwikkelen met woningbouw. Het zal hierbij gaan om het realiseren van maximaal zes woningen, in de vorm van drie halfvrijstaande woningen en drie rijwoningen.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke beleidsambitie zoals verwoord en verbeeld in de ‘Toekomstvisie / Structuurvisie Baarn 2030’ om deze locatie (ruimtelijk knelpunt) te herontwikkelen met woningbouw. Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Baarn heeft besloten om in principe medewerking te verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling.

De herontwikkeling van de locatie is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan “Oude Oosterhei”, waardoor een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan (postzegelplan) voorziet hierin. Hierbij zal worden aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Baarn en wordt ingesloten door de Oosterstraat en Noorderstraat aan de west- en noordzijde en de Meester Pluimhof aan de oostzijde. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in Baarn weergegeven en is een indicatieve begrenzing van het plangebied opgenomen. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied in Baarn en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Noorderstraat 61-63” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0308.000069-VA01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende overwegingen.

1.4 Huidige planologische regiem

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Oude Oosterhei”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Baarn op 27 april 2011. Hierna is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen. In deze verbeelding is met de rode stippellijn de indicatieve begrenzing van het plangebied aangegeven.



Afbeelding 1.2 Ligging van het plangebied in het geldende bestemmingsplan (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied heeft op basis van het geldende bestemmingsplan de bestemming ‘Bedrijf’.

De voor ‘Bedrijf’ aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor bedrijven zoals genoemd in de categorieën 1 en 2 in de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten (bijlage 3 van de regels), productiegebonden detailhandel (met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen) en maximaal één bedrijfswoning per bedrijf. Op basis van de bouwregels mogen gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met inachtneming van de aangegeven maatvoeringseisen.

Het herontwikkelen van het plangebied met woningbouw is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische kaders voor de gewenste ontwikkeling.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Utrecht en de gemeente Baarn beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieuthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op het wateraspect.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak, het vooroverleg en zienswijzen.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de huidige situatie binnen het plangebied.

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom in het zuidoostelijke deel van Baarn in de wijk Oude Oosterhei. Het plangebied wordt aan drie zijden omsloten door openbare wegen: de Oosterstraat en Noorderstraat aan de noord- en westzijde en de Meester Pluimhof aan de oostzijde. Daarnaast zijn ten noorden en zuiden van het plangebied woonpercelen aanwezig.

In de omgeving van het plangebied worden de ruimtelijke structuurdragers met name gevormd door de Oosterstraat, welke de belangrijkste noord-zuidroute van de wijk vormt. Vanuit functioneel oogpunt is het plangebied gelegen in een overwegend woongebied. In ondergeschikte mate komen er andere functies voor, waaronder bedrijven, dienstverlening en detailhandel. Deze functies zijn vooral aan of nabij de Oosterstraat gelegen.

Wat betreft de bouwstijlen van de woningen in de directe omgeving wordt opgemerkt dat de bebouwing aan de Oosterstraat veelal dateert van rond 1920 en overwegend bestaat uit vrijstaande woningen. Wat betreft het overige gebied is sprake van een grote diversiteit aan bouwstijlen en woningtypen uit verschillende perioden.

In afbeelding 2.1 zijn luchtfoto's van de huidige situatie in het plangebied opgenomen.





Afbeelding 2.1 Luchtfoto's van het plangebied (Bron: Bing maps)

Het plangebied heeft een omvang van circa 1.850 m² en is grotendeels bebouwd. De bebouwing bestaat uit een bedrijfswoning en diverse bedrijfsgebouwen/overkappingen. De gebouwen zijn gedateerd en verkeren in een matige tot slechte bouwkundige staat. Aan de voorzijde van het erf (zijde Noorderstraat) bevindt zich de bedrijfswoning (nr. 63). Achter deze woning staat de bedrijfsbebouwing welke bestaat uit een aaneenschakeling van schuurtjes. Door achterstallig onderhoud en beheer oogt de locatie verpauperd en een dissonant in het straatbeeld.

Hierna zijn foto's van de huidige situatie binnen het plangebied opgenomen.



Afbeelding 2.2 Foto's huidige situatie ter plaatse van het plangebied (Bron: Google streetview)

HOOFDSTUK 3

In hoofdstuk 2 is al ingegaan op de huidige situatie in het plangebied. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

3.1 Gewenste ontwikkeling

Concreet bestaat de herontwikkeling uit het slopen van de bestaande bebouwing en het realiseren van in totaal zes woningen. Van belang bij de stedenbouwkundige opzet is dat het ontwerp passend is in de omliggende woonomgeving en aansluit op bestaande bebouwingsstructuren. Door oog te hebben voor deze aspecten ontstaat er een stedenbouwkundig verantwoord beeld.

Palazzo Oost BV uit Holten heeft ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling een verkavelingsvariant opgesteld. In afbeelding 3.1 is de tekening opgenomen. Voor een grotere versie van de kaart wordt verwezen naar het stedenbouwkundig plan welke in bijlage 1 bij deze toelichting is opgenomen.



Afbeelding 3.1 Stedenbouwkundige invulling (Bron: Palazzo Oost BV)

De toekomstige invulling van het plangebied bestaat uit maximaal zes grondgebonden woningen met bijbehorende parkeervoorzieningen. Er worden in totaal drie halfvrijstaande woningen en drie rijenwoningen gerealiseerd. De halfvrijstaande woningen worden gerealiseerd aan de Noorderstraat en de rijwoningen aan de Meester Pluimhof. Bij het bepalen van de woningtypen en het situeren van de rooilijnen is getracht zoveel mogelijk aansluiting te zoeken bij de naastgelegen bebouwing, waardoor er meer eenheid in en rondom het plangebied ontstaat.

De nieuwe woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap waarbij het gevelbeeld wordt bepaald door een rode baksteen aangevuld met een donker accentsteen in het metselwerk en antraciet gekleurde pannendaken. De nokrichting van de zadeldaken zijn evenwijdig aan de weg, met uitzondering van de halfvrijstaande geschakelde woning. Om meer diversiteit te creëren aan de Noorderstraat zal het zadeldak van deze woning haaks op de straatzijde worden georiënteerd.

