

Gemeente Baarn

Bestemmingsplan

Woningbouw gasontvangstation- locatie Drakenburgerweg

Toelichting, regels en analoge verbeelding

27 november 2019

Vastgesteld

Kenmerk 0308-29b-T01

Projectnummer 0308-29b

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Planbeschrijving	2
2.1.	Huidige situatie	2
2.2.	Voorgestelde ontwikkeling	3
3.	Beleid	4
3.1.	Rijksbeleid	4
3.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	4
3.1.2.	Visie erfgoed en ruimte	5
3.2.	Provinciaal beleid	5
3.2.1.	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Ruimtelijke Verordening	5
3.3.	Gemeentelijk beleid	6
3.3.1.	Toekomstvisie / Structuurvisie Baarn 2030	6
3.3.2.	Visie Wonen 2016	7
3.3.3.	Bestemmingsplannen	8
4.	Onderzoek	10
4.1.	Bodem	10
4.2.	Geluid	10
4.3.	Externe veiligheid	11
4.4.	Luchtkwaliteit	12
4.5.	Waterparagraaf	13
4.6.	Flora en fauna	15
4.7.	Archeologie en cultuurhistorie	17
4.7.1.	Archeologie	17
4.7.2.	Cultuurhistorie	17
4.8.	Milieuzonering	18
4.9.	Vormvrije mer-beoordeling	19
5.	Juridische planbeschrijving	21
5.1.	Algemeen	21
5.2.	Bestemmingsplan	21
5.2.1.	Plansystematiek	21
5.2.2.	Regels	21
6.	Uitvoerbaarheid	24
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	24
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
6.2.1.	Inspraak en vooroverleg	24
6.2.2.	Ontwerpbestemmingsplan	24

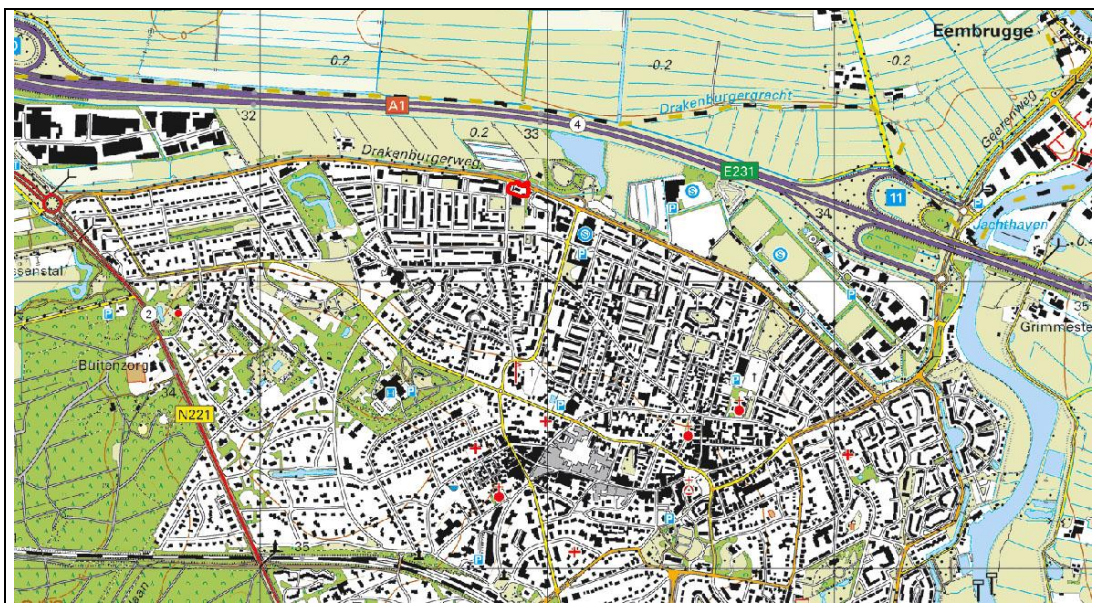
Bijlagen:

1. De verlegging van leiding W-500-23 in de gemeente Baarn ten behoeve van het nieuwe gasontvangststation , 11 juli 2018
2. Toetsing Wet natuurbescherming Drakenburgerweg 25A te Baarn, 6 juli 2018

1. Inleiding

Omdat binnen de hindercirkel van het gasontvangstation aan de Drakenburgerweg 25a een woonzorgcomplex (De Wiekslag) aanwezig is, heeft het gemeentebestuur van Baarn besloten om dit gasontvangstation te verplaatsen naar een perceel ten noorden van de Drakenburgerweg. De vrijkomende locatie krijgt een woonbestemming. Omdat de woningbouwplannen nog onvoldoende zijn ontwikkeld, krijgt deze locatie de bestemming "Wonen - uit te werken".

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Deze ontwikkeling van woningbouw past echter niet in het vigerende bestemmingsplan. In het onderhavige bestemmingsplan wordt die ontwikkeling wel mogelijk gemaakt. Het plangebied omvat de huidige locatie van het gasontvangstation en twee kleine delen van de Drakenburgerweg die in het vigerende bestemmingsplan een dubbelbestemming voor de gasleiding hebben.

