

GEMEENTE BAARN

Bestemmingsplan
Amaliapark - Transvaal

**Bestemmingsplan
Amaliapark - Transvaal**

Code 06-101-02 / 27-05-09

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Algemeen	1
1. 2. Situering van het plangebied	1
1. 3. Vigerende bestemmingsplannen	1
1. 4. Karakter bestemmingsplan	1
1. 5. Ruimtelijke en functionele opbouw plangebied	2
1. 6. Leeswijzer	4
2. BELEID 6	
2. 1. Algemeen	6
2. 2. Rijksbeleid	6
2. 3. Provinciaal beleid	8
2. 4. Gemeentelijk beleid	9
3. ONDERZOEK	13
3. 1. Algemeen	13
3. 2. Archeologie	13
3. 3. Ecologie	13
3. 4. Water	14
3. 5. Geluid	16
3. 6. Bedrijven	17
3. 7. Bodem	17
3. 8. Externe veiligheid	17
3. 9. Kabels en leidingen	18
3. 10. Luchtkwaliteit	18
4. PLANBESCHRIJVING	20
4. 1. Algemeen	20
4. 2. Flexibiliteit	20
4. 3. Opzet van de voorschriften	21
4. 4. Toelichting op de bestemmingen	22
5. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	27
5. 1. Economische uitvoerbaarheid	27
5. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
6. OVERLEG EN INSPRAAK	28
6. 1. Overleg	28
6. 2. Inspraak	28
6. 3. Wijzigingen in het voorontwerpbestemmingsplan	28

7. RAADSVASTSTELLING EN ZIENSWIJZEN	30
7. 1. Tervisieligging	30
7. 2. Ingediende zienswijzen	30
7. 3. Wijzigingen in het bestemmingsplan	31

BIJLAGEN

<u>Bijlage 1</u>	Notitie Luchtkwaliteit en ruimtelijke ordening
<u>Bijlage 2</u>	Nota van Overleg en Inspraak (inclusief bijlagen)
<u>Bijlage 3</u>	Nota van Zienswijzen (separaat boekwerk)

1. INLEIDING

1. 1. Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een herziene en geactualiseerde planologisch-juridische regeling voor het villapark Amaliapark en de woonbuurt Transvaal. Een herziening van de bestaande bestemmingsplannen is gewenst en noodzakelijk, omdat deze bestemmingsplannen ouder zijn dan tien jaar en daardoor wettelijk gezien aan actualisering toe zijn. Het maken van een nieuw bestemmingsplan voor de betreffende gebieden past in het kader van de actualisering van de verouderde bestemmingsplannen in de gemeente Baarn. De gemeente is momenteel bezig alle verouderde bestemmingsplannen te herzien.

Naast het actualiseren van het bestemmingsplan, is het bepaalde in de Monumentenwet 1988 aanleiding om een nieuw bestemmingsplan te maken. Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan maakt namelijk deel uit van het (nog aan te wijzen) Beschermd dorpsgezicht Prins Hendrikpark e.o. Op grond van artikel 36 van de Monumentenwet 1988 moet, ter effectuering van de aanwijzing van een beschermd stads- of dorpsgezicht, een bestemmingsplan worden opgesteld. Het bestemmingsplan Amaliapark - Transvaal voorziet hierin.

1. 2. Situering van het plangebied

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de villawijk Amaliapark en de woonwijk Transvaal in de gemeente Baarn. Het plangebied is gesitueerd tussen het NS-Station en het dorpscentrum. De begrenzing van het plangebied wordt globaal gevormd door het spoor en de Stationsweg in het zuiden, de Molenweg en de Leestraat in het noorden, de Nieuwe Baarnstraat in het oosten en de Wittelaan in het westen. Het spoor behoort tot het plangebied. Het plangebied is weergegeven in figuur 1.

1. 3. Vigerende bestemmingsplannen

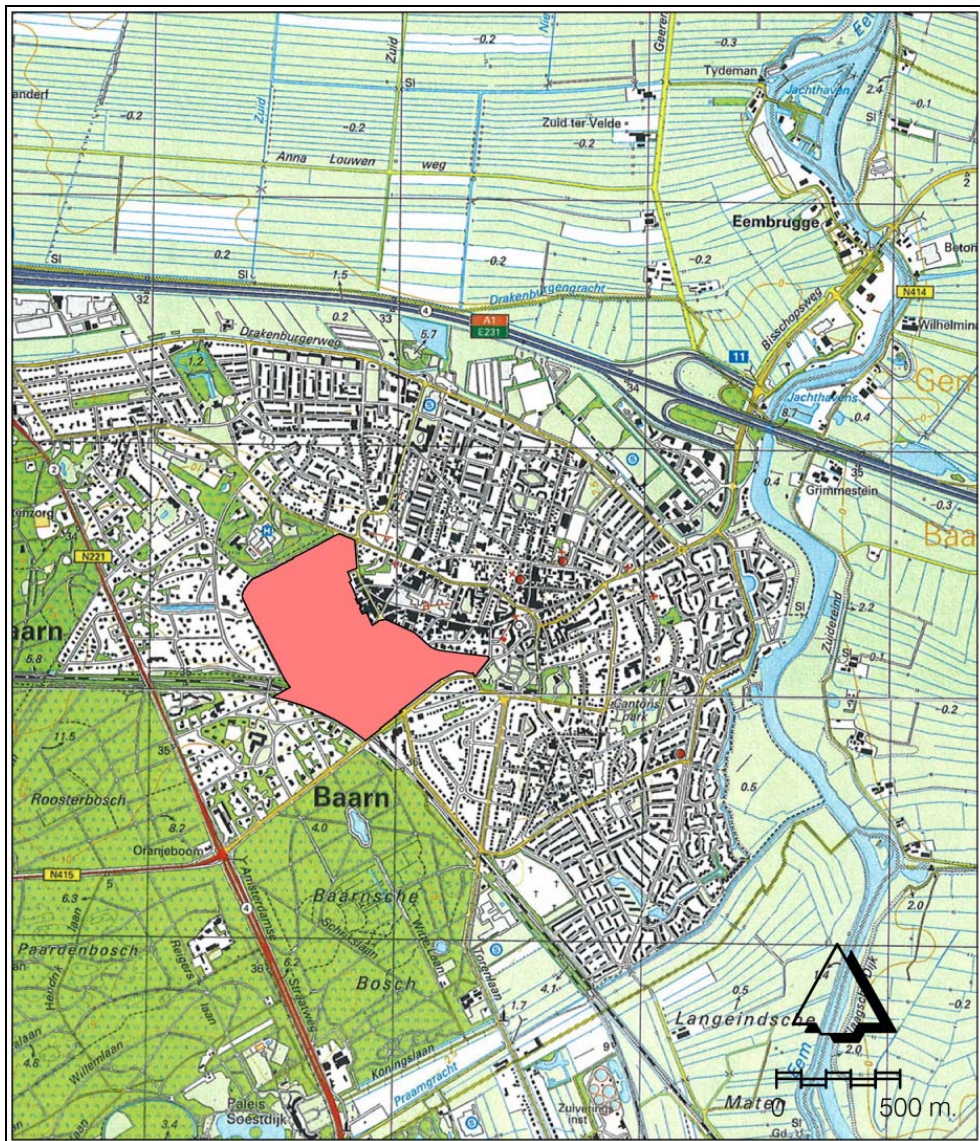
In het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Wilhelminapark - Zuid, vastgesteld d.d. 29 juni 1983 en goedgekeurd d.d. 9 oktober 1984;
- Bestemmingsplan Amaliapark, vastgesteld d.d. 28 mei 1986 en goedgekeurd d.d. 16 december 1986.

Het onderhavige bestemmingsplan vervangt deze bestemmingsplannen, voorzover deze zijn gelegen in het plangebied.

1. 4. Karakter bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard. Dit betekent dat het plan primair gericht is op het regelen van de bestaande functies en de bestaande bebouwing in het plangebied. Deze vormen het uitgangspunt van het nieuwe bestemmingsplan. Daarnaast is in het bestemmingsplan het huidige relevante beleid van de gemeente Baarn vervat.



Figuur 1. Ligging plangebied

1. 5. Ruimtelijke en functionele opbouw plangebied

Ruimtelijk

Binnen het plangebied zijn het villapark Amaliapark en de woonwijk Transvaal te onderscheiden. Het villapark Amaliapark is gesitueerd tussen het spoor en het dorpscentrum van Baarn. De directe aanleidingen van de realisatie van het Amaliapark waren de aanleg van de spoorweg Amsterdam-Amersfoort in 1874 en de opening van het station in Baarn. De villabouw op ruime percelen begon als visitekaartje van Baarn tegenover het station. Later werden er vrijstaande of dubbele 'stadsvilla's' toegevoegd. In de loop der tijd werden de villa's vervangen door kantoren of appartementsgebouwen in drie of vier lagen.

De bij de villa's behorende gronden werden verhard ten behoeve van het parkeren van auto's. Het kantorencomplex aan de Oude Utrechtseweg is uitgevoerd als een reeks van kantoorvilla's.

Aan de Gerrit van der Veenlaan staat een markant kantoorgebouw. Ook het stationsgebouw moet worden aangemerkt als een markant gebouw. Samen met de inrichting van het openbare gebied en de groene setting, straalt de stationsomgeving een villaparkkarakter uit.

Het gebied bestaat vanuit het station gezien uit een waaier van gebogen lanen, die aansluiten op de wegen nabij het dorpscentrum.

Het betreft hier onder meer de Sophialaan, de Amaliaaan en de Koningsweg. In het meer noordelijk gelegen Transvaal staan relatief bescheiden stadsvilla's op kleine(re) kavels. Bescheiden, maar rijk begroeide voortuinen geven dit gebied een groen karakter. Het gebied Transvaal behoort eveneens tot de Villaparken en vormt samen met Pekingpark en Schoonoord een aparte categorie binnen de ruimtelijke structuur van Baarn¹⁾.

Het betreft hier een planmatige, minder 'vrije', invulling, waarbij het gebied kleinschalig is verkaveld.

Functioneel

De nadruk in het plangebied ligt op de woonfunctie. Aan de zuidkant van het plangebied bevindt zich het station van Baarn, dat is gelegen op het traject Amsterdam - Amersfoort. Een deel van deze spoorlijn ligt in het plangebied. Bij het stationsgebouw aan het Stationsplein bevinden zich een fietsenstalling met werkplaats, een autowasserette en een garagebedrijf. De fietsenstalling zal worden vervangen door een nieuwe.

In de nabijheid van het station zijn diverse kantoren gesitueerd, waarvan een deel is gevestigd in de 'oude' villa's en een deel is gevestigd in nieuwbouw.

