

Bestemmingsplan

Twée woningen achter Zandvoortweg 140

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

25 oktober 2023

Status: Vastgesteld

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Bestemmingsplan “Twee woningen achter Zandvoortweg 140”

Plannaam: Twee woningen achter Zandvoortweg 140
IMRO-code: NL.IMRO.0308.BP00100-VA01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: 25 oktober 2023 (vaststellingsdatum)



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML NIEUWEGEIN

T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjjz.nu
I: www.bjjz.nu

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING.....	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED.....	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCH REGIME.....	6
1.5	LEESWIJZER.....	7
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	8
2.1	HET PLANGEBIED.....	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	11
3.2	VERKEER EN PARKEREN.....	12
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	14
4.1	RIJKSBELEID	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID.....	16
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	19
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	26
5.1	GELUID	26
5.2	BODEMKWALITEIT	27
5.3	LUCHTKWALITEIT.....	28
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	29
5.5	MILIEUZONERING.....	31
5.6	ECOLOGIE	33
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	35
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	36
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	38
6.1	VIGEREND BELEID	38
6.2	WATERPARAGRAAF	39
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	41
7.1	INLEIDING	41
7.2	OPZET VAN DE REGELS.....	41
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	42
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	44
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK, PARTICIPATIE EN ZIENSWIJZEN	45
9.1	VOOROVERLEG	45
9.2	INSPRAAK	45
9.3	PARTICIPATIE.....	45
9.4	ZIENSWIJZEN	46
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		47
BIJLAGE 1	GEWENSTE SITUATIE	47
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK.....	48

BIJLAGE 3	BODEMONDERZOEK	49
BIJLAGE 4	QUICKSCAN ECOLOGIE	50
BIJLAGE 5	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK.....	51
BIJLAGE 6	WATERTOETS.....	52
BIJLAGE 7	PARTICIPATIEVERSLAG.....	53
BIJLAGE 8	WELSTANDSADVIES.....	54
BIJLAGE 9	STIKSTOFONDERZOEK.....	55

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de realisatie van twee woningen op het braakliggende perceel, kadastraal bekend als H3121 aan de Zandvoortweg te Baarn, gelegen in de gemeente Baarn (hierna: plangebied). Momenteel is het perceel voorzien van deels een woonbestemming – en deels een tuinbestemming. Tevens beschikt de woonbestemming over de aanduiding ‘bedrijf’. Binnen de woonbestemming is geen bouwvlak aanwezig.

Initiatiefnemer is voornemens om twee woningen te realiseren op dit perceel. Het voornemen is echter niet in overeenstemming met de geldende gebruiks- en bouw mogelijkheden van het bestemmingsplan “Baarn Noord” van de gemeente Baarn. Om twee woningen te realiseren is daarom een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders, waarbij wordt aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen op het perceel aan de Zandvoortweg achter nummer 140, in het noorden van de kern Baarn. Het plangebied bestaat uit het perceel dat bij kadaster bekend staat als gemeente Baarn, sectie H en nummer 3121.

In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in Baarn (rode ster) en ten opzichte van de directe omgeving (rode omlijning) indicatief weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt hier en voor het vervolg van deze toelichting verwezen naar de verbeelding behorend bij dit bestemmingsplan.



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

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Twee woningen achter Zandvoortweg 140” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (NL.IMRO.0308.BP00100-VA01) en een renvooi;
- regels met bijbehorende bijlagen;
- plantoelichting.

Op de verbeelding is de bestemming 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 gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidige planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen "Baarn Noord" (vastgesteld op 25 september 2013) van de gemeente Baarn.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding opgenomen van het bestemmingsplan "Baarn Noord". Met de rode omlijning is het plangebied indicatief aangegeven. In de navolgende paragraaf worden de geldende bestemmingen kort beschreven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemming(en)

Het plangebied heeft op basis van het geldende bestemmingsplan "Baarn Noord" de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' en de functieaanduiding 'bedrijf', ter plaatse van de bestemming 'Wonen'.

Hierna wordt nader ingegaan op de geldende bestemming.

Enkelbestemming 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor onder meer het bestaand aantal woningen en ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' zijn uitsluitend bedrijven toegestaan in categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt onder meer dat een hoofdgebouw uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden gebouwd en per bouwperceel is maximaal 1 woning toegestaan. In dit geval zijn de gronden niet voorzien van een bouwvlak, waardoor het bouwen van gebouwen niet mogelijk is.

Enkelbestemming ‘Tuin’

De voor ‘Tuin’ aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woningen, met daarbij behorende andere bouwwerken en paden.

1.4.3 Strijdigheid

Initiatiefnemer is voornemens om twee woningen te realiseren op dit perceel. Het voornemen is echter niet in overeenstemming met de geldende gebruiks- en bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan “Baarn Noord” van de gemeente Baarn. Binnen het huidige bestemmingsplan is er op het perceel uitsluitend het bestaand aantal woningen toegestaan, met dien verstande dat hoofdgebouwen (waaronder woningen) in een bouwvlak moeten worden gebouwd. Momenteel zijn er geen woningen op het perceel aanwezig en is er tevens geen bouwvlak aanwezig. Om twee woningen te realiseren is daarom een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het benodigde juridische planologische kader waarmee de voorgenomen ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie in het plangebied.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

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

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

Hoofdstuk 6 bevat de waterparagraaf.

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 en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

Dit hoofdstuk gaat in op de huidige situatie binnen het plangebied.

2.1 Het plangebied

Het plangebied ligt in het noorden van de kern Baarn. In de directe omgeving van het plangebied zijn verscheidene functies te vinden, zoals wonen, kantoren en bedrijven. Het plangebied zelf wordt aan de noord- en westzijde begrensd door woonpercelen en een kantoor, aan de oostzijde door garageboxen en aan de zuidzijde door een woon- en tuinpercelen aan de Zandvoortweg.

Het plangebied zelf betreft een braakliggende woon- en tuinperceel.

In afbeelding 2.1 is de huidige situatie ter plaatse van het plangebied door middel van een luchtfoto en de rode omlijning weergegeven. Afbeelding 2.2 geeft de bestaande situatie ter plaatse van het plangebied weer. In afbeelding 2.3 is een straatbeeldfoto vanaf de Zandvoortweg opgenomen.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto van de huidige situatie ter plaatse van het plangebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2 Situatie plangebied (Bron: Van Dijk Geo- en milieutechniek)



Afbeelding 2.3 Situatie plangebied (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

3.1 Ruimtelijke ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op de herontwikkeling van het perceel H3121 aan de Zandvoortweg ten behoeve van twee vrijstaande woningen. Naast elke woning wordt een parkeerplaats gerealiseerd en is er een optie voor een te realiseren garage indien gewenst. De maximale bouwhoogte van de woningen bedraagt 9 meter en de maximale goothoogte 4 meter. Tot slot zullen er twee bomen die in een slechte staat verkeren, verwijderd worden, waarvoor twee nieuwe bomen in de plaats terugkomen.

In figuur 3.1 is een plattegrond van de gewenste invulling van het plangebied weergegeven. Afbeelding 3.2 geeft de gewenste woningen weer. Bijlage 1 toont de gewenste situatie van het plangebied.



Afbeelding 3.1 Plattegrond gewenste situatie plangebied (Bron: Roozendaal Architect)



Afbeelding 3.2 Gewenste situatie woning A (Bron: Roozendaal Architect)

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling.

3.2.2 Parkeren

Op basis van de gemeentelijke Nota Parkeernormen 2014-2019 is een parkeerberekening gemaakt. Op basis van deze nota is het plangebied gelegen in de omgevingstype 'rest bebouwde kom'. Voor een vrijstaande koop woning moet 1,9 parkeerplaats (exclusief bezoek) per woning worden gerealiseerd. Daarnaast dienen bij de woningen 0,3 parkeerplaatsen in het openbaar gebied te worden aangelegd voor het bezoek. Dit maakt een parkeerbehoefte van 2,2 parkeerplaatsen per woning, dus afgerond 5 parkeerplaatsen.

Voorliggende ontwikkeling voorziet in één parkeerplaats en één garage met parkeermogelijkheid per woning. Tevens zullen er drie parkeerplaatsen aan de zijkant van de in- en uitrit worden gerealiseerd. Totaal zorgt dit voor zeven parkeerplaatsen. Voorliggende ontwikkeling voorziet hiermee in de parkeerbehoefte.

