

Baarnsche Zoom

Bestemmingsplan

Opdrachtgever	Gemeente Baarn
Gemeente	Baarn
Identificatienummer	NL.IMRO.0308.BP0000-OW01
Versie	Voorontwerp
Datum	26 januari 2021
Opstellers	R. Dekker, R. Nijdam
Projectnummer	1053

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing.....	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	5
2	Bestaande situatie	6
3	Toekomstige situatie	7
3.1	Ambitie	7
3.2	Ruimtelijk kader	8
3.3	Stedenbouwkundig kader	8
4	Wetgeving en beleidskaders.....	10
4.1	Inleiding.....	10
4.2	Rijksbeleid.....	10
4.3	Provinciaal beleid	11
4.4	Gemeentelijk beleid	13
5	Omgevingsaspecten	17
5.1	Inleiding.....	17
5.2	Archeologie	17
5.3	Bodemkwaliteit	19
5.4	Water.....	19
5.5	Ecologie	21
5.6	Mobiliteit	23
5.7	Bedrijven en milieuzonering.....	23
5.8	Geluidhinder wegverkeer	24
5.9	Luchtkwaliteit.....	26
5.10	Externe veiligheid.....	27
5.11	Besluit milieueffectrapportage.....	29
6	Juridische planbeschrijving	30
6.1	Algemeen	30
6.2	Nadere toelichting op de regels	30
7	Financiële uitvoerbaarheid.....	33
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
8.1	Participatie en vooroverleg	34
8.2	Procedure.....	34
8.3	Crisis en herstelwet.....	34

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 18 december 2019 heeft de gemeenteraad van Baarn besloten een invulling te geven aan de locatie Baarnsche Zoom met woningbouw en uitbreiding van het bedrijventerrein 'Noordschil'. In het raadsbesluit zijn uitgangspunten vastgesteld (bouwstenen genoemd) die aan het college worden meegegeven voor de ontwikkeling.

De vastgestelde bouwstenen zijn:

- a. de geluidwerende voorziening van de A1 bestaat uit walwoningen;
- b. de gasleidingen in het plangebied blijven liggen;
- c. het bedrijventerrein Noordschil naar het oosten uit te breiden met 2 ha bedrijven in een nader te onderzoeken milieucategorie. Daarnaast onderzoeken of nog 1 tot 2 ha moet worden gereserveerd voor bedrijven in een lage milieucategorie als overgangsgebied tussen het bedrijventerrein en de woonwijk, waarbij een combinatie van wonen en werken (incl. beperkte opslag) mogelijk is (geamendeerd);
- d. de Drakenburgerweg ter plaatse van het plangebied afwaarderen tot 30 km/u-weg;
- e. de Beltvijver niet saneren.

In het besluit is de opdracht aan het College van B&W gegeven om een ontwikkelstrategie voor te bereiden. Op 27 mei 2020 is de ontwikkelstrategie behandeld en is besloten om de verdere plan-, vastgoed- en gebiedsontwikkeling en de realisatie (inclusief het bouw- en woonrijp maken) risicodragend aan te besteden.

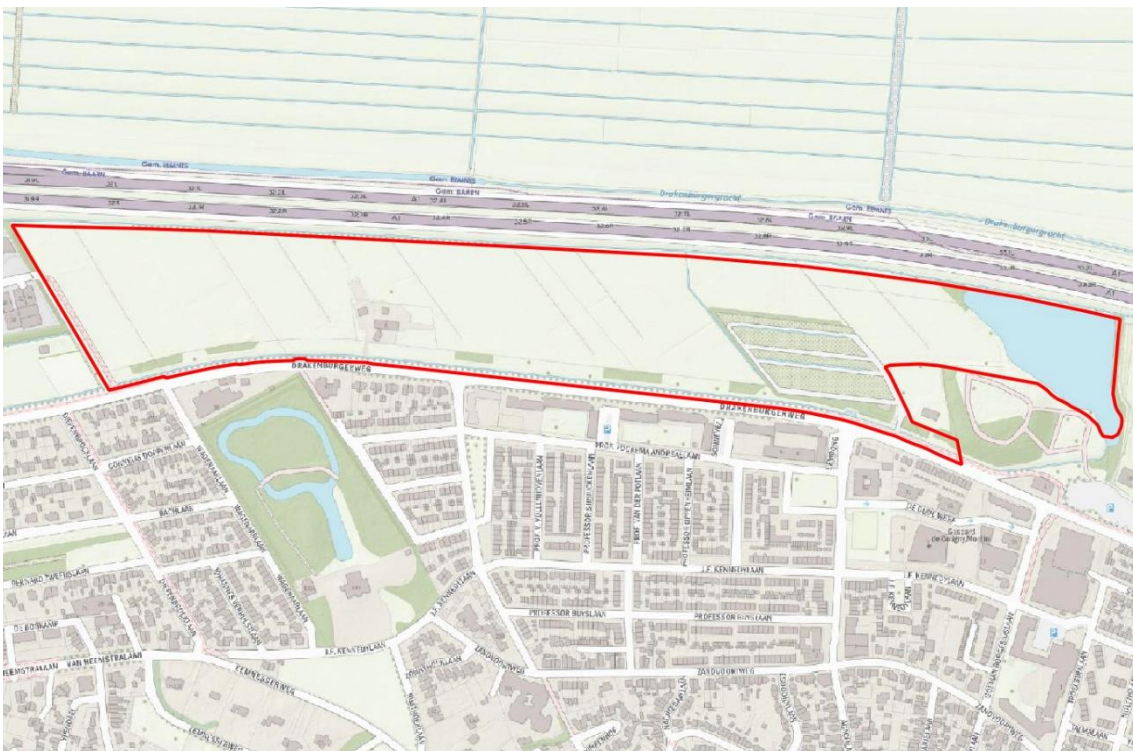
Om de uitgangspunten voor de marktpartijen in het kader van de aanbesteding concreet te maken, is tevens besloten om op basis van de bouwstenen een Ruimtelijk Kader op te stellen, aangevuld met o.a. uitgangspunten uit bestaand beleid en de belangrijkste ontwerpprincipes die gehanteerd moeten worden. Het Ruimtelijk Kader vormt tevens de basis voor het onderhavige bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied bevindt zich aan de noordzijde van Baarn en ligt ingeklemd tussen de Rijksweg A1 en de Drakenburgerweg. Aan de westzijde grenst het plangebied aan het bestaande bedrijventerrein De Noordschil. Aan de oostzijde is de Beltvijver onderdeel van het plangebied.



afbeelding 1: ligging plangebied (rode stippellijn) aan de noordzijde van Baarn



afbeelding 2: begrenzing plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt geen bestemmingsplan waardoor moet worden teruggegrepen op de Bouwverordening Baarn 2012. Voor wat betreft bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn nauwelijks beperkingen neergelegd in de bouwverordening.

Voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling is het gewenst dat er een planologisch kader wordt vastgesteld. Hiermee wordt, in relatie tot de nu geldende bouwverordening, duidelijkheid gegeven over de toekomstige bouw- en gebruiksmogelijkheden van het gebied. Met het onderhavige bestemmingsplan is hier invulling aan gegeven.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven en in hoofdstuk 3 wordt de toekomstige situatie beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op het relevante ruimtelijk beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 6 gaat in op de milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 7 wordt toegelicht hoe de planuitgangspunten zijn vertaald naar de bestemmingsregels. De economische uitvoerbaarheid van het plan is beschreven in hoofdstuk 8 en de maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 9.

2 Bestaande situatie

De noordzijde van Baarn kent een rijke ontstaansgeschiedenis, waarbij vanaf de tweede helft van de 19^e eeuw tot de huidige tijd woningbouwontwikkelingen hebben plaatsgevonden. In de verschillende woonwijken is die historie terug te zien in het gevarieerd bebouwingsbeeld.

In de noordrand van Baarn is een scala aan dorpsrandfuncties te vinden, zoals bedrijventerreinen, sport en recreatie en een kleinschalig agrarisch bedrijf. In het oosten tussen de Bisschopsweg en de Eem liggen een uitspanning, enkele bedrijven, woningen en aan de oude loswal enkele woonschepen. Na 1960 werd ten noorden van de Drakenburgerweg Baarns eerste industrieterrein gepland (De Noordschil), gunstig gelegen aan de Rijksweg A1. Nu ligt aan beide afritten een bedrijventerrein (De Noordschil in het westen en De Drie Eiken in het oosten).

Het gebied is grotendeels in gebruik als agrarisch grasland. Midden in het gebied staat een boerderij (Drakenburgerweg 6). Meer naar het oosten toe, is een voormalig volkstuintencomplex gelegen. Het gasontvangstation aan de Drakenburgerweg 25a is verplaatst naar de overzijde en ligt daarmee in het plangebied.

Binnen het gebied zijn geen openbare wegen aanwezig. De waterstructuur bestaat uit een watergang langs de Drakenburgerweg en langs de A1 en enkele sloten in het gebied die de oorspronkelijke verkaveling laten zien van de vroegere Geerpolder. Daar waar nu de A1 ligt, was vroeger de Drakenburgerwetering. Deze historische verkaveling is bepalend geweest voor de vorm van de Buitenplaats Rusthoek.

De hoofdverkeerstructuur van Baarn Noord wordt gevormd door de Amsterdamsestraatweg, Drakenburgerweg, De Geerenweg, Eemweg, Eemnesserweg, Van Heemstralaan en Chopinlaan. De Plataanlaan en de Zandvoortweg zijn gebiedsontsluitingswegen naar deze hoofdontsluitingswegen toe.

3 Toekomstige situatie

3.1 Ambitie

De zes kenmerken van de Baarnse identiteit, zoals omschreven in de toekomstvisie en structuurvisie “Baarn in 2030” zijn de aanknopingspunten voor de kaders van de ruimtelijke ontwikkeling voor de Baarnsche Zoom (hoofdstuk 7.4 van de Structuurvisie).

In het algemeen gelden voor Baarn de kleinschaligheid, het groene karakter met de waardevolle elementen zoals de veeltallige monumenten, het afwisselende landschap, de cultuurhistorie met extensieve recreatie en de landgoederen en buitenplaatsen. Dit karakteriseert de hoge kwaliteit van wonen, werken en samenleven in Baarn.

Hoogwaardig wonen

Het streven is om binnen het plangebied ca. 500 woningen te realiseren, op een oppervlakte van ca. 21,5 ha. Dit is een dusdanige verdichting welke ten goede komt aan het dorpse karakter van Baarn: relatieve openheid en ruime verkaveling. Typologie, ritmiek en korrel van de bebouwing dragen ook hieraan bij, een eigentijdse uitstraling aansluitend bij de schaal en maat van Baarn. Daar waar mogelijk dienen verbijzonderingen te worden toegepast zonder afbreuk te doen aan de Baarnse identiteit. De Nota Ruimtelijke Kwaliteit biedt hierin meer inzicht.

Groene en blauwe vertoefplekken in een fraaie landschappelijke omgeving

Het direct nabijgelegen recreatiegebied de Belt aan de oostkant van de locatie biedt voor de Baarnsche Zoom een recreatieve parkvoorziening, passend bij ontwikkelingen van woongebieden. De relatieve korte afstanden naar overige recreatieve en groene vertoefplekken in de gemeente is inherent aan de schaal en maat van de gemeente. Ten aanzien van de verdichting dient ook in het te ontwikkelen woongebied het groen volop aanwezig te zijn. Immers wordt ervan uitgegaan, dat er verhoudingsgewijs (ca. 62% openbaar) een woningbouwplan komt met een relatieve verdichting, waardoor het groen de nodige ruimte krijgt. Zaken zoals klimaatadaptatie t.a.v. de duurzaamheid en een kwalitatief hoogwaardige leef- en woonomgeving zijn belangrijke doelen en zijn onderdeel van de ontwikkeling.

Bestendige bedrijvigheid, met het oog op het lokale aanbod aan arbeid, waar mogelijk gebaseerd op vernieuwend initiatie

De locatie heeft te maken met de bedrijvigheid van de Noorschil aan de westzijde en het verderop gelegen bedrijven- en kantorenterrein de ‘Drie Eiken’ aan de oostkant. Met name de uitbreidingswens van de Noordschil aan de westkant zal in samenhang dienen te geschieden met de woningbouwontwikkeling op de Baarnsche Zoom.

Voldoende sociale samenhang, met het oog op de kwaliteit van de lokale samenleving

Het is van belang een evenwicht te vinden in de lokale woningmarkt. Voor de continuïteit van de lokale samenleving is een lokale woningmarkt vereist waarin Baarnse starters in verschillende prijsklassen een redelijke kans op een woning hebben en waar ouderen ter plaatse comfortabel terecht kunnen wanneer het eigen huis te groot wordt. Van het woningbouwprogramma voor de Baarnsche Zoom zal een deel bestaan uit betaalbare woningen voor de sociale sector en middeldure huur).

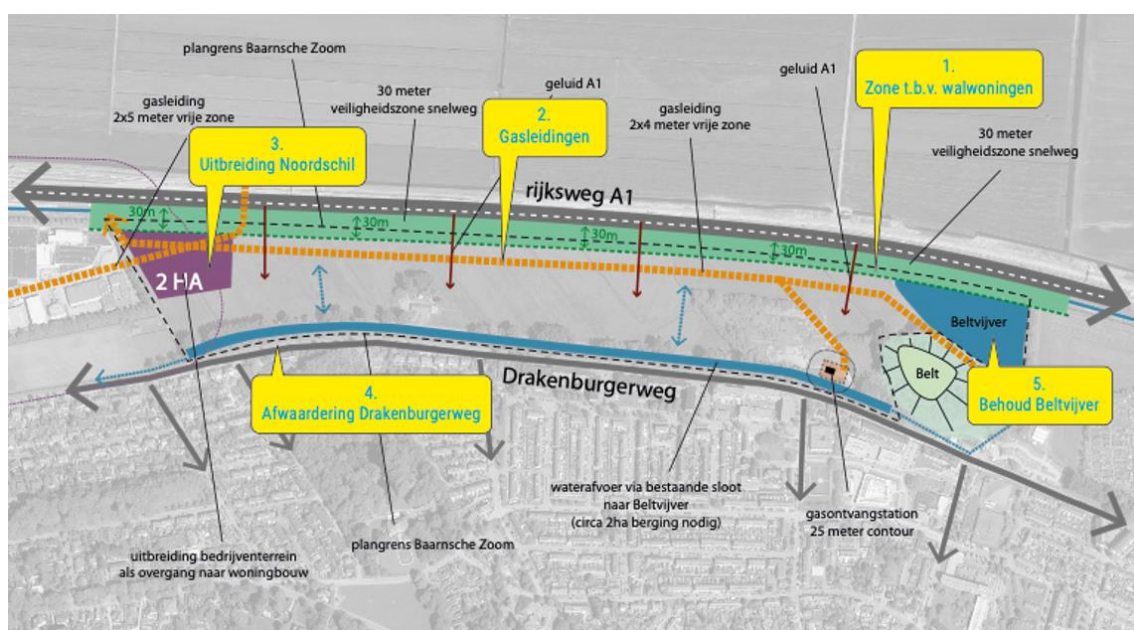
3.2 Ruimtelijk kader

Op 18 december 2019 heeft de gemeenteraad van Baarn besloten een invulling te geven aan de locatie Baarnsche Zoom met woningbouw en uitbreiding van het bedrijventerrein 'Noordschil'. In het besluit zijn uitgangspunten vastgesteld (bouwstenen genoemd) die aan het college worden meegegeven voor de ontwikkeling.

De bouwstenen die zijn vastgesteld, zijn:

1. de geluidwerende voorziening van de A1 bestaat uit walwoningen;
2. de gasleidingen in het plangebied blijven liggen;
3. Het bedrijventerrein Noordschil naar het oosten uit te breiden met 2 ha bedrijven in een nader te onderzoeken milieucategorie. Daarnaast onderzoeken of nog 1 tot 2 ha moet worden gereserveerd voor bedrijven in een lage milieucategorie als overgangsgebied tussen het bedrijventerrein en de woonwijk, waarbij een combinatie van wonen en werken (incl. beperkte opslag) mogelijk is (geamendeerd);
4. de Drakenburgerweg ter plaatse van het plangebied afwaarderen tot 30 km/u-weg;
5. de Beltvijver niet saneren.

