

GEMEENTE BAARN

Bestemmingsplan Wilhelminapark

Toelichting

**Gemeente Baarn  
Bestemmingsplan Wilhelminapark**

Code 0710102 / 21-12-11

**GEMEENTE BAARN 0710102 / 21-12-11  
BESTEMMINGSPLAN WILHELMINAPARK**

---

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b>blz</b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Algemeen	1
1. 2. Situering van het plangebied	1
1. 3. Vigerende bestemmingsplannen	2
1. 4. Karakter bestemmingsplan	2
1. 5. Ruimtelijke en functionele opbouw plangebied	2
1. 6. Leeswijzer	5
<b>2. BELEID</b>	<b>6</b>
2. 1. Algemeen	6
2. 2. Rijksbeleid en wetgeving	6
2. 3. Provinciaal beleid	8
2. 4. Gemeentelijk beleid	9
<b>3. ONDERZOEK</b>	<b>15</b>
3. 1. Algemeen	15
3. 2. Archeologie	15
3. 3. Ecologie	16
3. 4. Water	17
3. 5. Geluid	20
3. 6. Bedrijven	20
3. 7. Bodem	21
3. 8. Externe veiligheid	21
3. 9. Kabels en leidingen	22
3. 10. Luchtkwaliteit	22
<b>4. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>24</b>
4. 1. Algemeen	24
4. 2. Juridisch systeem	24
4. 3. Beschrijving van de bestemmingen	25
<b>5. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID</b>	<b>32</b>
5. 1. Economische uitvoerbaarheid	32
5. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32

**Bijlage 1**      **Overzicht monumenten**

**Bijlage 2**      **Begrenzing beschermd dorpsgezicht Prins Hendrikpark  
e.o.**

**Bijlage 3**      **Reactienota Overleg en Inspraak**

**Bijlage 4**      **Zienswijzennota**

## 1. INLEIDING

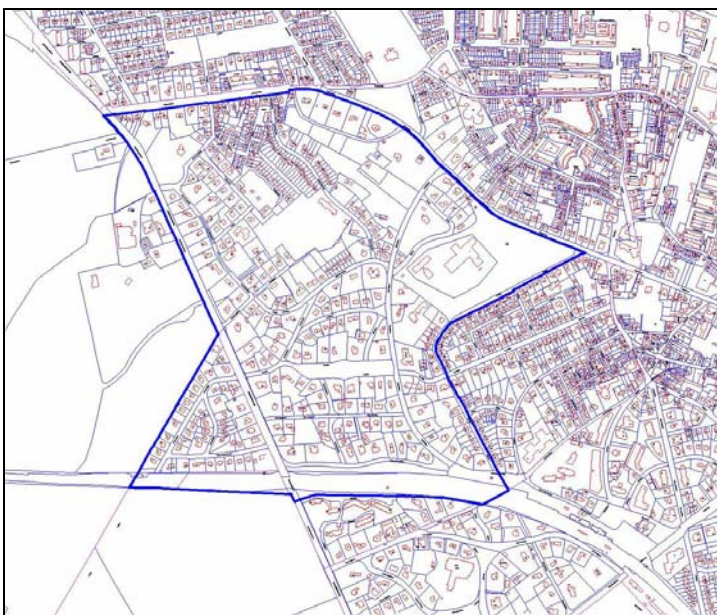
### 1. 1. Algemeen

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

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

### 1. 2. Situering van het plangebied

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het villapark Wilhelminapark in de gemeente Baarn. De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de Amsterdamsestraatweg N221 en de Van Reenenlaan in het westen, de Eemnesserweg in het noorden en de Molenweg en Wittelaan in het oosten en de zuidelijk gelegen spoorbaan. Het plangebied is weergegeven in figuur 1.



*Figuur 1. De ligging van het plangebied*

### 1. 3. Vigerende bestemmingsplannen

In het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- bestemmingsplan Wilhelminapark-Noord, vastgesteld d.d. 30 september 1981 en goedgekeurd d.d. 21 december 1981;
- bestemmingsplan Wilhelminapark-Zuid, vastgesteld d.d. 29 juni 1983 en goedgekeurd d.d. 9 oktober 1984;
- bestemmingsplan Intimis, vastgesteld d.d. 31 oktober 1990 en goedgekeurd d.d. 11 juni 1991;
- bestemmingsplan Maarschalksbos, vastgesteld d.d. 28 oktober 1992 en goedgekeurd d.d. 16 februari 1993;
- bebouwingsverordening, vastgesteld d.d. 26 februari 1942, goedgekeurd d.d. 11 november 1942.

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

### 1. 4. Karakter bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is ter bescherming van de kwaliteiten ingevolge het beschermd dorpsgezicht conserverend van aard. Per functie zijn er wel enige ontwikkelingsmogelijkheden. Dit betekent dat het plan primair gericht is op het regelen van de bestaande functies en de bestaande bebouwing in het plangebied. Er zijn geen nieuwe mogelijkheden voor woningbouw of andere functies opgenomen in het plan, tenzij het gaat om normale flexibiliteit binnen de reeds aanwezige functies, zoals extra woningen binnen het bouwvlak na afwijking met een omgevingsvergunning of de mogelijkheid voor het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Het bestemmingsplan heeft in principe dan ook geen verdichting van het plangebied tot gevolg.

### 1. 5. Ruimtelijke en functionele opbouw plangebied

#### ***Ruimtelijk***

Binnen het plangebied zijn het villapark Wilhelminapark en het Emmapark te onderscheiden. Het Wilhelminapark is gelegen tussen de Eemnesserweg en de Amsterdamsestraatweg (N221). Het Wilhelminapark is in eerste instantie aangelegd als bosgebied ten dienste van het jachtslot Soestdijk (1673). In deze periode werden de bomenlanen aangelegd die later de Amsterdamsestraatweg, de Wittelaan en de Molenweg zijn gaan vormen. Door de aanleg van de spoorlijn Amsterdam - Amersfoort aan het einde van de negentiende eeuw ontstond de mogelijkheid om de buitenplaatsen en villaparken verder uit te breiden. In 1896 werd het park aangekocht door de Baarnsche Bouwterrein Maatschappij (BBM). De BBM vormde de sterstructuur van het Wilhelminapark om tot een lanenstructuur met licht gebogen wegen. Op het hoogste punt in het park werd de huidige Wilheminavijver aangelegd.

In het verleden zijn veel van de oorspronkelijke bossen verdwenen. Alleen het bosbestand van de buitenplaatsen 't Benthuis en Intimis zijn nog aanwezig.

Voor het karakter van deze wijken dienen deze buitenplaatsen beschermd te worden. Het gaat dan om de wisselwerking tussen de gebouwen en het groen dat behouden dient te blijven. Met name het groen van 't Benthuis is beeldbepalend in de wijk. Dit komt doordat het hoger gelegen is tegen de helling van de stuwwal. Het groen van Intimis is belangrijk als achtergrond voor de omliggende villa's.

Vooral in de periode 1900 - 1930 is het grootste deel van de bebouwing gerealiseerd. De bebouwing bestaat voornamelijk uit villa's, maar op een aantal plaatsen zijn ook woongebouwen gebouwd. Zo is aan de Ferdinand Huycklaan in de jaren twintig een complex van zeventien dubbele landhuizen aangelegd. Ook aan de Waldeck Pymontlaan zijn vier dubbele landhuizen gerealiseerd.

In het Maarschalksbos, nabij de Eemnesserweg, is in de jaren zestig een ziekenhuis aangelegd. Ook de bebouwing aan de Van Heemstralaan en de Eemnesserweg wijkt af van de structuur van het villapark doordat deze grond niet in handen is geweest van de BBM.

Het gebied in het noordwesten van het plangebied is lange tijd in gebruik geweest als agrarische grond. De vrijstaande woningen zijn langs de bestaande structuur van het agrarisch gebied gerealiseerd waardoor de bebouwingstructuur afwijkend is van de lanenstructuur van de rest van het plangebied. De geschakelde en twee-onder-één-kap woningen aan de M.C. Escherlaan, de Ypendael en de Dekamahof zijn in de jaren negentig ontwikkeld.

In de loop der tijd is een aantal villa's, al dan niet via vrijstelling in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, omgevormd van woning tot kantoor of een combinatie van wonen met een beroep aan huis. De bij de villa's behorende gronden werden verhard ten behoeve van het parkeren van auto's.

#### De buitenplaatsen

Zoals hiervoor is aangegeven ligt de bescherming van de buitenplaatsen met name op het vlak van de wisselwerking tussen de gebouwen en het groen. Hieronder wordt meer specifiek per buitenplaats aangegeven wat de te beschermen kwaliteiten zijn.