3.2.3 Verkeersgeneratie

De twee woningen krijgen een parkeervoorziening op eigen terrein. De woningen krijgen een gemeenschappelijke in- en uitrit op de Zandvoortweg. Deze in- en uitrit wordt op een veilige en overzichtelijke wijze aangelegd. Gezien de wijze van ontsluiting, de capaciteit van de Zandvoortweg en het feit dat er op de desbetreffende weg een maximum snelheid van 30 kilometer per uur geldt, zijn er vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmering te verwachten.

3.2.4 Conclusie

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er voldaan wordt aan de parkeernormen waardoor de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering vormt wat betreft parkeren. Wat betreft verkeersgeneratie worden er geen belemmeringen verwacht.

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 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zet het Rijk in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt

een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties

4.1.1.4 Toetsing van het plan aan de NOVI

De NOVI laat zich niet specifiek uit over kleinschalige woningbouwontwikkelingen. Het betreft een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI.

Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Algemeen

De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘stedelijke ontwikkeling’.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: ‘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’.

stedelijke ontwikkeling: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.2.2 Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

De voorgenomen ontwikkeling raakt geen Rijksbelangen als opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De raad is van oordeel dat gelet op het aantal woningen dat het plan mogelijk maakt, het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

In voorliggend geval is in het plangebied op basis van het geldende "Baarn Noord" geen woning toegestaan. Voorliggend bestemmingsplan ziet toe op de realisatie van twee woningen. Gelet op het vorenstaande is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is in dit geval niet van toepassing.

4.1.3 Conclusie toetsing aan het Rijksbeleid

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het Rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

In deze paragraaf wordt het meest relevante provinciale beleid beschreven en getoetst.

4.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

4.2.1.1 Algemeen

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten van Utrecht de 'Omgevingsvisie provincie Utrecht' vastgesteld. De Omgevingsvisie vervangt de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie, het Mobiliteitsplan en het Afwegingskader Uitbreidingslocaties voor wonen. De 'Omgevingsvisie provincie Utrecht' is op 1 april 2021 in werking getreden.

In de Omgevingsvisie beschrijft de provincie hoe zij zich wil voorbereiden op de toekomst, gezien alle ontwikkelingen die op de provincie afkomen en ruimte vragen. Denk daarbij aan de groeiende behoefte aan woningen en bereikbaarheid, de aantrekkende economie, de energietransitie, de klimaatadaptatie en het tegengaan van bodemdaling. Slimme combinaties van functies en maatwerk per gebied zijn nodig om het mooie diverse landschap te behouden en versterken. De Omgevingsvisie laat zien hoe de provincie het fijne woon- en leefklimaat van de provincie Utrecht wil behouden en versterken. De Omgevingsvisie gaat over de hele provincie en is alleen bindend voor de provincie zelf.

4.2.1.2 Zeven thema's

Met zeven beleidsthema's geeft de provincie richting aan de ontwikkeling en de bescherming van een gezonde en veilige leefomgeving. De provincie streeft ernaar in 2050 een inclusieve en circulaire provincie te zijn:

- waarin Stad en land gezond zijn;
- die Klimaatbestendig en waterrobuust is;
- waarin Duurzame energie een plek heeft;
- met Vitale steden en dorpen;
- die Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar is;

- met een Levend landschap, erfgoed en cultuur;
- die een Toekomstbestendige natuur en landbouw heeft.

Deze zeven thema's vragen om een brede blik. Ze staan niet op zichzelf, maar kennen samenhang en relaties in boven- en ondergrond. Deze worden gezien vanuit het algemene belang, de integrale aanpak en de lange termijn. De zeven thema's zorgen gezamenlijk voor integrale, toekomstgerichte oplossingen voor de opgaven waarmee de Utrechtse kwaliteiten per saldo worden behouden of versterkt. Dit wordt bereikt door nieuwe ontwikkelingen te combineren en te concentreren, zorgvuldig om te gaan met de schaarse ruimte en kwaliteiten en door ontwerp en innovatie te stimuleren.

In het kader van voorliggend plan zijn op basis van de bij de omgevingsvisie behorende interactieve kaart met name de thema's 'Stad en land gezond', 'Duurzame energie' en 'Vitale steden en dorpen' van belang. Hierna wordt in verband met de aard (verstedelijking t.b.v. wonen) en omvang van de ontwikkeling nader ingegaan op het thema 'Vitale steden en dorpen'.

4.2.1.3 Vitale steden en dorpen

Prognoses wijzen uit dat de provincie de komende decennia nog fors gaat groeien, en dat er extra ruimte nodig is om deze groei op te vangen. De provincie beziet de toekomstige ontwikkeling van woon- en werklocaties in samenhang met bereikbaarheid, en in samenhang met de overige opgaven en kwaliteiten zoals in de visie verwoord. Daarom worden bij de locatiekeuze voor nieuwe verstedelijking de volgende basisprincipes gehanteerd:

- zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps (binnen het stedelijk gebied) nabij knooppunten;
- daarnaast in overig stedelijk gebied;
- eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors.

In aanvulling hierop wil de provincie onder voorwaarden ruimte bieden aan kernen voor kleinschalige uitbreiding van het stedelijk gebied om de lokale vitaliteit of ruimtelijke kwaliteit te vergroten (lokaal maatwerk).

Om volledig te voldoen aan de woningbehoefte in de provincie Utrecht, is het nodig om tot 2040 in totaal nog ongeveer 165.000 woningen te bouwen. Dit is een grote opgave, die alleen kan worden gerealiseerd als overheden onderling en met andere partners in de bouwwereld samenwerken. Voor deze opgave is al veel plancapaciteit in beeld, maar veel daarvan heeft nog de status 'zacht' en 'potentieel' en het is dus zaak hierin keuzes te maken en te werken aan 'harde', uitvoerbare, plannen. Deze woningen kunnen voor een groot deel binnen het bestaande stedelijke gebied (van steden en dorpen) via inbreiding en transformatie worden gerealiseerd, maar niettemin verwacht de provincie dat er op de langere termijn een of meer nieuwe grootschalige woningbouwlocaties nodig zijn.

4.2.1.4 Toetsing van het plan aan de Omgevingsvisie provincie Utrecht

Voorliggende ontwikkeling ziet toe op de realisatie van twee woningen op een inbreidingslocatie in het bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt aangesloten bij de wens van de provincie om in te zetten op binnenstedelijke ontwikkeling en met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Met voorliggende ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan de lokale en regionale woningbouwbehoefte, en hiermee tevens aan het vitaal houden van de kern Baarn.

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de Omgevingsvisie provincie Utrecht.

4.2.2 Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht

4.2.2.1 Algemeen

Op 10 maart 2021 heeft Provinciale Staten de Interim Omgevingsverordening vastgesteld. Deze is op 1 april 2021 in werking getreden.

De interim omgevingsverordening is een tijdelijke verordening die een looptijd zal hebben totdat de Omgevingswet van kracht is en de omgevingsverordening in werking treedt.

De interim omgevingsverordening vervangt bestaande verordeningen zoals de ruimtelijke verordening, de milieuverordening, de natuur en landschapsverordening. De interim omgevingsverordening is gebaseerd op een aantal wetten en AMvB's, en bevat instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Daarnaast bevat de interim omgevingsverordening direct werkende regels. Dit zijn regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers bij het uitvoeren van een activiteit. Andere voorbeelden van direct werkende regels zijn de meld- en informatieplichten en de specifieke zorgplichten. Regels over bijvoorbeeld een vergunningplicht gelden ook voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers.

In relatie tot voorliggend plan is met name het thema ‘Wonen, werken, recreëren’ relevant. Hier wordt hierna nader op ingegaan.

4.2.2.2 Thema ‘Wonen, werken, recreëren’

Er gelden specifieke regels voor woonontwikkelingen in landelijk en stedelijk gebied. In het kader van dit plan zijn de regels behorend bij het thema ‘Stedelijke functies in stedelijk gebied’ relevant.

In het kader van dit plan is met name artikel 9.15 relevant.