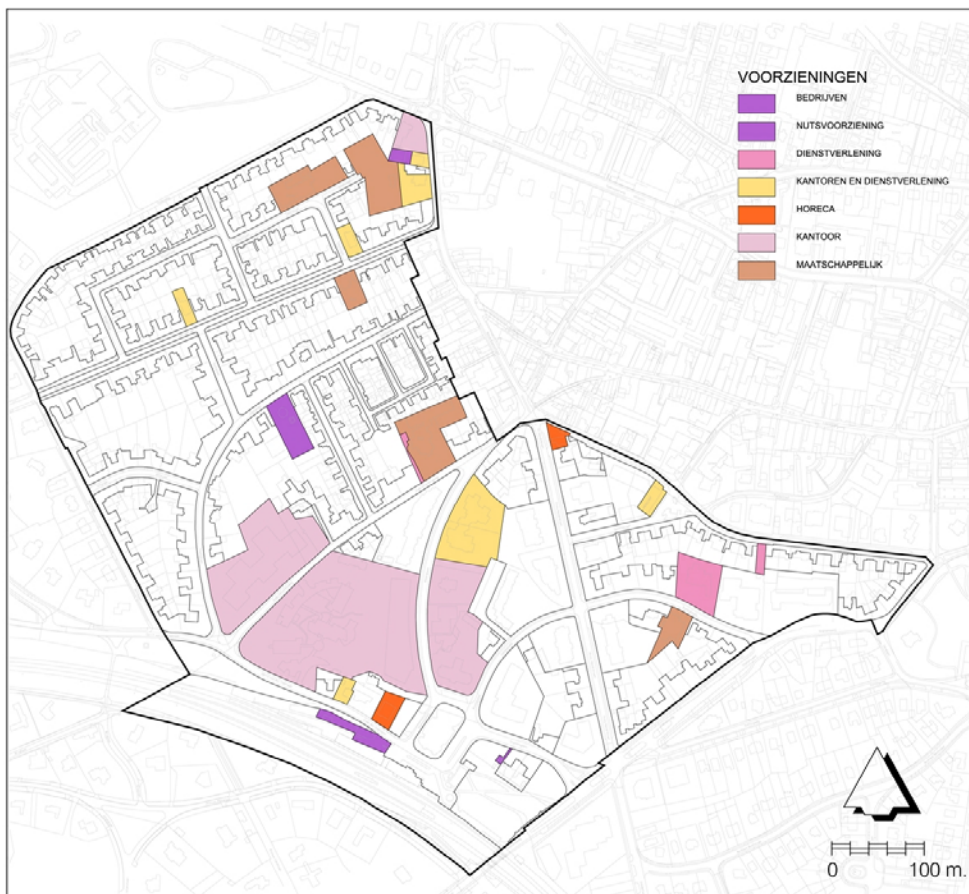
In de woonbuurten zijn kantoren aan huis en maatschappelijke en zakelijke dienstverlening als fysiotherapeuten, psychologen en makelaars te vinden. Aan de Smutslaan bevindt zich een basisschool met speelterrein. In het plangebied staat een watertoren (Hydron) aan de Sophialaan. Aan de Oude Utrechtseweg bevindt zich een kerkgebouw. In het plangebied bevinden zich twee horecagelegenheden: één aan de Gerrit van der Veenlaan en één aan de Prins Hendriklaan. In het plangebied bevindt zich geen detailhandel. Het plangebied kent geen waterpartijen.

Ontwikkelingen

Op het Stationsplein heeft de gemeente nog steeds een theehuis voor ogen. Hiervoor zijn echter nog geen (concrete) plannen, zodat deze ontwikkeling niet in dit bestemmingsplan is meegenomen. Ook is niet onderzocht of er vanuit sectorale wetgeving belemmeringen zijn (geluid, milieu en dergelijke). De gemeente staat wel positief tegenover het idee van een theehuis ongeveer ter plaatse waar vroeger het VVV-kantoor stond. Indien er een goed, concreet plan is met een goede ruimtelijke onderbouwing, zal er een (postzegel-)bestemmingsplan kunnen worden opgesteld.

¹⁾ Ruimtelijk Structuurplan, gemeente Baarn, 2005.

Voor een perceel aan de Wetstraat, achter de Oude Utrechtseweg 8, is een principebesluit genomen. Hier is sprake van een mogelijkheid tot het realiseren van een nieuwe woning.



Figuur 2. Functies in gebouwen anders dan wonen

Op het moment dat er een plan bij de gemeente ligt voor het desbetreffende perceel, dat voldoet aan de gemeentelijke randvoorwaarden, zal een nieuw (postzegel-)bestemmingsplan worden opgesteld of zal een projectbesluit worden genomen. Het plan is nu nog niet concreet genoeg en is dan ook niet meegenomen in voorliggend bestemmingsplan.

1. 6. Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. Met het inleidende eerste hoofdstuk bestaat het bestemmingsplan uit 7 hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid besproken. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan diverse (omgevings)aspecten die in het kader van het bestemmingsplan van belang zijn.

In hoofdstuk 4 wordt beschreven op welke wijze de verschillende functies en de bebouwing in het plangebied worden opgenomen in het bestemmingsplan en op welke wijze deze zich vertalen naar de voorschriften en de plankaart. Hoofdstuk 5 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 6 komen de resultaten van het Overleg en de Inspraak aan de orde. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de in bijlage opgenomen Nota van Overleg en Inspraak en worden de wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan benoemd. In hoofdstuk 7 tenslotte is beschreven wat naar aanleiding van de raadsvaststelling is gewijzigd in het bestemmingsplan.

2. BELEID

2. 1. Algemeen

Dit hoofdstuk geeft een samenvatting van de belangrijkste beleidskaders van de rijks- en provinciale overheid en van de gemeente Baarn, waarmee bij het opstellen van het bestemmingsplan rekening is gehouden.

2. 2. Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030. Deze nota vervangt de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX) en het Structuurschema Groene Ruimte.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak in Nederland. Meer specifiek richt de nota zich op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid (tegen water en risicovolle activiteiten).

Het uitgangspunt van het nieuwe ruimtelijke beleid is het geven van meer ruimte door het rijk aan mede-overheden, maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers. Het motto van het kabinet daarbij is “decentraal wat kan, centraal wat moet”. Het rijk focust zich daarbij op gebieden en netwerken die van nationaal belang zijn.

Met de Nota Ruimte komt het accent te liggen op de ruimtelijke ontwikkelingen en de dynamiek en minder op restricties. Het nieuwe beleid vraagt om initiatief van overheden, bedrijven en burgers, maar ook om waarborgen voor bijvoorbeeld natuur, landschap en cultuurhistorie.

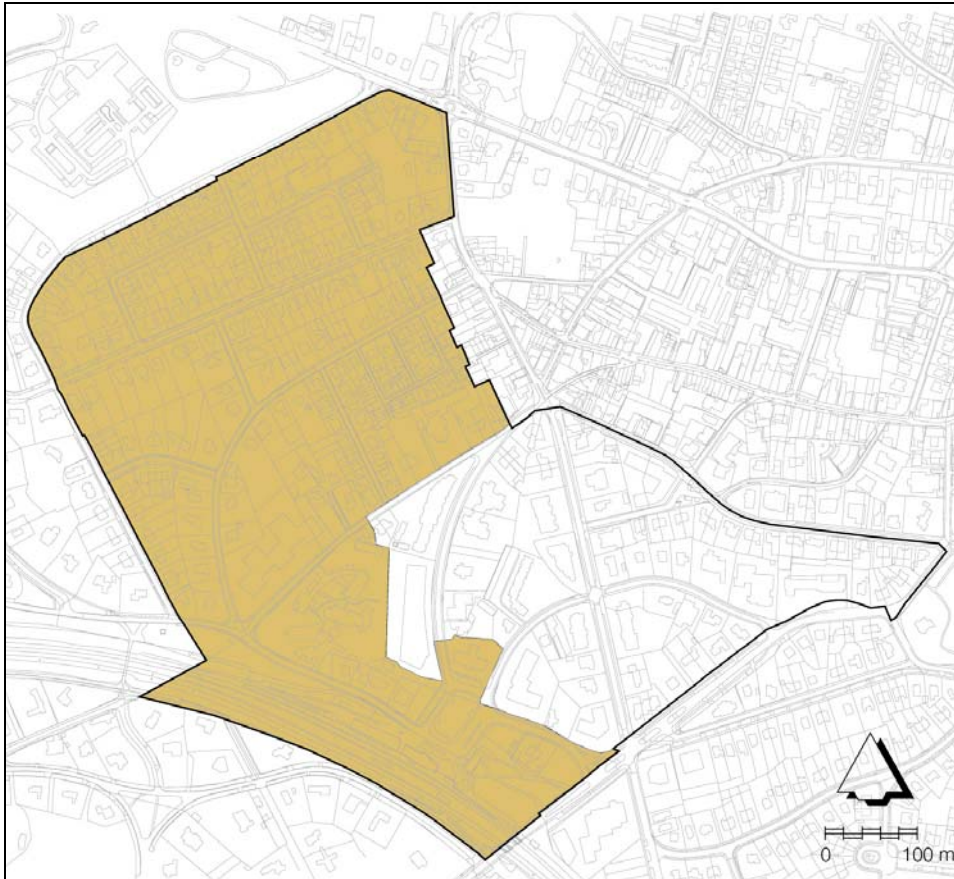
Beschermde dorpsgezicht

Het plangebied maakt deel uit van het in procedure zijnde aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht Prins Hendrikpark e.o.

Het te beschermen dorpsgezicht Prins Hendrikpark e.o. wordt globaal als volgt begrensd:

- aan de noordzijde door de Van Heemstralaan, door de Eemnesserweg met inbegrip van de strook bebouwing aan de noordzijde;
- aan de oostzijde door de Nieuw Baarnstraat, de Oude Utrechtseweg met inbegrip van Polygram, de Gerrit van der Veenlaan met inbegrip van de bebouwing, een deel van de Amaliaaan, het Stationsplein met inbegrip van het voormalige hotel Zeiler en de Stationsweg tot aan het spoor, met inbegrip van de voormalige baanwachterswoning;
- aan de zuidzijde door de Luitenant - Generaal van Heutszlaan met inbegrip van het voormalig buurtspoorstation en de dubbele rij beuken aan de zijde van het Baarnse Bos;

- aan de westzijde, tussen de Van Heutszlaan en de van Heemstralaan, door de Amsterdamsestraatweg, inclusief het ten noorden van de spoorlijn gelegen Emmapark, omsloten door de Rutger van Rozenburglaan en de Van Reenenlaan.



Figuur 3. Beschermd dorpsgezicht Prins Hendrikpark e.o.

Het Amaliapark met het Amaliaplantsoen werd aangelegd als visitekaartje van Baarn, na de bouw van het station langs de spoorlijn Amsterdam - Amersfoort. Vanuit het plantsoen en het Stationsplein werden gebogen wegen aangelegd. Het beschermd gezicht richt zich met name op het monumentale stationsgebouw en de directe omgeving ervan. De Transvaalbuurt is in zijn geheel opgenomen in het beschermd dorpsgezicht vanwege zijn gave architectonische detailleringen. De aanleg en bebouwing in deze buurt zijn afwijkend van de overige villawijken. Het gebied bestaat uit kleinere en smallere en deels met dubbele villa's bebouwde percelen. Deze bebouwing bevindt zich langs een eenvoudig rechthoekig stratenpatroon. De infrastructuur en groenstructuur hebben een stenig karakter met smalle straatprofielen, waarbij doorgaans geen sprake is van aparte laanbomen in de berm. Dergelijke bomen zijn wel aanwezig in de Nassaulaan en de Molenweg.

De aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht betekent niet dat er niets in het plangebied mag veranderen.

Het historisch karakter kan prima intact blijven, wanneer de veranderingen zorgvuldig worden begeleid en nieuwe gebouwen zorgvuldig worden ingepast.

De hoofdkenmerken van het beschermd dorpsgezicht richten zich op de infrastructuur, de groenstructuur en de bebouwingsstructuur. Voor het bestemmingsplan Amaliapark - Transvaal is onder meer van belang:

- de ingegraven spoorlijn die het dorpsgezicht in twee delen snijdt;
- de laanprofielen en plantsoenen op de samenkomst van lanen, het plantsoen met hekwerk midden op het Stationsplein, en het parkje naast het station aan het spoor in landschapsstijl;
- openbaar groen met monumentale bomen;
- de typerende plaatsing van laanbomen in de onverharde bermen, met uitzondering van de lanen in de Transvaalbuurt;
- het particuliere groen rond de villa's;
- de in de Transvaalbuurt aanwezige meer stedelijke villabebouwing van enkele en dubbele villa's;
- de landhuizen in de stijl van de jaren '10 tot '40, in de Transvaalbuurt.

Ter effectuering van de aanwijzing van het beschermd dorpsgezicht moet op grond van artikel 36 van de Monumentenwet 1988 een bestemmingsplan worden opgesteld. De toelichting op de aanwijzing kan daarbij voor wat het beschermingsbelang als uitgangspunt dienen.

In januari 2005 heeft de Rijksdienst voor de Monumentenzorg in een voorlopig oordeel aangegeven dat de in het plangebied vigerende bestemmingsplannen als onvoldoende beschermend moeten worden aangemerkt. Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is dan ook vanuit dat oogpunt noodzakelijk.

In het plangebied bevinden zich verschillende gemeentelijke monumenten. Het betreft hier: Bothalaan 1, 3, 5, 7, Eemnesserweg 79, 81, 83, 83a, Prins Hendriklaan 1, Gen. K. van der Heydenlaan 8, 16, Krugerlaan 16, Leestraat 11-12, Molenweg 5, Nassaulaan 14-16, 17-19, 38-40, 43, 45, 54, 61, Oude Utrechtseweg 17, Smutslaan 1 en Sophialaan 37 (hek).

Momenteel zijn er verschillende panden die in procedure tot aanwijzing zijn. Het betreft hier: Molenweg 39a, Sophialaan 23-25, 27-29, Stationsplein 62, 64 en 64a.

Daarnaast bevinden zich twee rijksmonumenten in het plangebied. Het betreft hier het NS-station uit 1874 aan het Stationsplein 68 en de watertoren uit 1903 aan de Sophialaan 31.

2. 3. Provinciaal beleid

Streekplan

Het streekplan 2005-2015 van de provincie Utrecht is vastgesteld bij besluit van Provinciale Staten op 13 december 2004. Het streekplan is de schakel tussen het abstracte rijksbeleid en het concrete gemeentelijk beleid.

Voor de gemeente Baarn geldt een restrictief beleid vanwege de waardevolle omgevingskenmerken en de opvangfunctie van Amersfoort. Baarn heeft door de ligging in bosrijk gebied en de ruime opzet van enkele statige woonwijken, de uitstraling van een groene, vrij exclusieve kern, aldus het streekplan. Rondom het centrum is in noordelijke en oostelijke richting de kern op vrij traditionele wijze uitgebreid tot de grenzen van het huidige stedelijk gebied.

Het zuidelijke en het westelijke deel hebben vooral een groen en parkachtig karakter. In de loop van de tijd hebben veel royale villa's plaatsgemaakt voor appartementencomplexen. Hierbij zijn cultuurhistorische kenmerken verloren gegaan. Door de ruime structuur en transformatiepotenties van stedelijke functies zijn er verdichtingmogelijkheden.

Van belang is dat bij het verdichten de waardebepalende kenmerken van Baarn worden gerespecteerd.

De ligging en begrenzing van de kern staan geen uitbreiding van het stedelijk gebied meer toe. Alleen in de Noordschil tussen de Drakenburgerweg en de A1 ligt een ruimtelijk aanvaardbare mogelijkheid.

2. 4. Gemeentelijk beleid

Panorama 2015

Op 21 februari 2001 heeft de gemeenteraad de toekomstvisie 'Panorama 2015' vastgesteld. In deze toekomstvisie op de gemeente vormt de bestaande situatie de basis. Kernbegrippen in die visie zijn: 'versterking van het dorpse, kleinschalige en landschappelijke karakter' en 'doelmatig gebruik van de beschikbare ruimte'. De steeds meer veelzijdige en snel ontwikkelende maatschappij vraagt om een visie op diverse aspecten, zodat een vitaal en leefbaar Baarn gehandhaafd blijft. De gemeente wil inspelen op veranderingen om ook in de toekomst een goede woon- en leefomgeving te waarborgen. In dit kader worden verschillende aspecten belicht, waarbij Panorama 2015 voornamelijk ziet op de naoorlogse wijken en de daarin aanwezige voorzieningen. Voor het onderhavige gebied is vooral het beleid ten aanzien van de villa's relevant. Panorama 2015 zegt hierover:

'Waar het huidig ruimtelijk beleid mogelijkheden biedt tot het omzetten van de woonfunctie naar een kantoorfunctie, moeten deze teniet worden gedaan. Bij het vrijkomen van overige functies moet herbestemming naar wonen plaatsvinden.

Een uitzondering wordt gemaakt voor beeldbepalende villa's die vanwege hoge financiële lasten niet (meer) bewoond (kunnen) worden. Deze villa's kunnen onder nader te bepalen voorwaarden als kantoor worden ingericht.'

Ruimtelijk Structuurplan

In het Ruimtelijk Structuurplan, door de gemeenteraad op 1 februari 2006 vastgesteld, krijgen de kernbegrippen uit Panorama 2015 een ruimtelijke vertaling, gericht op het waarborgen van de kwaliteit. De functie van het Ruimtelijk Structuurplan is om bij toekomstige initiatieven voor de inrichting van het openbare gebied en voor bouwplannen, het dorpse karakter veilig te stellen. Daarvoor is het een vast onderdeel van de planvorming, waar zowel initiatiefnemers als de gemeente op aangesproken kunnen worden.

Panorama 2015 vormt de beleidsmatige fundering, welke de basis vormt voor de verdere beleidsontwikkeling. Het Structuurplan is hierin de ruimtelijke component. Het Ruimtelijk Structuurplan is een onderlegger voor de actualisering van bestemmingsplannen en een afwegingskader bij bijvoorbeeld artikel 19 WRO-aanvragen. Hiertoe doet het voor het gemeentelijk grondgebied uitspraken over de ruimtelijke ontwikkeling op hoofdlijnen en op de doorwerking naar het microniveau.

Op het niveau van het Structuurplan maakt Amaliapark deel uit van de villaparken. Het Amaliapark is als het visitekaartje van Baarn aangelegd. Transvaal behoort eveneens tot de villaparken, maar vormt samen met Pekingpark en Schoonoord een aparte categorie. Bij Transvaal betreft het een planmatige invulling, in een gebied waarbinnen sterk de nadruk ligt op de woonfunctie.

Binnen de Baarnse Villaparken hebben zich uiteenlopende ontwikkelingen voorgedaan. In de royaal aangelegde delen betreft dat de komst van kantoren en appartementen. Deze ontwikkelingen hebben zich ook voorgedaan in het Amaliapark. De laatste jaren richt de aandacht zich daarbij op het vernieuwen van bestaande complexen, waarbij meer aandacht wordt gegeven aan de ruimtelijke kwaliteit. Transvaal vormt een relatief rustig gebied. Deze ruimtelijke situatie nodigt niet uit tot ingrijpende veranderingen.

Het Structuurplan geeft aan dat het vanuit stedenbouwkundig oogpunt in beginsel niet wenselijk is om woningen op te richten die niet georiënteerd zijn op of gelegen zijn aan openbare wegen of wegen met een openbaar karakter. Eventuele verdichtingen van bebouwing dienen om die reden plaats te vinden aan de bestaande openbare lanen en straten. Er moet sprake zijn van aansluiting bij de bestaande karakteristiek en van een directe visuele relatie met de/het openbare weg/openbaar gebied. Om medewerking te verlenen aan bebouwing op binnenterreinen, moet tenminste voorzien kunnen worden in een goede ontsluiting die de status van een openbare weg heeft.

Groenstructuurplan

De notitie 'Groenstructuur Baarn' uit oktober 2004 heeft tot doel het analyseren en het vastleggen van de hoofdgroenstructuur binnen de gemeente. Met deze gegevens kunnen afgewogen beslissingen worden genomen in relatie tot het huidige areaal, alsmede in relatie tot toekomstige ontwikkelingen. Kenmerkend voor de vooroorlogse wijken als Amaliapark en Transvaal is de groene uitstraling. De groenvoorzieningen uit deze wijken bestaan uit een volwassen bomenbestand, parken, particuliere tuinen en laanbeplanting. Doordat hier op een organische, ruime manier is gebouwd, is de groenstructuur in deze wijk weinig hiërarchisch van aard. Vooral de particuliere tuinen zijn belangrijke structuurdragers in beide woonwijken. Een tweede structuurdrager zijn de laanbeplantingen. Veel laanbeplantingen komen voort uit de laanstructuren van de koninklijke domeinen. Sommige lanen vormen de huidige toegangswegen naar het centrum. Deze laanbeplantingen zijn zwaar aangezet en hebben een statig karakter. De overige laanbeplantingen hebben een meer diffuus patroon.

Dit betekent dat de afstanden tussen de bomen divers zijn en er soms geen aangesloten laanbeplanting is. De gelijke ouderdom van de bomen kan in de toekomst de groenstructuur van de gemeente Baarn verzwakken door gelijktijdige sterfte. De nodige verjonging in het bomenbestand is hierbij de oplossing. Juist een mix van verschillende leeftijden van deze bomen kan bijdragen aan een duurzame versterking in de toekomst.

Milieubeleidsplan

Het doel van het Milieubeleidsplan 2007-2010 is het inzichtelijk maken van ambities, doelstellingen en daaruit voortvloeiende activiteiten op het gebied van milieu. Er heeft ten opzichte van het vorige milieubeleidsplan een herbezinning plaatsgevonden met betrekking tot de ambitieniveaus. Nog steeds geldt een duurzame ontwikkeling als einddoel.

De ambitieniveaus voor de periode tot 2010 zijn in het algemeen echter naar beneden bijgesteld, waardoor meerdere planperioden nodig zijn om het einddoel te realiseren. Bij het opstellen van dit plan is rekening gehouden met de kaders uit Panorama 2015.