De buitenplaats 't Benthuis is een goed voorbeeld van een laat negentiende eeuwse buitenplaats. De buitenplaats bestaat uit een villa, een koetshuis, een Orangerie, een dienstwoning, de tuin- en parkaanleg en het hekwerk met de hekpijlers. Voor 't Benthuis gelden de volgende uitgangspunten voor de bescherming:

- 't Benthuis is in 2004 aangewezen als rijksmonument. De buitenplaats is daardoor beschermd op basis van de Monumentenwet;
- het voorterrein met de oprijlanen, de weiden en het bospad zijn landschappelijk karakteristiek. Deze gedeelten moeten gevrijwaard worden van bebouwing;
- handhaving van het bosachtige karakter door de bescherming of vervanging van houtopstanden;

- vanaf de Eemnesserweg is er een doorkijk naar de buitenplaats;
- de villa is van architectuurhistorische waarde vanwege zijn gaafheid, de detailleringen en de plaats in het oeuvre van de architect;
- de tuin- en parkaanleg is van architectuurhistorische waarde vanwege de mengstijl met historische deeltuinen en de hierbinnen vallende objecten;
- het koetshuis is van architectuurhistorische waarde vanwege het bouwtype, de bouwstijl en de gaafheid van het object;
- ook de dienstwoning is van architectuurhistorische waarden vanwege zijn gaafheid;
- de Orangerie is van architectuurhistorische waarde vanwege de bouwstijl;
- het hekwerk en de hekpijlers zijn van cultuurhistorische waarde als onderdeel van de geschiedenis van de buitenplaats.

Voor Intimis gelden de volgende uitgangspunten voor de bescherming:

- handhaven van de mooie landschappelijke eenheid van het huis, het voorterrein, de tuin en de moestuin;
- handhaving of vervanging van de hogere houtopstanden op het terrein.

### **Functioneel**

Aan de oostkant van het plangebied bevindt zich het Meander Medisch Centrum, het ziekenhuis van Baarn. Ondanks de bouw van het complex in de jaren zestig, heeft het omliggende terrein haar parkachtige karakter behouden. De parkeerterreinen en de aanverwante gebouwen liggen enigszins verscholen tussen de begroeiing.

De spoorlijn Amsterdam - Amersfoort begrenst het plangebied aan de zuidzijde. Een deel van deze spoorlijn maakt deel uit van het plangebied.

In het overige deel van het plangebied is voornamelijk de woonfunctie aanwezig. Op het terrein Amalia state (voorheen Louisa State) heeft in 2004 een herontwikkeling plaatsgevonden. Er is de nodige bebouwing gemaakd en de villa's op de percelen Gerrit van der Veenlaan 16 en 18 worden nu gebruikt als kantoor (zonder baliefunctie).

Aan de Hertog Hendriklaan is een nieuwe woning gerealiseerd. Bij de herontwikkeling van het terrein heeft de groenstructuur als basis gediend.

Ook de maatschappelijke voorzieningen komen in het plangebied voor, zoals de vestiging van het Leger des Heils aan de Ringlaan, de Apostolistische gemeenschap, de gemeenschap van De Reddingsark, het clubgebouw van de Scouting aan de Dillenburglaan, het clubhuis van de schietvereniging en het ziekenhuis.

Daarnaast is in het plangebied nog één kleinschalig bedrijf gevestigd, (een timmerbedrijf aan de Ypendael), en een aantal nutsvoorzieningen.

### **Monumenten**

Bebouwing in het plangebied heeft over het algemeen een hoge (cultuur-historische) waarde. Deze waarde komt voorts tot uitdrukking in het Monumenten Inventarisatieproject Baarn (MIP, 1994). In het plangebied komen de volgende gemeentelijke monumenten voor:

- Amsterdamsestraatweg 37, 39, 40 en 41;
- Dillenburglaan 36;
- Eemnesserweg 89, 97 en 99;
- Emmalaan 12 en 13;
- Guldenhoflaan 33;
- Hertog Hendriklaan 1, 3, 4, 6, 7, 15 en 17;
- Jacob van Lenneplaan 34, 51 en 57;
- Nassaulaan 54 en 61;
- Gerrit van der Veenlaan 12, 14, 16 en 18;
- Wilhelminalaan 1 en 9;
- Van Reenenlaan 16 en 22;
- Ringlaan 2;
- Rutgers van Rozenburglaan 2;
- Waldeck Pymontlaan 22.

Verder zijn de volgende rijksmonumenten in het plangebied aanwezig:

- Eemnesserweg 91: de Buitenplaats 't Benthuis bestaat uit de volgende 6 onderdelen: 1. villa (Eemnesserweg 91), 2. tuin-en parkaanleg, 3. Koetshuis (Eemnesserweg 93), 4. Orangerie (Eemnesserweg 89a) 5. dienstwoning (Eemnesserweg 95), 6. hekwerk en hekpijlers;
- Jacob van Lenneplaan 12;
- Wilhelminalaan 3, 5, 10, 12 en 14;
- Waldeck Pymontlaan 26;
- Emmalaan 7 en 11;
- De Beaufortlaan 4;
- Rutgers van Rozenburglaan 1.

De gemeentelijke en rijksmonumenten zijn in bijlage 1 op kaart weergegeven.

### **1. 6. Leeswijzer**

De toelichting van het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. Naast het inleidende eerste hoofdstuk bestaat het bestemmingsplan uit 4 hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid besproken.

In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan diverse (omgevings)aspecten die voor het bestemmingsplan van belang zijn. In hoofdstuk 4 wordt beschreven op welke wijze de verschillende functies en de bebouwing in het plangebied zijn opgenomen in het bestemmingsplan en op welke wijze deze zich vertalen naar de regels en de verbeelding. Hoofdstuk 5 gaat ten slotte in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.



## 2. BELEID

### 2. 1. Algemeen

Dit hoofdstuk geeft een samenvatting van de belangrijkste beleidskaders van de rijks- en provinciale overheid en van de gemeente Baarn, waarmee in het bestemmingsplan Wilhelminapark rekening moet worden gehouden.

### 2. 2. Rijksbeleid en wetgeving

#### ***Ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte***

Het nieuwe beleid ten aanzien van infrastructuur en ruimte is vastgelegd in de *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (ontwerp)*. In de Structuurvisie streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. De visie geeft ruimte aan regionaal maatwerk, zet de gebruiker voorop, prioriteert investeringen scherp en verbindt ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar. Het Rijk doet dit samen met andere overheden. In de Structuurvisie worden ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geschetst.

Het voorliggend bestemmingsplan betreft een conserverend plan. Voor het plangebied heeft de Structuurvisie geen consequenties.

#### ***Nota Ruimte***

De Nota Ruimte bevat de visie van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak in Nederland. Meer specifiek richt de nota zich op vier algemene doelen:

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

Twee begrippen staan centraal in de Nota Ruimte: basiskwaliteit en nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Basiskwaliteit zullen alle provincies en gemeenten in hun ruimtelijke plannen moeten nastreven. Het rijk laat de regie aan provincies en gemeenten zelf over. Voor de nationale ruimtelijke hoofdstructuur (ofwel de gebieden die van nationaal belang zijn) gelden meer dwingende regels van het rijk.

Het voorliggend bestemmingsplan betreft een conserverend plan. Voor het plangebied heeft het landelijk beleid geen consequenties.

#### ***Monumentenwet***

Zoals in paragraaf 1.5 is aangegeven is een aantal rijksmonumenten in het plangebied aanwezig. Deze zijn beschermd onder de Monumentenwet. In de Monumentenwet is geregeld wat wel en niet is toegestaan bij de rijksmonumenten.

Een van de bepalingen in de wet is dat vergunningsvrij bouwen bij rijksmonumenten en in beschermd dorpsgezichten niet is toegestaan.

### **Beschermd dorpsgezicht**

Het plangebied maakt deel uit van het beschermd dorpsgezicht Prins Hendrikpark e.o.. Voor de begrenzing van dit gebied wordt verwezen naar bijlage 2. Binnen het beschermd dorpsgezicht is vergunningsvrij bouwen niet toegestaan.

Verspreid door het Wilhelminapark, maar vooral in het zuidelijke deel van het deelgebied, komen royale villa's op ruime percelen voor. Het betreft voor een aanzienlijk deel panden die in het Monumenten Inventarisatieproject Baarn worden omschreven. De panden worden veelal gekenmerkt door: *“een rijzig karakter en een verticale geleding”*. De villa's bestaan meestal uit twee hoge bouwlagen en een samengestelde kap. Een belangrijk deel van de oorspronkelijke villa's heeft geheel of gedeeltelijk de woonfunctie verloren. Tevens zijn in de loop van de tijd meer bescheiden villa's en woonhuizen toegevoegd op kleinere kavels.

In enkele gevallen zijn villa's vervangen door nieuwe appartementencomplexen, zoals het gebouw op de kop van de Waldeck Pymontlaan. Een ander voorbeeld is “Bloemendael”, dat zich op een prominente plek in het Wilhelminapark bevindt, op de kop van de Emmalaan.

Dat gebouw heeft evenwel een afwijkende karakteristiek; het is grootschalig en horizontaal geled en heeft vier bouwlagen en een plat dak.

Het Emmapark, ten westen van de Amsterdamsestraatweg (N221), en het noordelijke deel van het Wilhelminapark kennen een meer bescheiden opzet. De bebouwing bestaat hier overwegend uit vrijstaande en halfvrijstaande woonbebouwing, met één of twee bouwlagen en een kap.

