



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

De Tuinen van Noord, De Drakentuin

Gemeente Baarn

Datum: 29 mei 2019

Projectnummer: 170437

ID: NL.IMRO.0308.BP0078-VG01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Samenhang plannen Tuinen van Noord: De Drakentuin en Elly J. Meijertuin	3
1.3	Ligging plangebied	3
1.4	Geldend bestemmingsplan	5
1.5	Opzet van het bestemmingsplan	6
2	Het plan	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Huidige situatie	7
2.3	Planbeschrijving	8
3	Haalbaarheid van het plan	11
3.1	Beleid	11
3.2	Milieu	21
3.3	Water	32
3.4	Natuur	35
3.5	Archeologie en cultuurhistorie	36
3.6	Verkeer en parkeren	37
3.7	Duurzaamheid	39
3.8	Economische uitvoerbaarheid	39
4	Wijze van bestemmen	40
4.1	Algemeen	40
4.2	Methodiek	40
4.3	Bestemmingen	41
5	Procedure	43
5.1	Inspraak en overleg	43
5.2	Zienswijzen	43

Bijlagen

- Bijlage 1: Toets Ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 2: Vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 5: Quick scan bedrijven en milieuzonering
- Bijlage 6: Onderzoek externe veiligheid
- Bijlage 7: Quick scan luchtkwaliteit
- Bijlage 8: Watertoets
- Bijlage 9: Quick scan natuur
- Bijlage 10: Archeologisch bureau- en veldonderzoek
- Bijlage 11: Nader onderzoek flora en fauna
- Bijlage 12: Nota van beantwoording (vooroverleg en inspraak)
- Bijlage 13: Besluit hogere waarden Wet geluidhinder

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Drakenburgerweg in Baarn worden ter plaatse van de voormalige Montini-school 21 appartementen en 8 rug-aan-rugwoningen gerealiseerd in een vorm die recht doet aan park Rusthoek. Hiertoe wordt de school gesloopt. Hiertoe heeft de gemeenteraad van Baarn in november 2016 toe besloten.

Met de ontwikkeling wordt een passende invulling gegeven aan een in onbruik geraakt perceel.

De beoogde herontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan, maar ruimtelijk en functioneel wel gewenst. Dit bestemmingsplan voorziet in een nieuwe planologische regeling voor de toekomstige Drakentuin aan de Drakenburgerweg in Baarn en maakt daarmee de ontwikkeling planologisch mogelijk.

1.2 Samenhang plannen Tuinen van Noord: De Drakentuin en Elly J. Meijertuin

Onder de naam Tuinen van Noord wordt op een tweetal locaties, gelegen in het noorden van de kern Baarn, woningbouw gerealiseerd in een groene setting. Naast de woningbouw aan de Drakenburgerweg, waartoe voorliggend bestemmingsplan is opgesteld, worden aan de zuidelijker gelegen Zandvoortweg ter plaatse van de voormalige Gaspard de Coligny school 13 grondgebonden woningen gerealiseerd. Hiertoe worden de bestaande scholen gesloopt.

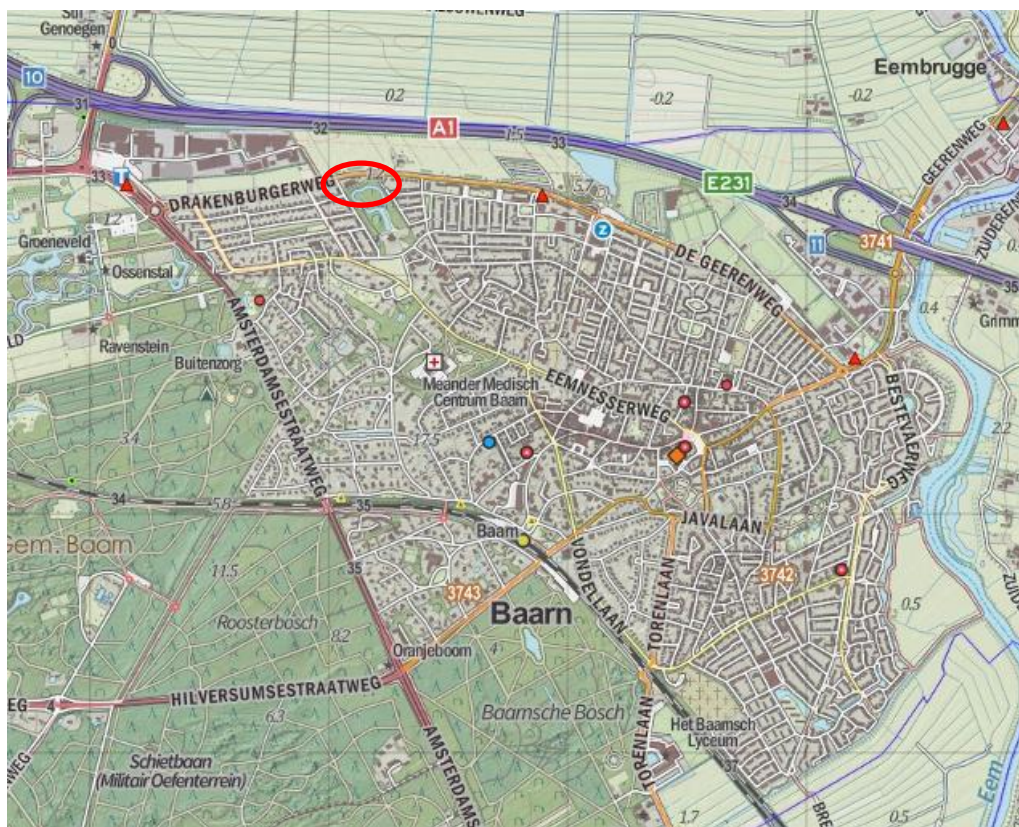
Beide woningbouwplannen worden in samenhang onder de noemer Tuinen van Noord gerealiseerd, omdat de plannen wat betreft het beoogde woningbouwprogramma aan elkaar zijn gekoppeld.

Om de haalbaarheid van de woningbouwplannen aan te kunnen tonen, heeft onderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoek is voor beide locaties ineens verricht, zodat de effecten van beide plannen gecumuleerd in beeld kunnen worden gebracht. In het navolgende wordt de ontwikkeling aan de Drakenburgerweg beschreven en onderbouwd. Via een separaat bestemmingsplan wordt de woningbouw in de Elly J. Meijertuin mogelijk gemaakt.

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het noordwesten van de kern Baarn. De locatie grenst aan de noordzijde aan de Drakenburgerweg, aan de oostzijde aan een fietspad, aan de zuidzijde aan park Rusthoek en aan de westzijde aan de Wagenaarlaan. Het plangebied ligt in een omgeving met voornamelijk woonhuizen. Ten zuiden van de locatie ligt de voormalige buitenplaats Rusthoek, een villa met koetshuis.

Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Topografische kaart met de globale ligging van het plangebied (rood omkaderd).

Bron: OpenTopo. Bewerking: SAB.



Luchtfoto met de globale begrenzing van het plangebied (rood omkaderd).

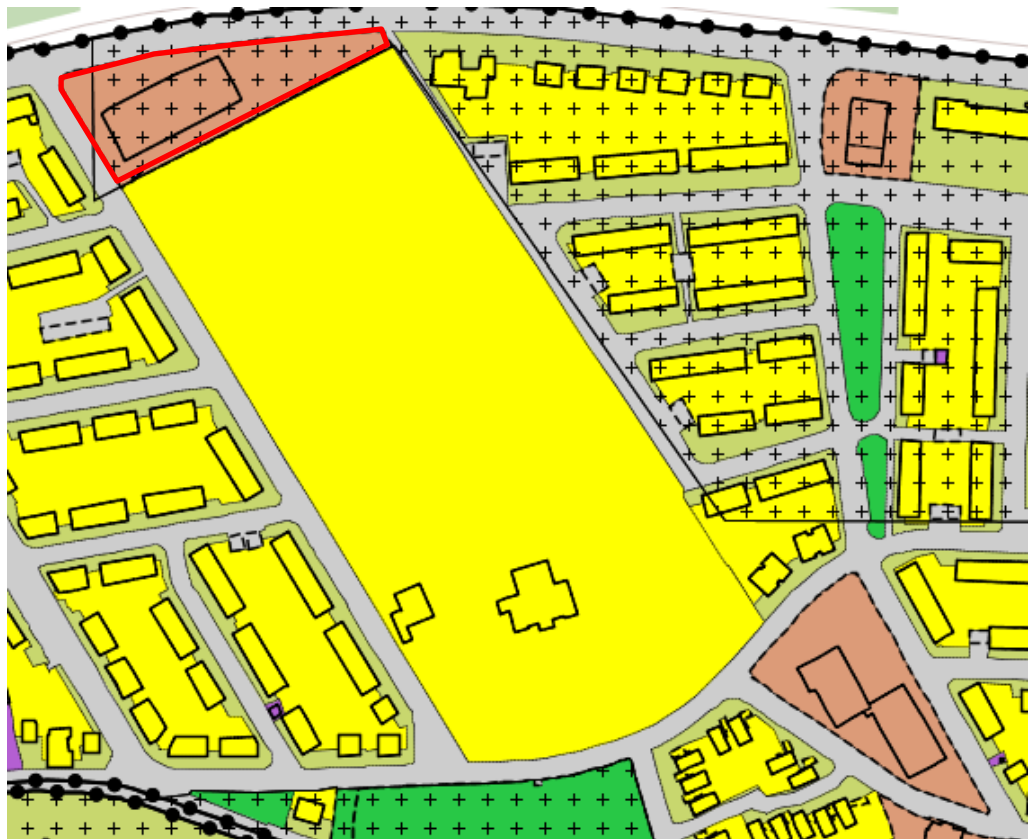
Bron: PDOK. Bewerking: SAB.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Baarn Noord', vastgesteld door de gemeenteraad van Baarn op 25 september 2013. Op grond van het bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Maatschappelijk' met de aanduiding 'onderwijs'. Deze gronden zijn bestemd voor een onderwijsinstelling met daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken, tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen.

Het geldende bestemmingsplan bepaalt dat moet worden gebouwd binnen het bouwvlak. Hier geldt een maximale bouwhoogte van 4 meter. Daarnaast geldt voor het grootste deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Deze gronden zijn bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven. Het voorliggende plangebied is daarop met een rode omlijning weergegeven.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Baarn Noord' met aanduiding plangebied in rood.

Strijdigheid met het geldende bestemmingsplan

Op basis van de bestemming 'Maatschappelijk' is het niet toegestaan bebouwing op te richten ten behoeve van de woonfunctie. Bovendien is de nieuwe bebouwing niet passend binnen het opgenomen bouwvlak. De voorgenomen ontwikkeling past daarom niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan.

1.5 Opzet van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 'het plan' ingegaan op de huidige situatie en de toekomstige inrichting van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond voor wat betreft het (relevante) beleid van de rijksoverheid, de provincie en de gemeente, milieuaspecten, water, archeologie, flora en fauna, duurzaamheid, verkeer en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven plan juridisch is vertaald naar de verbeelding en de regels. Het vijfde en laatste hoofdstuk is gewijd aan de planprocedure.