2. Planbeschrijving

2.1. Huidige situatie

Het plangebied van het huidige gasontvangstation wordt aan de noordzijde begrensd door de Drakenburgerweg, aan de westzijde door de Professor Krabbelaan, aan de zuidkant het woonzorgcentrum De Wiekslag, een kleinschalige woonvorm voor mensen met dementie en aan de oostzijde twee panden die in gebruik zijn als woning, maar een bedrijfsbestemming hebben. Hier zijn uitsluitend bedrijven als genoemd in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten mogelijk (bestemmingsplan Baarn Noord).

De locatie was onderdeel van een klein bedrijventerrein, waar ook de gemeentewerf en een aantal kleinere bedrijven was gevestigd. Op de gemeentewerf was de milieustraat gevestigd waar afval ingezameld werd. Deze gemeentewerf is verhuisd en op deze locatie is een brede school gerealiseerd. Op andere locaties tussen de Drakenburgerweg, de Goeman Borgesi-uslaan, de John F. Kennedylaan en de Professor Krabbelaan zijn woningen gerealiseerd.

Afbeelding 2: Bestaande situatie.



Voor de wegen in de omgeving van de planlocatie geldt, met uitzondering van de Drakenburgerweg, een 30 km/uur regime.

2.2. Voorgestelde ontwikkeling

Nadat eerst aan de overzijde van de Drakenburgerweg een nieuw gasontvangstation is gebouwd en de leidinginfrastructuur hierop is aangesloten, wordt het huidige gasontvangstation gesloopt. De vrijkomende locatie zal voor woningbouw worden gebruikt.

Er is nog geen woningtypologie bekend. Hiervoor worden verschillende scenario's uitgewerkt. Gelet op de stedenbouwkundige structuur langs de Drakenburgerweg behoren onder meer een appartementengebouw en geschakelde rijwoningen tot de mogelijkheden. De parkeerbehoefte van deze ontwikkeling moet geheel binnen het plangebied opgelost worden.

Het is goed mogelijk om een woningprogramma binnen de uitgangspunten van "Visie Wonen 2016 te realiseren. In de Visie Wonen geeft de gemeente aan dat ze onder meer in wil zetten op:

- plannen die voorzien in de behoefte van jonge gezinnen door aanbod in de goedkope koop tot € 220.000;
- plannen die bijdragen aan de opgave in de sociale huursector om tot 3.000 woningen te komen in 2020;
- hergebruik bestaande functies, zoals kantoorlocaties;

Voor wat betreft parkeren moet worden voldaan aan de normering in de Nota Parkeernormen 2014-2019. Afhankelijk van het woningtype moet een aantal parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden.

3. Beleid

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze Structuurvisie heeft diverse rijksnota's vervangen, zoals de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. Ook zijn met deze structuurvisie ruimtelijke doelen en uitspraken vervallen die zijn benoemd in de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. In de SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een nieuw, integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met bovengenoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in de SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen: het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen noodzakelijk zijn.

Voor de gewenste ontwikkeling in het plangebied is er geen sprake van een rijksverantwoordelijkheid. Voor het plangebied heeft de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geen consequenties.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Met ingang van 1 juli 2017 is een wijziging in werking getreden. Deze wijziging betekent dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat 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.

De woonvisie van de gemeente Baarn (Visie wonen 2016, zie paragraaf 3.3.2) is dat tot 2030 830 tot 1.150 woningen worden toegevoegd. In kwantitatief opzicht past woningbouw op de huidige locatie van het gasontvangstation binnen die woningbouwbehoefte. Aangezien pas op het moment van realisatie, dus op zijn vroegst na de verplaatsing van het gasontvangstation, de woningbouwplannen verder uitgewerkt worden, zal woningbouw worden ontwikkeld die aansluit bij de behoefte op dat moment. Vooralsnog kan daarbij gedacht worden aan de thema's 'kwaliteit van wonen en woonomgeving', 'inzet voor jonge huishoudens op de woningmarkt', 'senioren' en 'wonen met zorg', waar de Visie Wonen 2016 op inzet. Ontwikkeling van woningbouw op deze locatie past binnen de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.2. Visie erfgoed en ruimte

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

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

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

Het bodemarchief heeft betrekking op de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden. Ter bescherming van de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden, is aan het plangebied de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" toegekend. In het plangebied wordt geen uit cultuurhistorisch oogpunt waardevolle bebouwing gesloopt. In paragraaf 2.1 is een omschrijving gegeven van de bestaande situatie. In paragraaf 2.2 is aangegeven hoe de planontwikkeling in stedenbouwkundig opzicht binnen die bestaande situatie wordt ingepast.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Ruimtelijke Verordening

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) en de bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) vastgesteld, sindsdien zijn er meerdere herzieningen geweest. De laatste herijking is vastgesteld op 12 december 2016.

Baarn maakt in de PRS deel uit van de regio Amersfoort. Deze regio maakt op haar beurt deel uit van de Noordvleugel Utrecht. Er is sprake van een hoge verstedelijkingdruk, die ook de komende jaren nog sterk groeit. In de Regio Amersfoort wordt gezocht naar ruimte voor 16.390 woningen. Het herbestemmen van een bedrijfsbestemming in het bestaand stedelijk gebied naar een woonbestemming past binnen dit beleid.

