



gemeente Baarn

Toelichting
Bestemmingsplan

Noordschil bedrijventerrein

Gemeente Baarn

Datum: 4 juni 2013

Projectnummer: 130136

ID: NL.IMRO.0308.000009.VA01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	7
2	Inventarisatie uitgangspunten	9
2.1	Inventarisatie huidige ruimtelijke en functionele situatie	9
2.2	Inventarisatie huidige visie(s) op mogelijke toekomstige situatie	13
2.3	Inventarisatie initiatieven voor (her)ontwikkelingen	20
3	Het plan	21
3.1	Uitgangspunten bestemmingsplan en afwegingen	21
3.2	Stand van zaken en consequenties (ontwikkelparagraaf)	23
3.3	Planbeschrijving	24
4	Toetsing aan beleid	28
4.1	Rijksbeleid	28
4.2	Provinciaal beleid	29
4.3	Gemeentelijk beleid	30
5	Haalbaarheid van het plan	37
5.1	Algemeen	37
5.2	SER-ladder	37
5.3	Geluid	37
5.4	Bodem	38
5.5	Luchtkwaliteit	38
5.6	Bedrijven en milieuzonering	39
5.7	Externe veiligheid	41
5.8	Ecologie	47
5.9	Water	48
5.10	Archeologie	52
5.11	Cultuurhistorie	53
5.12	Verkeer en parkeren	54
5.13	Economische uitvoerbaarheid	55
6	Wijze van bestemmen	56
6.1	Algemeen	56
6.2	Dit bestemmingsplan	57

7	Procedure	62
7.1	Vooroverleg	62
7.2	Zienswijzen	63

Bijlage(n)

- Externe Veiligheid bestemmingsplan Bedrijventerrein Noordschil, Servicebureau|Gemeenten, projectnummer SB|G/POLR/548308, d.d. 22 februari 2013.
- Nota van zienswijzen.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aanleiding

Door de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 zijn gemeenten verplicht om binnen een periode van 10 jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling van het bestemmingsplan, opnieuw een bestemmingsplan vast te stellen. Daarnaast is in het kader van de Wro de digitalisering van bestemmingsplannen verplicht gesteld. Het opnieuw vaststellen van een bestemmingsplan, ter vervanging van het bestaande bestemmingsplan en digitalisering is daarom gewenst en past in de inhaalslag van de gemeente voor de vernieuwing van haar bestemmingsplannen.



Globale ligging plangebied (bron: Google Maps)

Inventarisatie uitgangspunten

Voorliggend bestemmingsplan betreft het bedrijventerrein Noordschil. Uitgangspunt voor het opstellen van voorliggend plan, is het respecteren van de huidige planologisch-juridische rechten, of met andere woorden, de huidige regels van het vigerende bestemmingsplan en de verleende vrijstellingen daarvan. Voor het plangebied geldt evenwel dat er door enkele eigenaren en/of gebruikers, initiatief is genomen voor (ver)nieuwbouw en/of gedeeltelijke functiewijziging en die mogelijk niet passen in het

huidige planologisch-juridisch regime. Dergelijke initiatieven kunnen mogelijk gevolg hebben voor de ontsluiting van het gebied en/of de uitstraling naar de omgeving. Van in ieder geval twee locaties is bekend dat er wensen zijn voor (ver)nieuwbouw of ander gebruik van het desbetreffende perceel, namelijk voor wat betreft de Hermesweg 1-3-5 en Hermesweg 10. De toekomstige situatie van die initiatieven is op *het moment van opstellen van het bestemmingsplan* nog onvoldoende concreet, onderbouwd en aantoonbaar uitvoerbaar als het gaat om de omgevingsaspecten. Naast het gegeven dat door initiatiefnemers gewerkt wordt aan plannen voor verbouw, herinrichting en/of functionele wijzigingen, werkt de gemeente ook aan nieuw ruimtelijk beleid voor de gehele gemeente. Het gebied van bedrijventerrein Noordschil is hierin een onderdeel. Het gemeentelijk beleid, zoals verwoord in de ontwerp Toekomstvisie en Structuurvisie Baarn in 2030, was ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan nog niet formeel vastgesteld. De gemeente is gehouden aan de zogenoemde actualiseringsplicht op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. Deze actualiseringsplicht betekent dat de gemeente ervoor dient te zorgen dat het hele grondgebied is voorzien van actuele bestemmingsplannen of beheersverordeningen, dat wil zeggen niet langer dan 10 jaar geleden vastgesteld. Voor het plangebied geldt op grond van het overgangsrecht Invoeringswet Wro dat er voor 1 juli 2013 sprake dient te zijn van een nieuw vastgesteld bestemmingsplan of beheersverordening.

Afweging / consequenties verschillende doelstellingen: meerdere procedures

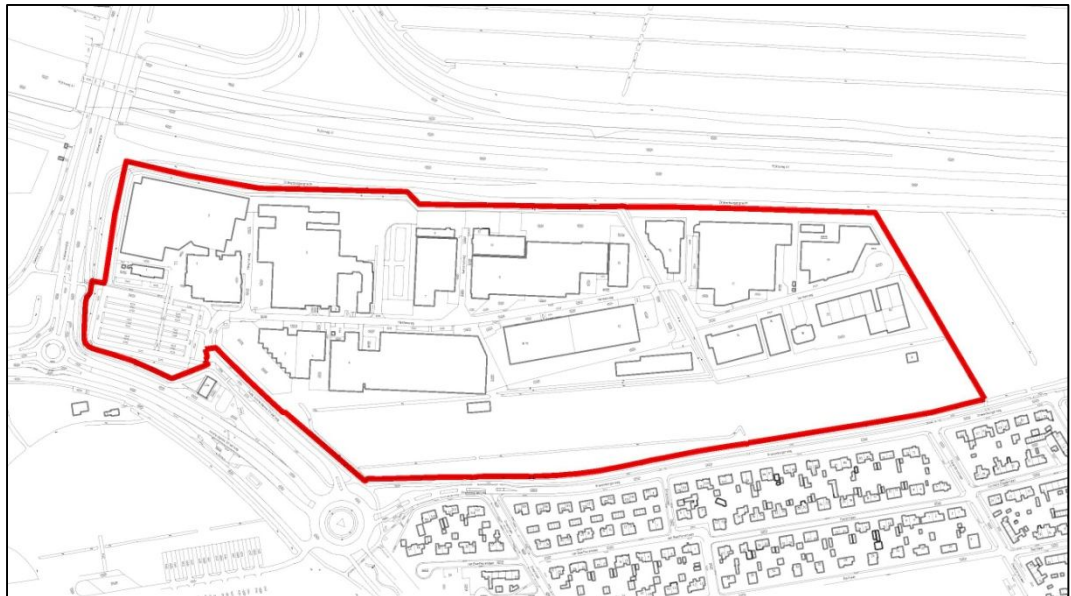
De gemeente wil de actualiseringsplicht naleven en dus voor 1 juli 2013 een vaststellingsbesluit nemen voor wat betreft het bestemmingsplan. Aan de andere kant wil de gemeente het proces van de visie op de toekomstige situatie niet onnodig forceren of de betrokken initiatiefnemers onder druk zetten. Om aan de actualisatieverplichting te voldoen, kiest de gemeente er daarom voor om voor dit gebied eerst een bestemmingsplan op te stellen dat als uitgangspunt heeft het bestendigen van de bestaande planologisch-juridische rechten. Omdat elke (her)ontwikkeling zijn eigen dynamiek kent als het gaat om planvorming, beleidvorming, inspraak, onderzoek, aantonen van uitvoerbaarheid en rechtsgang, doorlopen de ontwikkelingen, in beginsel gelijktijdig aan dit bestemmingsplanproces of na de vaststelling van dit bestemmingsplan, een eigen omgevingsvergunningprocedure op grond van de Wabo. Nadat voorliggend bestemmingsplan als ontwerp ter inzage heeft gelegen, is bij vaststelling van voorliggend bestemmingsplan vervolgens gebleken dat desbetreffende parallelle ontwikkelingsprocedures nog niet dermate vergevorderd, concreet, onderbouwd en aantoonbaar uitvoerbaar waren, dat de desbetreffende ontwikkelingen ook in voorliggend bestemmingsplan van een bijpassende planologisch-juridische regeling kunnen worden voorzien. Herontwikkelingsprocessen zijn niet in voorliggend bestemmingsplan opgenomen. Voor de locaties waarvoor geldt dat sprake is van parallel lopende Wabo-procedures of van toekomstige procedures is in dit bestemmingsplan, bij vaststelling een regeling opgenomen die uitgaat van de bestaande rechten van het vigerende bestemmingsplan en in het verleden verleende vrijstellingen. Dit om ook voor die locaties een voor 1 juli 2013 vastgesteld bestemmingsplanregime te hebben. In dat geval zullen, na vaststelling van voorliggend bestemmingsplan, de komende jaren een of meerdere bestemmingsplan(nen) in procedure worden gebracht en/of Wabo-procedures worden doorlopen die toezien op het wijzigen van de situatie en zal eenieder in het kader van die plannen de gelegenheid worden gegeven voor inspraak en het indienen van zienswijzen. Deze keuze voor planinhoud en proces van voorliggend bestemmingsplan, is dus rechtstreeks het gevolg van een afweging met betrekking tot het nastreven van verschillende doelstellingen. Enerzijds dient voor 1 juli 2013 een

nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld en anderzijds dient aan eenieder inzichtelijk te worden gemaakt dat er meerdere procedures zullen worden gevolgd voor verschillende ontwikkelingen die elk hun eigen dynamiek in motivering, onderbouwing en aantonen van uitvoerbaarheid zullen kennen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de gronden van het geldende bestemmingsplan 'Noordschil bedrijventerrein'. De locatie bevindt zich aan de noordwest zijde van de kern Baarn en wordt omsloten door de rijksweg A1 aan de noordzijde, de Wakkerendijk aan de westzijde, de Amsterdamsestraatweg (N221) aan de zuidwestzijde, de Drakenburgerweg aan de zuid- en oostzijde.

Voorgaande en navolgende afbeelding tonen de (globale) ligging en begrenzing van het plangebied. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding bij dit bestemmingsplan.



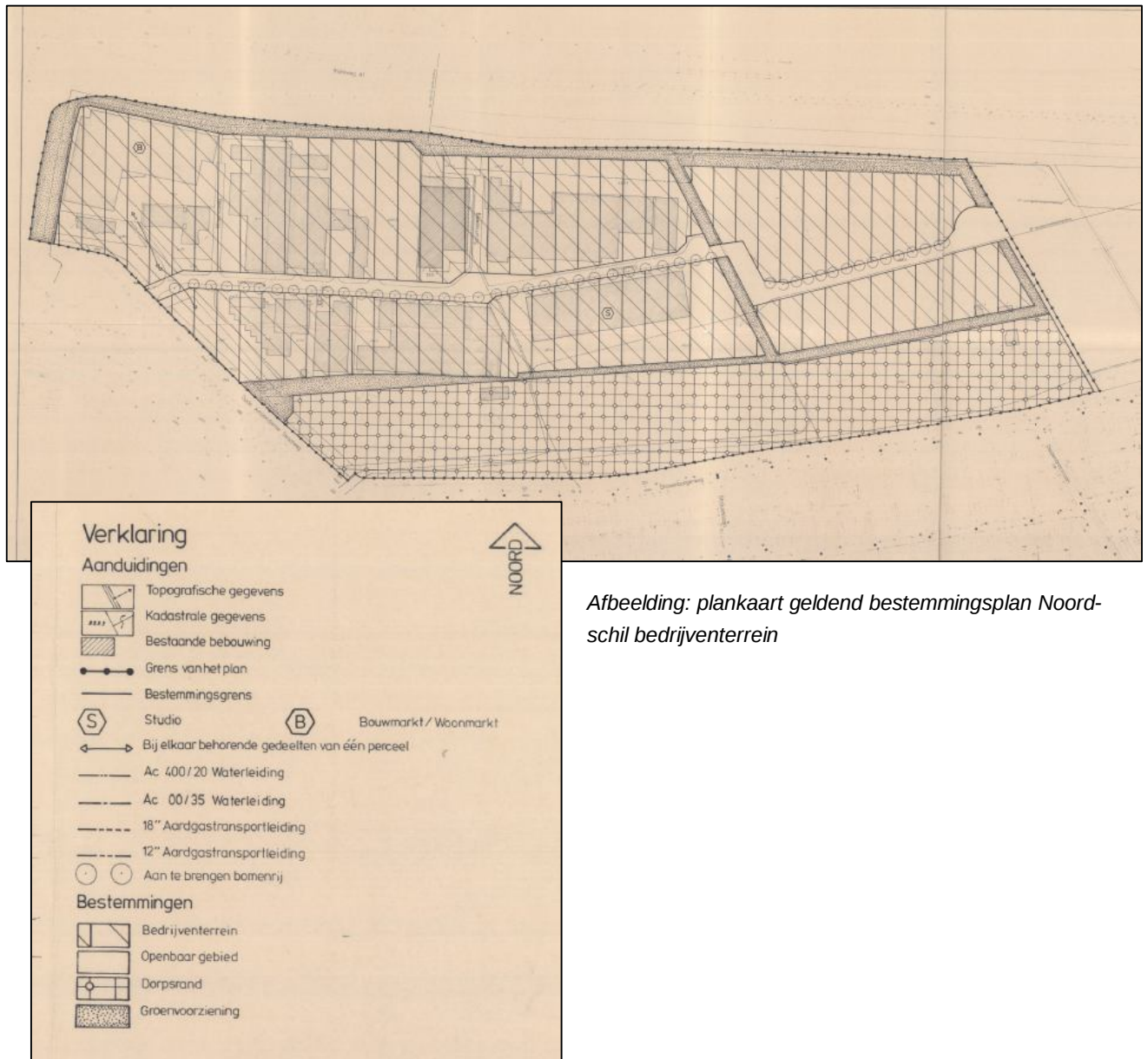
Begrenzing plangebied (rood),

1.3 Geldend bestemmingsplan

Na vaststelling vervangt voorliggend bestemmingsplan het bestemmingsplan 'Noordschil bedrijventerrein', vastgesteld door de gemeenteraad van Baarn op 30 maart 1994 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Utrecht op 4 oktober 1994.

Op grond van het geldende bestemmingsplan is aan het grootste deel van het plangebied, gelegen aan de noordzijde, de bestemming 'Bedrijventerrein' toegekend. Binnen deze bestemming is een tweetal aanduidingen opgenomen, te weten 'Studio' ten behoeve van een bestaande opnamestudio en 'Bouwmarkt/Woonmarkt' ten behoeve

van een aanwezig detailhandelsbedrijf voor bouw- en doe-het-zelf producten en artikelen ten behoeve van woninginrichting in nader bepaalde hoofdassortimentsgroepen.



Afbeelding: plankaart geldend bestemmingsplan Noord-schil bedrijventerrein

De bestemming 'Bedrijventerrein' is, ten noorden van de Hermesweg, bedoeld voor bedrijfsactiviteiten, genoemd in categorie 3 en 4 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, met bijbehorende gebouwen, kantoren en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ten zuiden van de Hermesweg is uitsluitend categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten mogelijk.

Detailhandel, categorie A-inrichtingen en bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

Op de verbeelding zijn geen bouwvlakken aangegeven, maar in de regels is bepaald dat binnen een afstand van 6 m vanaf de bestemming "Openbaar gebied" geen bebouwing mag worden opgericht. Ten opzichte van overige wegen binnen de bestemming "Bedrijventerrein" mag geen bebouwing worden opgericht in een strook van 3 m

aan weerszijden van deze wegen. Ten slotte is bepaald dat binnen een afstand van 3 m tot iedere perceelsgrens geen gebouwen mogen worden opgericht.

De hoogte van de bedrijfsgebouwen is maximaal 10 m. Voor zover het niet meer dan 35% van de oppervlakte van het gebouw betreft, is echter een hoogte van maximaal 12 m toegestaan.

Ten slotte geldt de bepaling dat ten hoogste 80% van ieder perceel mag worden bebouwd met gebouwen en overkapte bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Rondom de bestemming 'Bedrijventerrein' bevindt zich de bestemming 'Groenvoorziening'. Deze bestemming is bedoeld voor groenvoorzieningen en water, een waterkering en leidingenstroken.

Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, waarbij een maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt van 6 m. Tevens moet rekening worden gehouden met de beschermingszone van de aanwezige aardgastransportleidingen en waterleiding.

Het zuidelijk deel van het plangebied is bestemd tot 'Dorpsrand'. Hier is toegestaan een kwekerij, semi-agrarisch gebruik (volks- en schoolwerktuinen), oppervlakteverhardingen ten behoeve van deze doeleinden, groen- en watervoorzieningen en leidingenstroken.

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ten dienste van de bestemming, waarbij een maximale totale oppervlakte aan gebouwen en overkapte bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt van 750 m². Van deze 750 m² is maximaal 600 m² ten behoeve van de kwekerij toegestaan en mag maximaal 150 m² worden aangewend voor semi-agrarisch gebruik.

Tevens is bepaald dat de gebouwen uitsluitend aan de noordzijde van de gronden met de bestemming 'Dorpsrand' gesitueerd mogen worden.

De overige groen- en watervoorzieningen, leidingenstroken, verkeers- en parkeervoorzieningen ten slotte, zijn bestemd tot 'Openbaar gebied'. Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij geldt dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 6 m mag bedragen.

Het parkeerterrein in het zuidwestelijk deel van het plangebied valt in de huidige situatie onder het regime van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1992" en heeft daarin de bestemming "Verkeersdoeleinden". De gronden binnen deze bestemming zijn bedoeld voor verkeerswegen, parkeerplaatsen en de daarbij behorende langzaam verkeersvoorzieningen, bermstroken, taluds en beplantingen.

Voorliggend plan herzielt de bestemmingsplannen die van kracht zijn in het plangebied, alsmede alle partiële herzieningen, wijzigingen en vrijstellingen/afwijkingen (zie ook paragraaf 2.1.2). Hierbij wordt de geldende planologisch-juridische regelingen gerespecteerd.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. Op de verbeelding zijn de onderscheiden bestemmingen door middel van kleuren en letters aangegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen.

De verbeelding en de regels vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 de beschrijving van het plangebied. Hierin wordt de ruimtelijke en functionele karakteristiek van het plangebied besproken. Tevens wordt ingegaan op de manier waarop het beheer van het plangebied is voorzien en de planologische afwegingen die hieraan ten grondslag liggen.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader, terwijl in hoofdstuk 4 de haalbaarheid van het plan aan de orde komt. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten, waaronder milieu en archeologie, wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom het beheergedeelte van voorliggend bestemmingsplan kan worden uitgevoerd.

In hoofdstuk 5 is de wijze van bestemmen opgenomen. Hier wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de regels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de regels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd.

Ten slotte wordt in het zesde en laatste hoofdstuk ingegaan op de procedure die voorliggend bestemmingsplan doorloopt.

2 Inventarisatie uitgangspunten

2.1 Inventarisatie huidige ruimtelijke en functionele situatie

2.1.1 Huidige ruimtelijke structuur

Huidige bebouwing

Het bedrijventerrein dateert uit de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw en is in de jaren '90 uitgebreid in oostelijke richting. Doordat de panden zijn gerealiseerd in verschillende perioden bevinden zich op het terrein zowel oude loodsen met een (flauw) zadeldak, als forse rechthoekige panden, afgezet met een plat dak. De laatstgenoemde categorie is het meest prominent aanwezig op het bedrijventerrein.

De bebouwing is voornamelijk gericht op de interne ontsluitingsweg, de Hermesweg. De gevel aan de straatzijde wordt in veel gevallen bepaald door grote ingangspartijen in de vorm van garagedeuren en laad- en losperrons.