In het Wilhelminapark-Zuid zijn vanuit het station ruime gebogen lanen ontwikkeld. De lanen worden over het algemeen gekenmerkt door een ruim en groen karakter door toepassing van (gras)bermen met laanbomen en halfharde voetpaden. Als gevolg van de ligging op de stuwwal komen in dit gebied kenmerkende hoogteverschillen voor. Deze komen vooral in het lanenverloop tot uitdrukking. Tenslotte zijn bijzondere elementen als plantsoenen op de samenkomst van lanen kenmerkende beschermde elementen. In het plangebied gaat het bijvoorbeeld om de gerekte vijver in het Wilhelminapark-Zuid.

Het beschermd dorpsgezicht heeft een groene uitstraling. Dit komt door het vele openbaar groen. Het betreft monumentale laanbomen en plantsoenbeplantingen met bomen en heesters, die een grote variëteit aan soorten bezitten. Daarnaast geeft het particulier groen rond de villa's een essentiële bijdrage aan het karakter van het dorpsgezicht.

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

Het historisch karakter kan prima intact blijven, wanneer de veranderingen zorgvuldig worden begeleid en nieuwe gebouwen zorgvuldig worden ingepast. Met instandhouding van het historisch karakter kan een beschermd dorpsgezicht zich zeker verder ontwikkelen.

De hoofdkenmerken van het beschermd dorpsgezicht richten zich op de infrastructuur, groenstructuur en de bebouwingsstructuur. De in het kader van welstand relevante te beschermen waarden zijn:

- de ruime verkaveling met overwegend solitaire villa's;
- het goed bewaard gebleven architectuurbeeld van overwegend laat negentiende-eeuwse villa's.

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

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

## **2. 3. Provinciaal beleid**

### ***Beleidslijn nieuwe Wro***

Op 23 juni 2008 hebben Provinciale Staten de Beleidslijn nieuwe Wro vastgesteld. Doel van deze Beleidslijn is om, ook na inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008, slagvaardig het Streekplan Utrecht 2005 - 2015 als beleidskader te kunnen blijven toepassen. De Beleidslijn maakt daarbij duidelijk wat onder de nieuwe Wro van de provincie verwachten mag worden. Het provinciaal belang wordt in het Streekplan gemarkeerd en wordt in de nieuwe Wro-instrumenten vastgelegd. Met nadruk geldt dat deze Beleidslijn geen nieuw beleid bevat.

Voor dit bestemmingsplan is de volgende uitspraak van provinciaal belang: *“Op de hele Utrechtse Heuvelrug mogen, in beginsel geen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die een bedreiging vormen voor de grondwaterkwaliteit.”*

Middels dit bestemmingsplan worden geen nieuwe functies mogelijk gemaakt. De bestaande functies in het plangebied betreffen met name woningen. Daarnaast zijn er enkele (maatschappelijke) voorzieningen, kantoren en is er een timmerbedrijf aanwezig. Dit zijn geen functies die het grondwater vervuilen. Derhalve is de grondwaterkwaliteit op de Utrechtse Heuvelrug gegarandeerd.

### ***Streekplan***

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

Voor de gemeente Baarn geldt een restrictief beleid vanwege de waardevolle omgevingskenmerken en de opvangfunctie van Amersfoort. Baarn heeft door de ligging in bosrijk gebied en de ruime opzet van enkele statige woonwijken de uitstraling van een groene, vrij exclusieve kern, aldus het streekplan. Rondom het centrum is in noordelijke en oostelijke richting de kern op vrij traditionele wijze uitgebreid tot de grenzen van het huidige stedelijk gebied. Het zuidelijke en het westelijke deel hebben vooral een groen en parkachtig karakter. In de loop van de tijd hebben een aantal royale villa's plaatsgemaakt voor appartementencomplexen. Hierbij zijn cultuurhistorische kenmerken verloren gegaan.

Wat betreft woningbouw wordt uitgegaan van een bouwprogramma van 650 woningen in Baarn. Door de ruime structuur en transformatiepotenties van stedelijke functies zijn er verdichtingmogelijkheden. Van belang is dat bij het verdichten de waardebepalende kenmerken van Baarn worden gerespecteerd.

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

#### ***Provinciale Ruimtelijke Verordening***

In de *Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2009* (vastgesteld op 21 september 2009) zijn regels vastgelegd waar gemeenten zich bij het maken van bestemmingsplannen aan moeten houden.

Volgens de Verordening is het plangebied aangewezen als stedelijk gebied. Verder ligt het plangebied in verschillende gebieden die van provinciaal belang zijn. Het gaat om de volgende provinciale belangen: bouwgrondstoffenwinning, ontgronding Utrechtse Heuvelrug, eisen stellen Cultuurhistorische hoofdstructuur, mobiliteitstoets, glastuinbouw niet toegestaan, infiltratiegebied Utrechtse en waterwin- en grondwaterbeschermingsgebieden en 100-jaarszones. Binnen deze gebieden worden regels gesteld aan ontwikkelingen. Omdat dit conserverende bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk maakt zijn deze regels niet van belang voor het bestemmingsplan.

Momenteel heeft de provincie een nieuwe Structuurvisie en Verordening in voorbereiding.

Het provinciaal beleid heeft geen directe consequenties voor het onderhavige bestemmingsplan.

## **2. 4. Gemeentelijk beleid**

### ***Panorama 2015***

Op 21 februari 2001 heeft de gemeenteraad de toekomstvisie "Baarn Panorama 2015" vastgesteld. In deze toekomstvisie op de gemeente vormt de bestaande situatie de basis. Kernbegrippen in die visie zijn: "versterking van het dorps-, kleinschalige en landschappelijke karakter" en "doelmatig gebruik van de beschikbare ruimte".

De steeds meer veelzijdige en snel ontwikkelende maatschappij vraagt om een visie op diverse aspecten, zodat een vitaal en leefbaar Baarn gehandhaafd blijft. De gemeente wil inspelen op veranderingen om ook in de toekomst een goede woon- en leefomgeving te waarborgen. In dit kader worden verschillende aspecten belicht, waarbij Panorama 2015 voornamelijk betrekking heeft op de naoorlogse wijken en de daarin aanwezige voorzieningen. Voor het onderhavige gebied is vooral het beleid ten aanzien van de villa's relevant. Panorama 2015 zegt hierover:

“Waar het huidig ruimtelijk beleid mogelijkheden biedt tot het omzetten van de woonfunctie naar een kantoorfunctie, moeten deze teniet worden gedaan. Bij het vrijkomen van overige functies moet herbestemming naar wonen plaatsvinden.” Een uitzondering wordt gemaakt voor beeldbepalende villa's die vanwege hoge financiële lasten niet (meer) bewoond (kunnen) worden. Deze villa's kunnen bij uitzondering onder nader te bepalen voorwaarden als kantoor worden ingericht.

Momenteel is er een nieuwe Toekomstvisie in voorbereiding.

### ***Ruimtelijk Structuurplan***

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

Het Ruimtelijk Structuurplan is een onderlegger voor de actualisering van bestemmingsplannen en een afwegingskader bij bijvoorbeeld nieuwe bestemmingsplannen. Hiertoe doet het voor het gemeentelijk grondgebied uitspraken over de ruimtelijke ontwikkeling op hoofdlijnen en op de doorwerking naar het micro-niveau. Op het niveau van het Structuurplan maakt Wilhelminapark deel uit van de Villaparken. Binnen de Baarnse villaparken hebben zich uiteenlopende ontwikkelingen voorgedaan. In de royaal aangelegde delen betreft dat de komst van kantoren en appartementen.

Deze ontwikkelingen en verdichting van het park hebben zich ook voorgedaan in het Wilhelminapark. De laatste jaren richt de aandacht zich daarbij op het vernieuwen van bestaande complexen, waarbij er meer aandacht wordt gegeven aan de ruimtelijke kwaliteit.

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

Om medewerking te verlenen aan bebouwing op binnenterreinen, moet ten minste voorzien kunnen worden in een goede ontsluiting die de status van een openbare weg heeft.

Momenteel is er een nieuwe Structuurvisie in voorbereiding.

### **Groenstructuurplan**

De notitie "Groenstructuur Baarn" uit oktober 2004 heeft tot doel het analyseren en het vastleggen van de hoofdgroenstructuur binnen de gemeente. Met deze gegevens kunnen afgewogen beslissingen worden genomen in relatie tot het huidige areaal, alsmede in relatie tot toekomstige ontwikkelingen.

Kenmerkend voor het villapark Wilhelminapark is de groene uitstraling. De groenvoorzieningen uit deze wijken bestaan uit volwassen bomenbestand, parken, particuliere tuinen en laanbeplanting.

