

Toelichting bestemmingsplan “Prinses Irenelaan”

Planstatus: vastgesteld

Datum: 27 oktober 2021

Plan identificatie: NL.IMRO.0308.BP0090-VA01

Inhoud

1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied.....	3
1.3 Geldend planologisch regime (beheersverordening)	5
1.3 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Bestaande en toekomstige situatie plangebied	8
2.1 Bestaande situatie plangebied	8
2.2 Stedenbouwkundige context.....	9
2.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten	11
2.4 Toekomstige situatie plangebied	12
3.1 Rijksbeleid	14
3.2 Provinciaal beleid	17
3.3 Gemeentelijk beleid	20
Hoofdstuk 4 Onderzoek	26
4.1 Milieuaspecten	26
4.2 Waterhuishouding	33
4.3 Ecologie	35
4.4 Archeologie en cultuurhistorie	37
4.5 Verkeer en parkeren	39
4.6 Milieueffectrapportage (MER)	40
4.7 Kabels en leidingen	42
Hoofdstuk 5	43
Juridische planopzet.....	43
5.1 Inleiding	43
5.2 Bestemmingsregels	44
Hoofdstuk 6	46
Economische uitvoerbaarheid.....	46
Hoofdstuk 7	47
Inspraak, overleg en zienswijzen	47
7.1 Inspraak	47
7.2 Overleg	47
7.3 Zienswijzen	48

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaren van de woning op Prinses Marielaan 13 in Baarn willen graag een gedeelte van hun perceel afsplitsen. Op het nieuwe perceel (1500 m²) zouden zij (aan de Prinses Irenelaan) graag een woning willen toevoegen.

Op basis van de beheersverordening 'Prins Hendrikpark' is de voorgenomen ontwikkeling niet mogelijk. De beheersverordening heeft alleen de feitelijke situatie vastgelegd en biedt geen ruimte voor ontwikkeling.

Op 12 maart 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om in principe medewerking te verlenen aan de bouw van een woning aan de Prinses Irenelaan en in te stemmen met het ruimtelijke kader.

Het voorliggende bestemmingsplan vormt de juridisch-planologische regeling die de voorgenomen ontwikkeling mogelijk maakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bevindt zich in het zuidwesten van Baarn. Hier ligt ten zuidwesten van de spoorlijn de wijk Prins Hendrikpark. De wijk vormt de overgang van de dorpskern naar het Baarnse Bos. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Prinses Irenelaan en aan de overige zijden door de percelen 32, 2050, 2121, 2123 en 2434.



Ligging plangebied (bron: pdok)



Ligging plangebied (bron: pdok)



Begrenzing plangebied (bron: google maps)

Toelichting – Bestemmingsplan Prinses Irenelaan
Vastgesteld 27 oktober 2021

1.3 Geldend planologisch regime (beheersverordening)

Voor het plangebied aan de Prinses Irenelaan is de beheersverordening 'Prins Hendrikpark' (NL.IMRO.0308.000034-VG01) van toepassing. Om een actueel planologisch kader te behouden is een beheersverordening vastgesteld. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Baarn op 10 juli 2013 en in werking getreden op 19 juli 2013. Het gaat in een beheersverordening uitsluitend om de bestaande situatie, aangevuld met een erfbebouwingsregeling, uitbreidingsmogelijkheden voor hoofdgebouwen en algemene afwijkingsregels. In deze beheersverordening zijn de bestaande functies en bebouwing geregeld, door middel van gebruik- en bouwregels.

Gebruiksregels

De gebruiksregels beschrijven het toegestane gebruik van bebouwing en openbare ruimte. De basis hiervoor is het bestaande gebruik. Algemeen worden daarmee de bestaande functies mogelijk gemaakt op de plaats waar deze nu aanwezig zijn. In het geval van een specifieke functie, bijvoorbeeld een kantoor, is een besluitsubvlak opgenomen. Dit betekent dat deze specifieke functie alleen op die locatie gehandhaafd mag worden. Maar ook als er nog geen kantoor is gevestigd kan dat alsnog op de aangegeven locaties. Hier gaat het dus om een verbreding van het bestaande gebruik.

Bouwregels

Vergroting van bestaande bouwwerken en nieuwe bouwwerken is beperkte mate toegestaan. Wel is hierbij het groene karakter van de wijk en de status van het gebied als beschermd dorpsgezicht van belang. Daaraan zijn voorwaarden gekoppeld, die ook opgenomen zijn in de bouwregels. Het gaat daarbij om voorwaarden over de afmeting van de gebouwen, maar ook over de plaats. De regeling die opgenomen is, is gericht op het handhaven van de bestaande situatie, maar ook op het mogelijk maken van perceelsgebonden ontwikkelingen. De bestemmingsplannen die tot voor vaststelling van deze verordening gelden, zijn hiervoor de basis. Daarnaast is aangesloten bij de inmiddels in de gemeente standaard gehanteerde erfbebouwingsregeling. De bouwregels van deze beheersverordening geven in eerste instantie aan dat bestaande bouwwerken toegestaan zijn. De feitelijk bestaande situatie is daarbij het uitgangspunt.

Profielen

Op de kaart van de beheersverordening hebben de meeste percelen een profiel toegewezen gekregen. Er zijn drie laanprofielen (A, B en C) te onderscheiden die van elkaar verschillen door de afstand van de bebouwing tot de openbare weg en door de breedte van het openbare profiel zelf. Profiel B (van toepassing voor de bestaande woning aan de Prinses Marielaan 13) kent een minimale afstand van 10 meter van de bebouwing tot de erfscheiding met de openbare weg en een breedte van het openbaar profiel van rond de 12 tot 15 meter. Dit betreft nagenoeg alle lanen in het Prins Hendrikpark, met uitzondering van de Prinses Irenelaan en het hofje aan de Prinses Carolinalaan. Bij de regeling die aan de profielen is gekoppeld is gebruik gemaakt van de regeling zoals die in het bestemmingsplan uit 2002 was opgenomen. Voor de Prinses Irenelaan geldt 'Profiel C'. Dit profiel is vanwege de ligging aan en de oriëntatie van het nieuw te vormen perceel op de Prinses Irenelaan van toepassing voor voorliggend plan. Voor Profiel C is een minimale afstand van 5 meter van de bebouwing tot de erfscheiding met de openbare weg en een breedte van het openbaar profiel van minimaal 8 meter van toepassing.

Beeldbepalende panden

In de bouwregels is een onderscheid gemaakt in beeldbepalende en niet-beeldbepalende bebouwing. Bij beeldbepalende panden mag de hoofdvorm van het hoofdgebouw niet zondermeer worden gewijzigd.

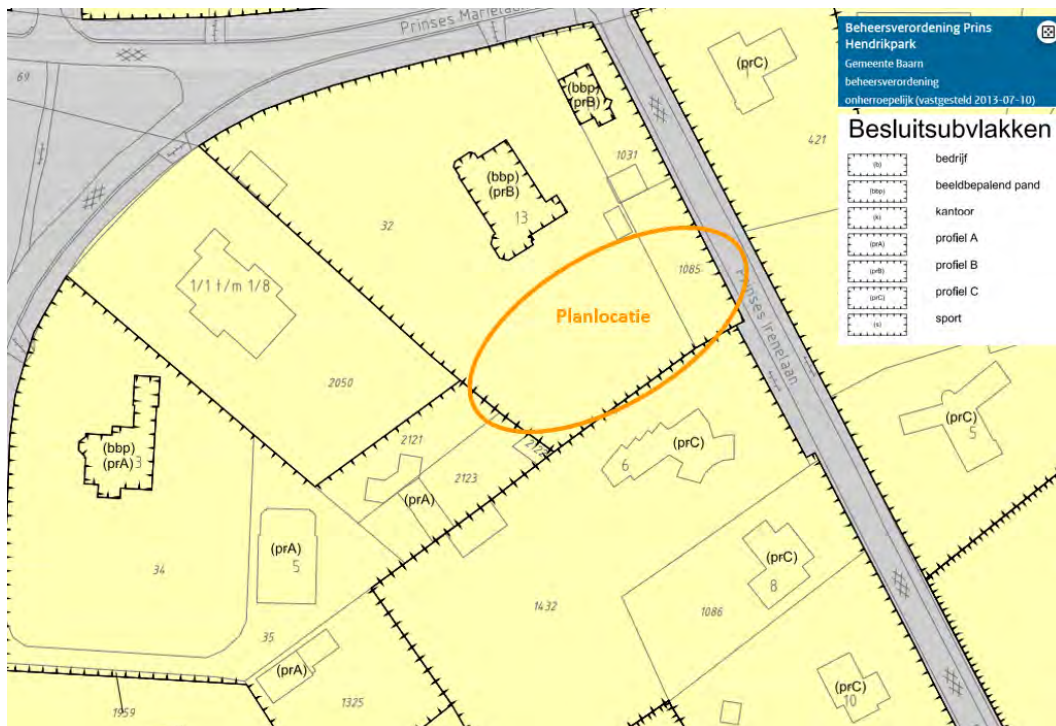
Beschermd dorpsgezicht

In 1874 is de spoorlijn Amsterdam - Hilversum - Amersfoort aangelegd. Deze spoorlijn liep ook via Baarn. In Baarn is een station aangelegd. De komst van deze spoorlijn was aanleiding om het gebied aan weerszijden van de spoorlijn in ontwikkeling te nemen. Aan weerszijden van het spoor kwamen villaparken tot ontwikkeling. Ten zuiden van het spoor ligt het villapark Prins Hendrikpark. Dit villapark is het verordeninggebied voor deze beheersverordening. Naast Prins Hendrikpark bestaat het dorpsgezicht uit de deelgebieden Wilhelminapark, Transvaalbuurt, Stationsgebied en Emmapark.

De villaparken zijn karakteristiek voor een villagebied uit de periode rond 1900. Bijzonder is de landschappelijke aanleg op de stuwwal, doorsneden door de spoorlijn. De villaparken omvatten een goed bewaard gebleven laat 19e-eeuwse landschapsstijl met grotendeels slingerende lanen met ruime percelen met daarop villabebouwing van hoge architectuurhistorische waarde. Het particuliere groen van deze percelen bepaalt in hoge mate het lommerrijke karakter van de openbare ruimte. De villaparken zijn van belang wegens bijzondere landschappelijke, stedenbouwkundige, cultuur- en architectuurhistorische waarden. Om die reden zijn de villaparken op 17 februari 2011 aangewezen als beschermd dorpsgezicht Prins Hendrikpark e.o. Het aanwijzingsbesluit is opgenomen in bijlage 4 van de beheersverordening. In bijlage 5 van de beheersverordening is de toelichting op het aanwijzingsbesluit opgenomen. In deze bijlage is uitgebreid beschreven hoe de gebieden zijn ontstaan, wat het huidige ruimtelijke karakter van de gebieden is en welke waarden met het beschermd dorpsgezicht worden beschermd.

Toets initiatief aan de beheersverordening 'Prins Hendrikpark'

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van een vrijstaande woning met ondergeschikt bijgebouw mogelijk. Het formele adres van het plangebied (Pr. Marielaan) heeft op basis van de beheersverordening een besluitvlak 'Bestaand' en de besluitsubvlakken 'Profiel B' en 'Beeldbepalend pand'. (Overigens is voor de nieuwe woning 'Profiel C' van toepassing vanwege de ligging aan de Prinses Irenelaan). De voorgenomen ontwikkeling valt niet binnen de kaders van de beheersverordening. Het initiatief is op basis van de beheersverordening niet uitvoerbaar. Een uitsnede van de verbeelding is weergegeven op de navolgende afbeelding.