De bouwstenen zijn op onderstaande kaart weergegeven. Aanvullend zijn verschillende andere uitgangspunten / aandachtspunten opgenomen.



afbeelding 3: bouwstenen en uitgangspunten/aandachtspunten

Om de uitgangspunten voor de marktpartijen in het kader van de aanbesteding concreet te maken, is een Ruimtelijk Kader opgesteld op basis van de bouwstenen, aangevuld met o.a. uitgangspunten uit bestaand beleid en de belangrijkste ontwerpprincipes die gehanteerd moeten worden. Het Ruimtelijk Kader beschrijft de randvoorwaarden voor de verdere ontwikkeling van De Baarnsche Zoom. Het Ruimtelijk Kader is thematisch opgebouwd en beschrijft de uitgangspunten voor de invulling van het gebied.

3.3 Stedenbouwkundig kader

Landschappelijk silhouet

Het landschappelijk silhouet van Baarn bepaalt in hoge mate de opbouw van bouwmassa's voor de Baarnsche Zoom. Dat silhouet is de dorpsse uitstraling met de bijbehorende kwaliteit, bepaald door het landschap (bos- en polderlandschap) en de dorpsbebouwing (zie afbeelding 4).

Dit uit zich in de grootschalige buitenplaatsen op Hoog Baarn tot en met het monumentale Rode Dorp. Naast de parkachtige setting van een ruime en open verkaveling, met een lommerrijke

uitstraling van Hoog Baarn, is de kleinschaligheid het andere gezicht. Nauwe straatpatronen begeleid door bomen en hagen zijn eveneens beeldbepalend. Dat landschappelijk gegeven met de hoogte van de bouwmassa's, waarbij de kerktorens de hoogste zijn, is dat silhouet. De nieuwe ontwikkeling van de Baarnsche Zoom zal moeten aansluiten op het landschappelijke silhouet.



afbeelding 4: Het huidige landschappelijk silhouet van Baarn

Aantakken op bestaande structuur met eigen gezicht

Het kenmerkende landschap van Baarn, waarbij de dorps setting is ingebed in dat landschap van bosgebied en het polderlandschap naar de rivier de Eem, was voor de aanleg van de rijksweg A1 goed merkbaar. Echter door die A1, het westelijk gelegen bedrijventerrein de Noordschil, de Belt en Beltvijver, de ijsbaan, de sportvelden, het oostelijk gelegen bedrijventerrein de Drie Eiken, is dat karakteristieke polderlandschap verworpen tot een anoniem stuk land. Weliswaar zijn enkele sloten nog aanwezig die doen denken aan dat vroegere landschap, de cultuurhistorische waarde is in die zin niet meer aanwezig. Onderliggende landschapsstructuren, met name de noordwest-zuidoostelijke richting, geven houvast maar hoeven niet dwingend te zijn. De richting vanuit de bestaande bebouwingsstructuur ten zuiden van de Drakenburgerweg kan bepalend zijn t.a.v. de geleidelijke overgang van bestaand naar de nieuwe ontwikkeling. De inzet is vooral om aan te takken op de bestaande structuur om vervolgens een eigen gezicht te geven aan de Baarnsche Zoom met de kenmerken van de Baarnse identiteit.

Groen en open karakter

De openbare ruimte zal verhoudingsgewijs het groen laten prevaleren boven verharding. Het open karakter dient doorgezet worden in zuidelijke richting van de bestaande woonbebouwing van het dorp.

Woonkwaliteit en Baarnse identiteit

Woonkwaliteit en een aangenaam verblijfsgebied staan voorop, in relatie tot die Baarnse identiteit.

Walwoningen

Een dwarsdoorsnede van noord naar zuid, gezien vanaf de A1 naar het dorp geeft het idee aan, om antwoord te geven aan het dorp en aansluiting te vinden met het dorp. Hierbij vormen walwoningen vanwege de geluidswering een belangrijk front. Tevens bepaalt dit grotendeels het gezicht naar de A1. Waar mogelijk dient het ééntonig langgerekt beeld van de walwoningen onderbroken te worden.

4 Wetgeving en beleidskaders

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk schaalniveau.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 *Nationale Omgevingsvisie*

Vanaf 2022 treedt de nieuwe Omgevingswet in werking. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Met betrekking tot 'sterke en gezonde steden en regio's' is in de NOVI aangegeven dat vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig zijn voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Tegelijk streeft men naar een verbetering naar de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen. .

4.2.1.1 Betekenis voor het plan

Voorliggend bestemmingsplan sluit aan op het thema 'sterke en gezonde steden en regio's' uit de NOVI. Met het plan wordt invulling gegeven aan de aanwezige woningbehoefte. De woningen moeten voldoen aan de huidige duurzaamheids-eisen.

4.2.2 *Besluit ruimtelijke ordening / Ladder van duurzame verstedelijking*

In het Besluit ruimtelijke ordening is de Ladder van duurzame verstedelijking als motiveringseis opgenomen. Met de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt een optimale en zorgvuldige benutting van de ruimte nagestreefd. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. Deze motiveringsplicht is in artikel 3.1.6, lid 2, Bro als volgt geformuleerd: *"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."*

4.2.2.1 Betekenis voor het plan

Het project ligt in het bestaand stedelijk gebied. Het project voorziet in de realisatie van ca. 500 woningen en ca. 2,4 hectare bedrijventerrein. Het bestemmingsplan maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk.

De gemeentelijke Visie Wonen en het daarin opgenomen Afwegingskader woningbouw gaat uit van de toevoeging van circa 850 woningen tot 2030. Om deze ambitie te halen, wil de

gemeente Baarn voldoende planologische ruimte voor nieuwbouw hebben, gericht op continuïteit in woningbouw de komende tien jaar. Concreet komt dit neer op minimaal 1.000 woningen om in de planning te hebben, zodat rekening wordt gehouden met potentiële planuitval of vertraging in planontwikkeling door de veelheid aan kleinere en soms ook complexere locaties.

Met de ontwikkeling van de Baarnsche Zoom ziet de gemeente kansen om een substantieel deel van de gemeentelijke woningbouwopgave te realiseren. In de uitwerking van de Visie Wonen is met de ontwikkeling van de Baarnsche Zoom rekening gehouden. Er is uitgegaan van circa 500 woningen in onder andere de categorieën sociale huur, middeldure huur en sociale en middeldure koop.

Binnen de Baarnsche Zoom is de uitbreiding van het bedrijventerrein Noordschil met circa 2,4 hectare netto aangetoond in de behoefte-raming (Stec Groep, 2019) dat is uitgevoerd ten behoeve van de Toekomstvisie Werklocaties Baarn.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 *Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en Provinciale Ruimtelijke Verordening (geconsolideerd incl. Herijking 2016, correctie 2017 en 2^e partiele herziening 2018)*

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) beschrijft de provincie haar ruimtelijke visie op de toekomst. De PRS is in 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en wordt elke vier jaar opnieuw bekeken en eventueel aangepast (herijken). In de PRS is aangegeven welke provinciale belangen er zijn, welk beleid hierbij hoort en hoe de provincie uitvoering geeft aan dit beleid. Uitvoering van het beleid wordt deels gegeven via de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV).

De Provincie Utrecht werkt momenteel aan een nieuwe Omgevingsvisie en Omgevingsverordening voor haar grondgebied. Na vaststelling door Provinciale Staten zullen deze documenten de PRS en de PRV vervangen. Er is een ontwerp van de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in maart 2020 vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Vanwege uitstel van de Omgevingswet zijn de stukken echter nog niet ter inzage gelegd. Voor het voorontwerpbestemmingsplan is voortsnog uitgegaan van de eerder genoemde PRS en de PRV. Bij het ontwerpbestemmingsplan wordt de actuele stand meegenomen.

De PRS is opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie om in te wonen, werken en recreëren. De met vele regiopartijen opgestelde Strategie Utrecht 2040 vormt daarvoor het uitgangspunt. De doelen uit Strategie Utrecht 2040 vragen om een integrale aanpak met vier pijlers:

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

De pijlers 'duurzame leefomgeving' en 'beschermen kwaliteiten' leggen de basis waarbinnen de ontwikkelingen in de 'vitale dorpen en steden' en het 'dynamisch landelijk gebied' plaats kunnen vinden.

Voor de Baarnsche Zoom zijn de volgende onderwerpen uit het provinciaal beleid relevant:

- Stedelijk gebied (art. 4 PRV)
- Landschap (art.1.8 PRV)
- Mobiliteitstoets (art. 1.6 PRV)

Wat dit betekent voor het onderhavige bestemmingsplan is beschreven in de onderstaande paragrafen.

4.3.1.1 Stedelijk gebied – vitale steden en dorpen (art. 4)

De provincie zet in op het bevorderen van binnenstedelijke ontwikkeling. Binnenstedelijke ontwikkeling, inclusief transformatie en herstructurering en de aanpak van leegstand, heeft

bovengemeentelijke aspecten, omdat dit gaat om regionale markten voor wat betreft woon- en werklocaties. De provincie vraagt aan gemeenten om regionale afstemming en het creëren van een gelijk speelveld in alle gemeenten.

Een nieuw bestemmingsplan voor het stedelijk gebied mag nieuwe verstedelijking mogelijk maken. Hierbij is van belang dat er voldoende ruimte wordt geboden voor het realiseren van een op de behoefte aansluitend aanbod van woningen en woonvoorzieningen. Nieuwe woningbouw dient in overeenstemming te zijn met de regionale programmering en afgestemd te zijn. Het gaat om een aanbod dat op regionaal niveau in kwantitatieve zin aansluit bij de behoefte.

In het bestemmingsplan dient een beschrijving te zijn opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.

Betekenis voor het plan

Het nieuwe bestemmingsplan maakt de realisatie van woningen mogelijk en de uitbreiding van het bedrijventerrein Noordschil. De nieuwe woningen sluiten aan bij de behoefte in de gemeente Baarn zoals in de gemeentelijke Visie Wonen benoemd.

4.3.1.2 Landschap (art.1.8)

In de PRV zijn in artikel 1.8 de regels ten aanzien van het landschap opgenomen. Het bestemmingsplan dient bestemmingen en regels te bevatten ter bescherming van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, zoals genoemd in de het 'Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen, deelkatern Utrechtse Heuvelrug'. Ook mogen de nieuwe ontwikkelingen niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten.

Betekenis voor het plan

Baarn, inclusief het plangebied, ligt op de rand van het Landschap Utrechtse Heuvelrug. De Utrechtse Heuvelrug is een stuwwal die reikt van de randmeren in het noordwesten tot de Rijn in het zuidoosten. Het is na de Veluwe het grootste bosgebied van Nederland en vormt een kerngebied in het NNN. Als kernkwaliteiten kent de Utrechtse Heuvelrug een robuuste eenheid, reliëfbeleving en extreme historische gelaagdheid. Deze kernkwaliteiten zijn niet van toepassing in het plangebied.

4.3.1.3 Mobiliteitstoets (art. 1.6)

De provincie schrijft voor dat een bestemmingsplan dat voorziet in ruimtelijke ontwikkelingen, een beschrijving geeft van het aantal verplaatsingen ten gevolge van de ontwikkeling, de wijze waarop het plangebied wordt ontsloten voor de verschillende vervoerwijzen en een analyse of er door de toename van het aantal verplaatsingen knelpunten op het omliggende verkeers- en vervoersnetwerk voor de diverse vervoerwijzen kunnen ontstaan. Indien er mogelijk sprake is van knelpunten op het omliggend netwerk, moet een mobiliteitstoets worden uitgevoerd.

Bij de planning van ruimtelijke ontwikkelingen houden provincie en gemeenten rekening met de effecten op de mobiliteit en de mogelijkheden van de bestaande wegen en OV-verbindingen. De effecten op de netwerken worden vooraf door de mobiliteitstoets bepaald en ondervangen door maatregelen (veroorzakersprincipe). Uitgangspunt bij noodzakelijke aanpassingen van infrastructuur en OV als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen is dat de veroorzaker deze investeringskosten betaalt. Bij infrastructurele aanpassingen betaalt de veroorzaker eveneens de toenemende beheer- en onderhoudskosten. Dit kan zowel de overheid zijn als ontwikkelende partijen.

Betekenis voor het plan

In paragraaf 5.6 is ingegaan op de toekomstige verkeersstructuur en de parkeernormen. In dit bestemmingsplan is in de regels geborgd dat moet worden voldaan aan de parkeernormen.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Toekomstvisie / Structuurvisie Baarn 2030

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

In de Toekomstvisie zijn zes thema's uitgewerkt, die kenmerkend zijn voor de identiteit van Baarn: Hoogwaardig wonen, Levendig centrum met hoog voorzieningenniveau, Groene en -blauwe vertoefplekken, Bestendige bedrijvigheid, Sociale samenhang en Bestuurlijke zelfstandigheid.

Hoogwaardig wonen gaat in op de kwaliteit van wonen en woonomgeving. Voor Groene en blauwe vertoefplekken geldt dat de bestaande groenstructuur behouden moet worden en waar nodig versterkt. Recreatief aanbod wordt gestimuleerd en verder ontwikkeld met de nadruk op dagrecreatie. Lage Vuursche is een zeer succesvol recreatiegebied met als keerzijde soms de grote drukte. Meer spreiding van recreanten door de aantrekkingskracht van parels als Paleis Soestdijk, Kasteel Groeneveld en het centrum van Baarn past in het gewenste gemeentelijk beleid. Goede routes en verbindingen horen daarbij.

Een zevende thema – dat is toegevoegd – is Bereikbaar en leefbaar. Bij nieuwbouwplannen dient de bereikbaarheid, verkeersafwikkeling en -veiligheid bij de start van het proces in beeld te zijn. Baarn streeft ernaar om in 2030 zoveel mogelijk klimaatneutraal te zijn. Duurzaamheid wordt betrokken in alle ontwikkelingen binnen de gemeente.

Betekenis voor het plan

Met de ontwikkeling van de Baarnsche Zoom ziet de gemeente kansen om een substantieel deel van de gemeentelijke woningbouwopgave te realiseren. Door in de programmering ruimte te reserveren voor betaalbare woningen, zal ook voor deze doelgroep de nodige woonruimte worden toegevoegd aan de Baarnse woningmarkt. Met een dichtheid van ca. 23 woningen per hectare krijgt de woonwijk een ruime opzet met veel groen en water in het openbaar gebied, wat zorgt voor een hoogwaardige woonomgeving. Ook moeten de woningen voldoen aan de laatste duurzaamheidseisen.

4.4.2 Visie Wonen 2019

Op 26 september 2019 is de Visie Wonen 2019 door de gemeenteraad van Baarn vastgesteld. De visie geeft richting aan actuele woningmarktopgaven in Baarn. De Visie Wonen bouwt voort op de eerdere visie uit 2016. Daarin stonden vier ambities centraal: het werken aan een evenwichtiger bevolkingsopbouw, een toegankelijker en comfortabeler woningvoorraad, verduurzaming van die woningvoorraad en ruimte voor het segment tussen huren en kopen (middenhuur en goedkope koop). Deze vier ambities staan nog overeind. Wel zijn ze iets aangescherpt, passend bij de huidige tijd. Daarnaast is er een vijfde ambitie: het ruimte bieden aan alternatieve woonwensen.

De vijf ambities worden hieronder beschreven:

1. Evenwicht in de bevolkingsspiramide

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

2. Toegankelijk comfortabel wonen

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

3. Verduurzaming van woningen

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

4. Ruimte in sociale huur en tussen huur en koop

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

5. Kansen voor het verwezenlijken van alternatieve woonwensen

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

Afwegingskader woningbouw

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

- **Voldoende woningen:** toevoegen 850 woningen tot 2030 in de gemeente

In het gemeentelijk afwegingskader woningbouw is het vertrekpunt de toevoeging van circa 850 woningen tot 2030. Dit aantal woningen vraagt een forse inspanning om te realiseren. De praktijk laat zien dat bij veel plannen enige vertraging optreedt. Daarom wil de gemeente Baarn enerzijds voldoende planologische ruimte voor nieuwbouw hebben, gericht op continuïteit in woningbouw de komende tien jaar. Concreet komt dit neer op minimaal 1.000 woningen om in de planning te hebben, zodat rekening wordt gehouden met potentiële planuitval of vertraging in planontwikkeling door de veelheid aan kleinere en soms ook complexere locaties.