De bebouwing op het terrein bestaat veelal uit baksteen en/of plaatmateriaal in verschillende tinten.



Grootschalige bebouwing op Noordschil bedrijventerrein (bron: Google maps)

Huidig groen en water

De randen van het bedrijventerrein zijn met opgaand groen ingeplant, waardoor het gebied als één geheel wordt afgeschermd van de directe omgeving. Daarnaast wordt het bedrijventerrein ruimtelijk en functioneel van het dorp gescheiden door een groene zone, met daarachter de Drakenburgerweg.

Deze groene zone dient als buffer tussen de bedrijvigheid en de woonfunctie. Binnen de groene zone zijn enkele functies aanwezig, waaronder een kwekerij. Daarnaast wordt het gebied (deels) gebruikt als volkstuin.

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat het openbaar gebied op het bedrijventerrein zelf sober is ingericht, met veel verharding. Dit geldt vaak ook voor de bedrijfspercelen, waar veel ruimte is gereserveerd voor parkeren en manoeuvreren. Oppervlaktewater in de vorm van vijvers of watergangen is niet aanwezig.



Afbeeldingen: Groene inpassing bedrijventerrein (bron: Google Maps)



Groene buffer tussen bedrijventerrein en woongebied Baarn (bron: Google Maps)



Sobere inrichting openbare ruimte (bron: Google Maps)

Aanwezige waterkering

De groenstrook met opgaand groen rondom het bedrijventerrein fungeert tevens als waterkering doordat er een verhoogd grondlichaam in aanwezig is. Dit verhoogde grondlichaam is hier destijds bij de aanleg van het bedrijventerrein aangelegd ter voorkoming van wateroverlast bij een eventuele overstroming van het Eemmeer. Langs het Eemmeer zelf is ter hoogte van Baarn geen waterkering aanwezig. Er is een (relatief kleine) kans op het onderlopen van het land tussen het Eemmeer en Baarn. Het water zou in dat geval het gedeelte van Baarn dat ten zuiden van de Dra-

kenburgerweg ligt, kunnen bereiken waardoor op het bedrijventerrein wateroverlast kan ontstaan. Ten noorden van de Drakenburgerweg ligt Baarn hoog genoeg.

Huidige situatie verkeer en parkeren

Het plangebied is goed ontsloten door de ligging nabij afrit 10 (Soest) van de A1. Het terrein heeft een centrale ontsluitingsweg, de Hermesweg. Deze weg is via de Oude Amsterdamsestraatweg verbonden met de rotonde in de Amsterdamsestraatweg – Drakenburgerweg nabij de genoemde afslag van rijksweg A1.

De Hermesweg kent enkele korte aftakkingen, zoals de Minervaweg en de Saturnusweg. De Hermesweg eindigt in een lus, waarmee geen sprake is van een doorgaande route. Voor noodgevallen, alsmede voor het langzame verkeer, is er aan de oostzijde wel een pad aanwezig richting de Drakenburgerweg.

De parkeerruimte voor vrachtwagens en personenauto's van werknemers is per bedrijf op eigen terrein gerealiseerd. Gezien het profiel van de wegen op het bedrijventerrein is er geen parkeerruimte langs deze ontsluitingswegen. Het belang van parkeren op eigen terrein is dus groot. Het is in het eigen belang van de ondernemers dat ondernemers met verbouwplannen of functionele wijzigingen hier in hun planvorming rekening mee houden.

Bij de entree van het bedrijventerrein bevindt zich een groot parkeerterrein ten behoeve van de bouw- en woonmarkt. De capaciteit van dit parkeerterrein bedraagt circa 335 plaatsen.



*De Hermesstraat, centrale ontsluiting bedrijventerrein
(bron: Google Maps)*

2.1.2 *Huidige functionele structuur*

Huidige bedrijvigheid

Het bedrijventerrein Noordschil is in eerste instantie bedoeld voor lokale bedrijvigheid en voor bedrijven die elders in de gemeente niet gehandhaafd kunnen worden. Van oudsher wordt het terrein gekenmerkt door relatief grootschalige bedrijven waarbij de nadruk ligt op distributie en wat zwaardere industriële bedrijven (milieucategorieën 3 en 4). Groothandel¹ valt hier conform de Staat van bedrijfsactiviteiten van het bestemmingsplan ook onder.

Activiteiten waar de nadruk ligt op distributie en de wat zwaardere industriële bedrijvigheid worden veelal gekenmerkt als arbeids- en bezoekersextensieve bedrijven. Op enkele locaties op het bedrijventerrein Noordschil zijn daarentegen ook hiervan afwijkende activiteiten toegestaan. Dit geldt in de huidige situatie voor de bouw- en woonmarkt aan de Minervaweg 3 (zie hierna onder detailhandel), een autobedrijf met zowel een werkplaats als showroom aan de Hermesweg 15, een opnamestudio aan de Hermesweg 8/10, een ooglaserkliniek aan de Saturnusweg 12 en een bedrijf voor preventief medisch onderzoek gevestigd aan de Hermesweg 15. Ter plaatse van Hermesweg 32-50 (gebr. Van der Ent) is destijds bouwvergunning verleend voor onder meer 6 zelfstandige kantoorruimten op de 1e verdieping van het bestaande een bedrijfsverzamelgebouw.

Wonen

Op het bedrijventerrein zijn geen bedrijfs- of burgerwoningen toegestaan / aanwezig. Ook in de groenzone ten zuiden van het bedrijventerrein komt de woonfunctie niet voor.

Aanwezige zelfstandige detailhandel

Buiten de bouw- en woonmarkt komen er binnen het plangebied geen zelfstandige detailhandelsvestigingen voor. De bouw- en woonmarkt op het bedrijventerrein betreft een locatie waar verkoop is toegestaan van (nagenoeg) het volledige assortiment aan bouw- en doe-het-zelf producten en artikelen ten behoeve van woninginrichting uit voorraad wordt aangeboden. Het betreft de volgende hoofdassortimentsgroepen: tegels en keramiek, sanitair en aanverwante uit p.v.c. vervaardigde artikelen, keukens en kasten, hout en houtwaren, bouwmaterialen en grondstoffen, ijzerwaren, tuinartikelen, verf, lijm en kitten, gereedschappen, behang en behangbenodigdheden, elektrische artikelen, meubelen en woningtextiel. Aanvullend is vrijstelling verleend voor de verkoop van consumentenvuurwerk, een tuincentrum met omvang van circa 3.600 m² v.v.o. waar geen levende have mag worden verkocht, 6 tuinhuisjes, een pomphuis met reinwaterkelder en het tijdelijk gebruik (tot 1-10-2013) voor detailhandel in een deel van het pand aan Hermesweg 3. Ook is op dit terrein, op grond van een de APV een vergunning afgegeven voor een oliebollenkraam.

¹ *Groothandel is een functie die wat uitstraling naar de omgeving betreft, beter past op een bedrijventerrein dan in een woonomgeving. Groothandel betreft (commerciële) ondernemingen die voor eigen rekening en risico goederen verhandelen die buiten de eigen onderneming zijn vervaardigd en aan bedrijfsmatige afnemers worden afgeleverd. De hoofdfunctie van de groothandel is het 'voortstuwen' van goederenstroom. De groothandel intermedieert dus tussen de mogelijkheden die de leverancier heeft om te verkopen en de mogelijkheden die de afnemer heeft om te inkopen.*

Horeca

Het plangebied herbergt geen zelfstandige horeca-vestigingen. Wel maakt een restaurant deel uit van de aanwezige bouw- en woonmarkt (maximale omvang is 500 m² bvo).

2.2 Inventarisatie huidige visie(s) op mogelijke toekomstige situatie

Ten tijde van het opstellen van voorliggend bestemmingsplan werkt de gemeente aan een nieuw ruimtelijk beleidskader voor het gemeentelijk grondgebied, waaronder het bedrijventerrein Noordschil. Voor dit terrein heeft in 2011 een verkenning plaatsgevonden van een mogelijke herstructureringsopgave. Resultaat daarvan betrof het structuurontwerp Noordschil Drakenburgergracht Baarn d.d. 14 januari 2011. Beide (potentiële) ruimtelijke kaders voor potentiële initiatieven voor herontwikkeling worden hieronder volledigheidshalve uiteengezet.

2.2.1 Toekomstvisie en Structuurvisie 'Baarn in 2030' (Ontwerp / Beleid in ontwikkeling)

De *Ontwerp Toekomstvisie en Structuurvisie 'Baarn in 2030' (hierna 'in ontwerp')* heeft van vrijdag 4 januari 2013 tot en met donderdag 14 februari 2013 ter inzage gelegen. Ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan is de Toekomstvisie en Structuurvisie 'Baarn in 2030' nog niet formeel vastgesteld. In de Ontwerp Toekomstvisie en de hieruit voortvloeiende Structuurvisie is onderstaand weergegeven wat het wensbeeld is voor 2030 en hoe Baarn dit wensbeeld denkt te bereiken:

Toekomstvisie (deel A Ontwerp Toekomstvisie en Structuurvisie 'Baarn in 2030') ***Algemene visie (in ontwerp)***

Baarn staat de komende tijd voor een groot aantal uitdagingen. Om Baarn op de toekomst voor te bereiden worden gewenste ontwikkelingen mogelijk gemaakt en ongewenste ontwikkelingen tegengegaan. De ontwerp Toekomstvisie bevat een integrale visie, een thematische visie, een inventarisatie, analyse en de achtergronden van de relevante onderdelen en thema's die van belang zijn voor de in de toekomstvisie te maken keuzes.

De ontwerp toekomstvisie - structuurvisie vervangt de beleidsstukken Panorama 2015 en het Ruimtelijk Structuurplan (zie ook paragraaf 4.3.1 en 4.3.2). Daarbij zijn deze documenten geëvalueerd om hieruit lessen te kunnen trekken voor de toekomst.

Baarn is in 2030 naast een woongemeente ook een werk - en recreatiegemeente. Ingezet wordt op bedrijvigheid die relatief schoon is, veel arbeidsplaatsen genereert en weinig ruimte consumeert. Het gaat dan om kleinschalige, hoogwaardige bedrijvigheid op duurzame terreinen en in woonwerkunits en kantoren aan huis, die zijn voorzien van een ultrasnel glasvezelnet. Door de goede ligging direct aan de A1 zet de gemeente Baarn in op vernieuwende ontwikkelingen op het gebied van design-woninginrichting en ontspannings- en bezinningstoerisme. De bestaande terreinen worden geherstructureerd. Goed parkmanagement moet de kwaliteit ook in de toekomst waarborgen. Onderzocht wordt hoe ambachtelijke bedrijvigheid een plek kan

worden geboden. Het winnen van zonne-energie op bedrijfsloodsen wordt gestimuleerd, net als het gezamenlijk gebruik van kantoorruimte.

Het economisch beleid van Baarn is vastgesteld in het economisch beleidsplan 'Baarn werkt, Baarn bloeit'. Voor de bedrijventerreinen richt dat beleid zich op de volgende twee sporen:

- Baarn is een aantrekkelijke vestigingslocatie voor bedrijven. In eerste instantie betreft het bedrijven die zich nieuw in Baarn willen vestigen.
- Behouden en versterken van de bestaande bedrijvigheid en werkgelegenheid. In dit spoor gaat het om die factoren die van belang zijn om bestaande bedrijven goed te laten functioneren binnen de gemeente. Onder dit spoor valt bijvoorbeeld het aanbieden van bedrijfsruimte aan ondernemers die in de kern zijn gevestigd maar waarvoor daar eigenlijk geen plaats is. Aan hen kan dan een alternatief worden geboden.

In samenhang met deze sporen, gelden ook de volgende twee sporen:

- Een bloeiende middenstand behouden en versterken. De focus ligt op ondernemers in het centrum van Baarn. Het gaat er vooral om te zorgen dat deze ondernemers goed kunnen functioneren. De keuze om zich in de ene of de andere gemeente te vestigen speelt in het centrum een minder belangrijke rol. Belangrijk is ook hoe andere ondernemers in Baarn kunnen bijdragen aan het versterken van de economische positie van ondernemers in het centrum.
- Baarn als bloeiende toeristisch-recreatieve gemeente. Ondernemers in de toeristisch-recreatieve sector vormen een onderdeel van de Baarnse economie. Baarn wil zich profileren als werk- en recreatieve gemeente. Het stimuleren van toeristisch-recreatieve activiteiten kan leiden tot meer bestedingen, ook in het centrum van Baar of bij grootschalige detailhandel elders in Baarn. Dit spoor is niet alleen gericht op het goed functioneren van de toeristisch-recreatieve sector zelf, maar moet ook bijdragen aan het versterken van de economische positie van ondernemers in andere sectoren.

Bereikbaarheid (in ontwerp)

Voor economisch goed functionerende bedrijventerreinen is de bereikbaarheid essentieel. De gemeente streeft daarom naar een goede ontsluiting van de bedrijventerreinen van Baarn. *Bij nieuwbouwplannen dient de bereikbaarheid van de locatie en verkeersafwikkeling op ontsluitende wegen bij de start van het proces in beeld te worden gebracht, evenals de verkeersveiligheid. Dit geldt ook bij functiewijziging van locaties en/of gebouwen.*

Parkeren (in ontwerp)

In de ontwerp Toekomstvisie – Structuurvisie is aangegeven dat de parkeervraag per type functie wordt onderzocht. Ook is aangegeven dat dit zal resulteren in parkeernormen die vastgelegd gaan worden in een parkeernormennota. Deze nota zal per type functie de parkeernorm bevatten die voor nieuwe functies gaan gelden. Dit betreft zowel nieuwbouwlocaties als bij functiewijziging. Bij locatieontwikkeling dient te worden voldaan aan die toekomstige normen. De gemeente wil namelijk voldoende parkeervoorzieningen in relatie tot de omgeving aanbieden.

Verkeersveiligheid (in ontwerp)

Gemeente Baarn zet in op de verkeersveiligheid van de fietser en voetganger. Hiertoe worden knelpunten geïnventariseerd en onderzocht. Daarnaast wordt een hoge kwali-

teit van fiets- en voetgangersvoorzieningen nagestreefd.

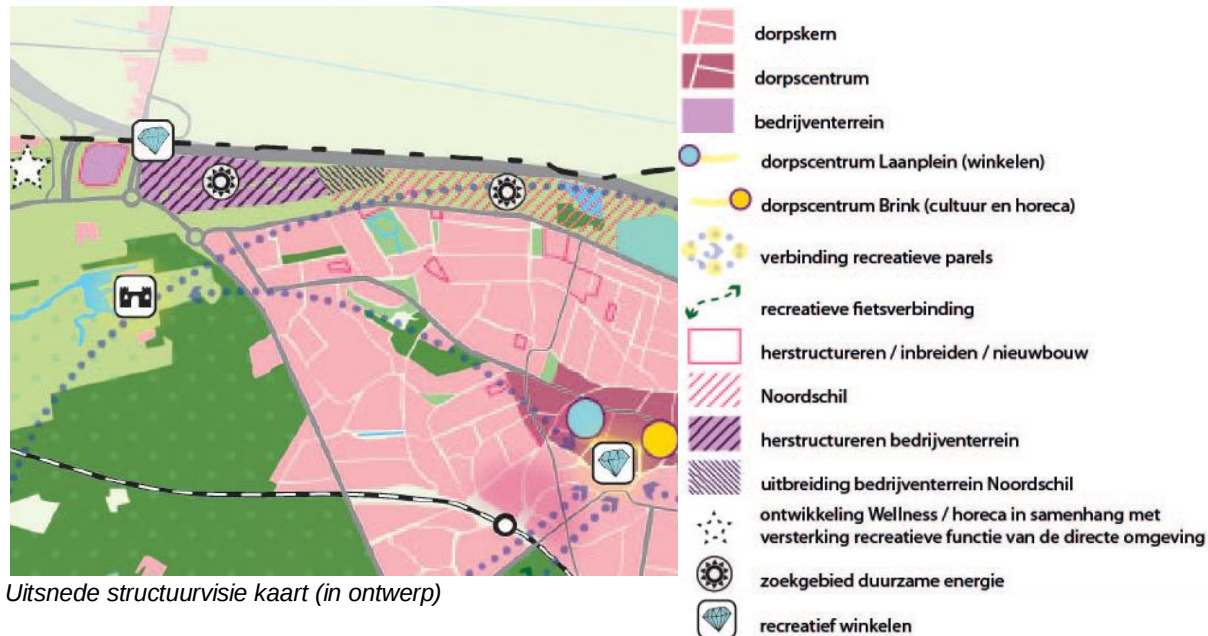
Leefbaarheid (in ontwerp)

Sluipverkeer heeft een negatieve invloed op de leefbaarheid. De overlast die momenteel bestaat door sluipverkeer wordt tegengegaan. Bij het treffen van verkeersmaatregelen dient rekening te worden gehouden met bijzondere gebouwen, monumenten en landschappen. Verkeersmaatregelen dienen zoveel mogelijk te worden ingepast in de omgeving. Daarnaast wordt er naar gestreefd om waardevol groen zoveel mogelijk te behouden. Een goed beheer en onderhoud van wegen en paden is van groot belang voor de leefbaarheid.

Structuurvisie (deel B Ontwerp Toekomstvisie en Structuurvisie 'Baarn in 2030')

Gewenste ontwikkelingen – Van traditioneel naar hoogwaardig (in ontwerp)

In de ontwerp Toekomstvisie – Structuurvisie wordt Baarn niet alleen gezien als woongemeente, maar ook als werk- en recreatiegemeente. Baarn moet dus, meer dan voorheen, een gemeente zijn die ook werkgelegenheid biedt. Dit is van belang voor de economische duurzaamheid. Voor de toekomst, streeft de gemeente hierbij naar voldoende hoogwaardige bedrijvigheid in plaats van de (zware) bedrijven in de klassieke (traditionele) zin van het woord. Om de hoogwaardige bedrijvigheid in de toekomst meer ruimte te bieden kan ook de uitbreiding van bedrijventerrein de Noordschil met circa vijf ha worden benut². Plannen zijn er om het ten westen van de Noordschil gelegen terrein van Rijkswaterstaat te benutten als gemeentelijke werf- en opslaglocatie. De potenties van de zorgsector worden goed benut door in de toekomst ruimte te bieden aan bedrijven en instellingen in de zorgsector en voor bedrijven die op één of andere manier daaraan zijn gerelateerd. Baarn biedt in de toekomst bovendien voor design- en woninginrichting en ontspannings- en bezinningstoerisme.



Uitsnede structuurvisie kaart (in ontwerp)

Duurzame herstructurering (in ontwerp)

In sommige opzichten zijn de bestaande bedrijventerreinen De Noordschil en De Drie Eiken verouderd en kunnen efficiënter worden ingericht. Onderzocht zal worden hoe

² In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) 2013-2028 is de uitbreiding teruggebracht naar 3,5 ha.

deze terreinen op een creatieve en duurzame wijze kunnen worden geherstructureerd en geïntensiveerd. Zodoende kan leegstand worden tegengegaan en uitbreidingsruimte worden geboden aan bedrijven die nog willen groeien. Op de vrijgekomen ruimte kunnen ook, indien (vanwege de zonering) mogelijk, woon-werkunits worden gebouwd.

Voor die bedrijven die (toch) knel zitten, kan gezocht worden naar mogelijkheden om kantoorruimte en parkeren naar het dak te verplaatsen. Hiermee wordt ruimte op de kavel gewonnen om uit te breiden zonder dat het bedrijventerrein zelf fysiek vergroot hoeft te worden. Hiervoor moet mogelijk wel het bestemmingsplan worden aangepast, bijvoorbeeld indien een overschrijding van de toegestane bouwhoogte plaatsvindt. Ook ziet de gemeente graag dat bedrijven in het kader van vergroting van de duurzaamheid, maar ook uit commercieel oogpunt, hun daken verhuren ten behoeve van de plaatsing van zonnepanelen. Ten behoeve van het parkeren op de bedrijventerreinen wordt, zoals in het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan is aangekondigd, nog een Parkeernota opgesteld. In alle gevallen zal een toekomstige herstructurering ondersteund moeten worden door goed en breed gedragen parkmanagement.