Uiteraard staan binnen dit milieubeleidsplan de milieutaken centraal, maar dan wel vanuit een integrale benadering. Dat betekent dat bij de voorbereidingen voor het opstellen van dit plan niet alleen gesprekken zijn gevoerd met milieumedewerkers, maar ook met die van ruimtelijke ordening, afval, groenbeheer, e.d.

In het Milieubeleidsplan wordt voor alle gemeentelijke milieutaken aangegeven of ze wel of niet wettelijk verplicht zijn en of de taken noodzakelijk zijn om een adequaat niveau van uitvoering te bereiken.

Het opnemen van een milieuparagraaf in bestemmingsplannen is volgens het milieubeleidsplan geen harde verplichting, maar wel zeer wenselijk aangezien milieuaspecten mede bepalend zijn voor de mogelijkheden tot ruimtegebruik en dus de beperkingen die vanuit de milieuwetgeving gelden, inzichtelijk dienen te worden gemaakt.

In het milieubeleidsplan wordt de ambitie uitgesproken om milieu bij de actualisatie van de bestemmingsplannen een structurele plaats te geven en al doende een goede inventarisatie te maken van externe veiligheidsaspecten en om via de ideeën uit een integraal handavingsplan invulling te geven aan de handhaving van bestemmingsplannen, gebruiksbepalingen, e.d. Het streven is om te komen tot een format voor wat betreft de onderwerpen die in een bestemmingsplan behandeld dienen te worden.

Verkeersplan

De gemeente heeft een Fiets- en Voetgangersplan (1996) opgesteld om in eerste instantie de verkeersveiligheidssituatie te verbeteren. Daarnaast staan aantrekkelijke en directe verbindingen centraal, zodat het lopen en het fietsen in Baarn bevorderd wordt. Aangesloten wordt op de uitgangspunten van Duurzaam Veilig. Ook in het kader van verkeersveiligheid is al eerder het Verkeersveiligheidsplan opgesteld (VVP, 1995). In het VVP zijn randvoorwaarden uit bestaand beleid overgenomen, waaronder die uit de nota Hoofdpunten van het Ruimtelijk Beleid. Dat betreft bijvoorbeeld het Verkeerscirculatieplan (1991). Voor de looproutes is een Routeplan opgesteld waarin aanbevelingen worden gedaan voor verbetering van de bestaande situaties.

Welstandsnota

De gemeentelijke Welstandsnota is vastgesteld door de gemeenteraad op 30 juni 2004. Dit beleidsdocument voorziet in de criteria die burgemeester en wethouders moeten hanteren bij het beoordelen van een bouwaanvraag op welstandsvereisten.

Naast algemene welstandscriteria zijn er gebiedscriteria opgesteld. Het plangebied, inclusief de woonwijk Transvaal, valt onder de gebiedsbeschrijving Amaliapark. Nieuwe ontwikkelingen in dit gebied moeten gebaseerd zijn op de karakteristiek van het oorspronkelijk villapark. Dat betreft de karakteristiek van de oude villa's, met een compacte bouwvorm centraal op de kavel, een rijzig karakter, een verticale geleding en horizontale verbanden.

De beeldkwaliteit van het plangebied zal bewaakt worden aan de hand van de Welstandsnota.

Nota aan huis verbonden activiteiten

De nota "aan huis verbonden activiteiten" van april 2003 is opgesteld naar aanleiding van een toenemende vraag naar de uitoefening van een huis verbonden beroep en het verzoek van de gemeenteraad om met voorstellen te komen waardoor vrije beroepsuitoefening in woonwijken mogelijk wordt gemaakt. In de nota is het toetsingskader gecreëerd voor de beoordeling van verzoeken voor het uitoefenen van aan-huis-verbonden beroepen. De nota is in 2006 geëvalueerd en herzien.

In de herziene nota wordt een onderscheid gemaakt tussen aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Aan-huis-verbonden beroepen, waarbij de oppervlakte die voor het aan-huis-verbonden beroep wordt benut niet meer dan 50 m² bedraagt, zijn bij recht toegestaan. De overige activiteiten zijn slechts met toepassing van een vrijstelling toegestaan.

Er is een lijst van aan-huis-verbonden beroepen en een lijst van aan-huis-verbonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan de voorschriften toegevoegd. Detailhandel als afzonderlijk aan-huis-verbonden activiteit is niet toegestaan.

De herziene nota dient als uitgangspunt voor de in het bestemmingsplan op te nemen regeling.

3. ONDERZOEK

3. 1. Algemeen

Op grond van artikel 9 Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro) dient ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening c.q. het opstellen van een nieuw bestemmingsplan onderzoek te worden ingesteld naar de bestaande toestand en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen van de gemeente. Gelet op de aard en het karakter van het plangebied, zal in dit hoofdstuk aandacht worden besteden aan de volgende aspecten:

- archeologie;
- ecologie;
- water;
- geluid;
- bedrijven;
- bodem;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit.

3. 2. Archeologie

Archeologie

De Monumentenwet 1988 is gewijzigd door de Wet op de Archeologische Monumentenzorg. Deze wet verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige archeologische (verwachtings)-waarden.

Voor het onderhavige plangebied is bekeken of in het gebied archeologische waardevolle gebieden aanwezig zijn. Volgens de Archeologische Monumentenkaart (AMK) zijn er in het gebied geen archeologische monumenten aanwezig. Ook is er een Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW), op basis waarvan inzicht kan worden verkregen in de mate waarin archeologische resten in een gebied kunnen worden aangetroffen. Het plangebied zelf is niet gekarteerd. Ten zuiden van het plangebied bevinden zich gronden met verschillende verwachtingswaarden. Gelet op het feit dat het hier geroerde gronden betreft, is het niet waarschijnlijk dat er waardevolle archeologische resten aanwezig zijn. Aanvullend archeologisch onderzoek is, gelet op het conserverende karakter van het bestemmingsplan, niet noodzakelijk.

3. 3. Ecologie

Uitgangspunt voor het opstellen van het bestemmingsplan is dat geen strijdigheid ontstaat met wetgeving ten aanzien van gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet) en de soortenbescherming (Flora- en faunawet).

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet biedt bescherming aan de Europese Natuur in Nederland.

Op grond van deze wet worden alle SBZ 's van de Vogel- en Habitatrichtlijn onder de werking van de Natuurbeschermingswet gebracht, met hieraan gekoppeld een zelfstandig vergunningenstelsel met de provincie als bevoegd bestuursorgaan. Daarnaast verplicht de gewijzigde wet tot het maken van beheersplannen voor alle Natura 2000-gebieden waaruit duidelijk moet blijken welke (ruimtelijke) activiteiten in en rond de natuurgebieden wel en niet mogelijk zijn. In bestemmingsplannen (met ontwikkelingsmogelijkheden) moet aangetoond worden of er geen significant negatieve gevolgen optreden ten opzichte van de instandhoudingdoelstellingen. Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen beschermingsgebieden Arkemheen en Eemmeer liggen beide op ruime afstand ten noorden en ten oosten van het plangebied.

Soortenbescherming

De bescherming van soorten vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen in deze wet aangewezen beschermde dieren en planten niet gedood, gevangen, verontrust, geplukt of verzameld worden en is het niet toegestaan om nesten, holen of andere vaste verblijfsplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, te vernielen of te verstoren. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepaling mogelijk.

De Flora- en faunawet is altijd onverkort van kracht. Dat betekent dat op het moment dat nieuwe activiteiten aan de orde zijn ook de mogelijke effecten op de te beschermen soorten worden meegewogen. Gelet op het feit dat het bestemmingsplan conserverend van aard is, hoeft in het kader van het bestemmingsplan geen nader onderzoek worden gedaan. Indien er wordt gebouwd of indien er een andere activiteit plaats gaat vinden binnen de regeling van het bestemmingsplan, zal er dan wél rekening moeten worden gehouden met eventueel aanwezige beschermde soorten. Dit gebeurt in het kader van de vergunningverlening van meergenoemde wet.

3. 4. Water

Het aspect *water* wordt in de afgelopen jaren steeds meer op een integrale wijze benaderd. In de startbijeenkomst Waterbeleid in de 12^e eeuw (een gezamenlijk document van de VNG, de provincies, het Rijk en de Unie van Waterschappen) is in 2001 vastgesteld dat bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden met de belangen van het water. Concreet betekent dit dat over ruimtelijke plannen vooroverleg met het betrokken waterschap moet plaatsvinden.

Daarnaast moeten de ruimtelijke plannen een waterparagraaf bevatten waarin de effecten van ruimtelijke ingrepen op de waterhuishouding in beeld worden gebracht. Beide vereisten zijn in 2003 wettelijk vastgelegd in het Bro. Daarnaast hebben de waterschappen een belangrijke en integrale taak gekregen op grond van de Wet op de Waterhuishouding.

In waterbeheersplannen dienen zij functies aan het water te geven en voor afstemming te zorgen met het ruimtelijk beleid.

Het waterbeheer in het plangebied is in handen van het Waterschap Vallei & Eem. Het beleid van het waterschap is neergelegd in het 'Water beheersplan Waterschap Vallei & Eem 2004-2007' en dateert van 16 oktober 2003. De missie van het waterschap luidt:

'Waterschap Vallei & Eem richt zich op een duurzaam beheer van oppervlaktewater en dijken in zijn gebied. Het voert deze taken uit op basis van een evenwichtige belangenafweging en tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. Het werk wordt verricht in een open sfeer, gericht op samenwerken en op een vooruitstrevende, resultaatgerichte en milieubewuste wijze.'

Het streven is om het bestaande waterhuishoudkundig en ruimtelijk beleid goed toe te passen en uit te voeren. In het bestemmingsplan moet worden aangegeven of en op welke wijze de waterhuishouding wordt beïnvloed en op welke wijze negatieve gevolgen worden voorkomen of gecompenseerd. Daarnaast bevat de waterparagraaf een weergave van het doorlopen proces en het wateradvies van de waterbeheerder.

Het onderhavige bestemmingsplan is conserverend van aard. Dat betekent dat er in de waterparagraaf geen aandacht zal worden besteed aan ontwikkelingen.

Riolering

Bij de randvoorwaarden voor de riolering is de trits schoonhouden - scheiden - afvoeren van belang. Dit houdt onder andere in dat het waterschap zoveel mogelijk wil voorkomen dat schoon hemelwater tot afvoer naar de zuivering komt. Het plangebied leent zich door hoogteligging en bodemopbouw voor infiltratie van regenwater. Daarnaast wil het waterschap voorkomen dat schoon oppervlaktewater verontreinigd wordt door vuil riooloverstortwater.

De voorkeur wordt gegeven aan een gescheiden systeem van riolering, waarbij het verhard oppervlak wordt afgekoppeld van de riolering. De huidige riolering in het plangebied is gemengd. Het afvalwater van Baarn wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie Soest. Het effluent van deze zuivering wordt via een watergang geloosd op de Kleine Melm, een (dode) zijarm van de Eem.

Wateroverlast

De wateropgave is de hoeveelheid hemelwater die geborgen moet worden in het eigen plangebied om daarmee een snelle afvoer te kunnen bufferen. Hierbij wordt als vuistregel genomen dat 5 à 10 % ruimte voor water van het bruto planoppervlak. Wateroverlast komt overigens, mede vanwege de sterke helling, niet voor in het plangebied.