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

De PRV bevat regels voor gemeenten. De gemeenten moeten deze regels in acht nemen bij het opstellen van nieuwe ruimtelijke plannen. De regels zijn nodig om het provinciale ruimtelijke beleid te kunnen realiseren. De Verordening wijst het plangebied aan als 'stedelijk gebied'. Hier is verdere verstedelijking toegestaan.

De planontwikkeling met woningen voorziet in het (her)ontwikkelen van bestaand bebouwd gebied binnen de rode contouren. De planontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de verordening.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Toekomstvisie / Structuurvisie Baarn 2030

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

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

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

Zoals in paragraaf 2.2 is aangegeven, is de planontwikkeling op zorgvuldige wijze ingepast in de bestaande omgeving en past daarmee binnen de bestaande natuurlijke en cultuurhistorische waarden. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de leefomgeving van omwonenden. Bij de woningbouwprogrammering zal ervoor zorg worden gedragen dat dit goed aansluit goed op de woningmarkt.

Afbeelding 3: Plankaart Structuurvisie.



Op de plankaart van de structuurvisie heeft het plandeel waar nu het gasontvangststation staat geen aanduiding.

3.3.2. Visie Wonen 2016

Op 23 november 2016 is de Visie Wonen 2016 door de gemeenteraad van Baarn vastgesteld. De visie geeft richting aan actuele woningmarktopgaven in Baarn. De gemeente heeft deze visie in nauwe samenspraak met maatschappelijke partners en inwoners opgesteld. Geconstateerd wordt dat de woningmarkt onder druk staat en dat er met name een tekort is aan goedkope koopwoningen, en in beperkte mate vrije-sectorhuurwoningen. Daarnaast is er een groeiende behoefte aan sociale huurwoningen: van 2.840 woningen in 2015 naar ruim 3.000 sociale huurwoningen in 2020. Voor de totale sociale woningbouw opgave tot 2030 wordt een minimaal percentage van 30% aangehouden over het totaal van de te realiseren woningen. In verband met de relatief vergrijsde bevolking zet de gemeente met prioriteit in op vestiging van gezinnen met kinderen.

De Visie Wonen 2016 komt ten uitvoer in samenwerking tussen gemeente en maatschappelijke partners. De gemeente neemt verantwoordelijkheid door de uitvoering te stimuleren en in voorkomende gevallen te faciliteren. De uiteindelijke uitvoering (het hoe) ligt voor een belangrijk deel bij onze partners, zoals de corporaties.

Nieuwbouw in Baarn gebeurt grotendeels op grond van ontwikkelaars. De sturing van de gemeente richt zich op het bereiken van beleidsdoelen. De gemeente wil niet exact aangeven hoe plannen gerealiseerd moeten worden, dat is immers de expertise van de ontwikkelende partij. De gemeente streeft naar plannen die zo maximaal mogelijk bijdragen aan de gemeentelijke

ambities prioriteit geven bij de ontwikkeling/medewerking aan ruimtelijke procedures. De gemeente beoordeelt plannen aan de hand van de volgende uitgangspunten:

- Punt 1: bijdrage aan actuele regionale behoefte
Uitgangspunt is 830 tot 1.150 woningen toevoegen tot 2030. Jaarlijks komt dit neer op gemiddeld 55 à 75 woningen. Van de totale woningbouwopgave tot 2030 wordt minimaal 30% gerealiseerd in de sociale huursector.
- Punt 2: kwalitatieve bijdrage
Plannen beoordelen we op ambities vanuit deze woonvisie. Hiertoe hanteren we de volgende uitgangspunten:
 - plannen voorzien in de behoefte van jonge gezinnen door aanbod in de goedkope koop tot € 220.000;
 - plannen dragen bij aan de opgave in de sociale huursector om tot 3.000 woningen te komen in 2020;
 - hergebruik bestaande functies, zoals kantoorlocaties;
 - woningen hebben hoge mate van toegankelijkheid/flexibiliteit;
 - woningen hebben hoge mate van energieprestatie;
 - woningen specifiek voor zelfstandig wonen met zware zorg.

Voor de realisatie van 830 à 1.150 woningen zijn er op dit moment nog onvoldoende locaties beschikbaar. Het woningaantal past in kwantitatief opzicht in de woningbouwprogrammering van 55 tot 75 woningen per jaar. Het onderhavig plangebied wordt in de Visie Wonen 2016 evenwel niet expliciet genoemd.