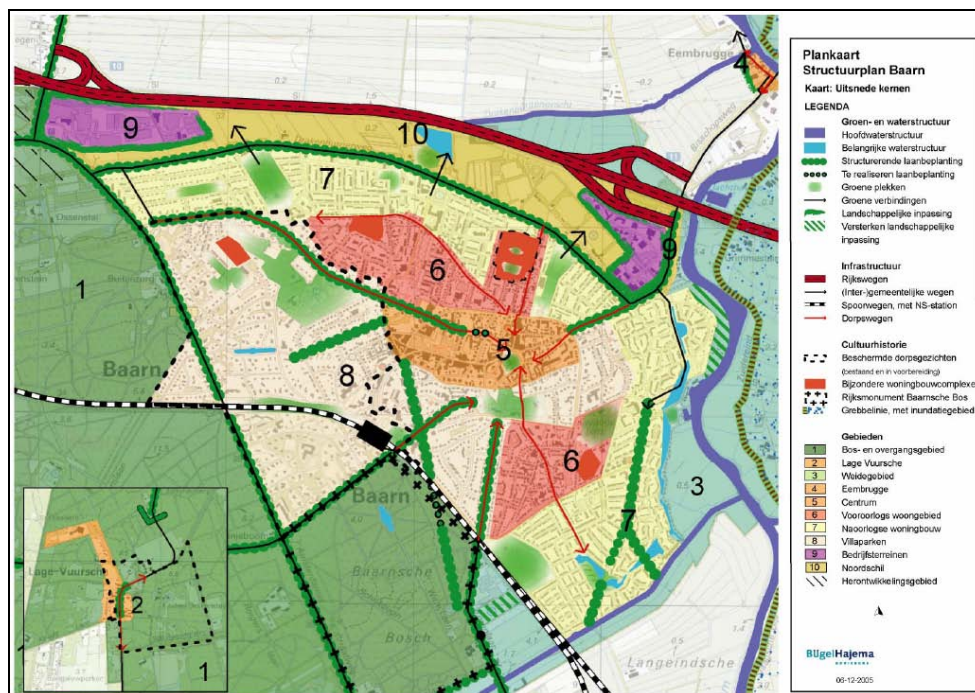
Doordat hier op een organische, ruime manier is gebouwd, is de groenstructuur in deze wijk weinig hiërarchisch van aard. Vooral de particuliere tuinen zijn belangrijke structuurdragers in beide woonwijken. Een tweede structuurdrager zijn de laanbeplantingen. Veel laanbeplantingen komen voort uit de laanstructuren van de koninklijke domeinen. Sommige lanen vormen de huidige toegangswegen naar het centrum. Deze laanbeplantingen zijn zwaar aangezet en hebben een statig karakter. De overige laanbeplantingen hebben een meer diffuus patroon. Dit betekent dat de afstanden tussen de bomen divers zijn en er soms geen aangesloten laanbeplanting is. De gelijke ouderdom van de bomen kan in de toekomst de groenstructuur van de gemeente Baarn verzwakken door gelijktijdige sterfte. De nodige verjonging in het bomenbestand is hierbij de oplossing. Juist een mix van verschillende leeftijden van deze bomen kan bijdragen aan een duurzame versterking in de toekomst.

### **Milieubeleidsplan**

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

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

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



Figuur 2. De groenstructuur van het plangebied (zie hoofdstuk 4 Structuurplan)

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

Het opnemen van een milieuparagraaf in bestemmingsplannen is volgens het milieubeleidsplan geen harde verplichting, maar wel zeer wenselijk aangezien milieuaspecten mede bepalend zijn voor de mogelijkheden tot ruimtegebruik en dus de beperkingen die vanuit de milieuwetgeving gelden, inzichtelijk dienen te worden gemaakt. In het milieubeleidsplan wordt de ambitie uitgesproken om milieu bij de actualisatie van de bestemmingsplannen een structurele plaats te geven en al doende een goede inventarisatie te maken van externe veiligheidsaspecten en om via de ideeën uit een integraal handnavingsplan invulling te geven aan de handhaving van bestemmingsplannen, gebruiksbepalingen en dergelijke. Het streven is om te komen tot een format voor wat betreft de onderwerpen die in een bestemmingsplan behandeld dienen te worden.

Momenteel is er een nieuw milieubeleidsplan in voorbereiding.

### Verkeersplan

De gemeente heeft een Fiets- en Voetgangersplan (1996) opgesteld om in eerste instantie de verkeersveiligheidssituatie te verbeteren. Daarnaast staan aantrekkelijke en directe verbindingen centraal, zodat het lopen en het fietsen in Baarn bevorderd wordt. Er wordt daarbij aangesloten op de uitgangspunten van Duurzaam Veilig. Ook in het kader van verkeersveiligheid is al eerder het Verkeersveiligheidsplan opgesteld (VVP, 1995). In het VVP zijn randvoorwaarden uit het bestaande beleid overgenomen, waaronder die uit de nota Hoofdpunten van het Ruimtelijk Beleid.

Dat betreft bijvoorbeeld het Verkeerscirculatieplan (1991). Voor de looproutes is een Routeplan opgesteld waarin aanbevelingen worden gedaan voor verbetering van de bestaande situaties.

Momenteel is er een nieuw Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan in voorbereiding.

### **Welstandsnota**

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

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



*Figuur 3. Deelgebied Wilhelminapark*

### **Nota Aan-huis-verbonden activiteiten**

De nota "Aan-huis-verbonden activiteiten" van april 2003 is opgesteld naar aanleiding van een toenemende vraag naar de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep en het verzoek van de gemeenteraad om met voorstellen te komen waardoor vrije beroepsuitoefening in woonwijken mogelijk wordt gemaakt.

In de nota is het toetsingskader gecreëerd voor de beoordeling van verzoeken voor het uitoefenen van aan-huis-verbonden beroepen. De nota is in 2006 geëvalueerd en herzien.



In de herziene nota wordt een onderscheid gemaakt tussen aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Aan-huis-verbonden beroepen, waarbij de oppervlakte die voor het aan-huis-verbonden beroep wordt benut niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedraagt, zijn bij recht toegestaan. De overige activiteiten zijn slechts met toepassing van een afwijking met een omgevingsvergunning toegestaan. Er is een lijst van aan-huis-verbonden beroepen en een lijst van aan-huis-verbonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Detailhandel als afzonderlijk aan-huis-verbonden activiteit is niet toegestaan. De herziene nota dient als uitgangspunt voor de in het bestemmingsplan opgenomen regeling.

### **Visie Wonen 2007 - 2010**

De gemeenteraad van Baarn heeft in februari 2007 de Visie Wonen 2007 - 2010 vastgesteld. De Visie Wonen geeft de ambities weer op het gebied van wonen in de periode 2007 - 2010. Een belangrijk punt in de visie is het realiseren van een goede afstemming van wonen, welzijn en zorg (vooral ten behoeve van senioren). Andere belangrijke punten zijn:

- zorg bieden in de eigen woning;
- woningen in de huursector realiseren;
- ruimte voor jongerenhuisvesting;
- het afstemmen van nieuwbouw op de plaatselijke behoefte.

De gemeente neemt hierbij de regie in handen. Voor de uitvoering van de visie, is er de komende jaren een aantal maatregelen nodig. Deze maatregelen zijn terug te vinden in het uitvoeringsschema in de Visie Wonen.

Momenteel is er een nieuwe Visie Wonen in voorbereiding.

### **Speelruimteplan**

Met het nieuwe speelruimteplan (vastgesteld op 10 maart 2009) wil de gemeente inzicht verkrijgen in een passende speelstructuur, gerelateerd aan het aantal kinderen en hun leeftijd. De speelstructuur dient aan te sluiten op het aantal, de leeftijd en de behoefte van de verschillende leeftijdsgroepen per buurt.

In de gemeente Baarn is veel informele speelruimte aanwezig. In nagenoeg al het groen mag worden gespeeld. Ook in de Zuidwestwijk, waarin het plangebied ligt, is genoeg informele speelruimte aanwezig. Formele speelruimte is er niet in voldoende mate. Er worden adviezen gegeven dit uit te breiden. In dit bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om in de openbare ruimte speelvoorzieningen te realiseren.

### 3. ONDERZOEK

#### 3. 1. Algemeen

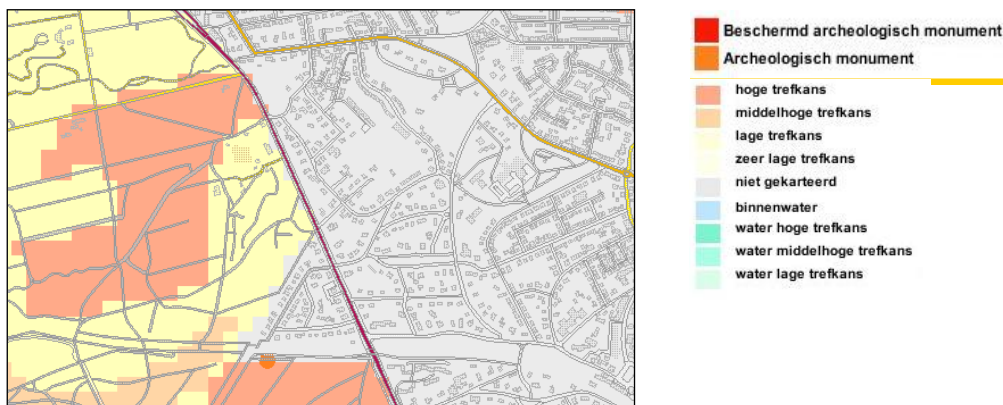
Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening c.q. het opstellen van een nieuw bestemmingsplan dient onderzoek te worden ingesteld naar de bestaande toestand en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen van de gemeente. Gelet op de aard en het karakter van het plangebied zal in dit hoofdstuk aandacht worden besteed aan de volgende aspecten:

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

#### 3. 2. Archeologie

Het Europees Verdrag (van Malta) werd in 1992 ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder Nederland. Doelstelling van het verdrag is de veiligstelling van het (Europees) archeologisch erfgoed. Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is de *Wet op de Archeologische monumentenzorg (WAMZ)* opgesteld. Deze wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet en verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige archeologische (verwachtings)waarden.