Tot slot worden bij de woningen aan- en bijgebouwen gerealiseerd, welke dienst gaan doen als berging/garage bij de woningen.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Verkeer

De drie halfvrijstaande woningen en de twee hoekwoningen krijgen parkeervoorzieningen op eigen terrein. Deze woningen krijgen een eigen in- en uitrit op respectievelijk de Noorderstraat en de Meester Pluimhof. De tussenwoning krijgt geen eigen in- en uitrit en zal gebruik maken van de centrale parkeervoorziening welke gerealiseerd wordt aan de Meester Pluimhof. Deze parkeervoorziening zal met één in- en uitrit worden ontsloten.

Gezien de wijze van ontsluiting, de capaciteit van de Noorderstraat en de Meester Pluimhof en het feit dat er op de desbetreffende wegen een maximum snelheid van 30 kilometer per uur geldt, zijn er vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmeringen te verwachten.

3.2.2 Parkeren

Op basis van de gemeentelijke parkeernormennota is een parkeerberekening gemaakt. Op basis van deze nota is het plangebied gelegen in het omgevingstype ‘rest bebouwde kom’. Voor vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen moet 1,9 parkeerplaats (excl. bezoek) per woning worden gerealiseerd en voor tussen- en hoekwoningen 1,7 parkeerplaats. Daarnaast dient bij elke woning 0,3 parkeerplaats in openbaar gebied te worden aangelegd voor het bezoek. Tot slot komen er als gevolg van de ontwikkeling 3 bestaande openbare parkeerplaatsen te vervallen welke gecompenseerd dienen te worden.

In voorliggend geval krijgen vier woningen op eigen terrein de beschikking over 2 parkeerplaatsen. De noordelijke hoekwoning zal beschikken over 1 parkeerplaats op eigen terrein en de tussenwoning krijgt geen parkeerplaats op eigen terrein. Voor de hoekwoning (0,7 pp), tussenwoning (1,7 pp) en het bezoek (6 x 0,3) moeten in totaal 4,2 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Aan de Meester Pluimhof wordt een centrale voorziening met 7 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voorzien in de parkeerbehoefte en worden de drie parkeerplaatsen die komen te vervallen gecompenseerd.

In de toekomstige situatie zullen er dan ook voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn om te voorzien in de verwachte parkeerbehoefte. In de regels van dit bestemmingsplan zijn bepalingen opgenomen, waarmee wordt verzekerd dat het benodigde aantal parkeerplaatsen ook daadwerkelijk gerealiseerd worden.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.1.1.2 Opgaven van nationaal belang

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

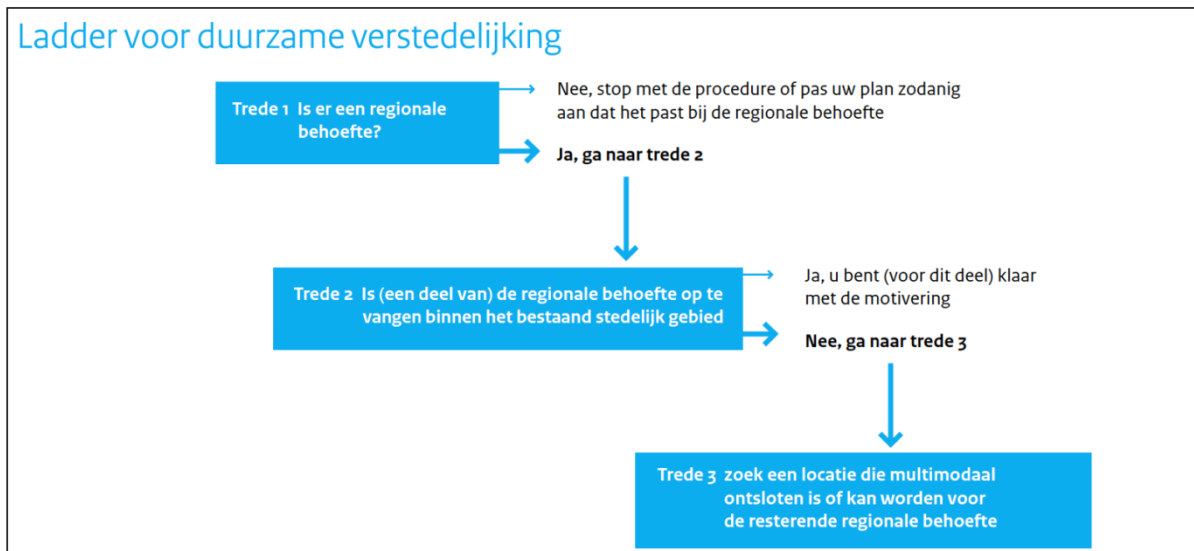
Voor de drie rijksdoelen worden er 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in de provincie Utrecht zijn:

- Het goed laten functioneren van de ‘draaischijf’ Nederland (weg, spoorweg en vaarweg) inclusief een goed regionaal openbaar vervoer en het uitvoeren van het Programma Hoogfrequent Spoorvervoer;
- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma) en het samen met decentrale overheden uitvoeren van het gebiedsgerichte deelprogramma Rivieren (Lek en Neder-Rijn) van het Deltaprogramma;
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma’s Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV) en het indien nodig ruimtelijk accommoderen van de inzet van de regio op geothermie (waaronder warmtekoudeopslag) in de ondergrond;
- Het op lange termijn stimuleren van regionale ontwikkeling van de A12-zone.

4.1.1.3 Duurzame verstedelijkingsladder

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Afbeelding 4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder voor duurzame verstedelijking is het noodzakelijk inzicht te geven in de in afbeelding 4.1 genoemde begrippen ‘regionale behoefte’ en ‘bestaand stedelijk gebied’.

2.1 Regionale behoefte

Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als “regionale behoefte” zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

2.2 Bestaand stedelijk gebied.

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Op basis van gebiedsspecifieke situatie dient bepaald te worden wat wordt ervaren als stedelijk gebied.

In de Bro is in artikel 1.1.1 een definitie opgenomen voor *bestaand stedelijk gebied*. De definitie luidt: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De SVIR laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR.