Uitsnede beheersverordening 'Prins Hendrikpark' (bron: gemeente Baarn)

1.3 Leeswijzer

De bestaande en toekomstige situatie wordt in hoofdstuk 2 beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het beleid beschreven dat relevant is voor deze ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid beschreven, waarbij aandacht wordt gegeven aan de financiële haalbaarheid, de milieutechnische randvoorwaarden en de planologische randvoorwaarden. Daarna wordt in hoofdstuk 5 een toelichting gegeven op de regels. In hoofdstuk 6 is nader ingegaan op de economische uitvoerbaarheid. Tot slot volgt in hoofdstuk 6 de inspraak, het overleg en de zienswijzen.

Hoofdstuk 2 Bestaande en toekomstige situatie plangebied

2.1 Bestaande situatie plangebied

Het plangebied bevindt zich in het zuidwesten van Baarn, in de wijk 'Prins Hendrikpark'. De wijk vormt de overgang van de dorpskern naar het Baarnse Bos. De wijk is voor het overgrote deel gebouwd in het begin van de 20e eeuw en kenmerkt zich door (zeer) royale woningen in een tuinstadachtige, zeer groene opzet. Het oorspronkelijke landschapsontworp is van de hand van H. Copijn. Er is sprake van groene lanen met bomen in het profiel en grote tot zeer grote kavels met veel groen.

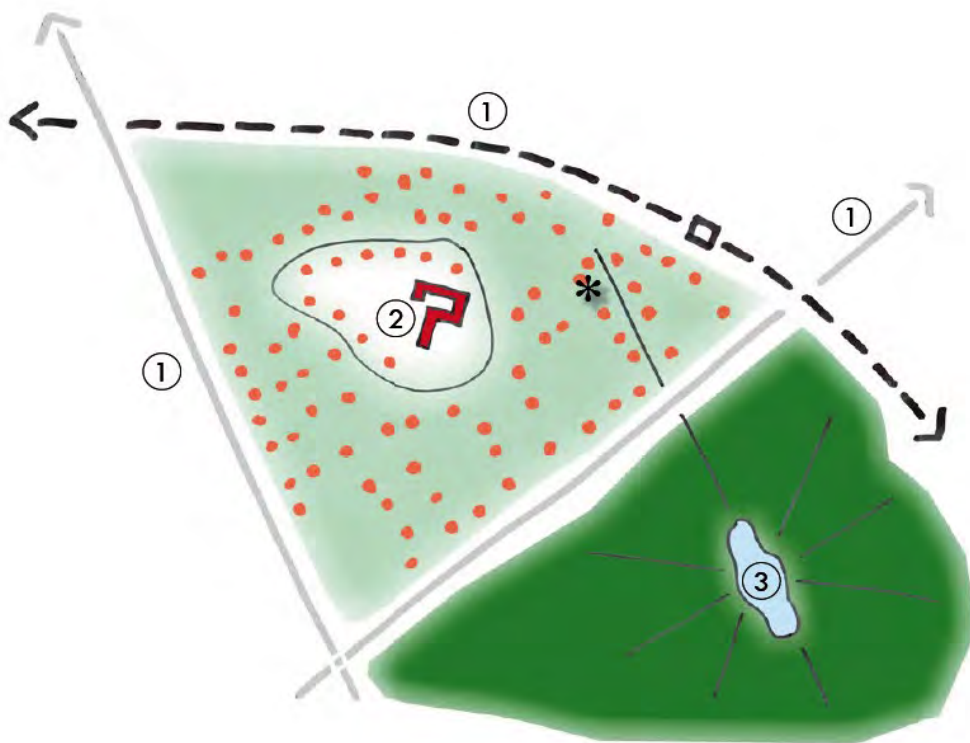
De ontwikkellocatie betreft de percelen behorend bij de woonvilla aan de Prinses Marielaan 13. Rondom deze locatie liggen meerdere royale percelen met woonvilla's. Het plangebied bestaat uit twee kadastrale percelen, nummer 32 (gedeeltelijk) en nummer 1085. Het plangebied heeft een oppervlakte van 1500 m² en is in de bestaande situatie in gebruik als tuin bij de woonvilla op perceelnummer 32. De tuin bestaat hoofdzakelijk uit grasveld met opgaand groen, aan de randen staan enkele naaldbomen. In de tuin is een zwembad aanwezig. Na realisatie van voorliggend plan zal het nieuw te vormen perceel (de planlocatie) zich oriënteren op de Pr. Irenelaan.



Begrenzing plangebied (bron: google maps)

2.2 Stedenbouwkundige context

De wijk 'Prins Hendrikpark' ligt ingeklemd tussen infrastructuur (Lt. Gen. van Heutszlaan , Amsterdamsestraatweg en de spoorlijn). Het centrum van de wijk wordt gevormd door de voormalige koudwatergeneesinrichting / het Badhotel. In het oorspronkelijke stedenbouwkundig ontwerp was de positionering van dit pand nog centraler, maar nog steeds is er sprake van een duidelijk soort centraal oriëntatiepunt. Rondom dit centrum bevinden zich grotere villa's op royale kavels. De kavels worden ontsloten via verschillende soorten van lanen met bomen. De wijk wordt omsloten door het Baarnse Bos. Dit is in één van de weinige overgebleven 18e-eeuwse parkbossen. Ten zuidoosten van de wijk ligt het Sterrenbos met daarin de Grote Kom. Eén van de weinig ruimtelijke relaties tussen het Sterrenbos en de wijk wordt gevormd door de Prinses Irenelaan. Deze ligt precies in het verlengde van de centrale as en ligt naast de planlocatie.



Ruimtelijke opzet van de wijk 'Prins Hendrikpark' (*planlocatie) (bron: KAAder stadsadvies)

Op de schaal van de wijk is er sprake van enige ordening. Op de schaal van de buurt lijkt hier minder sprake van. De woningen liggen verspreid tussen het groen. Hier doorheen kruipt een aantal bredere of smallere lanen. De meeste lanen zijn gekromd. Alleen de Prinses Irenelaan (naast de planlocatie) is zeer recht van karakter (oorspronkelijk onderdeel van het Sterrenbos). De woningen hebben een heldere oriëntatie. De kavels zijn echter zodanig groot en voorzien van veel groen en de rooilijn zozeer verschillend, dat deze ordening en oriëntatie niet waarneembaar is. De kavelgrootte verschilt enorm. De kavelvorm verschilt ook. Er zijn kavels met alleen de voorzijde aan de straat, maar ook veel kavels met zowel voor als zijkanten aan de straat. Ook zijn er in de buurt kavels die helemaal niet aan de openbare weg liggen, maar zich in het binnengebied achter de andere kavels bevinden. De onderlinge afstand tussen de

woningen verschilt sterk. In nagenoeg alle gevallen is er sprake van een groene 'buffer' als onderlinge erfafscheiding.



Verkaveling buurt (bron: KAAder stadsadvies)

De bouwhoogte in het Prins Hendrikpark varieert. Door elkaar staan er woningen met een verschillende hoogte. De grootste hoogte heeft het Badhotel (4 tot 6 lagen). De nieuwe appartementencomplexen hebben 4 bouwlagen van een gemiddelde hoogte. De overige woningen bestaan overwegend uit twee lagen met een kap. Omdat er in een aantal gevallen sprake is van een souterrain, hoge verdiepingshoogtes en een hoge kap, komt de totale hoogte soms in de buurt van de nieuwe appartementencomplexen. Ook zijn er woningen met een 'standaard' hoogte van 2 lagen met kap. De woningen met twee lagen en een kap zijn willekeurig vermengd met de woningen met één laag en een kap. Deze laatste concentreren zich rondom de planlocatie. Dit is deels willekeurig, deels lijkt dit logisch vanwege het feit dat een aantal van deze woningen zich op het binnengebied bevindt. Ook is er langs de Prinses Irenelaan sprake van een concentratie van lagere woningen. De combinatie van verdichting en typologie noopt hiertoe. Hier zal ook op worden voortbordurd.

Het plangebied maakt in de huidige situatie onderdeel uit van de royale tuin bij de woning aan de Pr. Marielaan. Het is op dit moment in gebruik als grasveld met bossaches en een zwembad. De zuidelijke en westelijke grenzen van het plangebied vormen de huidige zuidelijke en westelijke grenzen van de tuin van deze woning. Deze grenzen zijn royaal voorzien van (hoger) groen dat beeldbepalend is voor de stedenbouwkundige setting. Dit groen zal worden gehandhaafd.

2.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Op basis van voorgaande analyse is de conclusie dat het - binnen voorwaarden - mogelijk is om op de voorgestelde locatie langs de Prinses Irenelaan een woning in te passen. De volgende ruimtelijke uitgangspunten worden dan ook gehanteerd om aan te sluiten bij de bestaande ruimtelijke karakteristiek:

1. Het oorspronkelijke pand met de bijbehorende tuin blijft haar oriëntatie op de Prinses Marielaan houden. Het beeld blijft hier ongewijzigd.
2. De huidige zijkant van het oorspronkelijke perceel wordt straks voorkant aan de Prinses Irenelaan. Dit past bij de oriëntatie van de woningen aldaar.
3. Qua maat en schaal past het bij de Prinses Irenelaan om op deze locatie een woning in te passen. Er is langs deze laan reeds sprake van iets meer verdichting dan op andere locaties in de wijk. Een extra woning zal de verhouding tussen groen en bebouwing niet in onbalans brengen.
4. Qua typologie en bouwhoogte zal de nieuwe woning moeten aansluiten bij de bestaande woningen aan de Prinses Irenelaan (ca. 1 laag met kap) en niet bij de woning aan de Prinses Marielaan.
5. De nieuwe (en bestaande) verkaveling dient te passen binnen de principes van het coulissenlandschap (kamers in het groen).

2.4 Toekomstige situatie plangebied

In de nieuwe situatie wordt een gedeelte van perceel 32 afgesplitst, dit gedeelte wordt samengevoegd met perceelnummer 1085. Op het nieuwe perceel van 1500 m² wordt juridisch planologisch een woning met bijgebouw mogelijk gemaakt. Door het bebouwen van het achterste deel van het bestaande perceel ontstaat er een situatie die past bij de (oorspronkelijke) kwaliteiten van de wijk. In de onderstaande tekening is zichtbaar hoe de nieuw toe te voegen woning zich voegt in de situatie en aansluiting krijgt bij de ruimtelijke karakteristiek van dit gebied.



Positionering nieuwe woning in de buurt (bron: KAAder stadsadvies)

Vanwege het beeldbepalende groene karakter is er nog specifiek onderzoek gedaan naar de huidige groensituatie en is de inpassing van het bouwvlak hierop aangepast. Drie grotere bomen staan op 1,2 m tot 3,0 m van de kavelgrens aan de zuidzijde en op 3,4 m tot 5,5 m van de kavelgrens aan de oostzijde. Deze bomen zullen deel gaan uitmaken van de voortuin van het nieuwe perceel. Tegen de zuidelijke erfgrans staan drie naaldbomen op ca. 1,5 m van elkaar. Deze bomen zullen onderdeel uit blijven maken van de nieuwe erfafscheiding. De grote monumentale bomen aan de westzijde blijven gehandhaafd. Voor het overige bevinden zich op het nieuw te vormen perceel geen waardevolle bomen. Dit betreft o.a. hoge coniferen op de zuidelijke erfgrans, jonge zuilbeuken rond het zwembad en grote groepen rhododendrons. De nieuwe woning zal in het groen worden ingepast. De rooilijn van de woning voegt zich tussen de bestaande rooilijnen aan de Prinses Irenelaan.

