

Gemeente Baarn

Uitwerkingsplan Hoek Drakenburgerweg - Goeman Borgesiuslaan

Toelichting, regels en analoge verbeelding

22 september 2015

Kenmerk 0308-21-T01

Projectnummer 0308-21

Inhoudsopgave

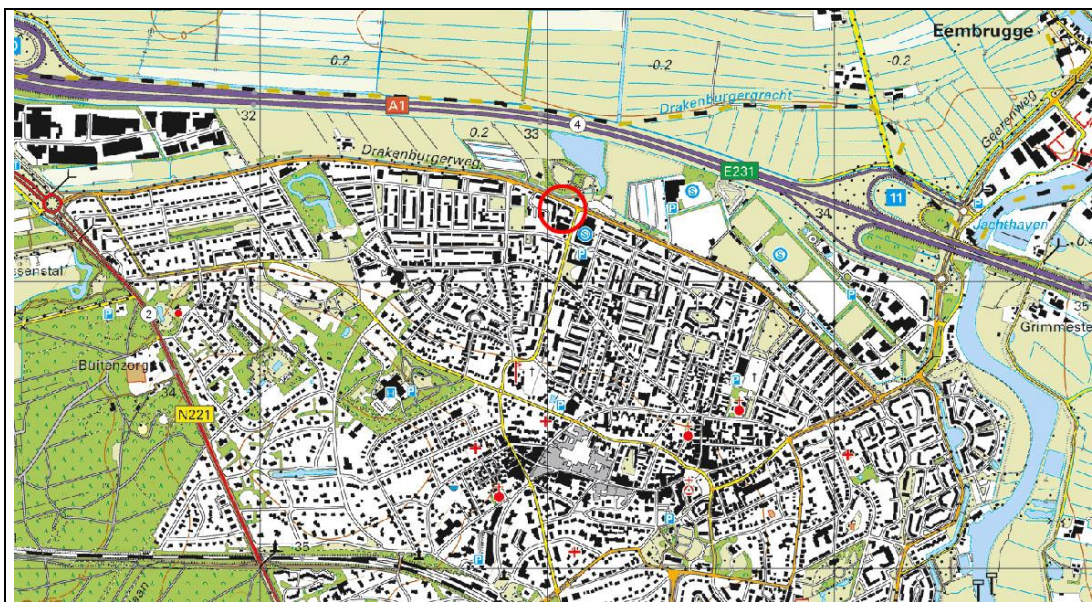
1.	Inleiding	1
2.	Beleid	2
2.1.	Algemeen	2
2.2.	Ladder voor duurzame verstedelijking	2
2.3.	Vigerend bestemmingsplan	3
3.	Plangebied	5
3.1.	Bestaande situatie	5
3.2.	Toekomstige situatie	5
3.2.1.	Stedenbouwkundige ontwikkeling	5
3.2.2.	Parkeren	7
4.	Onderzoeken	9
4.1.	Akoestisch onderzoek	9
4.2.	Bodemonderzoek	10
4.3.	Archeologie	11
4.4.	Luchtkwaliteit	12
4.5.	Externe veiligheid	12
4.6.	Milieuzonering	15
4.7.	Ecologie	17
4.8.	Water	19
4.8.1.	Waterparagraaf	19
4.8.2.	Grondwater	19
4.8.3.	Vasthouden - bergen - afvoeren	20
4.8.4.	Oppervlaktewater	20
4.8.5.	Watercompensatie	20
4.8.6.	Waterafvoer	20
4.8.7.	Proces	21
4.9.	Kabels en leidingen	21
5.	Juridische planbeschrijving	22
5.1.	Algemeen	22
5.2.	Regels	22
6.	Uitvoerbaarheid	24
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	24
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24

1. Inleiding

De gemeenteraad van de gemeente Baarn heeft op 24 september 2014 het bestemmingsplan "Brede School Noord" vastgesteld. Langs de Drakenburgerweg heeft het plangebied in dit bestemmingsplan de bestemming "Wonen – Uit te werken". In deze bestemming worden uitwerkingsregels gegeven voor de toekomstige ontwikkeling in het plangebied. Binnen deze bestemming is de bouw van woningen toegestaan met aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden kleinschalige bedrijfsactiviteiten, straten en paden, parkeren en met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken, tuinen, erven, fietsenstallingen, parkeervoorzieningen, water, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen.

Zolang er geen uitwerkingsplan is vastgesteld, geldt een bouwverbod.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



In dit uitwerkingsplan is de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen globale bestemming "Wonen – Uit te werken" voor een deel nader uitgewerkt. Hiermee is het planologisch-juridisch kader voor de te realiseren woningbouw gegeven. Doel van het plan is het geven van richtlijnen voor de ontwikkeling en het beheer.

2. Beleid

2.1. Algemeen

Voor wat betreft een samenvatting van het rijks- en provinciaal beleid wordt verwezen naar het recent vastgestelde vigerende bestemmingsplan. In deze toelichting is in dit hoofdstuk over beleid uitsluitend de Ladder voor duurzame verstedelijking en het vigerende bestemmingsplan opgenomen.

2.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

Afbeelding 2: Ladder voor duurzame verstedelijking.



Is er een actuele regionale behoefte aan de beoogde ontwikkeling?

Op 9 mei 2012 is de woonvisie gemeente Baarn Visie wonen 2012, Evenwicht in verscheidenheid vastgesteld. Wonen in Baarn staat voor hoogwaardig wonen, voor een divers samengestelde bevolking. Dit is één van de kernidentiteiten waar Baarn op bouwt. De gemeente wil deze identiteit uitbouwen, om Baarn zo ook voor komende generaties een prettig en leefbaar dorp te laten zijn. Om dit te realiseren zet de gemeente in op de thema's 'kwaliteit van wonen en woonomgeving', 'inzet voor jonge huishoudens op de woningmarkt', 'senioren' en 'wonen met zorg'.

De onderhavige ontwikkeling geeft met name invulling aan het tweede thema 'inzet voor jonge huishoudens op de woningmarkt'. Uit de Visie blijkt dat de leeftijdsgroep 20 tot 40 jaar is ondervertegenwoordigd in Baarn. Dit zal bij ongewijzigd beleid zo blijven. De gemeente wil in de bestaande woningvoorraad en bij nieuwbouw meer huisvestingsmogelijkheden voor deze 'jonge' huishoudens bieden. In het bijzonder door het aanbieden van woningen in segmenten die nu ontbreken in Baarn; het segment tussen sociale huurwoningen en koopwoningen. Nu is het aanbod voor deze groep in Baarn ten opzichte van andere regiogemeenten relatief beperkt aanwezig.