Perifere detailhandel (in ontwerp)

In de ontwerp Toekomstvisie – Structuurvisie is Nijhof een grote werkgever in de detailhandel. In de toekomst is de omvang van deze vestiging op De Noordschil zodanig dat in de omgeving Nijhof Baarn wordt gezien als de locatie voor gethematiseerd winkelen op het gebied van bouwen en wonen. De locatie neemt dan binnen de regionale detailhandelsstructuur een duidelijke, onderscheidende plaats in en heeft een boven-regionale verzorgingsfunctie.

Op weg naar uitvoering

De structuurvisie fungeert als kompas voor het toekomstige beleid en ontwikkelingen. Het geeft hoofdlijnen aan waarbinnen ruimte wordt gelaten aan voorziene en nog niet te voorziene ontwikkelingen. In de Structuurvisie zijn verschillende maatregelen met betrekking tot concrete ontwikkelingen en openbare voorzieningen benoemd. In de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie is een schema opgenomen van deze maatregelen. Voor het bedrijventerrein Noordschil zijn onder meer de volgende thema's uit het schema van belang:

Thema	Maatregel/locatie	Prioriteit	Fasering	Trekker	Financiering	Resultaat *
Bestendige bedrijvigheid	Herstructureren bedrijventerreinen	hoog	2013-2020	gemeente + particulier	gemeente + particulier	-
	Uitbreiden bedrijventerrein Noordschil	midden	2016-2020	gemeente + particulier	gemeente + particulier	+
	Stimuleren vestiging van ambachtelijke en milieuvriendelijke bedrijven	midden	2013-2022	gemeente + particulier	gemeente + particulier	-
Bereikbaar en leefbaar	Uitvoeren GVVP	hoog	2013-2022	gemeente + provincie waterschap	gemeente + provincie waterschap	-
	Verbeteren van wandel- en fietsroutes naar het centrum toe	hoog	2013-2020	gemeente + provincie waterschap	gemeente + provincie waterschap	-
	Oplossen parkeerproblemen Lage Vuursche	hoog	2013-2020	gemeente + particulier + provincie	gemeente + particulier + provincie	-
Duurzaam en klimaatbestendig	Uitvoeren Milieubeleidsplan	hoog	2013-2016	gemeente + particulier	gemeente + particulier	-
	Opstellen beeldkwaliteitsplan/welstandsnota	hoog	2013	gemeente	gemeente	-
	Opstellen bomenbeheerplan	hoog	2013	gemeente	gemeente	-

In het schema is aangegeven wat de prioriteit is van de verschillende thema's. Voor het bedrijventerrein Noordschil geldt dat onder andere de maatregelen 'herstructurering bedrijventerreinen en 'uitvoering GVVP' (Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan) hoge prioriteit hebben. Voor wat betreft de fasering van deze maatregelen is gedacht dat deze in de periode 2013-2022 plaats gaan vinden. Zowel particulieren (v.w.b initiatieven en het treffen van maatregelen die hiermee samenhangen) als de gemeente (o.a. uitwerken van GVVP, uitwerken Toekomstvisie en Structuurvisie) spelen hierin de trekkersrol.

2.2.2 Economisch beleidsplan (vastgesteld beleid)

Op 26 september 2012 heeft de gemeente Baarn het economisch beleidsplan 'Baarn Werkt, Baarn Bloeit' vastgesteld. Voor de volledige inhoud wordt verwezen naar dat beleidsplan. In het economisch beleidsplan wordt onder meer een visie gegeven de toekomstige situatie van het bedrijventerrein De Noordschil. Die visie wordt in deze paragraaf samengevat weergegeven. Omdat die visie niet op zich zelf staat, worden ook delen van het economisch beleidsplan beschreven die samenhangen met die visie. Wat dat betreft is onder meer het volgende aangegeven in het economisch beleidsplan:

In het beleidsplan wordt het belang van werk c.q ondernemen onderkend. Ondernemers zorgen ervoor dat inwoners van Baarn inkomen kunnen genereren en dat zij onderdeel uitmaken van de Baarnse samenleving door hun talenten te benutten en verder te ontwikkelen. Bedrijven en instellingen in een gemeente spelen een belangrijke rol als het gaat om werkgelegenheid en het uitbouwen daarvan ten behoeve van inwoners van de gemeente Baarn. De gemeente ziet de cruciale rol die ondernemers hierin hebben en wil hen de mogelijkheid bieden effectief te kunnen ondernemen binnen randvoorwaarden die de gemeente stelt. In het economisch beleidsplan staat hoe de gemeente samen met ondernemers en andere stakeholders een klimaat wil creëren waarin ondernemers goed kunnen functioneren. De tijdspanne van het beleidsplan omvat de jaren 2012 tot en met 2015 met een doorkijk naar 2020.

De rol van de gemeente, ondernemers en andere stakeholders

Het creëren van werkgelegenheid, de centrale doelstelling van het economisch beleidsplan, gebeurt door bedrijven en instellingen. Dat maakt dat de invloed van de gemeente relatief beperkt is en dat zij de medewerking van bedrijven hard nodig heeft om werkgelegenheid te creëren voor haar inwoners. Daarom wil de gemeente een kwalitatief goed ondernemersklimaat bieden. De benadering moet zijn 'Ja, tenzij...'. Het 'tenzij' heeft betrekking op randvoorwaarden die de gemeente heeft gesteld in bestemmingsplannen, verordeningen, beleidsregels, etc. De gemeente heeft daarmee een sturende rol en wil met de ondernemer meedenken en meewerken voor zover dat mogelijk is binnen de gestelde randvoorwaarden.

Aantrekkelijk vestigingsklimaat

Prioriteiten vanuit ondernemers

- ruimte creëren voor nieuwe en bestaande bedrijvigheid;
- sterk en herkenbaar economisch profiel van Baarn;
- Goede bereikbaarheid per auto, openbaar vervoer en fiets, inclusief goede parkeervoorzieningen;
- De nieuwe ondernemer voelt zich van harte welkom in Baarn.

Relevant beleid

Op dit moment (moment van vaststellen economisch beleidsplan) is de ruimte die geboden wordt voor nieuwe bedrijven beperkt. Er is een reservering voor de aanleg van 3,5 hectare als uitbreiding op de Noordschil.

Beleidsaccenten

Een van de beleidsaccenten is het benutten van de beschikbare ruimte op de bedrijventerreinen in Baarn voor uitbreiding of verplaatsing van bestaande bedrijven naar de bedrijventerreinen. Dit maakt het mogelijk dat bedrijven die vanwege de omvang van het bedrijf of de aard van hun activiteiten niet in de kern passen, wel kunnen door-groeien in Baarn.

Hoe kan dit worden bereikt?

In het economisch beleidsplan zijn mogelijke actiepunten benoemd. Een van de mogelijke actiepunten betreft het opstellen van een 'vlekkenplan' waarop voor de gehele gemeente (bedrijventerreinen, kern en buitengebied) staat aangegeven op welke locaties ruimtelijke concentratie van bedrijvigheid mogelijk is en voor welke sectoren.

Behoud bestaande bedrijvigheid en stimuleren groeikansen

Prioriteiten vanuit ondernemers

- Goede bedrijfsinfrastructuur die ontstaat doordat bedrijven met elkaar samenwerken. Dat maakt Baarn ook aantrekkelijker als vestigingslocatie;
- Er is een goed beeld van de bedrijvigheid die in Baarn aanwezig is;
- Het servicebureau van de gemeente is zodanig dat ondernemers hierover positief zijn;
- Voldoende parkeergelegenheid op De Drie Eiken, De Noordschil en het centrum;
- Organiseren van verbindingen tussen het centrum, de bedrijventerreinen en het recreatieve aanbod.

Relevante beleidskaders

In het Convenant Bedrijventerreinen en de Toekomstvisie komen de onderwerpen duurzaamheid, kwaliteitscriteria voor de openbare ruimte en parkmanagement aan de orde. In het Milieubeleidsplan staat duurzaamheid centraal, in het bijzonder klimaat-neutraal ondernemen, en staat dat het klimaatbeleid moet zijn ingebed in het economisch beleidsplan.

In het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan is opgenomen dat er in 2013 een parkeernormennota wordt opgesteld. Het doel daarvan is dat er bij nieuwbouw en functiewijziging rekening wordt gehouden met de geldende parkeernormen opdat er voldoende parkeergelegenheid wordt aangelegd op eigen terrein.

In de Retailstructuurvisie Gooi en Eemland is de locatie Nijhof aangewezen als locatie voor gethematiseerd winkelen op het gebied van bouwen en wonen met een regionale verzorgingsfunctie. Nieuwe ontwikkelingen mogen niet leiden tot ontwrichting van de bestaande detailhandelstructuur, maar moeten leiden tot versterking daarvan.

Beleidsaccenten voor 2012-2016

Voor De Noordschil is onder meer bepaald dat de herstructurering en uitbreiding nodig is om dit bedrijventerrein toekomstbestendig te maken. Op de Noordschil en De Drie Eiken moet de leegstand worden teruggebracht door actief te zoeken naar invulling. Een andere mogelijkheid is een wijziging in de bestemming van een pand. Het 'vlek-

kenplan' zal hier nader invulling aan kunnen geven. Gemeente en ondernemers werken samen om de representativiteit te verbeteren, goede parkeerlocaties te realiseren, zowel kwantitatief, als kwalitatief, en zorgen voor een duurzame inrichting van de bedrijventerreinen.

Visie op het bedrijventerrein De Noordschil

Het bedrijventerrein De Noordschil is van oudsher een terrein voor industrie en nijverheid. Later hebben zich ook bedrijven uit de sector transport en logistiek gevestigd. Voor deze sectoren ligt er geen toekomst op de Noordschil. In de afgelopen jaren is er sprake geweest van 'verkleuring' op De Noordschil. Hierdoor krijgt het bedrijventerrein steeds meer het karakter van een gemengd bedrijventerrein. Desondanks is industrie en handel relatief sterk vertegenwoordigd. De overige bedrijven komen uit diverse sectoren. Nijhof bouw- en woonwaren neemt op De Noordschil een belangrijke plaats in en is een grote werkgever die behoort tot detailhandel voor gethematiseerd winkelen op het gebied van bouwen en wonen. In 2011 heeft de raad besloten om medewerking te verlenen aan de uitbreiding van Nijhof, mits de verkeersafwikkeling goed verloopt en er voldoende parkeergelegenheid is. Ook is als voorwaarde aangegeven dat de retailontwikkeling op geen enkele manier mag leiden tot een duurzame omwringing van ander winkelgebied in Baarn.

Als er ruimte vrijkomt elders op het oude deel van De Noordschil, dan wordt deze in eerste instantie gebruikt om bedrijven te vestigen waarvan de activiteiten niet goed meer passen in de kern of in het buitengebied. Op die manier bestaat er een alternatief voor deze bedrijven en kunnen deze worden behouden voor Baarn. Voorwaarde is dat dit niet in strijd is met de uitstraling en functieprofiel van De Noordschil. Deze ontwikkeling past bij het thema 'behoud van bedrijvigheid en stimuleren van groeikansen'. In het verlengd hiervan zal de 3,5 hectare netto bedrijventerrein dat wordt aangelegd, in eerste instantie ook daarvoor worden gebruikt. Als er dan nog ruimte overblijft, dan worden daar bij voorkeur ambachtelijke bedrijvigheid, bedrijven in de mediasector en andere vormen van leisure worden gevestigd. Zakelijke dienstverlening (advies, informatie, financieel, onroerend goed, overig) wordt bij voorkeur gevestigd op De Drie Eiken. Dat kan in de vorm van een bedrijfsverzamelgebouw voor ZZP'ers / kleine bedrijven.

Hoe kan dit worden bereikt?

In het economisch beleidsplan zijn mogelijke actiepunten benoemd die verband houden met de beleidsdoelstelling. Een van de mogelijke actiepunten is het maken van een ontwerp voor De Noordschil op basis van de hierboven beschreven visie. Het doel is dat De Noordschil een bedrijventerrein wordt dat op korte en lange termijn een aantrekkelijk vestigingsplaats is voor bedrijven. Het ontwerp wordt daarna de basis voor een nieuw bestemmingsplan. Een ander actiepunt betreft de voorbereiding en uitvoering van de herinrichting en uitbreiding van De Noordschil op basis van het ontwerp, opstellen van kwaliteitscriteria voor inrichting en beheer en onderhoud van de openbare ruimte en uitvoeren van parkmanagement op de bedrijventerreinen.

2.2.3 Structuurontwerp Noordschil Drakenburgergracht Baarn

Voor het plangebied heeft in 2011 een verkenning plaatsgevonden van een mogelijke herstructureringsopgave. Resultaat daarvan betrof het structuurontwerp Noordschil Drakenburgergracht Baarn d.d. 14 januari 2011. Dat plan geeft een inzicht in een mo-

gelijke toekomstige inrichting. Belangrijke onderdelen zijn de uitstraling van het terrein, de footprint (situering gebouwen), de verkeersstructuur en het gebruik van de gronden. Het structuurontwerp d.d. 14 januari 2011 is hiervoor een aanzet en biedt met name voor verandering van ontsluiting en footprint van de gebouwen een van de kaders voor het beoordelen van initiatieven voor herinrichting en/of functiewijziging.

2.3 Inventarisatie initiatieven voor (her)ontwikkelingen

Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan is geïnventariseerd waar welke initiatieven spelen voor (her)ontwikkeling. Van in ieder geval twee locaties is bekend dat er wensen zijn voor (ver)nieuwbouw of ander gebruik van het desbetreffende perceel, namelijk:

- Locatie 1: Hermesweg 1-3-5 en Hermesweg 2-4-6 betreft uitbreiding van Nijhof Woonwarenmarkt en de aanleg van parkeervoorzieningen;
- Locatie 2: Hermesweg 10 betref gebruik van de buitenruimte ten behoeve van Studio Baarn.

Voor wat betreft de uitvoerbaarheid geldt voor locatie 1 (Hermesweg 1-3-5 en Hermesweg 2-4-6) dat ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan, onder het effect op de bestaande verkeersstructuur en winkelstructuur nog nader onderzoek, motivering en onderbouwing verlangt. Ondermeer voor wat betreft de vraag of aanvullende verkeersmaatregelen noodzakelijk zijn, en zo ja, welke maatregelen dat zijn en of die maatregelen uitvoerbaar zijn. Dit geldt ook voor het externe veiligheidsaspect (zie ook paragraaf 5.7). Voor locatie 2 (Hermesweg 10) geldt dat nader onderzoek noodzakelijk is voor wat betreft hinderaspecten naar de omgeving. Het betreft onder meer de vraag in hoeverre maatregelen nodig zijn om geluidhinder en lichthinder ter plaatse van de nabijgelegen woningen te voorkomen. Daarbij is een andere afweging noodzakelijk voor het externe veiligheidsaspect (zie ook paragraaf 5.7). Geconcludeerd wordt dat de toekomstige situatie van deze initiatieven op *dit moment van opstellen van het bestemmingsplan* nog onvoldoende concreet, onderbouwd en aantoonbaar uitvoerbaar is als het gaat om de een deel van de omgevingsaspecten.

3 Het plan

3.1 Uitgangspunten bestemmingsplan en afwegingen

Uit de inventarisatie van de bestaande situatie, inventarisatie van de visies op mogelijke toekomstige situatie en de inventarisatie van de thans bekend zijnde initiatieven voor herontwikkeling blijkt dat voor de inhoud van het bestemmingsplan een belangenafweging plaats moet vinden. In hoofdlijnen betreft het een afweging in de volgende verschillende belangen:

- a. Op dit moment zijn met het bestemmingsplan Noordschil bedrijventerrein' (vastgesteld door de gemeenteraad van Baarn op 30 maart 1994), verleende vrijstellingen en verleende vergunningen, de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden op het bedrijventerrein geregeld.
- b. Er is nieuw gemeentelijk ruimtelijk beleid in de maak voor het gehele grondgebied van Baarn, waaronder ook het bedrijventerrein Noordschil.
- c. Er zijn initiatiefnemers voor functiewijziging en/of verbouwplannen op (delen) van het bedrijventerrein. Alvorens initiatieven voor herontwikkeling vertaald kunnen worden in nieuwe bestemmingsplanregels, dient de uitvoerbaarheid ervan aangetoond te worden
- d. De gemeente voert dialoog met de gebruikers en eigenaren van het bedrijventerrein en omwonenden van bedrijventerrein. Dit als onderdeel van het proces om te komen tot een bestemmingsplan dat voorziet in een gewenste toekomstige situatie.

Ad a

Het huidige bestemmingsplan is ouder dan 10 jaar. Om die reden dient opnieuw een vaststellingsbesluit genomen te worden. De gemeente wil de actualiseringsplicht naleven en dus voor 1 juli 2013 een nieuw vaststellingsbesluit nemen voor wat betreft het bestaande bestemmingsplanregime op het bedrijventerrein Noordschil.

Ad b

Op het moment van opstellen van het ontwerpbestemmingsplan was bekend dat er nieuw ruimtelijk beleid in de maak was. Alvorens beleid vertaald kan worden in nieuwe bestemmingsplanregels, dient de uitvoerbaarheid ervan aangetoond te worden. De gemeente is geen eigenaar van de bedrijfspercelen in het plangebied. Voor een herstructurering overeenkomstig het beeld dat geschetst is in het Structuurontwerp Noordschil Drakenburgergracht Baarn geldt dat eerst nader onderzoek zal moeten worden uitgevoerd naar aspecten als behoefte, financiële uitvoerbaarheid, fasering, externe veiligheid, verkeer, etc. Onderzoek dat mede gericht is op het inzichtelijk maken van eventuele maatregelen die moeten worden getroffen als bepaalde plannen worden gerealiseerd (bijvoorbeeld verkeersmaatregelen). Dit geldt ook voor de toekomstige situatie die in het ontwerp van de Toekomstvisie en Structuurvisie 'Baarn in 2030 en in het visiedeel van het economisch beleidsplan is geschetst.

Wat de Toekomstvisie - Structuurvisie betreft, gaat het om een doorkijk naar de situatie in 2030. Zoals hiervoor al aangegeven is de gemeente geen eigenaar van de gronden van de bedrijfspercelen. Voor een herstructurering overeenkomstig het beeld dat geschetst is in het Structuurontwerp Noordschil Drakenburgergracht Baarn, geldt dat eerst aangetoond moet zijn dat er behoefte is, dat het realiseren van die gewenste situatie financiële uitvoerbaarheid is en dat er overeenstemming is over en budget is

voor eventuele gemeentelijke kosten. Ook is onderzoek vereist waaruit is op te maken dat een mogelijk toekomstige retail op geen enkele manier zorgt voor een duurzame ontwinning van andere winkelgebieden in Baarn, dat een eventuele intensivering van de gronden niet bezwaarlijk is om redenen die verband houden met de externe veiligheid, verkeersafwikkeling en/of parkeeroplossing. De nadere onderzoeksaspecten zijn ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan nog niet beschikbaar. Voor het visiedeel van het economisch beleidsplan (zie paragraaf 2.2.2) geldt dat eerst een ontwerp voor het bedrijventerrein gemaakt zal worden alvorens een bestemmingsplan wordt opgesteld dat is afgesteld op dat ontwerp. Ten tijde van het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is dat ontwerp nog niet opgesteld. Dit betekent dat voorliggend bestemmingsplan niet kan voorzien in dat ontwerp. Hiervoor zal voorliggend bestemmingsplan, zodra dat ontwerp gereed is, te zijner tijd moeten worden herzien.