De vorm van het perceel, de bestaande bijgebouwen op de adressen Pr. Marielaan 11 en 13 zijn bepalend geweest voor de positionering van de bijgebouwen op het nieuwe perceel. Door een specifieke positionering van dit bijgebouw (garage) aan de straatzijde kan het bouwvlak 'los' in een nieuwe groene kamer worden gerealiseerd. Dit bijgebouw zal in het groen worden ingepast.

Om te kunnen voldoen aan de ruimtelijke uitgangspunten (en daarmee in te passen in de bestaande karakteristieken van de wijk) is een aantal nadere regels opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Aan deze regels zal een bouwplan moeten voldoen:

- vrijstaande woning met kap;
- de grootte van het hoofdgebouw wordt maximaal 150 m²;
- bebouwingshoogte maximaal 1 laag met (hoge) kap, al dan niet met souterrain of kelder;
- rooilijn aan de Prinses Irenelaan minimaal 13-15 meter vanaf de openbare weg;
- hoofdgebouw minimaal 6 meter vanaf zijdelingse grens of achtererfgrens;
- breedte kavel aan straatzijde minimaal 20 meter;
- architectuur verticaal van karakter, opgaand en met rijke detaillering;
- levendig beeld in de gevels: afwisseling, details en subtiliteiten in gevel- en kapopbouw;
- garage / bijgebouw maximaal 1 laag hoog, mag op zijdelingse of achtererfgrens staan (dit is de algemene regel: in het bestemmingsplan wordt voor dit specifieke geval middels een aanduiding op de plankaart de mogelijkheid voor het realiseren van een bijgebouw voor de rooilijn van het hoofdgebouw mogelijk gemaakt);
- er wordt rekening gehouden met bestaande groene coulissen;
- het parkeren vindt plaats op eigen terrein, op het perceel is minimaal plek voor twee auto's.

Duurzaamheid

Dit bestemmingsplan voorziet in een juridisch planologische regeling die een woning met bijgebouw mogelijk maakt. Nieuwe woningen dienen te worden gerealiseerd met aandacht voor energie en klimaat. Uitgangspunt in het plangebied is 'nul-op-de-meter'.

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

De gemeente is in principe vrij in de keuze van het te voeren beleid. De wetgeving in Nederland gaat er wel vanuit dat er rekening wordt gehouden met het beleid van hogere overheden, vooral daar waar het regionale belangen betreft. De gemeente is niet verplicht om dit beleid te volgen, maar een afwijking daarvan moet wel duidelijk gemotiveerd worden. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op relevant rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft een nieuwe structuurvisie opgesteld Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". Het bijbehorende Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro / Amvb Ruimte) is in werking getreden op 17 december 2011. Hierna wordt kort de doelstelling van dit nieuwe beleid samengevat.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker vooropzet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijk betrokkenheid.

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om die nieuwe aanpak vorm te geven. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen die onder andere ontstaan omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. De forse bezuinigingsopgave maakt dat er scherp geprioriteerd moet worden. De financiële middelen zijn de komende jaren beperkt en private investeerders zijn terughoudender. Hierdoor vertragen projecten, worden deze heroverwogen of zelfs gestopt. Daarnaast werkt de huidige wijze van financiering van gebiedsontwikkeling niet meer. Nieuwe verdienmodellen en andere kostendragers zijn nodig om gebiedsontwikkeling weer van de grond te krijgen. Tegelijkertijd vragen grote opgaven op het gebied van concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid om rijk betrokkenheid.

Toets aan Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van de provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De SVIR gaat niet in op uitbreidingsmogelijkheden van individuele initiatieven waarvan in het onderhavige geval sprake is.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) regelt de doorwerking van nationale belangen op ruimtelijk gebied in gemeentelijke bestemmingsplannen door het stellen van de juridische kaders. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte. Het besluit is per 17 december 2011 in werking getreden.

De Amvb ruimte bevat algemene regels voor bestemmingsplannen. Zo bepaalt het Barro onder meer dat bestemmingsplannen de doorvaart voor schepen niet mogen belemmeren als in het plan zich een vrijwaringszone van een rijksvaarweg bevindt. Verder staat eveneens in dit besluit dat bestemmingsplannen binnen reserveringsgebieden geen plannen mogen bevatten die uitbreidingen van het spoor belemmeren. Een bestemmingsplanwijziging mag ook geen belemmering bevatten voor het gebruik en geschikt maken van elektriciteitsproductieinstallaties, kernenergiecentrales, hoogspanningsverbindingen, buisleidingen, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), primaire waterkeringen (buiten het kustgebied) en het IJsselmeergebied.

In het Barro zijn o.a. opgenomen:

- het Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- militaire terreinen en -objecten;
- de Wadden;
- de kust (inclusief primaire kering);
- de grote rivieren;
- de Werelderfgoederen.
- reserveringen uitbreidingen weg en spoor;
- veiligheid vaarwegen;
- het netwerk voor elektriciteitsvoorziening;
- de buitendijkse uitbreidingsruimte in het IJsselmeer;
- bescherming van de (overige) primaire waterkeringen;
- reservering voor rivierverruiming Maas;
- de Nationaal Natuur Netwerk (NNN).

Toets aan Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Voor het plangebied gelden geen nationale belangen waarmee rekening gehouden hoeft te worden. Dit bestemmingsplan voldoet aan het Barro.

3.1.3 Ladder van duurzame verstedelijking

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

Voorheen bestond de ladder uit drie treden die doorlopen moesten worden ter verantwoording van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, maar per 1 juli 2017 zijn er enkele wijzigingen van kracht geworden. Eén van de belangrijkste is dat de drie treden worden losgelaten. Feitelijk is er nog maar één trede: "er dient gemotiveerd worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte." Het betreft ontwikkelingen zowel binnen als buiten stedelijk gebied. Het realiseren van een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet nadrukkelijk gemotiveerd worden.

In het Bro is overigens geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak (ABRvS 28 juni 2017; ECLI: NL: RVS: 2017: 1724) dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden

Toets aan de Ladder van duurzame verstedelijking

Op basis van jurisprudentie blijkt dat voor woningbouwlocaties vanaf meer dan 11 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015, nr. 201407135/1/R1). Het initiatief betreft de realisatie van 1 vrijstaande woning. Vanwege de kleinschalige omvang van het project kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De duurzaamheidsladder is niet van toepassing.

3.1.4 Conclusie

Het Rijk staat de planontwikkeling, gezien het karakter van het plan, niet in de weg. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016)

Op 12 december 2016 hebben Provinciale Staten (PS) van Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (Herijking 2016), hierna PRS, vastgesteld. In de PRS legt de provincie het ruimtelijke beleid voor de periode 2013-2028 vast. De herijking van het provinciaal ruimtelijk beleid heeft tot doel dat het geheel van ruimtelijk beleid en bijbehorende regels weer actueel is. In de herijking zijn diverse wijzigingen opgenomen. De grotere beleidswijzigingen betreffen de onderwerpen experimenteerruimte, duurzame energie, kernrandzones, detailhandel en landbouw.

Gemeenten kunnen binnen dit beleid onder meer woningen bouwen, natuur aanleggen, bedrijven huisvesten of recreatievoorzieningen ontwikkelen. Het ruimtelijke beleid van de provincie heeft als uitgangspunt: lokaal wat kan, regionaal wat moet. Gemeenten krijgen hierdoor meer ruimte om, binnen gestelde kaders, zelf beslissingen te nemen. Ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop.

Provinciale Staten willen de provincie aantrekkelijk houden om te wonen, werken en recreëren. De met vele regiopartijen opgestelde Strategie Utrecht 2040 is daarbij de stip aan de horizon. Het ruimtelijk beleidsvizier is daar op gericht. De doelen uit Strategie Utrecht 2040 vragen om een integrale aanpak die voor het ruimtelijk beleid resulteert in vier pijlers:

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

De pijlers 'duurzame leefomgeving' en 'beschermen kwaliteiten' leggen de basis waarbinnen de ontwikkelingen in de 'vitale dorpen en steden' en het 'dynamisch landelijk gebied' plaats kunnen vinden. Het samenspel tussen deze pijlers leidt tot de volgende twee belangrijkste beleidsopgaven; opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats:

- Accent op de binnenstedelijke opgave
- Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied

Binnenstedelijke woningbouw

In het ruimtelijk beleid maakt de provincie de hoofdkeuze om in te zetten op de binnenstedelijke ontwikkelingen. Het streven is dat ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd wordt. Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Daarom vindt de provincie het belangrijk dat er aandacht is voor deze kwaliteit. De provincie wil stimuleren dat overheden en marktpartijen zich gezamenlijk inspannen om de binnenstedelijke opgave te realiseren.

Stedelijk programma Baarn

In de gemeente Baarn liggen de bebouwingskernen Baarn, (een gedeelte van) Eembrugge en Lage Vuursche. Voor de totale gemeente wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma

van 775 woningen in het stedelijk gebied van Baarn. Het betreft mogelijkheden voor ontwikkelingen op diverse locaties, waaronder Baarn Noord, Centrum en Nieuw Oosterhei/Vogelbuurt. Voor wat betreft bedrijventerreinen is in het stedelijk gebied gelegen terrein Noordschil opgenomen. Bij de planvorming in het buitendijkse gebied moet nadrukkelijk aandacht aan waterveiligheid worden besteed.

Toets aan de Provinciale Structuurvisie 2013-2028

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een juridisch planologische regeling die de realisatie van een vrijstaande woning met ondergeschikt bijgebouw mogelijk maakt in binnenstedelijk gebied. De te realiseren woning is passend binnen het woningbouwprogramma van de gemeente Baarn. Gezien het voorgaande past het plan in het provinciaal beleid.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Op 12 december 2016 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Verordening Utrecht 2013 (Herijking 2016) vastgesteld (afgekort PRV). Deze verordening is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wro. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen in acht moeten worden genomen. De verordening heeft alleen betrekking op nieuwe plannen en besluiten.

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.

Bij zowel het bouwen als renoveren van kantoren en woningen en bedrijfsruimten als het herstructureren of aanleggen van woonwijken en bedrijventerreinen is het van belang dat gemeenten en initiatiefnemers nadenken over het gebruik van alternatieve vormen van energie en energiebesparende technieken (onder andere toepassen van restwarmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte). Hiermee dragen ruimtelijke plannen bij aan het doel van 10% duurzame energiegebruik in 2020 zoals verwoord in de PRS. Om kleinschalige binnenstedelijke ontwikkelingen niet onnodig te belasten met regelgeving is het artikel gericht op uitleglocaties en transformaties. Dit neemt niet weg dat andere locaties deze aandacht niet behoeven.

Toets aan de Provinciale Ruimtelijke Verordening

Dit bestemmingsplan voorziet in een juridisch planologische regeling die de realisatie van een vrijstaande woning met ondergeschikt bijgebouw mogelijk maakt in binnenstedelijk gebied. De realisatie van woningbouw binnen het stedelijk gebied is geheel in lijn met de provinciale doelstelling.

Nieuwe woningen worden binnen de gemeente Baarn gerealiseerd met aandacht voor energie en klimaat. Door te bouwen met de standaard van de toekomst is de woning voorbereid op klimaatverandering en heeft het plan een hogere toekomstwaarde. Uitgangspunt in het plangebied is 'nul-op-de-meter'.