Kan de actuele regionale behoefte worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied?
Het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied van Baarn en was bebouwd. Door de nieuwe invulling komt een op de locatie goed passende functie terug. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursvolgorde voor verstedelijking (inbreiding voor uitbreiding).

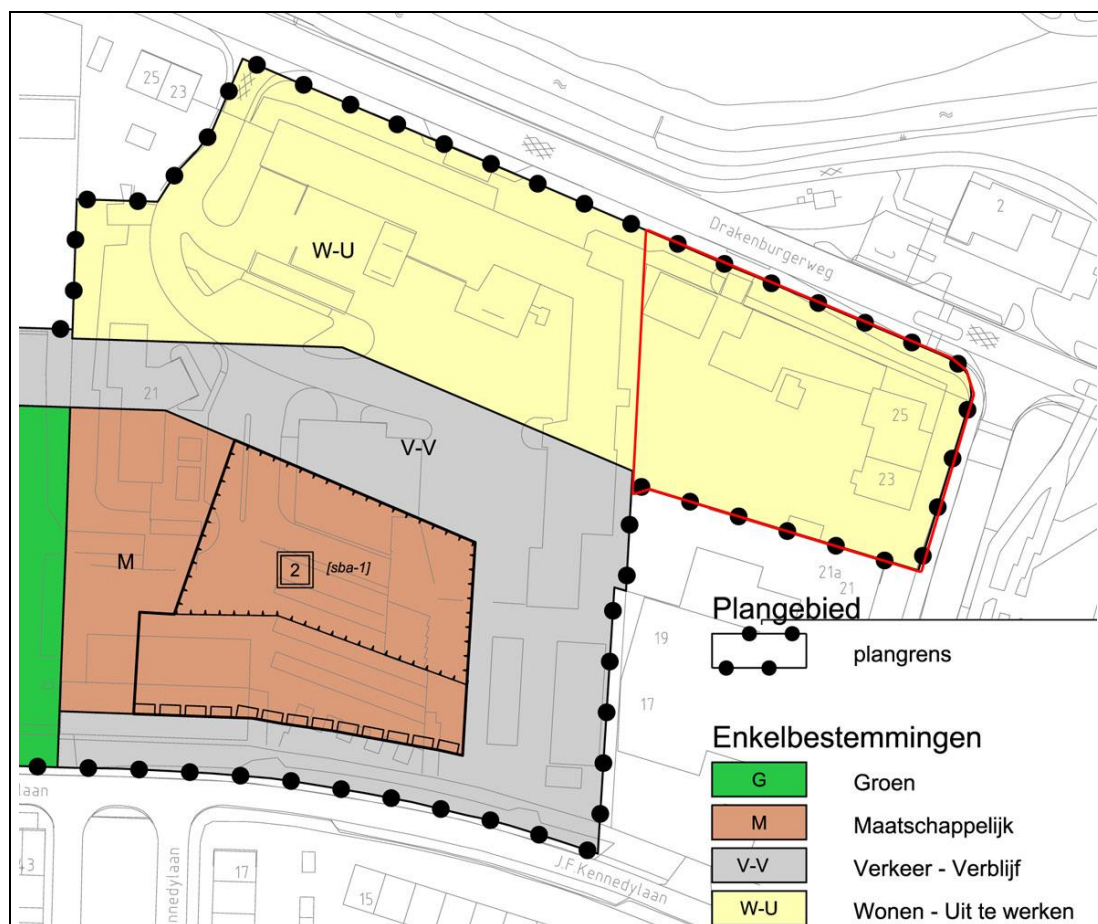
Kan een nieuwe locatie worden gevonden die passend multimodaal is ontsloten?
Toetsing aan deze derde trede is niet noodzakelijk omdat aan de tweede trede wordt voldaan.

2.3. Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is 24 september 2014 het bestemmingsplan "Brede School Noord" door de gemeenteraad van Baarn vastgesteld. Het plangebied is bestemd voor "Wonen – Uit te werken". In de bestemmingsomschrijving is bepaald dat er naast het wonen in de vorm van rijwoningen en appartementen ook aan-huis-verbonden beroepen zijn toegestaan. De oppervlakte van de gebouwen die gebruikt of verbouwd gaan worden ten behoeve van deze ruimte mag niet meer dan 25% van het totale vloeroppervlak van de woning bedragen, tot een maximum van 100 m². Verder zijn zaken als groen, water en verblijfsgebied toegestaan binnen de bestemming.

Bij de uitwerking mag de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet meer bedragen dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde (wegverkeerslawaai). Bij de invulling van het terrein dient verder rekening gehouden te worden met de milieurichtafstanden van omliggende bedrijven en inrichtingen.

Afbeelding 3: Fragment plankaart Brede School Noord.



3. Plangebied

3.1. Bestaande situatie

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Drakenburgerweg, aan de oostzijde door de Goeman Borgesiuslaan, aan de zuidkant door een bedrijfsp perceel waar een garagebedrijf is gevestigd en aan de westkant door het terrein van de voormalige gemeentewerf van Baarn.

Die gemeentewerf was onderdeel van een klein bedrijventerrein. Op de gemeentewerf was de milieustraat gevestigd waar afval ingezameld werd. Deze gemeentewerf is inmiddels verhuisd en de voorbereiding voor de bouw van een brede school op deze locatie is volop in ontwikkeling.

Het onderhavige plangebied, het perceel Goeman Borgesiuslaan 23-25, was een bedrijfsp perceel, waarop naast bedrijfsopstallen onder meer een bedrijfswoning aanwezig was. Inmiddels is alle bebouwing op het perceel gesloopt en ligt het braak. Langs de Drakenburgerweg staat een aantal bomen.

Tegenover het plangebied is een tankstation gevestigd zonder LPG. Ten noorden daarvan, op een afstand van ongeveer 275 meter van het plangebied ligt de Rijksweg A1.

Afbeelding 4: Foto vooraanzicht (inmiddels gesloopt).