2 Het plan

2.1 Inleiding

In het navolgende worden de plannen voor de locatie toegelicht en onderbouwd.

2.2 Huidige situatie

2.2.1 Omgeving

Baarn Noord kent een rijke ontstaansgeschiedenis. Woningbouw heeft plaatsgevonden vanaf de tweede helft van de 19^e eeuw tot aan de dag van vandaag. Hierdoor is een gevarieerd bebouwingsbeeld ontstaan. Baarn Noord omvat een groot deel van het Baarnse stedelijk gebied. De hoofdverkeerstructuur van Baarn Noord wordt gevormd door de Amsterdamsestraatweg, Drakenburgerweg, De Geerenweg, Eemweg, Eemnesserweg, Van Heemstralaan en Chopinlaan. De Plataanlaan en de Zandvoortweg zijn gebiedsontsluitingswegen naar deze hoofdontsluitingswegen toe.

De groenstructuur in en om het plangebied is eveneens divers. Door het gehele gebied van Baarn Noord zijn plantsoenen zoals het Mesdagplein en de plantsoenen aan de Professor Krabbelaan, Bachlaan en de Johannes Vermeerlaan te vinden. Voorts is park Rusthoek in Baarn Noord gelegen. Vooral de westzijde van Baarn Noord, mede door de buitenplaats, het beschermde dorpsgezicht en de ruime kavels in de Componistenbuurt, is een lommerrijk deel van het plangebied.

Het zuidelijke deel van het plangebied grenst aan de zuidkant aan de genoemde buitenplaats Rusthoek. De buitenplaats vormt een besloten groenzone en heeft een gazon aan de voorzijde van de villa. Aan de achterzijde bevindt zich een park met hoog opgaande beplanting, een vijver en een heuvel. Het geheel van villa, bijgebouwen en tuinen is aangeduid als rijksmonument.

2.2.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit een oud schoolgebouw aan de Drakenburgerweg (de voormalige Montinischool) met twee bijgebouwen, een schuur en een fietsenstalling. Alle bebouwing op het terrein heeft een enkele bouwlaag en een plat dak. Het terrein rondom de bebouwing is deels verhard en bestaat deels uit groene structuren in de vorm van bomen, struiken en kruidenrijk grasveld.

Navolgende afbeeldingen geven een impressie van het plangebied.



Huidige situatie: op de foto's staan het schoolgebouw met een naastgelegen bijgebouw, de schuur en de fietsenstalling en enkele groene structuren verbeeld.

2.3 Planbeschrijving

Onder de naam Tuinen van Noord bestaan plannen om woningbouw te realiseren op een tweetal locaties in het noorden van Baarn. Aan de Drakenburgerweg en aan de zuidelijker gelegen Zandvoortweg worden schoolgebouwen geamoveerd en worden hiervoor in de plaats in een groene setting woningen gerealiseerd.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in woningbouw aan de Drakenburgerweg.

In het project De Drakentuin aan de Drakenburgerweg worden 29 woningen gerealiseerd in een vorm die recht doet aan Rusthoek. Met voorliggend bestemmingsplan wordt aldus een maatschappelijke bestemming vervangen door een woonfunctie. Gezien de bestaande woningen in de omgeving van het plangebied, past de ontwikkeling functioneel goed in de omgeving.

De navolgende afbeelding toont de toekomstige situatie in het plangebied. Het bestemmingsplan is op deze verkavelingsschets gebaseerd. In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag wordt het ontwerp op woningniveau verder uitgewerkt, binnen de kaders van dit bestemmingsplan.



Toekomstige situatie De Drakentuin (bron: BPD)

In het westelijk deel van het plangebied zijn onder de naam Koetshuis 8 'rug aan rugwoningen' voorzien. De overige 21 woningen zijn appartementen, die zich bevinden in het appartementencomplex Oranjerie in het midden van het plangebied. Tussen de rug aan rugwoningen en het appartementencomplex, zijn bergingen ten behoeve van de rug aan rugwoningen voorzien.

Het volgende programma wordt beoogd:

- 12 sociale huurappartementen
- 9 goedkope koopappartementen
- 8 goedkope rug aan rugwoningen

De woonfunctie is een passende functie gezien de omgeving. Ook sluit de bebouwing, in de vorm van appartementen en rug aan rugwoningen, goed aan bij het karakter van de buitenplaats en de rest van de omgeving.

Ten behoeve van de ontwikkeling hoeft slechts één boom gekapt te worden. In het zuidwesten van het plangebied wordt een nieuwe boom aangeplant. Daarnaast worden bomen als accenten in het park gerealiseerd en wordt de haag rond de buitenplaats doorgezet. Hierdoor wordt de groene sfeer van de omgeving en in het bijzonder Rusthoek doorgetrokken tot in het plangebied. Dit zorgt voor een groene inpassing en daarmee voor een verbetering van de openbare ruimte.

De ontsluiting vindt plaats via een toegangsweg op eigen terrein ten zuiden van de nieuw te bouwen woningen. De weg takt aan op de Wagenaarlaan. Parkeren vindt volledig plaats binnen het plangebied. In paragraaf 3.6 is getoetst aan de parkeer-norm.

Juridische regeling

Het plangebied kent de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Wonen' en 'Wonen - Gestapeld'.

Vanwege het groene karakter van het gebied heeft de openbare ruimte de bestemming 'Groen' gekregen. Gebouwen zijn hier niet toegestaan. De toegangsweg en de parkeerplaatsen hebben de bestemming 'Verkeer -Verblijfsgebied' gekregen. Binnen deze bestemmingen zijn geen gebouwen toegestaan.

Er gelden twee verschillende woonbestemmingen. De rug aan rugwoningen hebben de bestemming 'Wonen' gekregen. De locatie van de woningen is vastgelegd door middel van een bouwvlak. Hier mogen maximaal 8 grondgebonden woningen gebouwd worden. Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De maximale goothoogte bedraagt 4 meter en de maximale bouwhoogte 8 meter. De woningen dienen in of binnen 3 meter van de op de verbeelding aangegeven gevellijn te worden gesitueerd.

De appartementen kennen de bestemming 'Wonen - Gestapeld'. De locatie van de woningen is vastgelegd door middel van een bouwvlak. Er mogen maximaal 21 gestapelde woningen worden gebouwd. Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De maximale goothoogte bedraagt 11 meter, de maximale bouwhoogte 14 meter.

Conclusie

De ontwikkeling past qua functie goed in de omgeving, aangezien de omliggende bebouwing voornamelijk uit woningen bestaat. Ook stedenbouwkundig en ruimtelijk gezien sluit het plan goed aan op de omgeving. Qua vorm en architectuur wordt aangesloten bij het karakter van de rest van de omgeving.

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Beleid

3.1.1 Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit 1, de MobiliteitsAanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Daarmee is de SVIR de 'Kapstok' voor uitwerkingen van beleid met ruimtelijke consequenties. De structuurvisies Project Mainport Rotterdam, Structuurschema Elektriciteitsvoorziening III en de 3^e Nota Waddenzee alsook het Nationaal Waterplan blijven bestaan. Deze structuurvisies zijn gedetailleerder dan de SVIR, of bestrijken een breder beleidsterrein dan alleen het ruimtelijk domein, en blijven als uitwerking van de SVIR bestaan. De SVIR heeft als horizon 2040, maar geeft vooral het kader voor de acties en beslissingen die op de korte termijn worden genomen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken uit het SVIR. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De Ladder is in artikel 3.1.6 Bro vastgelegd en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Dit lid heeft betrekking op de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nastreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Toetsing rijksbeleid

In het plan De Tuinen van Noord worden aan de Zandvoortweg en Drakenburgerweg in totaal maximaal 42 woningen gerealiseerd. Hiermee is sprake van een stedelijke ontwikkeling. Bij elke stedelijke ontwikkeling dient op basis van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro de ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen. Onder meer moet worden aangetoond dat er sprake is van een regionale behoefte.

In een separate memo is voor de ontwikkeling Tuinen van Noord als geheel getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze memo is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. De belangrijkste conclusies zijn hieronder weergegeven.

Conclusie

Voorliggend project past binnen de doelstellingen van het rijksbeleid. In het bijzonder wordt vermeld dat de toetsing heeft aangetoond dat sprake is van zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte. Bovendien vindt de ontwikkeling plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt geconcludeerd dat het project de toetsing aan de Ladder positief heeft doorlopen.

3.1.2 Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016)

Op 12 december 2016 is de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) (PRS) vastgesteld door de Provinciale Staten van Utrecht. De structuurvisie is opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. Via haar ruimtelijk beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is.

De PRS geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening (herijking 2016) (PRV) die tegelijk met de PRS is opgesteld. De PRS is een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op

grond van de Wro heeft de PRS alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De PRV zorgt voor doorwerking van het beleid en is bindend voor de gemeenten. In paragraaf 0 wordt nader ingegaan op de verordening.

In de PRS is het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028 beschreven. De provincie geeft aan welke doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe uitvoering wordt gegeven aan dit beleid. De PRS richt zich op de volgende vier pijlers:

- duurzame leefomgeving;
- vitale dorpen en steden;
- beschermen kwaliteiten;
- dynamisch landelijk gebied.

Deze pijlers leiden tot twee belangrijke beleidsopgaven, namelijk het accent op de binnenstedelijke opgave en het behouden en versterken van de kwaliteiten van het landelijk gebied. Dit zijn opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats.

Algemene beleidslijn verstedelijking

De provincie Utrecht richt zich in haar verstedelijkingsbeleid primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims. Ten behoeve van de leefbaarheid en bereikbaarheid wordt verstedelijking zoveel mogelijk gekoppeld aan haltes en knopen van het openbaar vervoersnetwerk.

Voor een aantrekkelijke provincie zijn vitale steden en dorpen belangrijk. De combinatie van historische bebouwing, de aanwezigheid van onder andere culturele voorzieningen, winkels, horeca en uitgaansmogelijkheden, diverse woningtypes, verschillende vormen van werkgelegenheid, sport- en ontspanningsmogelijkheden en groen in de nabijheid draagt bij aan deze vitaliteit.

De provincie geeft aan dat we in de kenniseconomie op een andere manier wonen en werken. De nabijheid van elkaar versterkende creatieve functies wordt steeds belangrijker. Dat heeft consequenties voor de ruimtelijke ontwikkeling van het land. De steden spelen hierin een steeds belangrijker rol. In de provincie geldt dat vooral voor Utrecht en Amersfoort, maar ook voor de kleinere steden en dorpen. Functiemenging draagt bij aan de vitaliteit van het stedelijk gebied. Een groot accent bij verstedelijking ligt op de binnenstedelijke opgave. Het beleid sluit aan bij de zogenaamde duurzame verstedelijkingsladder uit het Besluit ruimtelijke ordening zoals reeds beschreven in paragraaf 3.1.2.