Grondwateroverlast

Binnen het plangebied liggen de wegen minimaal 5 meter boven NAP. De ondergrond bestaat voornamelijk uit zand (Stuwwallen Utrechtse Heuvelrug). Het probleem van grondwateroverlast doet zich in dit plangebied niet voor.

Waterkwaliteit en veiligheid

In het plangebied bevindt zich geen open water.

Waterkering

In het Beheerplan Waterkeringen geeft het waterschap aan te willen onderzoeken hoe het laag gelegen stedelijke gebied van Baarn beter kan worden beschermd tegen wateroverlast. Het waterschapsbestuur wil voor deze gebieden dezelfde norm toepassen als voor de rest van haar beheergebied. Het plangebied ligt op zogeheten 'hoge gronden'.

Duurzaam bouwen

De gemeente Baarn heeft met diverse partijen, waaronder het Waterschap Vallei & Eem, het Convenant Duurzaam Bouwen afgesloten.

Doel van dit convenant is het besparen van energie en water, de hoeveelheid bouwafval verkleinen, duurzame en milieuvriendelijke energie en materialen toepassen, bijdragen leveren aan natuurbehoud, een gezond binnenklimaat realiseren en een aangename leefomgeving creëren. Het waterschap wil met het convenant andere organisaties bewust maken van het gebruik van milieuvriendelijke materialen en technieken. Het waterschap verwacht dat de waterkwaliteit in sloten, beken en kanalen daardoor verder kan verbeteren. Bouwmaterialen die uitlogen zijn nu één van de belangrijkste bronnen van vervuiling van het water. Nu komen nog vaak te veel zware metalen in het water voor zoals zink (van dakgoten), lood (van loodslabben) en koper (van waterleidingen).

In een bestemmingsplan kunnen deze elementen van duurzaam bouwen niet opgenomen worden, aangezien het hier aspecten betreft zonder ruimtelijke relevantie. Enkel aspecten met een ruimtelijke relevantie mogen deel uitmaken van het bestemmingsplan.

3. 5. Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan het aspect *geluid*. In de Wgh is de zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluid)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies.

In het plangebied en in de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd industrieterrein aanwezig. Voor gebieden waar een 30 km/uur-regime geldt kan geluidonderzoek naar wegverkeerslawaai achterwege blijven, tenzij er met het oog op toekomstige ontwikkelingen en functiewijzigingen goede redenen zijn om dit wel te doen. Deze zijn in het onderhavige plan niet aanwezig. Op de Eemnesserweg geldt een maximum snelheid van 50 km/uur. Deze weg loopt echter voor een zeer klein gedeelte langs het plangebied. Ter plaatse worden geen nieuwe functies en bebouwing mogelijk gemaakt. De geluidszone van de spoorlijn Amsterdam - Amersfoort valt binnen het plangebied. Voor het conserverend bestemmingsplan heeft dit geen gevolgen. Bij de ontwikkeling van het Stationsplein, waarvoor een aparte vrijstellingsprocedure is gevolgd, is rekening gehouden met deze zone.

Gelet op het conserverende karakter van het bestemmingsplan, zonder ontwikkelingen, heeft het aspect *geluid* geen gevolgen voor het bestemmingsplan en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

3. 6. Bedrijven

In het kader van de Wet milieubeheer dient rekening te worden gehouden met (wenselijke) afstanden tussen bepaalde milieubelastende functies en milieugevoelige functies. Rondom bedrijven liggen planologische hindercirkels waarvan de minimale afstanden ten opzichte van gevoelige functies bepaald worden. Dit gebeurt aan de hand van bedrijfstypen en de omvang van het bedrijf. Voor het bepalen van deze afstanden wordt de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG gehanteerd.

Het onderhavige bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Binnen het plangebied bevindt zich weinig bedrijvigheid, slechts de bedrijven aan de Sophialaan en de Nieuw Baarnstraat en het garagebedrijf aan het Stationsplein. Deze bedrijven leveren geen overlast op voor de omgeving. Het garagebedrijf is specifiek bestemd om mogelijke overlast te voorkomen. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming van het garagebedrijf te wijzigen in de bestemming(en) "Verkeer - Railverkeer" en/of "Verkeer - Verblijf". Deze bevoegdheid is opgenomen om in het kader van de plannen om het stationsgebied op te knappen en om meer parkeervoorzieningen te realiseren bij het station.

3. 7. Bodem

Het is van belang om bij ruimtelijke ontwikkelingen inzicht te hebben in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Het gaat daarbij om de kwaliteit van de grond en het grondwater. Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente blijkt dat in het plangebied lichte verontreiniging aanwezig is. Gelet op het feit dat het bestemmingsplan conserverend van aard is, hoeft geen nader bodemonderzoek te worden verricht. Dit dient wel te gebeuren als er sprake is van hergebruik van de licht verontreinigde grond. Hier heeft de gemeente een kader voor opgesteld. Dit valt echter buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan.

Indien er sprake is van nieuwe bebouwing zal er in het kader van de bouwvergunningverlening het gebruikelijke bodemonderzoek plaatsvinden. Op basis van de huidige inzichten kan worden gesteld dat de gronden in het plangebied geschikt zijn voor de bestaande functies.

3. 8. Externe veiligheid

BEVI-inrichtingen

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen, dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daartoe zijn in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) regels gesteld. Dit besluit regelt dat bij het toekennen van bepaalde bestemmingen onderzocht dient te worden:

- of er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico;
- of er (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof is betrokken.

Het groepsrisico bestaat uit de 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 die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het bestemmingsplan moet voldoen aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en aan de oriënterende waarde voor het groepsrisico. De risicokaart van de provincie Utrecht geeft inzicht in mogelijke risico's in de directe woonomgeving van burgers. Op de kaart worden naast de mogelijke risico's ook kwetsbare objecten als ziekenhuizen en kindercrèches weergegeven. De risicokaart geeft voor het plangebied aan dat er op het Stationsplein 66 een LPG-tankstation aanwezig zou zijn. Inmiddels is het LPG-station ontmanteld en bestaan er vanuit het aspect externe veiligheid niet langer belemmeringen voor omliggende bestemmingen waar zich (beperkt) kwetsbare objecten kunnen bevinden.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Het plangebied grenst aan de spoorlijn Amsterdam - Amersfoort. Naar verwachting wordt het spoor bij Baarn een categorie 3 in het kader van het basisnet.

Dit houdt in dat ter plaatse wel gevaarlijke stoffen mogen worden vervoerd, maar dat dit vervoer maximaal een plaatsgebonden risico van 10^{-6} op het spoor mag opleveren. Er vinden geen chloortransporten meer plaats.

Buisleidingen

In het gebied komen geen belangrijke gas- of andere leidingen voor welke een planologische zone hebben.

3. 9. Kabels en leidingen

Kabels en leidingen zijn elementen waarmee bij ruimtelijke elementen nadrukkelijk rekening moet worden gehouden. Het gaat dan bijvoorbeeld om hogedruk gasleidingen of boven- of ondergrondse hoogspanningsmasten. In het plangebied bevinden zich geen kabels of leidingen die relevant zijn.

3. 10. Luchtkwaliteit

Bij nieuwe ruimtelijke plannen zal aandacht moeten worden besteed aan de luchtkwaliteit ter plaatse en de effecten van de geplande ingreep. Per 15 november 2007 is er voor de luchtkwaliteit nieuwe wetgeving in werking getreden. In de Wet milieubeheer is een nieuw hoofdstuk opgenomen over luchtkwaliteit. Dit hoofdstuk vervangt het "Besluit Luchtkwaliteit 2005" en staat bekend als de "Wet Luchtkwaliteit". Volgens de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)" draagt een project niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit als de grens van 1% niet wordt overschreden. De ministeriële regeling "Niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)" heeft deze tijdelijke 1% grens nader uitgewerkt.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan moet dan ook worden nagegaan welke gevolgen het bestemmingsplan heeft voor de luchtkwaliteit in het gebied. Voor het onderhavige plangebied kan worden aangesloten bij het onderzoek dat is verricht in het kader van de "Notitie Luchtkwaliteit en ruimtelijke ordening", deze notitie is opgenomen in bijlage 1. Hierin wordt geconcludeerd dat alle wegen binnen de gemeente Baarn met minder dan 5300 motorvoertuigen en eenzelfde of betere voertuigverdeling aan de eisen uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005 voldoen.

Met de genoemde notitie wordt ook voldaan aan de Wet Luchtkwaliteit, omdat de eisen die in deze wet worden gesteld minder streng zijn dan de eisen uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Gelet op het feit dat het plangebied op een grote afstand van hoofdwegen is gelegen, wordt geconcludeerd dat ook hier geen sprake zal zijn van overschrijding van de grenswaarden.

Hieruit vloeit tevens voort dat geen sprake is van strijd met het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

4. PLANBESCHRIJVING

4. 1. Algemeen

In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende voorschriften beschreven. Daarnaast zal, daar waar dat verduidelijkt werkt, ook de systematiek van de plankaart worden toegelicht. Daarbij wordt aangegeven op welke wijze de binnen het plangebied voorkomende functies in het bestemmingsplan worden geregeld.

Zoals eerder is aangegeven, heeft het onderhavige bestemmingsplan een conserverend karakter. Dat betekent dat wordt uitgegaan van de feitelijke situatie in het plangebied, waarbij bestaande functies en bestaande bebouwing worden bestemd conform die feitelijke situatie.

Bij het opstellen van het plan is een zodanig plan beoogd dat enerzijds rechtszekerheid biedt aan de burgers, bedrijven en instellingen en dat anderzijds voldoende praktische mogelijkheden biedt om flexibel op ondergeschikte aanpassingen te kunnen inspelen. Daarbij moet in acht worden genomen dat het bestemmingsplan een beschermend bestemmingsplan is voor wat betreft de waarden van het beschermd dorpsgezicht.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De wijze waarop de regeling juridisch zal worden vormgegeven, wordt bepaald door de WRO en het Bro. De juridische regeling is vervat in een plankaart en bijbehorende voorschriften. Op de plankaart zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de voorschriften per bestemming de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Inmiddels is op 1 juli 2008 de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Op grond van het overgangsrecht zijn op dit plan de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening en het oude Besluit op de ruimtelijke ordening nog van toepassing, omdat voorliggend plan nog voor 1 juli 2008 ter visie is gelegd.

4. 2. Flexibiliteit

De voorschriften bevatten een aantal flexibiliteitsbepalingen in de vorm van vrijstellingsbepalingen. Deze maken het mogelijk om kleinere veranderingen en uitzonderingen toe te staan. Immers niet alles is op dit moment te voorzien. Vanuit het oogpunt van de rechtszekerheid zijn aan de flexibiliteitsbepalingen criteria verbonden. De bevoegdheid om deze regels in het bestemmingsplan op te nemen berust op artikel 15 van de WRO. Bij deze flexibiliteitsbepalingen is in de voorschriften een aantal algemene criteria genoemd waaraan bij het toepassen van de flexibiliteitsbepalingen getoetst moet worden.