3.2. Toekomstige situatie

3.2.1. Stedenbouwkundige ontwikkeling

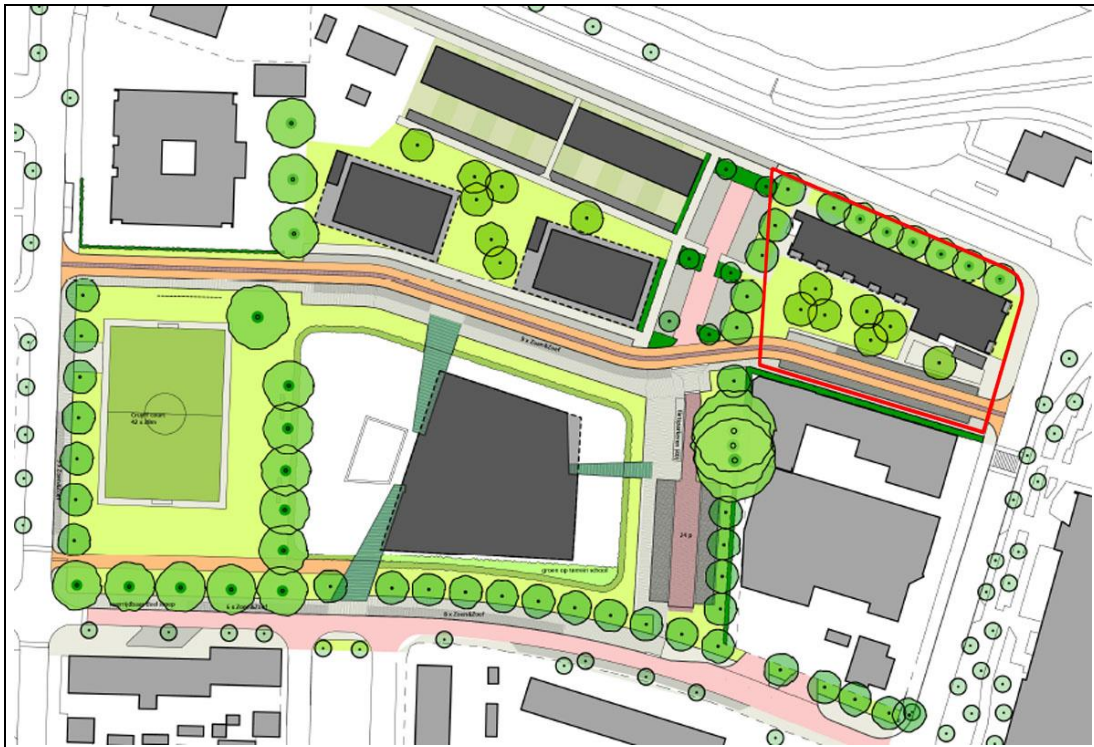
Het appartementengebouw met 33 startersappartementen vormt een onderdeel van een grotere herontwikkeling van de locatie van de voormalige gemeentewerf en de gronden op de hoek van de Goeman Borgesiuslaan - Drakenburgerweg. Ten westen van het gebouw worden 35 zorgappartementen, een brede school en 13 grondgebonden woningen ontwikkeld. Het is overigens nog een optie dat in plaats van de 35 zorgappartementen, 24 woningen worden gebouwd.

Voor de realisatie van de brede school heeft de gemeenteraad op 24 september 2014 een bestemmingsplan vastgesteld. Voor de onderhavige locatie en voor de grondgebonden woningen worden er twee uitwerkingsplannen in procedure gebracht.

In het plangebied zal een appartementengebouw worden gerealiseerd met 33 starterswoningen. Het gebouw wordt evenwijdig aan de Drakenburgerweg gesitueerd en heeft een korte zijvleugel langs de Goeman Borgesiuslaan. De bestaande bomen aan de westzijde van het bouwplan zullen worden gekapt omdat zij door ziekte zijn aangetast, waardoor zij in de toekomstige situatie een te groot risico vormen voor de bewoners.

Op de hoek van beide wegen bestaat het gebouw uit 5 bouwlagen. Richting de locatie van de gemeentewerf wordt de hoogte van het gebouw per twee traveeën afgebouwd naar 3 bouwlagen. De galerij ligt aan de zijde van de Drakenburgerweg. Deze kan met het oog op geluidshinder als gevolg van de Rijksweg A1 gedeeltelijk dicht worden gemaakt door middel van een vliesgevel.

Afbeelding 5: Toekomstige situatie.



De locatie zal worden ontsloten door middel van een nieuwe weg vanaf de Goeman Borgesiuslaan. Deze ontsluiting, die onderdeel zal uitmaken van het 30 km/uur-gebied, zal -mede op verzoek van de gemeente- in de toekomst ook ten behoeve van de brede school worden gebruikt. Langs die weg worden 16 parkeerplaatsen aangelegd voor de bewoners van de starterswoningen.

3.2.2. Parkeren

Voor het gehele plangebied Brede School Noord is een parkeerbalans vervaardigd. In afbeelding 6 is weergegeven welke parkeernorm er geldt voor de verschillende nieuwbouwprojecten, wat de bruto parkeercapaciteit is en wat de benodigde maximale capaciteit op een dag is per ontwikkeling. Het blijkt dat de grootste parkeervraag op een doordeweekse avond en op de zaterdagavond plaats vindt (op beide avonden is er een vraag naar 80 parkeerplaatsen). Deze momenten zijn daarmee maatgevend voor de vraag naar parkeerplaatsen.

Afbeelding 6: Overzicht behoefte parkeerplaatsen voor 'werkdag avond'.

	Parkeernorm	Bruto capaciteit	Benodigde maximale capaciteit per dag (doordeweekse avond)
13 woningen (bewoners)	1,4	18	16
13 woningen (bezoekers)	0,3	4	3
35 zorgappartementen (personeel)	9	1	9
35 zorgappartementen (bezoekers)	0,3	11	8
33 startersappartementen (bewoners)	1,2	40	36
33 startersappartementen (bezoekers)	0,3	10	8
Totaal			80

Uit de parkeerbalans blijkt dat voor de herontwikkeling van het noordelijke deel van de voormalige gemeentewerf en de realisatie van de 33 starterappartementen op de hoek Goeman Borgesiuslaan – Drakenburgerweg 80 parkeerplaatsen nodig zijn. In het gebied worden 98 parkeerplaatsen in toekomstig openbaar gebied gerealiseerd. In afbeelding 7 en afbeelding 8 is aangegeven waar de parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Van de 18 parkeerplaatsen die aan de Drakenburgerweg worden gerealiseerd, zijn er 16 ten behoeve van de nieuwe ontwikkelingen. Voor de bestaande woningen aan de Drakenburgerweg worden ook 2 parkeerplaatsen gerealiseerd.