In meerdere uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is uitgesproken dat kleinschalige woningbouw geen stedelijke ontwikkeling is als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (o.a. ABRS 18 december 2013, 201302867/1/R4 waarbij het ging om 6 woningen en ABRS 8 april

2015, 201401119/1/R1 waarbij het ging om 9 woningen). Dit bestemmingsplan voorziet in maximaal zes grondgebonden woningen. Gelet op de hiervoor genoemde uitspraken van de Afdeling is in voorliggend geval dan ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. Er hoeft geen verdere toetsing plaats te vinden aan de “Ladder voor duurzame verstedelijking”.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016)

4.2.1.1 Algemeen

Op 4 februari 2013 is de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 vastgesteld. In 2016 heeft er een herijking van het beleidsdocument plaatsgevonden welke op 12 december 2016 is vastgesteld. De provinciale structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid voor de provincie Utrecht voor de periode tot 2028. In de structuurvisie wordt aangegeven welke doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe er uitvoering wordt gegeven aan dit beleid.

De twee belangrijkste beleidsopgaven om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats zijn:

- *Accent op de binnenstedelijke opgave*
Tenminste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk realiseren. Dit sluit aan bij de vraag naar (woningen in) stedelijke woonmilieus, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en winkelpanden en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave.
- *Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied*
Kwaliteit behouden en versterken, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De binnenstedelijke opgave vraagt als contramale ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied. De landbouw is een belangrijke drager van het agrarische cultuurlandschap. Die rol vergt ruimte voor een economisch duurzame landbouw.

Op basis van de verbeelding van de structuurvisie ligt het plangebied binnen de rode contour in het stedelijk gebied. In voorliggend geval zijn het stedelijk programma van de gemeente Baarn en de thema ‘Wonen’ van belang. Hierna zal op de desbetreffende aspecten nader worden ingegaan.

4.2.1.2 Stedelijk programma gemeente Baarn

PRS 2013:

In de gemeente Baarn liggen de bebouwingskernen Baarn, (een gedeelte van) Eembrugge en Lage Vuursche. Voor de totale gemeente wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma van 775 woningen in het stedelijk gebied van Baarn. Het betreft mogelijkheden voor ontwikkelingen op diverse locaties, waaronder Baarn Noord, Centrum en Nieuwe Oosterhei/Vogelbuurt. Voor wat betreft bedrijventerreinen zijn de in het stedelijk gebied gelegen terreinen Noordschil en De 3 Eiken opgenomen. Bij de planvorming in het buitendijkse gebied moet nadrukkelijk aandacht aan waterveiligheid worden besteed.

Herijking 2016:

De woningbouwlocatie Baarn Noord is nog niet tot ontwikkeling gekomen. Daarnaast is er elders in het stedelijk gebied nog veel verspreid liggende capaciteit. De uitbreiding van het bedrijventerrein Noordschil is nog niet ingevuld. Het stedelijk programma is ongewijzigd.

4.2.1.3 Wonen

In het ruimtelijk beleid maakt de provincie de hoofdkeuze om in te zetten op de binnenstedelijke ontwikkeling. Het streven is dat ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd wordt. 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. Daarom vindt de provincie het belangrijk dat er aandacht is voor deze kwaliteit. De provincie wil stimuleren dat overheden en marktpartijen zich gezamenlijk inspannen om de binnenstedelijke opgave te realiseren.

4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (herijking 2016)

Op 4 februari 2013 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (PRV) in werking getreden. De herijking die in 2016 heeft plaatsgevonden is op 12 december 2016 vastgesteld. De verordening bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen.

Het plangebied is gelegen binnen het stedelijk gebied. Ten aanzien hiervan geldt in de toelichting van een ruimtelijk plan een beschrijving moet worden opgenomen met de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen (art. 4.1 lid 3).

4.2.3 Toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling betreft het herontwikkelen van een verpauperd bedrijfsperceel met woningbouw. Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied (rode contour) en het voornemen is dan ook in overeenstemming met het streven om in te zetten op binnenstedelijke woningbouwontwikkelingen. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een beperkte bijdrage geleverd aan het realiseren van voldoende woningen tot 2028. Voor wat betreft duurzaamheid wordt opgemerkt dat aan alle duurzaamheidseisen zoals opgenomen in het Bouwbesluit zal worden voldaan.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de provinciale beleidsambities zoals verwoord in de Provincie Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) en verankerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (herijking 2016).

4.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot dit bestemmingsplan zijn de ‘Toekomstvisie / Structuurvisie Baarn in 2030’, de ‘Nota Ruimtelijke Kwaliteit Baarn’ en de ‘Visie Wonen 2016’ de belangrijkste plannen.

4.3.1 Toekomstvisie / Structuurvisie Baarn in 2030

4.3.1.1 Algemeen

Op 10 juli 2013 heeft de gemeenteraad de Toekomstvisie / Structuurvisie Baarn in 2030 vastgesteld. In deze Toekomstvisie en de hieruit voortvloeiende Structuurvisie is aangegeven wat het wensbeeld is voor 2030 en hoe Baarn dit wensbeeld denkt te bereiken.

De visie op Baarn in 2030, die bestaat uit een overkoepelend en samenhangend ideaalbeeld, is uitgewerkt in de volgende zes thema's:

- Hoogwaardig wonen.
- Levendig centrum met hoog voorzieningenniveau.
- Groene en blauwe vertoefplekken.
- Bestendige bedrijvigheid.

- Sociale samenhang.
- Bestuurlijke zelfstandigheid.

In het kader van dit bestemmingsplan is de thema ‘Hoogwaardig wonen’ van belang. Hierna wordt nader ingegaan op dit thema.

4.3.1.2 Thema: Hoogwaardig wonen

Wonen in Baarn staat voor 'hoogwaardig wonen'. Dit is één van de kernidentiteiten 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. Naast de juiste woningen voor verschillende groepen, gaat het om een aantrekkelijke omgeving waar wonen, werken, spelen en recreëren hand in hand gaan. Om dit te bereiken zet de gemeente in op de volgende thema's:

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

Op de structuurvisiekaart en de kaart “Potentiële inbreidingslocaties” zijn de locaties voor transformatie / herstructurering naar woningbouw of vervangende nieuwbouw weergegeven. Het plangebied is op basis van de hiervoor genoemde kaarten als zodanig aangemerkt. Hierna is een uitsnede van de visiekaart opgenomen waarin het een en ander is aangegeven.