Gezien het voorgaande past het plan binnen de kaders van de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

3.2.3 Conclusie

Het provinciaal beleid staat de planontwikkeling niet in de weg. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten zoals verwoord in de Provinciale Structuurvisie 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening. In paragraaf 3.1.3 is de planontwikkeling getoetst aan de ladder duurzame verstedelijking. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en dat de ladder duurzame verstedelijking op dit plan niet hoeft te worden toegepast.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie 'Baarn in 2030'

De structuurvisie beschrijft de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de periode tot 2030. 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.

Kwaliteit van wonen en woonomgeving

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

Toets aan de Structuurvisie Baarn

Dit bestemmingsplan voorziet in een juridisch planologische regeling die de realisatie van een vrijstaande woning met ondergeschikt bijgebouw mogelijk maakt in binnenstedelijk gebied. Het splitsen van het perceel en de toevoeging van een nieuwe woning laten zich goed passen in de stedenbouwkundige opzet van de wijk. De nieuwe woning zal in het groen worden ingepast. De kernidentiteit van 'hoogwaardig wonen' in Baarn is van toepassing op deze locatie. De nieuwe woning wordt gerealiseerd met aandacht voor energie en klimaat, uitgangspunt in het plangebied is 'nul-op-de-meter'. Gezien het voorgaande past het plan in de structuurvisie 'Baarn in 2030'

3.4.2 Visie Wonen 2019

De Visie Wonen 2019 is door de raad vastgesteld op 25 september 2019.

Ambities

De Visie Wonen 2019 bouwt voort op de eerdere visie uit 2016. Daarin stonden vier ambities centraal: het werken aan een evenwichtiger bevolkingsopbouw, een toegankelijker en comfortabeler woningvoorraad, verduurzaming van die woningvoorraad en ruimte voor het segment tussen huren en kopen (middenhuur en goedkope koop). Deze vier ambities staan nog overeind. Wel zijn ze iets aangescherpt, passend bij de huidige tijd. Daarnaast is er een vijfde ambitie is: het ruimte bieden aan alternatieve woonwensen. De 5 ambities worden hieronder beschreven:

1. *Evenwicht in de bevolkingspiramide*

Door veranderende bevolkingssamenstelling, met minder jongeren en meer ouderen, staat de variatie in het voorzieningenaanbod onder druk. Met name voorzieningen voor jeugd en jongeren (scholen, verenigingen) hebben hier potentieel last van. De gemeente wil dan ook blijven inzetten op het versterken van het evenwicht in de bevolkingspiramide door meer kansen te bieden aan jongeren en gezinnen met kinderen. Daarmee sluit de visie aan op de motie Wonen voor Twintigers. Het Baarnse woonmilieu is hiervoor passend. Het woningaanbod is echter nu nog te beperkt. Toevoegingen zijn gewenst om bevolkingsomvang en –opbouw op peil te houden.

2. *Toegankelijk comfortabel wonen*

Tegelijkertijd heeft Baarn een relatief groot aantal inwoners van 65 jaar en ouder. De meeste ouderen zijn lang(er) gezond en participeren actief in de samenleving. Bovendien zijn zij doorgaans gehecht aan de woning waarin zij wonen. Laat onverlet dat een deel van de 65-plussers aanpassing aan de woning, een andere woning of omgeving wensen; vaak makkelijker toegankelijk, comfortabel en nabij voorzieningen. Hieraan wordt preventief aandacht besteed in de bestaande woningvoorraad en door nieuwbouw ten behoeve van doorstroming. Een deel van de ouderen krijgt te maken met een zorgvraag. Doorgaans blijven zij ook (langer) zelfstandig thuis wonen. Dit geldt daarnaast ook voor andere groepen die een zorgbehoefte hebben, zoals mensen met een verstandelijke beperking of psychiatrische aandoening (GGZ). Voor mensen die zelfstandig thuis wonen, met een behoefte aan zorg en ondersteuning, willen we enerzijds zorg aan huis beter mogelijk maken, anderzijds ook ruimte bieden voor nieuwe woonconcepten met zorg nabij.

3. *Verduurzaming van woningen*

De Baarnse woningvoorraad is doorgaans van hoogwaardige kwaliteit. Er liggen desalniettemin opgaven om de voorraad meer toekomstbestendig te maken. Belangrijk daarbij is de verduurzaming van woningen. Hiermee wil de gemeente klimaatdoelen bereiken (minder uitstoot CO₂) en er zorg voor dragen dat de afhankelijkheid van energie afneemt. Dit leidt uiteindelijk tot besparing op de totale woonlasten van huishoudens. De gemeente ziet de verduurzaming primair als verantwoordelijkheid van huiseigenaren zelf; inwoners en verhuurders. Waar nodig ondersteunt de gemeente dit door informatievoorziening.

4. *Ruimte in sociale huur en tussen huur en koop*

Baarn kent twee gezichten. Enerzijds zijn er de wijken met relatief veel (sociale) huurwoningen, anderzijds wijken met vooral grote duurdere woningen. We zien een structureel tekort aan sociale huurwoningen. Tegelijkertijd zijn er tekorten in de middenhuur en goedkopere koopsector (zie vervolg). Om verschillende inkomensgroepen reële kansen te bieden om in Baarn te (blijven) wonen, is een gevarieerde opbouw van de betaalbare huur- en koopvoorraad gewenst. De corporaties die Baarn tot hun werkgebied mogen rekenen worden uitgedaagd om mee te helpen aan het invullen van deze opgaven. Dit kan door nieuwbouw, maar ook door een herschikking in de bestaande woningvoorraad mede om in wijken meer variatie te krijgen. Te denken is aan omzetten van sociale huur naar middenhuur of betaalbare koop, en toevoeging van nieuwe sociale huurwoningen.

5. *Kansen voor het verwezenlijken van alternatieve woonwensen*

Bij al de geschetste ontwikkelingen voor Baarn zijn de meer traditionele woonwensen leidend: een huis met een tuintje, of een appartement met ruim balkon. Tegelijkertijd zien we op dit moment dat mensen kiezen voor andere woonvormen: meer collectief in hofjes, minder groot passend bij de leefstijl en om het wonen betaalbaar te houden, duurzamer. Gemeente Baarn wil ook graag ruimte geven aan het verwezenlijken van deze alternatieve woonwensen. Woningbouwlocaties bieden hier ruimte voor.

Een 10-tal opgaven

Door middel van een woningmarktanalyse heeft de gemeente Baarn de actuele stand van zaken rond de ambities opgemaakt en vastgesteld aan welke opgaven nu prioriteit gegeven moet worden. Dit heeft geleid tot het opstellen van een 10-tal opgaven:

- Toevoegen van woningen voor jonge huishoudens die zich willen vestigen in Baarn, met aandacht voor het rustige en ruimtelijke woonmilieu waar zij in Baarn voor kiezen. Dit moet niet alleen op nieuwbouwlocaties als Baarnsche Zoom, maar ook in andere meer groene woonmilieus door toevoeging van middenhuur tot € 950 en koop tot € 300.000. Daarmee vullen we het gat tussen huur en koop, en maken we doorstroming op de woningmarkt makkelijker mogelijk;
- Faciliteren van een betere benutting van het bestaande vastgoed in de gemeente: door a) splitsen van grote woningen, b) toepassen van het afwegingskader transformatie kantoorpanden;
- Inzet op realisatie van woningen, door prioriteit te geven aan woningbouwprojecten die op korte termijn gerealiseerd kunnen worden; Bestaande woningvoorraad kwalitatief beter laten aansluiten bij de veranderende woonwensen gericht op het langer zelfstandig kunnen wonen van ouderen en andere huishoudens met een (intensieve) zorgvraag;
- Toevoegen van woonvormen voor ouderen en mensen met een zorgvraag;
- Voor de reguliere huisvestingsvraag inzetten op meer toegankelijke huur- en koopwoningen. Bij locaties nabij voorzieningen geldt als wens levensloopgeschiktheid;
- Als onderdeel van de vraag naar 'toegankelijke woningen' inspelen op de behoefte aan geclusterd wonen op locaties nabij voorzieningen, waarbij tot 2025 de opgave minimaal 25 sociale huurwoningen betreft en na 2025 dergelijke woonzorgontwikkelingen op centrumlocaties de voorkeur hebben;

Toelichting – Bestemmingsplan Prinses Irenelaan

Vastgesteld 27 oktober 2021

- Ten behoeve van de uitstroom uit Beschermd Wonen en Jeugdzorg jaarlijks circa 10 (zeer) betaalbare sociale huurwoningen.
- Inzet op energietransitie binnen de bestaande woningvoorraad gericht op verduurzaming van de woningvoorraad tegen aanvaardbare kosten, via een combinatie van collectieve maatregelen (bijvoorbeeld een warmtenet) en individuele maatregelen (bijvoorbeeld warmtepompen en isolatie). Dit vraagt bovendien dat mensen meer bewust zijn van de noodzaak van verduurzaming van hun woning;
- Inrichting van een klimaatbestendige woon- en leefomgeving;
- Toevoegen van sociale huurwoningen, gericht op 3.000 woningen richting 2025. Deze opgave in samenhang zien met de wens voor meer middenhuur (+50 tot 100 woningen tot 2030) en sociale koop (+150 woningen tot € 200.000 conform Besluit ruimtelijke ordening), en middelduur (tot € 300.000);
- Borgen dat nieuwbouw in de categorieën sociale huur, middenhuur en sociale koop duurzaam beschikbaar blijven voor de doelgroepen waarvoor deze woningen zijn gerealiseerd;
- Stimuleren en faciliteren ontwikkeling van specifieke alternatieve woonvormen met een breed maatschappelijk belang.

Afwegingskader woningbouw

De gemeente toetst vanuit deze Visie Wonen woningbouwplannen aan het afwegingskader woningbouw:

- *Voldoende woningen*
850 woningen tot 2030 In dit afwegingskader is het vertrekpunt toevoeging van circa 850 woningen tot 2030. Dit aantal woningen vraagt een forse inspanning om te realiseren. De praktijk laat zien dat bij veel plannen enige vertraging optreedt. Daarom zullen we enerzijds voldoende planologische ruimte voor nieuwbouw moeten hebben, gericht op continuïteit in woningbouw de komende tien jaar. Daartoe willen we minimaal 1.000 woningen in de planning hebben. Hiermee houden we rekening met de potentiële planuitval of vertraging in planontwikkeling door de veelheid aan kleinere en soms ook complexere locaties. Ook biedt dit nog enige gelegenheid voor sturing op de gewenste kwalitatieve ontwikkeling van woningbouw, aansluitend bij de verschillende mogelijkheden per locatie. Anderzijds zullen we onze inzet moeten richten op die plannen die voor de korte termijn gerealiseerd kunnen worden.
- *De juiste woningen: kwalitatief afwegingskader*
Naast locaties gaat het ook om de kwalitatieve invulling van de locaties. Vanuit de Visie Wonen geven we een aantal maatschappelijke kaders mee waar woningbouw in moet voorzien. Op basis van de huidige planinventarisaties zien we vooral een tekort aan plannen bij geclusterde woonvormen, en passende locaties hiervoor. Planontwikkelingen die hierin voorzien, verdienen daarom prioriteit. Als op enig moment (op basis van jaarlijkse monitoring) blijkt dat in voldoende mate wordt voorzien in een van deze segmenten, dan vervalt deze optie voor een initiatiefnemer en resteren de andere segmenten om maatschappelijk aan bij te dragen.