- **De juiste woningen:** kwalitatief afwegingskader

Naast locaties gaat het ook om de kwalitatieve invulling van de locaties. Vanuit de Visie Wonen is een aantal maatschappelijke kaders meegegeven. Op basis van de huidige

planinventarisaties is er in de gemeente vooral een tekort aan plannen bij geclusterde woonvormen, en passende locaties hiervoor. Planontwikkelingen die hierin voorzien, verdienen daarom prioriteit. Als op enig moment (op basis van jaarlijkse monitoring) blijkt dat in voldoende mate wordt voorzien in een van deze segmenten, dan vervalt deze optie voor een initiatiefnemer en resteren de andere segmenten om maatschappelijk aan bij te dragen.

Betekenis voor het plan

Met de ontwikkeling van de Baarnsche Zoom ziet de gemeente kansen om een substantieel deel van de gemeentelijke woningbouwopgave te realiseren. In de uitwerking van de Visie Wonen is met de ontwikkeling van de Baarnsche Zoom rekening gehouden. Er is uitgegaan van circa 500 woningen.

Het woningbouwprogramma van de Baarnsche Zoom dient te voldoen aan de volgende uitgangspunten:

- Minimaal 100 sociale huurwoningen
- Circa 50 middeldure huurwoningen (tot € 950 per maand)
- Minimaal 50 koopwoningen tot € 235.000
- Minimaal 50 koopwoningen tot € 300.000.

Door in de programmering ruimte te reserveren voor betaalbare woningen, zal ook voor deze doelgroep de nodige woonruimte worden toegevoegd aan de Baarnse woningmarkt. Met een dichtheid van ca. 23 woningen per hectare krijgt de woonwijk een ruime opzet met veel groen en water in het openbaar gebied, wat zorgt voor een hoogwaardige woonomgeving. Ook moeten de woningen voldoen aan de laatste duurzaamheidseisen.

Tot slot is er een groeiende behoefte aan alternatieve woonvormen. Het meest populair onder deze groep zijn 'hofjeswoningen'; kleinschalig wonen met eigen voorzieningen en een gemeenschappelijke buitenruimte. Doorgaans gaat het zowel om belangstelling in de huur- als in de koopsector. Locaties nabij het centrum zijn in trek, vanwege gewenste nabijheid van supermarkt en winkels. Voor de Baarnsche Zoom ziet de gemeente ook kansen.

Het woningbouwplan sluit zodoende aan bij de ambities en opgaven die in de Visie Wonen 2019 zijn benoemd.

De gemeente Baarn beschikt over een doelgroepenverordening (vastgesteld 25 november 2020). In de doelgroepenverordening worden de categorieën sociale huur, middeldure huur en sociale koop nader omschreven. Daarnaast geeft de doelgroepenverordening aan voor welke doelgroepen de te bouwen woningen bedoeld zijn aan de hand van inkomensgrenzen. Voor de woningbouwontwikkeling Baarnsche Zoom is de doelgroepenverordening ook van toepassing.

4.4.3 Toekomstvisie Werklocaties Baarn

De gemeenteraad heeft op 23 september 2020 de Toekomstvisie Werklocaties Baarn vastgesteld en daarmee de uitgangspunten en ambities voor de Baarnse bedrijvigheid voor de komende jaren bepaald.

Betekenis voor het plan

In de toekomstvisie is de gewenste ontwikkelrichting van Bedrijventerrein Noordschil beschreven. Ingezet wordt op herstructurering van het bestaande deel van de Noordschil in samenhang met uitbreiding (zie).

De komende jaren wordt samen met alle externe betrokkenen uitvoering gegeven aan de toekomstvisie met als hoofddoelen:

- Meer ruimte voor economie
- Intensief, meervoudig en duurzaam ruimtegebruik
- Versterken ruimtelijke kwaliteit

Binnen de Baarnsche Zoom ligt de wens om ruimte te bieden aan de uitbreiding van het bedrijventerrein Noordschil met circa 2,4 hectare netto voor regulier MKB (en woon-werk combinaties aan de oostrand), conform behoeferaming (Stec Groep, 2019) en beschikbare inbreidingslocaties. Hierbij hoort een milieucategorie t/m maximaal 3.2 (en afhankelijk van woningen Baarnsche Zoom, milieucategorie 3.1, richtafstand 50 meter). De maximale milieucategorie wordt afgestemd op de afstand tot de nieuwe woningen (inwaarts zoneren).

De wens is om te komen tot een overgangsgebied tussen het bedrijventerrein en de nieuw te ontwikkelen woonwijk Baarnsche Zoom. Dit overgangsgebied wordt ontwikkeld als woon-werk wijk (ambachtelijke/ productieve wijk) waar ruimte wordt geboden aan bedrijven die verenigbaar zijn met het woonmilieu (milieucategorie 1 en 2). Het kan hierbij zowel gaan om solitaire (geschakelde) bedrijfsruimte als om bedrijfsruimte in de plint van woningbouw.

Het mengen van wonen en werken en daarmee de integratie van bedrijfsruimte in het woonmilieu speelt in op de beperkte uitbreidingsruimte voor bedrijven op de bestaande bedrijventerreinen en de toenemende behoefte van kleinschalige bedrijven naar een vestigingslocatie in Baarn. Daarmee behoudt Baarn ruimte voor vakgeschoolde en (deels) ambachtelijke werkgelegenheid.

4.4.4 *Nota Ruimtelijke kwaliteit*

Gebouwen hebben de openbare ruimte als omgeving; de openbare ruimte heeft gebouwen als decor. De kwaliteit van het één wordt bepaald door het ander. Ruimtelijke kwaliteit is de som van het landschap, stedenbouw en gebouwen plus de samenhang daartussen. De Nota Ruimtelijke Kwaliteit bestaat uit een inspiratiedeel en een toetsingskader. Het inspiratiedeel geeft per gebied een typering, de ruimtelijke kenmerken, aandachtspunten en ambities en het ruimtelijk streefbeeld. Het toetsingskader is concreter met minimumeisen voor ruimtelijke kwaliteit. Voor de verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen zijn eisen en criteria geformuleerd.

Betekenis voor het plan

In het kader van de aan te vragen omgevingsvergunningen voor bouwen zal getoetst worden aan de Nota ruimtelijke kwaliteit.

5 Omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de uitvoering van het project verantwoord aan de hand van de relevante omgevingsaspecten.

5.2 Archeologie

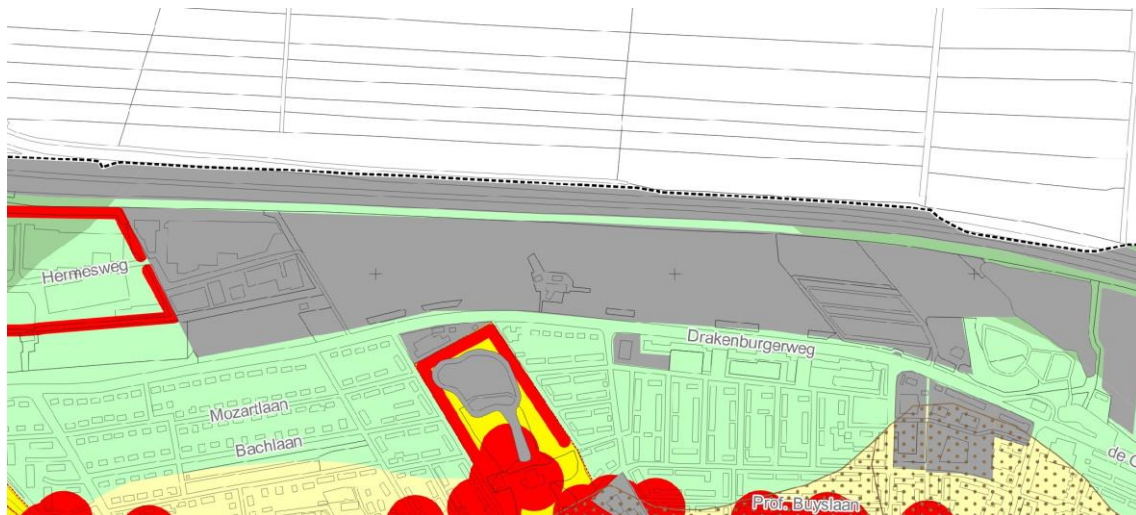
5.2.1 Algemeen

5.2.1.1 Erfgoedwet

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

5.2.1.2 Archeologische waarden- en verwachtingskaart 2018 en Beleidsvisie Erfgoed – Omgang met het Baarns Erfgoed 2019

In 2018 heeft Baarn voor het grondgebied van de gehele gemeente een archeologische waarden- en verwachtingskaart en cultuurhistorische waardenkaart laten opstellen (Keunen, Frank & Boshoven, 2018). De archeologische waarden- en verwachtingskaart is gethematiseerd naar archeologische verwachtingen en is uitgebreid met een weergave van terreinen waarvan de archeologische waarde reeds is vastgesteld, dan wel terreinen met een nog niet nader vastgestelde archeologische waarde (archeologische en historische vindplaatsen) en is als zodanig een kaartbeeld dat is opgebouwd uit meerdere kaartlagen.



afbeelding 5: Relevante uitsnede van de Archeologische beleidskaart uit 2018 (bron: RAAP), groen is AWV, grijs is geen verwachting.

De beleidskaart (zie afbeelding 5) maakt onderscheid in Archeologisch Waardevolle Gebieden (AWG's) en Archeologisch Waardevolle Verwachtingsgebieden (AWV's). Deze AWG's en AWV's zijn onderverdeeld in respectievelijk 4 en 5 categorieën, die een voorzet bieden voor een

aan een nieuw bestemmingsplan op te hangen voorschriften en dubbelbestemmingen. De categorieën worden beschreven in de Beleidsvisie Erfgoed, 'Omgang met het Baarns Erfgoed' (2019) van de gemeente Baarn.

Archeologisch vooronderzoek

In 2017 is archeologisch vooronderzoek uitgevoerd voor de noordrand van Baarn, waaronder ook voor de Baarnsche Zoom (Vestigia, maart 2017). Dit onderzoek heeft op basis van de geologie, geomorfologie, de bodemopbouw en bevindingen van eerder uitgevoerde onderzoeken een gespecificeerde archeologische verwachting opgesteld. Het plangebied van de Baarnsche Zoom heeft daarin een lage archeologische verwachting (zie groene kleur in afbeelding 6). Voor dit gedeelte wordt geen vervolgonderzoek noodzakelijk geacht. De Beltvijver heeft geen archeologische verwachting. Het gele gebied met een middelhoge verwachting ligt buiten het plangebied Baarnsche Zoom.



afbeelding 6: Archeologische verwachting (bron: Vestigia, 2017)

5.2.2 Betekenis voor het plan

De categorieën uit de Beleidsvisie Erfgoed die van belang zijn voor het plangebied zijn beschreven in Tabel 1.

Categorie met kleur	Omschrijving	Relevante zones in plangebied
AWV8 – lichtgroen	Lage verwachting	Een smalle strook aan de noordzijde van het plangebied en de zone langs de Drakenburgerweg hebben een lage verwachting.
grijs	Geen verwachting of verstoord.	Grootste deel van het plangebied

Tabel 1: Omschrijving archeologische beleidszones in relatie tot Baarnsche Zoom.

In de beleidsvisie wordt uitgesproken dat 'behoud in de huidige staat' altijd het beleidsuitgangspunt is, maar worden tevens vrijstellingsgrenzen geformuleerd per categorie, in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen. Voor de Baarnsche Zoom zijn de volgende vrijstellingen relevant:

Categorie met kleur	Vrijstelling
AWG8 – lichtgroen	Archeologisch (voor)onderzoek is verplicht als de oppervlakte van de ingreep groter is dan <u>5.000 m2</u> én de diepte van de ingreep dieper reikt dan <u>30 cm –Mv</u>
grijs	Geen onderzoek nodig

Tabel 2: Voorgestelde vrijstellingen

Binnen het plangebied van de Baarnsche Zoom zijn binnen de lichtgroene zones op de archeologische beleidskaart geen bodemingrepen voorzien met een oppervlakte groter dan 5.000 m2 én dieper dan 30 cm. Archeologisch onderzoek is om die reden niet noodzakelijk.

5.3 Bodemkwaliteit

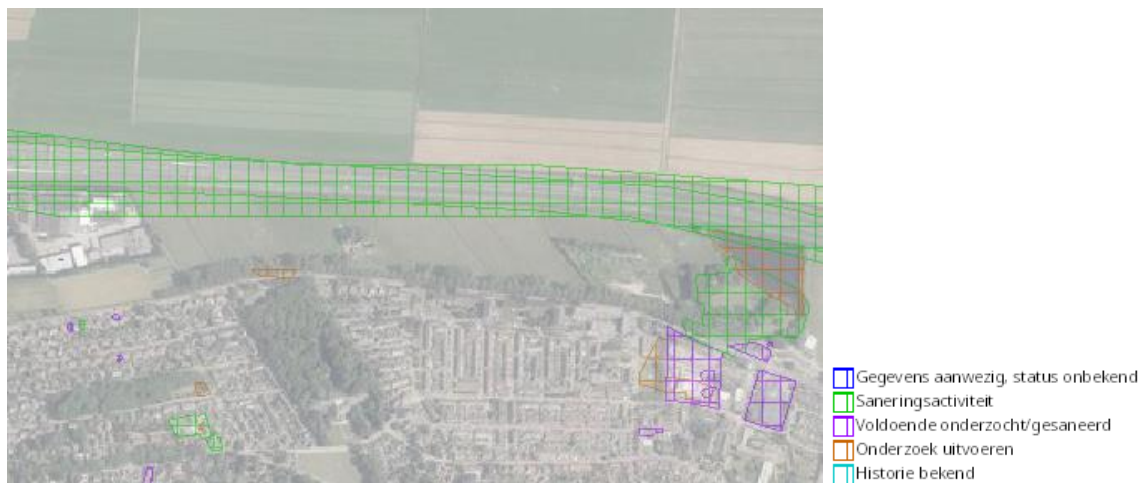
5.3.1 Algemeen

In het kader van goede ruimtelijke ordening dient aandacht te worden besteed aan de bodemkwaliteit en de betekenis voor de (financiële) haalbaarheid van het plan. In het kader van een aanvraag om omgevingsvergunning voor de nieuwbouw zal moeten blijken of bodemonderzoek vereist is.

5.3.2 Betekenis voor het plan

Het Bodemloket geeft inzicht in maatregelen die de afgelopen jaren getroffen zijn om de bodemkwaliteit in kaart te brengen (bodemonderzoek) of te herstellen (bodemsanering). Tevens wordt weergegeven waar vroeger (verdachte) activiteiten hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. De informatie van het Bodemloket geeft voor gronden aan de noordzijde van het plangebied aan dat sprake is van een saneringsactiviteit. Aan de zuidzijde is geldt voor gronden nabij de aansluiting van de Drakenburgerweg op de Professor Asserlaan een verdenking op bodemverontreiniging.

Ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan zal een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Zodra de resultaten bekend zijn worden deze verwerkt in het bestemmingsplan



Afbeelding 7: Uitsnede kaart Bodemloket

5.3.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect bodemkwaliteit geen belemmeringen bestaan ten aanzien van het bestemmingsplan.

5.4 Water

5.4.1 Algemeen

Voor alle ruimtelijke plannen is de uitvoering van een watertoets wettelijk verplicht. Het doel van de watertoets is om waterbelangen vroegtijdig en evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces. 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.

5.4.2 Betekenis voor het plan

5.4.2.1 Huidig watersysteem

De huidige watergang zuidelijk van de Rijksweg A1, hierna de “Drakenburgergracht” genoemd, heeft een afwaterende functie voor het westelijk gelegen bedrijventerrein en de Rijksweg. Deze afwatering dient gegarandeerd te blijven.