Afbeelding 4.2 Uitsnede structuurvisiekaart (Bron: gemeente Baarn)

In de beschrijving van de locatie is het volgende opgenomen:

17. Bedrijfspan Noordstraat

Deze locatie met een vervallen bebouwing is niet in gebruik. Er zijn inrichtingsstudies gedaan. Maximaal 8 grondgebonden woningen zijn op deze locatie mogelijk.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de ‘Toekomstvisie / Structuurvisie Baarn in 2030’

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling betreft het herontwikkelen van een bedrijfsperceel naar 6 grondgebonden woningen. Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied (rode contour) en is expliciet aangemerkt als herstructureringslocatie waarbij maximaal 8 woningen mogen worden gerealiseerd.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt dan ook invulling gegeven aan de gewenste herstructurering van het gebied en komt een minder wenselijke functie (bedrijvigheid) te vervallen. Tot slot wordt met de nieuwe invulling goed aangesloten op de bestaande ruimtelijke- en functionele structuur van de omgeving en wordt er een bijdrage geleverd aan het realiseren van voldoende woningen in Baarn. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke toekomst- en structuurvisie.

4.3.2 Nota Ruimtelijke Kwaliteit Baarn

4.3.2.1 Algemeen

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, te weten inleiding, inspiratie en toetsingskader. Het zwaartepunt van de nota is gelegd bij het onderdeel inspiratie.

Het plangebied is gelegen in gebied D.2 ‘Oude Oosterhei’, waarvoor als beeldbepalende ambitie ‘regulier’ geldt.

4.3.2.2 Gebied D.2 ‘Oude Oosterhei’

Het ruimtelijk streefbeeld voor dit gebied betreft:

- Dorps straatbeelden met smalle profielen en traditionele materialisering (gebakken klinkers);
- Woningen dicht op de straat met ondiepe groene voortuinen;
- Gevarieerde architectuur met traditionele opbouw;
- Behoud van bestaande ensembles;
- Zorgvuldige inrichting openbare ruimte met traditionele materialen (gebakken klinkers in verschillend verband).

Om dit streefbeeld te bereiken gelden bij gebouwen, percelen en de openbare ruimte onderstaande aandachtspunten.

Gebouwen

- Neem de bestaande en beoogde omgeving als referentiepunt voor alle bouwwerken;
- Zorg dat bouwkundige toevoegingen of aanpassingen passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering en het materiaalgebruik;
- Geef de bebouwing een duidelijke oriëntatie op de openbare ruimte;
- Neem bij ontwikkeling het kleinschalige karakter tot uitgangspunt.

Percelen

- Creëer ondiepe voortuinen of geveltuinen direct aan de straat;
- Laat verharding in de voortuin achterwege; groen bepaalt de kwaliteit;
- Houd de ruimte open, gebruik lage open erfscheidingen langs de straten of gemetselde muurtjes gecombineerd met hagen en ander groen.

Openbare ruimte

- Zorg voor een eenduidige herkenbare vormgeving in het standaardprofiel van straten: rijweg, rabatstroken of trottoirs.

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Baarn

Met de huidige inrichting, opgenomen in het stedenbouwkundig plan (bijlage 1 bij de toelichting), is rekening gehouden met de voorwaarden uit de nota. Bij de behandeling van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen worden de definitieve ontwerpen getoetst aan de redelijke eisen van welstand. Geconcludeerd wordt dat de nota zich niet verzet tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.3.3 Visie Wonen 2016

4.3.3.1 Algemeen

Op 23 november 2016 is de gemeentelijke woonvisie ‘Visie Wonen 2016’ vastgesteld. Deze Visie geeft richting aan tal van actuele woningmarktopgaven in Baarn; zoals de woningbouwambities, betaalbaarheidsopgave, hergebruik van bestaande panden en nieuwe wetgeving. De Visie Wonen biedt de gemeente houvast bij haar verantwoordelijkheden vanuit de (nieuwe) Woningwet en invulling van het ruimtelijk beleid, in het bijzonder vanuit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

In Baarn, Lage Vuursche en Eembrugge is het goed wonen in een landschappelijke groene omgeving. Elke generatie en inkomensgroep vindt een passend thuis in Baarn. Mensen vinden in Baarn een plek om de hectiek van de stad te ontvluchten. De gemeente Baarn geeft invulling aan dit perspectief vanuit de volgende ontwikkelingsrichtingen:

- Een meer evenwichtige bevolkingsopbouw.
- Toegankelijke, comfortabele woningen nabij voorzieningen voor de vergrijzende bevolking.
- Verduurzaming van woningen.
- Invullen van de sociale huisvestingsopgave en het opvullen van het segment tussen sociale huur en koop.

4.3.3.2 Woningbouwprogrammering

Nieuwbouw in Baarn gebeurt grotendeels op grond van ontwikkelaars. De sturing van de gemeente richt zich op het bereiken van beleidsdoelen. De gemeente wil niet exact aangeven hoe plannen gerealiseerd moeten worden, dat is immers de expertise van de ontwikkelende partij. Wel wil zij plannen die zo maximaal mogelijk bijdragen aan de gemeentelijke ambities prioriteit geven bij de ontwikkeling/medewerking aan ruimtelijke procedures. De gemeente beoordeelt plannen aan de hand van de volgende uitgangspunten:

Punt 1: bijdrage aan actuele regionale behoefte

Uitgangspunt is 830 tot 1.150 woningen toevoegen tot 2030. Jaarlijks komt dit neer op gemiddeld 55 tot 75 woningen. Van de totale woningbouwopgave tot 2030 wordt minimaal 30% gerealiseerd in de sociale huursector.

Punt 2: kwalitatieve bijdrage

Plannen beoordelen we op ambities vanuit deze woonvisie. Hiertoe hanteren we de volgende uitgangspunten:

1. Plannen voorzien in de behoefte van jonge gezinnen door aanbod in de goedkope koop tot €220.000;
2. Plannen dragen bij aan de opgave in de sociale huursector om tot 3.000 woningen te komen in 2020;
3. Hergebruik bestaande functies, zoals kantoorlocaties;
4. Woningen hebben hoge mate van toegankelijkheid/flexibiliteit;
5. Woningen hebben hoge mate van energieprestatie;
6. Woningen specifiek voor zelfstandig wonen met zware zorg.

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de Visie Wonen 2016

Zoals reeds beschreven in subparagraaf 4.3.1 is de locatie in de structuurvisie expliciet aangemerkt als herstructureringslocatie naar wonen. In voorliggend geval worden er 6 woningen gerealiseerd, waarmee het

voornemen vanuit kwantitatief oogpunt passend is in de woningbouwprogrammering (55 tot 75 woningen per jaar).