Ad c

Op het moment van opstellen van het ontwerpbestemmingsplan was bekend dat een aantal initiatieven voor herontwikkeling speelden. Ook was bekend dat die op het moment van opstellen van het ontwerpbestemmingsplan nog niet zodanig uitgewerkt en voldragen waren dat het mogelijk was om de desbetreffende projectstukken '1-op-1' op te nemen in dit bestemmingsplan. Wel was op dat moment de mogelijkheid aanwezig dat een initiatiefnemer de aanvraag omgevingsvergunning met bijbehorende stukken binnen afzienbare tijd zou kunnen gaan indienen. Dit was de reden dat in het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan, de volgende keuze werd gemaakt en uiteengezet onder "parallele processen":

- 1 *In het ontwerp bestemmingsplan zijn de vigerende regelingen van het bestaande bestemmingsplan en de daarop verleende vrijstellingen overgenomen. De bestaande rechten zijn in dat ontwerp dus gerespecteerd en in feite veranderd er daarmee dus niets aan de bestaande (on)mogelijkheden. Er zijn evenwel locaties waarvan al langere tijd bekend is dat er initiatieven zijn voor herontwikkeling. Voor die locaties is gekozen om de juridische regeling in het ontwerp bestemmingsplan pas in te vullen zodra bekend is hoever de ontwikkeling is. Dit omdat die ontwikkelingen een eigen procedure doorlopen en alleen concrete en complete ontwikkelingen in deze actualisatieslag (lees: het opnieuw vaststellen van de bestaande rechten) voorzien worden van een bijpassende planologisch-juridische regeling. Concreet en compleet zijn ontwikkelingen waarvoor geldt dat ze stedenbouwkundig, (milieu)planologisch en verkeerskundig zijn in te passen op een wijze die recht doet aan de omgeving en beleid (rijk, provincie, gemeente, waterbeheerder) en waarvoor geldt dat dit middels gedragen onderzoek is aangetoond. Deze locaties zijn in het ontwerp bestemmingsplan vooralsnog als "witte vlek" / "Nog in te vullen" opgenomen.*
- 2 *Nadat het ontwerp ter inzage heeft gelegen wordt, naar gelang de desbetreffende ontwikkelingen, al dan niet zijn geconcretiseerd, ambtshalve de volgende keuze gemaakt:*
 - a *Als de aanvraag omgevingsvergunning op dat moment nog niet is ingediend, wordt de "witte vlek" ingevuld op basis van de bestaande bestemmingsplanregels en vrijstellingen;*
 - b *Als de aanvraag omgevingsvergunning op dat moment wel is ingediend, maar niet compleet en voorzien van gedragen onderzoeken waarmee is aangetoond dat het initiatief stedenbouwkundig, (milieu)planologisch en verkeerskundig ingepast wordt op een wijze die recht doet aan de omgeving en*

beleid (rijk, provincie, gemeente, waterbeheerder), wordt de “witte vlek” bij vaststelling ingevuld op basis van de bestaande bestemmingsplanregels en vrijstellingen.

- 3 *Als de aanvraag wel volledig en goed is ingediend en met de ingediende stukken is aangetoond dat het initiatief stedenbouwkundig, (milieu)planologisch en verkeerskundig ingepast wordt op een wijze die recht doet aan de omgeving en beleid (rijk, provincie, gemeente, waterbeheerder), wordt de “witte vlek” ingevuld op basis van de aanvraag omgevingsvergunning. In dat geval worden ook alle onderzoeken toegevoegd aan het bestemmingsplan en wordt in het vaststellingsbesluit ook aangegeven dat het plan ook een ontwikkeling mogelijk maakt. In dat geval zal de ontwikkeling mogelijk, gelijktijdig zowel een Wabo-procedure doorlopen als een bestemmingsplanprocedure.*

Er zijn gedurende de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan geen omgevingsvergunningaanvragen ingediend die voorzien zijn van stukken waarin is aangetoond dat het initiatief stedenbouwkundig, (milieu)planologisch en verkeerskundig ingepast wordt op een wijze die recht doet aan de omgeving en beleid (rijk, provincie, gemeente, waterbeheerder). Wel is een zienswijze ingediend voor Hermesweg 2-4-6 waarin gevraagd wordt om een tweetal ontwikkelingen mogelijk te maken, namelijk de realisatie van een Pick-up-Point van circa 1.000 m² in een bestaand gebouw aan de Hermesweg 6 en de realisatie van een zelfstandige horecagelegenheid van circa 500 m² op de locatie Hermesweg 2-4. Voor wat betreft de uitvoerbaarheid geldt dat ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan, onder andere het effect op de bestaande verkeersstructuur, winkelstructuur en externe veiligheid nog nader onderzoek, motivering en onderbouwing verlangt. Ondermeer voor wat betreft de vraag of aanvullende verkeersmaatregelen noodzakelijk zijn, en zo ja, welke maatregelen dat zijn en of die maatregelen uitvoerbaar zijn. Dit geldt ook voor het externe veiligheidsaspect (zie ook paragraaf 5.7). Geconcludeerd wordt dat op het moment van opstellen van het bestemmingsplan, nog onvoldoende zicht is op de effecten en op de uitvoerbaarheid van hetgeen als zienswijze is verzocht en gesteld.

Ad d

Tijdens dialoog met gebruikers en eigenaren van de bedrijfspercelen is aangegeven dat meer flexibiliteit is gewenst in de gebruiksmogelijkheden van de percelen. Ook is aangegeven dat verbeteringen in de infrastructuur en parkeervoorzieningen gewenst zijn.

Tijdens dialoog met omwonenden en belanghebbenden in het centrum van Baarn is aangegeven dat er bezwaren zijn tegen ontwikkelingen die als hinderlijk kunnen worden ervaren en/of ontwrichtend zouden kunnen werken. Dergelijke aspecten zijn aan de orde als nieuwe ontwikkelingen en nieuw ruimtelijk beleid met voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

3.2 Stand van zaken en consequenties (ontwikkelparagraaf)

Op grond van de uitgangspunten en gemaakte afwegingen in vorige paragraaf wordt de conclusie getrokken dat toekomstige ontwikkelingen en nieuw beleid nog niet concreet genoeg is om te vertalen in de bestemmingsplanregels van voorliggend bestemmingsplan. Dit betekent dat voorliggend bestemmingsplan de bestaande planologische situatie vastlegt met als doel de huidige planologisch-juridische rechten te

respecteren en om voor 1 juli 2013 te kunnen beschikken over een actueel beheerka-der van de bestaande situatie. Dit betekent niet dat toekomstige plannen voor eventu-ele vernieuwing en herstructurering van het bedrijventerrein hiermee van de baan zijn. In onderstaande ontwikkelparagraaf is aangegeven hoe ontwikkelingen, na vaststel-ling van voorliggend bestemmingsplan, van de grond kunnen komen.

Ontwikkelparagraaf

De gemeente werkt op het moment van het opstellen van voorliggend bestemmings-plan aan een nieuwe toekomstvisie. Die visie is tijd tijde van het opstellen van het be-stemmingsplan nog geen vastgesteld beleid. Daarnaast vergen bestaande vastgestel-de beleidsplannen nog nadere uitwerkingen alvorens visies op bijvoorbeeld de herstructurering van het bedrijventerrein kunnen worden vertaald in bestemmingsplan-regels. Die uitwerkingen zijn tijd tijde van het opstellen van het bestemmingsplan nog niet uitgevoerd. Wel is tijdens het opstellen van het bestemmingsplan door initiatief-nemers gewerkt aan het concretiseren van plannen voor verbouw, herinrichting en/of functionele wijziging. Het proces van concretisering, afstemming, onderzoek en afwe-ging van belangen, is voor deze initiatieven, ten tijde van het vaststellen van het be-stemmingsplan nog niet afgerond.

Vervolgprocedures en toetsingskaders

Beleidsontwikkeling en herstructurering zijn doorgaans langdurige processen waarin velerlei, soms strijdige belangen afgewogen moeten worden. Gezien de aanleiding voor voorliggend bestemmingsplan (actualisatie voor 1 juli 2013), voorziet voorliggend bestemmingsplan alleen in vernieuwing en herstructurering op locaties die op het moment van opstellen van het bestemmingsplan reeds voldoende zorgvuldig waren voorbereid, onderzocht en waarvan op dat moment concreet en overduidelijk was aangetoond dat het initiatief inpasbaar was en geen nadelige gevolgen had voor de omgeving (ruimtelijk, hinder, verkeer, etc.). Dat was bij vaststelling van het bestem-mingsplan nog niet het geval. Voor de komende jaren geldt derhalve dat, zodra nieu-we ontwikkelingen voldoende concreet zijn onderzocht en onderbouwd (beschikbaar-heid van bestuurlijk draagvlak, financiële onderbouwing en benodigde (milieu-)onderzoeken), hiervoor een of meerdere separate planologische procedures worden gevolgd, waarbij gelegenheid wordt geboden voor het eventueel inbrengen van zienswijzen. Dat kan een bestemmingsplanprocedure zijn, maar ook een omgevings-vergunningprocedure op grond van de Wabo. In dergelijke Wabo-procedures wordt bij besluitvorming een afweging gemaakt waarin onder andere het geldend gemeentelijk beleid zal worden meegewogen (economisch beleidsplan, Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan, Toekomstvisie en Structuurvisie, Milieubeleidsplan, etc.). Vastgestelde beleidskaders (zie ook paragraaf 2.2.1 en 2.2.2) zijn een toetsingskader zijn voor con-crete ontwikkelingen.

3.3 Planbeschrijving

3.3.1 Inleiding

De bestaande planologisch-juridische situatie zoals beschreven in paragraaf 1.3 en de feitelijke situatie zoals beschreven in paragraaf 2.1 worden in voorliggend bestem-mingsplan geregeld. In navolgende paragrafen wordt op enkele bijzonderheden speci-fiek nadere toelichting gegeven.

3.3.2 **Bedrijvigheid**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt in dit bestemmingsplan een milieuzonering toegepast. Deze milieuzonering is gebaseerd op de huidige toegestane bedrijfsactiviteiten en vindt plaats aan de hand van een Staat van Bedrijfsactiviteiten. De Staat van Bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (2009) en is als bijlage opgenomen bij de regels van dit bestemmingsplan.

De huidige toegestane milieucategorieën van het bestemmingsplan dat is vastgesteld in 1994 zijn vertaald naar de milieucategorieën uit de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (versie 2009). Op grond daarvan zijn de gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' ten noorden van de Hermesweg bestemd voor bedrijven met de milieucategorieën 3.1, 3.2 en 4.1 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Na afwijking van het bestemmingsplan zijn onder voorwaarden ook bedrijven uit de lagere milieucategorieën 1 en 2 toegestaan.

Een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan is aanleiding geweest voor een nadere vergelijking tussen Staat van bedrijfsactiviteiten die in 1994 was overgenomen uit het op dat moment in gebruik zijnde VNG-rapport 'Bedrijven en milieuzonering' en de actualisatie hiervan die met het nieuwe bestemmingsplan wordt doorgevoerd op grond van de op dit moment in gebruik zijnde VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (versie uit 2009). Uit de vergelijking blijkt dat een aantal vigerende categorie 3 bedrijven, tegenwoordig worden aangemerkt categorie 2, categorie 3.1 of 3.2. Geconcludeerd wordt dat de huidige inzichten gedetailleerder en uitgebreider zijn in de categorisering dan een aantal jaren geleden. Omdat het geen vooropgezette doelstelling is om bestaande rechten in te perken, is de zienswijze aanleiding geweest om een specifieke regeling op te nemen voor die activiteiten die voorheen in de Staat van bedrijfsactiviteiten als categorie 3 werden aangemerkt, maar thans als categorie 2. Dit om te voorkomen dat deze specifieke categorie 2 activiteiten onder het overgangsrecht worden geplaatst. Hiervoor zijn de desbetreffende categorie 2 activiteiten opgenomen in een aparte Staat van bedrijfsactiviteiten. Het gevolg is dat in voorliggend bestemmingsplan twee Staten van bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen, namelijk de Staat van bedrijfsactiviteiten A (categorie 1 t/m 4.2) en de Staat van bedrijfsactiviteiten B (selectie categorie 2 bedrijfsactiviteiten) waarin de categorie 2 bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen die bij recht zijn toegestaan en dus voorheen werden aangemerkt als categorie 3.

Het bedrijventerrein is bedoeld voor bedrijfsactiviteiten die zijn te kenmerken als industriële- en distributieactiviteiten met een arbeids- en bezoekersextensief karakter. Dit omdat het bedrijventerrein optimaal ontsloten is over de weg. Het mobiliteitsprofiel van dergelijke bedrijven sluit goed aan bij het bereikbaarheidsprofiel van de locatie.

Daar waar in de huidige situatie bedrijvigheid na het doorlopen van een vrijstellingsprocedure / afwijkingsprocedure is vergund en gevestigd welke minder past op een bedrijventerrein en/of niet wenselijk is op het hele terrein, is deze bedrijvigheid specifiek aangeduid op de verbeelding. Hierdoor zijn deze specifieke bedrijfsactiviteiten volgens het bestemmingsplan bij recht op de aangegeven locatie toegestaan.

Voor een nadere toelichting op de achtergronden van de milieuzonering wordt verwezen naar paragraaf 4.5.

Het bestemmingsplan staat op het bedrijventerreinen geen nieuwe bedrijven toe die gelet op externe veiligheid een gevaar voor de omgeving kunnen zijn. Het bestemmingsplan sluit tevens de nieuwvestiging van 'grote lawaaimakers' (voormalige A-inrichtingen) uit. 'Grote lawaaimakers' betreffen inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken. In onderdeel D van Bijlage I van het Besluit omgevingsrecht is vastgelegd welke inrichtingen als 'grote lawaaimaker' moeten worden beschouwd.

3.3.3 Wonen

Op grond van het provinciale beleid dienen bedrijfswoningen op bedrijventerreinen bij voorkeur te worden geweerd. In navolging daarvan is vestiging van nieuwe bedrijfswoningen in dit bestemmingsplan uitgesloten. Dit komt overeen met de huidige regeling.

3.3.4 Detailhandel

De functie detailhandel is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bouw- en woonmarkt' ten behoeve van de aanwezige en vergunde bouw- en woonmarkt.

Specifiek voor de locatie Hermesweg 3 wordt een regeling opgenomen voor een vergunde tijdelijke vrijstelling voor detailhandel. Die vrijstelling loopt tot 1-10-2013.



Bouw- en woonmarkt met bijbehorende parkeerterrein (Bron: Google Maps)

3.3.5 Horeca

Conform het geldende planologisch regime is de functie horeca alleen toegelaten als ondergeschikte functie bij de aanwezige bouw- en woonmarkt. Hiertoe is in de regels opgenomen dat de oppervlakte voor deze functie maximaal 500 m² mag bedragen.

3.3.6 Kantoren

Ten aanzien van de kantoorfunctie zijn eveneens de rechten uit de bestaande plannen overgenomen. Dit betekent dat kantoren die als ondergeschikt aan de desbetreffende bedrijfsactiviteit kunnen worden aangemerkt, geregeld zijn binnen de bestemming 'Bedrijventerrein'. Verder is specifiek voor een bestaand bedrijfsverzamelgebouw Hermesweg 32-50 op grond van de destijds verleende de bouwvergunning, bepaald dat ter plaatse van het bestaande bedrijfsgebouw in totaal 6 zelfstandige kantoren zijn toegestaan op de 1^e verdieping.

3.3.7 Parkeren

De bestaande planologische situatie wordt in dit plan één op één overgenomen. Dit betekent dat binnen de bestemmingen 'Bedrijventerrein' en 'Verkeer' parkeervoorzieningen zijn toegestaan, waarbij tevens geldt dat ten behoeve van de bouw- en woonmarkt en de opnamestudio wordt uitgegaan van een parkeernorm van ten minste 1 parkeerplaats per 50 m² verkoopvloeroppervlakte c.q. studioruimte. Deze norm is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

4 Toetsing aan beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau.

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk 'concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig'. De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder').

Achtergrondinformatie:

De SER (Sociaal Economische Raad) introduceerde de ladder in 1999. Voor het inpassen van de ruimtebehoeften voor de functies wonen, bedrijvigheid en infrastructuur stelde de SER voor de volgende ladder als denkmodel te hanteren:

- Gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden.*
- Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen.*
- Indien het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde. Daarbij dienen de verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak. Door een zorgvuldige keuze van de locatie van 'rode' functies en door investeringen in kwaliteitsverbetering van de omliggende groene ruimte moet worden verzekerd dat het meerdere ruimtegebruik voor wonen, bedrijventerreinen of infrastructuur de kwaliteit van natuur en landschap respecteert en waar mogelijk versterkt.*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijkswegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provin-

ciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het Rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

4.1.2 Toetsing rijksbeleid

Met de uitvoering van dit bestemmingsplan zijn geen nationale belangen gemoeid. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een bestaand bedrijventerrein. Toetsing van het plan vindt daarom plaats op een lager overheidsniveau. Toetsing van het plan aan de SER-ladder vindt plaats in paragraaf 5.2. In het Barro zijn geen regels opgenomen die van belang zijn voor het plangebied.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie

Op 4 februari 2013 heeft Provinciale Staten van de provincie Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) 2013-2028 vastgesteld. De nieuwe structuurvisie dient ter vervanging van de Structuurvisie Utrecht 2005-2015.

In de PRS is het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028 beschreven. De provincie geeft aan welke doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe uitvoering wordt gegeven aan dit beleid. De PRS richt zich op de volgende drie pijlers:

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

Deze pijlers leiden tot de volgende twee belangrijkste beleidsopgaven. Dit zijn opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats:

Accent op de binnenstedelijke opgave

Utrecht wil ten minste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk realiseren. Dit sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave.

Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied

Utrecht wil de kwaliteit van haar landelijk gebied behouden en versterken, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De binnenstedelijke opgave vraagt als contramal ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen. De zware terugval van financiële middelen voor natuur en recreatie om de stad wil de provincie onder andere opvangen door hier rood-voor-groenconstructies mogelijk te maken. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied. De landbouw is een

belangrijke drager van het agrarische cultuurlandschap. Die rol vergt ruimte voor een economisch duurzame landbouw. De aanwezigheid van zo'n 1,2 miljoen inwoners biedt afzetmogelijkheden voor de producten die dit oplevert. Bij dit alles is het kunnen beleven van rust en ruimte van belang.

Voor wat betreft bedrijventerreinen wordt in de structuurvisie gekozen voor een nieuwe koers. In het algemeen is de provincie zeer terughoudend met het opnemen van nieuw bedrijventerrein, het accent ligt op revitalisering, intensivering en/of herstructurering van bestaande bedrijventerreinen. Nieuwe locaties, zowel in het stedelijk gebied als uitbreiding, kunnen alleen worden ontwikkeld als de noodzaak is aangetoond en er een concrete relatie is met de uitvoering van herstructurering of transformatie van bestaand bedrijventerrein. Regionale samenwerking op het gebied van bedrijventerreinenbeleid is daarbij van belang.

De uitbreidingslocaties die de provincie ruimtelijk aanvaardbaar acht en waarvan de realisatie in de eerstvolgende jaren wordt voorzien, zijn opgenomen in de PRS. Voor Baarn is het bedrijventerrein Noordschil opgenomen als ontwikkelingslocatie. De beoogde omvang voor de uitbreiding van dit terrein bedraagt 3,5 ha.