- Straat en bebouwingsbeeld

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen, dient gestreefd te worden naar het instandhouden dan wel tot-stand-brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm /architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar is georiënteerd.

- Woonsituatie
Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvorm(-en), dient rekening te worden gehouden met het instandhouden dan wel tot-stand-brengen van een redelijke lichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.
- Verkeersveiligheid
Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvorm(-en), dient rekening te worden gehouden met het instandhouden dan wel tot-stand-brengen van een verkeersveilige situatie.
- Sociale veiligheid
Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvorm(-en), dient voorkomen te worden dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controlebaar is.
- Milieusituatie
Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvorm(-en), dient rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking (milieuhygiënische inpasbaarheid).
- Gebruiksmogelijkheden
Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvorm(-en), dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

Tevens vormen de hoofdkenmerken van het beschermd dorpsgezicht het toetsingskader bij het verlenen van vrijstellingen van het bestemmingsplan als het gaat om bijvoorbeeld de uitbreiding van een bouwvlak of de aanpassing van bouwhoogten.

4. 3. Opzet van de voorschriften

De in het plan op te nemen voorschriften worden onderverdeeld in vier paragrafen:

- I. Inleidende bepalingen
- II. Bestemmingsbepalingen
- III. Algemene bepalingen
- IV. Overgangs- en slotbepalingen

In de eerste paragraaf worden enkele in de voorschriften gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Voor zover geen begripsbepaling is opgenomen, wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik. Daarnaast wordt in deze paragraaf aangegeven op welke wijze dient te worden gemeten.

In paragraaf II wordt een omschrijving gegeven van de op de plankaart aangegeven bestemmingen en van het gebruik van gronden en gebouwen. In deze paragraaf worden ook de bebouwingsmogelijkheden opgenomen. Paragraaf III bevat de bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen. De laatste paragraaf bevat de overgangsbepalingen en de slotbepaling

4. 4. Toelichting op de bestemmingen

Hierna volgt een korte omschrijving van de op de plankaart voorkomende bestemmingen. Conform het gemeentelijk handboek staan deze in alfabetische volgorde.

Bedrijf

Onder deze bestemming valt het garagebedrijf met verkooppunt van motorbrandstoffen aan het Stationsplein. Het bedrijf heeft twee aanduidingen: "garagebedrijf" en "verkooppunt van motorbrandstoffen". Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduidingen "garagebedrijf" en "verkooppunt van motorbrandstoffen" van de kaart te halen op het moment dat de activiteiten ter plaatse zijn beëindigd. gehele bestemming "Bedrijf", ter plaatse van het garagebedrijf, kan gewijzigd worden in de bestemming(en) "Verkeer - Railverkeer" en/of "Verkeer - Verblijf".

De gebouwen moeten binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd. De maximale bouwhoogte van de gebouwen is op de plankaart aangegeven. De toegestane hoogte van de luifels bij het verkooppunt van motorbrandstoffen bedraagt 7 meter.

Bedrijf - Nut

De watertoren en het bijbehorende terrein aan de Sophialaan vallen onder deze bestemming. Hetzelfde geldt voor het nutsgebouw aan het Stationsplein. Ook binnen deze bestemming mogen gebouwen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd, overeenkomstig de hoogten zoals op de plankaart zijn vermeld.

Dienstverlening

De op de plankaart aangegeven gronden voor "Dienstverlening" zijn bestemd voor kantoren en dienstverlening. Drugs- en verslaafdenopvang is niet toegestaan. Gebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. Binnen het bouwvlak gaat het dan om de belangrijkste gebouwen. Buiten het bouwvlak om kleinere gebouwen en/of bijgebouwen. Op de plankaart is in verband met een goede ruimtelijke ordening c.q. stedenbouwkundige opzet aangegeven waar wél en waar géén gebouwen buiten het bouwvlak zijn toegestaan. De oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak is gelimiteerd om te voorkomen dat het bijbehorende terrein wordt volgebouwd.

De goot- en bouwhoogtes van de gebouwen binnen het bouwvlak staan aangegeven op de kaart. De hoogtes van de overige gebouwen zijn vermeld in de voorschriften.

Gemengd - Kantoor / Dienstverlening

Deze bestemming ziet op de gronden en gebouwen waarin naast het wonen ook kantoren en dienstverlening zijn toegestaan. Op de begane grond bevinden zich kantoren en dienstverlenende bedrijven. Woningen mogen zich zowel op de begane vloer als op de verdiepingen bevinden. De gebouwen mogen hier zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. Binnen het bouwvlak gaat het om de hoofdgebouwen, buiten het bouwvlak om kleinere gebouwen en/of bijgebouwen.

Op de plankaart is aangegeven waar deze laatstgenoemde gebouwen mogen worden geplaatst. De oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak is gelimiteerd om te voorkomen dat het bijbehorende terrein wordt volgebouwd. De goot- en bouwhoogtes zijn voor wat betreft het bouwvlak vermeld op de plankaart. Voor de overige gebouwen is een bepaling opgenomen in de voorschriften.

Groen

De bestemming "Groen" is gegeven aan structuurbepalend openbaar groen. Zogenoemd restgroen is binnen de bestemming "Verkeer - Verblijf" geregeld, tenzij het groen bepalend is gelet op het beschermd dorpsgezicht en een eigen bestemming c.q. bescherming rechtvaardigt. Binnen de bestemming worden mogelijkheden geboden voor voorzieningen ten behoeve van waterhuishouding. Daaronder worden onder andere begrepen bergbezinkbassins, sloten, vijvers en waterlopen. Nabij het station is de geplande fietsenstalling aangeduid. Hier is het mogelijk een onbebouwde fietsenstalling aan te leggen.

Horeca - 3

In het plangebied bevinden zich twee horeca-accommodaties. Dit betreft de herberg aan de Gerrit van der Veenlaan en het café aan de Prins Hendriklaan. Beide locaties zijn aangewezen als categorie 3-activiteit. Dit betekent dat ter plaatse horeca-activiteiten tot en met categorie 3 zijn toegestaan. Welke activiteiten dit zijn, staat vermeld in de bij de voorschriften behorende Staat van Horeca-activiteiten. Binnen deze bestemming zijn eveneens bedrijfswoningen toegestaan. De belangrijkste gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd, overeenkomstig hetgeen op de plankaart is vermeld. Buiten het bouwvlak zijn kleinere gebouwen toegestaan. Op de plankaart is aangegeven waar deze mogen worden gebouwd. De oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak is gelimiteerd om te voorkomen dat het bijbehorende terrein wordt volgebouwd.

Kantoor

Deze bestemming betreft de gebouwen in het plangebied die (volledig) in gebruik zijn als kantoor. De gebouwen mogen hier zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. Binnen het bouwvlak gaat het om de belangrijkste gebouwen, buiten het bouwvlak om kleinere gebouwen en/of bijgebouwen. Op de plankaart is aangegeven waar deze laatstgenoemde gebouwen mogen worden geplaatst. De oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak is gelimiteerd om te voorkomen dat het bijbehorende terrein wordt volgebouwd.

De (eventuele) goot- en bouwhoogtes zijn voor wat betreft het bouwvlak vermeld op de plankaart. Voor de overige gebouwen is een hoogtebepaling opgenomen in de voorschriften.

Voor het parkeerdek aan de Amaliaaan 126 is in 2007 een uitwerkingsplan gemaakt. Dit parkeerdek wordt gebouwd boven een 77-tal bestaande parkeerplaatsen op een locatie aan de achterzijde van een kantorencomplex. Het parkeerterrein is bedoeld voor het naastgelegen kantoorgebouw. Binnen deze bestemming is op de plankaart een aanduiding "parkeerdek" opgenomen.

Maatschappelijk

Het betreft hier gronden die in gebruik zijn ten behoeve van een aantal uiteenlopende, min of meer openbare functies op sociaal, educatief, cultureel en maatschappelijk gebied. De in het plangebied aanwezige school en crèches vallen onder deze bestemming, evenals de kerk aan de Oude Utrechtseweg. De gebouwen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd.. Drugs- en verslaafdenopvang is uitgesloten.

Op de plankaart is aangegeven waar de gebouwen buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd. Binnen het bouwvlak gaat het om de belangrijkste gebouwen. Buiten het bouwvlak om de kleinere gebouwen. Op de plankaart is aangegeven waar de gebouwen buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd. De oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak is gelimiteerd om te voorkomen dat het bijbehorende terrein wordt volgebouwd.

Maatschappelijk - Onderwijs

De Nieuw Baarnse School aan de Smutslaan 6 en 8 is bestemd als "Maatschappelijk - Onderwijs". Deze bestemming is alleen bedoeld voor onderwijsdoeleinden. Het bouwplan van de uitbreiding van de Nieuw Baarnse school aan de Smutslaan is opgenomen op de plankaart door middel van een bouwvlak Voor het aanbrengen van verhardingen op de onbebouwde gronden van de school is een aanlegvergunning vereist.

Tuin

Bij de bestemmingsregeling voor de tuinen is uitgegaan van het principe dat de bij woningen behorende gebieden die uit ruimtelijke overwegingen onbebouwd moeten blijven en ook als zodanig in gebruik zijn, de bestemming "Tuin" hebben. Bij de meeste woningen betreft dit de ruimte vóór de woningen. Bij de villawoningen is gekeken naar de feitelijke situatie en naar de regeling in het vorige bestemmingsplan. Zwembaden zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

Verkeer - Railverkeer

Deze bestemming heeft betrekking op het spoor en de bijbehorende gebouwen. De gebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. Binnen het bouwvlak gaat het om de hoofdgebouwen, buiten het bouwvlak om kleine gebouwtjes ten dienste van het spoor. Buiten het bouwvlak zijn ook luifels en overkappingen toegestaan.

Voor de spoorontvlechting Baarn is in 2007 een vrijstellingsprocedure gevoerd. Gevolg hiervan is dat in dit bestemmingsplan de vergroting van het aantal plaatsen in de onbewaakte fietsenstalling wordt meegenomen. Binnen de bestemming "Groen" is de aanduiding "fietsenstalling" opgenomen waarin de vergroting is meegenomen. De bestemmingsgrens van "Verkeer - Railverkeer" is ten gevolge van de vrijstellingsprocedure uitgebreid, zodat de opwaardering van de stationstunnel binnen de voorschriften van dit bestemmingsplan past.

Verkeer - Verblijf

Deze bestemming heeft betrekking op de in het plangebied voorkomende wegen, pleinen en verhardingen, waaronder de parkeervoorzieningen. Ook het zogeheten snippergroen in het openbaar gebied is onder deze bestemming gebracht. Ter plaatse van de aanduidingen "garagebox" en "fietsenstalling" mogen respectievelijk garageboxen en fietsenstallingen worden gerealiseerd.

Wonen

De in het plangebied voorkomende vrijstaande en halfvrijstaande woningen zijn bestemd als "Wonen".