Vanuit kwalitatief oogpunt wordt in de gemeentelijk woonvisie prioriteit gelegd bij koopwoningen tot €220.000,-. De zes woningen opgenomen in voorliggend plan komen in een duurdere prijsklasse. De kosten om het perceel geschikt te maken voor nieuwe woningbouw, komen volledig voor rekening van de ontwikkelaar. Gelet op de opgave om het zwaar vervallen pand te slopen en de gronden te saneren om woningbouw mogelijk te maken, kan hier worden gesteld dat de in de Visie Wonen beoogde prijs voor deze locatie niet reëel is. In voorliggend geval wordt een afwijking van de prioritaire prijsklasse dan ook acceptabel geacht, mede gelet op het belang van het herstructureren van deze locatie welke een extreme welstandsexces (rotte kies) vormt.

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in hoofdlijnen goed aansluit bij de gemeentelijke uitgangspunten.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieu- en omgevingsaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.1.2 Beoordeling

Een woning wordt op basis van de Wet geluidhinder aangemerkt als geluidgevoelig object. Hierna wordt ingegaan op de aspecten wegverkeers- en spoorwegverkeerslawaai en industriellawaai.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

Op grond van de Wgh bevindt zich aan weerszijden van een weg een geluidszone. Dit geldt niet voor wegen met een maximum snelheid van 30 kilometer per uur, waarvan in het geval van de omliggende wegen sprake is. Aangezien deze wegen geen zone in het kader van de Wet geluidhinder hebben, kunnen deze wegen verder geen wettelijke beperkingen opleggen bij de realisatie van nieuwe woningen.

In het kader van een jurisprudentie moet wel bekeken worden wat de akoestische effecten van deze wegen zijn op de woningen en of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De voorkeursgrenswaarde voor geluidgevoelige bebouwing zoals woningen bedraagt 48 dB. Ten aanzien hiervan wordt opgemerkt dat de Noorderstraat en Meester Pluimhof een matige verkeersintensiteit kennen. De verkeersintensiteit op de Oosterstraat is hoger, echter worden de woningen grotendeels van deze weg afgeschermd door bestaande bebouwing. Ter plaatse van de nieuwe woningen wordt dan ook een acceptabel woon- en leefklimaat verwacht, waarbij de binnenwaarde (33 dB) niet wordt overschreden.

Wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de woningbouwontwikkeling.

5.1.2.2 Spoorwegverkeerslawaai

In de nabijheid van het plangebied liggen de spoorlijnen Amsterdam – Utrecht en Amsterdam – Amersfoort. De wettelijke geluidszone van deze spoorlijnen bedraagt aan weerszijden 600 meter. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 485 meter van de spoorwegen. Hiermee is het plangebied binnen de wettelijke geluidszone gelegen en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Buijvoets bouw- en geluidsadvies heeft een onderzoek spoorwegverkeerslawaai uitgevoerd. Hieronder zijn de onderzoekresultaten van het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2 van deze toelichting.

Berekend is de geluidbelasting L_{DEN} , dat is de gemiddelde geluidbelasting van de dag, avond en nachtperiode. De modelgegevens met plots en resultaten zijn opgenomen in bijlage I van het akoestisch onderzoek. De geluidbelasting L_{DEN} bedraagt maximaal 52 dB op de westelijk gelegen woningen en 51 dB op de oostelijk gelegen woningen. Daarmee ligt de geluidbelasting lager dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB.

Voor het bouwplan is er ten aanzien van het aspect railverkeerslawaai sprake van een goede ruimtelijke ordening.

5.1.2.3 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, als bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woningen wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.2 Beoordeling

Verkenkend bodemonderzoek

Terrascan heeft binnen het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna worden de resultaten uit dit onderzoek behandeld. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting.

De resultaten van het veld- en laboratoriumonderzoek worden als volgt samengevat:

- In de bodem is siltig zand aangetroffen tot een diepte van ca. 3,7 m- mv. Bij enkele boringen bestond de grond uit koolhoudend zand. Plaatselijk is puinhoudend en/of baksteenhoudend materiaal aangetroffen;
- In de koolhoudende zandige grond is een sterke verontreiniging door PAK en een matige verontreiniging door zink aangetoond.
- In de boven- en ondergrond zijn tevens lichte verontreinigingen aangetoond door cadmium, kwik en lood.
- In het grondwater is een lichte verontreiniging door zink aangetoond.

Op basis van veld- en laboratoriumonderzoek wordt geadviseerd nader onderzoek te verrichten naar de matige verontreiniging door zink en de sterke verontreiniging door PAK.

Nader bodemonderzoek

Bodemvisie Milieu & Veiligheid BV heeft het nader onderzoek naar zink en PAK uitgevoerd. Hierna worden de resultaten uit dit onderzoek behandeld. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 4 van deze toelichting.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in alle boringen (tot maximaal 0,8 m-mv) plaatselijk sporen puin tot zwakke bijmengingen met puin aangetroffen. Er is op het maaiveld en in de opgeboorde grond geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat de sterk verontreiniging zicht beperkt tot de bovengrond. In zuidwestelijke richting is de verontreiniging niet volledig afgeperkt. Op basis van de onderhavige onderzoeksresultaten heeft de betreffende contour (binnen de kadastrale grens) omsluit een oppervlak van minimaal circa 110 m². Met een verontreinigd traject van circa 0,4 m¹ wordt de omvang van de sterke verontreiniging geraamd op minimaal circa 44 m³. Hiermee wordt het criterium voor een geval van ernstige bodemverontreiniging (omvang sterke verontreiniging > 25 m³(bodembolume) ruimschoots overschreden.