Wonen – Binnenstedelijke woningbouw

Raadpleging van de digitale kaart van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) heeft uitgewezen dat het plangebied is aangewezen als gebied dat benut kan worden ten behoeve van binnenstedelijke woningbouw. De provincie Utrecht streeft er naar om twee derde van het woningbouwprogramma binnenstedelijk op te lossen. Dit biedt kansen om de leefbaarheid in steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en woonomgeving.

Navolgende afbeelding geeft het woningbouwprogramma weer binnen de provincie Utrecht. 90 procent van het programma is binnen de rode contouren gesitueerd. Voor de regio Amersfoort geldt dat er opgenomen is dat 16.530 woningen worden gerealiseerd, waarvan 12.530 (circa 75 procent) binnenstedelijk.

	PRS 2013			Gerealiseerd 2013 t/m 2015	Herijking 2016		
	Binnenstedelijk	uitleg	totaal		Binnenstedelijk	uitleg + PM	totaal + PM
Regio Utrecht	32.545	7.750	40.295	6.452	39.255	1.270 + PM	40.525 + PM
Regio Amersfoort	11.970	4.510	16.480	1.822	12.530	4.000	16.530
Regio West	4.610	290	4.900	914	4.690	210	4.900
Regio Zuid Oost	6.125	375	6.500	2.023	6.200	375	6.575
Totaal Provincie Utrecht	55.250 (81 %)	12.925 (19 %)	68.175	11.211	62.675 (91 %)	5.855 (9 %)	68.530 + PM

Programma Woningbouw 2013 t/m 2028 (in aantallen woningen) (Bron: Provincie Utrecht).

Toetsing

Voorliggende opgave betreft een ontwikkeling in stedelijk gebied, waarbij de bestaande bebouwing wordt gesloopt ten behoeve van nieuwbouw in de vorm van woningen. In paragraaf 3.1.1 is reeds de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. De toets aan de Ladder heeft aangetoond dat voorliggend project voorziet in een actuele regionale behoefte in zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin. Bovendien vindt de ontwikkeling plaats binnen bestaand stedelijk gebied middels het herontwikkelen van een binnenstedelijke locatie ten behoeve van woningbouw. Deze gebiedsontwikkeling past dan ook binnen de doelstellingen die in de Provinciale Ruimte Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) zijn opgenomen.

Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) (herijking 2016)

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

Stedelijk gebied

Voor het plangebied zijn de regels ten aanzien van het stedelijk gebied van toepassing. De gronden binnen het stedelijk gebied zijn bestemd voor verdere verstedelijking: van verstedelijking is sprake als een ruimtelijk besluit ten opzichte van het vigerende planologische regime nieuwe mogelijkheden biedt voor vestiging of uitbreiding van stedelijke functies. Daarnaast schrijft de verordening voor dat beschreven moet worden hoe rekening is gehouden met energiebesparing en de toepassing van duurzame energiebronnen.

Toetsing

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de vestiging van stedelijke functies in de vorm van de realisatie van woningen. De realisatie van woningbouw binnen het stedelijk gebied is geheel in lijn met de provinciale doelstelling.

Daarnaast wordt opgemerkt dat met de gemeente is overeengekomen dat de maximale EPC-waarde (Energie Prestatie Coëfficiënt) van de te realiseren woningen, bepaald middels NEN 7120, 0,0 zal bedragen. Deze waarde wordt bereikt door energiebesparing en de toepassing van duurzame energiebronnen.

Conclusie

Voorliggend project past binnen de doelstellingen van het provinciaal beleid.

3.1.3 Regionaal beleid

Regionale Ruimtelijke Visie Regio Amersfoort

De negen gemeenten (Amersfoort, Baarn, Barneveld, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest en Woudenberg) binnen de regio Amersfoort hebben een visie opgesteld die de voorwaarden formuleert voor de toekomstige ontwikkeling van de regio. Doel van deze visie is om de regio vitaal en aantrekkelijk te laten blijven. De visie is in december 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van Baarn.

Uit een analyse van de regio blijkt dat er groei op de regio afkomt. Dat maakt dat er keuzes nodig zijn om aan die groei tegemoet te komen. Vanuit de overtuiging dat niets doen leidt tot negatieve effecten als prijsopdrijving, verdringing van lagere inkomens, een teruglopend voorzieningenniveau enz. is de keuze om deze groei te accommoderen, maar wel onder voorwaarden. De regio kiest daarom voor concentratie van de groei in het regionale hart en daarnaast ruimte voor groei in de vitale dorpen. Daarbij zijn twaalf kwalitatieve voorwaarden voor die groei geformuleerd rondom de vier thema's: van nature aantrekkelijk, het kloppend hart van Nederland, lokaal vitaal samen sterk en denkers en doeners. Het gaat om de volgende kwalitatieve voorwaarden, uitgesplitst per thema:

Van nature aantrekkelijk:

- 1 Het watersysteem wordt ingezet als drager voor klimaatadaptie, regionale identiteit en ruimtelijke ontwikkelingen.
- 2 Het waardevolle landschap wordt behouden en versterkt.

Kloppend hart van Nederland:

- 3 Verbeter de (inter)regionale bereikbaarheid.
- 4 Bereikbaarheid is het sturend principe voor ruimtelijke ontwikkelingen.
- 5 Zet in op de fiets.

Lokaal vitaal samen sterk:

- 6 Versterken van de bestaande centra.
- 7 Versterk Amersfoort als regionaal centrum.
- 8 Versterking regionale recreatieve structuur.

Denkers en doeners:

- 9 Realiseer onderscheidende woon- en werkmilieus die gebruik maken van de specifieke kwaliteit van de locatie.
- 10 Creëer mogelijkheden voor interactiemilieus waar denkers en doeners elkaar ontmoeten.
- 11 Zet in op een regionale duurzame circulaire economie.
- 12 Kies voor schaalvergroting en regionalisering in de landbouwsector.

Toetsing

Navolgende afbeelding is een uitsnede uit de visiekaart.



Uitsnede visiekaart Regionale Ruimtelijke Visie regio Amersfoort met daarop het besluitgebied globaal weergegeven (rode cirkel) (Bron: Regio Amersfoort).

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Baarn en wordt binnen de regionale visie gezien als (centrum) dorps woonmilieu.

Baarn is sterk verbonden met de woningmarkt en economie van de Noordvleugel van de Randstad. Baarn is al honderd jaar geleden sterk gegroeid als forensendorp. Door de ligging tussen de beschermde landschappen van de Heuvelrug en de Eemvallei is de ruimtelijke ontwikkeling van Baarn de afgelopen decennia nagenoeg stilgevalen.

De Tuinen van Noord als geheel voorziet in de realisatie van 42. Daarmee levert de beoogde situatie van het plangebied dan ook een bijdrage aan het bereiken van een aantal van de pijlers uit de Regionale Ruimtelijke Visie voor de regio Amersfoort.

Conclusie

Voorliggend project is in lijn met het regionale beleid.

3.1.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 'Baarn in 2030'

In de Toekomstvisie en de hieruit voortvloeiende Structuurvisie wordt aangegeven wat het wensbeeld is voor 2030 en hoe Baarn dit wensbeeld denkt te bereiken. Baarn staat de komende tijd voor een groot aantal uitdagingen.

Om Baarn op de toekomst voor te bereiden worden gewenste ontwikkelingen mogelijk gemaakt en ongewenste ontwikkelingen tegengegaan. Er is echter wel een aantal bedreigingen, die zowel op de korte als lange termijn, op Baarn afkomen. Daarom zullen er kleine en soms grotere veranderingen doorgevoerd moeten worden, juist om het goede te behouden.

De Toekomstvisie bevat een integrale visie, een thematische visie, een inventarisatie, analyse en de achtergronden van de relevante onderdelen en thema's die van belang zijn voor de in de toekomstvisie te maken keuzes.

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.

Senioren

Baarn heeft een relatief oude bevolking. Het aandeel van mensen op leeftijd neemt de komende tijd toe. Door de vergrijzing ontstaat meer vraag naar seniorenwoningen en woon-zorgcomplexen. Ouderen hebben een grotere behoefte aan voorzieningen, zowel in de woning als in de woonomgeving. Bij voorkeur blijft deze groep in de bestaande leefomgeving wonen. Dit kan bereikt worden door nieuwbouw van geschikte woningen en het geschikter maken van bestaande woningen (levensloopbestendig). Voor mensen met een zorgvraag geldt hetzelfde. Daarnaast is echter ook de bouw van extra zorgwoningen noodzakelijk voor mensen die niet meer thuis kunnen blijven wonen.

Wonen met zorg

Zowel op landelijk niveau als in Baarn is de afgelopen jaren sprake van een belangrijke beweging naar meer zorg in een zo normaal mogelijke woonsituatie. Dit werd doorgaans vertaald naar specifieke woonzorgconcepten. Deze vraag is deels nog actueel. Er zijn de komende jaren aanvullende verzorgd wonen-concepten gewenst. Het gaat hierbij om zelfstandig wonen in de directe nabijheid of verwevenheid met zorginfrastructuur.

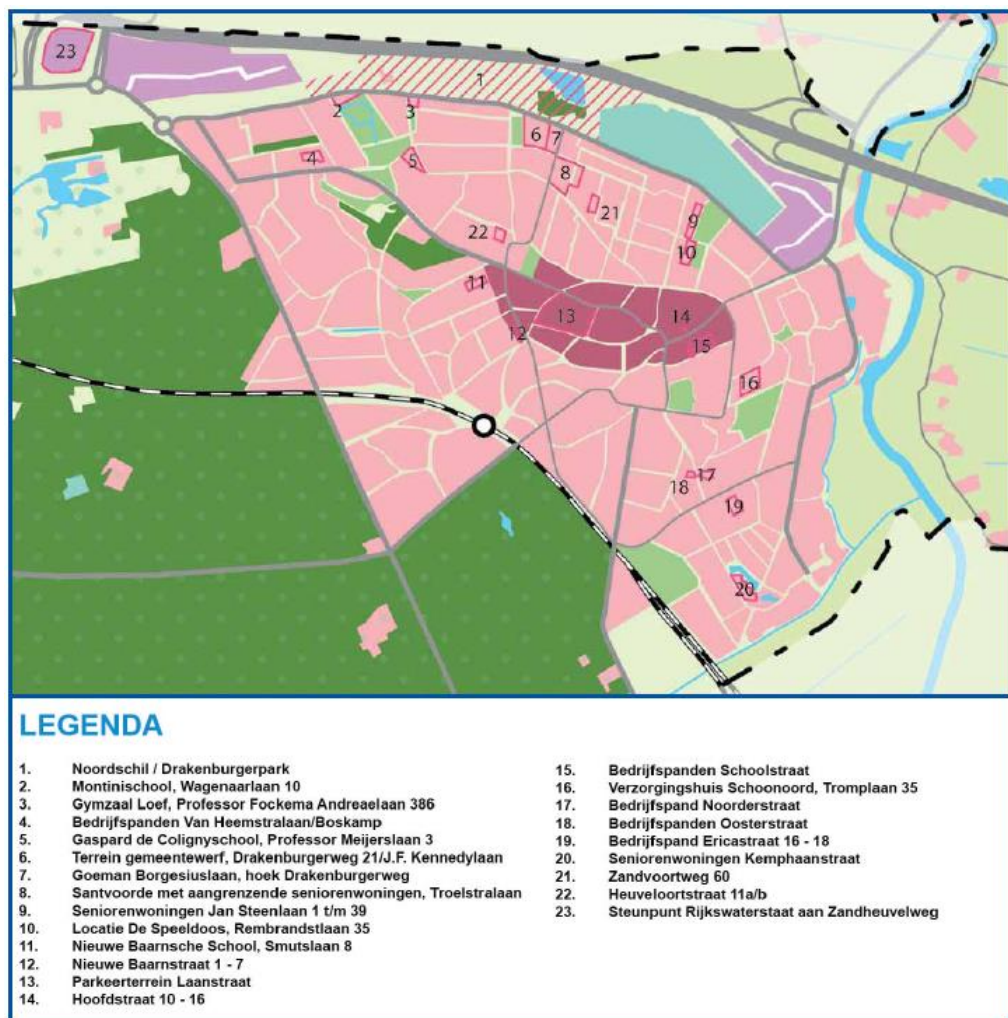
Voor een deel komt de beweging naar wonen met zorg meer en meer terecht in de bestaande woningvoorraad. Mensen blijven in hun woning wonen, tot de gezondheid of lichamelijke beperkingen dit niet meer mogelijk maakt. Gevolg is een groeiende vraag naar aanpassingen van woningen: gericht op comfort, en bij groeiende zorgvraag ook op zorg aan huis. Naast toevoeging van verzorgd-wonenconcepten zijn dan ook aanpassingen in de bestaande woningvoorraad belangrijk.