Door de stuw S0920, die nu ongeveer halverwege de Noordschil in de Drakenburgergracht ligt, wordt het stroomopwaartse deel van de Drakenburgergracht (het westelijk deel) op een peil van NAP -0,50 gehouden. De Drakenburgergracht watert af naar het gebied ten noorden van de A1 via een duiker onder de A1, circa 80 m oostelijk van de vijver. Aan de noordkant van de A1, niet ver van de duiker, ligt een stuw die het oostelijk deel van de Drakenburgergracht op een peil houdt van NAP -1,00 m zomerpeil en NAP - 0,80 m winterpeil.

Bij intensieve neerslag is de afvoercapaciteit van het hoofdriool langs de Drakenburgerweg onvoldoende en treden er overstorten in werking. De lange aanvoerweg van het hoofdriool tot aan de zuivering is hier mede debet aan. Er zijn wel plannen om de capaciteit te verruimen, maar deze zijn nog niet uitgevoerd.

5.4.2.2 Veiligheidseisen aan plangebied en ophoging van maaiveld

Het plangebied Baarnsche Zoom staat via de duiker onder de A1 in rechtstreeks contact met buitendijks gebied en ligt daardoor zelf feitelijk ook buitendijks. De rijksweg mag in dit opzicht niet als een waterkering worden beschouwd. De Wakkerendijk is de primaire waterkering. Alles dat daar buiten ligt, ligt dus buitendijks. De Wakkerendijk heeft een beschermingsniveau met faalkans van 1x per 1.250 jaar. Het buitendijkse gebied tussen Eem en Wakkerendijk kan inunderen als de kade van de Eem zou overstromen. Voor de locatie Baarnsche Zoom moeten maatregelen worden genomen om aan de veiligheidsnorm van 1: 1.250 te voldoen.

Gezien de huidige hoogteligging is het mogelijk om de nieuwbouw hoogwatervrij (boven het maatgevend hoogwaterpeil) te realiseren. Dan is er geen reëel overstromingsrisico meer. Dat houdt in dat het terrein opgehoogd zou moeten worden tot 1,1 meter boven NAP.

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het nemen van de maatregelen om aan de veiligheidsnorm te voldoen, evenals het onderhoud ervan. Het beheer en onderhoud van de bestaande zomerkade langs de Eem valt onder verantwoordelijkheid van het waterschap.

5.4.2.3 Toekomstig watersysteem

Het is de intentie om een woongebied aan te leggen, dat ruim voorzien is van oppervlaktewater, omdat infiltratie in deze zone niet of beperkt mogelijk zal zijn. Daarom zal overtollig regenwater uit het plangebied, en wellicht ook van bovenstrooms, geborgen moeten kunnen worden in het watersysteem van de ontwikkellocatie Baarnsche Zoom.

Het oppervlaktewatersysteem in het plangebied staat geïsoleerd van het oppervlaktewater in de omgeving. In de opzet van de waterpartijen is geen externe voeding via het oppervlaktewater voorzien (behalve wellicht bij overvloedige regenval). De waterpartijen staan in contact met het ondiepe grondwater.

De gemeente adviseert om een streefpeil voor het grondwater van NAP -0,65 m $\pm$ 0,15 m aan te houden. Door te kiezen voor een streefpeil van de vijverpartijen van NAP - 0,65 m wordt ook gestreefd naar een zekere minimum doorstroming die de waterkwaliteit ten goede zal komen. De afwatering van het bedrijventerrein (uitsluitend hemelwaterafvoer via de daken) kan via de vijverpartijen plaatsvinden hetgeen ook doorstroming zal genereren. De huidige watergang langs de Rijksweg, de Drakenburgergracht, heeft een afwaterende functie voor het westelijk gelegen bedrijventerrein. Deze afwatering dient gegarandeerd te blijven.

In het plangebied is een gescheiden of verbeterd gescheiden rioolstelsel voorzien. De DWA-riolering moet worden aangesloten op het hoofdriool langs de Drakenburgerweg, tenzij een innovatieve vorm van nieuwe sanitatie wordt ingevoerd waarbij inzameling, verwerking en/of afvoer van met name grijs en zwart water op een andere wijze geschiedt. Bij conventionele afvoer van afvalwater met een vrij verval-DWA moet de keuze van locatie(s) voor aansluiting op bestaand riool nog worden gemaakt.

Het watersysteem dient bij een T=100 neerslaggebeurtenis geen extra belasting te veroorzaken t.o.v. de onverharde situatie. Gerekend zonder verdampen en achterblijven op de plek waar het valt (interceptie) dient 60 mm neerslag over de toename aan verharding gecompenseerd te worden door extra waterberging. Vasthouden kan op verschillende manieren. Bergen op het maaiveld (wadi) of in een aan te leggen watersysteem is een optie maar ook onder maaiveld

(infiltratie) is mogelijk indien de bodemgesteldheid en grondwaterstand dat toelaten. Bij de uitwerking van het plan zal hier nader aandacht aan moeten worden besteed.

5.4.3 Conclusie

Bij de verdere uitwerking van het plan dienen de randvoorwaarden voor het aspect water, zoals opgenomen in het Ruimtelijk Kader, in acht te worden genomen. Tevens is afstemming met het waterschap noodzakelijk.

5.5 Ecologie

5.5.1 Inleiding

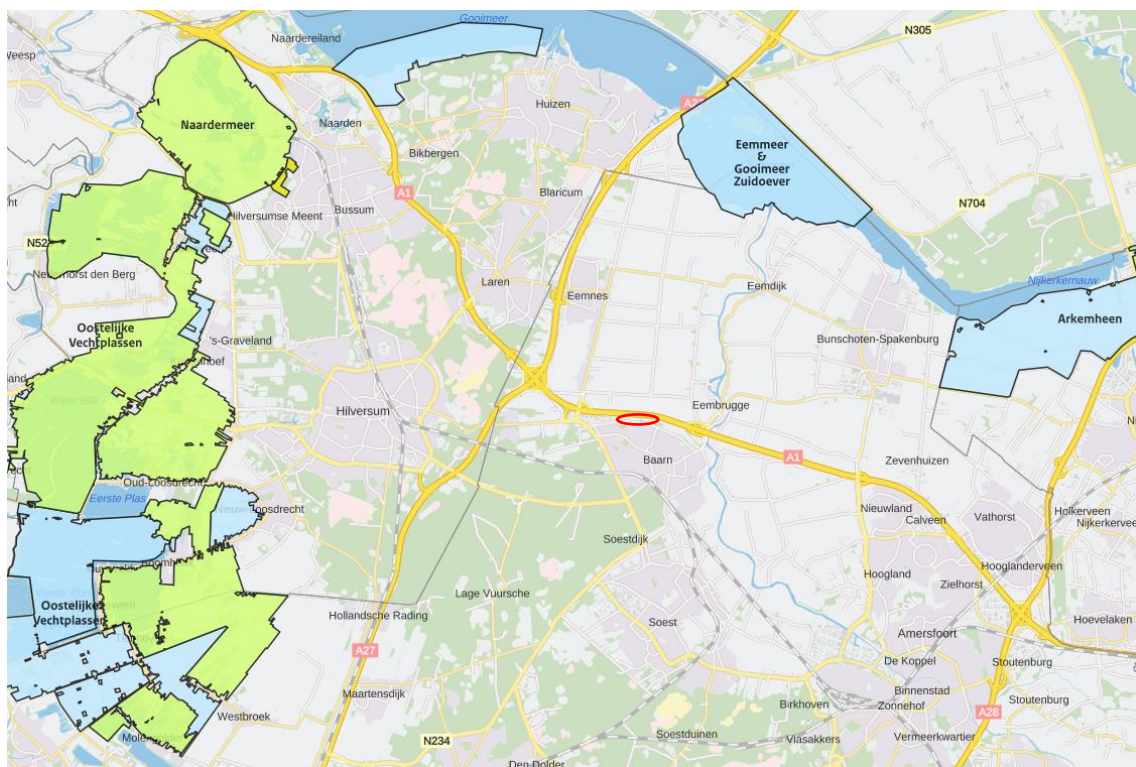
Zoals in hoofdstuk 4 is beschreven, dient het bestemmingsplan te worden getoetst op de effecten op beschermde natuurgebieden, beschermde houtopstanden en op de effecten op beschermde planten- en diersoorten. De toetsing dient te voldoen aan Wet natuurbescherming, de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de provinciale Natuurvisie, de Verordening natuur en landschap en de Beleidsregels natuur en landschap.

5.5.2 Betekenis voor het plan

5.5.2.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000

Beoordeeld is of de voorgenen planontwikkeling effecten heeft op Natura 2000-gebieden. In de directe nabijheid van het plangebied liggen geen Natura 2000-gebieden (zie afbeelding 8). De meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden zijn Eemmeer & Gooimeer Zuidoever op ca. 6 km (niet stikstofgevoelig), Arkemheen op ca. 8 km (niet stikstofgevoelig) en de Oostelijke Vechtplassen op ca. 10 km (bevat stikstofgevoelige habitat).



afbeelding 8: Natura-2000 gebieden in omgeving van het plangebied (rood omlind)

Omdat het plangebied niet in of nabij een Natura 2000-gebied ligt, zijn directe effecten als gevolg van aantasting van habitattypen of leefgebieden niet aan de orde. Wel kan sprake zijn van indirecte effecten als gevolg van externe werking. Hier is sprake van indien de gevolgen van een activiteit buiten een Natura 2000-gebied wel merkbaar zijn in een Natura 2000-gebied. Voorbeelden hiervan zijn geluidverstorend of verstorend door licht, maar ook de gevolgen van stikstofemissies. Voor de meeste effecten geldt dat door de afstanden tot aan de Natura 2000-

gebeiden ook de externe werking op voorhand uitgesloten kan worden, licht- en geluidbelasting reikt niet dusdanig ver. Enige effect dat niet op voorhand uitgesloten kan worden, zijn effecten van stikstofdepositie. Stikstofemissie kan Natura 2000-gebieden op grotere afstand beïnvloeden.

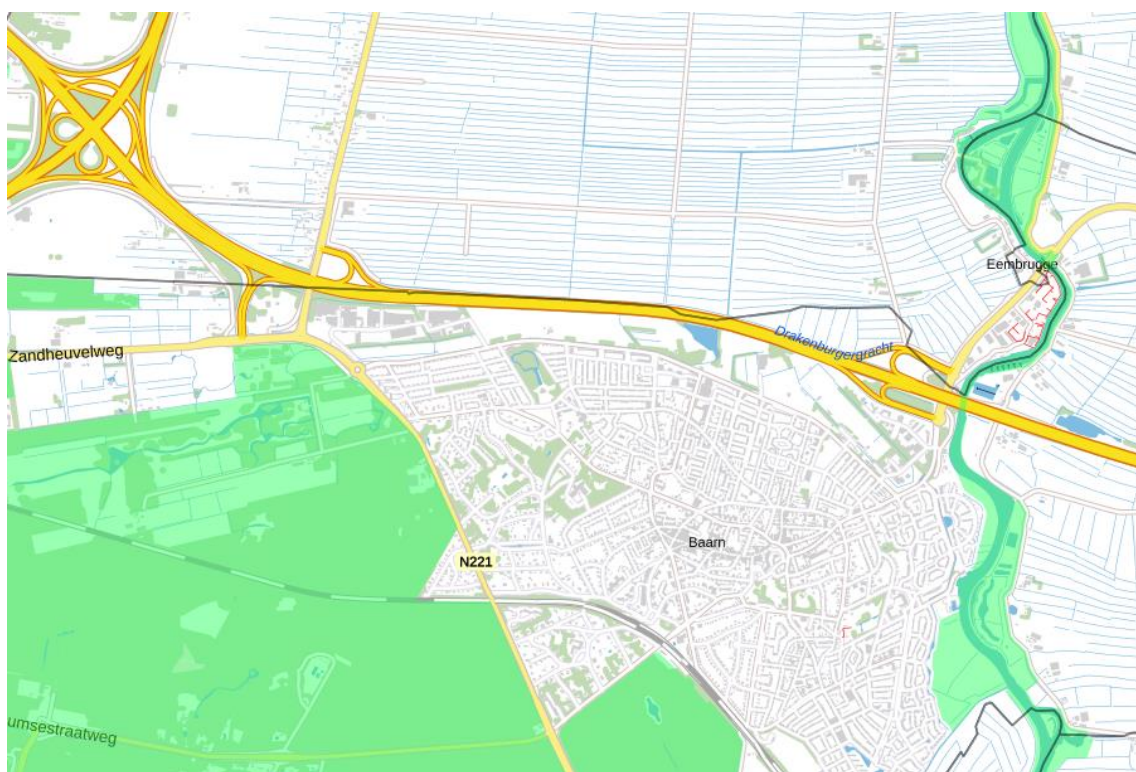
Om de stikstofdepositie te bepalen zal een onderzoek naar de stikstofdepositie (Aeriusberekening) moeten worden uitgevoerd. Effecten op de stikstofdepositie ten gevolge van de planontwikkeling kunnen ontstaan tijdens de aanlegfase en/of de gebruiksfase van het plan. Zodoende zijn de effecten van beide fases relevant.

Conclusie effecten op Natura-2000

Vanwege de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte planontwikkeling is geen sprake van een direct negatief effect op een Natura-2000 gebied. Om indirecte effecten te beoordelen is een stikstofdepositie-onderzoek nodig.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het plangebied ligt niet binnen het Natuurnetwerk Nederland of in de directe nabijheid daarvan.



afbeelding 9: Natuurnetwerk Nederland (groen gearceerd) in omgeving van het plangebied (rood omlijnd)

5.5.2.2 Soortenbescherming

Voor de planontwikkeling is een ecologisch onderzoek nodig. Er is in 2009 een inventarisatie uitgevoerd (Grontmij AquaSense). Uit dit onderzoek volgt dat versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd moeten worden danwel voorafgaand aan het broedseizoen moeten starten. Tevens is aangegeven dat de bomenrijen in het plangebied van belang zijn voor de begeleiding/afbakening van de vliegroute voor de gewone dwergvleermuis. Deze mogen niet zonder ontheffing van de Wet natuurbescherming worden gekapt.

Het onderzoek is echter ruim tien jaar oud. Een actueel onderzoek is nodig om te beoordelen welke beschermde dier- en plantensoorten er in het gebied aanwezig kunnen zijn en welke vervolgacties nodig zijn.

5.5.2.3 Houtopstanden

In het kader van de realisatie van het project zullen mogelijk bomen in het gebied gekapt worden. Het plangebied ligt buiten het toepassingsgebied voor bescherming van houtopstanden zoals bepaald in de Wet natuurbescherming.

5.6 Mobiliteit

5.6.1 *Algemeen*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan inzicht te geven in de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer en parkeren.

5.6.2 *Betekenis voor het plan*

Verkeer

De Geerenweg en de Drakenburgerweg vormen in de bestaande situatie een ontsluitingsweg tussen de provinciale N221 (Amsterdamsestraatweg) en de N414 (Bisschopsweg/Eemweg). Uitgangspunt bij de ontwikkeling van het plan is dat de weg op de huidige locatie blijft liggen en vanaf de Drakenburgerweg (zijweg naar Noordschil) tussen Diepenbrocklaan en Wagenaarlaan overgaat van 50 km/u naar 30 km/u. Verder wordt uitgegaan van de realisatie van een vrijliggend fietspad dat aan de eisen van een plusroute voldoet. Ook in de 30 km/u-zone wordt deze route vrijliggend vorm gegeven.

Binnen het plangebied zullen de wegen een 30 km/u-regime krijgen en als zodanig worden uitgevoerd conform Duurzaam Veilig. Het is wenselijk dat het langzame verkeer via een eigen vrijliggend netwerk van het gemotoriseerde verkeer wordt afgewikkeld.

Parkeren

De gemeente Baarn stelt eisen aan de aanleg van parkeervoorzieningen bij het aanvragen van een omgevingsvergunning. In de Nota Parkeernormen 2014-2019 heeft de gemeente parkeernormen opgenomen voor het parkeren van (personen)auto's en van fietsen. Tevens is opgenomen op welke wijze de parkeer-eis voor een plan wordt bepaald. De Baarnsche Zoom valt onder 'rest bebouwde kom'.