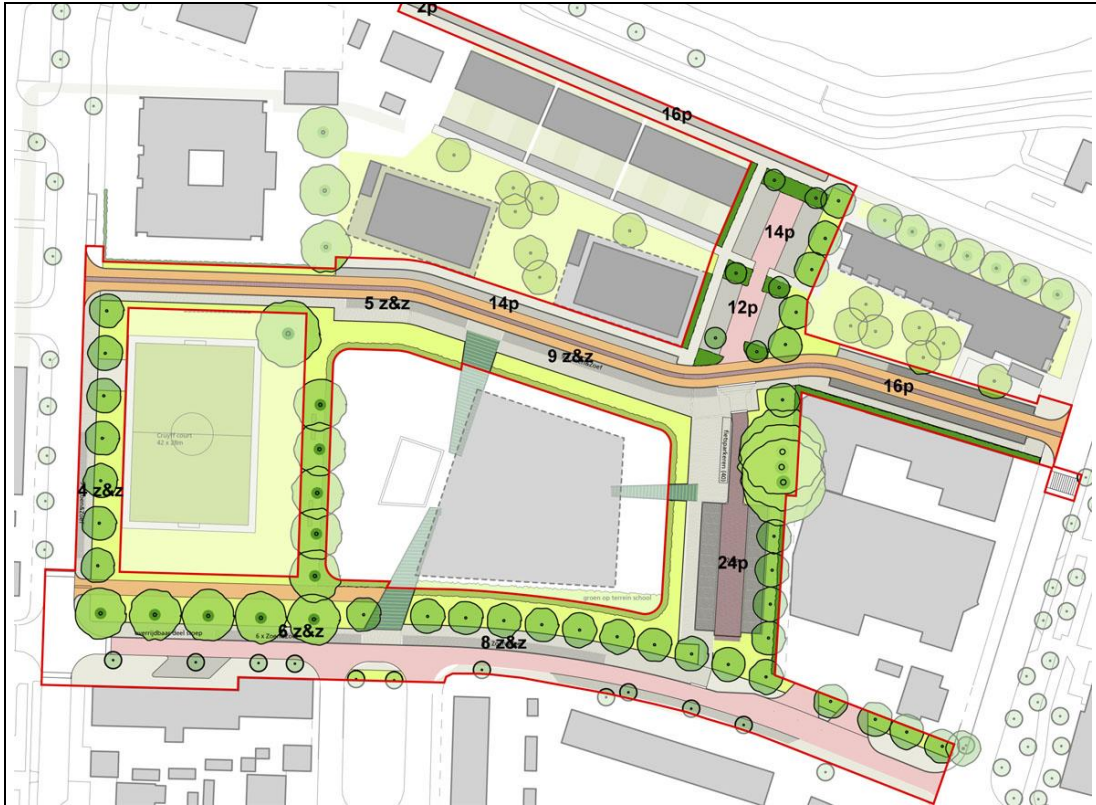
Afbeelding 7: Aantal te realiseren parkeerplaatsen.

	aantal parkeerplaatsen
langs Drakenburgerweg	18
langs nieuwe ontsluitingsweg	16
langs nieuwe ontsluitingsweg	14
in parkeerkoffer 1	12
in parkeerkoffer 1	14
Totaal	74

Een deel van de parkeerplaatsen die ten behoeve van de brede school worden aangelegd (24 parkeerplaatsen) worden (dubbel) gebruikt door de toekomstige bewoners. Dubbel gebruik is mogelijk, doordat de parkeervraag voor de school met name door de weeks overdag plaats vindt en de toekomstige bewoners met name in de avonduren en in het weekend een parkeerbehoefte hebben. Indien in de toekomst de zorgappartementen worden omgezet in 24 woningen, stijgt de benodigde maximale capaciteit (met name op doordeweekse avonden). Als dat gebeurt, is het aantal parkeerplaatsen bij de school toereikend.

Ten behoeve van de school worden ook nog 32 'zoen en zoef'-plaatsen gerealiseerd. Deze plaatsen worden aangelegd voor kort parkeren ten behoeve van het brengen en halen van schoolkinderen. Op andere tijden geldt voor deze parkeerplaatsen een parkeerverbod.

Afbeelding 8: Parkeren plangebied Brede School Noord.



Conclusie

Ten behoeve van de herontwikkeling van het noordelijke deel van de gemeentewerf en de realisatie van de 33 startersappartementen worden er 96 parkeerplaatsen gerealiseerd (98 – 2 parkeerplaatsen voor de bestaande woningen). Voor deze ontwikkelingen is er een vraag naar 80 parkeerplaatsen. Daarmee wordt geconcludeerd dat er voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd voor de herontwikkeling van het noordelijke deel van de gemeentewerf en de realisatie van de 33 startersappartementen.

4. Onderzoeken

4.1. Akoestisch onderzoek

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

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

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

Derhalve is akoestisch onderzoek¹ uitgevoerd. De gebruikte verkeersintensiteit voor de A1 is ontleend aan het geluidregister; de gegevens voor de Drakenburgerweg en de Goeman Borgesiuslaan zijn verstrekt door de gemeente Baarn.

Op de berekende geluidsbelastingen zijn conform artikel 110g van de Wet geluidhinder de volgende correcties toegepast:

- 5 dB: deze correctie mag worden toegepast voor wegen waar de toegestane maximumsnelheid lager is dan 70 km/uur;
- 3 dB; deze correctie mag worden toegepast voor situaties met een geluidsbelasting van 56 dB zonder aftrek van artikel 110g voor wegen waar de toegestane maximumsnelheid 70 km/uur of hoger;
- 4 dB; deze correctie mag worden toegepast voor situaties met een geluidsbelasting van 57 dB zonder aftrek van artikel 110g voor wegen waar de toegestane maximumsnelheid 70 km/uur of hoger;
- 2 dB; deze correctie mag worden toegepast voor wegen waar de toegestane maximumsnelheid 70 km/uur of hoger en waar niet wordt voldaan aan de twee voorgaande punten.

Met deze correcties zijn de gepresenteerde waarden rechtstreeks te toetsen aan de in de Wet geluidhinder gestelde normen voor de geluidsbelasting.

Uit de berekeningen blijkt -nadat bovenstaande aftrek is toegepast- dat er overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarden optreden ten gevolge van alle drie de onderzochte wegen. Voor de Drakenburgerweg (hoogste geluidsbelasting inclusief aftrek ex artikel 110 Wgh: 58 dB) en de Goeman Borgesiuslaan (hoogste geluidsbelasting inclusief aftrek ex artikel 110 Wgh: 58 dB) wordt de maximale ontheffingswaarde (63 dB) niet overschreden. Aangezien maatregelen stuiten op bezwaren van technische, financiële en stedenbouwkundige aard kunnen hogere waarden worden aangevraagd met als ontheffingsgrond het vervangen van bestaande bebouwing.

¹ Witteveen+Bos, Akoestisch onderzoek nieuwbouw Drakenburgerweg te Baarn, BRN33-2/14-019.250, definitief, Deventer, 14 oktober 2014

De 5 woningen op de hoek hebben geen geluidsluwe gevel. Op grond van het gemeentelijk geluidbeleid is dit echter wel een vereiste. De gemeente heeft het voornemen om op grond van stedenbouwkundige argumenten (afronden bebouwingswand, afscherpende werking naar achtergelegen gebied) af te wijken van dit beleid.