Samengevat worden woningbouwplannen als volgt afgewogen:

Toelichting – Bestemmingsplan Prinses Irenelaan
Vastgesteld 27 oktober 2021

	Criteria
• Ruimtelijke opzet	Passend binnen het kwalitatief afwegingskader van de gemeentelijke structuurvisie
• Duurzaamheid	Passend binnen nader te bepalen eisen rond duurzaam bouwen
• Voor jonge huishoudens	Sociale koopwoningen tot € 200.000 (grens Bro) En middeldure koop tussen € 200.000 en € 300.000
• Sociale huur door toegelaten instelling	Netto toevoeging circa 225 woningen tot 2025
• Middenhuur tot € 950	+50 à 100 woningen tot 2030
• Woonzorg	Gecclusterde woonvormen, deels zonder zorg, deels met zorg nabij; met gedeelde voorzieningen.
• Alternatieve woonvormen	Skinny- / friendshouses Meerstemmig bouwen Hofjes, met gemeenschappelijk gebruik van ruimten

Toets aan de Visie Wonen 2019

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een juridisch planologische regeling die de realisatie van een vrijstaande woning met ondergeschikt bijgebouw mogelijk maakt in binnenstedelijk gebied. De realisatie van de vrijstaande woning past binnen de ambities om meer woningen te realiseren, de woningvoorraad te verduurzamen, levensloopbestendig te bouwen. Aan al deze aspecten zal bij de nieuwbouw worden voldaan. Tevens is er – door de inpassing in de bestaande wijk – sprake van een betere benutting van bestaand vastgoed. Daarmee past de woning binnen de uitgangspunten van de Visie Wonen 2019.

3.4.3 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 in 'Baarn West, Prins Hendrikpark'. Het Prins Hendrikpark is het tweede Baarnse villapark, ontworpen door de Utrechtse tuinarchitect H. Copijn. De verkaveling van het villapark binnen het driehoekige terrein is opgezet volgens de opvattingen van de Engelse landschapsstijl met een vloeiend stratenpatroon. De straten zijn vormgegeven met brede bermen met bomen en hebben geen trottoirs. De enige rechte laan, de Prinses Irenelaan, is een relict van het oude lanenstelsel van het Baarnse Bos; ten noorden van de spoorlijn vormt de Wittelaan het verlengde ervan.

Voor het 'Prins Hendrikpark' is het ruimtelijk streefbeeld:

- Rijzig karakter van villabebouwing en statige laanprofielen / gebogen lanen
- Ruim profiel: rijbaan en groene bermen en zeer royale, groene lommerrijke kavels
- Respecteren van het beschermd dorpsgezicht
- Vriendelijke kavelranden (hagen/ lage muurtjes of open hekjes) en open kavelentrees en zoveel mogelijk parkeren op eigen terrein

Toets aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Baarn

Toelichting – Bestemmingsplan Prinses Irenelaan
Vastgesteld 27 oktober 2021

Dit bestemmingsplan voorziet in een juridisch planologische regeling die de realisatie van een vrijstaande woning met ondergeschikt bijgebouw mogelijk maakt in binnenstedelijk gebied. De ontwikkeling is inpasbaar binnen de uitgangspunten van de Nota ruimtelijke kwaliteit, het voldoet aan de ruimtelijk streefbeeld van het 'Prins Hendrikpark'. Het beschermd dorpsgezicht wordt gerespecteerd.

3.4.4 Conclusie

Het gemeentelijk beleid staat de planontwikkeling niet in de weg. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten zoals verwoord in de Structuurvisie 'Baarn in 2030', Visie Wonen 2019 en de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Baarn.

Hoofdstuk 4 Onderzoek

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Inleiding

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

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's bodem, milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, water, ecologie, archeologie en verkeer en vervoer.

4.1.2 Bodem

Ten aanzien van de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er gezondheidsrisico's of ecologische risico's daardoor zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Hiervoor is wettelijk verplichte informatie over de bodemkwaliteit nodig. Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de voorgenomen functie(s). Bodemonderzoeken mogen in de regel niet ouder dan 5 jaar zijn.

Een bodemonderzoek is niet nodig als:

- Er geen bodemwerkzaamheden worden verricht (bijvoorbeeld het bouwen van een dakkapel of het plaatsen van een extra verdieping op een gebouw);
- Het gaat om een verandering of vergroting waarbij geen grond wordt verzet en het gebruik hetzelfde blijft;
- Er al voldoende actuele en bruikbare onderzoeksresultaten bij de gemeente beschikbaar zijn, waarop de bodemtoets kan worden gebaseerd.

Onderzoek plangebied

Dit bestemmingsplan voorziet in een juridisch planologische regeling die de realisatie van een vrijstaande woning met ondergeschikt bijgebouw mogelijk maakt in binnenstedelijk gebied. Op het huidige perceel is – volgens opgave van de omgevingsdienst – een ondergrondse tank aanwezig dan wel aanwezig geweest. Nader onderzoek leert dat deze ondergrondse tank inderdaad aanwezig is geweest, maar dat deze buiten het plangebied (het zuidelijke deel van het huidige perceel Prinses Marielaan 13) ligt.

Vanwege de planologische toevoeging van 1 woning op een gedeelte van het bestaande perceel, is er onderzoek gedaan naar de bodemkwaliteit. Dit onderzoek is uitgevoerd door

Inpijn Blokpoel (zie Bijlage 1, 'Prinses Marielaan 13 te Baarn, Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740', 19 oktober 2020).

Het geheel aan onderzoeksresultaten geeft formeel aanleiding de gestelde hypothese ('onverdacht') te verwerpen. Het criterium voor nader onderzoek wordt voor de onderzochte parameters echter niet overschreden: een nader bodemonderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht. De aangetroffen bodemkwaliteit is aanvaardbaar voor de voorgenomen nieuwbouw van een extra woning.

Omdat enkele gemeten gehalten de desbetreffende achtergrondwaarde overschrijden, kan dat consequenties hebben bij graafwerkzaamheden. Licht verontreinigde grond mag op de locatie worden hergebruikt, mits voldaan wordt aan de lokale achtergrondwaarden of bodemkwaliteitszone (grond mag worden toegepast op een ondergrond van vergelijkbare bodemkwaliteit en op bodems van mindere bodemkwaliteit). Bij hergebruik van licht verontreinigde grond buiten de locatie dienen de eisen in acht te worden genomen, zoals gesteld binnen het Besluit bodemkwaliteit of de bodembeheernota. Afhankelijk van de bestemming en toepassing zal dus bij afvoer van de grond om een partijkeuring conform het protocol uit het Besluit bodemkwaliteit worden gevraagd.

Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd vanwege de aanwezige bodemkwaliteit.

4.1.3 Bedrijven en milieuzonering

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

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. 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 plan mogelijk is.

Onderzoek plangebied

Dit bestemmingsplan voorziet in een juridisch planologische regeling die de realisatie van een vrijstaande woning met ondergeschikt bijgebouw mogelijk maakt in binnenstedelijk gebied. In de directe omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die een belemmering zijn voor de realisatie van een woning. Het voorliggende initiatief voegt geen milieubelastende activiteiten toe

Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering, nader onderzoek op het gebied van bedrijven en milieuzonering is daarom ook niet nodig.

4.1.4 Geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies. Er wordt onderscheidt gemaakt tussen wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï. Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan waarbij een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt toegevoegd een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï is 48 dB en de ten hoogst toelaatbare waarde is 63 dB, voor binnenstedelijk gebied. Voor railverkeer is de voorkeursgrenswaarde 55 dB en de maximale hogere waarde is 68 dB.

Op grond van artikel 74 Wgh heeft iedere weg van rechtswege een geluidzone, met uitzondering van:

- wegen die liggen binnen een tot woonerf bestemd gebied;
- wegen waarop een wettelijke snelheid geldt van ten hoogste 30 kilometer per uur

De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de ligging van de weg in binnen- of buitenstedelijk gebied.

In stedelijk gebied worden twee typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 200 meter;
- wegen met drie of meer rijstroken: 350 meter.

In artikel 105 van de Wet geluidhinder (Wgh) wordt het Besluit geluidhinder (Bg) van toepassing verklaard. Het besluit is alleen van toepassing binnen de wettelijke vastgestelde zone van een spoorweg. De breedte van de geluidzone langs het spoor wordt geregeld in artikel 1.4 Bg en is afhankelijk van de hoogte van de geluidproductieplafonds langs het spoor ter hoogte van het plangebied. Binnen de zone van een spoorweg dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden naar de geluidbelasting op de binnen de zone gelegen woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Deze zonebreedte varieert van 100 tot maximaal 1200 meter.

Wanneer woningen worden geprojecteerd binnen een geluidzone moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de gevels van die woningen. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48dB bij wegverkeerslawaaï en 55dB bij spoorweglawaaï. Bij een hogere geluidsbelasting moet worden gekeken of er maatregelen getroffen kunnen worden om de geluidbelasting te reduceren.

Onderzoek plangebied

Dit bestemmingsplan voorziet in een juridisch planologische regeling die de realisatie van een vrijstaande woning met ondergeschikt bijgebouw mogelijk maakt in binnenstedelijk gebied. Direct rondom het plangebied liggen wegen waarop een wettelijke snelheid geldt van ten hoogste 30 kilometer per uur. Deze wegen hebben geen geluidzone. Wanneer de woning

binnen de geluidzone van 200 meter komt te liggen van 50 km/uur (i.c. Lt. Gen. van Heutszlaan) moet de geluidbelasting als gevolg van verkeerslawaaï inzichtelijk worden gemaakt. Dat is hier het geval.

De nieuw te bouwen woning ligt op iets meer dan 100 meter van de spoorlijn Amersfoort – Hilversum. Ingevolge artikel 1.4 a van het Besluit geluidhinder heeft de spoorlijn Amersfoort – Hilversum een geluidproductieplafond van 59.5 dB een zone van 200 meter. Doordat de betreffende woning in de geluidzone ligt van het spoor dient een geluidonderzoek plaats te vinden om te bepalen of voldaan kan worden aan de geluidgrenswaarden uit de Wet geluidhinder.

Onderzoek naar de geluidsbelasting op de planlocatie vanwege weg- en railverkeer heeft plaatsgevonden door Akoestisch Adviesburo Van Lienden (zie bijlage 2, Akoestisch onderzoek 'Rail- en wegverkeerslawaaï' Bouwvlak Prinses Marielaan 13 Baarn', dd. 28 september 2020).

Voor het onderzoek is uitgegaan van de maximale bebouwingsmogelijkheden tot aan de grenzen van het voorgestelde bouwvlak. In die zin is er sprake van een 'worstcase' berekening. Uit dit onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer en de voorkeursgrenswaarde van 55 dB voor railverkeer niet worden overschreden. Het is niet noodzakelijk een hogere waarde aan te vragen. Het bouwplan zal te zijner tijd moeten voldoen aan de conform Bouwbesluit 2012 vereiste binnenwaarde van 33 dB(A).

Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect geluid, nader onderzoek op het gebied van geluid is daarom ook niet nodig. Aanvullende maatregelen zijn niet nodig.