Voor het onderhavige plangebied is bekeken of in het gebied archeologische waardevolle gebieden aanwezig zijn. Volgens de Archeologische Monumentenkaart (AMK) zijn er in het gebied geen archeologische monumenten aanwezig. Ook is er een Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW), op basis waarvan inzicht kan worden verkregen in de mate waarin archeologische resten in een gebied kunnen worden aangetroffen. Voor het plangebied zelf zijn hierop geen gegevens bekend (zie figuur 4). In het gebied ten westen van het plangebied bevinden zich gronden met verschillende verwachtingswaarden en zijn diverse monumenten aangegeven. Gelet op het feit dat het hier geroerde gronden betreft is het niet waarschijnlijk dat er waardevolle archeologische resten aanwezig zijn. Bovendien worden er geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Aanvullend archeologisch onderzoek in het plangebied is, gelet op het conserverende karakter van het bestemmingsplan, niet noodzakelijk. Vanuit archeologie bestaan er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.



Figuur 4. AMK en IKAW voor het plangebied e.o.

### 3. 3. Ecologie

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

#### **Gebiedsbescherming**

Voor wat betreft de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied.

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000 gebied. De meest nabijgelegen beschermingsgebieden Arkemheen en Eemmeer liggen beide op ruime afstand ten noorden en ten oosten van het plangebied. Verder maakt het bosgebied ten westen van het plangebied deel uit van de EHS. Gezien het overwegend conserverende karakter van het bestemmingsplan worden er geen significante effecten verwacht op deze gebieden. De Natuurbeschermingswet legt geen beperkingen op voor dit bestemmingsplan.

#### **Soortenbescherming**

De bescherming van soorten vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen de in deze wet aangewezen beschermde dieren en planten niet gedood, gevangen, verontrust, geplukt of verzameld worden. Ook is het niet toegestaan om nesten, hopen of andere vaste verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, te vernielen of te verstoren. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepaling mogelijk. De Flora- en faunawet is altijd onverkort van kracht. Dat betekent dat op het moment dat nieuwe activiteiten aan de orde zijn, ook de mogelijke effecten op de te beschermen soorten worden meegewogen.

Gelet op het feit dat het bestemmingsplan conserverend van aard is, hoeft in het kader van het op te stellen bestemmingsplan geen nader onderzoek te worden gedaan. Indien er wordt gebouwd of indien er een andere activiteit plaats gaat vinden, zal er dan wel rekening moeten worden gehouden met de aanwezige beschermde soorten. Voor dit bestemmingsplan heeft de Flora- en faunawet geen gevolgen.

### 3. 4. Water

Het aspect water wordt in de afgelopen jaren steeds meer op een integrale wijze benaderd. In de startbijeenkomst Waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw is in 2001 vastgesteld dat bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden met de belangen van het water. Concreet betekent dit dat over ruimtelijke plannen vooroverleg met het betrokken waterschap moet plaatsvinden. Daarnaast moeten de ruimtelijke plannen een waterparagraaf bevatten waarin de effecten van ruimtelijke ingrepen op de waterhuishouding in beeld worden gebracht. Beide vereisten zijn wettelijk vastgelegd in het Bro.

In waterbeheersplannen dienen waterschappen functies aan het water te geven en voor afstemming te zorgen met het ruimtelijk beleid. Het waterbeheer in het plangebied is in handen van het waterschap Vallei & Eem. Het beleid van het waterschap is neergelegd in het "Waterbeheersplan Waterschap Vallei & Eem 2010 - 2015" en dateert van 17 september 2009. De missie van het waterschap luidt:

*"Wij beschermen onze inwoners tegen overstromingen en ernstige wateroverlast. Wij zorgen voor schoon en levend water en een waterpeil dat aansluit bij het gebruik van de grond. Wij werken transparant, milieu- en kostenbewust en gericht op samenwerking."*

Daarnaast heeft de provincie een waterplan, het provinciale Waterplan 2010 - 2015, opgesteld. Kern van het waterplan is om van Utrecht een mooie provincie maken. Het beleidsveld water draagt daaraan bij. Om dit te bereiken, wordt gekozen voor een aanpak met oog voor duurzaamheid en kwaliteit.

Het streven is om het bestaande waterhuishoudkundig en ruimtelijk beleid goed toe te passen en uit te voeren. In het bestemmingsplan moet worden aangegeven of en op welke wijze de waterhuishouding wordt beïnvloed en op welke wijze negatieve gevolgen worden voorkomen of gecompenseerd. Daarnaast bevat de waterparagraaf een weergave van het doorlopen proces en het wateradvies van de waterbeheerder. Het onderhavige bestemmingsplan is conserverend van aard. Dat betekent dat er in de waterparagraaf geen aandacht zal worden besteed aan ontwikkelingen.

#### **Riolering**

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

De voorkeur wordt gegeven aan een gescheiden systeem van riolering, waarbij het verharde oppervlak wordt afgekoppeld van de riolering. De huidige riolering in het plangebied is gemengd. Het afvalwater van Baarn wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie Soest.

Het effluent van deze zuivering wordt via een watergang geloosd op de Kleine Melm, een (dode) zijarm van de Eem.

### ***Wateroverlast***

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

### ***Grondwateroverlast***

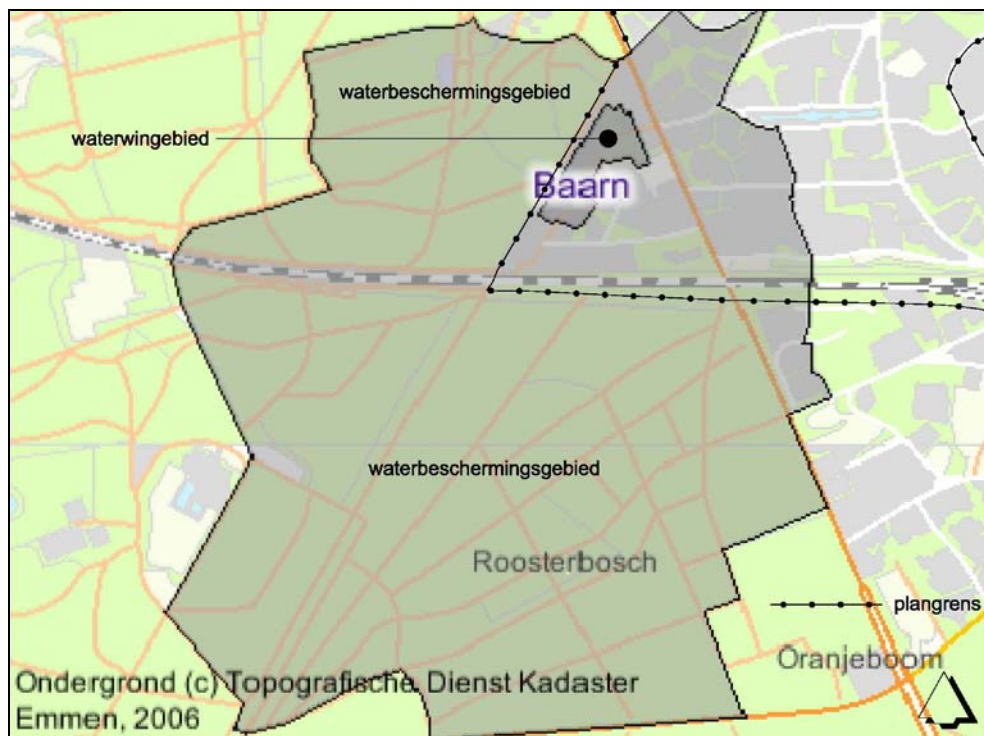
Binnen het plangebied liggen de wegen minimaal 5,00 meter boven NAP. De ondergrond bestaat voornamelijk uit zand (Stuwwallen Utrechtse Heuvelrug). Het probleem van grondwateroverlast doet zich in dit plangebied niet voor.

### ***Waterkwaliteit en veiligheid***

In het plangebied bevindt zich, met uitzondering van de Wilhelminavijver, geen open water. Een deel van het gebied is aangewezen als waterwin- en beschermingsgebied. In dit gebied dient de bodem beschermd te worden tegen schadelijke stoffen die het grondwater kunnen aantasten en verontreinigen.