Voor het nieuwe plan dient te worden voldaan aan de uitgangspunten uit de Nota Parkeernormen. Wanneer een nieuwere versie van de Nota Parkeernormen wordt vastgesteld, zijn de normen uit de nieuwste nota van toepassing. 50% van het aantal benodigde parkeerplaatsen dient voor openbaar gebruik beschikbaar te zijn.

De Baarnsche Zoom moet de meest duurzame wijk van Baarn worden. De gemeente wil daarom elektrisch rijden stimuleren. Daarom dient in het plan voldoende oplaadvoorzieningen te komen voor de toekomstige bewoners.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

5.7.1 *Algemeen*

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

- woonfuncties nabij bestaande en opvolgende bedrijvigheid zijn alleen mogelijk als ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd
- bestaande bedrijven worden niet onevenredig geschaad in hun bedrijfsvoering.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De Baarnsche Zoom wordt hoofdzakelijk een woongebied en is daarom gekwalificeerd als rustige woonwijk.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Baarn de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie.

Onderstaande tabel geeft de relatie weer tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een ander omgevingstype is het gemengd gebied. Binnen gemengd gebied is het mogelijk om gemotiveerd voor één of meer milieuaspecten een kleinere afstand aan te houden dan wordt geadviseerd voor een rustige woonwijk.

Milieu-categorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel 3: Bedrijven en milieuzonering (bron: VNG, Brochure Bedrijven en milieuzonering, 2009)

5.7.2 Betekenis voor het plan

De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen bedrijven/functies en woningen met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Binnen gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd. Een gemengd gebied is volgens de VNG-brochure een gebied met matige tot sterke functiemenging. Omdat ter plaatse van het plangebied hoofdzakelijk woningen worden gerealiseerd is sprake van een rustig woongebied.

Op het bestaande bedrijventerrein zijn bedrijven toegestaan met milieucategorie 4.1. Hiervoor geldt een richtafstand van 200 m volgens de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering. Op de gronden waar het bedrijventerrein wordt uitgebreid worden maximaal categorie 3.2 bedrijven toegestaan. Bij de nieuwe woningbouwontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de milieueffecten van de bedrijven op het bedrijventerrein Noordschil. In dit kader is in het onderhavige bestemmingsplan rekening gehouden met de richtafstanden van de toegestane bedrijven op het huidige bedrijventerrein en de uitbreidingsgronden. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van de Baarnsche Zoom.

5.8 Geluidhinder wegverkeer

5.8.1 Wettelijk kader

Wegverkeers- en spoorweglawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van wegverkeers- en/of spoorweglawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) stelt specifieke eisen aan bestemmingsplannen. Op grond van de wet zijn verschillende vormen van geluidhinder te onderscheiden die directe raakvlakken hebben met de ruimtelijke

ordering. Voor dit bestemmingsplan is de regelgeving ten aanzien van wegverkeerslawaai (art. 77 Wgh) en railverkeerslawaai (art. 105 Wgh) van belang. Het plangebied ligt niet in een geluidzone van een gezoneerd industrieterrein.

Geluidzones en geluidsgevoelige bestemmingen

De Wet geluidhinder werkt met het systeem van zones (aandachtgebieden) rond geluidsbronnen (wegverkeer, railverkeer en industrielawaai). Als een geluidsgevoelige bestemming binnen een geluidzone ligt, moet de geluidbelasting op dat object worden onderzocht. In het kader van de Wet geluidhinder is er geen onderzoeksplicht naar 30 km/uur-wegen. In het kader van een beoordeling van een goede ruimtelijke ordening kan het echter wel noodzakelijk zijn de akoestische gevolgen van 30 km/uur wegen in kaart te brengen om te onderzoeken of er nog sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Onder geluidsgevoelige bestemmingen wordt verstaan (Art. 1 Wgh):

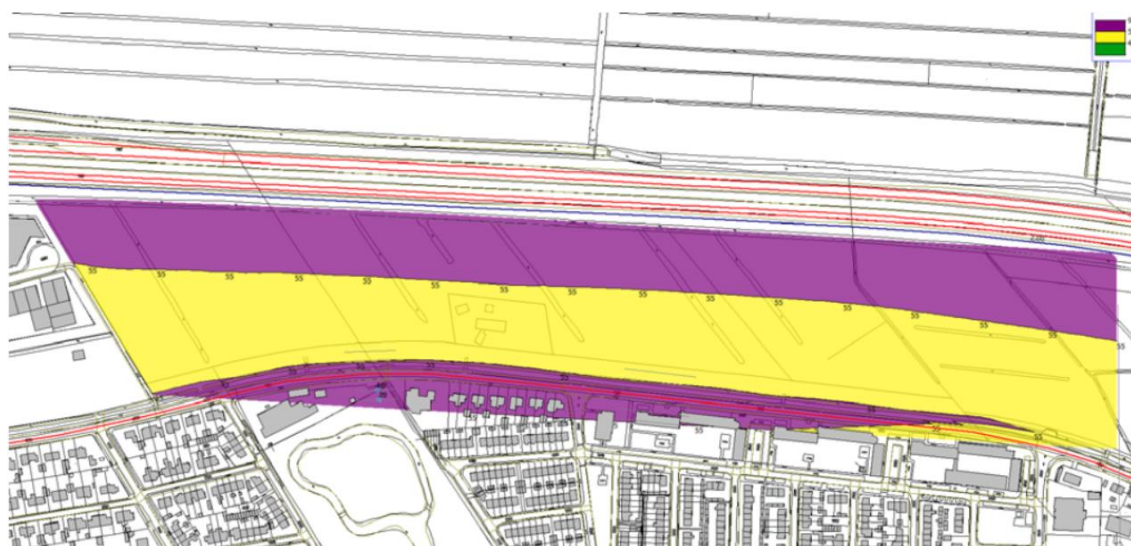
- Woningen
- Onderwijsgebouwen
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen
- Geluidsgevoelige terreinen (bij onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en woonwagendplaatsen)

Grenswaarden Wet geluidhinder

Het systeem van de Wet geluidhinder gaat uit van voorkeursgrenswaarden en maximale grenswaarden. Een geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde is toelaatbaar. De effecten van geluid worden dan goed geacht. Een geluidsbelasting in het gebied tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximale grenswaarde is alleen mogelijk na een afwegingsproces, het zogenaamde hogere waarden besluit. Een zeer belangrijk onderdeel van dit afwegingsproces is een maatregelenonderzoek. De grenswaarden (in L_{den}) voor woningen in het plangebied zijn voor wegverkeerslawaai 48 dB (voorkeursgrenswaarde) en 63 dB (maximale grenswaarde).

5.8.2 *Onderzoek*

Gelet op de ligging aan de A1 is in het plangebied sprake van een relatief hoge geluidbelasting in het plangebied. Afbeelding 8 geeft de huidige geluidcontouren weer van de A1 en Drakenburgerweg. Eén van de vastgesteld bouwstenen voor de woningbouwontwikkeling in het plangebied is dat de geluidwerende voorziening van de A1 moet bestaan uit walwoningen.



afbeelding 10: Geluidcontouren Rijksweg A1 en Drakenburgerweg op 7,5m hoogte

Er dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd waarbij de geluidbelasting in het toekomstig maatgevende jaar wordt bepaald ten gevolge van de A1 ter plaatse van de gevels van het nieuwbouwplan. De optredende geluidsbelasting dient te worden getoetst aan de voorkeurs- en maximale grenswaarden uit de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke

ordening dienen ook de Drakenburgerweg en de te realiseren 30 km/u-wegen in het plangebied in het onderzoek te worden betrokken.

5.9 Luchtkwaliteit

5.9.1 Wettelijk kader

In de Wet milieubeheer (verder: Wm) zijn eisen opgenomen waaraan de luchtkwaliteit in de buitenlucht moet voldoen. Hierbij is onderscheid gemaakt in grenswaarden waaraan nu moet worden voldaan en grenswaarden waaraan in de toekomst moet worden voldaan. De meest kritieke stoffen zijn stikstofdioxide en fijn stof. Voor de andere in de Wm genoemde stoffen, wordt in Nederland, behoudens bijzondere situaties, overal voldaan aan de vereisten.

In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn categorieën van gevallen aangewezen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een bijdrage is "niet in betekenende mate" als de toename maximaal drie procent van de jaargemiddelde grenswaarde van fijn stof of stikstofdioxide bedraagt. Wanneer een ontwikkeling valt onder één van die categorieën is het niet nodig een onderzoek naar de luchtkwaliteit uit te voeren. Woningbouwlocaties van 1.500 woningen en één ontsluitingsweg ofwel 3.000 woningen met twee ontsluitingswegen vallen onder deze categorieën.

5.9.2 Onderzoek

Op basis van wetgeving die bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit' kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie NO_x, SO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Betekenis voor het project

De ontwikkeling van het plangebied bevat de realisatie van minder dan 1.500 woningen. Op basis van deze gegevens kan worden geconcludeerd dat onderzoek naar luchtkwaliteit voor de ontwikkeling die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt niet nodig is en dat de ontwikkeling niet bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Gelet op de ligging nabij de A1 is echter ook inzicht nodig in de luchtkwaliteit in het plangebied met betrekking tot de vraag of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Door Royal Haskoning is hier in 2017 onderzoek naar uitgevoerd. Ter hoogte van de planlocatie zorgen de A1 en de Drakenburgerweg voor lokale concentratieverhogingen. Dat er voor O₃, PM₁₀ en PM_{2,5} sprake is van concentratieniveaus boven de WHO-richtlijnen, betekent dat het risico op gezondheidseffecten hoger is dan de WHO met haar richtlijnen adviseert. Zowel langdurige (jaargemiddeld) als kortdurende (uurgemiddeld, etmaalgemiddeld) blootstelling aan deze stoffen in de

buitenlucht kunnen leiden tot negatieve gezondheidseffecten. De WHO beschouwt PM_{2,5} als schadelijker voor de gezondheid dan PM₁₀. Dat komt doordat PM₁₀ ook grotere deeltjes bevat die minder of niet schadelijk zijn voor de gezondheid, zoals bijvoorbeeld zeezout. Bovendien kunnen kleinere deeltjes dieper in de longen doordringen en via het bloed in andere vitale organen.

Ondanks dat de concentraties PM₁₀ en PM_{2,5} ter hoogte van de planlocatie in zeer beperkte mate worden veroorzaakt door de A1 en de Drakenburgerweg, is het wel zo dat de nabijheid van drukke verkeerswegen zorgt voor verhoogde blootstelling aan roetdeeltjes (elementair koolstof, EC). Ondanks dat daarvoor geen wettelijke grenswaarden gelden en de WHO er geen richtlijnen voor heeft gedefinieerd, is wel bekend dat bij gezondheidsschade door fijn stof vooral roetdeeltjes van belang zijn. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit en de voor de gemeente acceptabele grenswaarden is noodzakelijk.

5.10 Externe veiligheid

5.10.1 Inleiding

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria, zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (verder: Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico van zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen.

Het beleid voor externe veiligheid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij de besluitvorming rondom ruimtelijke plannen de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt in het externe veiligheidsbeleid het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans 10^{-6} (één op 1.000.000) bedraagt. Binnen deze plaatsgebonden risicocontour mogen geen kwetsbare objecten mogelijk worden gemaakt. Kantoorgebouwen groter dan 1.500 m² bvo zijn op grond van artikel 1, eerste lid, sub I Bevi een kwetsbaar object.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico, mede bepaald door het aantal personen (dichtheid) binnen het te beschouwen gebied. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

5.10.2 Betekenis voor het plan

Voor de ontwikkeling van de Baarnsche Zoom zijn de aardgastransportleidingen die door het gebied lopen van belang evenals het gasontvangststation en het transport van gevaarlijke stoffen over de A1.

Aardgastransportleidingen

In het gebied lopen twee aardgasleidingen, te weten A-510-01 en W-500-01. Bij leidingnummer A-510-01 deel 1 (66,2 bar) moet rekening worden gehouden met een belemmeringenstrook van 5 meter, gemeten vanuit het hart van de buisleiding (art 14 Bevb). Bij leiding W-500-01 deel 1 (40 bar) moet rekening worden gehouden met een belemmeringenstrook van 4 meter (artikel 5 Revb). Bij de ontwikkeling van het gebied dienen de belemmeringenstroken langs de leidingen vrij te blijven van bouwwerken. Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden is een

vergunningstelsel in het onderhavige bestemmingsplan te worden opgenomen. Verder dient voor de woningbouw het groepsrisico bepaald en verantwoord te worden.

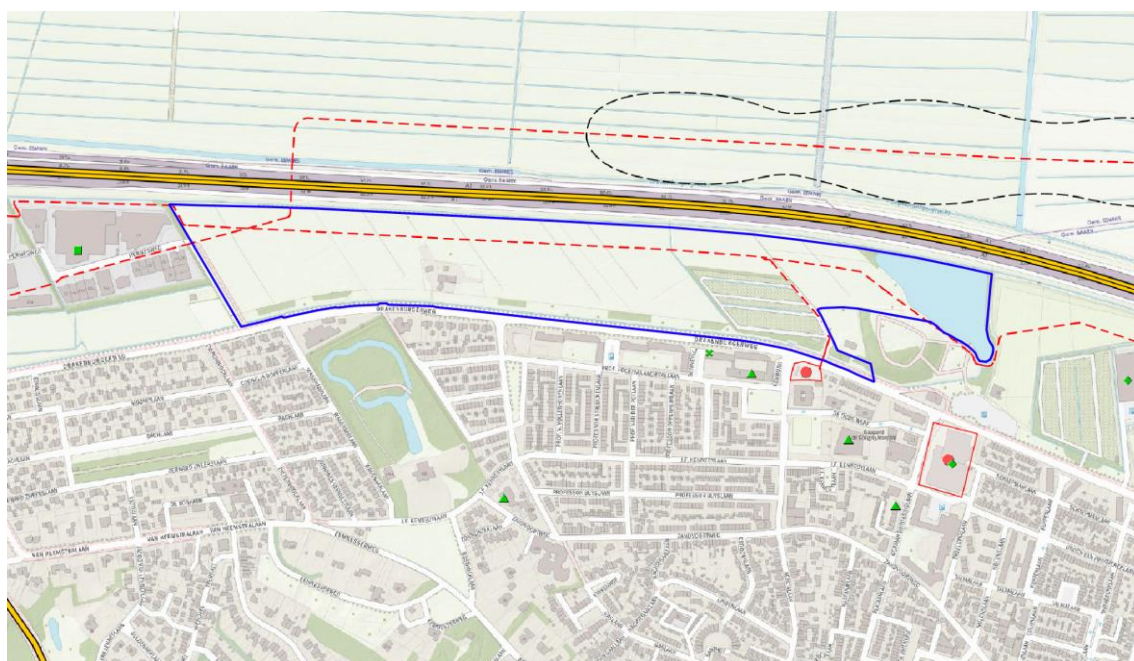
Gasontvangstation

Ook dient met de ontwikkeling rekening te worden gehouden met het nieuwe gasontvangstation aan de Drakenburgerweg. Hieromheen is een veiligheidszone aanwezig, waarbinnen geen kwetsbare objecten zoals woningen mogen komen.

Rijksweg A1 transport gevaarlijke stoffen

Over de rijksweg A1 vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats (onderdeel van het Basisnet). Met de ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de Regeling Basisnet. Het plangebied ligt naast wegvak U91. De plaatsgebonden risicocontour 10-6 ligt op de rand van de weg (0 meter), de groepsrisicocontour ligt op 82 meter uit de rand van de weg. Voor de toevoeging van nieuwe woningen dient het groepsrisico bepaald te worden van de toekomstige situatie. Verder moet rekening worden gehouden met een belemmeringenstrook van 4 meter voor de buisleidingen.

Ook bezit de A1 een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter van de rand van de weg. Hierbinnen mogen geen nieuwe woningen komen.



afbeelding 11: risicobronnen in en rond het plangebied Baarnsche Zoom (de risicokaart laat niet actuele situatie bij het gasontvangstation zien)

5.10.3 Conclusie

Voor de woningbouw dient ten aanzien van de aanwezige buisleidingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A1 het groepsrisico bepaald en verantwoord te worden. Bovendien dient de veiligheidsregio in de gelegenheid te worden gesteld een advies uit te brengen over deze verantwoording.