4.1.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

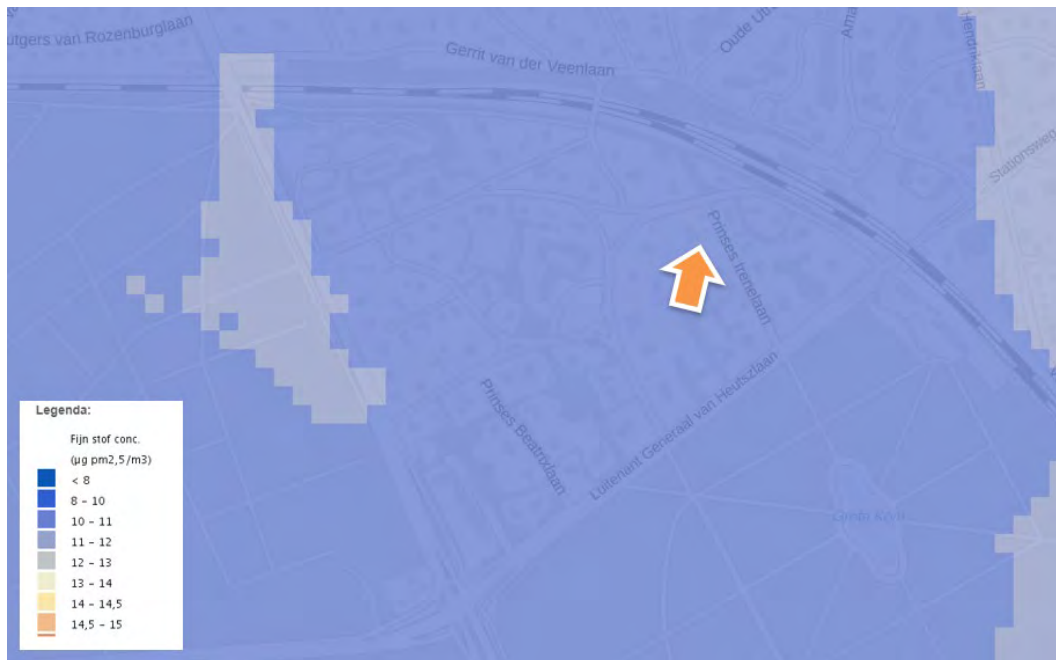
Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 Rg/m³, NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Onderzoek plangebied

Toelichting – Bestemmingsplan Prinses Irenelaan
Vastgesteld 27 oktober 2021

Dit bestemmingsplan voorziet in een juridisch planologische regeling die de realisatie van een vrijstaande woning met ondergeschikt bijgebouw mogelijk maakt in binnenstedelijk gebied. Het aantal verkeersbewegingen zal zeer beperkt toenemen. Daarmee staat vast dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging en is het niet nodig luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren.

Wat betreft de toets ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden bij woningen, op grond van de regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007, mensen blootgesteld aan luchtverontreiniging gedurende een significante periode ten opzichte van een etmaal. De Atlas Leefomgeving geeft een goede indicatie van de achtergrondconcentraties ter plekke.



Achtergrondconcentratie PM_{2,5} in 2017 (bron: AtlasLeefomgeving.nl)

Uit de kaarten blijkt dat de achtergrondconcentraties luchtvervuilende stoffen ter plaatse van het plangebied relatief laag te zijn. Ook liggen ze ver onder de grenswaarden, voor PM_{2,5} bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde 25 µg/m³. De cijfers zijn van 2017. Een algemene trend is evenwel dat de emissiefactoren van wegverkeer en de concentratie fijn stof al jaren afneemt. Het RIVM verwacht dat dit ook in de komende jaren het geval zal zijn. De blootstelling aan luchtverontreiniging in het plangebied is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect luchtkwaliteit, nader onderzoek op het gebied van luchtkwaliteit is daarom ook niet nodig.

4.1.6 Externe veiligheid

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die voortvloeien uit de opslag, productie, het gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Het thema vervoer van gevaarlijke stoffen kan worden onderverdeeld in wegen, spoor en water. In het kader van externe veiligheid dient te worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling niet wordt belemmerd door deze risico's.

Inrichtingen

Het externe veiligheidsbeleid voor inrichtingen heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van deze benadering worden in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) grenzen gesteld aan de risico's, waarbij gelet wordt op de kwetsbaarheid van functies in de omgeving. De risico's worden daarbij in twee maten gemeten: een plaatsgebonden risico (voor individuen) en een groepsrisico (voor groepen mensen).

Vervoer gevaarlijke stoffen

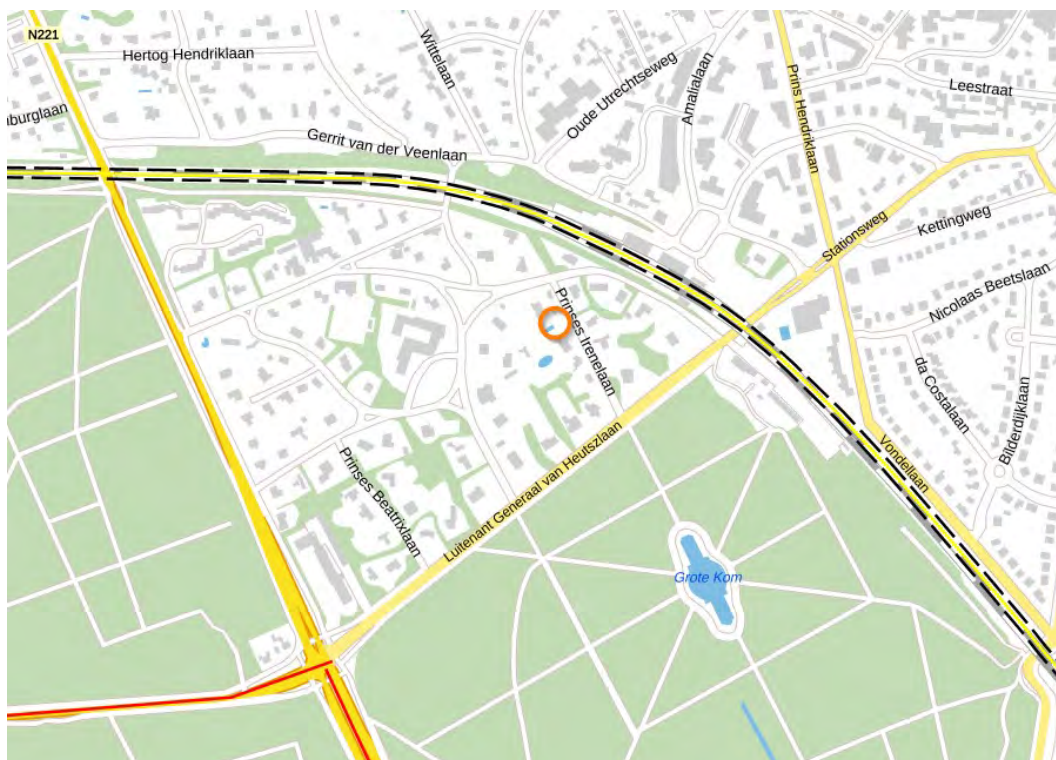
Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is door het ministerie van Infrastructuur en Milieu vastgelegd in het Basisnet (Bevt). Het doel van het Basisnet is het creëren van een duurzaam evenwicht tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en veiligheid.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

Onderzoek plangebied

Dit bestemmingsplan voorziet in een juridisch planologische regeling die de realisatie van een vrijstaande woning met ondergeschikt bijgebouw mogelijk maakt in binnenstedelijk gebied. In het plangebied is er geen sprake van het toevoegen van gevaarlijke functies. De risicokaart geeft aan dat er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. In of nabij het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.



Uitsnede risicokaart met planlocatie (bron risicokaart.nl)

In de omgeving van het plangebied vindt er wel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het plangebied bevindt zich op ca. 140 meter ten zuiden van de spoorlijn Amersfoort –Hilversum. Over dit spoor worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het invloedsgebied van dit transport kan tot circa 4000 meter reiken en ligt daarmee tot over het plangebied. Aangezien een woning een zgn. 'kwetsbaar object' is, dienen de risico's van dit transport van gevaarlijke stoffen in de toelichting van onderhavig bestemmingsplan te worden meegenomen. Er zijn twee risico's die belicht dienen te worden: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR 10-6 /jaar) van het spoor is vermeld in bijlage 2 van de Regeling basisnet. De hierin opgenomen plaatsgebonden risicocontour (veiligheidszone) is binnen Baarn 7 meter vanaf het hart van de spoorlijn. Dat is ongeveer de zone van het spoor zelf. Zodoende is er geen belemmering vanwege het plaatsgebonden risico: het plangebied bevindt zich ver buiten deze contour.

Groepsrisico

De aanwezigheid van het aantal personen in het plangebied neemt – in theorie – met ca. 4 personen (een huishouden) toe. Het plangebied kent in de huidige situatie een zeer lage dichtheid: iets meer dan 1 woning per hectare. Mede gezien de afstand tot het spoor (ca. 140 m) en de marginale toename van het aantal personen in het invloedsgebied, zal er geen sprake zijn van een significante toename van het groepsrisico.

Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect externe veiligheid, nader onderzoek op het gebied van externe veiligheid is daarom ook niet nodig.

Toelichting – Bestemmingsplan Prinses Irenelaan

Vastgesteld 27 oktober 2021

4.2 Waterhuishouding

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen, een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin staat de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan op de waterhuishouding. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan gevolgen heeft voor de waterhuishouding (waaronder grondwater en waterveiligheid). Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

Bij de planvorming zijn er verschillende partijen betrokken met betrekking tot water.

- Waterschap Vallei en Veluwe (belangrijkste beleidsnota's: Waterbeheerplan 'waterkoers 2016-2021' en Waterstructuurvisie, Keur en Legger)
- Provincie Utrecht (belangrijkste beleidsplan is Provinciaal "BMWplan" Bodem-, water- en milieuplan 2016-2021 (BMW-plan).
- Gemeente (Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan (GWRP) 2018-2022 Soest-Baarn, versie Baarn)

Basisprincipes voor het omgaan met water zijn:

- Klimaatbestendige leefomgeving (ruimtelijke adaptatie)
- Vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit)
- Schoon houden - scheiden - zuiveren (waterkwaliteit)
- Beleid hemel- en afvalwater.

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt, omdat dit het meest duurzaam is. Dit betekent scheiding van vuilwaterriool en hemelwater (afkoppelen) en waar mogelijk ook opvang en hergebruik van hemelwater ter plaatse. Hiermee wordt gewerkt aan aspecten van wateroverlast en verdroging.

Onderzoek plangebied

Dit bestemmingsplan voorziet in een juridisch planologische regeling die de realisatie van een vrijstaande woning met ondergeschikt bijgebouw mogelijk maakt in binnenstedelijk gebied. Voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is de watertoetsprocedure op 29 november 2019 doorlopen (zie bijlage 3, Watertoets). Uit de digitale analyse blijkt dat er geen grote waterbelangen zijn. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Waterschap Vallei en Veluwe adviseert positief over het ruimtelijk plan.

De ruimtelijke ontwikkeling heeft weinig tot geen gevolgen voor het huidige watersysteem. In het kort gaat het om:

- Het verhard oppervlak neemt gering toe (Zie de Keur bepalingen voor de grenswaarden). Deze geringe toename van verhard oppervlak heeft weinig gevolgen

voor het watersysteem. Het bestaande watersysteem kan tijdens een hevige regenbui al het hemelwater vanaf dit oppervlak verwerken en bergen

- Het bestaande oppervlaktewater wordt niet aangepast.
- Water wordt niet buiten het plangebied geborgen.
- Er vindt geen lozing plaats van verontreinigingen en/of verontreinigd water naar oppervlaktewater.
- Het plangebied ligt niet op of nabij een waterkering of belangrijke watergang.
- Het plangebied ligt niet nabij een rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) of rioolpersleiding.