Aangezien op locatie sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging en de locatie een gevoelige bestemming ‘wonen’ heeft, wordt aanbevolen om de aangetoonde verontreiniging te saneren. Hierbij is een aantal voorwaarden en procedures van toepassing. Deze bestaan onder meer uit de volgende onderdelen:

- Voor de sanering dient eerst toestemming van het bevoegde gezag te worden verkregen. Hiertoe ligt het voor de hand om bij deze instantie een melding in het kader van het Besluit Uniforme Saneringen te doen;
- De sanering dient door een BRL 7000 gecertificeerde aannemer uitgevoerd te worden;
- De werkzaamheden dienen onder toezicht van een BRL 6000 gecertificeerde milieukundig begeleider plaats te vinden;
- De vrijkomende grond dient naar een erkende be-/verwerker te worden afgevoerd;
- Na afloop dienen de saneringsresultaten in een evaluatieformulier aan het bevoegde gezag te worden gemeld;

In zuidwestelijke richting is de verontreiniging niet volledig afgeperkt (schatting gemaakt minimaal 44 m³). Voorafgaand aan de BUS-melding moet er aanvullend een afperkend onderzoek worden uitgevoerd (afperkende boringen uitvoeren om de omvang, de aard en mate van de bodemverontreiniging volledig vast te stellen).

Voor eventuele voorwaarden met betrekking tot de hergebruik van vrijkomende grond, afkomstig buiten de aangetoonde verontreinigde terreindelen, buiten de locatie wordt verwezen naar het gemeentelijk Bodembeheerplan, gebaseerd op het besluit Bodemkwaliteit. Hoewel bij voorkeur hergebruik op basis van de gemeentelijke bodemkwaliteitskaarten kan plaatsvinden, kan, afhankelijk van de hergebruikslocatie, de uitvoering van partijkeuring(en) noodzakelijk zijn om de hergebruiksmogelijkheden van vrijkomende grond als bodem te kunnen bepalen.

5.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit is in het kader van het bestemmingsplan in voldoende mate vastgesteld. De bodemkwaliteit vormt, mits de te nemen vervolgstappen worden doorlopen en de bovengrond wordt gesaneerd, geen belemmering voor de toekomstige functie.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

5.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip ‘niet in betekenende mate’ is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Beoordeling

De ontwikkeling heeft een dergelijk kleinschalige omvang dat het is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

De ontwikkeling wordt niet aangemerkt als gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

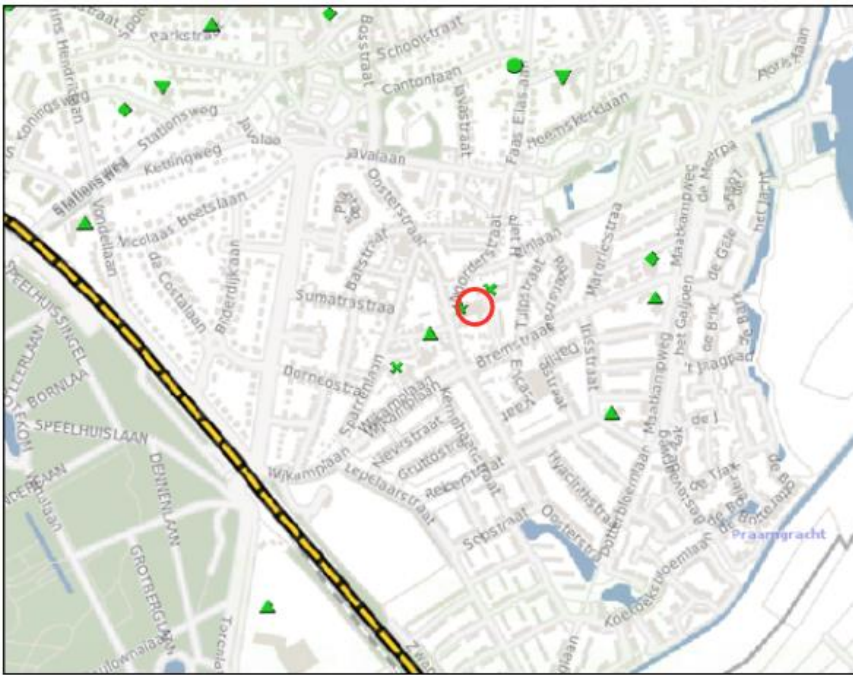
Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgesteld in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Beoordeling

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.2 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water.

Er moet rekening gehouden worden met het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en water. Ten zuidwesten van het plangebied is een spoorlijnverbinding gelegen welke is aangemerkt als route voor gevaarlijke stoffen.

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 480 meter van het spoor. Hiermee is het plangebied gelegen buiten de PR-contour (7 meter), het plasbrandgebied (30 meter) en de GR-contour 10^{-8} (243 meter). Een nadere verantwoording van het plaatsgebonden- en groepsrisico in het kader van deze ontwikkeling is niet noodzakelijk.

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.4.3 Conclusie

Het project is in overeenstemming met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. 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. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of bedrijven op een passende afstand van woningen worden gesitueerd.

5.5.1.1 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Het plangebied bevindt zich in een rustige woonbuurt en het gebied dient derhalve te worden aangemerkt als een 'rustige woonwijk'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.2 Beoordeling

5.5.2.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd dient bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.2.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie ‘wonen’ is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.2.3 *Interne werking*

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe woningen hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving.

In de omgeving van het plangebied zijn diverse functies aanwezig, waaronder bedrijvigheid (cat. 1 en 2), detailhandel en dienstverlening. Dergelijke functies worden op basis de VNG-uitgave aangemerkt als categorie 1 en 2 inrichtingen, waarvoor een grootste richtafstand van 30 meter (cat. 2) geldt. In voorliggend geval bedraagt de afstand tussen de woningen en de hiervoor genoemde functies meer dan 30 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand en is ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat te verwachten.

5.5.3 **Conclusie**

Gezien het vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmeringen voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.6 **Ecologie**

5.6.1 **Algemeen**

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en het Natuur Netwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

Natuurbank Overijssel heeft binnen het plangebied een quickscan uitgevoerd. In de volgende subparagrafen worden de resultaten uit dit onderzoek behandeld. Voor de volledige quickscan wordt verwezen naar bijlage 5 van deze toelichting.

5.6.2 **Gebiedsbescherming**

5.6.2.1 *Natura 2000-gebieden*

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden ‘Eemmeer & Gooimeer Zuidoever’ en ‘Arkemheen’ zijn gelegen op een afstand van circa 7,2 kilometer. Gezien de afstand van het plangebied tot aan Natura 2000-gebieden en de aard en omvang van de ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

5.6.1.2 *Natuur Netwerk Nederland*

Het Natuur Netwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het ‘nee, tenzij’ - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

De locatie is niet gelegen binnen de concreet begrensde EHS. Het dichtstbijzijnde gebied dat onderdeel uitmaakt van de EHS is gelegen op 525 meter afstand. Gezien de afstanden van het plangebied tot aan de EHS en de aard en omvang van de ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. Een ontheffing in het kader van de EHS is niet noodzakelijk.