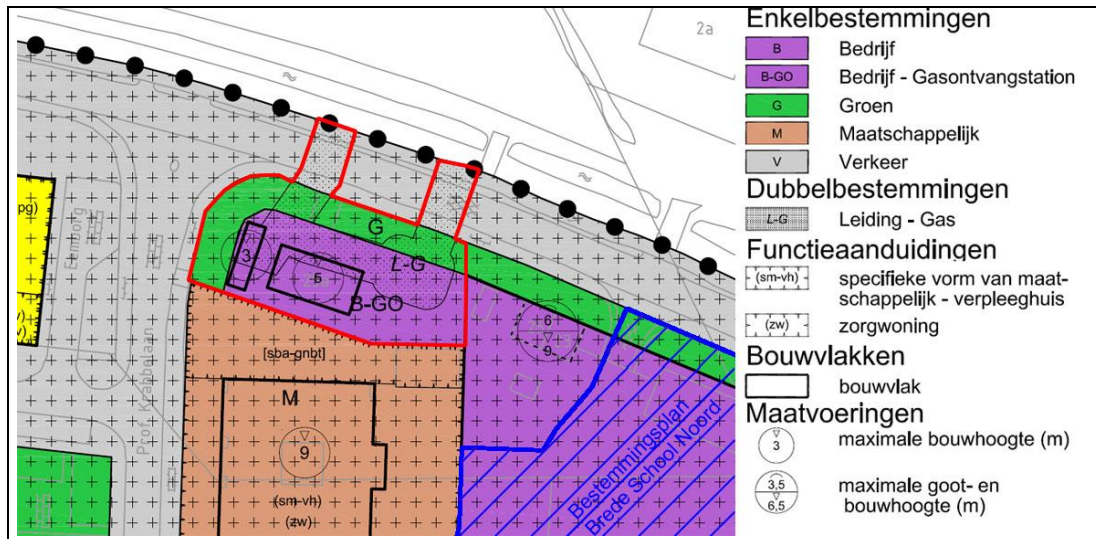
In kwalitatief opzicht is sprake van opwaardering van een bestaande locatie. Ook wat dit aspect betreft, past herontwikkeling van de huidige locatie van het gasontvangstation binnen de uitgangspunten van de Visie Wonen 2016.

3.3.3. Bestemmingsplannen

Bestemmingsplan Baarn Noord

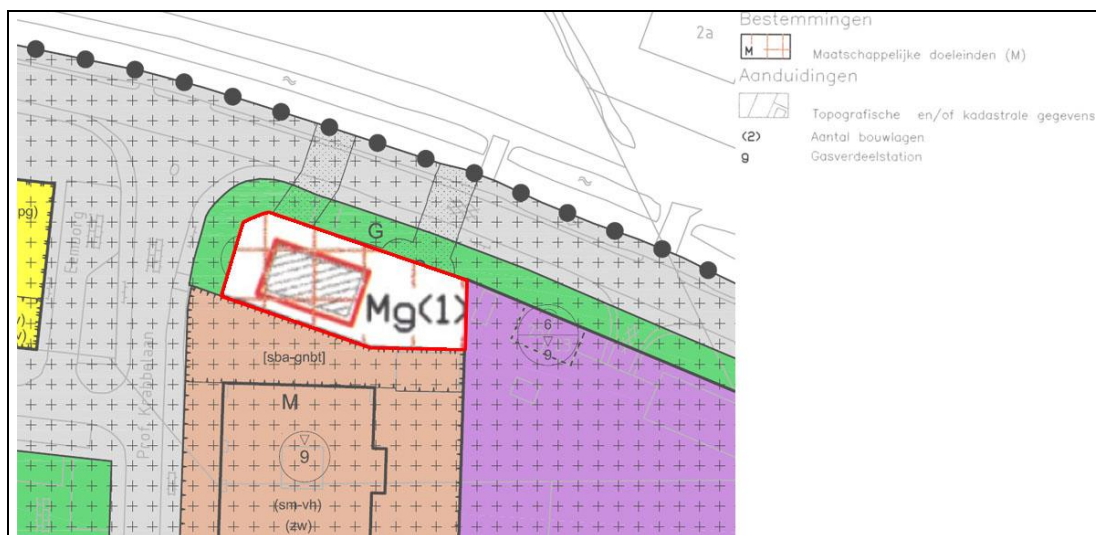
De locatie van het huidige gasontvangstation ligt in het plangebied van het bestemmingsplan "Baarn Noord", op 25 september 2013 door de gemeenteraad van Baarn vastgesteld. Het plangebied heeft in het bestemmingsplan de bestemming "Bedrijf - Gasontvangstation". De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft de bestemming van het gasontvangstation vernietigd, omdat er een woonzorgcomplex (De Wiekslag) positief is bestemd binnen de hinder-cirkel. De gronden hebben daarnaast de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie". Daarnaast sluiten er twee gasleidingen aan op het gasontvangstation met de dubbelbestemming "Leiding - Gas". Gelet op het feit dat die gasleidingen ook onder de Drakenburgerweg liggen en deze daar niet meer nodig zijn nadat het gasontvangstation is verplaatst, maakt ook een deel van de Drakenburgerweg met de bestemming "Verkeer" onderdeel uit van het onderhavige bestemmingsplan Woningbouw gasontvangstationlocatie Drakenburgerweg.

Afbeelding 4: Fragment verbeelding bestemmingsplan Baarn Noord.

*Bestemmingsplan Noord / Noord-west*

Omdat de bestemming van het gasontvangstation is vernietigd, vigeert het voorgaande bestemmingsplan te weten het bestemmingsplan Noord / Noord-west, dat op 25 maart 1998 door de gemeenteraad van Baarn is vastgesteld en op 27 oktober 1998 door Gedeputeerde Staten van Utrecht is goedgekeurd. Hierin hebben de gronden van het gasontvangstation de bestemming "Maatschappelijke doeleinden (M)" met de aanduiding 'Gasverdeelstation'.