In het plangebied geldt een gedifferentieerd beeld wat betreft de maximale goot- en bouwhoogte. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aangesloten bij de feitelijke situatie en bij de regelingen van het vorige bestemmingsplan, mede gelet op de te verwachten aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht. Een hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebruikt voor één woning, dit is in de voorschriften opgenomen. Hiermee wordt voorkomen dat woonhuizen worden gesplitst in bijvoorbeeld appartementen.

Bij de woningen mogen zowel aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd. Deze aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen zowel binnen als buiten de bebouwingsvlakken worden opgericht. De oppervlakte mag ten hoogste 50 m² bedragen, met dien verstande dat het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan gelegen bouwperceel. Dit betekent dat bij kleinere percelen het bebouwingspercentage het maximale oppervlak bepaalt. Indien op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan een grotere oppervlakte aan bebouwing aanwezig is, mag dit oppervlak worden gehandhaafd.

Ruimten binnen de woning, alsmede de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen, mogen worden gebruikt voor de aan-huis-verbonden beroepen. De oppervlakte hiervan mag maximaal 25% van het bruto-vloeroppervlakte van de woning bedragen met een maximum van 50 m². Burgemeester en wethouders zijn bevoegd onder een aantal voorwaarden vrijstelling te verlenen van deze oppervlakte. Ook is een binnenplanse vrijstelling opgenomen voor het toestaan van meervoudige bewoning en voor het gebruik van ruimten ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een grootte van maximaal 100 m².

Wonen - Woongebouw

De gestapelde woningen in het plangebied zijn onder de bestemming “Wonen - Woongebouw” gebracht. De gebouwen mogen hier zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. Binnen het bouwvlak gaat het om de belangrijkste gebouwen, buiten het bouwvlak om kleinere gebouwen en/of bijgebouwen. Op de plankaart is aangegeven waar deze laatstgenoemde gebouwen mogen worden geplaatst. De oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak is gelimiteerd om te voorkomen dat het bijbehorende terrein wordt volgebouwd. De bouwhoogtes zijn voor wat betreft het bouwvlak vermeld op de plankaart. Voor de overige gebouwen is een bepaling opgenomen in de voorschriften.

Beschermd dorpsgezicht (dubbelbestemming)

Om de ontwikkelingen in het beschermd dorpsgezicht op een juiste wijze te kunnen begeleiden en de bestaande waarden te beschermen, is de dubbelbestemming “Beschermd dorpsgezicht” opgenomen. In de bij deze bestemming behorende voorschriften is bepaald dat bij het bouwen de karakteristieke bebouwing moet worden gehandhaafd.

Tevens is onder andere bepaald dat het verboden is zonder aanlegvergunning gebouwen te slopen, de inrichting van wegen, paden en groenvoorzieningen te veranderen en karakteristieke hekken en stoepen te verwijderen.

Beeldbepalende bomen (dubbelbestemming)

De in het plangebied voorkomende beeldbepalende bomen zijn beschermd door middel van deze dubbelbestemming. Ter plaatse van deze bestemming is het zonder aanlegvergunning onder andere niet mogelijk de bomen te snoeien (anders dan gewoon onderhoud), de wortels van de bomen af te hakken, verhardingen aan te leggen en voorwerpen te bevestigen aan de bomen.

5. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5. 1. Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 9 Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan een onderzoek te worden ingesteld naar de economische uitvoerbaarheid van een plan. In het geval van het bestemmingsplan Amaliapark - Transvaal is er sprake van een conserverend plan, zonder grote ontwikkelingen. Voor de gemeente zijn er geen kosten verbonden aan de uitvoering van het plan. Eventuele ontwikkelingen komen voor rekening van particuliere opdrachtgevers. De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is gewaarborgd.

5. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg

In het kader van het Overleg op grond van artikel 10 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de hiertoe aangewezen instanties. Eventuele op- of aanmerkingen zijn in de toelichting verwerkt.

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan Amaliapark - Transvaal is op basis van de gemeentelijke Inspraakverordening gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. In deze periode is er ook een inspraakavond gehouden waarin de inwoners en andere belangstellende werden geïnformeerd over het nieuwe bestemmingsplan.

Ingezetenen en in de gemeente een belang hebbende natuurlijke en rechtspersonen konden hun eventuele reacties insturen aan het college van burgemeester en wethouders. De resultaten van deze inspraakprocedures zijn in deze toelichting opgenomen. Daarbij is vermeld of de inspraakreacties aanleiding hebben gegeven om het bestemmingsplan aan te passen.

De resultaten van het Overleg en de Inspraak zijn in het volgende hoofdstuk opgenomen.

6. OVERLEG EN INSPRAAK

6. 1. Overleg

In het kader van het Overleg (ex artikel 10 Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan diverse Overleginstanties. De binnengekomen Overlegreacties en de beantwoording daarvan zijn opgenomen in de Nota van Overleg in Inspraak. Deze nota is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

6. 2. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan Amaliapark - Transvaal heeft van 25 mei tot en met 5 juli 2007 ter inzage gelegen in het gemeentehuis in Baarn. Op 19 juni 2007 is tijdens een inspraakavond een toelichting gegeven op het bestemmingsplan.

De binnengekomen Inspraakreacties en de beantwoording daarvan zijn opgenomen in de Nota van Overleg en Inspraak. Deze nota is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

6. 3. Wijzigingen in het voorontwerpbestemmingsplan

Naar aanleiding van de Overleg- en Inspraakprocedure is een aantal wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp van het bestemmingsplan aangebracht. Daarnaast zijn ook enkele ambtelijke wijzigingen aangebracht. De belangrijkste wijzigingen betreffen:

- a. het wijzigen van de bestemmingen van enkele percelen, overeenkomstig de feitelijke situatie;
- b. het wijzigen of aanbrengen van bouwvlakken op verschillende percelen;
- c. het opnemen van de juiste goot- en bouwhoogtes van enkele gebouwen;
- d. het opnemen van het bouwplan van de uitbreiding van de Nieuwe Baarnse School ter plaatse van de Smutslaan in de toelichting en op de plankaart;
- e. het opnemen van de plaatsgebonden risico-contouren op de plankaart;
- f. het opnemen van de zeven gemeentelijke monumenten en de twee rijksmonumenten, die binnen de plangrenzen zijn geïnterpreteerd, op de plankaart door middel van aanduidingen en in de toelichting;
- g. het aanpassen van de paragraaf "Externe veiligheid" in de toelichting;
- h. het toevoegen van de "Notitie Luchtkwaliteit en ruimtelijke ordening" als bijlage bij de toelichting;
- i. het meenemen van het uitwerkingsplan "Parkeerdek Amaliaan" in dit bestemmingsplan;
- j. het opnemen van een binnenplanse vrijstelling in de voorschriften met betrekking tot meervoudige bewoning binnen de bestemming "Wonen";
- k. het opnemen van een binnenplanse vrijstelling voor het toestaan van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten binnen de bestemming "Wonen";

- I. het opnemen van de ontwikkelingen betreffende de spoorontvlechting Baarn voor zover van toepassing voor dit bestemmingsplan.

7. RAADSVASTSTELLING EN ZIENSWIJZEN

7. 1. Tervisieligging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) met ingang van 4 april 2008 tot en met 15 mei 2008 ter visie gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het plan kenbaar te maken. Er zijn diverse zienswijzen ingediend. De binnengekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan zijn opgenomen in de Nota van Zienswijzen. Deze nota is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

7. 2. Ingediende zienswijzen

Van de volgende personen is een zienswijze binnen de zienswijze-periode ontvangen:

Naam	Datum ontvangst	Kenmerk
1. NS Poort, Postbus 2534 GM Utrecht	15 mei 2008	schriftelijk
2. Mevrouw W.G. Wesselink, De Wetstraat 39, 3743 KR Baarn	25 april 2008	mondeling
3. De heer F.R. Moens, De Wetstraat 37, 3743 KR Baarn	25 april 2008	mondeling
4. Mevrouw J.C. Collot d'Escury-Bierman, Nassaulaan 57, 3743 CB Baarn	16 april 2008	schriftelijk
5. De heer P.J.A. ten Hengel, Steijnlaan 3, 3743 CH Baarn	7 april 2008	schriftelijk

Van de volgende personen is een zienswijze na de zienswijze-periode ontvangen:

Naam	Datum ontvangst	Kenmerk
1. Mevrouw N.G.J. Heitkamp - Stutterheim, Smutslaan 6a, 3743 CG Baarn	11 juni 2008	schriftelijk
2. De heer Dirkse, Smutslaan 4, 3743 CG Baarn	3 juli 2008	schriftelijk

7. 3. Wijzigingen in het bestemmingsplan

De zienswijzen hebben tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan geleid:

Adres	Aanpassing
Stationsgebied	In de regels is de wijzigingsbevoegdheid aangepast zodat de bestemming 'Bedrijf' gewijzigd kan worden naar zowel de bestemming 'Verkeer-Verblijf' als de bestemming 'Verkeer - Railverkeer'.
Nassaulaan 57	Op de plankaart is het bouwvlak voor de woning vergroot tot 9 m x 16 m.
Smutslaan 6 en 8	- De bestemming 'Maatschappelijk' is meer toegespitst op de functie onderwijs en is aangepast naar de bestemming 'Maatschappelijk - Onderwijs'. De bestemming 'Maatschappelijk - Onderwijs' komt overeen met de bestemming uit het geldende bestemmingsplan 'Wilhelminapark - Zuid'. - Voor de onbebouwde gronden van de Nieuw Baarnse School is een aanlegvergunningstelsel binnen de bestemming 'Maatschappelijk - Onderwijs', zodat er een bepaalde mate van sturing mogelijk is op de inrichting van de onbebouwde gronden. Ook in het geldend bestemmingsplan zijn aanlegbepalingen voor een aantal bestemmingen opgenomen. - Het bouwvlak voor de lokalen in de 'speeltuin' (Smutslaan 6) is aangepast, zodat het bouwvlak exact overeenkomt met de bebouwing waarvoor bouwvergunning en vrijstelling is verleend.

Ambtelijke aanpassingen

Bij controle van het bestemmingsplan in het plangebied zijn enkele omissies en onjuistheden naar voren gekomen. Deze zijn in het voorliggende bestemmingsplan opgelost. In enkele gevallen waren de bestaande rechten m.b.t. goot- en bouwhoogte niet helemaal goed overgenomen. Daarnaast zijn er nieuwe gemeentelijke monumenten aangewezen en is de LPG-installatie bij het garagebedrijf aan het Stationsplein verwijderd. Deze aspecten en andere zijn eveneens verwerkt in het voorliggende plan. De wijzigingen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Adres	Aanpassing plankaart
Amaliaaan 13 t/m 37	Op de plankaart is de maximale goothoogte aangepast van 12m naar 3m en de maximale bouwhoogte is aangepast van 3m naar 12m.