Voor de Rijksweg A1 wordt op geen van de appartementen voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Op twee appartementen wordt op de hoogste bouwlaag de maximale ontheffingswaarde van 53 dB overschreden. Uit het onderzoek blijkt dat het mogelijk is om te voldoen aan de vereisten uit de Wet geluidhinder door bijvoorbeeld de galerij op de bovenste verdieping dicht uit te voeren (vliesgevel). Hierdoor wordt de geluidsbelasting op de gevel van de appartementen waar nu een overschrijding is geconstateerd lager dan de voorkeursgrenswaarde. Tevens is er met een zogenaamde vliesgevel geen sprake van een dove gevel waardoor niet aan de randvoorwaarden voor een dove gevel uit het gemeentelijk geluidbeleid voldaan hoeft te worden.

Aanvullende maatregelen op de maatregelen die reeds worden voorgesteld in het tracébesluit van de A1/A27 leiden tot bezwaren van financiële aard. Daarom kunnen voor de Rijksweg A1 eveneens hogere waarden worden aangevraagd met als ontheffingsgrond het vervangen van bestaande bebouwing.

4.2. Bodemonderzoek

In verband met de planontwikkeling is verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd. Daarbij is bepaald of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Op grond van de gestelde hypothese wordt voor onderzoeklocatie als geheel NEN 5740 (ONV) gehanteerd.

In het onderzoek is die hypothese 'onverdachte locatie' bevestigd, gezien het feit dat geen van de onderzochte stoffen, in de grond en/ of het grondwater, in verhoogde gehalten, ten opzichte van de streef/achtergrondwaarden, zijn aangetroffen.

Op grond van de onderzoeksresultaten zijn geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig. Er zijn geen belemmeringen aanwezig voor de aan te vragen omgevingsvergunning en voor het vaststellen van het onderhavige uitwerkingsplan.

Bij ontgravingwerkzaamheden en eventuele afvoer van grond naar een andere locatie, dient rekening te worden gehouden met de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit. Voor grond die op het perceel wordt toegepast geldt, gezien het feit dat de concentraties van de onderzochte componenten onder de achtergrondwaarden danwel de grenswaarden liggen, geen gebruiksbeperking.

² Acorius Advies B.V., Verkennend bodemonderzoek Goeman Borgesiuslaan 23-25 te Baarn, 1142003/rl, Amersfoort, 17 oktober 2011

4.3. Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

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

De gemeente Baarn beschikt niet over een gemeentelijke archeologische waarden- of beleidskaart. De archeologie wordt door middel van bestemmingsplannen geregeld die momenteel stapsgewijs worden geactualiseerd. Voorafgaand aan het bestemmingsplan Brede School Noord viel het plangebied onder het bestemmingsplan Baarn Noord. Volgens dit bestemmingsplan heeft het plangebied een archeologische dubbelbestemming, waarvoor geldt dat bij ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm –mv archeologisch onderzoek verplicht is. Ten overvloede wordt vermeld dat het plangebied op de reeds verouderde IKAW in een zone ligt met een hoge archeologische trefkans.

Derhalve is een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek door middel van een verkennend booronderzoek³ uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied sinds de vorming van het dekzand (vanaf ongeveer 10.000 jaar geleden) mogelijk een gunstige locatie was voor bewoning en bewerking van het land. Dat betekent dat er in principe een verhoogde archeologische verwachting bestaat op het in situ aantreffen van archeologische vondsten en sporen vanaf het Laat-Paleolithicum/Mesolithicum tot de Late Middeleeuwen/Nieuwe tijd.

Tijdens het veldonderzoek zijn in de twee noordelijke boringen resten van podzolering aangetroffen in de vorm van een inspoelingshorizont (B-horizont). De twee zuidelijke boringen laten een sterker en dieper verstoord profiel zien waarin zeer weinig tot niets van het oorspronkelijke bodemprofiel meer is aangetroffen. Er zijn geen primaire of secundaire archeologische indicatoren in de boormonsters aangetroffen.

De nieuwbouw van de appartementen zal in het noordelijk deel van het plangebied worden gerealiseerd, op de locatie waar reeds bebouwing heeft gestaan. Dat betekent dat de nieuwbouw grotendeels zal plaatsvinden binnen reeds verstoord gebied waar geen archeologische resten

³ Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie, Archeologisch vooronderzoek ten behoeve van de nieuwbouw van woningen hoek Drakenburgerweg-Goeman Borgesiuslaan te Baarn, gemeente Baarn, rapportnummer V1221, definitief versie 2.1, Amersfoort, 15 april 2015

meer te verwachten zijn. Tussen de verstoorde vlakken van de voormalige bebouwing zijn bij het booronderzoek de resten van podzolering aangetroffen. De nieuwbouw is dus grotendeels gepland binnen reeds verstoord gebied met daartussen kleine zones die mogelijk nog een verhoogde archeologische verwachting hebben. Omdat het hier om slechts kleine zones gaat, kan worden gesteld dat de kans dat door de voorgenomen ingrepen een (intacte) archeologische vindplaats zal worden verstoord, klein is. Eventuele kenniswinst bij vervolgonderzoek op deze locatie wordt verwaarloosbaar geacht. Derhalve worden dan ook geen vervolgstappen in het kader van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) geadviseerd.

Aangezien het nooit volledig is uit te sluiten dat tijdens eventueel grondverzet een archeologische 'toevalsvondst' wordt gedaan, is het wenselijk de uitvoerder van dit grondwerk te wijzen op de plicht om hiervan zo spoedig mogelijk melding te doen bij de Minister van OC&W (in de praktijk bij de gemeente Baarn).

4.4. Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de regelingen met betrekking tot luchtkwaliteit ondergebracht in de Wet milieubeheer. De regelingen zijn enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus aan luchtverontreiniging aan te pakken. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

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

Conclusie

Van dit plan voor het realiseren van 33 woningen kan worden gezegd dat het niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.5. Externe veiligheid

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

van gevaarlijke stoffen. Het heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen.

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

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

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

Om te bepalen of het aspect externe veiligheid belemmeringen oplevert voor de realisatie van het plangebied is kwantitatieve risicoanalyse (QRA)⁴ uitgevoerd.

Gasleidingen

Nabij het plangebied lopen twee 40 bar aardgasleidingen. In afbeelding 9 zijn de invloedsgebieden van beide gasleidingen (W-500-01 en W-500-23) weergegeven. Hieruit blijkt dat de startersappartementen binnen het invloedsgebied van leiding W-500-01 vallen.

Gezien de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van leiding W-500-01 is het groepsrisico berekend. Bij de berekening zijn alle ontwikkelingen op de gronden van de voormalige gemeentewerf meegenomen. De berekeningen van het groepsrisico zijn de QRA opgenomen. Deze berekening houdt ook rekening met de ontwikkeling van de 13 grondgebonden woningen aan de Drakenburgerweg en de 35 woonzorgappartementen.