4.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening

Bij de nieuwe structuurvisie hoort ook de herziene versie van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). De PRV is gelijktijdig met de PRS vastgesteld en bevat regels voor gemeenten. De gemeenten moeten deze regels in acht nemen bij het maken van ruimtelijke plannen. De regels zijn nodig om het provinciale ruimtelijke beleid te kunnen realiseren. De bepalingen zoals deze zijn opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening hebben met name betrekking op ontwikkelingen in stedelijk gebied of in het landelijk gebied.

De regels met betrekking tot bedrijventerreinen richten zich op nieuwvestiging of uitbreiding van bedrijventerreinen. In de verordening is voor Baarn een inbreiding van bedrijventerreinen van 3,5 ha beoogd.

4.2.3 Toetsing provinciaal beleid

Voorliggend bestemmingsplan is beheergericht. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Gesteld kan worden dat er geen sprake is van strijd met het provinciaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Panorama 2015 (vastgesteld beleid 2001)

Op 21 februari 2001 heeft de raad van de gemeente Baarn Panorama 2015 vastgesteld. In de visie is een beeld geschetst van de situatie die de gemeente wenst voor 2015. Bij het tot stand komen van de visie is gebruik gemaakt van informatie over de huidige situatie in Baarn en van de ontwikkelingen zoals die door de gemeente worden verwacht. Om de vergezichten uit de visie te realiseren worden er maatregelen genomen en kansen benut. De kernbegrippen in de visie zijn: 'versterking van het

dorpse, kleinschalige en landschappelijke karakter' en 'doelmatig gebruik van de beschikbare ruimte'.

Bedrijvigheid wordt genoemd in het thema ruimtegebruik. Het doel op het gebied van ruimtegebruik is het optimaal en verantwoord tegemoet komen aan de druk vanuit de Baarnse samenleving op de beschikbare ruimte ten einde te komen tot een duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

Wat betreft bedrijventerreinen wordt aangegeven dat de uitbreidingsbehoefte van de huidige bedrijven moet worden opgelost door middel van een efficiënter grondgebruik en het herinrichten van bestaande bedrijventerreinen. Daarnaast wordt aangegeven dat uitbreiding van bedrijven terreinen mogelijk is ten behoeve van in het centrum of in de woongebieden gevestigde bedrijven.

Toetsing

Voorliggend bestemmingsplan is een actualisatieplan dat bestaande regelingen en rechten continueert en dat geen ontwikkelingen mogelijk maakt. Het plan staat het herinrichten van het bedrijventerrein binnen bestaande planologische mogelijkheden echter niet in de weg.

4.3.2 Ruimtelijk structuurplan (vastgesteld beleid 2006)

In het Ruimtelijk Structuurplan krijgen de kernbegrippen uit de visie Panorama 2015 een ruimtelijke vertaling, gericht op het waarborgen van de kwaliteit. Panorama 2015 vormt de beleidsmatige fundering, welke de basis vormt voor de verdere beleidsontwikkeling. Het Structuurplan is hierin de ruimtelijke component. Het structuurplan is op 1 februari 2006 vastgesteld door de raad.

De wat grotere en zwaardere bedrijven van Baarn zijn thans geconcentreerd op de twee bedrijventerreinen aan de noordelijke invalswegen van het dorp, nabij afslagen van rijksweg A1: 'Noordschil Bedrijventerrein' en 'De Drie Eiken'.

In het Ruimtelijk Structuurplan wordt aangegeven dat bij Noordschil Bedrijventerrein de nadruk ligt op grootschaligheid, distributie en industriële bedrijven. Tevens is hier een grootschalige bouw- en woonmarkt aanwezig. Het terrein is volledig uitgegeven, maar in het Streekplan Utrecht (2004) was aangegeven dat er een uitbreiding van het terrein is voorzien van maximaal 5 ha³. De uitbreiding is bedoeld voor reguliere groei en voor Baarnse bedrijven die moeten worden verplaatst. Meer regionaal georiënteerde bedrijven zijn beoogd op het te ontwikkelen regionale bedrijventerrein bij Eemnes.

Het uitgangspunt van het Ruimtelijk Structuurplan is de concentratie van bedrijven. Om te voorkomen dat Baarn verwordt tot een slaapstad, wordt in Panorama 2015 het behoud van het huidige aanbod aan bedrijven nagestreefd. Hiertoe dienen de bedrijven te worden geconcentreerd op de twee bedrijventerreinen. Daarbij is het voor de toekomst van belang, dat de verschillen tussen die terreinen worden benut.

De opgave voor de bedrijventerreinen bestaat uit:

³ In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) 2013-2028 is de uitbreiding teruggebracht naar 3,5 ha.

- het vasthouden aan en versterken van de segmentering van de twee bestaande bedrijventerreinen. Op Noordschil Bedrijventerrein blijft grootschaligheid het uitgangspunt, met de nadruk op distributie en nijverheid en op de beschikbaarheid voor de zwaardere bedrijven, die elders in het dorp niet gehandhaafd kunnen worden. De Drie Eiken richt zich in sterkere mate op 'schone bedrijven' en zakelijke dienstverlening, waarbij het representatieve karakter voorop staat.
- slim en efficiënt ruimtegebruik;
- verbeteren van de uitstraling van de bebouwing om ook op termijn over een aantrekkelijk vestigingsklimaat te beschikken;
- tijdelijke verhuur van delen van kantoorruimte van bestaande bedrijven wordt niet uitgesloten;
- verbeteren van de kwaliteiten van de openbare ruimte, met een belangrijke rol voor het verminderen van de parkeerdruk op het openbare gebied.

De volgende aspecten van de inrichting van de openbare ruimte en de stedenbouwkundige kenmerken dienen ook in de toekomst gerespecteerd te worden:

Inrichting openbare ruimte

- ruime profielen met een degelijke inrichting;
- accentverschuiving van parkeren naar groenvoorzieningen;
- parkeren uit het zicht.

Stedenbouwkundige kenmerken

- werkfuncties met een duidelijk onderscheid naar distributie, nijverheid en de wat zwaardere bedrijven op Noordschil Bedrijventerrein en 'schone bedrijven' en zakelijke dienstverlening op De Drie Eiken;
- grootschalige bebouwing op enige afstand tot de weg;
- slim en efficiënt ruimtegebruik in de vorm van dubbel grondgebruik of gezamenlijke voorzieningen zoals een 'facility point';
- functionele indeling van de percelen met ruimte voor parkeren op eigen terrein.

Toetsing

Voorliggend bestemmingsplan is een actualisatieplan dat bestaande regelingen en rechten continueert en dat geen ontwikkelingen mogelijk maakt. Gezien het feit dat met onderhavig plan inhoudelijk volledige aansluiting is gezocht bij de geldende planologische regeling wordt bijvoorbeeld voldaan aan het gegeven dat op Noordschil grootschaligheid en de nadruk op distributie en nijverheid uitgangspunt blijft. Ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen, voortvloeiende uit het Ruimtelijk structuurplan, die niet mogelijk zijn binnen de regeling uit onderhavig plan is een herziening van dit bestemmingsplan noodzakelijk.

4.3.3 Toekomstvisie en Structuurvisie Baarn in 2030 (Ontwerp / Beleid in ontwikkeling)

Het beleid zoals verwoord in de Toekomstvisie en Structuurvisie Baarn in 2030 is uiteengezet in paragraaf 2.2.1. Verwezen wordt naar die paragraaf.

Toetsing

Voorliggend bestemmingsplan is een actualisatieplan dat bestaande regelingen en rechten continueert en dat geen ontwikkelingen mogelijk maakt. Het plan staat het

herinrichten van het bedrijventerrein echter niet in de weg voor zover zij kan plaatsvinden binnen de regels van dit bestemmingsplan. Ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen, voortvloeiende uit de Toekomstvisie en Structuurvisie Baarn in 2030, die niet mogelijk zijn binnen de regeling uit onderhavig plan, is een herziening van dit bestemmingsplan noodzakelijk. Alternatief is het doorlopen van een omgevingsvergunningprocedure op grond van de Wabo. Voor de afweging hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.1 en 3.2.

4.3.4 Economisch beleidsplan

Het beleid zoals verwoord in het Economisch beleidsplan is uiteengezet in paragraaf 2.2.1. Verwezen wordt naar die paragraaf.

Toetsing

Voorliggend bestemmingsplan is een actualisatieplan dat bestaande regelingen en rechten continueert en dat geen ontwikkelingen mogelijk maakt. Het plan staat het herinrichten van het bedrijventerrein echter niet in de weg voor zover zij kunnen plaatsvinden binnen de regels van dit bestemmingsplan. Ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen, voortvloeiende uit het economisch beleidsplan, die niet mogelijk zijn binnen de regeling uit onderhavig plan, is een herziening van dit bestemmingsplan noodzakelijk. Alternatief is het doorlopen van een omgevingsvergunningprocedure op grond van de Wabo. Voor de afweging hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.1 en 3.2.

4.3.5 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Baarn

Het Gemeentelijk Verkeers - en Vervoersplan (GVVP) is op 20 juni 2012 vastgesteld door de gemeenteraad. Het GVVP biedt een integraal beleids - en toetsingskader en draagt bij aan een snelle en transparante besluitvorming. De verwachting is dat het nemen van ad - hoc beslissingen op het gebied van verkeer en vervoer hierdoor sterk wordt gereduceerd. Het GVVP bevat naast een beleidsvisie ook een uitvoeringsprogramma. Beide onderdelen van het GVVP zijn rond drie thema's opgebouwd: bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid.

De planhorizon is 2012 tot en met 2016. In de beleidsvisie zijn doelen, ambities en accenten geformuleerd waar de gemeente Baarn de komende periode op inzet. Aan de hand van de geïnventariseerde knelpunten, waaraan ook de bevolking en stakeholders/ sleutelpersonen uit Baarn hun input geleverd hebben, zijn projecten benoemd die bijdragen aan het realiseren van deze beleidsdoelen. Deze projecten zijn voor zover mogelijk voorzien van kostenindicatie en in de tijd uitgezet. Dit vormt het uitvoeringsprogramma.

Voor economisch goed functionerende bedrijventerreinen is de bereikbaarheid essentieel. Bereikbaarheid is ook één van de pijlers van de Toekomstvisie. Ook in het economisch beleidsplan komt dit terug. De gemeente streeft daarom naar een goede bereikbaarheid van de bedrijventerreinen.

Toetsing

Het bedrijventerrein is goed bereikbaar vanwege de ligging nabij (een afrit van) de A1. De goede bereikbaarheid van het bedrijventerrein is één van de sterke punten. Intern

wordt het plangebied ontsloten middels de Hermesweg. Deze weg is in dit bestemmingsplan bestemd als Verkeer. De bereikbaarheid van het bedrijventerrein is daarmee planologisch geborgd. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan zijn geen aanpassingen aan de (interne en externe) infrastructuur beoogd waarmee de bereikbaarheid van het bedrijventerrein in het geding zou zijn. Het bestemmingsplan is derhalve niet in strijd met de doelstellingen van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan.

4.3.6 Milieubeleidsplan 2012 - 2015

Het milieubeleidsplan vormt het kader voor de uitvoering van de gemeentelijke milieutaken voor de periode 2012-2015 en geeft richting aan en verschaft een overzicht van alle uit te voeren gemeentelijke milieutaken in de planperiode. Aanleiding voor het opstellen van een nieuw Milieubeleidsplan is het verstrijken van de planperiode van het oude plan (2007-2010) en de vele nieuwe beleidsontwikkelingen op milieugebied. De belangrijkste grondslagen van het milieubeleid voor de gemeente Baarn zijn: het waarborgen van de leefbaarheid en het bevorderen van een duurzame ontwikkeling. Verder heeft een Milieubeleidsplan een bij wet geregelde status (Wet milieubeheer, art. 4.16 en art. 4.19 lid 3) evenals het hieraan gekoppelde milieu uitvoeringsprogramma (Wet milieubeheer, art. 4.20).

Toetsing

In het milieubeleidsplan worden geen specifieke doelstellingen voor de gemeentelijke bedrijventerreinen benoemd. Desondanks kan worden gesteld dat met onderhavig bestemmingsplan tegemoet wordt gekomen aan de belangrijkste grondslagen van het gemeentelijk milieubeleid. Dit door het toepassen van een deugdelijke zonering waarbij rekening wordt gehouden met een voldoende afstand tussen hindergevoelige en hinderveroorzakende functies, waarmee de leefbaarheid in en rond het plangebied wordt gewaarborgd.

4.3.7 Notitie Groenstructuur

De Notitie Groenstructuur heeft tot doel het analyseren en vastleggen van de hoofd-groenstructuur van de kern Baarn. Met deze gegevens kunnen afgewogen strategische beslissingen worden genomen in relatie tot het huidige areaal, alsmede in relatie met toekomstige ontwikkelingen.

In de notitie Groenstructuur is het plangebied aangeduid als dorpsrand (stadsrandzone). Tussen het bedrijventerrein en de Drakenburgerweg ligt een groene bufferzone. De Drakenburgerweg/Geerenweg is aan de noordzijde in zijn geheel beplant met populieren en heeft een ruime opzet. De laanbeplanting geeft een heldere structuur die de noordelijke dorpsrand markeert.

Toetsing

De bestaande bufferzone tussen het bedrijventerrein en de Drakenburgerweg is in dit bestemmingsplan bestemd met de bestemming Groen - Dorpsrand. Op deze manier is de bufferzone tussen het bedrijventerrein en de Componistenbuurt gewaarborgd.

4.3.8 Welstandsnota

Het welstandsbeleid van Baarn is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke bebouwde omgeving dient te behartigen. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en de beoordeling van bouwplannen. Door deze gebiedsgerichte aanpak wil de gemeente de belangrijke karakteristieken van de bebouwing beschermen en zorgen dat nieuwe ontwikkelingen daarop voortbouwen. De gebiedsgerichte aanpak zal eveneens een bijdrage kunnen leveren aan een bewustere omgang met de gebouwde omgeving. Het welstandsbeleid is gestoeld op een aantal criteria:

- Algemene welstandscriteria;
- Loketcriteria;
- Objectgerichte welstandscriteria;
- Gebiedsgerichte welstandscriteria;
- Nieuwe projecten.

Binnen het plangebied is het bedrijventerrein op de welstandskaart aangeduid als 'Noordschil Bedrijventerrein', de groene bufferzone tussen het bedrijventerrein en de Drakenburgerweg is aangeduid als 'Noordschil'.

Voor het bedrijventerrein gelden de volgende gebiedsgerichte welstandscriteria:

Algemeen

- de bestaande en beoogde omgeving, zijn het referentiepunt voor ieder bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering moet passen in de aanwezige en beoogde stedenbouwkundige structuur en dient aan te sluiten op de typologie, de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik.

Plaatsing

- met representatieve zijde (kantoorgedeelte, entree) naar de openbare weg (Hermesweg en Zandheuvelweg) gekeerd.

Massa en vorm

- panden hebben een individuele uitstraling;
- de gevelindeling wordt gekenmerkt door een evenwichtige opbouw;
- bij grootschalige bouwwerken wordt een verticale geleding van de gevel toegepast;
- er wordt een platte afdekking toegepast.

Detaillering, kleur en materiaalgebruik

- het representatieve deel wordt in hoofdzaak uitgevoerd in baksteen en glas;
- bij bedrijfshallen en loodsen; het gebruik van gedekte en donkere kleuren en een gemetselde plint.

Voor de bufferzone gelden eveneens gebiedsgerichte welstandscriteria. Binnen dit deel van het plangebied komt echter geen bebouwing voor en er wordt met dit plan ook geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt. Welstandscriteria zijn voor dit deel van het plangebied daarom niet van toepassing.

Toetsing

Voorliggend bestemmingsplan is een actualisatieplan dat bestaande regelingen en rechten continueert en dat geen ontwikkelingen mogelijk maakt. Toetsing aan de welstandsnota is daarom niet van toepassing op dit plan. Toetsing vindt plaats bij de aanvraag van een omgevingsvergunning.

5 Haalbaarheid van het plan

5.1 Algemeen

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het verplicht om te bekijken in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling gevolgen kan hebben op de aspecten: milieu, ecologie, water, archeologie, cultuurhistorie en mobiliteit. Omdat dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, zal dit hoofdstuk vooral beschrijvend en toelichtend van aard zijn.

5.2 SER-ladder

5.2.1 Algemeen

De SER-ladder is een sturend inrichtingsinstrument dat een belangrijke basis vormt voor het ruimtelijk beleid op uiteenlopend schaalniveau. Met de SER-ladder wordt het accommoderen van de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen in navolgende volgorde toegekend:

- 1 Beoordeling of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is) op regionale schaal;
- 2 Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
- 3 Indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

5.2.2 Conclusie

Het plangebied betreft een bestaand bedrijventerrein. Aangezien er sprake is van een actualisatieplan dat bestaande regelingen en rechten continueert en geen ontwikkelingen mogelijk maakt, is toetsing aan de SER-ladder niet relevant.

5.3 Geluid

5.3.1 Algemeen

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door wegverkeer, door spoorwegverkeer, en/of door inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van gevoelige bestemmingen zoals woningen, scholen en ziekenhuizen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde, dan wel een nader te bepalen hogere grenswaarde. Indien een bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige functies toestaat, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluids-

belasting ten gevolge van wegen en gezoneerde industrieterreinen op een bepaalde afstand van de nieuwe geluidsgevoelige functie. Dit onderzoek heeft tot doel inzicht te geven in het akoestisch klimaat van de nieuwe geluidsgevoelige bestemming.

5.3.2 Toetsing

Industrielawaai

Het bedrijventerrein is geen gezoneerd bedrijventerrein zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. De geluidhinder van de bedrijven op gevoelige objecten is vastgelegd in de bestaande omgevingsvergunningen voor het in werking hebben van een inrichting (voormalige milieuvergunning) of een melding op grond van het Activiteitenbesluit (voor bedrijven die niet omgevingsvergunningplichtig zijn).

Wegverkeerslawaaï

Binnen het plangebied bevinden zich geen (bedrijfs-)woningen of andere geluidgevoelige functies. Het bestemmingsplan biedt voorts geen ruimte voor de realisatie van nieuwe geluidhindergevoelige functies. Er is dus geen sprake van nieuwe situaties noch gevoelige bestemmingen conform de Wet geluidhinder. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is daarom niet nodig.

5.3.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.4 Bodem

5.4.1 Algemeen

In een bestemmingsplan moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

5.4.2 Toetsing

Aangezien in onderhavig bestemmingsplan de bestaande planologische situatie (opnieuw) wordt vastgelegd, en er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden, is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

5.4.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.5 Luchtkwaliteit

5.5.1 Algemeen

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen

zoveel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het 'Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit' (NSL). Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren én maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekenende mate' ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Dit betekent dat voor woningbouwlocaties met minder 1.500 woningen (met één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (met twee gelijke ontsluitingswegen) geen beoordeling op de luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden. Daarnaast wordt het van belang geacht dat burgers voldoende worden beschermd tegen (tijdelijke) te hoge concentraties. Dit betekent dat vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet worden afgewogen of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging een rol. Deze afweging moet ook voor projecten die 'niet in betekenende mate' tot verslechtering van luchtkwaliteit leiden worden gemaakt.

5.5.2 Toetsing

Voorliggend bestemmingsplan is een actualisatieplan dat bestaande regelingen en rechten continueert en dat geen ontwikkelingen mogelijk maakt. Er vinden er geen nieuwe ontwikkelingen plaats die kunnen leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit in en om het plangebied. Een nader onderzoek op het gebied van de luchtkwaliteit is daarom ook niet noodzakelijk.