Artikel 9.15 Instructieregel verstedelijking

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen **Stedelijk gebied** kan bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking.
2. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen **Stedelijk gebied** kan bestemmingen en regels bevatten voor woningbouw mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken;
 2. de woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling;
3. Een motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

4.2.2.3 Toetsing van het plan aan de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht

In voorliggend geval worden twee woningen gerealiseerd in de kern Baarn. Het toevoegen van deze woningen past binnen de provinciale en gemeentelijke (zie paragraaf 4.3.2) kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte. De woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling. Bij de bouw zal hier rekening mee worden gehouden.

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht.

4.2.3 Conclusie toetsing provinciaal beleid

Voorliggend plan is in overeenstemming met het relevante provinciale beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot de in dit bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling zijn de hierna genoemde beleidsstukken het belangrijkste.

4.3.1 Toekomstvisie en structuurvisie ‘Baarn in 2030’

4.3.1.1 Algemeen

Op 10 juli 2013 heeft de gemeenteraad van de gemeente Baarn de Toekomstvisie en structuurvisie ‘Baarn in 2030’ vastgesteld. In de Toekomstvisie en de hieruit voortvloeiende Structuurvisie is aangegeven wat het wensbeeld is voor 2030 en hoe Baarn dit wensbeeld denkt te bereiken. De Toekomstvisie bevat een integrale visie en een thematische visie, die beide zijn uitgewerkt in de Structuurvisie. De visie is onderbouwd door een inventarisatie, analyse en de achtergronden van de relevante onderdelen en thema’s die van belang zijn voor de gemaakte keuzes.

4.3.1.2 Baarn in 2030 (toekomstvisie)

Baarn is in 2030 vorstelijk om te wonen, te werken en te recreëren. Daarmee bouwt Baarn voort op een eeuwenlange traditie, maar wel op een moderne, of liever, tijdloze manier. Het vorstelijke karakter komt tot uiting in een voortdurende aandacht voor kwaliteit en duurzaamheid. Alhoewel deze begrippen moeilijk grijpbaar zijn, is in de loop der jaren het gevoel voor kwaliteit en duurzaamheid -bij bewoners, ondernemers, ambtenaren en bestuurders – als vanzelfsprekend geworden. Het heeft geleid tot allerlei nieuwe initiatieven. Telkens wordt daarbij gekeken of het “nieuwe” past bij en bijdraagt aan de bestaande identiteit.

In Baarn is een hoogwaardig woonmilieu niet alleen weggelegd voor de “happy few”, maar voor jong en oud, van arbeider tot adel en van de geboren Baarnaar tot de werknemer die graag dichtbij zijn werk woont.

Het dynamische hart van Baarn bestaat uit het Laanplein, dat een logische entree van het kernwinkelgebied is geworden, de Brink, het ontmoetingsplein met horeca en evenementen, en de Laanstraat, die deze twee pleinen verbindt en de plek vormt voor het recreatieve en kwalitatieve winkelen.

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 met name het thema ‘Hoogwaardig wonen’ van belang. Hier wordt hierna nader op ingegaan.

Hoogwaardig wonen (toekomstvisie)

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.

In relatie tot dit bestemmingsplan zijn met name de thema's ‘kwaliteit van wonen en woonomgeving’ en ‘inzet voor jonge huishoudens op de woningmarkt’ van belang.

Kwaliteit van wonen en woonomgeving

De gemeente kiest voor ‘Hoogwaardig wonen’ in Baarn. De kwaliteit van wonen en woonomgeving bepaalt de aantrekkingskracht van Baarn voor mensen die er wonen of willen wonen. Behoud van deze kwaliteiten is dan ook essentieel. De gemeente maakt met ontwikkelende partijen (corporaties, projectontwikkelaars, aannemers) afspraken en legt planologische en stedenbouwkundige randvoorwaarden vast over onder andere de oriëntatie, de grootte en het uitrustingsniveau en de geschiktheid van woningen volgens de principes van ‘Duurzame stedenbouw’ en ‘Duurzaam bouwen’, niet alleen bij nieuwbouw, maar ook bij herstructurering en aanpassingen aan woningen.

Inzet voor jonge huishoudens op de woningmarkt

De leeftijdsgroep 20 tot 40 jaar is ondervertegenwoordigd in Baarn. Nu is het aanbod voor deze groep in Baarn ten opzichte van andere regiogemeenten relatief beperkt aanwezig. Dit zal bij ongewijzigd beleid zo blijven. De gemeente wil naar een duurzaam evenwicht in de bevolkingsopbouw. Vanuit woningmarktperspectief is daarom aandacht nodig voor de huishoudens tot 40 jaar, in het bijzonder jonge gezinnen met een middeninkomen.

Om dit te bereiken kiest de gemeente ervoor het aanbod aan sociale huurwoningen uit te breiden. Accent krijgt het verruimen van mogelijkheden voor de middengroepen. Nieuwbouw in het goedkope koop- of dure huursegment is daarvoor nodig. Daarnaast maakt de gemeente samen met marktpartijen afspraken over de inzet van financiële arrangementen als ‘Koopgarant’ of nieuwbouw van duurdere huurwoningen.

4.3.1.3 Structuurvisie(kaart)

De Toekomstvisie dient als opmaat en bevat belangrijke bouwstenen voor de structuurvisie. Wat er ruimtelijk gezien moet gebeuren om de beoogde doelen te verwezenlijken krijgt verder handen en voeten in de Structuurvisie. Dit is uitgewerkt door de Toekomstvisie onder andere ruimtelijk te vertalen en te verbeelden in een structuurvisiekaart, waarop alle bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen zijn vastgelegd, en voor toekomstige, nog niet voorziene ontwikkelingen een integraal ruimtelijk raamwerk en een integraal afwegingskader op te nemen.

Hieronder is een uitsnede van de structuurvisiekaart weergegeven in relatie tot het plangebied (rode omlijning).



Afbeelding 4.4 Uitsnede structuurvisiekaart (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Op basis van de structuurvisiekaart worden verschillende ambities onderscheiden. In het kader van dit bestemmingsplan staat het volgende centraal:

Herstructureren / inbreiden / nieuwbouw

De gemeente wil sturing geven aan het woningbouw- en herstructureringsprogramma. Dit moet bijdragen aan de gewenste en meer evenwichtige bevolkingsontwikkeling voor Baarn. Ingezet wordt op nieuwbouw in bestaand stedelijk gebied op transformatielocaties (onder meer van vrijvallende schoollocaties en bedrijfslocaties) en aansluitend aan bestaand stedelijk gebied in de vorm van het woningbouwplan Drakenburgerpark.

Gewenste ontwikkelingen zijn vervolgens weer onderverdeeld in verschillende thema's. Het betreft dezelfde thematisering als in de toekomstvisie. Hier wordt dan ook weer nader ingegaan op het thema 'Hoogwaardig wonen'.

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 dorps identiteit versterken.

4.3.1.4 Toetsing van het plan aan de Toekomstvisie en structuurvisie 'Baarn in 2030'

Dit bestemmingsplan gaat uit van de herontwikkeling van een woonlocatie zonder bouwvlak, ten noorden van de kern Baarn. De beoogde woningen dragen bij aan de doorstroming in de woningmarkt zodat woningen voor starters elders beschikbaar komen. Bij voorgenomen ontwikkeling wordt op deze inbreidingslocatie voorzien in een woningbouwontwikkeling die zowel vanuit kwantitatief oogpunt alsook kwalitatief oogpunt past binnen de uitgangspunten zoals gesteld in de toekomstvisie en structuurvisie.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt middels dit bestemmingsplan in overeenstemming is met de Toekomstvisie en structuurvisie ‘Baarn in 2030’.

4.3.2 Visie Wonen 2019, een actualisatie

4.3.2.1 Algemeen

In 2016 heeft de gemeente Baarn haar Visie Wonen vastgesteld. In deze visie beschrijft de gemeente haar gewenste perspectief voor wonen in 2040 in Baarn, Lage Vuursche en Eembrugge; waar het goed wonen is in een landschappelijke en groene omgeving.

Dit perspectief kent vier opgaven: De gemeente wil het evenwicht in de bevolkingspiramide versterken en dat 65-plussers toegankelijk comfortabel en nabij voorzieningen kunnen wonen. Verduurzaming van woningen is nodig om de uitstoot van CO₂ te beperken. Een vierde opgave zit in het kunnen bieden van voldoende sociale huurwoningen en het segment tussen huren en kopen.