Afbeelding 5: Fragment plankaart Bestemmingsplan Noord / Noord-west in verbeelding Baarn Noord.



Vastgesteld

Gemeente Baarn - Bestemmingsplan Woningbouw gasontvangstationlocatie Drakenburgerweg

4. Onderzoek

4.1. Bodem

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

Bodemonderzoek is niet mogelijk zolang het gasontvangstation nog functioneert. Voor de huidige locatie van het gasontvangstation zal na de sloop hiervan en in het kader van de verwijdering van de bestaande gasleiding bodemonderzoek dienen te worden uitgevoerd. De verplichting hiertoe is in de uitwerkingsregels van de bestemming "Wonen - Uit te werken" opgenomen.

4.2. Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs een aantal wegen geluidzones, waarbinnen in het geval van nieuwe geluidgevoelige functies onderzoek moet worden gedaan naar de geluidbelasting.

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

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

Voor de Drakenburgerweg geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur. In het stedelijk gebied, waartoe beide wegen behoren, heeft deze weg een geluidszone van 200 meter. Het plangebied ligt binnen de geluidszone van deze weg. De bouwlocatie ligt bovendien binnen de geluidszone van de Rijksweg A1 die ter hoogte van Baarn na de toekomstige verbreding van de A1 600 meter breed is.

Derhalve dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Dit onderzoek zal worden uitgevoerd in het kader van het uitwerkingsplan dat voorafgaand aan de realisatie van de woningen dient te worden vastgesteld. Uit akoestisch onderzoek voor het appartementengebouw op de hoek van de Drakenburgerweg en de Goeman Borgesiuslaan, waarvoor de akoestische situatie min of meer vergelijkbaar is, is gebleken dat de bouw van dit appartementengebouw uitvoerbaar is binnen de randvoorwaarden die de Wet geluidhinder hieraan stelt. Naar analogie van deze situatie mag verondersteld worden dat woningbouw in het onderhavige plangebied eveneens mogelijk is. Uit akoestisch oogpunt zijn er op voorhand geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.3. Externe veiligheid

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

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

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

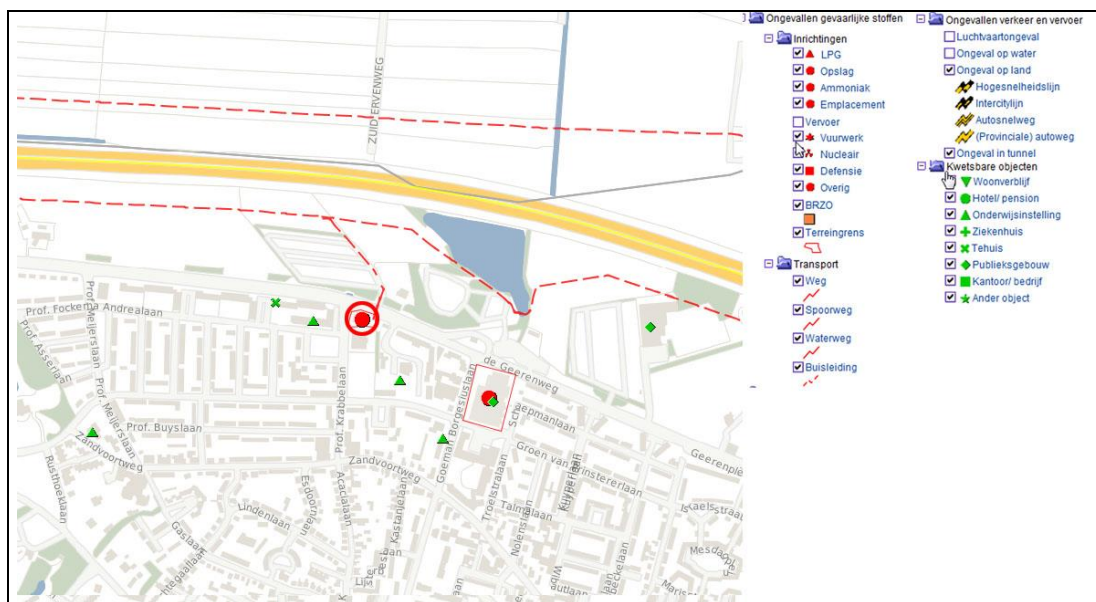
In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde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

Om te bepalen of het aspect externe veiligheid belemmeringen oplevert voor de realisatie van het plangebied is de risicokaart geraadpleegd. Uiteraard staan het huidige gasontvangststation en de gasleiding daarnaar toe op de risicokaart aangegeven.

In verband met de verplaatsing van het gasontvangststation is een kwantitatieve risicoanalyse¹ uitgevoerd in verband met de verplaatsing van leiding W-500-23. Deze gasleiding heeft zowel in- als exclusief de verlegging geen PR 10^{-6} -contour. Zowel in de huidige als in de toekomstige situatie kunnen er hierdoor geen kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten binnen de PR 10^{-6} contour van de leiding liggen. De verlegging van de leiding voldoet aan de Revb.