Een waterwingebied wordt aangemerkt als het meest kwetsbare deel van een te beschermen gebied, met het oog op de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de waterwinning. Hiervoor gelden regels uit de Provinciale Milieuverordening en het Besluit waterwingebieden provincie Utrecht 2003. Het betreft het gebied waarin de winputten zijn gelegen. Vanaf de buitengrens van het gebied heeft het grondwater tenminste 60 dagen nodig om de winput te bereiken. Deze verblijftijd van 60 dagen is nodig om de afbraak van ziekteverwekkende kiemen mogelijk te maken. Daarom is de grens van het waterwingebied veelal gebaseerd op een minimale afstand van 30 meter rond de pompputten.

Daarbuiten ligt het grondwaterbeschermingsgebied en/of de boringsvrije zone. Het grondwaterbeschermingsgebied is, afhankelijk van de kwetsbaarheid van de winning, aangemerkt als niet kwetsbaar, kwetsbaar of zeer kwetsbaar. Het grondwaterbeschermingsgebied van Baarn is zeer kwetsbaar. Hiervoor gelden ook regels vanuit de Provinciale Milieuverordening. In waterwingebieden geldt een absoluut verbod voor het oprichten van bedrijven en inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer. De uitzonderingen daarop betreffen slechts kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis, de bedrijfsmatige activiteiten van het waterleidingbedrijf, voor zover noodzakelijk voor de bereiding van drinkwater, en zodanige activiteiten die ten tijde van de inwerkingtreding van dit besluit al legaal aanwezig waren.



Figuur 5. Waterwin- en beschermingsgebied

### **Waterkering**

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

### **Duurzaam bouwen**

De gemeente Baarn heeft met diverse partijen, waaronder het Waterschap Vallei & Eem, het Convenant Duurzaam Bouwen afgesloten. Doel van dit convenant is het besparen van energie en water, de hoeveelheid bouwafval verkleinen, duurzame en milieuvriendelijke energie en materialen toepassen, bijdragen leveren aan natuurbehoud, een gezond binnenklimaat realiseren en een aangename leefomgeving creëren. Het waterschap wil met het convenant andere organisaties bewust maken van het gebruik van milieuvriendelijke materialen en technieken.

Het waterschap verwacht dat de waterkwaliteit in sloten, beken en kanalen daardoor verder kan verbeteren. Bouwmaterialen die uitlogen zijn nu één van de belangrijkste bronnen van vervuiling van het water. Nu komen nog vaak te veel zware metalen in het water voor zoals zink (van dakgoten), lood (van loodslabben) en koper (van waterleidingen). In een bestemmingsplan kunnen deze elementen van duurzaam bouwen niet opgenomen worden, aangezien het hier aspecten betreft zonder ruimtelijke relevantie. Enkel aspecten met een ruimtelijke relevantie mogen deel uitmaken van het bestemmingsplan.

### 3. 5. Geluid

De *Wet geluidhinder* heeft tot doel mens en milieu te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan het aspect geluid. In de *Wet geluidhinder* is de zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluid)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies.

#### ***Industrielawaai***

In het plangebied en in de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd industrieterrein aanwezig. Ten aanzien van dit aspect zijn er dan ook geen belemmeringen voor het plan.

#### ***Wegverkeerlawaai***

Op grond van de *Wet geluidhinder* zijn alle wegen zoneplichtig met uitzondering van wegen die vallen onder het regime van een 30 km/uur-zone en woonerven. Dit betekent dat indien er geluidsgevoelige bebouwing wordt opgericht binnen de geluidszone er een onderzoeksplicht bestaat.

De meeste wegen in het plangebied hebben een 30 km/uur-regiem. Voor de overige wegen in het plangebied en de Amsterdamsestraatweg (N221) in het bijzonder zijn geluidsonderzoeken noodzakelijk als de bebouwingssituatie wordt gewijzigd. Bij een overschrijding van de grens van 48 dB op de voorgevel is een dergelijk onderzoek noodzakelijk. Binnen dit bestemmingsplan wordt er langs deze wegen geen geluidsgevoelige bebouwing opgericht. Daarnaast is het niet mogelijk om de huidige geluidsgevoelige bebouwing dichterbij de wegen te bouwen. Nader onderzoek is dan ook niet nodig. Het aspect wegverkeerlawaai heeft geen consequenties voor dit bestemmingsplan.

#### ***Spoorweglawaai***

De geluidsonderzoekzone van de spoorlijn Amsterdam - Amersfoort valt binnen het plangebied. De zonering voor het spoor ter hoogte van het plangebied is 300 meter breed, gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf. Indien er geluidsgevoelige objecten binnen deze zone ontwikkeld worden, dient er een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Voor dit conserverende bestemmingsplan heeft dit geen gevolgen.

### 3. 6. Bedrijven

In het kader van de *Wet milieubeheer* dient in nieuwe situaties rekening te worden gehouden met (wenselijke) afstanden tussen bepaalde milieubelastende functies en milieugevoelige functies. Rondom bedrijven liggen hindercirkels waarvan de minimale afstanden ten opzichte van gevoelige functie bepaald worden.

Dit gebeurt aan de hand van bedrijfstypen en de omvang van het bedrijf. Voor het bepalen van deze afstanden wordt de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG (2009) gehanteerd.

Het bestemmingsplan Wilhelminapark heeft een conserverend karakter. In het bestemmingsplan zijn geen bedrijven toegestaan. Wel komt er een timmerbedrijf bij een woning voor. In de omgevingsvergunning voor milieu-activiteiten zijn voor dit bedrijf voorwaarden gesteld aan de hinder die het bedrijf uit mag stoten. Hierdoor wordt het bedrijf toelaatbaar geacht binnen de woonomgeving.

### 3. 7. Bodem

Het is van belang om bij ruimtelijke ontwikkelingen inzicht te hebben in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Het gaat daarbij om de kwaliteit van de grond en het grondwater.

Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente blijkt dat in het plangebied een lichte verontreiniging aanwezig is <sup>1)</sup>. Het bestemmingsplan is conserverend van aard, waarbinnen de bestaande functie worden vastgelegd. In het kader van het bestemmingsplan hoeft dan ook geen nader bodemonderzoek te worden verricht. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten zal de bodemkwaliteit nog wel aan de orde komen. Hier heeft de gemeente een kader voor opgesteld <sup>2)</sup>. Voor dit bestemmingsplan heeft de bodemsituatie geen gevolgen.

### 3. 8. Externe veiligheid

#### ***Risicovolle inrichtingen***

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

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

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

Het groepsrisico bestaat uit de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

---

1) Bodemkwaliteitskaart Gemeente Baarn, Vuurtoren, 31 maart 2005.

2) Bodembeheersplan Gemeente Baarn; Kader voor hergebruik licht verontreinigde grond, Vuurtoren, 31 maart 2005.



Het op te stellen bestemmingsplan moet voldoen aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en aan de oriënterende waarde voor het groepsrisico. De risicokaart van de provincie Utrecht geeft inzicht in mogelijke risico's in de directe woonomgeving van burgers. Op de kaart worden naast de mogelijke risico's ook kwetsbare objecten als ziekenhuizen en kindercrèches weergegeven.

Voor het plangebied betekent dit dat het ziekenhuis moet worden aange-merkt als kwetsbaar object. In de omgeving van het ziekenhuis komen geen risicolocaties voor. Tevens ligt het ziekenhuis op ruim 500 meter van het spoor. Voor de overige delen van het plangebied heeft het besluit geen consequenties.

#### **Vervoer (gevaarlijke stoffen)**

Het plangebied grenst aan de spoorlijn Amsterdam - Amersfoort en de Amsterdamsestraatweg (N221). Over deze spoorlijn en de doorgaande weg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats.

De "Risicoatlas Spoor" geeft een beeld van de externe veiligheid rondom het spoor, waarbij gebruik gemaakt is van de aantallen van het vervoer van gevaarlijke stoffen van 1998. Uit de Risicoatlas Spoor blijkt dat er langs het spoor geen sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde. Dit houdt in dat een verantwoording van een toename en/of overschrijding van de oriëntatiewaarde op dit onderdeel niet noodzakelijk is. Nadere veiligheidsmaatregelen zijn niet aan de orde. Geconcludeerd kan worden dat het aspect vervoer van gevaarlijke stoffen geen consequenties heeft voor het plangebied.

#### **Buisleidingen**

In het gebied komen geen belangrijke gasleidingen voor die vallen onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Ook ten aanzien van buisleidingen ontstaan er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

### **3. 9. Kabels en leidingen**

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

### **3. 10. Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is de *Wet milieubeheer* gewijzigd. Een onderdeel van deze wet betreft luchtkwaliteit en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze “niet in betekenende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging. Projecten die “niet in betekenende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging, mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Van dit overwegend conserverende plan kan worden gezegd dat het “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

## **4. PLANBESCHRIJVING**

### **4. 1. Algemeen**

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

Zoals eerder is aangegeven, zal het bestemmingsplan grotendeels een conserverend karakter hebben. Dat betekent dat wordt uitgegaan van de situatie in het plangebied, waarbij bestaande functies en bestaande bebouwing worden bestemd conform de feitelijke situatie en de vigerende bestemmingsplannen.