De tijd staat echter niet stil. De woningmarkt is ten opzichte van 2016 verder aangetrokken. De druk op de woningmarkt in en rond Baarn is groot. De gemeente Baarn herijkt daarom de Visie Wonen. Zo wil de gemeente grip houden op actuele vraagstukken en kansen. Deze herijking heeft vorm gekregen via een actuele lokale woningmarktverkenning en is uitgewerkt de actualisatie van de Visie Wonen (25 september 2019).

De geactualiseerde Visie Wonen bouwt voort op de Visie Wonen uit 2016. Wel is met name in de middencategorie huur en koop aanvulling gewenst, zodat jongeren en gezinnen met kinderen niet noodgedwongen de gemeente verlaten. Maar ook de verduurzaming en energietransitie verdienen meer en meer aandacht. Aanvullend hierop zien we vraag ontstaan naar nieuwe woonvormen. Dan gaat het om de wijze waarop we samenleven, onder de titel ‘participatiewijken’. En het gaat om woonconcepten als tiny houses, mantelzorgwoningen, etc.

Deze punten komen terug in de verdere doorontwikkeling van de Baarnse woningmarktaanpak.

In aanvulling op het coalitieakkoord heeft de raad van de gemeente Baarn in het najaar 2018 de motie Vervolg Raad op Pad Wonen voor Twintigers vastgesteld. Daarin is gevraagd om expliciet in het woonbeleid in te gaan op het instrumentarium om de mogelijkheden voor jongeren tot 30 jaar op de woningmarkt betere kansen te geven; door doorstroming of gerichte toewijzing.

4.3.2.2 Visie op hoofdlijnen

De Visie Wonen bouwt voort op de eerdere visie uit 2016. Daarin stonden vier ambities centraal: het werken aan een evenwichtiger bevolkingsopbouw, een toegankelijker en comfortabeler woningvoorraad, verduurzaming van die woningvoorraad en ruimte voor het segment tussen huren en kopen (middenhuur en goedkope koop). Deze vier ambities staan nog overeind. Wel zijn deze aangescherpt, passend bij de huidige tijd. Een vijfde ambitie is toegevoegd: het ruimte bieden aan alternatieve woonwensen.

In het kader van dit bestemmingsplan zijn met name het werken aan een evenwichtiger bevolkingsopbouw, verduurzaming van die woningvoorraad en ruimte voor het segment tussen huren en kopen (middenhuur en goedkope koop) relevant. Hier wordt hierna nader op ingegaan.

De gemeente Baarn heeft als ambitie om tussen 2016 en 2030 circa 1.000 woningen aan de voorraad te willen toevoegen. Sinds 2016 tot en met 2018 zijn hiervan circa 150 woningen gerealiseerd. Om de ambitie van 1.000 woningen te bereiken zouden tot 2030 nog 850 woningen moeten worden toegevoegd: ruim 75 woningen per jaar.

4.3.2.3 Evenwicht in de bevolkingspiramide

Door veranderende bevolkingssamenstelling, met minder jongeren en meer ouderen, staat de variatie in het voorzieningenaanbod onder druk. Met name voorzieningen voor jeugd en jongeren (scholen, verenigingen)

hebben hier potentieel last van. De gemeente wil dan ook blijven inzetten op het versterken van het evenwicht in de bevolkingspiramide door meer kansen te bieden aan jongeren en gezinnen met kinderen. Daarmee sluit de visie aan op de motie Wonen voor Twintigers. Het Baarnse woonmilieu is hiervoor passend. Het woningaanbod is echter nu nog te beperkt. Toevoegingen zijn gewenst om bevolkingsomvang en –opbouw op peil te houden.

Een belangrijk doel is het toewerken naar een evenwichtiger bevolkingsopbouw. De gemeente Baarn telt door de jaren een vrij stabiel aantal inwoners. Baarn is de afgelopen jaren niet dichterbij het regionale gemiddelde toegegaan. De verschillen blijven ongeveer gelijk. Toch liggen er kansen voor Baarn. Als wordt gekeken naar de huishoudens die zich de afgelopen jaren in de gemeente Baarn vestigden, zijn hieronder relatief veel jonge huishoudens tot 30 jaar. Makelaars zien dat jonge gezinnen kiezen voor Baarn vanwege het rustige groene woonmilieu en de goede bereikbaarheid op de as Amsterdam-Amersfoort.

Er zijn daardoor kansen om toe te werken naar een evenwichtiger bevolkingsopbouw. Voldoende passende nieuwbouw is hierbij het belangrijkste middel.

De gemeente Baarn heeft als ambitie om tussen 2016 en 2030 circa 1.000 woningen aan de voorraad te willen toevoegen. Sinds 2016 tot en met 2018 zijn hiervan circa 150 woningen gerealiseerd. Om de ambitie van 1.000 woningen te bereiken zouden tot 2030 nog 850 woningen moeten worden toegevoegd: ruim 75 woningen per jaar. Dit vraagt een verhoging van de productie.

Dit leidt tot de volgende opgaven:

- **Opgave 1:** toevoegen van woningen voor jonge huishoudens die zich willen vestigen in Baarn, met aandacht voor het rustige en ruimtelijke woonmilieu waar zij in Baarn voor kiezen. Dit moet niet alleen op nieuwbouwlocaties als Baarnsche Zoom, maar ook in andere meer groene woonmilieus door toevoeging van middenhuur tot € 950 en koop tot € 300.000. Daarmee wordt het gat tussen huur en koop opgevuld, en wordt doorstroming op de woningmarkt makkelijker mogelijk gemaakt.
- **Opgave 2:** faciliteren van een betere benutting van het bestaande vastgoed in de gemeente: door a) splitsen van grote woningen, b) toepassen van het afwegingskader transformatie kantoorpanden.
- **Opgave 3:** Inzet op realisatie van woningen, door prioriteit te geven aan woningbouwprojecten die op korte termijn gerealiseerd kunnen worden.

In relatie tot deze opgaven zijn in relatie tot dit bestemmingsplan met name de volgende uitgangspunten belangrijk:

- Ongeveer de helft van de jonge huishoudens tot 30 jaar wil een huurwoning, de andere helft een koopwoning.
 - In de sociale huur komt door doorstroming aanbod beschikbaar, al is veel aanbod relatief groot en beperkt passend voor jonge huishoudens. Dit vraagt een omslag naar meer toegankelijke en kleinere woningen, in trek bij zowel doorstromende ouderen (die woningen voor jonge huishoudens achterlaten) als bij jonge huishoudens.
 - Met name in de goedkope koopsector is er onvoldoende aanbod. Goedkopere koopwoningen zijn in de gespannen woningmarkt van Baarn moeilijk goedkoop te houden. Om nieuwbouwwoningen niet alleen bij eerste verkoop betaalbaar te hebben voor jonge huishoudens, maar ook bij doorverkoop, zet de gemeente in op ontwerpen met een marktconformer prijs-kwaliteitverhouding.
- Om voldoende tempo te hebben in de planrealisatie werken we met een beknopt kwalitatief afwegingskader gericht op prioriteit voor snel te realiseren woningbouwlocaties. Hierdoor kunnen we prioriteit geven bij de ambtelijke inzet voor plannen met maatschappelijke meerwaarde.

4.3.2.4 Verduurzaming van woningen

De Baarnse woningvoorraad is doorgaans van hoogwaardige kwaliteit. Er liggen desalniettemin opgaven om de voorraad meer toekomstbestendig te maken. Belangrijk daarbij is de verduurzaming van woningen. Hiermee wil de gemeente klimaatdoelen bereiken (minder uitstoot CO₂) en er zorg voor dragen dat de afhankelijkheid van energie afneemt. Dit leidt uiteindelijk tot besparing op de totale woonlasten van huishoudens. De

gemeente ziet de verduurzaming primair als verantwoordelijkheid van huiseigenaren zelf; inwoners en verhuurders. Waar nodig ondersteunt de gemeente dit door informatievoorziening.