In het kader van de verantwoording van het groepsrisico is een beoordeling van de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid nodig door de Veiligheidsregio. Bij de inrichting van het gebied dient rekening te worden gehouden met de Praktijkrichtlijn Bereikbaarheid en de uitgangspunten ten aanzien van de afstand tot bluswatervoorzieningen. In het kader van zelfredzaamheid speelt goede (crisis)communicatie met de bewoners een belangrijke rol.

5.11 Besluit milieueffectrapportage

In Nederland is het verplicht om de effecten op het milieu volwaardig onderdeel te laten zijn van de voorbereiding en de besluitvorming over ruimtelijke plannen. Daarvoor is in de Wet milieubeheer de methodiek van de milieueffectrapportage (m.e.r.) opgenomen.

De voorgenomen ontwikkeling is niet direct m.e.r. beoordelingsplichtig op basis van het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Echter, omdat de voorgenomen ontwikkeling wel valt onder de noemer van een 'stedelijk ontwikkelingsproject', is een vormvrije m.e.r.-beoordeling verplicht. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in feite een beknopte opsomming van de beoordeling van de ontwikkeling op verschillende milieuaspecten.

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer). In dit kader wordt een aanmeldingsnotitie opgesteld. Hieruit volgt dat de kenmerken van de activiteit en de mogelijke gevolgen voor het milieu geen aanleiding geven voor het opstellen van een milieueffectrapportage.

5.11.1 Betekenis voor het plan

De beoogde ontwikkeling komt voor als activiteit in kolom 1 van de D-lijst van het Besluit m.e.r.: Onderdeel D.11.2: De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De drempelwaarden in kolom 2 worden niet overschreden. Er is derhalve geen sprake van een (formele) m.e.r.-beoordelingsplicht. Er zal een aanmeldnotitie m.e.r. moeten worden opgesteld.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Algemeen

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het mogelijk is om met behulp van het renvooi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes. De regels geven duidelijkheid over de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de specifieke gebruiksregels.

6.2 Nadere toelichting op de regels

De bij dit plan behorende planregels zijn, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012), onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

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

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

In hoofdstuk 2 is de op de verbeelding aangegeven bestemming omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Daarbij worden de bebouwingmogelijkheden vermeld.

In hoofdstuk 3 is een aantal algemene regels opgenomen.

In hoofdstuk 4 is omschreven welke gebouwen en gebruik vallen onder het overgangsrecht en bevat tot slot de citeertitel van het plan.

6.2.1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover er geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden en gemeten moeten worden.

6.2.2 Bestemmingsregels

In dit bestemmingsplan komen de onderstaande bestemmingen voor.

Bedrijf – Gasontvangstation (artikel 3)

Voor het nieuwe gasontvangstation is de bestemming "Bedrijf - Gasontvangstation" opgenomen, overeenkomstig de huidige situatie. De gronden zijn bestemd voor nutsvoorzieningen ten behoeve van de distributie van gas met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en terreinen. De bouwhoogte is vastgelegd op de verbeelding en er mogen enkel gebouwen in de bouwvlakken worden opgericht ten dienste van de bestemming.

Bedrijventerrein (artikel 4)

De bestemming Bedrijventerrein is opgenomen voor de gronden waar de uitbreiding van het bedrijventerrein is voorzien. Binnen deze bestemming is met functieaanduidingen aangegeven welke maximale milieucategorie voor bedrijven is toegestaan. Er is onderscheid gemaakt in maximaal categorie 3.2, maximaal categorie 3.1 en maximaal categorie 2 bedrijven. De maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter met dien verstande dat maximaal 35% van de oppervlakte van de gebouwen een bouwhoogte mag hebben van maximaal 12 m. Het bebouwingspercentage van gebouwen en overkappingen ten opzichte van elk bouwperceel bedraagt maximaal 80%.

Groen (artikel 5)

De gronden met de bestemming Groen zijn bestemd voor groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen, parkeerstroken en waterhuishoudkundige voorzieningen. Het is niet mogelijk op deze gronden gebouwen op te richten. Bouwen van andere bouwwerken is mogelijk, mits per perceel niet meer wordt gerealiseerd dan 10 m², de hoogte niet meer bedraagt dan 3,5 meter en het bouwwerk ten dienste van de bestemming groen is.

Verkeer (artikel 6)

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor ontsluitingswegen en straten waarbij de inrichting hoofdzakelijk gericht is op de afwikkeling van verkeer. Groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, carpoolplaatsen en andere bouwwerken zijn mogelijk. Het bouwen van gebouwen is binnen deze bestemming niet toegestaan. De bouwhoogte voor deze andere bouwwerken mag niet meer dan 9 meter bedragen.

Water (artikel 7)

De bestaande Beltvijver is bestemd als Water. Het bouwen van gebouwen is binnen deze bestemming niet toegestaan. Bouwen van andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming is mogelijk mits de bouwhoogte niet meer dan 2 meter bedraagt.

Woongebied (artikel 8)

De bestemming Woongebied is opgenomen voor de gronden waar woningbouw is voorzien. Binnen de bestemming zijn naast woningen en de daarbij behorende huis verbonden beroepen en bedrijven tevens tuin en erven, wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidwalwoningen' zijn uitsluitend geluidwalwoningen toegestaan waarbij de minimale bouwhoogte 10 meter bedraagt. De maximale bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt 12 meter, met dien verstande dat voor maximaal 15% van de gronden het bestemmingsvlak een maximale bouwhoogte van 35 meter geldt. Door middel van een binnenplanse afwijking kan onder voorwaarden een maximale bouwhoogte van 60 meter worden toegestaan.

Leiding - Gas (artikel 9)

De dubbelbestemming "Leiding - Gas" is bedoeld om de gasleidingen in het plangebied te beschermen. In de regels is opgenomen dat wanneer werkzaamheden uitgevoerd gaan worden

op de betreffende gronden, die nadelig kunnen zijn voor deze leidingen, eerst toestemming van de leidingbeheerder gegeven moet worden.

6.2.3 *Algemene regels*

In dit onderdeel van de regels komen onder andere de flexibiliteitsbepalingen en algemene bepalingen aan de orde. Het gaat hierbij onder meer om:

Anti-dubbelregel (artikel 10)

In dit artikel is opgenomen dat grond, welke eenmaal in aanmerking is of moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van een andere aanvraag buiten beschouwing dient te blijven.

Algemene bouwregels (artikel 11)

In dit artikel zijn algemene bouwregels opgenomen, voor onder andere vlaggenmasten, ondergeschikte bouwdelen en bestaande maten en aantallen.

Algemene gebruiksregels (artikel 12)

In dit artikel is opgenomen wat onder verboden gebruik wordt verstaan.

Algemene aanduidingsregels (artikel 13)

In dit artikel is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone' geen kwetsbare objecten (zoals woningen) zijn toegestaan.

Algemene afwijkingsregels (artikel 14)

Dit artikel geeft een regeling om af te wijken van voorgeschreven maatvoeringen zoals hoogte, afmetingen, mits de afwijking niet meer is dan 10% van de voorgeschreven maatvoering. Dit heeft geen betrekking op in het plan opgenomen oppervlaktematen. Verder zijn er enkele afwijkingsmogelijkheden voor onder andere bouwwerken zoals vlaggenmasten en kunstwerken en ondergeschikte bouwdelen. Deze afwijkingsregels dienen bij uitzondering te worden toegepast.

Overige regels (artikel 15)

In artikel 15 zijn de regels opgenomen die gelden voor het parkeren. Er is hiervoor verwezen naar het meest actuele parkeerbeleid.

6.2.4 *Overgangs- en slotregels*

Overgangsrecht (artikel 16)

Met betrekking tot bouwwerken en het gebruik van grond en bouwwerken wordt in dit artikel ingegaan op het daarop toepasselijke overgangsrecht.

Slotregel (artikel 17)

Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het bestemmingsplan.

7 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 7 toegelicht.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij het onderhavige plan als bouwplan kan worden aangemerkt. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van de plicht een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de ontwikkelaar van het bouwplan. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor wordt een overeenkomst tussen de ontwikkelaar en de gemeente gesloten. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd in deze overeenkomst. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Participatie en vooroverleg

Eind 2018 heeft er een 'opphaalsessie' plaatsgevonden waarbij omwonenden van het plangebied en andere geïnteresseerden uit Baarn, in staat zijn gesteld input te geven voor de op te stellen ruimtelijke scenario's voor de toekomstige woonwijk. Het college van burgemeester en wethouders heeft de resultaten vertaald in een voorkeursmodel, dat in juni 2019 is voorgelegd aan de gemeenteraad. De raad heeft toen nog geen beslissing genomen. Het college heeft eerst nog een aantal varianten uitgewerkt om te laten zien wat er nog meer mogelijk is binnen het voorkeursmodel. De daaruit verkregen inzichten zijn benut in de besluitvorming van april 2020 ten aanzien van de bouwstenen en de opgestelde ontwikkelstrategie. Voor het Ruimtelijk Kader zijn de bouwstenen leidend geweest. Dit is aangevuld met uitgangspunten uit bestaand beleid en die volgen uit de huidige situatie (zoals ten aanzien van het watersysteem).

Het is wenselijk dat bij de totstandkoming van de Baarnsche Zoom de omwonenden en omliggende bedrijven meegenomen worden in het proces. Voor de ontwikkeling zal na de aanbesteding door de geselecteerde partij een participatietraject opgestart moeten worden. Het voorontwerp bestemmingsplan wordt tevens ter inzage gelegd voor inspraak.

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) wordt bij de voorbereiding van een bestemmingsplan vooroverleg gevoerd met de besturen van de instanties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan betrokken zijn. In dit kader wordt het plan afgestemd met diverse instanties.

8.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad kunnen worden ingediend. De zienswijzen worden vervolgens bij de besluitvorming in het kader van de vaststelling door de gemeenteraad betrokken. Na een beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.3 Crisis en herstelwet

Omdat het bestemmingsplan de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk maakt, is de Crisis- en Herstelwet (Chw) van toepassing. Het doel van die wet is om met procedurele versnellingen voor bepaalde besluiten en via experimenteerbepalingen doelgericht te werken aan werkgelegenheid en duurzaamheid. Het bestemmingsplan betreft een ruimtelijk project van Bijlage I van de Chw (categorie 3.1: herstructurering woon- en werkgebied / project voor de bouw van meer dan 11 woningen). Hierdoor gelden voor alle (uitvoerings)besluiten de procedurele versnellingen van afdeling 2, Hoofdstuk 1 Chw. Zo bepaalt de Chw dat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen een half jaar (in plaats van een jaar) een uitspraak moet doen naar aanleiding van beroepen tegen een vastgesteld bestemmingsplan.



Bestemmingsplan

Regels

Baarnsche Zoom

DNS Planvorming BV
Amsterdam, 26 Januari 2021
NL.IMRO.0308.BP0000-OW01

DNS

Planvorming

Baarnsche Zoom

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Bedrijf - Gasontvangstation	9
Artikel 4	Bedrijventerrein	10
Artikel 5	Groen	12
Artikel 6	Verkeer	13
Artikel 7	Water	14
Artikel 8	Woongebied	15
Artikel 9	Leiding - Gas	17
Hoofdstuk 3	Algemene regels	19
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 11	Algemene bouwregels	20
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	21
Artikel 13	Algemene aanduidingsregels	22
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	23
Artikel 15	Overige regels	24
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	25
Artikel 16	Overgangsrecht	25
Artikel 17	Slotregel	26

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Baarnsche Zoom' met identificatienummer NL.IMRO.0308.BP0000-OW01 van de gemeente Baarn.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aan huis verbonden beroep

een in Bijlage 1 Aan huis verbonden beroepen genoemd dienstverlenend beroep, dan wel een naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen beroep, dat uitsluitend door de bewoner in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, zonder personeel, op administratief, juridisch, medisch of hiermee gelijk te stellen terrein, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.4 aan huis verbonden kleinschalige bedrijfsactiviteit

de in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door een bewoner in of bij een woonhuis kan worden uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.5 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.8 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.9 bebouwingspercentage

de oppervlakte van de bebouwing binnen een bouwvlak, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van dat vlak.

1.10 bedrijfsmatige activiteiten in of bij een woning

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, geen detailhandelsbedrijf, prostitutiebedrijf of andere vorm van sexinrichting zijnde, en ambachtelijke bedrijvigheid geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de aard (qua milieuplanologische hinder) en omvang van de bedrijfsactiviteiten zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

1.11 beroepsmatige activiteiten in of bij een woning

het beroeps- of bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee naar de aard gelijk te stellen beroep, niet zijnde prostitutie, dat door zijn aard en omvang zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

1.12 bestaand (in relatie tot bebouwing)

bebouwing aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het (voorontwerp) bestemmingsplan.

1.13 bestaand (in relatie tot gebruik)

gebruik dat bestaat ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan.

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.17 bijzondere woonvormen

met woningen vergelijkbare huisvesting, zoals vormen van begeleid wonen en gezinsvervangende tehuizen en wooneenheden, al dan niet met gemeenschappelijke voorzieningen.

1.18 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.19 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.20 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.21 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.22 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.23 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

1.24 dove gevel

- a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede
- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

1.25 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.26 geluidluwe gevel

Een gevel waar de geluidbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder.

1.27 geluidsgevoelig object

een woning, alsmede een gebouw als zodanig bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.28 geluidwalwoning

een woning met aan minstens één zijde een dove gevel.

1.29 groenvoorziening

gronden met een openbare publieke functie die zijn ingericht met beplanting en daarbij passende elementen zoals straatmeubilair.

1.30 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een perceel door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.31 nachtverblijf

kleinschalig nachtverblijf voor recreatie en/of voor zakelijk bezoek door personen die hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben.

1.32 overkapping

een bouwwerk met een gesloten dak, dat niet of slechts aan één zijde is voorzien van een (bestaande) wand.

1.33 peil

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in, op of boven het water wordt gebouwd: het waterpeil;
- d. indien de onder a tot en met c genoemde peilen in het veld aanleiding geven tot onduidelijkheden een door of namens het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen peil.

1.34 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.35 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.36 recreatie

het uitoefenen van activiteiten gericht op verblijfs- en dagrecreatie en/of jacht- c.q. passantenhaven.

1.37 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan:

- a. een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
- b. een seksbioscoop of sekstheater;
- c. een seksautomatenhal;
- d. een seksclub of parenclub;

al dan niet in combinatie met elkaar. Onder een seksinrichting wordt niet verstaan een escortbedrijf of een sekswinkel.

1.38 wonen

het gehuisvest zijn in een woning.

1.39 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens

vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw tot die perceelsgrens op 1 m boven peil en haaks op de perceelsgrens.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een ander bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, vlaggenmasten, bewassings-, luchtbehandelings- en liftinstallaties en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 de brutovloeroppervlakte

de oppervlakte gemeten op vloerniveau, langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

2.4 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel

2.6 de grondoppervlakte van een gebouw of ander bouwwerk

buitenwerks en boven peil.

2.7 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.9 de verkoopvloeroppervlakte

binnenwerks, met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte van ruimten welke rechtstreeks ten dienste staan van de detailhandelsactiviteiten en voor publiek toegankelijk zijn worden opgeteld; kantoren, magazijnen en overige dienstruimten worden hieronder niet begrepen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - Gasontvangstation

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Gasontvangstation' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de aanleg en instandhouding van een gasontvangstation;
- b. de bovengrondse en ondergrondse leidingen en toebehorend;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen als zoals wegen, paden, parkeervoorzieningen, lichtvoorzieningen, erf- en terreinafscheidingen en groen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 *Algemeen*

Op de in lid 3.1 bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, die ten dienste van de bestemming staan.

3.2.2 *Gebouwen*

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen.

3.2.3 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:

- a. de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. de bouwhoogte voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 6 meter bedragen.