5.6.2 Soortenbescherming

5.6.2.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

5.6.2.2 Beoordeling

Het onderzoeksgebied behoort tot het functionele leefgebied van sommige vogel-, amfibieën-, vleermuis-, en grondgebonden zoogdiersoorten. Van de in het gebied nestelende vogelsoorten zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaats. Voor het verstoren/vernielen van bezette nesten (eieren) en het verwonden/doden van vogels kan geen ontheffing van de verbodsbepalingen van de Ff-wet verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd wettelijk belang wordt beschouwd. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten, zoals het rooien van beplanting en het slopen van bebouwing, dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden.

De in het gebied voorkomende grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten staan vermeld in tabel 1 van de Ff-wet. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling voor het verstoren, doden en verwonden van dieren als gevolg van handelingen die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. In het kader van de algemene zorgplicht zijn geen specifieke maatregelen nodig. Vleermuizen bezetten geen verblijfplaats in het plangebied, maar benutten het mogelijk als foerageergebied. Deze functie wordt door uitvoering van de voorgenomen activiteit niet aangetast. Er is geen nader onderzoek nodig en er hoeft geen ontheffing ex. art. 75C van de ff-wet aangevraagd te worden. De Flora- en faunawet vormt geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteit.

5.6.3 Conclusie

Als gevolg van voorliggend initiatief zijn er geen negatieve gevolgen te verwachten op beschermde natuurgebieden, flora en fauna. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.7.1.2 Beoordeling

In het bestemmingsplan “Oude Oosterhei” zijn voor de gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ opgenomen om zodoende eventuele archeologische waarden te beschermen danwel veilig te stellen. Het plangebied heeft een lage archeologische verwachting en is niet voorzien van een dubbelbestemming archeologie. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Mocht onverhoopt bij de uitvoering van de (grond)werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt een meldingsplicht bij het bevoegd gezag.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

5.7.2.2 Beoordeling

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Utrecht, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. In de directe omgeving van het projectgebied komen eveneens geen monumenten of cultuurhistorische waarden voor.

5.7.3 Conclusie

Er hoeft geen nader archeologisch onderzoek plaats te vinden. Daarnaast wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling geen negatieve effecten met zich mee brengt op de cultuurhistorische waarden.

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Kader

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk is;
- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit

eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor een bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden.

5.8.2 Situatie plangebied

5.8.2.1 Artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998

De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn gelegen op circa 7,2 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.8.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Het realiseren van nieuwe woningen op een binnenstedelijke locatie wordt niet genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. Op basis van onderdeel D van het Besluit m.e.r. is de activiteit aangemerkt als: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*.

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden kan worden geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien de mogelijkheden van dit plan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Daarnaast blijkt uit dit hoofdstuk en het volgende hoofdstuk dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.8.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.1.3 Provinciaal beleid

De provincie Utrecht ziet zich bij het waterbeleid geconfronteerd met een sterk toenemende dynamiek. De provincie ziet in dit verband de volgende drie belangrijke opgaven in het waterbeleid voor de lange en de korte termijn.

- Een maatschappelijk acceptabel overstromingsrisico: Hoogwater zal vaker voorkomen en de rivierafvoer wordt op termijn bemoeilijkt door een stijgende zeespiegel. Bodemdaling is een voortgaand proces in het westelijk deel van de provincie en in het Eemland.
- Omgaan met wateroverlast en waterschaarste: Meer neerslag zal vallen in heviger buien. Afvoer- en bergingsmogelijkheden in het stedelijke en landelijk gebied worden zwaarder belast. Tegelijkertijd vergroten warmere en drogere perioden de vraag naar drink-, irrigatie- en koelwater. Natuurgebieden mogen niet verdrogen en moeten soortmigratie als gevolg van klimaatverandering kunnen faciliteren.
- Een sterkere bijdrage van water aan het leefklimaat: De behoefte aan vaar- en recreatiewater neemt toe. Water is de drager van veel van de Utrechtse landschappen. Daarom moet water zichtbaarder gemaakt worden.

De provincie Utrecht ziet de ontwikkeling naar duurzame, robuuste systemen als een belangrijke maatschappelijke investering. Een geïntegreerde benadering van de watersystemen is daarvoor essentieel. Daarbij wordt gestreefd naar voldoende water van de gewenste kwaliteit, beperkte (maatschappelijk acceptabele) overlast, beperking van het energiegebruik, beperking van functieconflicten rondom water en een hoge belevingswaarde. Naast ingrijpen in het watersysteem zelf kan dit echter ook betekenen dat functies, de locatie daarvan en de wijze waarop die worden ingevuld ter discussie komen te staan.

6.1.4 Beleid waterschap Vallei en Veluwe

Het Algemeen Bestuur van het waterschap heeft op 30 september 2015 het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld. Het nieuwe waterbeheerprogramma draagt de titel ‘Partnerschap als watermerk’.

Het waterbeheerprogramma gaat uit van 6 hoofddoelen:

1. We beschermen het gebied tegen overstromingen
2. We zorgen voor de juiste hoeveelheid water
3. We zorgen voor de goede oppervlaktewaterkwaliteit
4. Schoon en vuil water worden zo veel mogelijk gescheiden
5. We halen de hoogst mogelijke waarde uit water
6. We beheren de waterketen en watersysteem als één systeem, samen met partners

6.1.5 Beleid gemeente Baarn (VGRP 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 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. Als dat niet kan, is (vertraagd) lozen op oppervlaktewater een optie. Op deze manier wordt het rioolstelsel en de rioolwaterzuivering niet onnodig belast.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vallei en Veluwe is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde ‘korte procedure’ van de watertoets van toepassing is. De standaard waterparagraaf, behorende bij de korte procedure, is opgenomen in bijlage 6 bij deze toelichting.

Hierna worden kort de waterhuishoudkundige aspecten nader beschreven.

Waterhuishoudkundige aspecten

Grondwater en afwatering

Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermings- of intrekgebied zoals bedoeld in de Omgevingsverordening. In het gebied is geen wateroverlast aan de orde. Bij het bouwplan zal rekening worden gehouden met voldoende ontwateringsdiepte zodat de kans op grondwateroverlast minimaal is.