De inzet voor de komende jaren is vertaald naar de volgende opgaven:

- **Opgave 6:** Inzet op energietransitie binnen de bestaande woningvoorraad gericht op verduurzaming van de woningvoorraad tegen aanvaardbare kosten, via een combinatie van collectieve maatregelen (bijvoorbeeld een warmtenet) en individuele maatregelen (bijvoorbeeld warmtepompen en isolatie). Dit vraagt bovendien dat mensen meer bewust zijn van de noodzaak van verduurzaming van hun woning.
- **Opgave 7:** Inrichting van een klimaatbestendige woon- en leefomgeving.

In relatie tot deze opgaven zijn in relatie tot dit bestemmingsplan met name de volgende uitgangspunten belangrijk:

- Bij nieuwbouw krijgt verduurzaming structureel een plek, zowel vanuit de energietransitie als vanuit klimaatadaptatie. Om initiatiefnemers van woningbouwprojecten hier duidelijkheid over te geven zijn wensen (dwingend bij eigen grondposities) ten aanzien van duurzaam bouwen opgenomen in het afwegingskader woningbouw. Daarbij zijn ervaringen uit de regio betrokken.

4.3.2.5 Ruimte in sociale huur en tussen huur en koop

Baarn kent twee gezichten. Enerzijds zijn er de wijken met relatief veel (sociale) huurwoningen, anderzijds wijken met vooral grote duurdere woningen. De gemeente ziet een structureel tekort aan sociale huurwoningen. Tegelijkertijd zijn er ook tekorten in de middenhuur en goedkopere koopsector. Om verschillende inkomensgroepen reële kansen te bieden om in Baarn te (blijven) wonen, wil de gemeente een gevarieerde opbouw van de betaalbare huur- en koopvoorraad. Dit kan door nieuwbouw, maar ook door een herschikking in de bestaande woningvoorraad mede om in wijken meer variatie te krijgen. Te denken is aan omzetten van sociale huur naar middenhuur of betaalbare koop, en toevoeging van nieuwe sociale huurwoningen.

In dit kader wordt ingezet op de volgende opgaven:

- **Opgave 8:** toevoegen van sociale huurwoningen, gericht op 3.000 woningen richting 2025. Deze opgave in samenhang zien met de wens voor meer middenhuur (+50 tot 100 woningen tot 2030) en sociale koop (+150 woningen tot € 200.000 conform Besluit ruimtelijke ordening), en middelduur (tot € 300.000).
- **Opgave 9:** Borgen dat nieuwbouw in de categorieën sociale huur, middenhuur en sociale koop duurzaam beschikbaar blijven voor de doelgroepen waarvoor deze woningen zijn gerealiseerd.

In relatie tot deze opgaven zijn in relatie tot dit bestemmingsplan met name de volgende uitgangspunten belangrijk:

- De woningen zullen een bijdrage leveren aan het koopsegment in Baarn.

4.3.2.6 Toetsing van het plan aan de Visie Wonen 2019, een actualisatie

Dit bestemmingsplan maakt een herontwikkeling ten behoeve van de functie wonen in het noorden van de kern Baarn. Met voorgenomen ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan de ambitie om tussen 2016 en 2030 circa 1.000 woningen aan de voorraad te willen toevoegen. Hiermee wordt invulling gegeven aan het te kort aan (middeldure) koopwoningen. Concreet gaat het om de realisatie van twee koopwoningen die op de korte termijn gerealiseerd kunnen worden. Tevens draagt het realiseren van de twee woningen bij aan de doorstromingen op de woningmarkt doordat er voor bijvoorbeeld starters elders woningen beschikbaar komen. Tot slot is sprake van een ontwikkeling waarbij nadrukkelijk rekening is gehouden met duurzame woningen en klimaatadaptatie.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt middels dit bestemmingsplan in overeenstemming is met de ‘Visie Wonen 2019, een actualisatie’.

4.3.3 Mobiliteitsvisie ‘Baarn gaat verder’

4.3.3.1 Algemeen

Op 23 september 2020 heeft de gemeenteraad van Baarn de Mobiliteitsvisie ‘Baarn gaat verder’ vastgesteld. De laatste jaren hebben vele nieuwe ontwikkelingen plaatsgevonden die van belang zijn voor het actualiseren van het voormalige mobiliteitsbeleid (2012).

In verband met deze ontwikkelingen is deze Mobiliteitsvisie opgesteld. Daarbij hebben de samenhang met andere beleidsvelden en een duurzame ontwikkeling een belangrijke rol gespeeld.

De Mobiliteitsvisie gaat dus verder dan alleen een visie op het wegennet, fiets of verkeersveiligheid. Het gaat over alle vervoerwijzen, doelgroepen, gebieden en het maken van keuzes die nodig zijn voor een gemeente met een economisch en duurzaam perspectief.

Mobiliteit is, met uitzondering van recreatief wandelen en fietsen, nooit een doel op zich. Verplaatsen is nodig voor het uitvoeren van een activiteit (bijvoorbeeld werken, wonen, sport, recreatie, sociaal bezoek, cultureel bezoek, onderwijs) die op een andere locatie wordt uitgevoerd. Mobiliteit heeft helaas ook (negatieve) omgevingseffecten (uitstoot van CO2 en stikstof, fijnstof, ruimtebeslag, geluid, verkeersonveiligheid en barrièrewerking).

De mobiliteitsvisie is uitgewerkt aan de hand van vier thema's.

1. Duurzaam Baarn: de bijdrage die mobiliteit levert aan een duurzame ontwikkeling.
2. Bereikbaar Baarn: het vergroten van de keuzemogelijkheden voor de wijze van verplaatsen, zodat de groei van het autoverkeer beperkt wordt en de (economische) bereikbaarheid in stand blijft of verbeterd wordt.
3. Aantrekkelijk Baarn: de bijdrage die mobiliteit levert aan prettig wonen, winkelen, werken en ondernemen.
4. Gastvrij Baarn: de bijdrage die mobiliteit levert aan het gemak voor bezoekers.

In het kader van dit bestemmingsplan is met name het thema ‘aantrekkelijk Baarn’ relevant.

4.3.3.2 Aantrekkelijk Baarn

Het thema ‘Aantrekkelijk Baarn’ gaat uit van verschillende uitgangspunten. In relatie tot dit bestemmingsplan is met name het volgende uitgangspunt relevant:

- Het voorkomen van parkeeroverlast ten gevolge van wijkvreemd parkeren.

4.3.3.3 Toetsing van het plan aan de Mobiliteitsvisie ‘Baarn gaat verder’

Voorliggend plan voorziet in één parkeerplaats en één garage met parkeermogelijkheid per woning. Tevens zullen er drie parkeerplaatsen aan de zijkant van de in- en uitrit worden gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte. Tot slot is er de mogelijkheid om het aantal parkeerplaatsen uit te breiden aan de zijkant van de in- en uitrit om zo eventuele parkeeroverlast te voorkomen.

Geconcludeerd wordt dat dit plan in overeenstemming is met de Mobiliteitsvisie ‘Baarn gaat verder’.

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in het in deze paragraaf behandelde beleidsstuk.

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 milieukwaliteitseisen 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 milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft 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 wegverkeerslawaaï en industrielawaai. 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 voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

De nieuwe woningen binnen het plangebied worden op basis van de Wgh aangemerkt als nieuwe geluidsgevoelige objecten. Toetsing aan de Wgh is hiermee noodzakelijk. Hierna wordt afzonderlijk ingegaan op de in dit kader relevante aspecten ‘wegverkeerslawaaï’, ‘spoorweglawaaï’ en ‘industrielawaai’.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaaï

Door Kragten is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Hieronder worden de belangrijkste onderzoeks-conclusies kort weergegeven. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage 2 bij deze toelichting.

Wet geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder is de geluidsbelasting van de rijksweg A1, de Drakenburgerweg en De Geerenweg inzichtelijk gemaakt. De berekende geluidsbelasting ten gevolge van beschouwde wegen respecteren de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Verdere maatregelen hoeven niet te worden onderzocht.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting ten gevolge van omliggende 30 km/uur-wegen en de cumulatieve geluidbelasting ten gevolge van alle wegen inzichtelijk gemaakt. Voor de cumulatieve geluidbelasting zijn zowel zoneplichtige als de niet-zoneplichtige wegen beschouwd.