Herstructurering

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.

Op de structuurvisiekaart en de kaart 'potentiële inbreidingslocaties' zijn de locaties voor transformatie / herstructurering naar woningbouw of vervangende nieuwbouw weergegeven (zie navolgende afbeelding). Dit zijn de beoogde ontwikkelingslocaties voor de komende jaren met een doorkijk richting 2025. Het plangebied is ook als een potentiële inbreidingslocatie aangewezen (nummer 2).



Kaart 'potentiële inbreidingslocaties'

In de structuurvisie wordt aangegeven dat voor de locatie momenteel voorzien wordt dat sloop en nieuwbouw plaatsvindt; de prioriteit die hieraan is gegeven, is hoog. De locatie vraagt, volgens de structuurvisie, om een zorgvuldige inpassing en een schaal en architectuur die aansluit bij de directe omgeving.

Visie Wonen 2016 (vastgesteld op 23 november 2016)

De Visie Wonen geeft richting aan actuele woningmarktopgaven in Baarn. De woningmarktopgaven is als volgt omschreven: "De woningmarkt staat onder druk. Met name nieuwkomers vinden in Baarn moeilijk een woning, in het bijzonder omdat in het segment tussen huur en koop op dit moment aanbod mist. Dan gaat het om goedkope koopwoningen, en in beperkte mate vrije-sectorhuurwoningen. Baarn kent momenteel al een relatief vergrijsde bevolking. De vergrijzing gaat de komende jaren verder. Hierdoor komt een aantal voorzieningen voor jongere groepen, zoals (sport)verenigingen, onder druk te staan. Hierdoor wordt de woonaantrekkelijkheid van Baarn minder. Om de woonaantrekkelijkheid te ondersteunen zet de gemeente met prioriteit in op vestiging van gezinnen met kinderen. Voor de zeer diverse groep senioren zien we de huisvestingsopgave vooral in de bestaande woningvoorraad, en veel minder in nieuwbouw. Mensen zijn vaak zeer gehecht aan hun omgeving. Aanpassen van de bestaande woning aan veranderende woonwensen verdient dan ook de voorkeur. Tot slot zien we de komende jaren een groeiende behoefte aan sociale huurwoningen: van 2.840 woningen in 2015 naar ruim 3.000 sociale huurwoningen in 2020; vooral in het goedkopere huursegment (onder de aftoppingsgrens van circa € 600)."

In de visie worden de volgende ontwikkelingsrichtingen geschetst:

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

Door voldoende en gerichte nieuwbouw moet de huisvestingskansen voor jonge huishoudens worden vergroot, waaronder voor gezinnen met kinderen (ouders 30 tot 40 jaar, kinderen tot 5 jaar). De bestaande woningvoorraad dient kwalitatief beter aan te sluiten bij de veranderende woonwensen en kwaliteitsnormen, onder meer ten aanzien van levensloopgeschiktheid, wonen met zorg, en duurzaamheid. De slaagkansen in de sociale huurvoorraad voor de verschillende inkomensgroepen (ondanks beperkende regelgeving) moeten minimaal gelijk worden gehouden en waar mogelijk verbeterd worden.

Nota Ruimtelijke Kwaliteit Baarn (vastgesteld op 26 februari 2014)

Het welstandsbeleid van Baarn is opgesteld om het belang van een aantrekkelijke bebouwde omgeving te behartigen. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en de beoordeling van bouwplannen. Door deze gebiedsgerichte aanpak wil de gemeente de belangrijke karakteristieken van de bebouwing beschermen en zorgen dat nieuwe ontwikkelingen daarop voortbouwen. De gebiedsgerichte aanpak zal eveneens een bijdrage kunnen leveren aan een bewustere omgang met de gebouwde omgeving.

Het plangebied ligt in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Baarn deels in de 'Professoren-, Staatslieden en Schildersbuurt' en deels in de 'Componistenbuurt'.

Voor de 'Professoren-, Staatslieden en Schildersbuurt' luidt het ruimtelijk streefbeeld:

- Sobere architectuur met evenwichtige gevelopbouw
- Eenheid binnen het bouwblok en woningtype
- Sterke oriëntatie op openbare ruimte
- Bebouwing staat in duidelijke rooilijn
- Open voortuinen met lage erfscheidingen aan de straat
- Heldere profielopbouw: rijweg, parkeren en trottoirs
- Zoveel mogelijk behoud van bomen in openbare ruimte
- Geen bouwwerken voor de voorgevel

Voor de 'Componistenbuurt' luidt het ruimtelijk streefbeeld:

- Evenwichtige gevelopbouw / traditionele materialen
- Individuele uitstraling bij vrijstaande panden
- Eenheid binnen het bouwblok en woningtype bij rijwoningen
- Bebouwing staat in duidelijke rooilijn
- Open voortuinen met lage erfscheidingen aan de straat
- Heldere profielopbouw: rijweg en trottoirs
- Zoveel mogelijk behoud van bomen in openbare ruimte

Uit het schetsontwerp (zie hoofdstuk 2) blijkt dat het bouwontwerp aan voornoemde uitgangspunten voldoet.

Samenvatting en toetsing gemeentelijk beleid

De gemeente wil een hoogwaardig woonmilieu bieden voor alle inwoners van Baarn. Bij de kwalitatieve invulling van het woningbouwprogramma gaat het om de juiste woningen voor verschillende doelgroepen en om een aantrekkelijke omgeving waar wonen, werken, spelen en recreëren hand in hand gaan. Om dit te bereiken zet de gemeente volgens de Visie Wonen 2016 in op de ontwikkelingsrichtingen 'een meer evenwichtige bevolkingsopbouw', 'toegankelijke, comfortabele woningen nabij voorzieningen voor de vergrijzende bevolking', 'verduurzaming van woningen' en 'invullen van de sociale huisvestingsopgave en het opvullen van het segment tussen sociale huur en koop'.

Met de herstructurering van het plangebied wordt ingezet op het thema 'toegankelijke, comfortabele woningen nabij voorzieningen voor de vergrijzende bevolking'. Met de realisatie van de 42 woningen binnen het project Tuinen van Noord wordt de transformatie van twee voormalige schoollocaties naar woongebied volbracht. Er is sprake van een verbetering van de functionele kwaliteit. De nieuwbouw wordt ingepast met respect voor de omliggende stedenbouw en architectuur en het plan voldoet daarmee aan de structuurvisie.

Daarnaast behoudt het plangebied haar groene uitstraling met zoveel mogelijk behoud van bestaande bomen. De verouderde bebouwing maakt plaats voor nieuwbouw in het groen. Hiermee is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en haar omgeving.

Voorliggend bestemmingsplan, waarmee wordt voorzien in 29 woningen in het plan-gebied, voorziet in een actuele vraag naar woningen. De locatie bevindt zich in een woonwijk, waardoor de toekomstige bewoners een omgeving wordt geboden waarin zij deel uit maken van een woonbuurt. In paragraaf 3.1.1 is reeds getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

In de toekomst- en structuurvisie zijn locaties aangewezen waar transformatie/ her-structurering naar woningbouw of vervangende nieuwbouw wenselijk is. De planloca-tie is aangewezen als locatie voor herontwikkeling. De planlocatie is gelegen binnen het bestaande stedelijk gebied van Baarn.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met gemeentelijk beleid.

3.2 Milieu

3.2.1 Inleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient de uitvoerbaarheid van een bestem-mingsplan te worden aangetoond en moet worden onderbouwd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk zijn de milieuaspecten beschreven die voor dit bestemmingsplan relevant zijn. De resultaten en conclusies van de onder-zoeken zijn per aspect opgenomen in de betreffende paragraaf.

3.2.2 M.e.r.-beoordeling

Algemeen

De beoogde ontwikkeling is aan te merken als een activiteit als bedoeld in categorie D.11.2 in de bijlage van het Besluit m.e.r., namelijk 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Het onderhavige project blijft onder de bij deze activiteit genoemde drempelwaarden. Om die reden is een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

Toetsing

In november 2017 is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. De beoordeling is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan. De belangrijkste conclusies zijn hier-onder opgenomen.

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt samengevat dat er geen sprake is van bij-zondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Voor de beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen of een zeer beperkt effect op-treedt.

Conclusie

De conclusie is dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

3.2.3 Bodem

Algemeen

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van een functieverandering of een ander gebruik. De bodem en het grondwater moeten geschikt zijn voor de nieuwe functie.

Toetsing

In november 2013 is ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan. De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn hieronder opgenomen.

Het onderzoek omvat het onbebouwde gedeelte van het perceel. Na de sloop van de bebouwing zal het resterende onderzoek worden uitgevoerd en gerapporteerd.

Gedurende het onderzoek is de bovengrond licht verontreinigd met kobalt bevonden. In de ondergrond is geen verontreiniging aangetoond. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en kwik.

Dergelijke gehalten komen veelvuldig voor in Nederland en zijn bovendien geen ongewoon verschijnsel in de regio. Hoewel hiermee de hypothese 'onverdacht' komt te vervallen, is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

Zodra de bebouwing is gesloopt zal dit onderzoek worden uitgebreid met de bodem ter plaatse van de bestaande bebouwing.

Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar wat betreft het aspect bodem. Zodra de bebouwing is gesloopt, zal het onderzoek worden uitgebreid met de bodem ter plaatse van de bestaande bebouwing.

3.2.4 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen.