In dit bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingen toegestaan, anders dan uitbreidingen en vernieuwingen van bestaande functies. Dit betekent overigens niet dat er in de toekomst geen enkele ontwikkeling meer mogelijk zou kunnen zijn. Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter, maar individuele verzoeken tot vernieuwing / verdichting (die niet in het bestemmingsplan passen) worden per geval beoordeeld.

Met het bestemmingsplan wordt een zodanig plan beoogd dat enerzijds rechtszekerheid wordt geboden aan de burgers en instellingen en dat anderzijds voldoende praktische mogelijkheden worden geboden om flexibel op ondergeschikte aanpassingen in te kunnen spelen. Daarbij moet in acht worden genomen dat het bestemmingsplan een beschermend bestemmingsplan is voor wat betreft de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht.

### **4. 2. Juridisch systeem**

In deze paragraaf wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de aanwezige functies hun juridische vertaling in het eigenlijke plan hebben gekregen. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de tekst van de regels en in beeld op de verbeelding. Verbeelding en regels zijn één geheel bij de juridische interpretatie.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld.

De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels en de verbeelding van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

#### ***Nadere eisen en afwijkingen***

Verder bevatten de regels een aantal flexibiliteitsbepalingen in de vorm van afwijkingen met een omgevingsvergunning en nadere eisen. De nadere eisen werken beperkend doordat het college van burgemeester en wethouders nadere eisen aan bestemmingen kan stellen. Met een afwijking kan juist meer ruimte worden gevonden. Met deze bepalingen kunnen veranderingen mogelijk worden gemaakt en uitzonderingen worden toegestaan. Vanuit het oogpunt van rechtszekerheid zijn aan de flexibiliteitsbepalingen procedurele waarborgen en/of voorwaarden verbonden.

De regels bieden het college de bevoegdheid om door middel van afwijking met een omgevingsvergunning toe te staan dat van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages, wordt afgeweken.

### **4. 3. Beschrijving van de bestemmingen**

Hierna volgt een korte omschrijving van voorkomende bestemmingen.

#### ***Bedrijf - Nutsvoorziening***

Nutsgebouwen zijn opgenomen met deze bestemming. Binnen deze bestemming mogen gebouwen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd, overeenkomstig de hoogten zoals op de verbeelding zijn vermeld.

#### ***Bos***

Binnen deze bestemming zijn gebieden opgenomen met bomen en struiken met een bosachtig karakter. De bestemming komt voornamelijk op en rondom de buitenplaatsen voor. Binnen deze bestemming is een omgevingsvergunningplicht opgenomen. Dit betekent dat voor het kappen en rooien van bomen een omgevingsvergunning noodzakelijk is.

#### ***Gemengd - Kantoor / dienstverlening***

Deze bestemming heeft betrekking op de gronden en gebouwen waarin naast het wonen ook kantoren en dienstverlening zijn toegestaan. De gebouwen en overkappingen mogen hier zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen ook buiten het bouwvlak. Binnen de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - bebouwingsvrije zone" is het overigens geheel niet toegestaan gebouwen en overkappingen op te richten.

De goot- en bouwhoogtes zijn voor wat betreft het bouwvlak vermeld op de verbeelding. Voor de overige bouwwerken is een bepaling opgenomen in de regels.

Binnen deze bestemming zijn niet specifiek aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in de bestemmingsomschrijving opgenomen. Dergelijke activiteiten vallen in principe onder kantoren en dienstverlening en zijn hier dus al toegestaan.

### **Groen**

De bestemming "Groen" is gegeven aan structuurbepalend groen. Het kunstobject aan de Gerrit van der Veenlaan is binnen deze bestemming aangeduid, middels de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - kunstobject".

Zogenoemd restgroen is binnen de bestemming "Verkeer - Verblijf" opgenomen, tenzij het bepalend is gelet op het beschermd dorpsgezicht. Binnen de bestemming worden mogelijkheden geboden voor voorzieningen ten behoeve van waterhuishouding; daaronder worden onder andere begrepen bergbezinkbassins, sloten, vijvers en waterlopen.

### **Groen - Park**

Binnen deze bestemming is het park rondom de Wilhelminavijver en het park rondom het ziekenhuis (het Maarschalksbos) opgenomen. In het Maarschalksbos is ook een hertenkamp opgenomen. Het hertenkamp is op de verbeelding aangeduid als "specifieke vorm van cultuur en ontspanning - hertenkamp".

Binnen de aanduiding van het hertenkamp zijn de bijbehorende gebouwen toegestaan. Binnen de bestemming geldt een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van werkzaamheden zoals, het aanbrengen van verharding en het rooien van beplanting van het park.

### **Kantoor**

Deze bestemming betreft de gebouwen in het plangebied die (volledig) in gebruik zijn als kantoor en komen voornamelijk in de omgeving van de Amsterdamsestraatweg voor.

De gebouwen en overkappingen mogen hier zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen ook buiten het bouwvlak. Binnen de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - bebouwingsvrije zone" is het overigens geheel niet toegestaan gebouwen en overkappingen op te richten. De goot- en bouwhoogtes zijn voor wat betreft het bouwvlak vermeld op de verbeelding. Voor de overige bouwwerken is een bepaling opgenomen in de regels.

### **Maatschappelijk**

Dit artikel regelt de bestemming van de gronden die in gebruik zijn ten behoeve van een aantal uiteenlopende, min of meer openbare functies op sociaal, educatief, cultureel en maatschappelijk gebied.

Het in het plangebied aanwezige ziekenhuis en de religieuze organisaties vallen onder deze bestemming. Ook het clubgebouw van de schietvereniging is opgenomen binnen deze bestemming.

Tevens is binnen deze bestemming een drugs- en verslaafdenopvang toegestaan. Omdat deze functie bij recht wordt uitgesloten binnen deze bestemming heeft de drugs- en verslaafdenopvang de aanduiding “drugsopvang”.

### **Tuin**

Bij de bestemmingsregeling voor de tuinen wordt uitgegaan van het principe dat die gebieden bij woningen die uit ruimtelijke overwegingen onbebouwd moeten blijven en dit als zodanig ook zijn, de bestemming “Tuin” krijgen. Bij de meeste woningen betreft dit de ruimte vóór de woningen. Bij de villawoningen is gekeken naar de feitelijke situatie en naar de situatie op basis van de vigerende bestemmingsplannen. Binnen deze bestemming zijn geen zwembaden toegestaan. Zwembaden bij woningen zijn alleen toegestaan binnen de woonbestemming.

### **Verkeer**

De bestemming verkeer is van toepassing op de Amsterdamsestraatweg, de doorgaande weg van Baarn richting Soest. Binnen de bestemming zijn bijbehorende bouwwerken en voorzieningen toegestaan.

### **Verkeer - Railverkeer**

Deze bestemming heeft betrekking op het spoor en de bijbehorende andere bouwwerken.

### **Verkeer- Verblijf**

Deze bestemming heeft betrekking op de in het plangebied voorkomende dan wel daarvoor aanwezige verkeersvoorzieningen, inclusief de verhardingen in het openbaar gebied, waaronder de parkeervoorzieningen, groenstroken, restgroen en speelvoorzieningen. In deze functie is in beginsel sprake van een verblijfsfunctie. Het gaat hier om wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur.

### **Water**

Deze bestemming heeft betrekking op de Wilhelminavijver. Deze vijver draagt bij aan het groene karakter van de wijk en is specifiek genoemd in de omschrijving van het beschermd dorpsgezicht. Daarom dient deze behouden te blijven.

### **Wonen**

De functie van wonen is bepalend voor de toekenning van deze bestemming. Voor de woningen in het plangebied geldt een gedifferentieerd beeld wat betreft maximale goot- en bouwhoogte. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aangesloten bij de feitelijke situatie en bij de regelingen van de vigerende bestemmingsplannen en is rekening gehouden met de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht. Het bestemmingsplan staat geen woningbouw op nieuwe locaties toe, tenzij op basis van het vigerende bestemmingsplan al een woning mag worden gebouwd.

De woningen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak. In het bestemmingsplan is een mogelijkheid voor een afwijking met een omgevingsvergunning opgenomen om het hoofdgebouw ook buiten een bouwvlak te kunnen bouwen tot een maximale diepte van 12 meter, mits de afstand van de woning tot de achterste perceelsgrens tenminste 10 meter bedraagt.

Bij de woningen mogen zowel aanbouwen, uitbouwen als bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd. Deze bouwwerken mogen zowel binnen als buiten de bebouwingsvlakken worden opgericht. De oppervlakte van deze bouwwerken mag maximaal 80 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat van de oppervlakte van het achter de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan gelegen bouwperceel verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw maximaal 50% mag worden bebouwd. De oppervlakte van het hoofdgebouw moet hiervan dus worden afgetrokken. Dit betekent dat bij kleinere percelen het bebouwingspercentage het maximale oppervlak bepaalt en de percelen dus niet volledig kunnen worden bebouwd. De maximale oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is op 80 m<sup>2</sup> gesteld. Indien op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan een grotere oppervlakte aan bebouwing aanwezig is, mag dit oppervlak worden gehandhaafd. In het bestemmingsplan is ook opgenomen dat bij percelen groter dan 1.000 m<sup>2</sup> de oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen maximaal 90 m<sup>2</sup> mag bedragen.