De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Zandvoortweg, John F. Kennedylaan en de Goeman Borgesiuslaan respecteren de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Geconcludeerd wordt dat er daarmee sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De cumulatieve geluidsbelastingen (exclusief aftrek 110g van de Wet geluidhinder) bedragen ten hoogste 51 dB. Dit komt volgens methode Miedema overeen met een ‘redelijk’ akoestisch woon- en leefklimaat. Geconcludeerd wordt dat er daarmee sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

5.1.2.2 Railverkeerslawaaï

De te realiseren appartementen zijn niet gelegen binnen een wettelijke geluidszone van een spoorweg. Een akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï kan achterwege blijven.

5.1.2.3 Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen de zone van een gezoneerd bedrijventerrein, het aspect industrielawaai kan buiten beschouwing worden gelaten. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op de in de omgeving aanwezige individuele bedrijvigheid (milieuzonering). Geconcludeerd wordt dat het aspect industrielawaai geen belemmering vormt.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen plan.

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 optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform NEN 5740.

5.2.2 Situatie plangebied

Certicon Kwaliteitskeuring B.V. heeft een verkennend bodemonderzoek conform NEN7540:2009 uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Hieronder worden de belangrijkste onderzoeks-conclusies kort weergegeven. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze toelichting.

5.2.2.1 Onderzoeksresultaten

Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- Op basis van het vooronderzoek is de locatie aangemerkt als 'onverdachte locatie';
- Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de bovengrond plaatselijk enkele puindeeltjes aangetroffen. Verder zijn geen bijzonderheden waargenomen. Ook is geen asbestverdacht materiaal op of in de bodem aangetroffen;
- Analytisch zijn in de mengmonsters van de bovengrond matig verhoogde looden/of PAK-gehaltes aangetroffen en licht verhoogde gehalten koper, kwik, zink, PAK en minerale olie. In de ondergrond zijn geen parameters in verhoogde gehalten aangetroffen;
- Na uitsplitsing van de mengmonsters van de bovengrond zijn in de bovengrond van boring 05 en 07 matig verhoogde loodgehalten gemeten. In de overige grondmonsters van de bovengrond zijn licht verhoogde lood- en/of PAK-gehalten gemeten. Er zijn geen sterk verhoogde gehalten (>interventiewaarde) gemeten;
- In het grondwater is een licht verhoogd zinkgehalte aangetroffen.

Na uitsplitsing van de mengmonsters van de bovengrond zijn geen interventiewaardeoverschrijdingen aangetroffen. Daarom bestaan er geen onaanvaardbare risico's en bestaat er volgens Certicon Kwaliteitskeuring B.V. geen belemmering voor de nieuwbouwactiviteiten.

Tot slot wordt er geen nader onderzoek aanbevolen.

Ten behoeve van de omgevingsvergunningaanvraag dient te zijner tijd asbestonderzoek conform NEN 5707 te worden uitgevoerd.

5.2.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt hiermee geen belemmering voor de uitvoering van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Ten behoeve van de omgevingsvergunningaanvraag dient een bodemonderzoek conform NEN 5707 te worden uitgevoerd.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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 onder meer 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 bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtverontreiniging 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 milieubeheer nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van voorliggend initiatief, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend initiatief ‘niet in betekenende mate bijdraagt’ aan de luchtverontreiniging.

Daarnaast wordt de in dit bestemmingsplan besloten functie niet aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

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 van 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 vastgelegd in:

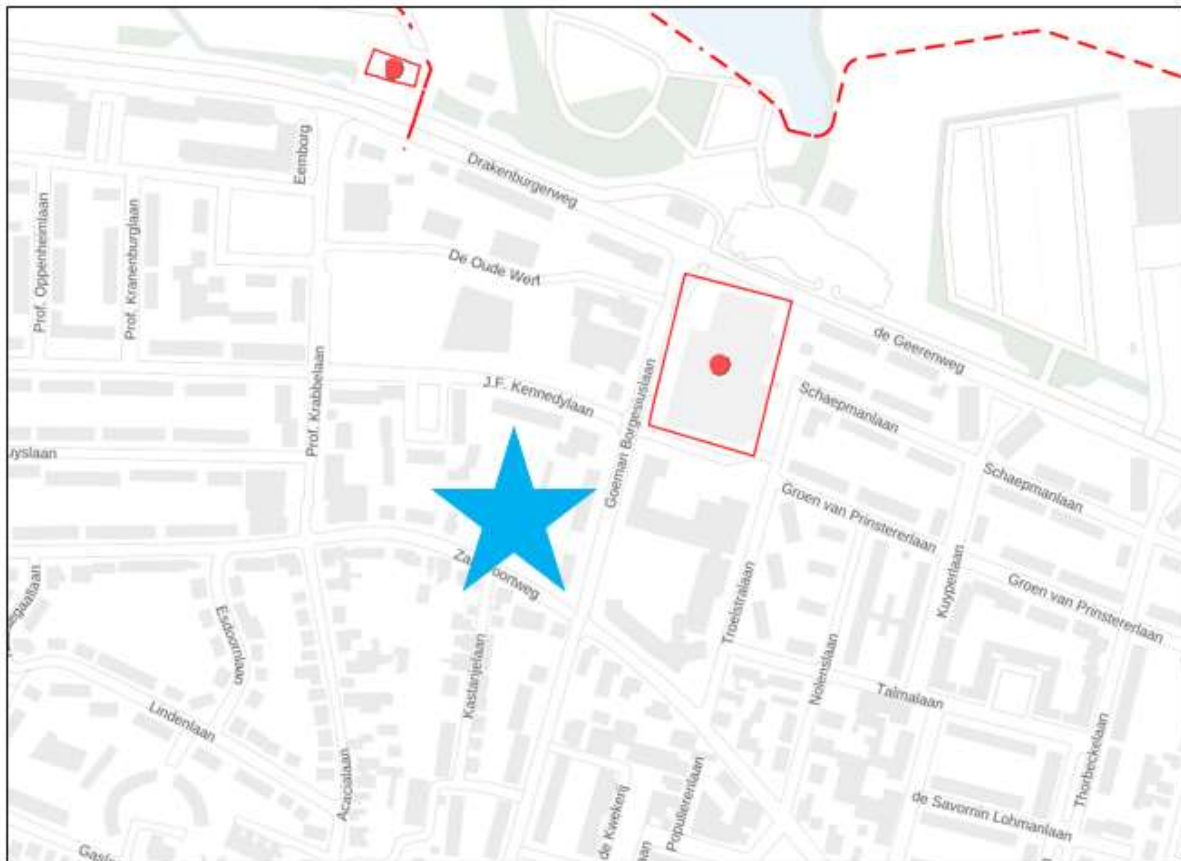
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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 Situatie plangebied

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 afbeelding 5.2 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (blauwe ster) en de omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.2 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

In de nabijheid van het projectgebied zijn 3 risicobronnen relevant. Op de desbetreffende risicobronnen wordt achtereenvolgens ingegaan.

Buisleiding Gasunie B.V.

Ten noorden van het projectgebied ligt een hogedruk aardgasleiding (W-500-23) van de Nederlandse Gasunie B.V. Het betreft een leiding met een werkdruk 40 bar en een uitwendige diameter van 324 mm. Bij gasleidingen zijn, voor wat betreft het groepsrisico, de 1% en 100% letaliteitsgrens van belang. De 1% letaliteitsgrens bepaalt het invloedsgebied voor het groepsrisico. Binnen de 100% afstand is de invloed van de leiding zodanig groot dat toename van bebouwing en bewoning bijdraagt aan een verhoging van het groepsrisico.

Bij dergelijke gasleidingen ligt de 1% letaliteitsgrens op 140 meter. De 100% letaliteitsgrens ligt op 70 meter. Het projectgebied ligt op circa 230 meter afstand van de hogedruk aardgasleiding en valt daarmee buiten groepsrisico-aandachtsgebied. Een nadere verantwoording is niet noodzakelijk.

Sportcentrum de Trits: Chloorbleekloog opslag

Ten noordoosten van het projectgebied is sportcentrum de Trits gelegen. Hier is een chloorbleekloog opslag gelegen. Het betreft een reservoir met een inhoud van 2150 liter. Voor deze opslag geldt geen risicocontour. Een nadere verantwoording is niet noodzakelijk.