De Wgh heeft tot doel geluidhinder te voorkomen en te beperken tot aanvaardbare geluidniveaus. In de Wgh zijn hiervoor twee soorten grenswaarden opgenomen:

- *Voorkeursgrenswaarde*: Deze waarde garandeert een goede woon- en leefsituatie binnen de invloedssfeer van een geluidbron (wegen, spoorwegen, enzovoort).
- *Hoogst toelaatbare geluidbelasting*: Deze waarde geeft de hoogste gevelbelasting weer waarvoor een hogere waarde kan worden aangevraagd.

De grenswaarden zijn onder andere afhankelijk van de geluidbron (wegverkeer-, railverkeerlawaaï), de ligging van de geluidgevoelige bebouwing (stedelijk of buitenstedelijk gebied) en het type geluidgevoelige bebouwing. In dit geval geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB en een hoogst toelaatbare geluidbelasting van 63 dB.

Onderzoek

In november 2017 is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan. De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn hieronder opgenomen.

Op basis van het onderzoek wordt de conclusie getrokken dat de geluidbelasting vanwege de A1 op nagenoeg alle gevels maximaal 53 dB bedraagt. Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde, maar niet hoger dan de hoogst toelaatbare geluidbelasting. Maatregelen dienen derhalve te worden onderzocht.

De geluidbelasting vanwege de Drakenburgerweg bedraagt maximaal 57 dB. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde, maar lager dan de hoogst toelaatbare geluidbelasting. Onderzoek naar maatregelen is daarom uitgevoerd.

De geluidbelasting vanwege de 30 km/uur wegen bedraagt maximaal 49 dB. Aangezien het hier 30 km/uur wegen betreft, is onderzoek naar maatregelen voor deze wegen niet noodzakelijk. Wel zijn de geluidbelastingen betrokken in de beoordeling voor een goede ruimtelijke ordening en in het kader van de bepaling van de benodigde gevelwering.

Onderzoek naar bron- en overdrachtsmaatregelen wijst uit dat deze niet voldoende soelaas bieden, financieel niet doelmatig zijn en stedenbouwkundig niet acceptabel zijn. Voor het plan dienen daarom hogere grenswaarden te worden aangevraagd. Aangezien het hier gaat om vervangende nieuwbouw van bestaande bebouwing en er voldaan kan worden aan het criterium van een geluidluwe gevel wordt voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid.

Voor de woningbouw in het plangebied dienen de volgende hogere waarden te worden aangevraagd:

	Hoogste geluidbelastingen (L_{den}) in dB	
	Drakenburgerweg	A1
Hoogst aan te vragen hogere waarde	57	53

Op de meest noordoostelijke gevel, gelegen op de bovenste (3^e) verdieping is sprake van een geluidbelasting van 56 dB als gevolg van de A1. Dit is hoger dan de hoogst toelaatbare geluidbelasting op basis van de Wet geluidhinder. Om toch woningbouw te kunnen realiseren, dient ter plaatse van de noordoostelijke gevel van het appartementengebouw een dove gevel te worden gerealiseerd. Deze voorwaarde is middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan geborgd.

Conclusie

Het bestemmingsplan is, indien hogere grenswaarden worden verleend en vanwege de opgenomen verplichting tot realisatie van één dove gevel, uitvoerbaar wat betreft het aspect geluid.

3.2.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'¹ als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden met één stap worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten het betreffende perceel.

Toetsing

In het plangebied is sprake van de realisatie van een nieuwe hindergevoelige functie. Om die reden is in oktober 2017 een onderzoek naar het aspect bedrijven en milieuzonering uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan. De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn hieronder opgenomen.

Hinder in het plangebied

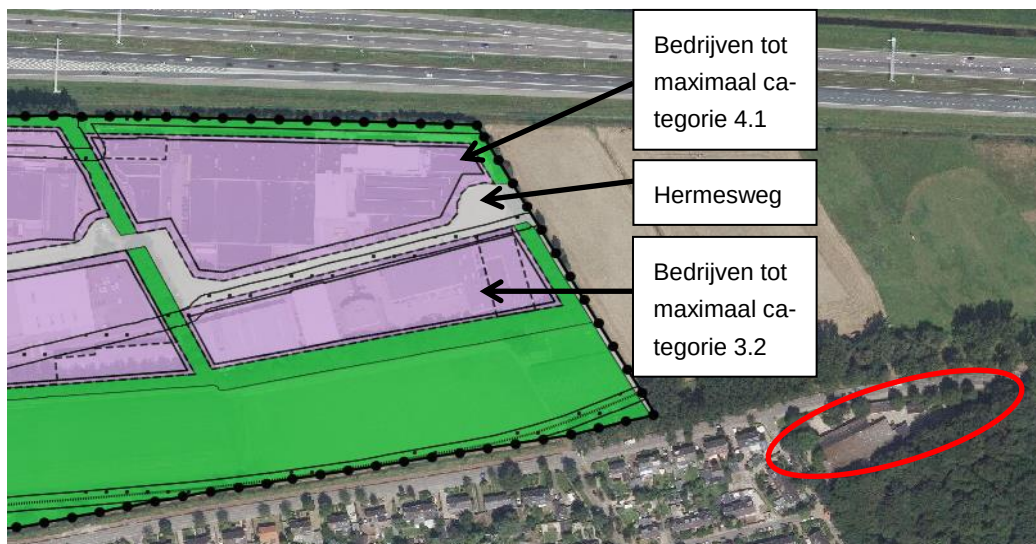
In het plangebied worden geen hinderveroorzakende functies mogelijk gemaakt, alleen woonfuncties.

Hinder in de omgeving van het plangebied

Naast voorgenoemde toetsing moet onderzocht worden of de functies in het plangebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied. De woningen binnen het plangebied moeten worden aangeduid als milieuhindergevoelig. In de omgeving van het plangebied liggen enkele hinderveroorzakende functies. Het betreft het bedrijventerrein 'Noordschil' en de locatie van het Leger des Heils.

¹ VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

Ten noorden van het plangebied ligt het bedrijventerrein 'Noordschil'. Op dit bedrijventerrein is bedrijvigheid tot verschillende maximale milieucategorieën toegestaan. De ontsluitingsweg van het bedrijventerrein loopt horizontaal door het bedrijventerrein. Dit betreft de Hermesweg. Ten noorden van de Hermesweg zijn bedrijven tot maximaal milieucategorie 4.1 toegestaan, ten zuiden van de Hermesweg zijn bedrijven tot maximaal milieucategorie 3.2 toegestaan. Op de navolgende afbeelding is deze situatie nader weergegeven.



Situatie ten noorden van het plangebied (plangebied in rood). Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

Ten aanzien van de richtafstanden houdt dit in dat de afstand van het plangebied ten opzichte van de categorie 4.1-bedrijven in een gemengd gebied minimaal 200 meter moet bedragen en de afstand ten opzichte van de categorie 3.2-bedrijven minimaal 100 meter moet bedragen. Het plangebied ligt op ongeveer 250 meter van de categorie 4.1-bedrijven en op ongeveer 170 meter van de categorie 3.2-bedrijven. Hiermee wordt voldaan aan de genoemde richtafstanden.

Ten zuiden van het plangebied ligt op ongeveer 15 meter een locatie van het Leger des Heils. De locatie kan volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' het beste worden gecategoriseerd als 'Verpleeghuizen'. Het maatgevende aspect is 'geluid', de richtafstand voor een rustige woonwijk bedraagt 30 meter.

Een Leger des heils-voorziening is qua aard en omvang echter niet vergelijkbaar met verpleeghuis of ziekenhuis. Er worden uitsluitend mensen opgevangen, waarbij geen hinderveroorzakende activiteiten als behandelingen plaatsvinden. Daarnaast is de verkeersaantrekkende werking veel minder dan bij een ziekenhuis of verpleeghuis, waardoor gemotiveerd van de richtafstand kan worden afgeweken.

De afstand tussen de beoogde woningen en de hinderveroorzakende functies is voldoende groot. Er volgen geen beperkingen voor de ontwikkeling van de woningbouwlocaties.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

3.2.6 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi, Bevb en Bevt wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Toetsing

Door SAB is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan. De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn hieronder opgenomen.

Voor het plangebied is een risico-inventarisatie uitgevoerd. Hierbij is binnen 1 km afstand van het plangebied gekeken naar de volgende aspecten, die van invloed kunnen zijn op het plangebied:

- risicovolle inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over spoor, water en weg.

De navolgende afbeelding bevat een fragment van de risicokaart Nederland. De globale ligging van het plangebied is aangeduid met een geel kader.



Uitsnede uit risicokaart externe veiligheid met aanduiding plangebied (in geel)

Stationaire bronnen

Voor het in beeld brengen van de stationaire bronnen in de omgeving van het plangebied is de risicokaart geraadpleegd.

Ten westen van het plangebied ligt op circa 900 meter een LPG-tankstation aan de Amsterdamsestraatweg 42. Het plangebied ligt ruim buiten de 10^{-6} contour voor het plaatsgebonden risico. Voor LPG-tankstations geldt een invloedsgebied van het groepsrisico van 150 meter. Het plangebied ligt ruim buiten deze zone. Een nadere onderbouwing kan daarom achterwege blijven.

Ten oosten van het plangebied zijn twee inrichtingen gelegen. Het betreft ten eerste een gasontvangstation van de Gasunie aan de Drakenburgerweg 25. Voor het bedrijf is geen 10^{-6} contour aanwezig. De inrichting is gelegen op een afstand van circa 500 meter. De afstand tot het plangebied is daarmee voldoende groot. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van de inrichting. Nadere toetsing aan het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk.

Daarnaast ligt op 700 meter Sportcentrum de Trits aan de Goeman Borgesiuslaan 2. Voor het bedrijf is geen 10^{-6} contour aanwezig. Ook geldt geen invloedsgebied van het groepsrisico. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van de inrichting. Nadere toetsing aan het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk.

Mobiele bronnen

In de omgeving van het plangebied kunnen verschillende mobiele bronnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. Hierbij gaat het om buisleidingen en vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor.

Buisleidingen

Ten noorden van het plangebied liggen twee hogedrukaardgasleidingen. De aardgasleiding met kenmerk 'W-500-01' kent een invloedsgebied van 144 meter. Het invloedsgebied van de aardgasleiding met kenmerk 'A-510-01' is 240 meter. Voor het plangebied geldt dat het zich binnen het invloedsgebied van beide buisleidingen bevindt. Conform artikel 12 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) dient daarom een verantwoording van het groepsrisico te worden uitgevoerd. Met CAROLA-berekeningen is het groepsrisico nader onderzocht. Het berekende groepsrisico in de huidige, autonome en toekomstige situatie ligt onder de oriëntatiewaarde. Het berekende groepsrisico in de toekomstige situatie neemt met niet meer dan 10% toe. Conform het Bevb is een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. In de verantwoording moet dan worden ingegaan op de bestrijdbaarheid en de zelfredzaamheid. Op deze verantwoording wordt in het navolgende ingegaan.