Uit de berekening blijkt dat het groepsrisico van leiding W-500-01 in zowel in de bestaande als in de toekomstige situatie $1,43 \cdot 10^{-8}$ bij 10 slachtoffers is. Aangezien het groepsrisico niet toeneemt kan ook voor leiding W-500-01 worden volstaan met een beperkte verantwoording. De beperkte verantwoording is als bijlage⁵ bij dit uitwerkingsplan opgenomen.

⁴ DNV GL – Oil & Gas, Kwantitatieve risicoanalyse plangebied Baarn Gemeente Baarn, 74103000, Rev. 8, Groningen, 28 augustus 2015

⁵ Brandweer Baarn, Beperkte verantwoording gasleidingen en GOS, Baarn, september 2015

Afbeelding 9: Invloedsgebied leiding W-500-23 en leiding W-500-01 (rode contour).



Bevi-bedrijven en gasontvangststation

In de nabijheid van het plangebied zijn geen Bevi-bedrijven aanwezig. Wel staat op de hoek van de Drakenburgerweg – Professor Krabbelaan een gasontvangststation (GOS). Formeel valt het GOS onder het afwegingskader van het activiteitenbesluit en hoeft er geen kwantitatieve risico-analyse uitgevoerd te worden. Op grond van het activiteitenbesluit moeten kwetsbare bestemmingen op 25 meter van het GOS zijn gelegen. In de huidige situatie bevinden zich kwetsbare objecten binnen deze afstand. Voor deze situatie wordt naar een oplossing gezocht. De geplande woonbestemmingen liggen buiten deze afstand, zodat het GOS formeel geen belemmering oplevert. Omdat er in de bestaande situatie een knelpunt bij het GOS bestaat en de geplande woonbestemmingen nabij het GOS liggen, heeft de gemeente Baarn heeft gekozen om deze analyse toch in het kader van de QRA uit te laten voeren, conform de rekenmethodiek van het RIVM uit 2010. Bij de berekeningen is het GOS beschouwd als ware het een inrichting die onder de werkingssfeer van het Bevi valt.

Uit de analyse blijkt dat binnen de contour voor het plaatsgebonden risico geen (beperkt) kwetsbare objecten liggen. Hiermee is er geen belemmering vanwege het plaatsgebonden risico. De hoogte van het groepsrisico is in de bestaande situatie maximaal 0,34 maal de oriënterende waarde bij 60 slachtoffers. Vanwege de nieuw te ontwikkelen woningen neemt het groepsrisico toe naar maximaal 0,5 maal de oriënterende waarde bij 70 slachtoffers. Voor Bevi-inrichtingen bestaat de verplichting het groepsrisico te verantwoorden indien een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object in het invloedsgebied van de betreffende inrichting wordt toegelaten. Ondanks dat het GOS geen Bevi bedrijf is, is ook voor het GOS een beperkte verantwoording opgenomen.

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

Over de A1 vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De A1 ligt op een afstand van circa 250 meter van het plangebied. Hieruit volgt dat het plangebied niet in een plasbrandaandachtsgebied (PAG) ligt, dat op 30 meter aan weerszijden van het wegvak of baanvak, gemeten vanaf de buitenste kantstrepen van de weg ligt. Het invloedsgebied per stofcategorie is in tabel 4-2 van de Handleiding risicoanalyse transport opgenomen. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de A1. Gezien de afstand tot de A1 van meer dan 200 meter, is er een verantwoording op grond van artikel 7 Bevt nodig. Deze verantwoording is eveneens in de verantwoording van het groepsrisico opgenomen.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.6. Milieuzonering

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

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

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

In de VNG-brochure worden verschillende omgevingstypen onderscheiden.

- Rustige woonwijk. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden standaard ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen

andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden.

- Gemengd gebied. Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-uitgave ook het omgevingstype gemengd gebied. Wanneer sprake is van omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied al een hogere milieubelasting. Dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter.

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

Voor het zwembad en de sporthal De Trits (SBI-code 926) geldt een richtafstand van 30 meter. De afstand van het zwembad tot de geplande nieuwbouw bedraagt circa 42 meter. De afstand van de sporthal tot de geplande nieuwbouw bedraagt circa 40 meter. Daarmee vormen zowel het zwembad als de sporthal geen belemmering voor de nieuwbouw (en vice versa).

Aan de Goeman Borgesiuslaan, aan de zuidkant van het plangebied, zijn bedrijven met een maximale milieucategorie 2 toegestaan. Hiervoor geldt in 'gemengd gebied' een richtafstand van 10 meter. De afstand van de bedrijven tot aan de nieuwbouw bedraagt circa 21 meter. Daarmee vormen de bedrijven geen belemmering voor de nieuwbouw (en vice versa).

Voor het tankstation (zonder LPG) en de wasstraat aan de Drakenburgerweg 2 geldt een richtafstand van 10 meter. De afstand tot de woningbouwlocatie bedraagt ongeveer 15 meter. De afstand tussen de afleverzuil en het appartementengebouw bedraagt 20 meter. Indien de woningen binnen 20 meter vanaf de afleverzuil gesitueerd zouden worden, zou tankstation vergunningplichtig vanwege het appartementengebouw. Doordat daarvan geen sprake is, is het tankstation niet vergunningplichtig. Daarmee vormt deze bedrijvigheid geen belemmering voor de nieuwbouw (en vice versa).

Omdat de nieuwbouw binnen de invloedsfeer ligt van het Tango-tankstation aan de Drakenburgerweg 2 en het autobedrijf HM Cars aan de Goeman Borgesiuslaan 21, is in een akoestisch

onderzoek⁶ inzichtelijk gemaakt hoe de geluidsbelasting van deze bedrijven zich verhoudt met het Activiteitenbesluit. In het onderzoek zijn de geluidsbelasting en de maximale geluidsniveaus op de gevel van het appartementengebouw bepaald om te beoordelen in hoeverre beide bedrijven voldoen aan de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit (in artikel 2.17, lid 1 en lid 4 Activiteitenbesluit). Beide bedrijven mogen de volgende gevelwaarden op de nieuwbouw veroorzaken:

Afbeelding 10: Tabel 2.17d Activiteitenbesluit.

	07:00–21:00 uur	21:00–07:00 uur
$L_{A_{r,L,T}}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	50 dB(A)	40 dB(A)
$L_{A_{max}}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	70 dB(A)	60 dB(A)

Uit het onderzoek blijkt dat het tankstation niet aan de normen van het Activiteitenbesluit kan voldoen wanneer de nieuwbouw gerealiseerd wordt. Bron en overdrachtsmaatregelen zijn niet mogelijk. Op grond van artikel 2.20 van het Activiteitenbesluit kunnen bij maatwerkvoorschrift hogere waarden vastgesteld worden, indien de nieuw te bouwen woningen een binnenwaarde van maximaal 35 dB hebben. Uit het onderzoek blijkt dat voldaan zal worden aan de maximaal toelaatbare binnenniveaus.