5.5.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

5.6.1 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 een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

5.6.2 Zonering

De zonering die in dit bestemmingsplan is opgenomen, is geënt op de zonering die is toegepast in het vigerende bestemmingsplan 'Noordschil bedrijventerrein' alsmede de

publicatie 'Bedrijven en milieuzonering (2009)' van de VNG. Aan de hand van een 'Staat van bedrijfsactiviteiten' (ook gebaseerd op de publicatie VNG) is een lijst van bedrijven opgenomen die toelaatbaar zijn. In deze lijst zijn de verschillende bedrijfsactiviteiten ingedeeld in een aantal milieucategorieën. Iedere milieucategorie kent een eigen minimale afstand die aangehouden moet worden tot gevoelige objecten.

De minimaal aan te houden afstand voor nieuwe situaties wordt bepaald aan de hand van de afstanden voor een aantal milieuaspecten. Bij een bepaald type bedrijfsvoering geldt bijvoorbeeld voor het milieuaspect geluid een minimaal aan te houden afstand van 50 meter en voor het milieuaspect geur 30 meter (er zijn meer milieuaspecten dan deze twee, zoals bijvoorbeeld 'stof' en 'gevaar'). De grootste afstand in dit voorbeeld is 50 meter. Dit houdt in dat dit type bedrijf deze grootste afstand ten minste moet aanhouden tot een rustige woonwijk⁴.

Elke minimaal aan te houden afstand voor nieuwe situaties is een indicatieve onderzoekszone. Deze zone geeft aan dat voor een dergelijk type bedrijf in zijn algemeenheid geldt dat die afstand in acht gehouden moet worden tot een rustige woonwijk.

Het aantal categorieën dat wordt onderscheiden in de VNG-publicatie is zes, waarbij categorie 1 en 2 betrekking hebben op lichte bedrijven en waarbij de hoogste categorie (categorie 6) de meeste hinder veroorzaakt.

Per categorie wordt een grootste indicatieve afstand aangegeven. Die grootste afstand geeft de minimaal aan te houden afstand weer:

Milieucategorie	Richtafstand rustige woonwijk / rustig buitengebied
1	10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter
4.1	200 meter
4.2	300 meter
5.1	500 meter
5.2	700 meter
5.3	1000 meter
6	1.500 meter

Op basis van de hiervoor genoemde milieucategorieën en het geldende bestemmingsplan 'Noordschil bedrijventerrein' is het bedrijventerrein opgedeeld in enkele zones. Daarbij is gekeken naar de afstand tot aan omliggende woonwijken en andere gevoelige bestemmingen, alsmede de doelstelling van dit bedrijventerrein. Zo is dit bedrijventerrein in eerste instantie bestemd voor bedrijven uit de milieucategorieën 3 en 4. Het gaat daarbij om bedrijven die door hun aard gescheiden moeten zijn van

⁴ Rustige woonwijk: een wijk die is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer; in onderhavige situatie de ten zuiden van het plangebied gelegen Componistenbuurt)

woonwijken. De afstand tot de woonbebouwing aan de Drakenburgerweg is hierbij maatgevend.

Via een afwijking zijn bedrijven binnen de categorieën 1 en 2 toegestaan. Het betreft hier lokale bedrijvigheid waarvan de bedrijfsactiviteiten qua bedrijfsvloeroppervlak te grootschalig zijn voor de woonomgeving, of een te sterke verkeersaantrekkende werking hebben voor de woonomgeving. Daarnaast geldt als voorwaarde dat het de bedrijfsvoering of vestigingsmogelijkheden van bedrijven in de categorieën 3 en 4 niet onevenredig mag belemmeren.

De in dit bestemmingsplan toegepaste inwaartse zonering hanteert het principe dat in de zone het dichtst bij de gevoelige functies bedrijven toegelaten worden uit de categorieën 3.1 en 3.2. Hiervoor geldt een grootst aan te houden (indicatieve) afstand tot gevoelige bestemmingen (rustige woonwijk, i.c. de Componistenbuurt) van 100 m. In onderhavige situatie bedraagt de afstand tussen het bedrijventerrein en de woningen in de Componistenbuurt minimaal 119 m, waarbij aan deze (indicatieve) aan te houden afstand wordt voldaan en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

5.6.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet in een nieuw juridisch-planologisch kader, dat gebaseerd is op het vigerende bestemmingsplan. Op de verbeelding is vastgelegd welke milieucategorie waar ten hoogste toelaatbaar is. Hierbij is een inwaartse zonering toegepast, waarbij rekening is gehouden met gevoelige functies in de omgeving.

Gelet op de omgeving en gelet op de functie van dit bedrijventerrein, zijn in een deel van het plangebied ten hoogste bedrijven uit milieucategorie 3.2 toegestaan, in een deel ten hoogste categorie 4.1 en in een deel ten hoogste categorie 4.2 toegestaan. Grote lawaaimakers en Bevi-inrichtingen worden binnen dit bestemmingsplan uitgesloten. Het aspect bedrijven en milieuzonering staat derhalve de vaststelling van dit bestemmingsplan niet in de weg.

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Beleid en normstelling

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen in de directe omgeving lopen als gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt en transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De aan deze activiteiten verboden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door leidingen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Voor zowel bedrijvigheid als transport van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor bedrijvigheid staat dit in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI). Voor het vervoer van gevaarlijke

stoffen staat dit in de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Voor buisleidingen staat dit in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Zowel in het BEVI als in de circulaire en het Bevb zijn de centrale begrippen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen vierentwintig uur per dag en gedurende het gehele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur.

Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde (inspanningsverplichting). Indien de oriënterende waarde voor het GR wordt overschreden, kan dit in het algemeen ook ruimtelijke beperkingen opleveren aan (delen van) het betreffende gebied.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het BEVI is op 27 oktober 2004 in werking getreden en legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Voorbeelden van risicovolle bedrijven zijn LPG-tankstations, ammoniak-koelinstallaties, chemische fabrieken en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren.

De uitvoering van het besluit vindt plaats door middel van vergunningverlening (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) en ruimtelijke planvorming, voor zover de risico's voor de omgeving worden veroorzaakt door inrichtingen. Het BEVI kent veiligheidsnormen voor risicovolle bedrijven ten opzichte van:

- Kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen en scholen);
- Beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld winkels of bedrijfsgebouwen).

Deze veiligheidsnormen hebben de status van grenswaarde voor kwetsbare objecten en de status van richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Ook de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid van personen worden betrokken bij de besluitvorming ten aanzien van risicovolle bedrijven op de gebieden milieu en ruimtelijke ordening. Dit gebeurt om het integrale karakter van het externe veiligheidsbeleid te bevorderen.

Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is in augustus 2004 de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen vastgesteld. In deze circulaire staat het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In nieuwe situaties geldt voor het plaatsgebonden risico een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten op een niveau van 10^{-6} per jaar. Uit de circulaire blijkt dat op meer dan 200 meter afstand van een aangewezen route gevaarlijke stoffen het aspect externe veiligheid geen beperkingen oplegt aan de het ruimtegebruik. Uit de circulaire blijkt verder dat bij het vervoer van gevaarlijke stoffen beargumenteerd van de grenswaarde, richtwaarde en oriënterende waarde mag worden afgeweken.

In 2013 treedt het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in werking. Tot die tijd is de genoemde circulaire van toepassing.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

5.7.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Voor het plangebied zijn de activiteiten met gevaarlijke stoffen in en in de omgeving van het plangebied beschouwd, die mogelijk risico's zouden kunnen opleveren. Meer specifiek is gekeken naar de aanwezigheid van bedrijven die zijn aangewezen in het BEVI, en naar transportroutes over weg, spoor en water en door leidingen. Het Servicebureau|Gemeenten heeft een rapport opgesteld. Dat rapport is een bijlage bij deze toelichting. Voor de volledige beschrijving wordt verwezen naar het rapport⁵. Hieronder worden de conclusies van dit rapport weergegeven:

Inrichtingen

Aan de Amsterdamsestraatweg 42 ligt een tankstation. Vanwege de verkoop van LPG valt dit tankstation onder de werkingssfeer van het Bevi. Plaatsgebonden risicocontouren vanwege het tankstation liggen niet over het plangebied. In opdracht van het ministerie van VROM (momenteel Ministerie van I&M) is een rekenprogramma ontwikkeld waarmee voor 'standaard' LPG-tankstations het groepsrisico kan worden bepaald. Met behulp van deze rekentool is een conform de Regeling externe veiligheid 2004 een groepsrisico van maximaal 0,061 maal de oriënterende waarde bepaald. Vanwege het bestemmingsplan is er geen toename van dit groepsrisico. Een verdere verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk.

Transport van gevaarlijke stoffen via de weg

De nabij het plangebied gelegen wegen waar transport van gevaarlijke stoffen plaats vindt hebben geen 10-6 risicocontour voor het plaatsgebonden risico. Het aantal transporten met gevaarlijke stoffen in relatie tot de aanwezige bevolking is zodanig dat een beoordeling van het groepsrisico met vuistregels kan worden gedaan. Uit de vuistregels volgt dat de oriënterende waarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden. Er is geen toename van het groepsrisico vanwege de het bestemmingsplan Bedrijventerrein Noordschil. Verdere verantwoording van het groepsrisico is conform de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen niet noodzakelijk.

Buisleidingen

In het plangebied liggen twee hoge druk aardgasleidingen. Uit de risicoberekening vanwege deze buisleidingen volgt dat er geen belemmeringen zijn vanwege het plaatsgebonden en groepsrisico.

⁵ Externe Veiligheid bestemmingsplan Bedrijventerrein Noordschil, Servicebureau|Gemeenten, projectnummer SB|G/POLR/548308, d.d. 22 februari 2013.

Conform artikel 14 van het Bevb dient in het bestemmingsplan de ligging van de in het plangebied aanwezige buisleidingen te worden weergegeven, alsmede de daarbij behorende belemmeringenstrook ten behoeve van onderhoud aan de buisleiding. Leiding A-510-01 heeft volgens opgaaf van de Gasunie een druk van 66,2 bar. Op grond van artikel 14, eerste lid van het Besluit externe veiligheid buisleidingen bedraagt de belemmeringenstrook van deze gasleiding ten minste vijf meter, gemeten vanuit het hart van de buisleiding.

Leiding W-500-01 heeft volgens opgaaf van de Gasunie een druk van 40 bar. Op grond van artikel 5, onder b, van de Regeling externe veiligheid buisleidingen bedraagt de belemmeringenstrook van deze gasleiding ten minste vier meter, gemeten vanuit het hart van de buisleiding.

Hoogspanningsleidingen en zendmasten

Vanwege hoogspanningsleidingen en zendmasten zijn er geen belemmeringen voor het plangebied.

5.7.3 Advies Veiligheidsregio Utrecht - brandweer

In het kader van overleg ex artikel 3.1.1 Bro heeft overleg plaatsgevonden met de veiligheidsregio Utrecht (VRU). De VRU geeft advies in het kader van de reguliere basis brandweezorg en advies in het kader van externe veiligheid, voor de mogelijkheden van rampenbestrijding en zelfredzaamheid. De VRU heeft hierover contact gehad met de brandweer van het district Eemland.

Aan de VRU is het ontwerpbestemmingsplan voorgelegd. Op grond daarvan is geadviseerd om in de toelichting van het besluit (lees dit bestemmingsplan) de navolgende aspecten te vermelden. Per aspect is cursief weergegeven op welke wijze het bestemmingsplan als instrument daar ook daadwerkelijk gevolg aan kan geven:

- Verantwoording voor het Groepsrisico, met de volgende onderdelen:
 - de dichtheid van personen in het invloedsgebied.
De dichtheden zijn onderdeel van de berekening waarvan de rapportage is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan. Hiervoor wordt dan ook verwezen naar de rapportage 'Externe Veiligheid bestemmingsplan Bedrijventerrein Noordschil, Servicebureau|Gemeenten, projectnummer SB|G/POLR/548308, d.d. 22 februari 2013' in de bijlage van deze toelichting.
 - het groepsrisico:
Het groepsrisico is berekend en weergegeven in de rapportage die is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan. Hiervoor wordt dan ook verwezen naar de rapportage 'Externe Veiligheid bestemmingsplan Bedrijventerrein Noordschil, Servicebureau|Gemeenten, projectnummer SB|G/POLR/548308, d.d. 22 februari 2013' in de bijlage van deze toelichting;
 - Indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico:
Voorliggend bestemmingsplan is een actualisatieplan dat bestaande regelingen en rechten continueert. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De gebruiks- en bouwregels van het bestemmingsplan respecteren bestaande rechten. Maatregelen in de sfeer van eventuele ontruimingsplannen, situering van vluchtdeuren, etc zijn aspecten die niet met een bestemmingsplan geregeld worden. Het is niet mogelijk dergelijke maatregelen op te nemen in de regels van het bestemmingsplan. Een bestemmingsplan regelt alleen de ruimtelijk relevante aspecten.

- De mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst:
Bij herontwikkeling en herstructureringsprocessen gelden de wettelijke kaders zoals hiervoor zijn uiteen gezet. Externe veiligheid zal dan ook onderdeel moeten zijn van onderzoeken naar uitvoerbaarheid en de bijbehorende planvorming. Hiervoor zal, onder meer met voorliggende paragraaf, aandacht worden gevraagd bij Initiatiefnemers voor herontwikkelingen.
- De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval:
Vorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval zijn uitvoeringsaspecten die niet met een bestemmingsplan geregeld worden. Het is niet mogelijk dergelijke maatregelen op te nemen in de regels van het bestemmingsplan. Een bestemmingsplan regelt alleen de ruimtelijk relevante aspecten.
- De mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de buisleidingen, om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet:
De gebruiks- en bouwregels van het bestemmingsplan respecteren bestaande rechten. Maatregelen in de sfeer van eventuele ontruimingsplannen, situering van vluchtdeuren, etc zijn aspecten die niet met een bestemmingsplan geregeld worden. Een bestemmingsplan regelt alleen de ruimtelijk relevante aspecten.
- In het ontwerpbestemmingsplan ontbrak nog een berekening van het Groepsrisico van het LPG tankstation:
De berekening is uitgevoerd. Hiervoor wordt verwezen naar de rapportage 'Externe Veiligheid bestemmingsplan Bedrijventerrein Noordschil, Servicebureau|Gemeenten, projectnummer SB|G/POLR/548308, d.d. 22 februari 2013' in de bijlage van deze toelichting;
- Verantwoording van toekomstige ontwikkelingen. In het ontwerpbestemmingsplan ontbraken nog de berekening van toekomstige ontwikkelingen:
Ontwikkelingen waarvoor in het ontwerpbestemmingsplan aandacht werd gevraagd zijn bij vaststelling van het bestemmingsplan nog niet concreet genoeg gebleken om ze al op te kunnen nemen in het bestemmingsplan. Vooralsnog wordt de bestaande situatie met voorliggend bestemmingsplan gecontinueerd. Herontwikkelingen doorlopen een eigen planprocedure waarvoor de wettelijke kaders gelden zoals hiervoor zijn uiteen gezet. Externe veiligheid zal dan ook onderdeel moeten zijn van onderzoeken naar uitvoerbaarheid en de bijbehorende planvorming. Hiervoor zal, onder meer met voorliggende paragraaf, aandacht worden gevraagd bij Initiatiefnemers voor herontwikkelingen.
- Opnemen van vergunningplicht in de buurt van een buisleiding:
Een dergelijke vergunningplicht zat al in het ontwerpbestemmingsplan. Dat blijft ook zo bij vaststelling van het bestemmingsplan.
- In het kader van risicocommunicatie zijn door de veiligheidsregio Utrecht tekstuele bijdragen geleverd:
De tekstuele bijdragen zien toe op maatregelen die niet in het bestemmingsplan geregeld kunnen worden. Vanwege de risicocommunicatie worden de tekstuele bijdragen wel overgenomen in deze toelichting van het bestemmingsplan. Het betreft de volgende tekstuele bijdrage van de veiligheidsregio Utrecht:
 - “Bij een ramp met een hogedruk aardgasleiding zijn er verschillende scenario's denkbaar naar aard en omvang. Het ergst denkbare is een scenario waarbij een groot lek ontstaat aanvankelijk zonder brand en met een vertraagde gaswolkontsteking. In een dergelijk scenario zijn er veel slachtoffers te betreuren, wor-

den er veel mensen bedreigd en zullen hulpdiensten weinig kunnen uitrusten zolang toevoer van de gasleiding niet afgesloten is. Er zijn echter vele variabelen die van invloed zijn op dit scenario. Er wordt rekening gehouden met een invloedsgebied met een straal van 500 meter. Dit is het gebied waarbinnen onbeschermde mensen slachtoffer kunnen worden. Hoe dicht bij de bron, hoe hoger het risico en hoe geringer de kans om nog te vluchten. Relatief dicht bij de bron is er alleen nog overlevingskans voor personen die in een gebouw schuilen. De kans op overleving hangt dus af van het gedrag van het potentiële slachtoffer die in eerste instantie vooral op zichzelf is aangewezen. De kans op verstandig gedrag met het oog op overleving bij een ramp kan gunstig worden beïnvloed door risicocommunicatie”.

- “Binnen het invloedsgebied van een ramp met een Hogedruk aardgasleiding ligt het wooncentrum Nijhof. De grootste mensenconcentraties kunnen hier worden verwacht tot circa 1.500 personen. De afstand van Nijhof tot de meest risicovolle plekken ligt op ongeveer 400 meter. Dit is een afstand waarop vluchten nog mogelijk zou kunnen zijn. De vluchtweg is echter zodanig in de richting van de risicobron dat deze afstand halveert. Schuilen in het gebouw zal in de eerste instantie het veiligst zijn. Het is echter niet ondenkbaar dat het gebouw door de directe hittestraling of indirect door brandvoortplanting na enige tijd vlam zal vatten of hiertoe bedreigd wordt. Schuilen is dan geen optie meer evenals ontvluchting richting het gevaar. Ontvluchting in de hitteschaduw van het gebouw richting het viaduct onder de A1 kan hierin het alternatief betekenen. Het personeel van Nijhof moet dan echter wel kennis hebben van een dergelijk risico en dit bijbehorende alternatief.
- “De bereikbaarheid en de ontsluiting van het plangebied is voor de basis brandweezorg in beginsel goed. Er is echter verbetering mogelijk voor de bestrijding van grote branden. Omdat in het plangebied veel gebouwen bij brand moeilijk door de brandweer rondom in te sluiten zijn, is het risico op branduitbreiding naar zeer grote brand in dit gebied voorstelbaar. Een snelle interventie met voldoende slagkracht is dan essentieel. Indien in geval van een grootschalige brand in het plangebied het verkeer van bezoekers van het parkeerterrein van Nijhof over de Wakkerendijk kan worden weggeleid in plaats van over de Oude Amsterdamsestraatweg, wordt het toestromende verkeer van de hulpverleningsvoertuigen zo min mogelijk gehinderd.”
- In het kader van de basisbrandbestrijding kan het afhankelijk van de toekomstige invulling van de herontwikkelingslocaties, nodig zijn dat aanvullende eisen worden gesteld aan de bluswatervoorziening. Indien hiertoe bij de herontwikkelingen geen randvoorwaarden worden opgenomen, ligt de verantwoordelijkheid hiervoor bij de gemeente. De maximale afstand van een punt voor een gebouw tot aan de opstelplaats bij primaire bluswatervoorziening bedraagt 40 tot 100 meter met een capaciteit van minimaal 500 liter water per minuut. Voor de secundaire bluswatervoorziening ligt die afstand tussen de 200 en 300 meter. De benodigde capaciteit is afhankelijk van het type gebouw, maar ligt tussen de 500 en 1.500 liter water per minuut gedurende minimaal 4 uur.