Spoor, water en weg

Ten noorden van het plangebied ligt de A1: afrit 10 (Soest) - afrit 12 (Bunschoten). Dit wegtraject is opgenomen in het Basisnet Weg. Voor het wegvak is geen 10^{-6} contour aanwezig. Voor het plangebied geldt dat het op net geen 200 meter afstand van de rijksweg ligt. Het plangebied bevindt zich binnen het invloedsgebied van toxische stoffen (LT2) en zeer brandbare gassen (GF3), die over de A1 worden vervoerd. Dit maakt dat een nadere beschouwing van het groepsrisico noodzakelijk is. Gelet op het feit dat het plangebied op net geen 200 meter van de risicobron ligt en voorziet op een zeer geringe toename van het aantal kwetsbare objecten zal het groepsrisico niet noemenswaardig toenemen. Een groepsrisicoberekening conform artikel 8 lid 1a van het Bevt, zal daarom conform artikel 8 lid 2 van hetzelfde besluit niet nodig zijn. Conform artikel 7 van het Bevt moet er dan een zogenoemde 'beperkte' verantwoording van het groepsrisico plaatsvinden. Op deze verantwoording wordt in het navolgende ingegaan.

Verantwoording groepsrisico

In het onderzoek externe veiligheid, zoals opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan, is het groepsrisico wat betreft buisleidingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A1 verantwoord. In het onderzoek en de verantwoordingsteksten is het advies van de Veiligheidsregio Utrecht opgenomen en verwerkt. De Veiligheidsregio concludeert onder andere dat de bereikbaarheid en de bestaande bluswatervoorziening voldoende toereikend zijn. Ook zijn alle woningen goed bereikbaar en is het mogelijk op overal binnen de vereiste afstanden opstelplaatsen te realiseren.

Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar wat betreft het aspect externe veiligheid.

3.2.7 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM_{10} wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$ wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

In oktober 2017 is een quick scan luchtkwaliteit uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan. De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn hieronder opgenomen.

Toets NIBM

De Tuinen van Noord bestaat uit de ontwikkeling van maximaal 42 woningen. In de ministeriële regeling NIBM is een lijst van categorieën opgenomen die per definitie niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Conform bijlage 3 van de regeling NIBM geldt dat bij woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen, uitgaande van één ontsluitingsweg, sprake is van een niet in betekende mate bijdrage aan de luchtverontreiniging vanwege het plan.

Geconcludeerd wordt dat het totale plan de realisatie van minder dan 1.500 woningen omvat, daardoor zal het plan 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een toetsing aan de grenswaarden is op basis van de Wet milieubeheer niet noodzakelijk, aangezien het plan NIBM is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt inzichtelijk gemaakt of er sprake is van een dreigende grenswaarde-overschrijding.

Toets grenswaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de monitoringstool² uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2.5} en PM₁₀) in het plangebied tussen 2015 en 2030. De monitoringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen. De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2015, 2020 en 2030 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Conclusie grenswaarden

In de navolgende tabel staan de concentraties fijn stof (PM₁₀ en PM_{2.5}) en stikstofdioxide (NO₂) in de nabijheid van het plan zoals opgenomen in de monitoringstool. Het betreffen concentraties langs de nabijgelegen A1. De concentraties langs deze weg zijn representatief voor de concentraties binnen- en in de directe omgeving van het plangebied.

² <http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>.

Zichtjaar	Concentraties ter hoogte van de A1		
	stikstofdioxide (NO ₂), jaargem. concentratie	fijn stof (PM ₁₀), jaargem. concentratie	fijn stof (PM _{2.5}), jaargem. concentratie
	NSL-monitoringstool	NSL-monitoringstool	NSL-monitoringstool
2015	23,2 µg/m ³	19,4 µg/m ³	11,7 µg/m ³
2020	20,4 µg/m ³	20,5 µg/m ³	12,6 µg/m ³
2030	13,1 µg/m ³	18,7 µg/m ³	10,9 µg/m ³
Grens- waarden	40,0 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

Als bijlage bij de quick scan zijn de concentraties PM₁₀, PM_{2.5}, en NO₂ voor de jaren 2015, 2020 en 2030 uit de monitoringstool weergegeven. De concentraties luchtverontreinigende stoffen liggen hiermee onder de grenswaarden in de drie jaren (2015, 2020 en 2030). Deze grenswaarden zijn op Europees niveau vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Tevens geven de uitkomsten uit de monitoringstool aan dat de concentraties van de luchtvervuilende stoffen vanaf 2020 in het plangebied verder afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Besluit gevoelige bestemmingen

Gevoelige bestemmingen zoals scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgthuizen genieten op grond van het "Besluit gevoelige bestemmingen" extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden.

In voorliggende situatie worden alleen woningen gerealiseerd. Woningen worden niet aangemerkt als gevoelige bestemming in het kader van de luchtkwaliteit. Bovendien liggen de concentraties luchtverontreinigende stoffen onder de grenswaarden in de drie beschouwde jaren (2015, 2020 en 2030). Hiermee wordt geconcludeerd dat ook in de tussenliggende jaren de concentraties luchtverontreinigende stoffen onder de grenswaarden zullen blijven. Er is geen sprake van een dreigende overschrijding. Het besluit gevoelige bestemmingen vormt daarmee geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

3.3 Water

3.3.1 *Beleid*

Rijksbeleid – Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2) is 10 december 2015 vastgesteld en vervangt het Nationaal Waterplan 2009-2015. Het NWP2 geeft het integrale kader voor het waterbeleid van het Rijk voor de komende zes jaar en geeft uitvoering aan de Europese richtlijnen voor waterkwaliteit, de mariene strategie en de overstromingsrisico's. De Stroomgebiedbeheerplannen, het Programma van maatregelen mariene strategie, de Beleidsnota Noordzee en de Overstromingsrisicobeheerplannen maken onderdeel uit van het NWP2.

Provinciaal beleid – Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021

Op 7 december 2015 heeft de provincie het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 (BWM-plan) vastgesteld. Dit plan legt het beleid op basis van de provinciale wettelijke taken voor bodem, water en milieu vast voor de periode 2016-2021. Het BWM-plan richt zich op vier belangrijke maatschappelijke opgaven: waterveiligheid en wateroverlast, schoon en voldoende oppervlaktewater, ondergrond en leefkwaliteit stedelijk gebied. Vanaf 2016 is al het bodem-, water en milieubeleid in één integraal plan opgenomen. De opgaven vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van dit plan.

De provincie heeft in het plan de volgende doelen geformuleerd:

- Wij streven naar een robuust bodem- en watersysteem. Dit houdt in dat onder normale omstandigheden alle functies goed uitgevoerd kunnen worden en dat extreme situaties goed opgevangen kunnen worden.
- Wij streven naar bodem-, water- en milieukwaliteiten die passend zijn voor de functie van een gebied.
- Wij streven naar een duurzaam gebruik van de fysieke leefomgeving, zodat de mogelijkheden die het natuurlijk systeem ons biedt ook in de toekomst gebruikt kunnen worden.
- Wij streven naar een gezonde leefomgeving, die een positieve bijdrage levert aan de economische en maatschappelijke ontwikkelingen in de regio.

Om hierin een focus aan te brengen zijn vier prioriteiten benoemd:

- 1 Waterveiligheid en wateroverlast
- 2 Schoon en voldoende oppervlaktewater
- 3 Ondergrond
- 4 Leefkwaliteit stedelijk gebied

Waterschap Vallei & Veluwe - Waterbeheerprogramma 2016 - 2021

Vanaf 1 januari 2016 is het Waterbeheerprogramma van het Waterschap Vallei en Veluwe van kracht. Het is bewust neergezet als een programma en niet meer als een waterbeheerplan. De maatregelen zijn op hoofdlijnen uitgewerkt, het "hoe" volgt bij het jaarlijks vaststellen van de begroting.

De zorg voor de kerntaken “beschermen tegen overstroming”, “schoon en voldoende oppervlaktewater” en “zuiveren van afvalwater” blijft voorop staan. Daarbij wil het waterschap wel meer toe naar een integrale benadering van de gezamenlijke opgave. Het waterschap wil haar ambities en doelen steeds sterker bereiken samen met de waterpartners. De ambities zijn:

- We beschermen ons gebied tegen overstromingen.
- We zorgen voor de juiste hoeveelheid water.
- We zorgen voor de goede oppervlaktewaterkwaliteit.
- Schoon en vuil water worden zo veel mogelijk gescheiden.
- We halen de hoogst mogelijke waarde uit water.
- We beheren afvalwaterketen en watersysteem als één geheel samen met onze partners.

Samen met gemeenten wil het waterschap schoon hemelwater en afvalwater zoveel mogelijk aan de bron scheiden. Dit om de negatieve effecten van extreme buien (lagere waterkwaliteit door overstorten) en droogte (lagere waterkwaliteit door geen watertoevoer, hittestress), als gevolg van klimaatverandering, te voorkomen. Hiertoe stelt het waterschap een beleidsplan op en voert dit uit.

Binnen de verantwoordelijkheden van de waterpartners voor grondwaterbeheer wil het waterschap de samenwerking initiëren en als grondwaterloket fungeren. De start betreft het vormen van een gezamenlijk grondwaterkennisteam.

Binnen de jaarcyclus wordt door het waterschap verantwoording afgelegd over de inhoudelijke doelen en resultaten. In de cyclus wordt een moment ingebouwd om op collegiale basis met de waterpartners de programmering voor het komende jaar af te stemmen.

Gemeentelijk beleid – Gemeentelijk riolerings- en waterplan, Baarn en Soest 2018-2022

Het Gemeentelijk Riolerings- en Waterplan Baarn en Soest is in december 2017 vastgesteld en geldt voor de periode 2018 tot en met 2022. Het gaat over alle gemeentelijk watertaken (afvalwater, hemelwater en grondwater), het stedelijk oppervlaktewater en de integratie met de leefomgeving. Het plan beschrijft de achtergronden, het beleid, het programma en de financiën. Ook komen de rollen van gemeente, waterschap, bewoners en bedrijven aan bod. Het plan houdt rekening met recente ontwikkelingen en het pas afgeronde technische onderzoek Basiswaterketenplan.

Samengevat richt de gemeente Baarn zich samen met de gemeente Soest in de planperiode 2018 – 2022 op de volgende thema's:

- Baarn en Soest klimaatbestendig
- Duurzame afvalwaterketen
- Bewoners bewust
- Beleefbaar water
- Goed beheren
- Financiën op orde

Nieuwe ontwikkelingen worden ‘waterneutraal’ ontworpen (geen extra afvoer van hemelwater). Het afvalwater wordt gezien als bron van grondstoffen en energie. Waar kansen zich voordoen, maken we het afvalwater onderdeel van de circulaire economie. Het grond- en oppervlaktewaterbeleid richt zich op waterbestendig bouwen, zodat de natuurlijke waterhuishouding behouden blijft.

3.3.2 *Situatie plangebied*

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels verhard. Er is geen oppervlaktewater aanwezig. In de nieuwe situatie is eveneens geen oppervlaktewater voorzien. Door de realisatie van de woningen neemt in de toekomstige situatie het verhard oppervlak af ten opzichte van de huidige situatie.