Om op perceelsniveau te kunnen voorkomen dat afstromend regenwater problemen veroorzaakt wordt bij het bepalen van het minimale vloerpeil van de bebouwing rekening gehouden met het dichtstbijzijnde wegpeil (kruin weg).

Oppervlaktewater

In en nabij het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het plan voorziet niet in de aanleg van nieuw oppervlaktewater.

Hemelwater

Het schone hemelwater zal worden afgekoppeld en zal niet worden aangesloten op het VWA-riool. Het opgevangen hemelwater zal vertraagd worden afgevoerd middels een berging van 20 mm op eigen terrein. De mogelijkheden hiertoe worden op dit moment onderzocht, onder meer kan worden gedacht aan infiltratiekratten onder de parkeervoorzieningen. Vanwege infiltratie op eigen terrein zal materiaal dat in contact komt met regenwater geen uitlogende stoffen bevatten die schadelijk kunnen zijn voor bodem, grond- en of oppervlaktewater.

Afvalwater

De woningen zullen aangesloten op de gemeentelijke riolering. Het gemeentelijke vuilwaterriool is van voldoende omvang om de beperkte toename afvalwater van de woningen te kunnen verwerken.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begrippen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Nadere eisen: In verschillende gevallen zijn Burgemeester en wethouders bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van bebouwing;
- Specifieke gebruiksregels: opsomming van vormen van gebruik die in strijd zijn met de bestemming;
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)*

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- *Algemene bouwregels (Artikel 7)*

In dit artikel zijn regels opgenomen ten aanzien van ondergronds bouwen.

- *Algemene gebruiksregels (Artikel 8)*

In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.

- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)*

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

- *Overige regels (Artikel 10)*

In de overige regels is een parkeerregeling opgenomen ter verzekering dat in er in de toekomst voldoende parkeergelegenheid wordt gecreëerd.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

‘Tuin’ (Artikel 3)

Keuze

Conform het geldende bestemmingsplan en de gemeentelijke systematiek hebben de voortuin van de woningen de bestemming ‘Tuin’ gekregen.

Functie

Gronden met deze bestemming zijn onder meer bedoeld voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, een en ander met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in- en uitritten, parkeer- en groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Bebouwingsmogelijkheden

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd. Het één en ander met inachtneming van de genoemde bouwhoogten. Binnen deze bestemming is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor erkers, entree- en tochtportalen.

‘Verkeer - Verblijfsgebied’ (Artikel 4)

Keuze

De openbare parkeervoorzieningen zijn conform de gemeentelijke systematiek bestemd tot ‘Verkeer - Verblijfsgebied’.

Functie

Gronden met deze bestemming zijn onder andere bestemd voor verblijfsgebied, waaronder erftoegangswegen, erven en pleinen, voet- en rijwielpaden en parkeervoorzieningen.

Bebouwingsmogelijkheden

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd. Het één en ander met inachtneming van de genoemde bouwhoogten.

‘Wonen’ (Artikel 5)

Keuze

Op basis van het geldende bestemmingsplan hebben reguliere woningen de bestemming ‘Wonen’. Gezien het feit dat het in dit bestemmingsplan ook gaat om reguliere woningen, is deze bestemming overgenomen.

Functie

Binnen de bestemming ‘Wonen’ wordt wonen, met inbegrip van aan huis verbonden beroepen, toegestaan. Daarnaast zijn de gronden tevens bedoeld voor tuinen, erven, zwembaden, parkeer- en groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Bebouwingsmogelijkheden

In de bouwregels wordt onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken. De hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd, waarbij gehouden dient te worden aan de op de verbeelding aangegeven maximale goot- en bouwhoogtes. Daarnaast mag het aantal woningen per bouwvlak niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ is aangegeven. Tot slot zijn in de bouwregels ook de maatvoeringseisen vastgelegd ten aanzien van bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Baarn. Hierin zijn alle gemeentelijke kosten opgenomen en is vastgelegd dat het risico van planschade bij de initiatiefnemer ligt zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 INSPRAAK & VOOROVERLEG

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Utrecht

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg naar de provincie Utrecht toegezonden. De provincie heeft op het plan gereageerd, in die zin dat aangegeven wordt dat het bestemmingsplan de provincie geen aanleiding geeft om opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (herijking 2016). De provincie is dan ook akkoord met de inhoud van dit bestemmingsplan.

9.1.3 Waterschap Vallei en Veluwe

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg naar het waterschap toegezonden. Het Waterschap is akkoord met de voorgenomen ontwikkeling.

9.1.4 Veiligheidsregio Utrecht

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg naar de veiligheidsregio toegezonden. De veiligheidsregio heeft als volgt gereageerd:

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een Rijksweg, buisleiding, water, waarover/-door transport gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Daarnaast bevinden zich binnen het plangebied geen object(en) die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). De spoorlijn Hilversum-Amersfoort waar transport gevaarlijke stoffen overheen gaat ligt op circa 480 meter van het plangebied. Gezien de ruime afstand is de spoorlijn niet relevant voor de verantwoording van externe veiligheid in het bestemmingsplan.

Naast externe veiligheid is ook gekeken naar de bereikbaarheid en de bluswatervoorziening voor het plangebied. De bereikbaarheid en de beschikbare bluswatervoorzieningen zijn voldoende.

De veiligheidsregio ziet dan ook geen aanleiding om u te adviseren over het nemen van maatregelen om de bereikbaarheid of de bluswatervoorzieningen te optimaliseren.

9.1.5 Gasunie

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg naar de Gasunie toegezonden. De Gasunie heeft het plan getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor onze aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Op grond van deze toetsing komt de Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding van de Gasunie valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling. De Gasunie is akkoord met de voorgenomen ontwikkeling.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid.

In voorliggend geval is er een voorontwerpbestemmingsplan voor een periode van vier weken ter inzage gelegd. In deze periode, op 21 februari, is er een inloopavond georganiseerd waar men zich kon laten informeren over het bestemmingsplan. Er zijn geen inspraakreacties op het voorontwerp bestemmingsplan binnengekomen.

9.3 Zienswijze

In voorliggend geval heeft het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan binnengekomen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek railverkeerslawai

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 Nader bodemonderzoek

Bijlage 5 Quickscan Natuurwaarden

Bijlage 6 Standaard waterparagraaf