Het hemelwater zal op eigen terrein worden geïnfiltreerd in de bodem en dus niet direct afgevoerd worden naar de riolering of het oppervlakte water. Afvalwater wordt afgevoerd via het gemeentelijk riool.

Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect water, nader onderzoek op het gebied van water is daarom ook niet nodig.

4.3 Ecologie

De nieuwe Wet natuurbescherming vervangt per 1 januari 2017 de Boswet, de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming biedt de grondslag voor de aanwijzing van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden worden tezamen Natura2000-gebieden genoemd. Ter bescherming van deze Natura2000-gebieden voorziet de Wet natuurbescherming in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura2000-gebied kunnen aantasten.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt van de wet is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor o.a. reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de bouw van woningen, geldt de volgende vrijstellingsregeling:

- een algemene vrijstelling voor algemene soorten;
- een vrijstelling voor beschermde soorten en vogels op voorwaarden, dat gehandeld wordt volgens een door het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie goedgekeurde gedragscode.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd bij de provincie. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

Onderzoek plangebied

Dit bestemmingsplan voorziet in een juridisch planologische regeling die de realisatie van een vrijstaande woning met ondergeschikt bijgebouw mogelijk maakt in binnenstedelijk gebied. Voor het plangebied is daarom een quickscan Natuur uitgevoerd door Inventarium Flora en Fauna (zie bijlage 4, 'QuickScan Prinses Marielaan Baarn', dd. 20 december 201).

Beschermde gebieden

Het plangebied heeft geen invloed op Natura 2000 gebieden vanwege het feit dat de projectlocatie op 7.3 kilometer afstand is gelegen van het gebied Arkemheen. Eemmeer & Gooimeer Zuidoever ligt op 7.6 kilometer afstand van het plangebied. De Oostelijk Vechtplassen bevinden zich op 10.6 kilometer afstand. Dit volgens de meetgegevens van alterra/natura2000. Gezien de aard van de werkzaamheden, de projectlocatie en de (effect)afstanden tot de Natura2000 gebieden wordt geen verstoring of negatieve effecten verwacht op genoemde gebieden. De algehele conclusie is dat het projectgebied buiten de beschermde natuurgebieden liggen. Omdat het Natuur Netwerk Nederland (NNN) in Utrecht geen externe werking kent en het plangebied buiten het NNN gelegen is, is een verdere toetsing niet aan de orde.

Stikstof

Uit de 'Handreiking woningbouw en AERIUS' (Rijksoverheid, januari 2020) blijkt dat onder bepaalde omstandigheden de stikstofdepositie minder bedraagt dan de geldende norm. Hiervoor is een stikstofberekening dan niet nodig. Deze omstandigheden zijn:

- er is sprake van maximaal 50 laagbouwoningen;
- er wordt gebouwd op zandgrond;

én op minimaal 7 km afstand van een Natura 2000-gebied.

Voor deze specifieke ontwikkelingen en voor ontwikkelingen met een aangetoonde stikstofdepositie beneden de norm (0,00 mol/ha/jaar) hoeft in ieder geval geen stikstofberekening worden uitgevoerd én dus geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming worden aangevraagd.

In onderhavig geval liggen alle Natura 2000-gebieden op meer dan 7 km afstand. Ook is er sprake van slechts 1 woning (ruim onder de norm van 50 dus) en wordt er gebouwd op zandgrond. Een stikstofberekening of vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is dus niet nodig.

Soortenbescherming

Het terrein is nauwkeurig onderzocht op inheemse en uitheemse beschermde vegetatie. Hier zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Ook de geraadpleegde databanken geven geen aanwijzingen naar beschermde soorten. Het terrein is bestraat met gazon, haagbeuk, coniferen en rododendron.

Vogelsoorten met vaste rust- en/of verblijfplaatsen zijn binnen het plangebied niet aanwezig. Dit geldt ook voor de jaarrond beschermde nesten. De planlocatie leent zich hier ook niet voor. Hierdoor zijn er geen toegankelijke holten voor bijvoorbeeld de huismus en de gierzwaluw. Tevens zijn de aanwezige houtopstanden onderzocht. Geconcludeerd kan worden dat hierin geen nesten of holten zijn waargenomen wat zou kunnen duiden op de aanwezigheid van beschermde rust- en/of verblijfplaatsen.

Het leefgebied van beschermde vleermuizen (artikel 3.5 Habitatrichtlijn bijlage IV) bestaat uit verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebieden. Het plangebied bestaat momenteel uit tuin met grasveld en struiken (haagbeuk, heder, rododendron, coniferen). Aan de rand staan enkele naaldbomen. Deze zijn onderzocht op holten en kieren, maar niet aangetroffen.

Tijdens het veldbezoek zijn geen vaste verblijfplaatsen van overige zoogdieren die zijn opgenomen op Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn aangetroffen.

Conclusie

Het initiatief wordt niet belemmerd vanuit het aspect ecologie. Er zijn geen belemmeringen t.a.v. Wet Natuurbescherming. Wel dient de zorgplicht tijdens de werkzaamheden in acht te worden genomen, dienen de hagen buiten het broedseizoen te worden verwijderd, en dienen de bomen tijdens de bouwwerkzaamheden vrij te blijven van verlichting.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

4.4.1 Archeologie

Ruimtelijke plannen en projecten die archeologische resten in de bodem kunnen aantasten moeten rekening houden met bekende en te verwachten archeologische waarden.

Erfgoedwet

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2021 (verwacht) in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

In de wet zijn archeologische resten beschermd. Wanneer de bodem wordt verstoord moeten archeologische resten intact blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

Aanwezige archeologische waarden

Uitgangspunt binnen het bestemmingsplan is het veiligstellen van de aanwezige (en aangetoonde) archeologische waarden. De gebieden waar het daarbij concreet om gaat staan aangegeven op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) die de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) samen met de provincie Gelderland heeft opgesteld.

4.4.2 Cultuurhistorie

Cultuurhistorie kan worden gedefinieerd als 'sporen, objecten en patronen/structuren die zichtbaar of niet zichtbaar, onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie en ontwikkeling'. Cultuurhistorische waarden zijn daarom verbonden aan landschappelijke kwaliteiten, archeologie en bouwwerken, al dan niet met een status als monument. Bepaalde landschappelijke elementen als houtwallen, bosjes, bomen, waterlopen etc., kunnen een cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen in verband met de ontstaans-, bewonings- en ontginningsgeschiedenis van de streek. In het bestemmingsplan kunnen regels worden opgenomen om deze geschiedenis te behouden cq. de waarden te beschermen.

Onderzoek plangebied

Dit bestemmingsplan voorziet in een juridisch planologische regeling die de realisatie van een vrijstaande woning met ondergeschikt bijgebouw mogelijk maakt in binnenstedelijk gebied.

Archeologie

Op 29 mei 2019 heeft de gemeenteraad van Baarn ingestemd met de archeologische waarden en verwachtingenkaart (kaartbijlage 3, Raap rapport 3391) en Beleidsvisie erfgoed. De archeologische waarden en verwachtingenkaart geeft aan de locatie een AWW 6. In de beleidsvisie Erfgoed is voor deze categorie aangegeven dat : archeologisch (voor) onderzoek verplicht is als de oppervlakte van de ingreep groter is dan 500 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv. In het voorliggend bestemmingsplan is een dubbelbestemming

Toelichting – Bestemmingsplan Prinses Irenelaan

Vastgesteld 27 oktober 2021

'Waarde – Archeologie' opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden van de gronden. De bodemingreep is te allen tijde kleiner dan 500 m² (het maximale oppervlak van het hoofdgebouw is namelijk 150 m²). Daarom is er geen nader onderzoek naar archeologische waarden nodig.

Op de Archeologisch Monumentenkaart (AMK) valt te zien dat er in het plangebied of in de nabijheid daarvan geen archeologische monumenten voorkomen.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Utrecht geraadpleegd. Vanuit de provinciale waardenkaart bevinden zich binnen het plangebied of in de nabijheid daarvan geen cultuurhistorisch waardevolle elementen.

Cultuurhistorie / Beschermd dorpsgezicht

In 1874 is de spoorlijn Amsterdam - Hilversum - Amersfoort aangelegd. Deze spoorlijn liep ook via Baarn. In Baarn is een station aangelegd. De komst van deze spoorlijn was aanleiding om het gebied aan weerszijden van de spoorlijn in ontwikkeling te nemen. Aan weerszijden van het spoor kwamen villaparken tot ontwikkeling. Ten zuiden van het spoor ligt het villapark Prins Hendrikpark. Deze wijk valt onder het 'beschermd dorpsgezicht'. Naast het Prins Hendrikpark bestaat het beschermd dorpsgezicht uit de deelgebieden Wilhelminapark, Transvaalbuurt, Stationsgebied en Emmapark.

De villaparken zijn karakteristiek voor een villagebied uit de periode rond 1900. Bijzonder is de landschappelijke aanleg op de stuwwal, doorsneden door de spoorlijn. De villaparken omvatten een goed bewaard gebleven laat 19e-eeuwse landschapsstijl met grotendeels slingerende lanen met ruime percelen met daarop villabebouwing van hoge architectuurhistorische waarde. Het particuliere groen van deze percelen bepaalt in hoge mate het lommerrijke karakter van de openbare ruimte. De villaparken zijn van belang wegens bijzondere landschappelijke, stedenbouwkundige, cultuur- en architectuurhistorische waarden. Om die reden zijn de villaparken op 17 februari 2011 aangewezen als beschermd dorpsgezicht Prins Hendrikpark e.o. Het aanwijzingsbesluit is opgenomen in bijlage 4 van de beheersverordening. In bijlage 5 van de beheersverordening is de toelichting op het aanwijzingsbesluit opgenomen. In deze bijlage is uitgebreid beschreven hoe de gebieden zijn ontstaan, wat het huidige ruimtelijke karakter van de gebieden is en welke waarden met het beschermd dorpsgezicht worden beschermd. In het voorliggend bestemmingsplan is een dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' opgenomen voor het behoud, het herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische, ruimtelijke en stedenbouwkundige waarden en voor het behoud en herstel van de infrastructuur, groenstructuur en bebouwingsstructuur van het beschermde gezicht.

Voorliggende planologische ontwikkeling is ingepast in de kaders van het beschermd dorpsgezicht. De onderbouwing hiervan is te vinden in hoofdstuk 2 van deze toelichting.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.5 Verkeer en parkeren

Bij de aspecten verkeer en parkeren gaat erom dat het plangebied goed bereikbaar is, er geen onveilige verkeerskundige situaties ontstaan en er voldoende parkeergelegenheid in het plangebied aanwezig is.

Onderzoek plangebied

Dit bestemmingsplan voorziet in een juridisch planologische regeling die de realisatie van een vrijstaande woning met ondergeschikt bijgebouw mogelijk maakt in binnenstedelijk gebied. Ontsluiting vindt plaats via de Prinses Irenelaan. Voor woningen geldt een gemiddelde van zes motorvoertuigbewegingen per dag. Per saldo zal het aantal motorvoertuigbewegingen in de nieuwe situatie zeer beperkt toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Problemen op de Prinses Irenelaan worden daarom niet verwacht. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein, er is minimaal plek voor twee auto's.

Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect verkeer en vervoer.