3.3.3 *Watertoets*

De herstructurering zorgt voor een positief effect op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. Door de vermindering van het verhard oppervlak zal de afvoer van hemelwater worden vertraagd of verminderen. Daarnaast biedt de nieuwe groene onverharde buitenruimte de mogelijkheid voor infiltratie van hemelwater. Dit dient verder worden uitgewerkt in het kader van de omgevingsvergunning, bijvoorbeeld door het plaatsen van koffers of grastegels. Uitgangspunt daarbij is dat het hemelwater op eigen terrein wordt verwerkt tenzij kan worden aangetoond dat dit niet redelijkerwijs haalbaar is. In dat geval dienen hemelwater en vuil water gescheiden te worden aangeboden aan het openbaar riool. Bij de bouw van de woningen worden uitsluitend duurzame (niet-uitlogende) materialen toegepast waardoor de waterkwaliteit op peil blijft.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Vallei & Veluwe. Voor het doorlopen van de watertoets gebruikt dit waterschap de website www.dewatertoets.nl. Het waterschap kijkt, op basis van de antwoorden die op de website worden ingevuld, of bij de ruimtelijke ontwikkeling voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

Het Waterschap Vallei & Veluwe is op 1 november 2017 geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>).

3.3.4 *Conclusie*

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan mits aan de gestelde randvoorwaarden wordt voldaan. Tevens zijn er geen belemmeringen voor wat betreft het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid op het gebied van water.

3.4 Natuur

3.4.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

3.4.2 Toetsing

Quick scan natuur

In oktober 2017 is een quick scan natuur uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan. De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn hieronder opgenomen.

Gebiedsbescherming

Uit het onderzoek blijkt dat Natura 2000-gebied Eemmeer & Gooimeer Zuidoever in de buurt van het plangebied ligt. Door de grote afstand tussen het plangebied en dit Natura 2000-gebied zijn door de beoogde ontwikkeling veroorzaakte verstoringen in dit gebied niet te verwachten. Nader onderzoek in de vorm van een voortoets Wet natuurbescherming wordt niet noodzakelijk geacht.

Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied niet in het Natuurnetwerk Nederland, een Waterparel of Weidevogelkerngebied ligt. De voorgenomen ingreep zal geen effect op de wezenlijke waarden en kenmerken van het Natuurnetwerk Nederland of andere beschermde gebieden hebben. De bescherming van deze gebieden staan de uitvoering van het plan niet in de weg.

Soortenbescherming

Volgens de verspreidingsgegevens van de Nationale Databank Flora en Fauna komen de beschermde soorten boommarter, das, eekhoorn, steenmarter, wild zwijn, hazelworm, levendbarende hagedis, ringslang, heikikker, kamsalamander, poelkikker, verschillende soorten vleermuizen en vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten in de omgeving van het plangebied voor. Door het uitgevoerde veldbezoek in het plangebied is duidelijk geworden dat enkele essentiële elementen van beschermde diersoorten niet op voorhand kunnen worden uitgesloten in het plangebied. Het betreft verblijfplaatsen van zowel boom- als gebouwbewonende vleermuizen. Om uitsluitsel te krijgen over de aan- of afwezigheid van deze soorten dient nader soortgericht onderzoek uitgevoerd te worden.

Nader onderzoek

In het voor- en najaar van 2018 heeft nader onderzoek naar vleermuizen plaatsgevonden. Het onderzoek is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan. Tijdens het nader onderzoek is gericht veldonderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde vleermuizen en eveneens naar de aanwezigheid van vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen (huismus, gierzwaluw). Uit de resultaten van het onderzoek komt naar voren dat in het gebied gewone en ruige dwergvleermuizen vliegen en foerageren. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven vliegen en foerageren. Vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen (huismus, gierzwaluw) zijn niet vastgesteld. Op grond van de bovenstaande analyse worden effecten op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten. De uitvoering van voorliggend bestemmingsplan is niet in strijd met de Wet natuurbescherming.

3.4.3 Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar wat betreft het aspect flora en fauna.

3.5 Archeologie en cultuurhistorie

3.5.1 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet 2016 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken.

Toetsing

In november 2017 is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan. De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn hieronder opgenomen.

Het plangebied ligt in een vlakte van ten dele verspoelde dekzanden met een veldpodzolbodem. Als deze aanwezig is kan aangenomen worden dat deze verspoeling in het vroeg holoceen (11775-7020 v.Chr.) heeft plaatsgevonden waardoor mesolithische resten nog aanwezig kunnen zijn. Als deze podzolbodem niet wordt aangetroffen is verwachting voor prehistorische resten zeer laag. Booronderzoek direct ten noorden van het plangebied heeft aangetoond dat daar de bodem niet intact is.

De bodem onder de bebouwing kan vrijgegeven worden op basis van bouwhistorisch onderzoek. De funderingen hebben eventueel aanwezig archeologische resten verstoord.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek wordt vervolgonderzoek aangeraden in de vorm van een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen (IVO-O verkennende fase). Dit kan eventueel direct opgevolgd worden door een karterend booronderzoek. Hierbij hoeft alleen het deel van het plangebied buiten de be-

staande bebouwing te worden onderzocht. De bodem onder de bestaande bebouwing kan worden vrijgegeven op basis van het bouwhistorisch onderzoek.

Het aanvullende, verkennende booronderzoek heeft aangetoond dat de bodem in het plangebied tot in de C-horizont is verstoord en dat er geen intact podzolprofiel aanwezig is. Op basis van de resultaten van zowel het bureau- als verkennend booronderzoek, kan worden geconcludeerd dat er in het plangebied geen archeologische resten in de bodem bewaard zijn gebleven. De archeologische verwachting is laag. Met het oog op voorgaande is het plangebied vrijgegeven voor de voorgenomen ingrepen.

3.5.2 Cultuurhistorie

Algemeen

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, ook cultuurhistorische waarden te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich de voormalige buitenplaats Rusthoek. Rusthoek is een buitenhuis, dat in 1905 werd gebouwd aan de J.F. Kennedylaan. Het gebouw, met stijlkenmerken van de Duitse barok, is opgenomen in het register van rijksmonumenten.

Door de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling wordt het rijksmonument niet aangetast. De herontwikkeling maakt het juist mogelijk het groene karakter rond het buitenhuis door te zetten in het plangebied.

3.5.3 Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar wat betreft de aspecten archeologie en cultuurhistorie.

3.6 Verkeer en parkeren

3.6.1 Algemeen

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient gekeken te worden naar verkeersaspecten als ontsluiting en bereikbaarheid, parkeren en verkeersveiligheid.

3.6.2 Verkeer

De bestaande verkeersstructuur in de omgeving van het plangebied blijft gehandhaafd. De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via een toegangsweg op eigen terrein ten zuiden van de nieuw te bouwen woningen. De toegangsweg takt aan op de Wagenaarlaan. Naast de hoofdtoegang voor bewoners en bezoekers wordt een calamiteitenontsluiting gerealiseerd met een directe verbinding op de Drakenburgerweg. Via de regels van dit bestemmingsplan is geborgd dat deze verbinding alleen mag worden gebruikt als calamiteitenontsluiting.

Als gevolg van de realisatie van de woningen worden extra verkeersbewegingen gegenereerd.

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW^{3/4} diverse publicaties met kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan weggrijdt.

Het huidige planologische regime staat onderwijsvoorzieningen toe. Deze functie zorgt eveneens verkeersbewegingen, met grotere piekbelastingen dan woningen. Het bepalen van de verkeersgeneratie van onderwijsvoorzieningen gebeurt op basis van het brutovloeroppervlakte. Vanwege het ontbreken van kencijfers voor de verkeersgeneratie van basisscholen in de meest recente CROW-publicatie (317) is de CROW-publicatie 272 gehanteerd. Deze publicatie maakt geen onderscheid in minimale en maximale kencijfers ten aanzien van de verkeersgeneratie.

Op de locatie bevindt zich een basisschool met een omvang van 1.080 m².

Dit levert de volgende verkeersgeneratie op:

Basisscholen (1.080 m² bvo)	Verkeersgeneratie
19,4 per 100 m ² bvo x 22,89	209,5
	209,5 per etmaal

Op basis van de indicatieve verkaveling wordt uitgegaan van de volgende gemiddelde verkeersgeneratie:

Woningen (29)		Verkeersgeneratie
8 koop, tussen/hoek	7,1 per woning x 8	56,8
9 Koop, etage, duur	7,1 per woning x 9	63,9
12 Huur, etage, goedkoop	5,7 per woning x 12	68,4
	Totaal	189,1 per etmaal

Het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de 29 woningen zal afnemen in en in de omgeving van het plangebied. De huidige verkeersstructuur kan de nieuwe verkeersbewegingen als gevolg van dit plan hiermee goed aan.

3.6.3 Parkeren

Bij bouw en verbouw gelden regels voor het aanleggen van parkeerplaatsen. De gemeente Baarn heeft eigen parkeernormen vastgesteld (Nota Parkeernormen 2014-2019). De gemeente Baarn wordt, mede op basis van het aantal adressen

³ CROW, publicatie 317, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie.

⁴ CROW, publicatie 272, Verkeersgeneratie voorzieningen. Kengetallen gemotoriseerd verkeer.

per km², ingedeeld in de categorie matig stedelijk. Het plangebied valt in overig gebied bebouwde kom.

Op basis van de indicatieve verkaveling, wordt uitgegaan van de volgende parkeernormen:

Woningen (29)		Parkeernorm
8 koop, tussen- en hoek	1,7 per woning x 8	13,6
9 Koop, etage, duur	1,7 per woning x 9	15,3
12 Huur, etage, goedkoop	1,2 per woning x 12	14,4
Totaal		43,3 parkeerplaatsen

In plangebied van dit bestemmingsplan zijn 52 parkeerplaatsen voorzien in het openbaar gebied langs de nieuwe toegangsweg. Hiervan maken de 43 voor de nieuwbouw bedoelde parkeerplaatsen deel uit, waardoor 9 parkeerplaatsen over blijven voor het parkeren door bezoekers. Hiermee wordt (ruimschoots) voldaan aan de parkeernorm.

In de regels van het bestemmingsplan is een verwijzing naar het gemeentelijk parkeerbeleid opgenomen. Een omgevingsvergunningaanvraag voor de woningen wordt door de gemeente aan deze normen getoetst. Een aanvraag om vergunning die hieraan niet voldoet, moet worden geweigerd. Op deze manier is geborgd dat altijd voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

3.7 Duurzaamheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt woningbouw in bestaand stedelijk gebied mogelijk. Hiermee is de locatiekeuze duurzaam te noemen. Wat betreft de inrichting van de locatie geldt dat zoveel mogelijk groen en bomen worden behouden. Tot slot wordt opgemerkt dat initiatiefnemer en gemeente zijn overeengekomen dat de maximale EPC-waarde (Energie Prestatie Coëfficiënt) van de te realiseren woningen, bepaald middels NEN 7120, 0,0 zal bedragen. Deze waarde wordt bereikt door energiebesparing en de toepassing van duurzame energiebronnen.

3.8 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend plan wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten die gepaard gaan met het plan en de kosten voor ontwikkeling en inrichting van het plangebied zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Het kostenverhaal zal geregeld worden in een tussen de gemeente Baarn en de initiatiefnemer af te sluiten anterieure overeenkomst. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

De wijze van bestemmen is gebaseerd op de VROM-uitgave “Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012”. De verbeelding is IMRO-gecodeerd volgens IMRO2102.