Bothalaan 1	Op de plankaart is de maximale goothoogte aangepast van 9 m naar 6,5m en de bouwhoogte is aangepast van 15m naar 10m.
De Wetstraat 25	Op de plankaart is de maximale goothoogte aangepast van 3 m naar 4,5 m.
De Wetstraat 31 t/m 35	Op de plankaart is de maximale goothoogte aangepast van 4,5 m naar 6,5 m.
De Wetstraat 27 en 29	Op de plankaart is de maximale bouwhoogte aangepast van 9 m naar 8 m.
Eemnesserweg 79	Op de plankaart is het bouwvlak aangepast
Gen. K. v/d Heijdenlaan 2, 4 en 6	Op de plankaart is de maximale bouwhoogte aangepast van 11 m naar 12 m.
Gen. K. v/d Heijdenlaan 8 en 10	Op de plankaart is de maximale goothoogte aangepast van 7 m naar 9 m en de bouwhoogte is aangepast van 10 m naar 11 m.
G. v/d Veenlaan 1	Op de plankaart is de bestemming gewijzigd van 'Kantoor' naar 'Wonen'. Dit deel van het pand wordt gebruikt als woning.
G. v/d Veenlaan 1a	Op de plankaart is de bestemming gewijzigd van 'Kantoor' naar 'Gemengd - Kantoor Dienstverlening' en is de aanduiding 'bedrijfswoning' weggehaald. De functies in dit deel van het pand zijn met elkaar verweven. Op deze manier is in dit gedeelte van het pand wonen, kantoor en dienstverlening mogelijk.
Koningsweg / Pr. Hendriklaan (woning op de hoek)	Op de plankaart is de bestemming 'Tuin' verkleind ten gunste van de bestemming 'Wonen'. Op deze manier valt het bijgebouw binnen de bestemming 'Wonen'.
Koningsweg 1	Op de plankaart is de maximale goothoogte aangepast van 6 m naar 4,5 m en de bouwhoogte is aangepast van 9 m naar 8 m.
Koningsweg 3	Op de plankaart is de maximale goothoogte aangepast van 3 m naar 3,5 m.
Koningsweg 6 en 6a	Op de plankaart is de maximale goothoogte aangepast van 4,5 m naar 6,5 m.
Koningsweg 7	Op dit perceel staat een woning met bijgebouw. Het bijgebouw op dit perceel was bestemd als 'Maatschappelijk'. In het voorliggende plan is de bestemming aangepast naar de bestemming 'Wonen'. Op de plankaart is de maximale goothoogte aangepast van 6 m naar 3,5 m.

Koningsweg 10 t/m 48 (appartementengebouw)	Het gehele perceel is eigendom van een Vereniging van eigenaren. Op de plankaart is het gedeelte van het perceel met de bestemming 'Verkeer-Verblijf' gewijzigd naar de bestemming 'Wonen-Woongebouw'. Dit is conform het overige deel van het perceel. Ter plaatse van de garageboxen is een bouwvlak opgenomen met een aanduiding maximum bouwhoogte 4m.
Koningsweg 45	Op de plankaart is de maximale goothoogte aangepast van 3,5 m naar 8 m en de bouwhoogte is aangepast van 9 m naar 10 m.
Krugerlaan 14, 16	Op de plankaart is het bouwvlak vergroot, conform de bestaande situatie.
Leestraat 31	Op de plankaart is de maximale bouwhoogte aangepast van 10 m naar 8m en een aanduiding maximale goothoogte van 4,5 m is opgenomen.
Leestraat 55	Op de plankaart is de maximale goothoogte aangepast van 3 m naar 4,5 m.
Nassaulaan 10	Op de plankaart is de bestemming aangepast van 'Dienstverlening' naar 'Gemengd-Kantoren / Dienstverlening', zodat de bestaande woning positief bestemd is.
Nassaulaan 27	Op de plankaart is de maximale goothoogte aangepast van 6 m naar 4,5 m en de bouwhoogte is aangepast van 9 m naar 8 m.
Nassaulaan 47	Op de plankaart is de maximale goothoogte aangepast van 6,5 m naar 4,5 m en de bouwhoogte is aangepast van 9 m naar 8 m.
Nassaulaan 52	Op de plankaart is het bouwvlak vergroot, conform de bestaande situatie.
Nieuw Baarnstraat 93, 95, 97	Op de plankaart is de maximale goothoogte aangepast naar 7 m en de bouwhoogte naar 11 m.
Oude Utrechtseweg 16 t/m 40	Het bouwvlak is opgedeeld in vijf bouwvlakken conform de bestaande situatie. Daarnaast is de bouwhoogte aangepast van 14 m naar afwisselend 14 m en 3 m conform de huidige situatie.
Pr. Hendriklaan 3	Op de plankaart is de maximale goothoogte aangepast van 6,5 m naar 9 m.
Smutslaan 7-9	Op de plankaart is de maximale goothoogte aangepast van 7 m naar 9 m en de bouwhoogte is aangepast van 10 m naar 11 m.
Sophialaan 6-8	Op de plankaart is de maximale goothoogte aangepast van 6 m naar 6,5 m en de bouwhoogte is aangepast van 9 m naar 10 m.

Sophialaan 17	Op de plankaart is de maximale goothoogte aangepast van 7 m naar 9 m en de bouwhoogte is aangepast van 10 m naar 11 m.
Sophialaan 18	Op de plankaart is de maximale goothoogte aangepast van 4 m naar 6,5 m en de bouwhoogte van 8 m naar 10 m.
Sophialaan 19	Op de plankaart is de maximale goothoogte aangepast van 4,5 m naar 6,5 m en de bouwhoogte van 9 m naar 10 m.
Sophialaan 20	Op de plankaart is de maximale goothoogte aangepast van 9 m naar 6,5 m en de bouwhoogte is aangepast van 12 m naar 10 m.
Sophialaan 22	Op de plankaart is de maximale goothoogte aangepast van 9 m naar 6,5 m en de bouwhoogte is aangepast van 12 m naar 10 m.
Sophialaan 45	Op de plankaart is de maximale goothoogte aangepast van 3 m naar 6,5 m en de bouwhoogte is aangepast van 8 m naar 10 m.
Spoorstraat 11 en 13	Op de plankaart is de maximale goothoogte aangepast van 6,5 m naar 8 m en de maximale bouwhoogte is aangepast van 9 m naar 11 m.
Stationsplein	Naar aanleiding van de vrijstellingsprocedure voor de fietsenstallingen bij het station, is de aanduiding en het bouwvlak op de plankaart aangepast.
Steijnlaan 4	Op de plankaart is de maximale goothoogte aangepast van 5 m naar 9 m en de bouwhoogte is aangepast van 7 m naar 11 m.
-diverse-	Sinds het ontwerpbestemmingsplan is een aantal panden aangewezen als gemeentelijk monument. Deze panden hebben op de plankaart een aanduiding gekregen: Bothalaan 1, Bothalaan 3, Bothalaan 7, Eemnesserweg 79, Eemnesserweg 81; 83, 83a, Prins Hendriklaan 1, Gen. K. van der Heydenlaan 8 en 16, Krugerlaan 16, Molenweg 5, Nassaulaan 14, 16, 38, 40, 43, 45, 54, 61, Oude Utrechtseweg 17.

Pagina	Aanpassing toelichting
17	In het gebied is niet alleen een garagebedrijf te vinden, ook aan de Sophialaan en de Nieuw Baarnstraat is in het plangebied een bedrijf aanwezig. Daarnaast enkele nutsvoorzieningen.
Inhoudsopgave	Hoofdstuk 7 met betrekking tot de ingediende zienswijzen is toegevoegd. In bijlage 3 is de Nota van Zienswijzen bijgevoegd. De Nota van Zienswijzen maakt hierdoor onderdeel uit van de toelichting op het bestemmingsplan.

4	Toegevoegd is: De gemeente staat positief tegenover het realiseren van een theehuis op het Stationsplein. Nog geen concreet plan, daardoor niet opgenomen in het plan. Wanneer dit aan de orde is, zal hier een aparte procedure voor gevoerd worden.
5	Toegevoegd is: Voor het achterste deel van het perceel Oude Utrechtseweg 8 geldt een principebesluit van het college met betrekking tot het realiseren van een woning. Indien er een plan wordt ingediend dat voldoet aan de gestelde voorwaarden heeft de gemeente de intentie om hier een woning toe te staan. Wanneer dit aan de orde is, zal hier een (postzegel-) bestemmingsplan voor gemaakt worden.
8	In de toelichting worden de gemeentelijke monumenten genoemd. Sinds het ontwerpbestemmingsplan is een aantal panden aangewezen als gemeentelijk monument. Deze zijn in de toelichting opgenomen: Bothalaan 1, Bothalaan 3, Bothalaan 7, Eemnesserweg 79, Eemnesserweg 81, 83, 83a, Prins Hendriklaan 1, Gen. K. van der Heydenlaan 8 en 16, Krugerlaan 16, Molenweg 5, Nassaulaan 14, 16, 38, 40, 43, 45, 54, 61, Oude Utrechtseweg 17 Daarnaast is in de toelichting opgenomen dat een aantal panden in het plangebied in procedure zijn om aangewezen te worden tot gemeentelijk monument: Molenweg 39a, Sophialaan 23-25, 27-29, Stationsplein 62, 64, 64a.

Artikel	Aanpassing voorschriften
1 - Begripsbepalingen	In de begripsbepalingen is de omschrijving van de term 'dienstverlening' zodanig aangepast dat drugs- en verslaafdenopvang hier niet onder valt.
6 - Gemengd-Kantoor / Dienstverlening	De bestemming 'Gemengd - Kantoor / Dienstverlening' is aangepast naar: bestemd voor a. kantoren en dienstverlening op begane grond en b. wonen.
8 - Horeca-3	In de voorschriften bij de bestemming 'Horeca-3' is opgenomen dat een bedrijfswoning is toegestaan. De horecagelegenheid aan het Stationsplein bestaat uit horeca en daarboven een woning.
11 - Tuin	In de bestemming 'Tuin' is in de gebruiksbepalingen het verbod opgenomen om zwembaden aan te leggen.

12 - Verkeer-Railverkeer	In de voorschriften is de maximale oppervlakte van overkappingen aangepast van 300m ² naar 1750m ² . Dit is conform de (recente) huidige situatie.
Veiligheidszone lpg	In het ontwerpbestemmingsplan was in artikel 18 de bestemming 'Veiligheidszone lpg' opgenomen. Doordat de LPG-installatie bij het garagebedrijf aan het Stationsplein verwijderd is, is deze bestemming niet meer nodig. In het voorliggende plan is deze bestemming niet meer opgenomen.
Algemene wijzigingsbepalingen	De wijzigingsbevoegdheid in dit artikel heeft betrekking op 'Bedrijf' en is bijgevoegd in artikel 3 'Bedrijf'. Dit artikel is daarmee vervallen.
23 - Algemene procedurebepalingen	Bij de algemene procedurebepalingen is opgenomen dat bij een wijziging van het bestemmingsplan de voorbereidingsprocedure conform afd. 3.4 Awb gevolgd zal worden.
25	De overgangsbepalingen zoals opgenomen in het (nieuwe) Bro zijn opgenomen.
	Door verwijdering van enkele artikelen zijn de overige artikelen vernummerd; dit geldt ook voor de verwijzingen in de artikelen.

Op 22 april 2009 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Amaliapark - Transvaal" vastgesteld met bovenstaande wijzigingen.

===