Artikel 4 Bedrijventerrein

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven van milieucategorie 3.1 en 3.2 zoals genoemd in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten dan wel naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
- b. bedrijven van categorie 2 tot en met 3.1 zoals genoemd in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten danwel naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1';
- c. bedrijven van categorie 1 en 2 zoals genoemd in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten dan wel naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';

alsmede

- d. ondergeschikte kantoren;
- e. wegen, voet- en fietspaden;
- f. al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd

4.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende regels:

- a.d e afstand van gebouwen tot iedere perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m;
- b.d e bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 10 m, met dien verstande dat maximaal 35% van de oppervlakte van de gebouwen een bouwhoogte mag hebben van maximaal 12 m;
- c.h et bebouwingspercentage van gebouwen en overkappingen ten opzichte van elk bouwperceel bedraagt maximaal 80%;

4.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende regels:

- a.b ouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b.d e bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 12 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van reclame-opbouwen en vergelijkbare bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 15 mag bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

- a.B ij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.1 sub a en b voor de bouw van entreeportalen buiten het bouwvlak, mits:

- 1.d e inhoud maximaal 50 m³ bedraagt;
- 2.d e bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt;
- 3.d e belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- 4.h et straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;

- b.B ij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.2 sub a voor de bouw van bouwwerken geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak, mits:

- 1.d e bouwhoogte maximaal 12 m bedraagt;
- 2.h et straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van:

- a. bedrijven als bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht (grote lawaaimakers);
- b. bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- c. vuurwerkbedrijven, met uitzondering van verkoop van vuurwerk dat expliciet wordt toegelaten in deze bestemming;
- d. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit m.e.r.;
- e. detailhandel, met uitzondering van detailhandel die expliciet wordt toegelaten in deze bestemming.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 *Niet genoemde bedrijfsactiviteiten*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 sub a, sub b en sub c voor het toestaan van een bedrijfsactiviteit welke niet is genoemd in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten, mits de aard van de milieueffecten gelijkwaardig zijn aan de ter plaatse toegestane milieucategorie.

4.5.2 *Bedrijfsactiviteiten van een hogere milieucategorie*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 sub a, sub b en sub c, ten behoeve van de uitoefening van bedrijfsactiviteiten in een hogere milieucategorie indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten van de ter plaatse toegestane milieucategorie.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen, parkeerstroken, waterhuishoudkundige voorzieningen met daarbij behorende andere bouwwerken en verhardingen.

5.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1 bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. andere bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen en de gezamenlijke oppervlakte per perceel niet meer dan 10 m²;
- b. de goot- en bouwhoogte van een gebouw mogen niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de andere bouwwerken, ten behoeve van:

- a. een goede woonsituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een verblijfsfunctie;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen en water;
- f. straatmeubilair;
- g. nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van lichtmasten niet meer mag bedragen dan 10 m;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 5 m;
- c. ten behoeve van water bouwwerken, zoals bruggen, duikers, damwanden en soortgelijke bouwwerken mogen worden gebouwd.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. recreatief medegebruik;
- c. groenvoorzieningen;

7.2 Bouwregels

7.2.1 Andere bouwwerken

Op de in lid 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 5 meter;
- b. ten behoeve van water bouwwerken, zoals bruggen, duikers, damwanden en soortgelijke bouwwerken mogen worden gebouwd.

Artikel 8 Woongebied

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten in of bij een woning en beroepsmatige activiteiten in of bij een woning met dien verstande dat uitsluitend geluidwalwoningen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - geluidwalwoning';
- b. tuinen en erven;
- c. wegen, voet- en fietspaden;
- d. al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

Op de in lid 8.1 bedoelde gronden mogen hoofdgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

8.2.1 Gebouwen

Gebouwen moeten voldoen aan de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 12 m, met dien verstande dat voor maximaal 15% van de gronden het bestemmingsvlak een maximale bouwhoogte van 35 m geldt;
- b. de bouwhoogte van een woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - geluidwalwoning' mag niet minder bedragen dan 10 m;
- c. het bebouwingspercentage van gebouwen en overkappingen ten opzichte van elk bouwperceel bedraagt maximaal 70%;
- d. elke woning dient minimaal één geluidsluwe gevel te hebben.

8.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde moeten voldoen aan de volgende regels

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer mag bedragen dan:
 - 1. 1 m op de gronden voor de voorgevelrooilijn;
 - 2. 2 m voor het overige;
- a. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 10 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m;
- c. ten behoeve van water bouwwerken, zoals bruggen, duikers, damwanden en soortgelijke bouwwerken mogen worden gebouwd.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Grotere bouwhoogte

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van 8.2.1 lid a (maximum bouwhoogte) tot een maximum bouwhoogte van 60 meter, onder de voorwaarden dat:

- a. het bouwplan met de hogere bouwhoogte vanuit stedenbouwkundig oogpunt verantwoord wordt geacht;
- b. de afwijking van de toegestane maximum bouwhoogte niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon-, werk- en leefklimaat in de directe omgeving, waarbij in elk geval eventuele schaduw hinder en windhinder wordt beoordeeld.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 *Aan-huis-gebonden kleinschalige bedrijfsmatige en beroepsmatige activiteiten*

De uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in of bij een woning en kleinschalige beroepsmatige activiteiten in of bij een woning, is toegestaan, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, waarbij geldt dat de brutovloeroppervlakte gebruikt voor beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten niet meer mag bedragen dan 35% van het vloeroppervlak van de woning met een maximum van 50 m²;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;
- c. geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt in de omgeving;
- d. er wordt voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein;
- e. de beroepsmatige activiteiten geschieden door degene die in de woning woonachtig is;
- f. geen detailhandel plaatsvindt, behoudens beperkte kleinschalige verkoop in direct verband met de beroepsmatige activiteiten.

Artikel 9 Leiding - Gas

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding, met dien verstande dat de regels van deze dubbelbestemming primair gelden ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.

9.2 Bouwregels

Op de in lid 9.1 bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Bouwen voor andere bestemmingen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2 voor de bouw van bouwwerken, indien de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

9.3.2 Adviesplicht

Alvorens te beslissen op een aanvraag zoals bedoeld in lid 9.3.1, wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

9.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen ten behoeve van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding.
- b. het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten.

9.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.5.1 Uitvoeren van werkzaamheden

Het is verboden binnen de bestemming 'Leiding - Gas', zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a.h et aanbrengen van gesloten verhardingen;
- b.h et wijzigen van het peil van het maaiveld door ophoging of afgraving;
- c.h et verrichten van graafwerkzaamheden;
- d.h et aanbrengen en of rooien van diepwortelende beplanting en bomen;
- e.h et indrijven van voorwerpen in de grond;
- f.h et permanent opslaan van goederen, waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- g.b uis- en kabelleidingen voor riolering, nutsbedrijven en overeenkomstige doeleinden.

9.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 9.5.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- a.w erken en werkzaamheden binnen het kader van het normale onderhoud, beheer of herstel van de functies, die het plan aan de gronden toekent;
- b.w erken en werkzaamheden, voor zover daarvoor, op het tijdstip van het van kracht worden van het

"Baarnsche Zoom" (voorontwerp)

plan, reeds een vergunning is verleend ingevolge de Ontgrondingenwet;

- c. werken en werkzaamheden die ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren;
- d. werken en werkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken.

9.5.3 *Onderzoek*

Een omgevingsvergunning, als bedoeld lid 9.5.1, kan alleen worden verleend indien de betrokken leidingbeheerder schriftelijk om advies is gevraagd en is gebleken dat de veiligheid van de desbetreffende leidingen, of de veiligheid van de mensen, dieren en goederen niet wordt geschaad.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 11 Algemene bouwregels

- a. Voor het bouwen gelden de aangegeven aanduidingen en het bepaalde in deze regels.
- b. Voor de ten hoogste toelaatbare bouwhoogte van gebouwen dienen - onverminderd hetgeen in sub e. of hoofdstuk 2 van de regels is bepaald - de aangegeven bouwhoogten in acht te worden genomen.
- c. De ten hoogste toelaatbare bouwhoogten mogen worden overschreden door antenne-installaties, mits deze voldoen aan het bepaalde in sub e. en door schoorstenen, liftkokers, trappenhuizen en andere ondergeschikte bouwdelen, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald. Voor zover is bepaald in sub d. of de goothoogte is aangegeven, mag de ten hoogste toelaatbare goothoogte tevens worden overschreden door hellende dakvlakken, topgevels en dakkapellen.
- d. Voor zover noch aangegeven noch in de regels regels zijn opgenomen ten aanzien van de afdekking van gebouwen, mogen de gebouwen zowel met een kap als plat worden afgedekt. Voor zover een platte afdekking wordt toegepast, geeft de ten hoogste toelaatbare aangegeven goothoogte de ten hoogste toelaatbare hoogte van het boeibord van het platte dak aan.
- e. Tenzij -door middel van het gelijkstellen van de goot- en bouwhoogte - is aangegeven dat plat moet worden afgedekt, mag van een gebouw waarvoor de maximum goothoogte is bepaald, geen deel uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken die de gevels snijden ter hoogte van de maximum goothoogte en die terugvallen onder hoeken van 60° met de horizon, uitgezonderd schoorstenen, dakkapellen en antennemasten tot een maximum van 3 m. Voor bijgebouwen geldt dat de dakvorm van het bijgebouw gelijk dient te zijn aan de dakvorm van het hoofdgebouw.
- f. De op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afstand, hoogte-, breedte, diepte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen, die meer dan wel minder bedragen dan in het plan is voorgeschreven, mogen als ten hoogste respectievelijk ten minste toelaatbaar worden aangehouden.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

- g. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- h. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- i. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 Veiligheidszone

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone' zijn geen kwetsbare objecten toegestaan.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Afwijkingsbevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de bij recht in het plan gegeven maten, afmetingen, percentages, tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels in die zin dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels in die zin dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft, dit tot een maximum van 1 meter;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in die zin dat deze hoogte ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 meter;
- e. de bestemmingsregels in die zin dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde niet meer dan 1,5 meter worden overschreden door:
- f. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatie kanalen en schoorstenen;
- g. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
- h. ingangspartijen;
- i. het oprichten van antennemasten, die onderdeel zijn van een gebouw, mits de voor dat gebouw toegestane bouwhoogte niet meer dan 6 m wordt overschreden;
- j. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen in die zin dat de hoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, dit tot een maximum van 2 meter;
- k. de bestemmingsregels in die zin dat licht- en vlaggenmasten mogen worden gebouwd mits de bouwhoogte niet meer dan 9 meter bedraagt.

14.2 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de ruimtelijke kwaliteit van het openbare gebied;
- b. landschappelijke-, cultuurhistorische- en natuurlijke waarden;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 15 Overige regels

15.1 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of gebruikt wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

16.1.1 *Bouwwerken*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

16.1.2 *Afwijking vergroting bouwwerken*

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning eenmalig afwijken van het bepaalde in sublid 16.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid 16.1.1 met maximaal 10%.

16.1.3 *Uitgesloten bouwwerken*

Sublid 16.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd zijn met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.2 Overgangsrecht gebruik

16.2.1 *Gebruik*

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

16.2.2 *Verbod verandering gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 16.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

16.2.3 *Verbod hervatting strijdig gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in lid 16.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

16.2.4 *Uitgesloten gebruik*

Lid 16.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als 'Regels van het bestemmingsplan Baarnsche Zoom'.



Bestemmingsplan

Bijlagen bij de regels

Baarnsche Zoom

DNS Planvorming BV
Amsterdam, 26 Januari 2021
NL.IMRO.0308.BP0000-OW01

—
DNS
—
Planvorming

Baarnsche Zoom

Inhoudsopgave

Bijlagen bij de regels	3
Bijlage 1 Aan huis verbonden beroepen	4
Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten	6

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Aan huis verbonden beroepen

Bijlage 2 Aan huis verbonden beroepen

AAN HUIS VERBONDEN BEROEPEN

Onder aan huis verbonden beroepen worden in ieder geval begrepen:

- advocaat
- accountant-administratieconsulent
- administratiekantoor
- acupuncturist
- alternatieve genezer
- belastingconsulent
- deurwaarder
- dierenarts (kleine huisdieren)
- fysiotherapeut/masseur
- gerechtsdeurwaarder
- huidtherapeut
- huisarts
- juridisch adviseur
- logopedist
- medisch specialist
- notaris
- oppas aan huis of gastouder
- oefentherapeut Cesar / Mensendieck
- orthopedagoog
- psycholoog
- registeraccountant
- tandarts
- tandarts-specialist
- verloskundige
- architect

Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2: Staat van Bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						
-	nummer	geur	stof	geluid	gevaar	grootste afstand	categorie	
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE						
014	0	LANDBOUW						
014	1	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:						
		- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50	3.1
		- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven:						
014	3	b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50	3.1
02	-	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW						
020		Bosbouwbedrijven	10	10	50	0	50	3.1
		VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN						
15	-	DRANKEN						
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:						
151	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100	50	100	3.2
		- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. >						
151	4	1000 m²	100	0	100	50	100	3.2
151	7	- loonslachterijen	50	0	50	10	50	3.1
		- vervaardiging van snacks en vervaardiging van						
151	8	kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50	10	50	3.1
152	0	Visverwerkingsbedrijven:						
152	2	- conserveren	200	0	100	30	200	4.1
152	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²	100	10	50	30	100	3.2
152	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30	10	50	3.1
1532, 1533	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:						
1532, 1533	1	- jam	50	10	100	10	100	3.2
1532, 1533	2	- groente algemeen	50	10	100	10	100	3.2
1532, 1533	3	- met koolsoorten	100	10	100	10	100	3.2
		Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke						
1541	0	oliën en vetten:						
1541	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	30	100	30	200	4.1
		Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en						
1542	0	vetten:						
1542	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	10	100	100	200	4.1
1543	0	Margarinefabrieken:						
1543	1	- p.c. < 250.000 t/j	100	10	200	30	200	4.1
1551	0	Zuivelprodukten fabrieken:						
1551	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100	50	100	3.2
1552	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100	50	100	3.2
1552	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2
1561	0	Meelfabrieken:						
1561	2	- p.c. < 500 t/u	100	50	200	50	200	4.1
1561		Grutterswarenfabrieken	50	100	200	50	200	4.1
1562	0	Zetmeelfabrieken:						
1562	1	- p.c. < 10 t/u	200	50	200	30	200	4.1
1571	0	Veevoerfabrieken:						
1571	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	200	50	200	30	200	4.1
1572		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200	30	200	4.1
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:						
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30	10	30	2
1581	2	- v.c. >= 2500 kg meel/week	100	30	100	30	100	3.2
1582		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100	30	100	3.2

SBI-CODE	OMSCHRIJVING		AFSTANDEN IN METERS					
-	nummer		geur	stof	geluid	gevaar	grootste afstand	categorie
1584	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:						
		- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden:						
1584	5	p.o. > 200 m ²	100	30	50	30	100	3.2
1585		Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1
1586	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:						
1586	2	- theepakkerijen	100	10	30	10	100	3.2
1587		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50	10	200	4.1
1589		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50	30	200	4.1
1589.1		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50	50	200	4.1
1589.2	0	Soep- en soeparomafabrieken:						
1589.2	1	- zonder poederdrogen	100	10	50	10	100	3.2
1589.2		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50	30	200	4.1
1592	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:						
1592	1	- p.c. < 5.000 t/j	200	30	200	30	200	4.1
1593	t/m							
1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	0	30	2
1598		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100	50	100	3.2
16	-	VERWERKING VAN TABAK						
160		Tabakverwerkende industrie	200	30	50	30	200	4.1
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL						
171		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100	30	100	3.2
172	0	Weven van textiel:						
172	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100	0	100	3.2
173		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1
1751		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200	10	200	4.1
		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen						
176, 177		en artikelen	0	10	50	10	50	3.1
		VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN						
18	-	VERVEN VAN BONT						
181		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1
		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)						
182			10	10	30	10	30	2
		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont						
183			50	10	10	10	50	3.1
		VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN						
19	-	(EXCL. KLEDING)						
192		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50	3.1
193		Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1
		HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN						
20	-	VAN HOUT, RIET, KURK E.D.						
2010.1		Houtzagerijen	0	50	100	50	100	3.2
2010.2	0	Houtconserveringsbedrijven:						
2010.2	1	- met creosootolie	200	30	50	10	200	4.1
2010.2	2	- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1
202		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100	10	100	3.2
203, 204,		Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige						
205	0	artikelen van hout	0	30	100	0	100	3.2
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2
		VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER-						
21	-	EN KARTONWAREN						
2111		Vervaardiging van pulp	200	100	200	50	200	4.1