4.6 Milieueffectrapportage (MER)

Het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) en het doorlopen van de bijbehorende m.e.r.- procedure is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Er zijn drie onafhankelijke sporen die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht:

1. Uit toetsing aan de hand van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) blijkt dat het plan of besluit voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu. In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten planMER-plichtig, besluit m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor (bestemmings)plannen dient te worden getoetst aan de activiteiten en drempelwaarden van onderdeel D van de bijlage bij het besluit m.e.r. In het geval de activiteit genoemd wordt in onderdeel D, maar die onder de drempelwaarden vallen, dan is een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' nodig. Bij de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' dient te worden getoetst of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. De toetsing dient te worden gedaan aan de hand van de criteria uit Bijlage III bij de Europese richtlijn m.e.r. (kenmerk project, plaats project en kenmerk potentieel effect). Zijn belangrijke nadelige milieugevolgen uitgesloten, dan is niet alsnog een (plan)m.e.r. (-beoordeling) op grond van het Besluit m.e.r. noodzakelijk.

2. In het geval van een (bestemmings)plan: indien een 'passende beoordeling' op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 voor dit plan verplicht is vanwege de in het plan opgenomen activiteiten. Een passende beoordeling is verplicht indien significante negatieve effecten op Natura 2000 gebieden niet zijn uit te sluiten;

3. Wanneer Provinciale Staten in haar provinciale milieuverordening activiteiten hebben aangewezen, aanvullend op de activiteiten in het Besluit m.e.r., die kunnen leiden tot m.e.r.-plicht.

Onderzoek plangebied

Dit bestemmingsplan voorziet in een juridisch planologische regeling die de realisatie van een vrijstaande woning met ondergeschikt bijgebouw mogelijk maakt in binnenstedelijk gebied en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D 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'. Daarom dient te worden getoetst of er sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

- a. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- b. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- c. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

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

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de verwachte milieuhinder en cumulatie met andere projecten), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk opgenomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken. Deze paragraaf wordt in dit geval beschouwd als de vormvrije m.e.r.-toets.

Conclusie

Dit bestemmingsplan maakt geen activiteit mogelijk die is opgenomen in onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. De milieueffecten zijn onderzocht in hoofdstuk 4. Daaruit volgt geen aanleiding om tot een vormvrije m.e.r.-beoordeling over te gaan.

4.7 Kabels en leidingen

In het kader van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen (hoofdtransportleidingen). Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Aardgastransportleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen aardgastransportleidingen.

Hoogspanningsleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen hoogspanningsleidingen.

Rioolleidingen

De riolering bevindt zich langs/onder de Prinses Irenelaan. Voor dit plan leidt dit niet tot enige belemmering.

Watertransportleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen watertransportleidingen.

Kabels en niet-planologisch relevante leidingen

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt de wettelijk verplichte KLIC-melding uitgevoerd. Een dergelijke melding zorgt ervoor dat netbeheerders van kabels en leidingen een melding krijgen van geplande werkzaamheden in de ondergrond. Aan de hand van de melding sturen netbeheerders tekeningen naar de aanvrager. De tekeningen kunnen vervolgens gebruikt worden om na te gaan of er kabels en leidingen aanwezig zijn op de plaats waar gegraven gaat worden. Tijdens het bouwrijp maken van het plangebied worden deze bestaande kabels en leidingen verwijderd dan wel omgelegd.

Conclusie

In en nabij het projectgebied zijn geen planologisch relevante leidingen en/of verbindingen aanwezig. Er zijn derhalve geen belemmeringen te verwachten. Bij graafwerkzaamheden op het terrein dient wel rekening te worden gehouden met eventueel aanwezige kabels en niet-planologische leidingen.

Hoofdstuk 5

Juridische planopzet

5.1 Inleiding

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de daarbij behorende ministeriële regelingen, dienen bestemmingsplannen op vergelijkbare wijze opgebouwd, gepresenteerd en tevens digitaal uitwisselbaar gemaakt te worden. De regeling is afgestemd op de Wro, Bro en daarbij behorende ministeriële regelingen. Hiermee wordt de rechtsgelijkheid en de uniformiteit binnen de gemeentelijke c.q. landelijke bestemmingsplannen gediend. Het bestemmingsplan is tevens afgestemd op de terminologie en regelgeving zoals opgenomen in de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Een bestemmingsplan regelt voor welke functies gronden en bouwwerken mogen worden gebruikt en welke bouwmogelijkheden er zijn. Het bestaat uit een toelichting, een verbeelding en regels, waarvan alleen de laatste twee juridisch bindend zijn. De toelichting geeft een goede ruimtelijke onderbouwing voor het initiatief. Hierin wordt ook de bedoeling van het plan verduidelijkt en de uitvoerbaarheid aangetoond. Op de verbeelding wordt de bestemming aangegeven en de regels geven inhoud aan de bestemming.

De regels geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet mogen worden gebruikt en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de regels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, wat werkelijk noodzakelijk is. De regels van voorliggend bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

Deze hoofdstukken zijn:

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

In hoofdstuk 1 worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen moeten worden gemeten.

In hoofdstuk 2 zijn specifieke regels opgenomen voor de op de verbeelding gegeven bestemmingen. De artikelen bestaan uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels, en zo nodig uit afwijkingsregels, specifieke gebruiksregels of vergunningsregels voor aanleggen. De bestemmingsomschrijving is bepalend voor het gebruik van de grond.

De hoofdstukken 3 en 4 bevatten regels die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen.

5.2 Bestemmingsregels

In het bestemmingsplan zijn verschillende bestemmingen opgenomen. In deze paragraaf wordt in alfabetische volgorde kort ingegaan op de inhoud van de verschillende bestemmingen waarbij eerst alle enkelbestemmingen worden behandeld en vervolgens de dubbelbestemmingen conform de landelijke standaarden.

Tuin

Het oostelijke deel van de planlocatie bevat de bestemming 'Tuin'. Hiermee wordt de groene ruimte tussen de Prinses Irenelaan en het bouwvlak vastgelegd. De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor tuinen, met daarbij behorende terreinverhardingen en bouwwerken, groen-, speel- en nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging(en) en waterlopen. Binnen deze bestemming is het oprichten van gebouwen niet toegestaan. Er geldt dat erfafscheidingen, zoals schuttingen, niet hoger mogen zijn dan 1 meter. Een bijgebouw is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw'. De bouwhoogte van dit bijgebouw bedraagt maximaal 5 meter, de goothoogte van het bijgebouw bedraagt maximaal 3 meter.

De groene bosschages naast het bijgebouw langs de openbare weg zijn vastgelegd met de aanduiding 'groen'. Deze aanduiding is ook langs de zijerfgrenzen gelegd. Met deze aanduiding is de bestemming 'Tuin' zwaarder dan de bestemming 'Tuin' zonder aanduiding omdat hieraan een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is gekoppeld. Dat betekent dat voor de gebieden die binnen de aanduiding vallen een omgevingsvergunning noodzakelijk is om bepaalde werkzaamheden uit te voeren zoals het aanleggen van verharding en het kappen van bomen. Behoud van de groene coulissen wordt op deze manier zoveel mogelijk gegarandeerd en vastgelegd.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan huis verbonden beroepsuitoefening, tuinen en erven en parkeervoorzieningen. Het hoofdgebouw heeft een maximale oppervlakte van 150 m² en dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De maximale goothoogte bedraagt 4,5 meter en de maximale bouwhoogte 8,5 meter. Bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan in het achtererfgebied. De bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 5 meter, de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 3 meter. Overige andere bouwwerken (bijvoorbeeld een zwembad) zijn binnen het bouwvlak toegestaan.

Binnen de bestemming is het toegestaan om een beroep 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.

Binnen de bestemming 'wonen' is de aanduiding 'groen' opgenomen. Deze aanduiding is langs de zij- en achtererfgrenzen gelegd. Met deze aanduiding wordt binnen de bestemming 'wonen' het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden gekoppeld aan een omgevingsvergunning. Dat betekent dat voor de gebieden die binnen de aanduiding vallen een omgevingsvergunning noodzakelijk is om bepaalde werkzaamheden uit te voeren zoals het aanleggen van verharding en het kappen van bomen. Behoud van de groene coulissen wordt op deze manier zoveel mogelijk gegarandeerd en vastgelegd.

Toelichting – Bestemmingsplan Prinses Irenelaan
Vastgesteld 27 oktober 2021

Waarde – Archeologie

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.

Waarde – Beschermd dorpsgezicht

Om de ontwikkelingen in het beschermde dorpsgezicht Prins Hendrikpark e.o. (waar het plangebied deel van uit maakt) op een juiste wijze te kunnen begeleiden, moeten passende regels in het bestemmingsplan worden opgenomen. Het beschermd dorpsgezicht wordt beschermd door middel van een dubbelbestemming. Deze bestemming ziet met name op de laanstructuren, villabouw en landhuizen. Binnen de bestemming is een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden voor het aanbrengen van verharding en het verwijderen van karakteristieke hekwerken. Voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend dient advies te worden gevraagd aan de monumentencommissie.

5.3 Overgangsrecht

Het overgangsrecht geldt voor bouwwerken die ooit met een bouwvergunning of een melding zijn gebouwd, of een gebruik dat ooit is toegestaan, maar die nu vanwege een bestemmings- of beleidswijziging onder het overgangsrecht zijn gebracht. Het overgangsrecht is erop gericht dat deze bouwwerken uiteindelijk zullen verdwijnen of het gebruik ervan wordt beëindigd, zodat de situatie in overeenstemming komt met de gegeven bestemming.

In beginsel mogen de bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen, slechts in ondergeschikte mate gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Meestal is dat een eenmalige handeling aan het bouwwerk. Het is niet mogelijk om hiermee geheel of in stappen tot een nieuw bouwwerk te komen.

Hoofdstuk 6

Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt op eigen grond door en voor rekening en risico ontwikkeld van de initiatiefnemer. De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan heeft naast de onderzoekaspecten echter ook betrekking op economische aspecten zoals planschade en grondexploitatiekosten. De ontwikkeling bevat bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening.

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een grondexploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Volgens het tweede lid van dit artikel kan de gemeenteraad besluiten af te wijken van het vaststellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. In dit geval worden de kosten van de planvorming en eventuele planschade door de gemeente, en de kosten voor de realisatie van de ontwikkelingen door de grondeigenaar gedragen.

Hoofdstuk 7

Inspraak, overleg en zienswijzen

7.1 Inspraak

Gezien de geringe omvang van het onderhavige plan is van het maken van een voorontwerp afgezien en is besloten om direct het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

In maart 2019 heeft initiatiefnemer de omwonenden geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling aan de Prinses Irenelaan. Er zijn geen reacties binnen gekomen welke hebben geleid tot significante wijzigingen van voorliggend plan. De oorspronkelijke brief en de reacties zijn te vinden in Bijlage 5 (Omgevingsconsultatie).

7.2 Overleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet in het kader van het overleg als bedoeld in art. 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Het Rijk

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

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE)

Geen reactie ontvangen die leidt tot aanpassing van voorliggend plan.

De provincie

Geen reactie ontvangen die leidt tot aanpassing van voorliggend plan.

Waterschap

De watertoets heeft plaatsgevonden op de website www.dewatertoets.nl. Verwezen wordt naar de watertoetsprocedure, die opgenomen is in paragraaf 4.2. Op 29 november 2019 is de Watertoets ingevuld. Op basis van de watertoets is door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven. De watertoets en het advies is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen tegen het bestemmingsplan kenbaar te maken (artikel 3.8 Wro). Er zijn geen zienswijzen ingediend. Derhalve hebben deze ook niet geleid tot aanpassing van het plan.

Bijlagen