Het garagebedrijf blijkt relatief kleinschalig te zijn en bovendien vindt er afscherming plaats tussen de activiteiten en het nieuwbouwplan. Uit het onderzoek blijkt dan ook dat voldaan zal worden aan de normen van het Activiteitenbesluit.

Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor woningbouw in het plan-gebied.

4.7. Ecologie

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet (Natura2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten) en het Streekplan (onder andere Ecologische Hoofdstructuur (EHS)). De soortbescherming is geregeld door middel van de Flora- en faunawet. De verschillende natuurwetgevingen in Nederland hebben als belangrijk component het zorgplichtbeginsel, dat van elke initiatiefnemer verlangt dat hij zich vooraf op de hoogte stelt van eventuele schadelijke effecten op voorkomende planten en dieren en hun leef-omgeving.

Gebiedsbescherming

Toetsing aan de Natuurbeschermingswet (2005) is niet relevant, omdat het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, te weten Arkemheen, op 7 km afstand (in noordoostelijke richting) ligt. Ook

⁶ Witteveen+Bos, Akoestisch onderzoek Nieuwbouw Drakenburgerweg (industrialawaai), BRN33-4/15-009.664 definitief, Deventer, 9 juni 2015

het Natura 2000-gebied Eemmeer & Gooimeer Zuidoever ligt op respectabele afstand, te weten 7 km in noordelijke richting. Het gebied maakt ook geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. De wettelijke gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd aan de orde. Hiervoor is de Flora- en faunawet bepalend. De Flora- en faunawet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Deze wet heeft de beschermingsregels, zoals die ook in de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn opgenomen, overgenomen en voor de Nederlandse situatie toegepast. Deze bescherming is als volgt in de Flora- en faunawet opgenomen:

- het is verboden beschermde plantensoorten te plukken, verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen (artikel 8);
- het is verboden beschermde diersoorten te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen (artikel 9), opzettelijk te verontrusten (artikel 10) en hun nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren (artikel 11).

De procedurele consequenties zijn afhankelijk van de soorten die door de ingreep worden beïnvloed. Kortweg kunnen drie beschermingsregimes worden onderscheiden:

- beschermingscategorie 1:
Een groot aantal beschermde soorten is in Nederland algemeen voorkomend. Op basis van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten uit de Flora- en faunawet mogen ruimtelijke ingrepen worden uitgevoerd die tot effect hebben dat de verblijfplaatsen van deze soorten worden aangetast;
- beschermingscategorie 2:
Voor beschermde soorten die minder algemeen zijn en extra aandacht verdienen, kan een vrijstelling (behalve voor het opzettelijk verontrusten) verkregen worden als de initiatiefnemer een goedgekeurde gedragscode heeft. Als wordt gehandeld volgens een goedgekeurde gedragscode geldt deze naast de bovengenoemde soorten ook voor vogels. In zo'n gedragscode worden gedragslijnen aangegeven die men volgt om het schaden van beschermde soorten zo veel mogelijk te voorkomen. Ontheffing is, als wordt gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode, voor deze soorten alleen nog nodig als werkzaamheden afwijkend van de gedragscode worden uitgevoerd of als de uitvoerende niet over een gedragscode beschikt. In dat geval dient voor deze categorie een ontheffing aangevraagd te worden;
- beschermingscategorie 3:
Voor ongeveer honderd zeldzame soorten geldt géén vrijstelling als het gaat om ruimtelijke ingrepen. Ontheffingen voor deze groep soorten worden slechts verleend wanneer er geen andere bevredigende oplossing voor de ingreep bestaat, de ingrepen vanwege dwingende redenen van groot openbaar belang dienen plaats te vinden en de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt. Deze uitgebreide toets geldt ook voor alle vogelsoorten.

Als een ruimtelijke ingreep rechtstreeks kan leiden tot verstoring of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het plan in strijd zijn met de Flora- en faunawet. Voor aantastingen van verblijfplaatsen en belangrijke (onderdelen van) leefgebieden van meer strikt beschermde soorten, is ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet nodig van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. Verder geldt altijd artikel 2 van de Flora- en faunawet, een zorgplichtbepaling. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving.

Het plangebied ligt momenteel braak. De voormalige bedrijfsbebouwing is inmiddels gesloopt. De belangrijkste ecologische gevolgen van de planontwikkeling hangen uitsluitend samen met het grondverzet (1) en de nieuwbouw (2).

- Ad 1)
Bij het grondverzet voor het bouwrijp maken van het thans braakliggende terrein worden voor zover waarneembaar geen beschermde planten- of diersoort verstoord of gedood.
- Ad 2)
Tijdens de bouw treedt door lawaai, bouwlampen en het verspreiden van vervuilende stoffen verstoring van de natuur in de omgeving op. De omvang hiervan is beperkt en reikt niet tot de beschermde natuurgebieden in de omgeving.

Conclusie en aanbevelingen

Als aan de hierboven genoemde randvoorwaarden wordt voldaan, worden er door de ingreep niet aantoonbaar verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden. De planontwikkeling heeft geen ecologische gevolgen. Er zullen bij de werkzaamheden geen algemene verbodsbepalingen (artikel 8 tot en met 13) van de Flora- en faunawet worden overtreden.

4.8. Water

4.8.1. Waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

4.8.2. Grondwater

Om grondwateroverlast te voorkomen, adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken/draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om, voorafgaand aan de ontwikke-

ling, een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

4.8.3. Vasthouden - bergen - afvoeren

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

4.8.4. Oppervlaktewater

In het plangebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig.

4.8.5. Watercompensatie

Door de planontwikkeling neemt het bebouwd en verhard oppervlak ten opzichte van de situatie dat het perceel als bedrijfsperceel in gebruik was per saldo niet toe. Watercompensatie is derhalve niet noodzakelijk.

4.8.6. Waterafvoer

De gebied langs de Drakenburgerweg ligt op circa 1,15 meter +NAP. De J.F. Kennedylaan heeft een variërende hoogte van circa 2 meter +NAP tot circa 2,4 meter +NAP. Bij zware regenval hebben de Drakenburgerweg en de De Geerenweg te maken met water op de straat. De nieuw aan te leggen ontsluitingsweg sluit aan op de Professor Krabbelaan en de Goeman Borgesiuslaan. De peilhoogte van de kruin van de Professor Krabbelaan bedraagt circa 1,3 meter +NAP. Aan de zijde van de Goeman Borgesiuslaan ligt het peil op circa 1,1 meter +NAP. De nieuw aan te leggen weg wordt verhoogd aangelegd, waarmee de kruin van de weg ter plaatsen van de zorgappartementen op 2,0 meter +NAP komt te liggen. Voor de realisatie van de starterswoningen geldt een vloerpeil van 1,4 meter +NAP.