¹ Arcadis Nederland B.V., QRA LEIDING W-500-23 De verlegging van leiding W-500-23 in de gemeente Baarn ten behoeve van het nieuwe gasontvangststation Gasunie Transport Services B.V., 079886846 D, Amersfoort, 11 juli 2018

Afbeelding 6: Fragment risicokaart.



De maximale overschrijdingsfactor voor leiding W-500-23 is kleiner dan 1. De fN-curve voor de leiding blijft onder de oriëntatiewaarde. De maximale overschrijdingsfactor voor leiding W-500-23 inclusief de verlegging is lager dan de maximale overschrijdingsfactor voor leiding W-500-23 exclusief de verlegging. Ten opzichte van in de huidige situatie neemt het groepsrisico in de toekomstige situatie af als gevolg van de verlegging van de leiding ten behoeve van het nieuwe gasontvangstation.

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er derhalve geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied.

4.4. Luchtkwaliteit

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

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

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2016, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (19,7 microgram per m³) en fijn stof (18,6 microgram per

m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (11,5 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

Conclusie

In de nieuwe situatie blijft de toename van het woningaantal ruimschoots onder de grens van 1.500 woningen zoals die is opgenomen in het besluit NIBM. Op basis van artikel 5.16, lid 1 onder a van de Wet milieubeheer (Wm) kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de planontwikkeling. In het plangebied worden de grenswaarden niet overschreden. Hiermee wordt ook uit dat oogpunt voldaan aan het principe van een goede ruimtelijke ordening.

4.5. Waterparagraaf

Algemeen

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

Het plangebied ligt in het beheer gebied van het Waterschap Vallei en Veluwe. Naast het waterschap is ook de gemeente Baarn formele waterbeheerder. Op 17 juli 2018 is de digitale watertoets doorlopen voor zowel de huidige als de toekomstige situatie van het gasontvangstation. Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat zoveel mogelijk hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater moet hiervan een melding gedaan worden bij het waterschap.

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

- opvangen en hergebruiken;

- infiltreren ('afvoeren naar de bodem');
- (zo veel mogelijk vertraagd) afvoeren naar oppervlaktewater (al dan niet via hemelwaterriool);
- afvoeren naar gemengd riool.

Daarbij wordt gewerkt van 'klein naar groot'.

Voor particulieren geldt dus de voorkeursvolgorde:

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

Voor openbaar gebied geldt de voorkeursvolgorde:

- binnen plangebied;
- buiten plangebied.

Bij de realisatie van de woningen moet worden aangetoond dat het hoogst haalbare niet redelijkerwijs mogelijk is (en aangeven wat volgens hem wel haalbaar is) en daarvoor de benodigde onderzoeken uitvoeren.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. De minimale ontwatering (afstand grondwater – onderkant vloer) bij nieuwbouw is 90 cm ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar. De bouwplannen worden grondwaterneutraal gerealiseerd.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Door niet uitlogende materialen toe te passen voor dakgoten, afvoerpijpen en dergelijke wordt voorkomen dat het te infiltreren hemelwater de bodem en het grondwater verontreinigt.

Het waterschap vraagt de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van het waterschap toe te passen. Het hemelwater van de bebouwing zal worden opgevangen in infiltratiekratten. Het water dat op straat valt zal naar straatkolken worden geleid. In het plangebied wordt hiervoor een gescheiden stelsel aangelegd tot aan de perceelsgrens. De riolering wordt daar aangesloten op het bestaande gemengde stelsel. Indien dit gemengde stelsel te zijner tijd wordt vervangen, kan zodoende de droogweerafvoer en hemelwaterafvoer van het plangebied op dit gescheiden stelsel worden aangesloten.

Proces

In het kader van de planontwikkeling is op 17 juli 2018 de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) doorlopen. Omdat in het plangebied geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen) liggen, waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging, betekent dit dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan is door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

4.6. Flora en fauna

Per 1 januari 2017 is de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' een vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. In verband met de planontwikkeling is daarom onderzoek² verricht naar de aanwezige flora en fauna in het plangebied.

Gebiedsbescherming

Op circa 6 kilometer afstand van het plangebied ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. De aard van de voorgenomen werkzaamheden en ontwikkeling maakt dat de effecten uitsluitend tot het plangebied of in de zeer directe zone eromheen beperkt blijven. Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied, de invulling van het tussenliggend gebied bestaande uit bebouwing, en de voorgenomen werkzaamheden is er derhalve geen reden om aan te nemen dat er kans is op een belemmering van de kernopgaven van het Natura 2000-gebied, zij het door een rechtstreekse invloed, cumulatieve invloed of externe werking. Een toetsing op grond van de Wet natuurbescherming wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Het plangebied en de directe omgeving maken geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op circa 1 kilometer ten zuidwesten van het plangebied. Met de voorgenomen werkzaamheden worden geen negatieve effecten verwacht op de wezenlijke waarden en kenmerken van de NNN. Van afname van areaal is geen sprake, tevens worden geen effecten verwacht die de wezenlijke waarden en kenmerken van de NNN significant aantasten. Een toetsing aan het NNN-beleid wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

² Eelenwoude, Toetsing Wet natuurbescherming Drakenburgerweg 25A te Baarn, P8836, Culemborg, 6 juli 2018

Soortenbescherming

Ten behoeve van de soortenbescherming is een veldbezoek afgelegd. De informatie is aangevuld met gegevens uit de literatuur en andere informatiebronnen.