4.2 Methodiek

4.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens). Deze zijn daarom opgenomen bij de ‘verklaringen’.

4.2.2 Regels

De regels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.
- Hoofdstuk 2 (artikelen 3 tot en met 6) bevat de bestemmingsregels. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk regels die specifiek voor die bestemming gelden.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 7 tot en met 12) bevat de algemene regels, waaronder een anti-dubbeltelregel en de algemene afwijkingsregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 13 en 14) bevat het overgangsrecht en de slotregel.

4.2.3 regels in verband met de bestemmingen

De bestemmingsregels kennen alle een zelfde opbouw met de volgende leden:

- lid 1 bestemmingsomschrijving
- lid 2 bouwregels
- lid 3 nadere eisen (*indien aanwezig*)
- lid 4 afwijken van de bouwregels (*indien aanwezig*)
- lid 5 specifieke gebruiksregels (*indien aanwezig*)
- lid 6 afwijken van de gebruiksregels (*indien aanwezig*)
- lid 7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (*indien aanwezig*)

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In de bestemmingsomschrijving worden de binnen een bestemming toegestane functies genoemd. De bouwregels zijn gerelateerd aan deze omschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving.

4.2.4 inleidende, algemene en overgangs- en slotregels

De inleidende (hoofdstuk 1), algemene (hoofdstuk 3) en overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4) zijn de gebruikelijke bestemmingsregels en worden hier verder niet toegelicht.

4.3 Bestemmingen

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Wonen' en 'Wonen - Gestapeld'.

4.3.1 Bestemming 'Groen'

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen, parkeerstroken, waterhuishoudkundige voorzieningen. Daarnaast zijn daarbij behorende andere bouwwerken en verhardingen toegestaan. Op de tot 'Groen' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.3.2 Bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, woonstraten, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, groen, waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen met daarbij behorende andere bouwwerken. Ter plaatse van een specifiek hiervoor opgenomen aanduiding mag een calamiteitenontsluiting worden gerealiseerd. Andere bouwwerken ten dienste van de bestemming mogen niet meer dan 9 m bedragen.

4.3.3 Bestemming 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, met dien verstande dat er een maximum van 8 grondgebonden woningen gebouwd mag worden, aan huis verbonden beroepsuitoefening, tuinen en erven en parkeervoorzieningen.

Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De maximale goot-hoogte bedraagt 4 meter en de maximale bouwhoogte 8 meter. De woningen dienen in of binnen 3 meter van de op de verbeelding aangegeven gevellijn te worden gesitu-eerd.

Bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan op het achtererf en bijgebouwen te-vens ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. De bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 5 m, de goothoogte van bijgebouwen en over-kappingen bedraagt maximaal 3 m. Overige andere bouwwerken zijn binnen het bouwvlak toegestaan.

Binnen de bestemming is het toegestaan om een beroep dan wel bedrijf aan huis uit te oefenen. Dit gebruik dient wel ondergeschikt te zijn aan de primaire functie wonen in het hoofdgebouw. Ook mag het gebruik niet leiden tot een voor de woonomgeving onaanvaardbare situatie wat betreft geluid, verkeersveiligheid en parkeerdruk.

4.3.4 Bestemming 'Wonen - Gestapeld'

De appartementen in het plangebied hebben de bestemming 'Wonen - Gestapeld' ge-kregen. Deze gronden zijn bestemd wonen in gestapelde woningen, met dien ver-stande dat er een maximum van 21 gestapelde woningen mag worden gebouwd, aan huis verbonden beroepsuitoefening met daarbij behorende gebouwen, andere bouw-werken tuinen en erven en parkeervoorzieningen.

Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De maximale goot-en bouwhoogte bedragen respectievelijk 11 en 14 meter.

Binnen de bestemming is het toegestaan om een beroep dan wel bedrijf aan huis uit te oefenen. Dit gebruik dient wel ondergeschikt te zijn aan de primaire functie wonen in het hoofdgebouw. Ook mag het gebruik niet leiden tot een voor de woonomgeving onaanvaardbare situatie wat betreft geluid, verkeersveiligheid en parkeerdruk.

5 Procedure

5.1 Inspraak en overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan enkele overleginstanties. Tevens heeft het voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegen van vrijdag 25 mei 2018 tot en met donderdag 21 juni 2018. De ingediende inspraak- en overlegreacties zijn in de als bijlage opgenomen Nota van beantwoording samengevat en van een beantwoording voorzien.

5.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 18 januari 2019 tot en met donderdag 28 februari 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Er is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is hieronder samengevat en van een beantwoording voorzien.

Reclamant geeft vier punten van bezwaar aan, waar één voor één op wordt ingegaan.

- *Er is onvoldoende gemotiveerd waarom de sociale woningbouw alleen op de locatie Drakentuin komt en niet gespreid wordt over de beide voormalige schoollocaties.*

Reactie gemeente: De gemeente heeft er bewust voor gekozen beide locaties in één opdracht aan een projectontwikkelaar te verkopen. De raad heeft voor beide locaties samen het gewenste woningbouwprogramma bepaald. De opgave om voldoende sociale woningbouw in Baarn te realiseren heeft daarbij een belangrijke rol gespeeld. De gemeente heeft het de ontwikkelaar vrij gelaten een verdeling te kiezen op basis van het stedenbouwkundig plan, omdat beide locaties in feite geschikt zijn voor zowel sociale koop- en huurwoningen als vrije sectorwoningen. De vijf verschillende plannen die projectontwikkelaars hebben ingediend zijn zowel door de gemeente als door de buurtbewoners van beide locaties beoordeeld. Daarbij heeft het voorliggende plan de voorkeur van de buurt gekregen. De gemeente heeft het advies van de buurt overgenomen en de locaties aan projectontwikkelaar BPD verkocht.

- *Bij de beantwoording van de inspraakreactie is aangegeven dat het aantal verkeersbewegingen aanvaardbaar is. Bij de afweging is niet meegenomen dat er in de voormalige schoolsituatie geen verkeer was in de avonduren en in de weekenden en vakanties. Woonverkeer is er wel iedere dag en heeft dus een andere verkeersbelasting op de omgeving.*

Reactie gemeente: Het is correct dat de verkeersgeneratie van woningen anders is dan die van scholen. Niet alleen wat betreft volume, maar ook wat betreft de momenten op de dag en dagen van de week. Scholen veroorzaken twee tot vier keer per dag piekbelastingen op werkdagen. Bij woningen is de piek met name in de

ochtend- en avondspits, en verder gespreid over de dag. De berekende verkeersgeneratie door de woningen van circa 190 verkeersbewegingen per dag is gebaseerd op werkdagen net als bij de scholen. De verkeersgeneratie op de weekenddagen is over het algemeen lager dan op de werkdagen. Los daarvan blijft de verkeersintensiteit in de Wagenaarlaan, inclusief de toename als gevolg van de nieuwe woningen, verder onder de grenzen die aan een woonstraat gesteld mogen worden. In reactie op de inspraak schreven wij: De Wagenaarlaan als woonstraat en gelet op het netwerk van de omgeving heeft een dagelijkse intensiteit van circa 500 mvt/etmaal. Ten tijde van de aanwezigheid van de school kwamen daar nog ca. 450 verkeersbewegingen bij. De Drakentuin genereert, gelet op het type woningen, ca. 190 verkeersbewegingen per dag. Daarvan zal een deel rechtstreeks van en naar de Drakenburgerweg gaan, ingeschat wordt dat het zal gaan om ongeveer 60%. De rest van de Wagenaarlaan heeft dan te maken met ruim 75 mvt/etmaal die er t.o.v. de huidige intensiteit bij komen. Dat waren ten tijde van de school een groot deel van de 450 verkeersbewegingen. Op de doorsnede met de hoogste intensiteit (nabij de Drakenburgerweg) was ten tijde van de school een intensiteit meetbaar van iets minder dan 1.000 mvt per etmaal. Voor een erftoegangsweg is dat, ondanks de aanwezigheid van een school, een rustige tot matig gebruikte straat. Met de komst van de woningen wordt op dezelfde doorsnede een intensiteit verwacht van ca. 620 mvt per etmaal. De verkeersintensiteiten nemen in de toekomst dus juist af ten opzichte van de oorspronkelijke situatie, waarin de school in gebruik was. Het aantal verkeersbewegingen van de toekomstige bewoners van de 29 te realiseren woningen is hiermee aanvaardbaar.

- *Bij de beantwoording van de inspraakreactie is aangegeven dat er geen in- en uitrit op de Drakenburgerweg komt omdat de weg hier in een bocht ligt en dus vermindert zicht. Reclamant is van mening dat de weg geen hier niet gebogen is maar recht ligt.*

Reactie gemeente: Tussen de aansluitingen Prof. Meijerslaan en Wagenaarlaan kent het tracé van de Drakenburgerweg een lange, flauwe bocht. De top van de bocht ligt juist ter hoogte van het beoogde bouwplan. Ter plaatse geldt op de Drakenburgerweg een maximum snelheid van 50 km/h. Wil men de Drakenburgerweg goed kunnen overzien voordat wordt naar beide zijden een vrij zicht van 150 m aanbevolen. Die is er nu niet. Voorts herhalen wij de reactie uit de inspraaknota: Het plangebied ligt langs de Drakenburgerweg, momenteel een gebiedsontsluitingsweg met een stroomfunctie. De Drakenburgerweg heeft naast de functie voor aanpalende percelen ook een verkeerscirculaire functie en maakt onderdeel uit van een verkeerssysteem om Baarn als gehele kern goed en adequaat te ontsluiten. Ter plekke van de locatie Drakentuin is de Drakenburgerweg gebogen, waardoor het zicht en daarmee het aspect van verkeersveiligheid in het geding kan komen als ter plaatse een extra ontsluiting van het plangebied Drakentuin plaatsvindt. De gemeenteraad heeft in januari 2017 om redenen van verkeersveiligheid dan ook als randvoorwaarde aangegeven dat de locatie Drakentuin alleen vanaf de Wagenaarlaan ontsloten mag worden. In de regels van het bestemmingsplan is in artikel 3.3.1 een afwijkingbevoegdheid opgenomen om de calamiteitenontsluiting, direct aansluitend op de Drakenburgerweg, ook te kunnen gebruiken voor de ontsluiting van het plangebied. Voorwaarde hierbij is dat dit alleen kan als de Drakenburgerweg (wellicht in de toekomst) geen gebiedsontsluitingsweg meer is.

- *Reclamant vreest het zicht op afvalcontainers in de voortuinen van de rug-aan-rugwoningen.*

Reactie gemeente: Het is de bedoeling dat op de locatie een gezamenlijke locatie voor afvalinzameling komt. Overigens wordt het ondergronds inzamelen van resten van papierafval in heel Baarn voorbereid. Er blijven alleen klikeo-containers voor PMD (plastic en blik) en GFT. Containers voor PMD en GFT komen hier dus op een verzamelplek.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.