Ruimten binnen de woning, alsmede de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebruikt voor de aan-huis-verbonden beroepen, met inachtneming van een aantal bepalingen. Zo mag er geen aantasting plaatsvinden van de woonfunctie als overwegende functie op het betreffende perceel en dient er geen sprake te zijn van een onevenredige verhoging van de parkeerdruk en het autoverkeer. De oppervlakte van de gebouwen die gebruikt of verbouwd gaan worden ten behoeve van praktijkruimte mag niet meer dan 25% van het totale vloeroppervlak bedragen, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>. Middels een afwijkingsmogelijkheid is een oppervlakte tot 100 m<sup>2</sup> mogelijk.

Om monumenten, waar bewoning vanwege de hoge financiële lasten vrijwel onmogelijk is geworden, te behouden is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. De afwijkingsmogelijkheid maakt het mogelijk om 50% van de totale vloeroppervlakte van het pand, met een absoluut maximum van 200 m<sup>2</sup>, te gebruiken voor kantoor-, dienstverlenings- of maatschappelijke doeleinden. Dit slechts indien de betreffende functie noodzakelijk is in verband met de instandhouding van het beeldbepalende pand en onder voorwaarde dat de woonfunctie als overwegende functie niet wordt aangetast.

Als direct recht is één woning per perceel toegestaan. In een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid is de mogelijkheid opgenomen tot meervoudige bewoning. Aan toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid zijn criteria verbonden, onder andere ten aanzien van zelfstandige bewoning in de kapverdieping, de karakteristiek en typologie van de villa, situering van parkeervoorzieningen.

Tenslotte kan middels een afwijkingsmogelijkheid mogelijk worden gemaakt dat de gronden worden gebruikt voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Ook een zwembad behoort tot de mogelijkheden.

### ***Wonen - Buitenplaatsen***

De buitenplaatsen 't Benthuys en Intimis bieden ruimte aan ruim bemeten panden in een park en bosachtige omgeving.

Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Voor de woningen op de buitenplaatsen zijn bouwvlakken op de verbeelding opgenomen. Per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan. Buiten het bouwvlak biedt het terrein ruimte aan aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Deze regeling sluit aan op de bijgebouwenregeling die is opgenomen bij de bestemming "Wonen". Voor het gebied dat is aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - grotere oppervlakte bijgebouwen' is al een groter oppervlak aan bijgebouwen aanwezig, namelijk 230 m<sup>2</sup>. De Orangerie op de buitenplaats Intimis wordt gebruikt als dienstwoning. Daarom is op de Orangerie de aanduiding "specifieke vorm van wonen - dienstwoning" gelegd.

De tuin mag benut worden voor het aanleggen van een niet-overdekt zwembad met een oppervlak tot maximaal 50 m<sup>2</sup> en via afwijkingsmogelijkheid tot maximaal 150 m<sup>2</sup>.

Met uitzondering van de afwijkingsmogelijkheid voor het aanleggen van een zwembad zijn de afwijkingen van de gebruiksregels die onder de bestemming "Wonen" zijn toegestaan, binnen deze bestemming van toepassing.

### ***Wonen - Wooncentrum***

Het zorgcentrum aan de Nassaulaan is bestemd als woon- en zorgcentrum voor ouderen. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen ook buiten het bouwvlak. Binnen de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - bebouwingsvrije zone" is het overigens geheel niet toegestaan gebouwen en overkappingen op te richten. De goot- en bouwhoogtes zijn voor wat betreft het bouwvlak vermeld op de verbeelding. Voor de overige bouwwerken is een bepaling opgenomen in de regels.

### ***Wonen - Woongebouw***

De gestapelde woningen in het plangebied zijn onder de bestemming "Wonen - Woongebouw" gebracht. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen ook buiten het bouwvlak. Binnen de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - bebouwingsvrije zone" is het overigens geheel niet toegestaan gebouwen en overkappingen op te richten. De goot- en bouwhoogtes zijn voor wat betreft het bouwvlak vermeld op de verbeelding. Voor de overige bouwwerken is een bepaling opgenomen in de regels.



**Waarde - Beeldbepalende bomen (Dubbelbestemming)**

Het in het plangebied voorkomende structuurbepalende groen en beeldbepalende bomen zijn beschermd door deze dubbelbestemming. Dit geldt voor een groot deel van de laanbomen in het plangebied.

Ter plaatse van deze bestemming is het zonder omgevingsvergunning onder andere niet mogelijk de bomen te snoeien (anders dan gewoon onderhoud), de wortels van de bomen af te hakken, verhardingen aan te leggen en voorwerpen te bevestigen aan de bomen.

**Waarde - Beschermd dorpsgezicht (Dubbelbestemming)**

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

**Waterstaat - Waterwin- en waterbeschermingsgebied (Dubbelbestemming)**

Om de bodemkwaliteit te beschermen is ter voorkoming van het verontreinigen van het grondwater deze bestemming toegekend aan het zuidwestelijk deel van het plangebied. Het beschermingsgebied rond het waterwin-gebied is gebaseerd op een verblijftijd van het grondwater in de ondergrond. Binnen de dubbelbestemming zijn bedrijfsactiviteiten verboden in verband met de bescherming van de bodem, met uitzondering van de activiteiten van het waterleidingbedrijf. Aan-huis-verbonden beroepen zijn wel toegestaan. Indien activiteiten geen afbreuk doen aan de waterwin- en waterbeschermingsbelangen kunnen ook kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten worden toegestaan met een omgevingsvergunning.

**Algemeen*****Bijgebouwenregeling***

Binnen het beschermde dorpsgezicht is omgevingsvergunningsvrij bouwen niet van toepassing. Omdat hierdoor de bewoners een kleinere oppervlakte bijgebouwen zouden kunnen bouwen dan in andere gebieden, is de regeling voor aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen aangepast. De gezamenlijke oppervlakte is verhoogd met 30 m<sup>2</sup>. De overige regels zijn gelijk gebleven. De voorwaarde dat 50% van het achter de voorgevel of het verlengde daarvan gelegen deel van het erf bebouwd mag worden staat in dit bestemmingsplan, maar ook in de voorwaarden om vergunningsvrij te kunnen bouwen. Wat dit betreft komt de regeling in dit bestemmingsplan goed overeen met de regeling voor vergunningsvrij bouwen. De verhoging van de oppervlakte voor aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen geldt voor alle bestemmingen waarin de bijgebouwenregeling is opgenomen.

In het bestemmingsplan is ook opgenomen dat bij percelen groter dan 1.000 m<sup>2</sup> de oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen maximaal 90 m<sup>2</sup> mag bedragen.

*Onderkeldering van gebouwen*

Onderkeldering van gebouwen is alleen toegestaan ter plaatse van hoofdgebouwen. De maximale diepte is 5 meter. In een binnenplanse afwijking met een omgevingsvergunning is de mogelijkheid opgenomen tot het onderkelderen van bijgebouwen. Aan deze afwijkingsmogelijkheid zijn voorwaarden verbonden die erop zien dat de ruimtelijke kwaliteit niet wordt aangetast. Zelfstandige bewoning van (onderkelderde) bijgebouwen is in ieder geval niet toegestaan. Met de opgenomen omgevingsvergunningplicht kunnen gewenste ontwikkelingen worden gestuurd.

## **5. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

### **5. 1. Economische uitvoerbaarheid**

Het bestemmingsplan Wilhelminapark is een conserverend plan, zonder nieuwe ontwikkelingen. De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is daarmee gewaarborgd. Vanwege het conserverende karakter van het bestemmingsplan is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig.

### **5. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro opgenomen bestemmingsplanprocedure. Op basis van de Nota van Uitgangspunten is ook de mogelijkheid geboden tot voorinspraak. Vervolgens heeft het voorontwerpbestemmingsplan van 11 september 2009 tot en met 22 oktober ter inzage gelegen. Tijdens deze procedure heeft een ieder de mogelijkheid gehad een inspraakreactie in te dienen. Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan op 8 september 2009 aan de overlegpartners gezonden in verband met het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Bro.

De ingekomen overleg- en inspraakreacties zijn in de reactienota samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. De reactienota is in bijlage 3 opgenomen.

Vervolgens is de procedure zoals de Wro die voorschrijft opgestart en is het ontwerpbestemmingsplan vanaf 27 augustus 2010 tot en met 7 oktober 2010 ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestond voor een ieder de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen. Tijdens deze periode zijn 7 zienswijzen ingediend. De nota van zienswijzen is opgenomen in bijlage 4. Naar aanleiding van deze zienswijzen is het bestemmingsplan op een aantal punten aangepast.

Vervolgens wordt het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld. Uiteindelijk is tegen het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

===