Naar aanleiding van deze toetsing kunnen verblijfplaatsen van vleermuizen in het pand niet worden uitgesloten. Op basis daarvan wordt nader onderzoek naar vleermuizen geadviseerd. Afhankelijk van wat wordt aangetroffen bij het nader onderzoek kan dit consequenties hebben voor de planning en wijze van de uitvoering van werkzaamheden. Daarnaast kunnen zogenaamde compenserende en mitigerende maatregelen nodig zijn.

Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat verstorende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen mogen worden uitgevoerd. Werkzaamheden binnen het broedseizoen zijn mogelijk indien is vastgesteld dat er met de werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden verstoord. In het kader van de Wet natuurbescherming wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Globaal gaat het echter om de periode van 15 maart tot 15 juli.

Doordat het plangebied wel in bekend verspreidingsgebied ligt voor de rugstreeppad wordt aanbevolen mitigerende maatregelen te nemen om vestiging van de rugstreeppad voor of tijdens de werkzaamheden te voorkomen (Kennisdokument Rugstreeppad, 2017). Maatregelen zijn:

- Het plangebied ontoegankelijk te maken voor rugstreeppadden door het gebied uit te rasteren. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken, moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie te allen tijde kunnen vervullen. Controleer dit regelmatig op kieren en op overhangende vegetatie. Let vooral ook op adequate voorzieningen bij toegangswegen voor bouwverkeer.
- Werken buiten de kwetsbare voortplantingsperiode. Aanbevolen wordt te werken conform een ecologisch werkprotocol. Er staat onder andere in vermeld:
 - in welke periode bij voorkeur moet worden gewerkt;
 - welke activiteiten op welke locatie(s) en op welk moment plaatsvinden;
 - welke maatregelen worden genomen en wat daarmee wordt gerealiseerd voor de rugstreeppad;
 - wanneer begeleiding door een rugstreeppaddeskundige noodzakelijk is;
 - wie die rugstreeppaddeskundige is en wat de deskundige exact gaat doen.

De ingreep zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele overige beschermde soorten. Hiervoor zijn door de provincie Utrecht vrijstellingen opgesteld. De ingreep heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat er

geen leefgebied verloren gaat en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling indien het een ruimtelijke ontwikkeling betreft. Nader onderzoek naar beschermde soorten of een ontheffing Wet natuurbescherming is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van natuurbescherming zijn er geen belemmeringen die de realisatie van het onderhavig bestemmingsplan in de weg staan. Uit nader onderzoek naar vleermuizen kan wel blijken dat compenserende en/of mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn.

4.7. Archeologie en cultuurhistorie

4.7.1. Archeologie

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

In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: "de veroorzaker betaalt".

Om dit te kunnen onderbouwen dient de gemeente er voor te zorgen dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen het gemeentelijk grondgebied bekend zijn. De gemeente Baarn beschikt nog niet over een gemeentelijke archeologische waarden- of beleidskaart. Op dit moment is de gemeente begonnen met een onderzoek om te komen tot een archeologische waarden- en verwachtingskaart en een cultuurhistorische waardenkaart. In het geldende bestemmingsplan dat dateert uit 2013 heeft het plangebied waar het huidige gasontvangstation is gesitueerd een archeologische dubbelbestemming. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is daarom noodzakelijk. Gelet op de sloop van het gasontvangstation en het verwijderen van de gasleidingen, is ervoor gekozen dit onderzoek in combinatie met of na afloop van die sloopwerkzaamheden uit te voeren. Het plangebied heeft daartoe een archeologische dubbelbestemming om de eventuele archeologische waarden te beschermen.

Indien tijdens de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, geldt een meldingsplicht conform Artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

4.7.2. Cultuurhistorie

De bestaande bebouwing is uit cultuurhistorisch oogpunt niet behoudenswaardig.

4.8. Milieuzonering

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 is geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven.

Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is enerzijds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen (en andere gevoelige functies) te voorkomen, en anderzijds aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

De bedrijven in de VNG-brochure zijn opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de gewenste afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

In de VNG-brochure worden verschillende omgevingstypen onderscheiden.

- Rustige woonwijk. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden standaard ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden.
- Gemengd gebied. Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-uitgave ook het omgevingstype gemengd gebied. Wanneer sprake is van omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied al een hogere milieubelasting. Dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap.

De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter.

In de nabije omgeving van het plangebied is een aantal bedrijven gevestigd. Daarnaast ligt het plangebied binnen de invloedssfeer van de A1. De omgeving is derhalve als een gemengd gebied te karakteriseren.