5.7.4 Conclusie m.b.t. bestendigen bestaande situatie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Ter bescherming van de gasleidingen in het bestemmingsplan wordt een regeling opgenomen die er op toe ziet dat zonder omgevingsvergunning, binnen

de zogenaamde 'belemmeringzone', bepaalde werkzaamheden (graafwerkzaamheden e.d.) niet zijn toegestaan. Volledigheidshalve worden aandachtspunten voor die door de Veiligheidsregio Utrecht zijn meegegeven voor eventuele herontwikkelingsopgaven opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Dit met het oog op risicocommunicatie.

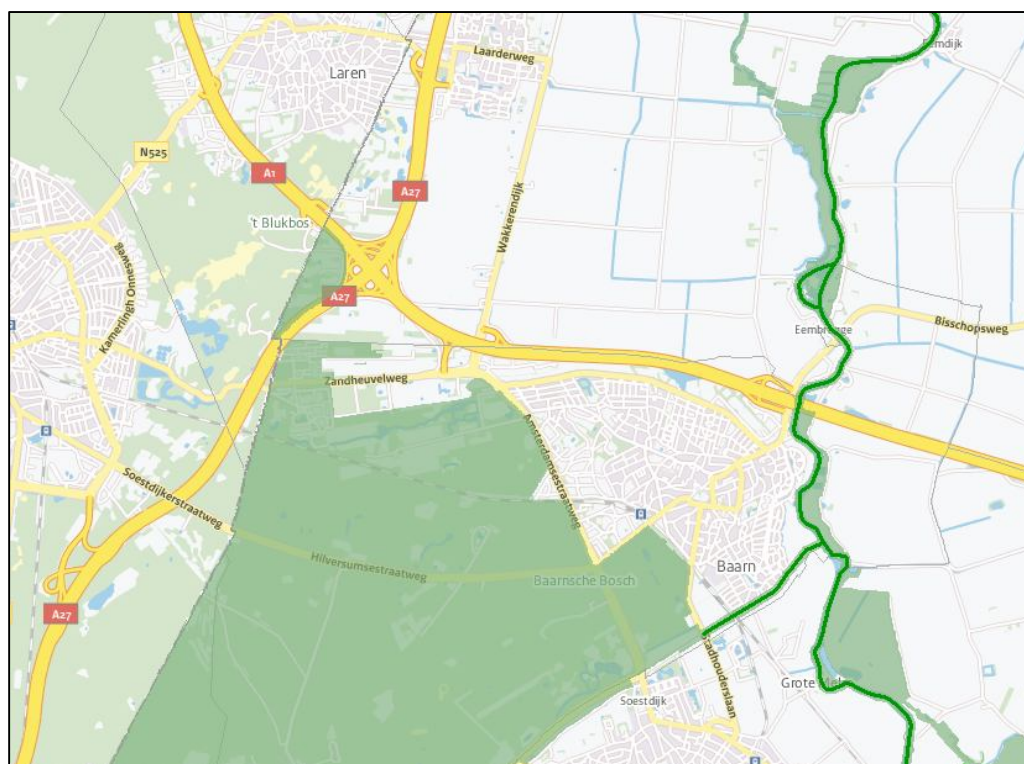
5.8 Ecologie

5.8.1 Algemeen

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. Bij de natuurwetgeving kan een tweedeling worden gemaakt in soort- en gebiedsbescherming. Soortbescherming vindt plaats via de Flora- en faunawet, de gebiedsbescherming gebeurt via de Vogel- en Habitatrichtlijn en Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

5.8.2 Toetsing

Ten zuidwesten van het plangebied ligt op circa 40 m een gebied dat door de provincie is aangewezen als EHS. Op de navolgende afbeelding is de ligging van het bedrijventerrein ten opzichte van de EHS weergegeven.



Uitsnede provinciale EHS kaart

Beleid en regelgeving met betrekking tot de EHS is vastgelegd in de provinciale structuurvisie en ruimtelijke verordening. De EHS is een robuust, samenhangend netwerk van natuurgebieden en verbindingen daartussen op nationaal niveau. De provincie wil de EHS in Utrecht behouden en verder ontwikkelen. Hiervoor worden deze gebieden beschermd en bestaat het voornemen om tot 2021 1.500 ha nieuwe natuurgebieden

te realiseren. Via de ruimtelijke verordening wordt gezorgd dat zich geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voordoen die een significant negatief effect hebben op de wettelijke waarden en kenmerken van onze EHS. Dit doen wordt gedaan via het beschermingsregime 'nee, tenzij'.

Onderhavig bestemmingsplan is een beheersgericht bestemmingsplan, er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die een negatief effect kunnen hebben op de aanwezige of potentiële natuurwaarden. Er zullen door de vaststelling van dit bestemmingsplan dus geen ecologische waarden worden aangetast.

5.8.3 Conclusie

Het aspect ecologie zorgt niet voor belemmeringen voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.9 Water

5.9.1 Rijksbeleid

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

5.9.2 Provinciaal beleid

Waterplan 2010-2015 provincie Utrecht

Het Waterplan 2010-2015 van de provincie Utrecht omvat het beleid voor waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van water in de provincie voor de periode van 2010 tot 2015. Met dit plan voldoet de provincie aan de verplichting van de Waterwet om voor een periode van zes jaar een regionaal waterplan op te stellen. Met de nieuwe Waterwet is het Waterplan, voor wat betreft de ruimtelijke aspecten, structuurvisie als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

De provincie Utrecht heeft taken op het gebied van waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van het water. In het beleid wordt uitgegaan van de kernwaarden duurzaamheid, kwaliteit en samenwerking. In het Waterplan is het beleid vastgelegd. Bij het Waterplan hoort het Deelplan Kaderrichtlijn Water (KRW), met daarin de provinciale kaders voor de kwaliteit van oppervlaktewater en de maatregelen die de provincie zelf neemt ten aanzien van het grondwater.

Het plangebied heeft op basis van het Waterplan de functie 'stedelijk gebied'. De inrichting en het beheer in deze gebieden zijn primair gericht op bebouwing en infrastructuur. De bij deze functie horende doelstellingen zijn de volgende:

- Een voor bebouwing en infrastructuur gewenste grondwaterstand om zakking te voorkomen en droge voeten te houden (GGOR);
- Verbeteren van de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het watersysteem;
- Streven naar het waar mogelijk afkoppelen bij nieuwbouw en stadsvernieuwing en naar maximaal afkoppelen bij rioolvervanging of herinrichting in bestaande wijken, tenzij grondslag of inrichting het niet toelaat, bijvoorbeeld als uitvloeisel van de integrale afweging voor de Utrechtse Heuvelrug;
- Op de Utrechtse Heuvelrug moet integraal beoordeeld worden op welke wijze het hemelwater afkomstig van verhardingen afgevoerd wordt. De opties zijn afkoppelen, infiltreren in de bodem, lozen op oppervlaktewater of aansluiting op het riool;
- Buiten de KRW-waterlichamen geldt: voldoen aan de ecologische normdoelstellingen van minimaal het laagste niveau in bestaande wijken.

Het plangebied is daarnaast aangeduid als 'Buitendijksgebied' en een deel van het plangebied is aangeduid als 'Infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug'.

De inrichting en beheer van het 'Buitendijksgebied' is primair gericht op het afvoeren en/of

tijdelijk bergen van water en secundair op andere aanwezige functies. Het afvoerend en/of waterbergend vermogen van deze gebieden mag niet worden beperkt. Verder gelden de doelstellingen voor het huidige gebruik.

In het 'Infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug' moet bij functieveranderingen een integrale beoordeling plaatsvinden of de risico's voor het grondwater niet toenemen. Ook moet integraal beoordeeld worden op welke wijze het hemelwater afkomstig van verhardingen afgevoerd wordt. De opties zijn afkoppelen, infiltreren in de bodem, lozen op oppervlaktewater of aansluiting op het riool.

De provinciale verordening geeft aan dat voor het infiltratiegebied geldt dat een ruimtelijk plan bestemmingen en regels bevat die de grondwaterkwaliteit met het oog op de drinkwaterwinningen en de kwelstromen naar natuurgebieden beschermen bij functiewijzigingen.

5.9.3 Waterschapsbeleid

Waterbeheersplan Waterschap Vallei & Eem 2010 - 2015^[1]

In het Waterbeheersplan 2010 - 2015 heeft Waterschap Vallei & Eem zijn ambities en uitvoeringsprogramma vastgelegd voor de periode 2010 tot en met 2015. Het plan bepaalt in grote lijnen de agenda van Waterschap Vallei & Eem voor deze periode. De plannen zijn gebundeld in de drie programma's Veilige dijken, Voldoende en schoon

^[1] Per 1 januari 2013 zijn Waterschap Veluwe en Waterschap Vallei en Eem samen gegaan als waterschap Vallei en Veluwe. Omdat dit Waterschap nog geen eigen beleid heeft geformuleerd wordt, bij de toetsing van dit plan, getoetst aan het beleid van het voormalige waterschap Vallei en Eem. Het plangebied lag binnen het werkveld van dit waterschap.

water en Zuivering afvalwater. Het programma Veilige dijken richt zich op de bescherming van het beheersgebied tegen overstroming en daardoor op veiligheid voor de bewoners en gebruikers van het gebied. Het programma Voldoende en schoon water gaat over de waterhuishouding. De inzameling, het transport en de behandeling van afvalwater noemen we de afvalwaterketen. Deze keten bestaat uit: rioolstelsels met huisaansluitingen, leidingen, putten, pompen, riooloverstorten, meet- en regeltechnieken; transportsystemen met gemalen en persleidingen; een rioolwaterzuiveringsinstallatie met een effluentlozing op oppervlaktewater.

Een belangrijk onderwerp in alle programma's is de klimaatverandering. Het Waterschap zal de ontwikkelingen op dit gebied de komende jaren intensief blijven volgen en maatregelen nemen om ook op de lange termijn het gebied te beschermen tegen hoog water, wateroverlast en droogte, en om de capaciteit van de zuiveringen op peil te houden. Het vaststellen van ruimtelijke plannen, vooral voor stedelijke ontwikkelingen, vraagt een pro-actieve rol van het waterschap. Door in de planontwikkelingsfase al om tafel te zitten met gemeenten, projectontwikkelaars en bouwpartijen is er voor het watersysteem veel te bereiken, zowel in nieuw stedelijk gebied als in bestaand stedelijk gebied. Daarnaast adviseert het waterschap gemeenten via de watertoets.

5.9.4 Gemeentelijk beleid

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Baarn 2012-2017

Het Gemeentelijke Rioleringsplan (GRP) is vastgesteld op 26 september 2012.

Het rioleringsstelsel en de maatregelen die de gemeente hieraan moet uitvoeren vertegenwoordigen samen met de wegen en het groen in de openbare ruimte een aanzienlijk maatschappelijk en financieel kapitaal. De lokale overheid heeft de taak om deze voorzieningen doelmatig en tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten in goede conditie te houden. Het GRP is één van de instrumenten om hier op een transparante manier inzicht in te geven.

Een GRP beschrijft – als verplichte planvorm ook opgenomen in de Wet Milieubeheer – op hoofdlijnen hoe invulling wordt gegeven aan de rioleringszorg, het betreft een visie en strategie voor de lange termijn. Daarmee waarborgt de gemeente de continuïteit van de rioleringszorg, in lijn met de eisen vanuit wetgeving.

Samengevat richt de gemeente Baarn zich in de planperiode 2012-2017 op:

- Het implementeren van de verbrede zorgplichten
- Het verbeteren van de waterkwaliteit
- Het inspelen op klimaat- en duurzaamheidsontwikkelingen
- Het verbeteren van de doelmatigheid van rioleringsactiviteiten

5.9.5 Het plangebied

Het plangebied ligt in het buitendijksgebied en voor een deel in het 'Infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug'.

Binnen het plangebied is een ondergrondse waterleiding gelegen welke is voorzien van een zone waarbinnen geen gebouwen zijn toegestaan.

Het voorliggend bestemmingsplan is een actualisatieplan dat bestaande regelingen en rechten continueert. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het plan heeft daarom geen invloed op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse.

Watertoets

Voor het plan is een digitale watertoets uitgevoerd. Hoewel de bestaande situatie met voorliggend bestemmingsplan niet verandert, zal hierover in het kader van vooroverleg om formele redenen, nog afstemming plaats vinden met het Waterschap Vallei en Veluwe. In dat kader heeft het waterschap in een zienswijze aangegeven dat een dubbelbestemming voor een primaire waterkering opgenomen moet worden. Het Waterschap heeft in het kader van de ingediende zienswijze het bestand aangeleverd waarin de ligging van de kernzone/invloedszone is aangegeven en de ligging een beschermingszone. De betreffende dubbelbestemming is opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. Dit omdat primaire waterkeringen, op grond van de Barro een dubbelbestemming dienen te krijgen. Uit het bestand dat door het waterschap is aangeleverd, blijkt dat de kernzone/invloedszone ligt slechts voor een klein deel binnen het plangebied ligt, namelijk alleen ter plaatse van de meest westelijk gelegen groenbestemming en uiterst klein deel van het parkeerterrein van Nijhof. De beschermingszone ligt voor een groter deel in het plangebied en ligt ook voor een deel om gronden waar het bestemmingsplan bebouwing toelaat en waar graafwerkzaam zijn toegestaan. Om te bepalen welk beschermingsregime moet worden opgenomen is navraag gedaan bij het Waterschap. Door het waterschap is aangegeven dat zij het volgende geregeld wensen te hebben in het bestemmingsplan:

- 1 In de kernzone/invloedszone zijn omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen en/of het uitvoeren van andere-werken (graafwerkzaamheden e.d.) niet zonder meer toegestaan. Voor dergelijke activiteiten is advies van het Waterschap een vereiste. Gevolg voor het bestemmingsplan is dat voor dit deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering 1' wordt opgenomen die er op toeziet dat een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of andere-werken, niet eerder wordt verleend dan nadat daarover advies is ingewonnen met het Waterschap. Dit betreft slechts de meest westelijke groenstrook en een uiterst klein deel van het huidige parkeerterrein van Nijhof.
- 2 In de beschermingszone geldt dat slechts voor een 3-tal activiteiten advies nodig is van het Waterschap alvorens een omgevingsvergunning kan worden verleend, namelijk:
 - a) seismografisch onderzoek;
 - b) ontgravingen die dieper zijn dan 15 meter;
 - c) activiteiten die een hoog explosief karakter hebben.

Gevolg voor het bestemmingsplan is dat voor dit deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering 2' wordt opgenomen die er op toeziet dat een omgevingsvergunning voor de 3 genoemde andere-werken (seismologisch onderzoek, ontgravingen dieper dan 15 meter en activiteiten met een hoog explosief karakter) niet eerder wordt verleend dan nadat daarover advies is ingewonnen met het Waterschap.

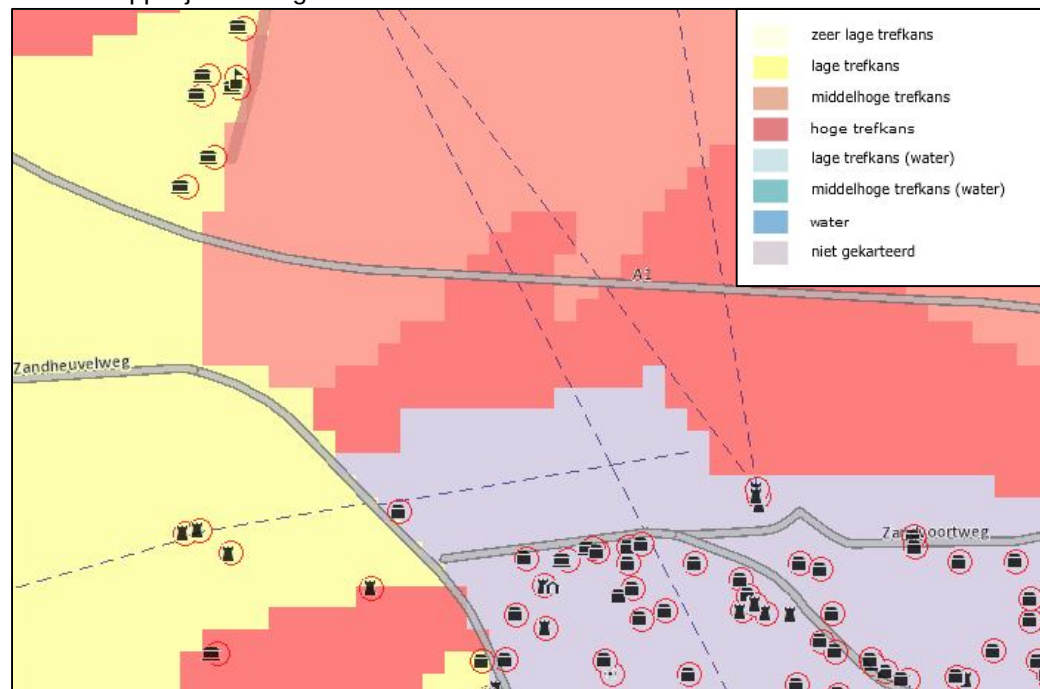
5.9.6 Conclusie

Het aspect water zorgt niet voor belemmeringen voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.10 Archeologie

5.10.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz), verankerd in de Monumentenwet 1988, in werking getreden. Deze wet vloeit voort uit het in 1992 ondertekende Europese Verdrag van Malta. Het uitgangspunt van de Wamz is het, waar nodig, beschermen van archeologische waarden. Er dient rekening gehouden te worden met de aanwezige en/of de te verwachten monumenten/archeologische waarden. Binnen de bepalingen van deze wet moet de gemeente de verantwoordelijkheid nemen voor het streven naar behoud 'in situ'. Ook moet de gemeente vroegtijdig het behoud van archeologische waarden afwegen tegen andere maatschappelijke belangen.



Uitsnede Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (bron: Provincie Utrecht)

5.10.2 Toetsing

Volgens de provinciale Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) heeft het plangebied deels een lage, middelhoge en hoge archeologische trefkans. Bij bodemingrepen binnen het plangebied is daarom voorafgaand archeologisch onderzoek nodig.

Dit bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk waarbij sprake is van bodemingrepen plaats. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

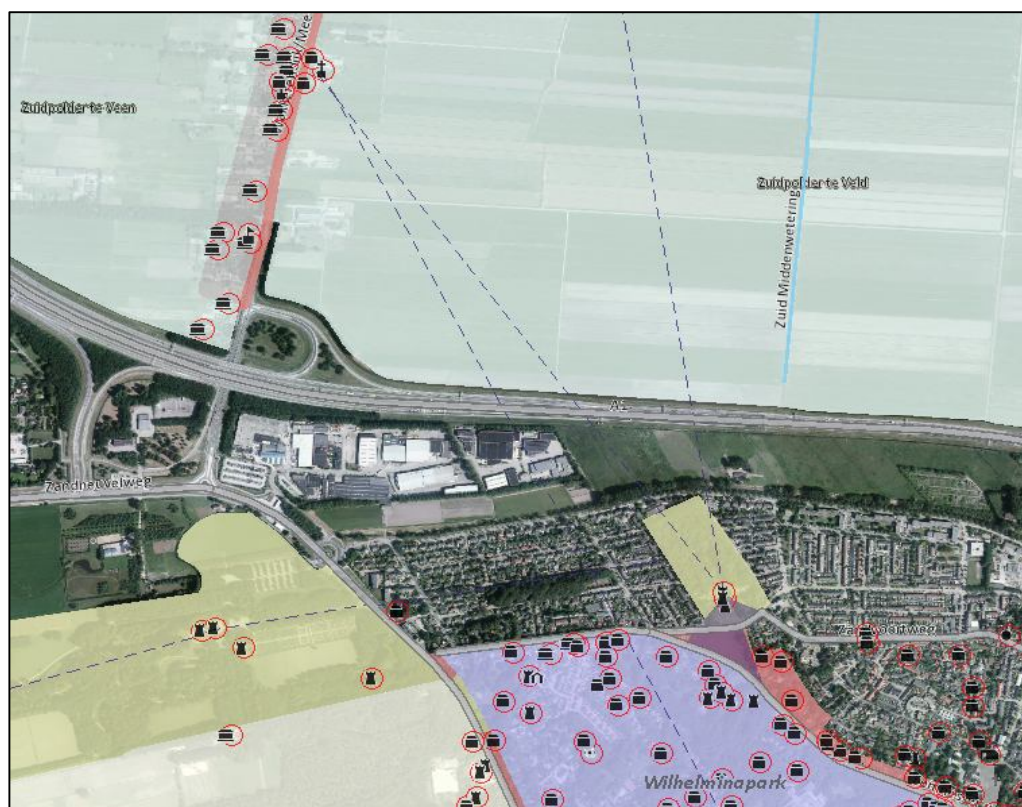
5.10.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.11 Cultuurhistorie

5.11.1 Algemeen

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Om die reden is een korte analyse verricht van de cultuurhistorische waarden in het plangebied.