SBI-CODE	OMSCHRIJVING		AFSTANDEN IN METERS					
-	nummer		geur	stof	geluid	gevaar	grootste afstand	categorie
2112	0	Papier- en kartonfabrieken:						
2112	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50	30	50	3.1
2112	2	- p.c. 3 - 15 t/u	100	50	200	50	200	4.1
212		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100	30	100	3.2
2121.2	0	Golfkartonfabrieken:						
2121.2	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100	30	100	3.2
2121.2	2	- p.c. >= 3 t/u	50	30	200	30	200	4.1
		UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE						
22	-	VAN OPGENOMEN MEDIA						
221		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1
2221		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100	10	100	3.2
2222		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100	10	100	3.2
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2
2223	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1
2223	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2
2224		Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2
2225		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30	2
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1
		AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.;						
23	-	BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN						
2320.2	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100	30	100	3.2
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN						
2411	0	Vervaardiging van industriële gassen:						
2412		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200	200	200	4.1
2414.1	B0	Methanolfabrieken:						
2414.1	B1	- p.c. < 100.000 t/j	100	0	200	100	200	4.1
2442	0	Farmaceutische productenfabrieken:						
2442	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50	50	3.1
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2
2462	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:						
2462	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100	50	100	3.2
2464		Fotochemische productenfabrieken	50	10	100	50	100	3.2
2466	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50	50	3.1
2466	B	Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	200	30	100	200	200	4.1
		VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN						
25	-	KUNSTSTOF						
2512	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:						
2512	1	- vloeropp. < 100 m ²	50	10	30	30	50	3.1
2512	2	- vloeropp. >= 100 m ²	200	50	100	50	200	4.1
2513		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50	50	100	3.2
252	0	Kunststofverwerkende bedrijven:						
252	1	- zonder fenolharsen	200	50	100	100	200	4.1
		VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK,						
26	-	CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN						
261	0	Glasfabrieken:						
261	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100	30	100	3.2
2615		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:						
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2
262, 263	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100	30	100	3.2
264	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200	30	200	4.1
264	B	Dakpannenfabrieken	50	200	200	100	200	4.1
2652	0	Kalkfabrieken:						

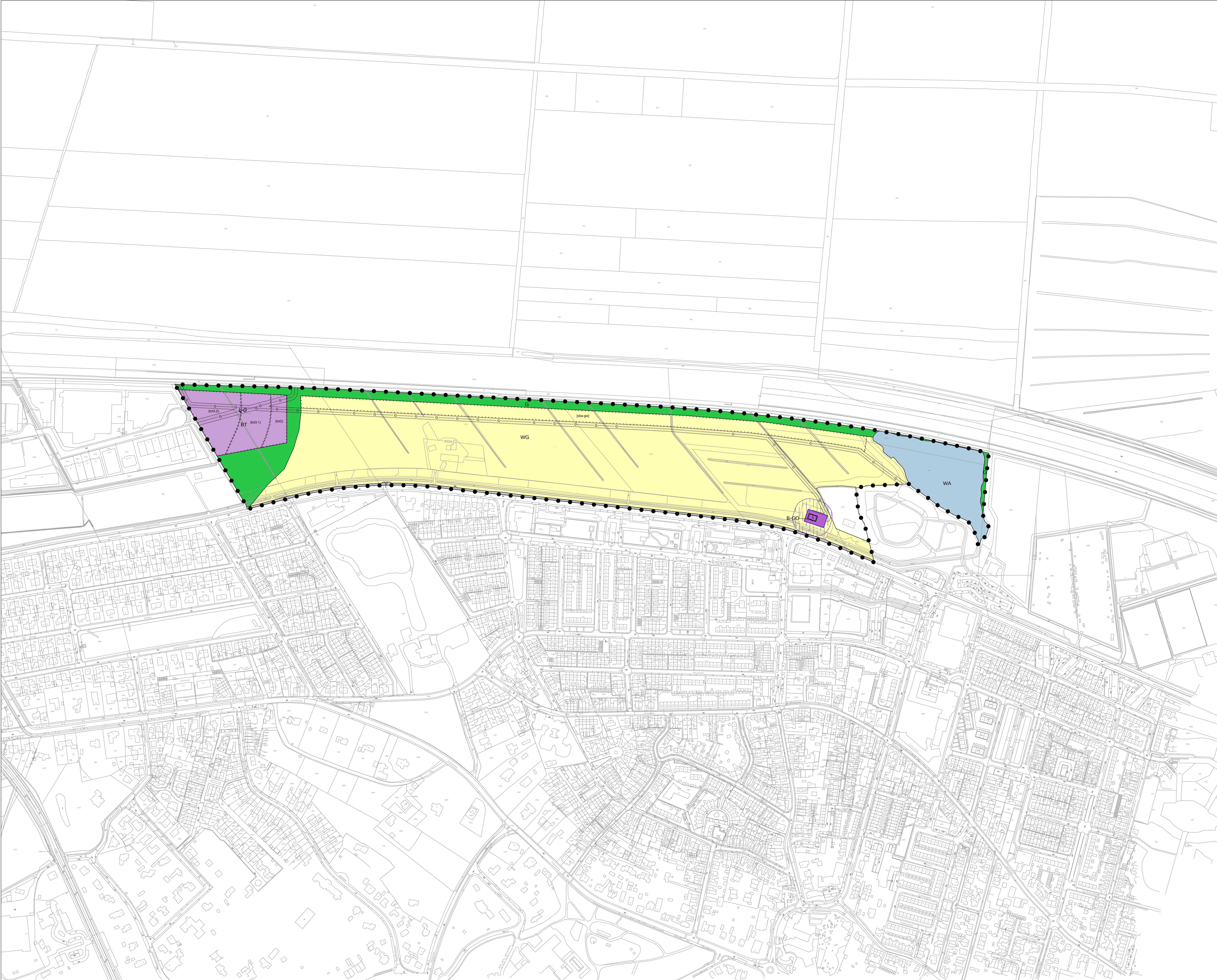
SBI-CODE	OMSCHRIJVING		AFSTANDEN IN METERS					
-	nummer		geur	stof	geluid	gevaar	grootste afstand	categorie
2652	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30	200	4.1
2653	0	Gipsfabrieken:						
2653	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30	200	4.1
2661.1	0	Betonwarenfabrieken:						
2661.1	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	10	100	200	30	200	4.1
2661.2	0	Kalkzandsteenfabrieken:						
2661.2	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	50	100	30	100	3.2
2662		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100	30	100	3.2
2663, 2664	0	Betonmortelcentrales:						
2663, 2664	1	- p.c. < 100 t/u	10	50	100	100	100	3.2
		Vervaardiging van produkten van beton,						
2665, 2666	0	(vezel)cement en gips:						
2665, 2666	1	- p.c. < 100 t/d	10	50	100	50	100	3.2
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:						
		- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000						
267	1	m ²	10	30	100	0	100	3.2
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	50	3.1
2682	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):						
2682	B2	- overige isolatiematerialen	200	100	100	50	200	4.1
2682	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	50	100	50	100	3.2
2682	D0	Asfaltcentrales: p.c. < 100 ton/uur	100	50	200	30	200	4.1
		VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL.						
28	-	MACH./TRANSPORTMIDD.)						
281	0	Constructiewerkplaatsen:						
281	1	- gesloten gebouw	30	30	100	30	100	3.2
281	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m ²	30	50	200	30	200	4.1
2821	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:						
		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren						
2822, 2830		en stoomketels	30	30	200	30	200	4.1
284	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200	30	200	4.1
284	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100	30	100	3.2
2851	0	Metaaloppervlaktebehandelings-bedrijven:						
2851	1	- algemeen	50	50	100	50	100	3.2
2851	10	- stralen	30	200	200	30	200	4.1
2851	11	- metaalharden	30	50	100	50	100	3.2
2851	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100	50	100	3.2
2851	2	- scoperen (opsputten van zink)	50	50	100	30	100	3.2
2851	3	- thermisch verzinken	100	50	100	50	100	3.2
2851	4	- thermisch vertinnen	100	50	100	50	100	3.2
		- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen,						
2851	5	polijsten)	30	50	100	30	100	3.2
2851	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100	30	100	3.2
2851	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30	100	3.2
2851	8	- emaileren	100	50	100	50	100	3.2
		- galvaniseren (vernikkelen, verchromen,						
2851	9	verzinken, verkoperen ed)	30	30	100	50	100	3.2
2852	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30	100	3.2
287	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:						
287	A1	- p.o. < 2.000 m ²	30	50	200	30	200	4.1
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100	30	100	3.2
29	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN						
29	0	Machine- en apparatenfabrieken:						
29	1	- p.o. < 2.000 m ²	30	30	100	30	100	3.2

SBI-CODE	OMSCHRIJVING		AFSTANDEN IN METERS					
-	nummer		geur	stof	geluid	gevaar	grootste afstand	categorie
29	2	- p.o. $\geq 2.000 \text{ m}^2$ VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN	50	30	200	30	200	4.1
30	-	COMPUTERS						
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES,	30	10	30	10	30	2
31	-	APPARATEN EN BENODIGDH.						
311		Elektromotoren- en generatorenfabrieken	200	30	30	50	200	4.1
312		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30	50	200	4.1
313		Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200	100	200	4.1
314		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100	50	100	3.2
315		Elektrotechnische industrie n.e.g. VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-	30	10	30	10	30	2
32	-	APPARATEN EN -BENODIGDH. Vervaardiging van audio-, video- en telecom-						
321 t/m 323		apparatuur e.d.	30	0	50	30	50	3.1
3210		Fabrieken voor gedrukte bedrading VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE	50	10	50	30	50	3.1
33	-	APPARATEN EN INSTRUMENTEN Fabrieken voor medische en optische apparaten						
33	A	en instrumenten e.d. VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS	30	0	30	0	30	2
34		EN OPLEGGERS						
341	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven						
341	1	- p.o. $< 10.000 \text{ m}^2$	100	10	200	30	200	4.1
3420.1		Carrosseriefabrieken	100	10	200	30	200	4.1
3420.2		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200	30	200	4.1
343		Auto-onderdelenfabrieken VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN	30	10	100	30	100	3.2
35	-	(EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)						
351	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:						
351	1	- houten schepen	30	30	50	10	50	3.1
351	2	- kunststof schepen	100	50	100	50	100	3.2
351	3	- metalen schepen $< 25 \text{ m}$	50	100	200	30	200	4.1
352	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:						
352	1	- algemeen	50	30	100	30	100	3.2
353	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:						
353	1	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200	30	200	4.1
354		Rijwiel- en motorrijwielafabrieken	30	10	100	30	100	3.2
355		Transportmiddelenindustrie n.e.g. VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE	30	30	100	30	100	3.2
36	-	GOEDEREN N.E.G.						
361	1	Meubelfabrieken	50	50	100	30	100	3.2
361	2	Meubelstoffeerderijen b.o. $< 200 \text{ m}^2$	0	10	10	0	10	1
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2
364		Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1
365		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1
3661.2		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50	3.1
45	-	BOUWNIJVERHEID						
45	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. $> 2.000 \text{ m}^2$	10	30	100	10	100	3.2
45	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. $\leq 2.000 \text{ m}^2$ Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. $>$	10	30	50	10	50	3.1
5	2	1000 m^2	10	30	50	10	50	3.1

SBI-CODE	OMSCHRIJVING		AFSTANDEN IN METERS					
-	nummer		geur	stof	geluid	gevaar	grootste afstand	categorie
45	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m ²	0	10	30	10	30	2
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS						
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2
502		Groothandel in vrachtauto's (incl. import)	10	10	100	10	100	3.2
5020.4	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100	10	100	3.2
5020.4	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1
5020.4	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30	50	3.1
5020.5		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2
505	0	Benzineservisestations:						
505	1	- met LPG > 1000 m ³ /jr	30	0	30	200	200	4.1
505	2	- met LPG < 1000 m ³ /jr	30	0	30	50	50	3.1
505	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING						
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1
5121	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	50	30	50	3.1
5122		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2
5123		Grth in levende dieren	50	10	100	0	100	3.2
5124		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1
5125, 5131		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50	50	3.1
5132, 5133		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30	50	50	3.1
5134		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2
5135		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2
514		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2
5151.1	0	Grth in vaste brandstoffen:						
5151.1	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1
5151.2	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:						
5151.2	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m ³	50	0	50	200	200	4.1
5151.3		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30	50	100	3.2
5152.1	0	Grth in metaalertsen:						
5152.2 / .3		Grth in metalen en -halfabrikaten	0	10	100	10	100	3.2
5153	0	Grth in hout en bouwmaterialen:						
5153	1	- algemeen: b.o. > 2000 m ²	0	10	50	10	50	3.1
5153.4	4	zand en grind:						
5153.4	5	- algemeen: b.o. > 200 m ²	0	30	100	0	100	3.2
5154	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:						
5154	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m ²	0	0	50	10	50	3.1
5155.1		Grth in chemische produkten	50	10	30	100	100	3.2
5156		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2
5157	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m ²	10	30	100	30	100	3.2
5157.2/3	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m ²	10	30	100	10	100	3.2
5162	0	Grth in machines en apparaten:						

SBI-CODE	OMSCHRIJVING		AFSTANDEN IN METERS					
-	nummer		geur	stof	geluid	gevaar	grootste afstand	categorie
5162	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100	10	100	3.2
5162	2	- overige	0	10	50	0	50	3.1
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30	0	30	2
52	-	REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN						
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1
60	-	VERVOER OVER LAND						
6022		Taxibedrijven	0	0	30	0	30	2
6023		Touringcarbedrijven	10	0	100	0	100	3.2
6024	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m ²	0	0	100	30	100	3.2
6024	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m ²	0	0	50	30	50	3.1
63	-	DIENTSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER						
6311.2	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:						
6311.2	2	- stukgoederen	0	10	100	50	100	3.2
6312		Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	30	10	50	50	50	3.1
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE						
641		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	0	30	2
642	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	0	10	1
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN						
711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50	3.1
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50	3.1
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30	2
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE						
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK						
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30	30	2
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING						
74	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10	1
747		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50	3.1
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	10	30	2
7484.3		Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	50	30	200	50	200	4.1
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1
75	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN						
7525		Brandweerkazernes	0	0	50	0	50	3.1
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING						
9001	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:						
9002.1	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10	50	3.1
9002.1	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50	30	50	3.1
9002.2	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:						

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
-	nummer	geur	stof	geluid	gevaar	grootste afstand	categorie
9002.2	A2 - kabelbranderijen	100	50	30	10	100	3.2
9002.2	A4 - pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	50	3.1
9002.2	A5 - oplosmiddelterugwinning	100	0	10	30	100	3.2
9002.2	A7 - verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30	30	2
9002.2	C0 Composteerbedrijven:						
9002.2	C3 - belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100	10	100	3.2
9002.2	C4 - belucht v.c. > 20.000 ton/jr	200	200	100	30	200	4.1
9002.2	C5 - GFT in gesloten gebouw	200	50	100	100	200	4.1
93	- OVERIGE DIENSTVERLENING						
9301.1	A Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50	30	50	3.1
9301.1	B Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1
9301.2	Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30	30	2
9301.3	A Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2



LEGENDA

Plangebied

Enkelbestemmingen

Dubbelbestemmingen

Gebiedsaanduidingen

Functieaanduidingen

Bouwvlakken

Bouwaanduidingen

Maatvoeringen

Figuren

verklaring

Bedrijf - Gasontvangstation

Bedrijventrein

Groen

Verkeer

Water

Woongebied

Leiding - Gas

veiligheidszone

bedrijf tot en met categorie 2

bedrijf tot en met categorie 3.1

bedrijf tot en met categorie 3.2

bouwvlak

specifieke bouwaanduiding - geluidwalvonen

maximum bouwhoogte (m)

hartlijn leiding - gas

ondergrond