Het perceel ten oosten van het huidige gasontvangstation heeft een bedrijfsbestemming waar bedrijven tot en met categorie 2 zijn toegestaan. In een gemengd gebied geldt hiervoor een richtafstand van 10 meter. De woningen op deze locatie kunnen op kortere afstand van de bestemmingsgrens worden gebouwd. De bestaande panden op die locatie zijn echter in eigendom van de gemeente Baarn en in gebruik als woningen. Voorheen deden de woningen dienst als bedrijfswoningen bij de gemeentewerf. De panden worden met een volgend op te stellen bestemmingsplan bestemd als woningen. Aanvullend wordt gesteld dat het gebruik van de panden niet zonder toestemming van de gemeente kan veranderen, aangezien de gemeente de panden verhuurd. Op grond van deze argumenten, kan er afgeweken worden van de richtafstanden.

Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor woningbouw in het plangebied.

4.9. Vormvrije mer-beoordeling

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

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

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

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

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

5. Juridische planbeschrijving

5.1. Algemeen

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

5.2. Bestemmingsplan

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

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

5.2.1. Plansystematiek

Voor de ontwikkeling is gekozen voor een gedetailleerde plansystematiek die zoveel mogelijk aansluit bij de regelgeving van het vigerende bestemmingsplan Baarn Noord. Voor de vrijkomende locatie wordt gekozen een nader uit te werken woonbestemming toe te passen.

5.2.2. Regels

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

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

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De bestemmingsregels bevatten de volgende bestemmingen:

- Verkeer (Artikel 3);
- Wonen - Uit te werken (Artikel 4);
- Waarde - Archeologie (Artikel 5).

Het gedeelte van de Drakenburgerweg waar in het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming "Leiding - Gas" van toepassing is, heeft in het onderhavige bestemmingsplan weer de bestemming "Verkeer", maar dan zonder die dubbelbestemming.

De huidige locatie van het gasontvangstation heeft de bestemming "Wonen - Uit te werken" aangezien er nog geen besluitvorming over de concrete invulling heeft plaatsgevonden. Binnen deze bestemming zijn ook groen en verkeersfuncties toegestaan. Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat woningbouw op deze locatie in beginsel mogelijk is. Een uit te werken bestemming creëert geen direct bouwrecht, de bestemming moet eerst uitgewerkt worden door middel van een uitwerkingsplan (dat is een separaat ruimtelijk plan). Bij een uit te werken bestemming is sprake van een uitwerkingsplicht, en moet derhalve binnen 10 jaar uitgewerkt worden. In de bestemmingsomschrijving is bepaald dat er naast het wonen ook aan-huis-verbonden beroepen zijn toegestaan. Het aan huis verbonden beroep is gelimiteerd op 25% van het bruto-vloeroppervlakte met een maximum van 100 m² per woning.

De gronden in het plangebied hebben de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" en zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden. Wanneer de ondergrond geroerd wordt boven in de regels aangegeven diepte of oppervlak dan is archeologisch onderzoek vereist om te bepalen of geen archeologische waarden in het geding zijn. Op basis van het verkennend onderzoek kan nader onderzoek vereist worden dan wel kan bepaald worden dat de voorgenomen grondwerkzaamheden uitgevoerd kunnen worden.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

- De antidubbelregel in artikel 6 strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden.
- De algemene bouwregels (artikel 7) hebben uitsluitend betrekking op onderkeldering. Onderkeldering is uitsluitend toegestaan in één bouwlaag voor zover gelegen onder de bebouwing van het hoofdgebouw.
- Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. Deze regels bevatten daarom in artikel 8 uitsluitend een verbod op het gebruik van gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- en/of vliegtuigen, het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin voor het storten van vuil, anders dan ten behoeve van de uitvoering krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden, het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen en een verbod het gebruik van een vrijstaand bijgebouw ten behoeve van zelfstandige bewoning te gebruiken.
- De algemene afwijkingsregels (artikel 9) maken het in beperkte mate mogelijk af te wijken van de bouw- en gebruiksregels. Uitsluitend de voor dit plangebied relevante afwijkingsregels zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk zijn de verplichte overgangsregels (artikel 10) opgenomen en tenslotte de slotregel (artikel 11).

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

De gemeenteraad van Baarn heeft op 20 december 2017 een besluit genomen om het gasontvangstation aan de Drakenburgerweg 25a te verplaatsen naar de overzijde van de Drakenburgerweg. Daarvoor is een krediet beschikbaar gesteld van € 1.600.000. De planontwikkeling is daarmee economisch uitvoerbaar.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1. Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan Woningbouw gasontvangstationlocatie Drakenburgerweg is gedurende 6 weken van 19 oktober tot en met 29 november 2018 ter inzage gelegd. Gedurende die periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie in te dienen. In die periode zijn 3 inspraakreacties ontvangen. Deze zijn samengevat en beantwoord in de Inspraaknota (voorontwerp)bestemmingsplan "Woningbouw gasontvangstationlocatie Drakenburgerweg".

6.2.2. Ontwerpbestemmingsplan

Naar aanleiding van de inspraak- en vooroverlegreacties wordt het voorontwerpbestemmingsplan aangepast tot ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan Woningbouw gasontvangstationlocatie Drakenburgerweg is vervolgens van 28 juni tot en met 8 augustus 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens die periode zijn geen zienswijzen ingediend.