Uitsnede Cultuurhistorische Atlaskaart (bron: Provincie Utrecht)

5.11.2 Toetsing

Uit de provinciale Cultuurhistorische Atlaskaart blijkt dat het plangebied niet is aangegeven als een cultuurhistorisch waardevol gebied. Daarnaast blijkt dat er binnen het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen voorkomen.

Het bedrijventerrein is in de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw ontwikkeld. Tot die tijd was het plangebied ongebouwd en ingericht als weideland. De navolgende afbeelding geeft een historische kaart weer uit 1962.

In en om het plangebied bevinden zich geen monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle objecten of gebieden die vragen om een nadere inpassing. Gezien het feit dat het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt maar alleen een regeling treft voor de bestaande ruimtelijke en functionele structuur heeft het bestemmingsplan geen negatieve gevolgen ten aanzien van het aspect cultuurhistorie.

5.11.3 Conclusie

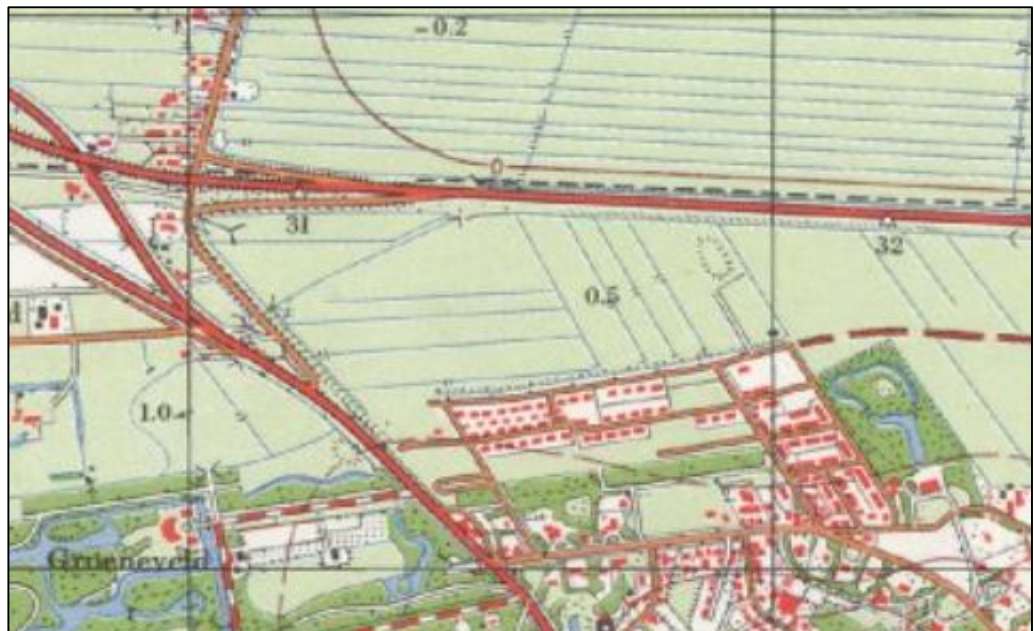
Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.12 Verkeer en parkeren

5.12.1 Verkeer

Het bedrijventerrein is goed ontsloten vanaf de A1. De huidige interne ontsluiting bestaat uit een lange doodlopende weg en is daardoor kwetsbaar. Met dit bestemmingsplan wordt echter de bestaande planologische situatie vastgelegd, waarmee een aanpassing van de bestaande infrastructuur niet aan de orde is.

Een eventuele optimalisatie van de ontsluiting binnen de bestaande juridische regeling is vanzelfsprekend wel mogelijk.



Uitsnede Topografische 1962 (bron: watwaswaar.nl)

5.12.2 Parkeren

Voor wat betreft de bedrijvigheid in zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de feitelijke parkeerbehoefte sterk afhankelijk is van de precieze bedrijfsvoering. Dit kan derhalve pas worden beoordeeld bij de omgevingsvergunning. Daarom is er ook voor gekozen om in dit bestemmingsplan geen normen te noemen en zo vanuit juridische optiek de bouwverordening geldingskracht te geven bij de vergunningverlening. Op deze manier kan het beste vormgegeven worden aan het parkeren op eigen terrein. Gezien het feit dat het bedrijventerrein met name is bedoeld voor arbeids- en bezoekersextensieve bedrijven mag worden gesteld dat het aspect 'parkeren' geen belemmering vormt voor dit plan.

Het bovenstaande geldt niet voor de functies bouw- en woonmarkt en studio, welke in dit bestemmingsplan specifiek zijn bestemd. Gezien de verkeersaantrekkende werking van deze functies is hier wel een parkeernorm voor opgenomen inhoudende ten minste 1 parkeerplaats per 50 m² verkoopvloeroppervlakte c.q. studioruimte. Deze norm is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

5.13 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Voorliggend bestemmingsplan is een actualisatieplan dat bestaande regelingen en rechten continueert. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Enkel aan het opstellen van het bestemmingsplan zijn kosten verbonden welke door de gemeente bekostigd worden. Verder worden er geen bovenplanse kosten gemaakt bij het opstellen van het bestemmingsplan. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

6 Wijze van bestemmen

6.1 Algemeen

6.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

6.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

6.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltel-bepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

6.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

6.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen Bedrijventerrein, Groen, Groen - Dorpsrand, Verkeer, Leiding – Gas en Leiding – Water.

Bedrijventerrein (artikel 3)

Het grootste deel van het plangebied heeft de bestemming Bedrijventerrein gekregen. Voor wat betreft de gebruiks- en bouw mogelijkheden is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan en de sindsdien verleende vrijstellingen.

Overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan zijn bedrijven toegestaan die zijn opgenomen in milieucategorie 3.1 tot en met 4.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten A. Deze Staat is opgenomen als bijlage bij de regels en is gebaseerd op de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Hoe hoger de milieucategorie hoe zwaarder de milieubelasting op milieugevoelige functies. Om die reden is een zonering toegepast op basis van de aan te houden afstanden die horen bij de milieucategorieën. Er zijn drie zones op de verbeelding aangeduid. Op het deel van het bedrijventerrein dat is gelegen op de kortste afstand van de woonwijk aan de overzijde van de Drakenburgerweg zijn alleen bedrijven in milieucategorie 3.1 en 3.2 toegestaan. Het deel langs de A1 is bestemd voor bedrijven in categorie 3.1 tot en met 4.2. Het tussengelegen deel voor categorie 3.1 tot en met 4.1. Op deze manier worden wel de rechten voor de bedrijven uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen, maar ook de belangen van de nabijgelegen woningen gerespecteerd.

Er is een bevoegdheid opgenomen om af te wijken van het bestemmingsplan bij omgevingsvergunning voor het toestaan van bedrijven in milieucategorie 1 en/of 2. Voor enkele milieucategorie 2 activiteiten geldt evenwel dat deze voorheen (in bestemmingsplan dat met voorliggend bestemmingsplan wordt herzien) werden aangemerkt als categorie 3. Die activiteiten waren als categorie 3 bij recht toegestaan. Omdat het geen vooropgezette doelstelling is om bestaande mogelijkheden weg te bestemmen, is voor die specifieke, tegenwoordig als categorie 2 aangemerkte activiteiten, een aparte Staat van bedrijfsactiviteiten opgesteld. Deze specifieke categorie 2 activiteiten in Staat van bedrijfsactiviteiten B zijn bij recht toegestaan.

Een aantal bestaande functies is specifiek aangeduid op de verbeelding omdat deze functies minder passen op het bedrijventerrein en/of niet wenselijk zijn op het hele terrein en/of dat hiervoor in het verleden een vrijstellingsprocedure is doorlopen. Dit gaat om een medische onderzoeksinstelling, een opnamestudio, een bouw- en woonmarkt en een ooglaserkliniek en 6 zelfstandige kantoorruimten in een bedrijfsverzamelgebouw (zie ook 2.1.2).

Ook voor wat betreft de bouw mogelijkheden is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan. Er zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen de bebouwing moet worden opgericht. In het vigerende plan was dit geregeld met een afstandseis tot aan de weg. Om voldoende ruimte te garanderen tussen bedrijfsgebouwen, bijvoorbeeld voor hulpdiensten, is voorgeschreven dat gebouwen ten minste 3 meter uit perceelsgrenzen moeten worden gebouwd. De bouwhoogte van gebouwen mag maximaal 10

meter bedragen. Een bouwhoogte tot 12 m is toegestaan voor maximaal 35% van de oppervlakte van de gebouwen. Het bebouwingspercentage van gebouwen en overkappingen ten opzichte van elk bouwperceel bedraagt maximaal 80%. De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 12 meter bedragen. Reclame-opbouwen en vergelijkbare bouwwerken zijn toegestaan tot 15 m.

Groen (artikel 4)

De bestemming Groen is toegekend aan de groenstructuur in en rond het plangebied overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan.

De gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting ten behoeve van landschappelijke inpassing, afscherming van het bedrijventerrein en waterkering. Gebouwen mogen niet worden gebouwd. Bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn wel toegestaan tot een bouwhoogte van 6 m.

Er is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van de groenvoorziening die dient voor de landschappelijke inpassing, afscherming van het bedrijventerrein en/of de waterkerende functie.

Groen - Dorpsrand (artikel 5)

Deze bestemming is opgenomen voor de gronden die in het vigerende bestemmingsplan waren bestemd als 'Dorpsrand'. De gebruiks- en bouw mogelijkheden zijn overgenomen uit de vigerende regeling.

De gronden mogen worden gebruikt voor een kwekerij en volks- en schoolwerktuinen en zijn tevens bestemd voor groenvoorzieningen die functioneren als een buffer tussen het bedrijventerrein en de woonwijk.

Op beperkte schaal zijn gebouwen toegestaan. De maximale maatvoeringen zijn in de regels vastgelegd. Bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan tot een bouwhoogte van 6 m.

Verkeer (artikel 6)

De bestemming Verkeer is toegekend aan de Hermesweg overeenkomstig het vigerende plan.

De gronden mogen worden gebruikt voor wegen en straten, wandel- en fietspaden, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Gebouwen mogen niet worden gebouwd. Bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn wel toegestaan tot een bouwhoogte van 6 m.

Leiding – Gas (artikel 7)

Door het plangebied lopen twee aardgasleidingen die een beschermingsregeling verdienen. Deze dubbelbestemming voorziet daarin. Het gaat om de bescherming van de leiding zelf, maar ook bescherming van de omgeving in verband met gevaar van de leiding.

Binnen de aangegeven strook mag in afwijking van andere bestemmingen ter plaatse niet worden gebouwd en zijn geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan. Wat hieronder moet worden verstaan is omschreven in artikel 1. Er zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen om alsnog te kunnen bouwen en/of uitgesloten

functies alsnog toe te staan. Ook is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Dit betreft werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd en de leiding kan worden beschadigd.

Leiding – Water (artikel 8)

Door het plangebied lopen twee watertransportleidingen die een beschermingsregeling verdienen. Deze dubbelbestemming voorziet daarin. Het gaat om de bescherming van de leiding.

Binnen de aangegeven strook mag in afwijking van andere bestemmingen ter plaatse niet worden gebouwd. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om alsnog te kunnen bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen. Ook is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Dit betreft werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd en de leiding kan worden beschadigd.

Waterstaat – Waterkering (artikel 9)

In de nabijheid van het plangebied ligt een watergang waarvan de waterkeringszone zoals in de keur van het waterschap is bepaald, in het plangebied valt. Op verzoek van het waterschap is voor dit deel van het plangebied een tweetal dubbelbestemmingen opgenomen. De dubbelbestemmingen zijn opgenomen ter bescherming van de waterkering. Om te bepalen welk beschermingsregime moet worden opgenomen is navraag gedaan bij het waterschap. Door het waterschap is aangegeven dat zij het volgende geregeld wensen te hebben in het bestemmingsplan:

- 1 In de kernzone/invloedszone zijn omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen en/of het uitvoeren van andere-werken (graafwerkzaamheden e.d.) niet zonder meer toegestaan. Voor dergelijke activiteiten is advies van het Waterschap een vereiste. Gevolg voor het bestemmingsplan is dat voor dit deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering 1' is opgenomen die er op toeziet dat een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of andere-werken, niet eerder wordt verleend dan nadat daarover advies is ingewonnen met het waterschap. Dit betreft slechts de meest westelijke groenstrook en een uiterst klein deel van het huidige parkeerterrein van Nijhof.
- 2 In de beschermingszone geldt dat slechts voor een 3-tal activiteiten advies nodig is van het Waterschap alvorens een omgevingsvergunning kan worden verleend, namelijk:
 - a) seismografisch onderzoek;
 - b) ontgravingen die dieper zijn dan 15 meter;
 - c) activiteiten die een hoog explosief karakter hebben.

Gevolg voor het bestemmingsplan is dat voor dit deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering 2' is opgenomen die er op toeziet dat een omgevingsvergunning voor de 3 genoemde andere-werken (seismologisch onderzoek, ontgravingen dieper dan 15 meter en activiteiten met een hoog explosief karakter) niet eerder wordt verleend dan nadat daarover advies is ingewonnen met het waterschap.

6.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

7 Procedure

7.1 Vooroverleg

Het bestemmingsplan is voor overleg verzonden aan de gemeentelijke overlegpartners.

- De kamer van koophandel heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben.
Consequenties voor dit bestemmingsplan: geen.
- De Veiligheidsregio Utrecht heeft een advies opgesteld met inbreng van de lokale brandweer bij monde van het district Eemland.
Consequenties voor dit bestemmingsplan: De tekstuele bijdrage van de veiligheidsregio is opgenomen in de externe veiligheidsparagraaf van dit bestemmingsplan (zie paragraaf 5.7.2).
- De provincie Utrecht heeft aangegeven dat de onderdelen die nu een conserverende bestemming krijgen niet strijdig zijn met het provinciale beleid. Voor wat betreft die plandelen waarvoor de visievorming nog in ontwikkeling is, wordt aangeraden om wanneer in het ontwikkelproces verdere stappen worden gezet, hierover nadere afstemming te hebben met de provincie.
Consequenties voor dit bestemmingsplan: geen. Wel zal in het kader van de voortzetting van het visievormingsproces, afstemming plaats blijven vinden met de provincie.
- Waterschap Vallei en Eemland heeft een reactie gegeven in de vorm van een zienswijze: In het westelijke deel van het plangebied ligt de beschermingszone van de Wakkerendijk. Verzocht wordt een dubbelbestemming op te nemen.
Consequenties voor dit bestemmingsplan: Ter plaatse van primaire waterkeringen wordt een tweetal dubbelbestemmingen (Waterstaat – Waterkering 1 en Waterstaat – Waterkering 2) opgenomen op basis van aangeleverde bestanden van Waterschap.
- De Gasunie heeft gevraagd het volgende door te voeren:
 - Gasunie wenst de bouwvlakken aangepast te hebben zodat deze buiten de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' komen te liggen. Hiervoor verwijst de Gasunie naar artikel 14 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen.
Consequenties voor dit bestemmingsplan: Geen. Het bestemmingsplan bevat, in navolging van artikel 14 van het Besluit externe veiligheid, reeds de bepalingen die er op zien dat er in het gebied van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' geen bouwwerken zijn toegestaan die niet bedoeld zijn voor de gasleiding.
 - Gasunie verzoekt de gemeente om voor de invulling van de witte vlekken, schriftelijk advies in te winnen bij de leidingbeheerder, een verantwoording op te nemen van het groepsrisico en geeft aan dat er geen strijdigheid mag optreden met het Besluit externe veiligheid buisleidingen.
Consequenties voor dit bestemmingsplan: De witte vlekken worden ingevuld met in achtneming van het Besluit externe veiligheid (zie ook voorgaand punt). Tevens is een verantwoording opgenomen van het groepsrisico voor de bestaande situatie (zie ook paragraaf 5.7.2). Verder zal voor ontwikkelingsprocedures, advies worden gevraagd bij de leidingbeheerder.
 - Gasunie vraagt om aan de afwijkingsbevoegdheid voor het bouwen (artikel 7.3) het criterium op te nemen dat 'de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet mag worden geschaad en dat geen kwetsbare objecten mogen worden toegelaten'.

Consequenties voor dit bestemmingsplan: Het bestemmingsplan bevat, in navolging van artikel 14 van het Besluit externe veiligheid, reeds de bepalingen die er op zien dat er in het gebied van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' niet afgeweken kan worden ten behoeve van een kwetsbaar object (zie artikel 7.1.2 in combinatie met 7.4 van het ontwerpbestemmingsplan. Wat dat betreft heeft de regeling geen aanpassing. Wel wordt aan de voorwaarde aan de afwijking voor het gebruik (artikel 7.4) zijnde het realiseren van een 'aanvaardbaar verblijfsklimaat', toegevoegd dat 'de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet mag worden geschaad'.

- Gasunie vraagt om aan artikel 7.5.1 toe te voegen dat ook voor het permanent opslaan van goederen een omgevingsvergunning nodig is en dat ook voor het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair een omgevingsvergunning nodig is.

Consequenties voor dit bestemmingsplan: hieraan wordt tegemoet gekomen.

- Gasunie verzoekt om voor die locaties waar de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' samenvalt met een andere dubbelbestemming, de bepalingen van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' voorrang te laten krijgen.

Consequenties voor dit bestemmingsplan: Geen. Indien er twee dubbelbestemmingen gelden, wordt bij aanvragen omgevingsvergunningen alle belangen meegewogen in de het besluit. Het is aannemelijk dat het bepalen van het belang waar voorrang aan moet worden gegeven, locatie-afhankelijk is. Afweging van het primaire belang zal dan ook een onderdeel zijn van de afweging om wel of geen omgevingsvergunning te verlenen. Het primaire belang wordt om die reden niet geregeld in het bestemmingsplan.

7.2 Zienswijzen

In het kader van de bestemmingsplanprocedure heeft het ontwerp van het bestemmingsplan 'bedrijventerrein Noordschil' van vrijdag 8 maart 2013 tot en met donderdag 18 april 2013 voor een ieder ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Bekendmaking hiervan heeft plaatsgevonden op woensdag 6 maart 2013 in de Baarnsche Courant, op donderdag 7 maart 2013 in het Baarns Weekblad en in de Staatscourant. Daarnaast heeft publicatie plaatsgevonden op de website van de gemeente Baarn. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. In de Nota van zienswijzen in de bijlage bij dit bestemmingsplan zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en is aangegeven welke zienswijzen aanleiding zijn voor aanpassing van het bestemmingsplan. Tevens is in deze Nota een overzicht opgenomen van de ambtshalve wijzigingen.