Bij nieuwbouw moet rekening gehouden worden met het veranderende klimaat. Het waterbeleid wordt hier ook op aangepast. Bij de ontwikkeling moet rekening worden gehouden met de toenemende mogelijkheid van 'water op straat'. Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Bij het ontwerp van het appartementengebouw is rekening gehouden met afkoppeling van regenwater van verharde oppervlaktes (daken en verhardingen). De locatie is door de hoge grondwaterstand niet geschikt voor infiltratie van hemelwater. Hemelwater wordt daarom, via een aan te leggen gescheiden stelsel, afgevoerd naar de watergang aan de noordzijde van de Drakenburgerweg. In de directe omgeving is nog geen gescheiden rioolsysteem aanwezig. In geval van hevige regenval kan de riolering overlopen, met als gevolg dat er vuil water op straat terecht komt. Zolang deze situatie bestaat, is de realisatie van een bovengrondse bufferzone (bijvoorbeeld een wadi) binnen het her te ontwikkelen gebied niet wenselijk: voorkomen dient te worden dat de aan te leggen wadi vol loopt met vuil water. De gemeente gaat aan de

slag met het vervangen van het rioolstelsel in het omliggende gebied, zodat op (lange) termijn een gescheiden rioolstelsel aanwezig is. Met een gescheiden stelsel neemt de kans aanzienlijk af dat bij extreme regenval vuil water op straat terecht komt. Als in de toekomst de riolering in een groter gebied rond het te herontwikkelen gebied wordt voorzien van een gescheiden stelsel, is het realiseren van een bovengrondse bufferzone zeer gewenst. Uitgegaan wordt dat de toekomstige grondeigenaren medewerking verlenen aan de realisatie hiervan. Het vuile water zal worden aangesloten op de het bestaande rioleringsstelsel.

Bij de keuze van de bouwmaterialen dient rekening te worden gehouden met eventueel uitlogen van stoffen naar het (grond)water. Materialen waarbij dit op kan treden zullen niet worden gebruikt.

4.8.7. Proces

In het kader van de planontwikkeling is op 20 maart 2015 de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) doorlopen. In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

4.9. Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig.

5. Juridische planbeschrijving

5.1. Algemeen

Voor de uit te werken bestemming is in het vigerende bestemmingsplan niet aangegeven op welke wijze de woningen en straten dienen te worden gebouwd of aangelegd. In het onderhavige plan is die detaillering wel aangebracht.

Het digitale Uitwerkingsplan Hoek Drakenburgerweg - Goeman Borgesiuslaan is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0308.UP0054-VA01) met bijbehorende regels. Dit uitwerkingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Vanaf 1 januari 2010 is het toepassen van de digitale standaarden verplicht. Vanaf 1 juli 2013 dient hiervoor het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) te worden toegepast.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende uitwerkingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 0308-21-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

In dit uitwerkingsplan is er voor gekozen om, indien van toepassing, specifiek te verwijzen naar de artikelen van bestemmingsplan Brede School Noord die van overeenkomstige toepassing zijn voor de uitgewerkte bestemmingen uit dit uitwerkingsplan. Daarnaast zijn er bepalingen in het uitwerkingsplan opgenomen die specifiek voor dit uitwerkingsplan gelden en waardoor een verwijzing naar het bestemmingsplan niet mogelijk was.

5.2. Regels

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

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

Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2). In artikel 1 zijn drie begrippen opgenomen die specifiek worden toegepast in de regels van dit uitwerkingsplan

(plan, uitwerkingsplan, bestemmingsplan). De overige begrippen uit bestemmingsplan Brede School Noord zijn van overeenkomstige toepassing verklaard. In artikel 2 zijn bepalingen over wijze van meten uit het bestemmingsplan Brede School Noord van overeenkomstige toepassing verklaard. Daarmee zijn deze bepalingen voor dit uitwerkingsplan uitputtend geregeld.

Bestemmingsregels

De Bestemmingsregels bevatten de gedetailleerde bestemmingen "Groen" (artikel 3), "Verkeer - Verblijf" (artikel 4) en "Wonen" (artikel 5). In de bestemmingen "Groen" en "Verkeer - Verblijf" worden de bestemmingen uit het bestemmingsplan van toepassing verklaard.

Het bestemmingsplan kent geen bestemming "Wonen". Deze bestemming is daarom in het uitwerkingsplan opgenomen. Door middel van een bouwvlak is aangegeven waar het appartementsgebouw mag worden gebouwd. Door middel van maatvoeringsaanduidingen is aangegeven uit hoeveel bouwlagen het gebouw mag bestaan. Buiten het bouwvlak mag een fietsenstalling worden gerealiseerd.

Het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is onder voorwaarden toegestaan.

Algemene regels

In artikel 6 is, conform wettelijk voorschrift, een antidubbelregel opgenomen. De antidubbelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van omgevingsvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden. Daarnaast zijn andere algemene regels (bouwregels, gebruiksregels en afwijkingsregels) uit het bestemmingsplan Brede School Noord van overeenkomstige toepassing verklaard (zie artikelen 7, 8 en 9).

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 10). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 11).

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor het plan zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

In het kader van het bestemmingplan zal de gemeente Baarn een exploitatieovereenkomst sluiten met Eemland Wonen. In deze exploitatieovereenkomst met Eemland Wonen zal de gemeente Baarn het kostenverhaal regelen. Het kostenverhaal van het bestemmingsplan is hierdoor anderszins verzekerd.

Derhalve hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden bij vaststelling van het uitwerkingsplan.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het bestemmingsplan is destijds overleg gevoerd met de diverse instanties. Derhalve heeft beperkt vooroverleg over dit uitwerkingsplan plaatsgevonden. De provincie heeft met betrekking tot onderhavig uitwerkingsplan aangegeven dat het plan niet strijdig is met het provinciaal belang en derhalve niet behoeft te worden aangeboden aan de provincie. De brandweer heeft positief over het onderhavig plan geadviseerd. In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd en het waterschap. Het schap heeft geen inhoudelijke opmerkingen.

Het ontwerp van het uitwerkingsplan heeft van 26 juni 2015 tot en met 6 augustus 2015 ter visie gelegen. Tijdens die periode zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat en beantwoord in een separate Nota beantwoording zienswijzen, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.