Gasdrukregel- en meetstation

Ten noorden van het projectgebied is een gasdrukegel- en meetstation gelegen. Het gasvoerende deel van het station is ondergronds gelegen. Voor de inrichting geldt geen risicocontour. Een nadere verantwoording is niet noodzakelijk.

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het projectgebied:

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

5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering 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.

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 of wijzigingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te 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. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

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

De volgende tabel geeft de richtafstanden voor de verschillende omgevingstypes weer.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 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, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

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

5.5.3.2 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 ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe milieugevoelige objecten/functies (woningen) hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Omgekeerd gaat het om de vraag of bestaande functies in de omgeving belemmerd worden in de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden door nieuwe milieugevoelige objecten/functies (woningen).

In de nabijheid van het plangebied zijn verscheidene milieubelastende functies aanwezig. Op de betreffende functies wordt nader ingegaan.

Kantoor (John F. Kennedylaan 25a)

Ten noorden van het plangebied, aan de John F. Kennedylaan 25a, is een kantoor gevestigd. Voor kantoren geldt op basis van de VNG-publicatie ‘bedrijven en milieuzonering’ een grootste richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid. Het bouwvlak van het kantoor is gelegen op circa 21 meter van het gewenste bouwvlak van de woningen.

Kinderdagverblijf (Goeman Borgesiuslaan 13D)

Ten noorden van het plangebied, aan de Goeman Borgesiuslaan 13D, is een kinderdagverblijf gevestigd. Voor een kinderdagopvang geldt op basis van de VNG-publicatie ‘bedrijven en milieuzonering’ een grootste richtafstand van 30 meter. Het bouwvlak van het kinderdagverblijf is gelegen op circa 34 meter van het gewenste bouwvlak van de woningen.

Café/Restaurant (Zandvoortweg 132)

Ten oosten van het plangebied, aan de Zandvoortweg 132, was voorheen een café gevestigd. Ter plaatse geldt nog wel een horecabestemming. Op basis van de geldende bestemming is ter plaatse ten hoogste een milieucategorie 1 activiteit toegestaan. Hiervoor geldt op basis van de VNG-publicatie ‘bedrijven en milieuzonering’ een grootste richtafstand van 10 meter. Het bouwvlak van het café is gelegen op ruim 20 meter van het gewenste bouwvlak van de woningen.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden de omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

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 Natura 2000-gebieden en het Natuur Netwerk Nederland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

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. Het plangebied bevindt zich op circa 11,3 kilometer van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied ‘Oostelijke Vechtplassen’. Gelet op de ruime onderlinge afstand is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden.

Ten behoeve van het voornemen zijn, in het kader van de stikstofdepositie als gevolg van het project, twee AERIUS-berekeningen uitgevoerd. Deze bestaan uit een berekening voor de aanlegfase (realisatie voornemen) en een berekening voor de gebruiksfase (gebruik voornemen). De volledige rapportage is bijgevoegd als bijlage (bijlage 9) bij deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de conclusie van het onderzoek.

Conclusie onderzoek AERIUS-berekening

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het plan is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.6.2.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op circa 1,2 kilometer afstand ten zuiden van het plangebied. Het NNN kent geen externe werking. Gezien de onderlinge afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.6.3 Soortenbescherming

5.6.3.1 Algemeen

Wat betreft de soortenbescherming 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.

Ten behoeve van het voornemen is een quickscan ecologie door Van Dijk Geo- en Milieutechniek B.V. uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is weergegeven in Bijlage 4 bij deze toelichting. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten en conclusies ingegaan

5.6.3.2 Situatie plangebied

Aan de hand van de bevindingen van het literatuuronderzoek en het veldbezoek (inclusief aanvullende boomholte-inspectie) kan worden geconcludeerd dat er binnen de planlocatie geen sprake is van vaste verblijfplaatsen, jaarrond beschermde nesten en/of essentieel leefgebied van beschermde soorten. Tevens zijn er vanuit de gebiedsbescherming en de bescherming van houtopstanden geen bezwaren tegen de voorziene herontwikkeling.

Wel dient voorafgaand aan en tijdens de werkzaamheden rekening te worden gehouden met:

- vleermuizen (foerageren en vliegroutes); werkzaamheden in de actieve periode van vleermuizen (van april/mei tot oktober/november) dienen, i.v.m. verstoring door kunstlicht, bij daglicht uitgevoerd te worden. Eventueel kunnen werkzaamheden ook bij schemer en in het donker worden uitgevoerd mits de bouwlampen goed worden gericht zodat geen verlichting van de omliggende structuren optreedt,
- broedvogels in het algemeen; met de start van de werkzaamheden dient buiten het reguliere broedseizoen (van circa 15 maart tot 15 juli) met voorkeur in de winter te worden aangevangen. Indien de start van de geplande werkzaamheden toch gepland staat tijdens het broedseizoen, dient de planlocatie buiten het regulier broedseizoen onder ecologische supervisie ongeschikt gemaakt te worden voor broedgevallen.

Benadrukt wordt dat te allen tijde rekening dient te worden gehouden met de zorgplicht. Dit houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten en hun leefomgeving.

5.6.4 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 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 naar verwachting in 2023 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.

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 Situatie plangebied

De gemeente Baarn heeft door middel van een Erfgoedwaardenkaart, inzichtelijk gemaakt welke archeologische verwachtingswaarden er binnen de gemeente gelden. Het plangebied is voorzien van een middelhoge archeologische verwachtingswaarde, tevens wordt melding gemaakt van historische bebouwing.

Door Transect is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Hieronder worden de belangrijkste onderzoeks-conclusies kort weergegeven. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage 5 bij deze toelichting.

Op basis van het bureauonderzoek is vastgesteld dat het plangebied aan de voet van de stuwwal van Baarn ligt, waarbij het op basis van onderzoeken in de omgeving niet duidelijk is wat de exacte dikte van het dekzandpakket op de verspoelde gestuwde afzettingen is. In de omgeving van het plangebied is gebleken dat de pleistocene afzettingen worden afgedekt door een bouwlanddek. De aanwezigheid van dit dek kan het archeologisch niveau en de eventuele resten hierin hebben beschermd tegen verstoringen, maar de aanleg ervan kan het niveau ook beperkt hebben aangetast.. Dit maakt dat sprake is van een hoge verwachting op de aanwezigheid van archeologische resten uit het Laat-Paleolithicum B tot en met de Late Middeleeuwen. Hoewel het plangebied aan de rand van het historische buurtschap Zandvoort ligt, zijn er op basis van historische kaarten geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van bebouwing of erven uit de Nieuwe tijd in het plangebied zelf. Het bekende erf waarop de hoge verwachting gebaseerd is op de beleidskaart, ligt ten zuidoosten van het plangebied. Daarom is wel sprake van een lage verwachting op de aanwezigheid van archeologische resten uit de Nieuwe tijd.

Op grond van het bureauonderzoek geldt met name een archeologische verwachting voor de periode Laat-Paleolithicum tot en met de Late Middeleeuwen voor het plangebied. De voorgenomen ingrepen in het plangebied, de bouw van woningen, kunnen leiden tot de verstoring van het archeologisch relevante niveau – de top van het dekzand - en eventueel aanwezige archeologische resten. Om deze reden adviseert Transect een aanvullend verkennend en karterend onderzoek vervolgonderzoek uit te voeren alvorens de voorgenomen ingrepen gaan plaatsvinden. De werkwijze van een dergelijk onderzoek dient vooraf te worden vastgelegd in

een Plan van Aanpak (PvA). Met behulp van dit vervolgonderzoek kan de archeologische verwachting getoetst worden. Dit kan gezien de onbebouwde staat van het plangebied het beste uitgevoerd worden in de vorm van een booronderzoek.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is in artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a opgenomen dat een bestemmingsplan of wijzigingsplan “*een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden*” dient te bevatten.

5.7.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich in het plangebied geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten. In de omgeving van het plangebied is tevens geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op de cultuurhistorische waarden.

5.7.3 Conclusie

Ten aanzien van archeologie wordt nader onderzoek geadviseerd. De gemeente Baarn dient een besluit te nemen over het gegeven advies.

Het onderdeel cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Kader

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een ruimtelijk besluit kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);

Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.

- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

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.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.8.2 Situatie plangebied

5.8.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied bevindt zich op circa 11,3 kilometer afstand. Gelet op de beperkte omvang van de voorgenomen ontwikkeling (realisatie twee woningen) en de afstand tussen het plangebied en de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden is er geen sprake van een negatief effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden.

Het plan is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.8.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en daarmee geen sprake van een directe m.e.r.-plicht.

In onderdeel D 11.2 van het besluit wordt de “aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen” genoemd. Indien geoordeeld wordt dat sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is mogelijk een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

Uit jurisprudentie volgt dat het antwoord op de vraag of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aan de hand van aspecten als aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat van de bouw van twee woningen. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet (onevenredig) toeneemt. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen of een beperking voor andere functies in de directe omgeving. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk en hoofdstuk 6 dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen 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 het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Met de vaststelling van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is het NWP 2016-2021 op enkele onderdelen gewijzigd. Tezamen geven beide documenten 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 het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009). In relatie tot de NOVI wordt de doorwerking geregeld in de Omgevingswet.

6.1.3 Provinciaal beleid

De provincie stelt kaders en ontwikkelt beleid voor schoon, mooi, veilig en voldoende water in Utrecht. Dit is vastgelegd in het Bodem- Water- en Milieuplan. Voor water heeft de provincie Utrecht drie prioriteiten. Te weten ‘waterveiligheid en wateroverlast’, ‘schoon en voldoende oppervlaktewater’ en ‘een ondergrond met schoon en voldoende grondwater’.

6.1.4 Waterschap Vallei en Veluwe

Op 22 november 2021 is het waterbeheerprogramma van het Waterschap Vallei en Veluwe, het Blauw Omgevingsprogramma (BOP) 2022 – 2027 vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het waterschap.

In het BOP staan doelen gebiedsgericht en algemeen geformuleerd. De doelen uit het BOP op hoofdlijnen zijn:

1. Waterveiligheid
 - Het waterschap streeft naar een zo goed mogelijke bescherming van de inwoners en het grondgebied tegen overstromingen. De waterkeringen voldoen minimaal aan de wettelijke normen. Bij het op orde houden en op orde brengen van de waterkeringen houdt het waterschap rekening met andere functies en waarden op en aan de dijk, zoals natuur en biodiversiteit, ruimtelijke kwaliteit en recreatie. Daarbij werkt het waterschap zoveel mogelijk samen met inwoners en gebiedspartners.
2. Watersysteem
 - Het waterschap streeft naar een toekomstbestendig en klimaatrobuust grond- en oppervlakte - watersysteem, dat passend is ingericht naar de veranderende gebiedswensen. De landbouwtransitie, meer focus op ecologie en waterkwaliteit en de toenemende

vervlechting van functies vragen om een nieuwe kijk op waterbeheer. Daarbij is het waterschap zich bewust van de eindige maakbaarheid en het toenemende belang van bewustwording en acceptatie bij gebiedspartners.

3. Wonen en zuiveren
 - Wonen en zuiveren omvat het gehele proces van het verwerken van extreme neerslag en inzamelen van stedelijk en industrieel afvalwater in bebouwd gebied, tot aan het lozen van effluent in het watersysteem.
4. Veranderopgave: circulaire economie
 - Waterschap Vallei en Veluwe wil in 2050 volledig circulair zijn. Het waterschap draagt daarmee actief bij aan de transitie naar een regionale circulaire economie. Het Beleidskader Circulaire Economie is hierbij het vertrekpunt. Dat betekent een omwenteling in de manier waarop het waterschap omgaat met grondstoffen, samenwerkingen en onze leefomgeving.
5. Veranderopgave: energietransitie
 - Het waterschap Vallei en Veluwe is het eerste energieneutrale waterschap in Nederland en als zodanig een voorbeeld op het gebied van de energietransitie.

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

Algemeen

Het Waterschap Vallei en Veluwe is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (bijlage 6). De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat er, gelet op de minimale impact op het watersysteem, geen aanvullende maatregelen zijn vereist. Formeel is er geen vervolgprocedure noodzakelijk.

Waterhuishoudkundige aspecten plangebied

Algemeen

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Hardenberg. De locatie bevindt zich niet binnen een grondwaterbeschermings-, intrek- of waterwingebied.

Grondwater

Binnen het plangebied zijn geen gevallen van grondwateroverlast bekend.

Oppervlaktewater

In de huidige situatie is geen oppervlaktewater aanwezig en het plan voorziet niet in de aanleg van nieuw oppervlaktewater.

Hemelwater

Het schoonhemelwater wordt zoveel mogelijk in het plangebied vastgehouden en met een overstort afgevoerd. Doordat in het plangebied ter plaatse van het parkeerplaatsen, halfverharding wordt toegepast, kan hemelwater eenvoudig worden geïnfiltreerd.

Afvalwater

Het afvalwater wordt net als in de huidige situatie afgevoerd naar de riolering. Het rioolstelsel wordt dusdanig uitgevoerd dat het afvalwater van het toekomstige aantal vervuilingseenheden kan worden afgevoerd.

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 (begripsbepalingen 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 op een eenduidige manier aan op welke wijze bouwhoogtes, afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten 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 (bouwhoogte, goothoogte etc.);
- Nadere eisen: nadere eisen die het bevoegd gezag kan stellen een de positie en maatvoering van bouwwerken;
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels.
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming en/of specifieke gebruiksregels.

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 5)*
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 6)*
In dit artikel staan de regels over onderkeldering beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7)*
In dit artikel staat beschreven welk gebruik van gronden en bouwwerken in elk geval wel en niet strijdig zijn met het bestemmingsplan.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)*
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 9)*
In dit artikel zijn bepalingen opgenomen inzake parkeerregels.

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.

“Verkeer” (Artikel 3)

De voor “verkeer” aangewezen gronden zijn bestemd voor ontsluitingswegen en straten, waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het verkeer, met daarbij behorende groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, carpoolplaatsen en andere bouwwerken.

“Wonen” (Artikel 4)

De voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor twee woningen en een aan huis verbonden beroep. Daarnaast zijn bij de woonfunctie behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven toegestaan.

Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de opgenomen bouwvlakken. De maximale goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw is vastgelegd op de verbeelding middels de aanduidingen ‘maximum goothoogte (m)’ en ‘maximum bouwhoogte (m)’.

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. Hoofdregel 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. In de anterieure overeenkomst wordt het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK, PARTICIPATIE EN ZIENSWIJZEN

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

Voorliggend plan is in het kader van vooroverleg voorgelegd aan de provincie Utrecht. De provincie staat positief ten opzichte van het plan.

9.1.3 Waterschap Vallei en Veluwe

Het Waterschap Vallei en Veluwe is in het kader van vooroverleg gevraagd naar haar reactie ten aanzien van voorliggend plan. Het waterschap heeft met inachtneming van de uitgangspunten zoals geformuleerd in haar advies geen bezwaren tegen 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.

9.3 Participatie

9.3.1 Omwonenden en belanghebbenden

Bij de planvorming van de voorgenomen ontwikkeling, zijn omwonenden en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om te reageren op de voorgenomen ontwikkeling. Vanwege destijds geldende COVID-19 restricties, heeft de participatie plaatsgevonden door een omwonende en belanghebbenden per mail/brief uit te nodigen om te reageren op de voorgenomen plannen.

Een verslag van het participatietraject is in bijlage 7 van deze toelichting opgenomen. De binnengekomen reacties waren overwegend positief. Bezwaren zijn voorzien van een passend antwoord en hebben niet geleid tot aanpassingen aan het plan.

9.3.2 Welstand

De voorgenomen plannen zijn ten behoeve van de welstandstoets voorgelegd aan MooiSticht. Het plan is na een eerste beoordeling gewijzigd en in overeenstemming gebracht met het advies van MooiSticht. De gewijzigde plannen (zoals opgenomen in voorliggend bestemmingsplan) zijn eveneens beoordeeld. Het volledige welstandsadvies is opgenomen in bijlage 8 van deze toelichting.

9.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Gewenste situatie

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek

Bijlage 3 Bodemonderzoek

Bijlage 4 Quickscan ecologie

Bijlage 5 Archeologisch onderzoek

Bijlage 6 Watertoets

Bijlage 7 Participatieverslag

Bijlage 8 Welstandsadvies

Bijlage 9 Stikstofonderzoek