

**BESTEMMINGSPLAN BAARN - EEMDIJK 1
(UITBREIDING MELKVEEBEDRIJF)**

**BESTEMMINGSPLAN BAARN - EEMDIJK 1
(UITBREIDING MELKVEEBEDRIJF)**

CODE 1310104 / 12-03-14

GEMEENTE BAARN 1310104 / 12-03-14
BESTEMMINGSPLAN BAARN - EEMDIJK 1 (UITBREIDING MELKVEEBEDRIJF)

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding bestemmingsplan	1
1. 2. Ligging en begrenzing plangebied	1
1. 3. Geldend bestemmingsplan	2
1. 4. Leeswijzer	2
2. BESCHRIJVING VAN HET VOORNEMEN	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Gewenste situatie	4
LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	5
3. BELEIDSKADER	6
3. 1. Rijksbeleid	6
3. 2. Provinciaal beleid	6
3. 3. Gemeentelijk beleid	8
4. OMGEVINGSASPECTEN	10
4. 1. Milieueffectrapportage	10
4. 2. Ecologie	11
4. 3. Geur	12
4. 4. Luchtkwaliteit	12
4. 5. Verkeer	13
4. 6. Geluid	13
4. 7. Externe veiligheid	14
4. 8. Kabels en leidingen	14
4. 9. Bodem	14
4. 10. Water	14
4. 11. Landschap	14
4. 12. Cultuurhistorie	15
4. 13. Archeologie	15
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	16
5. 1. Toelichting op het juridisch systeem	16
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	16
6. UITVOERBAARHEID	18
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
6. 2. Grondexploitatie	18
6. 3. Economische uitvoerbaarheid	18

BIJLAGEN

- Bijlage 1** **Overzichtstekening**
- Bijlage 2** **planMER en sectorale onderzoeken**
- Bijlage 3** **Watertoets**
- Bijlage 4** **Schetsplan landschappelijke inpassing**
- Bijlage 5** **Archeologisch onderzoek**
- Bijlage 6** **Verkennend bodemonderzoek**
- Bijlage 7** **Ecologisch onderzoek**

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding bestemmingsplan

Aan de Eemdijk 1 is het agrarisch bedrijf van de familie Hilhorst gelegen. De familie is voornemens om het bedrijf - een melkveehouderij - uit te breiden. Met de beoogde uitbreiding kan het bedrijf beter inspelen op de huidige eisen op het gebied van dierenwelzijn. Daarnaast draagt de uitbreiding bij aan de economische rentabiliteit.

Omdat de beoogde bedrijfsontwikkeling niet past binnen het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied (2009), is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. De gemeenteraad van Baarn is bevoegd om dit bestemmingsplan vast te stellen.

In deze toelichting wordt het voornemen beschreven en is een motivering opgenomen ten aanzien van het beleid en de omgevingsaspecten.

1. 2. Ligging en begrenzing plangebied

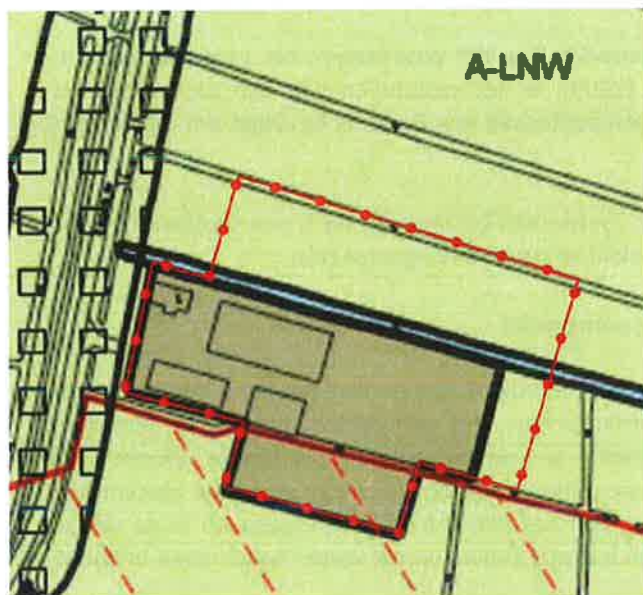
Het plangebied omvat het perceel Eemdijk 1. Dit perceel ligt langs de Eem in een overwegend agrarisch cultuurlandschap. Het plangebied omvat het bestaande bedrijf en de beoogde uitbreiding aan de noordzijde. Ook zijn de onbebouwde gronden aan de zuidzijde meegenomen zodat ook deze een passende bestemming kunnen krijgen. De begrenzing van het plangebied is weergegeven in de onderstaande figuur. De context van het plangebied wordt verder beschreven in hoofdstuk 2.



Figuur 1. Begrenzing plangebied

1. 3. Geldend bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied (2009) is het perceel voorzien van de bestemming 'Agrarisch met landschappelijke en natuurlijke waarden'. Daarbinnen zijn de bouwmogelijkheden voor agrarisch bedrijven aangegeven met een bouwvlak. Ten noorden van het huidige bedrijf heeft een sloot de bestemming 'Water' gekregen. Over de zuidzijde van het perceel ligt een gebiedsaanduiding met betrekking tot het industrielawaai van bedrijventerrein Eembrugge.



Figuur 2. Uitsnede van de plankaart van bestemmingsplan Landelijk Gebied

De beoogde melkveestal past niet binnen het opgenomen bouwvlak. Daarnaast ligt binnen het plangebied een bestemming 'Water'. Om het bouwvlak de gewenste omvang te geven en de bestemming 'Water' te veranderen in een agrarische bestemming, wordt dit nieuwe bestemmingsplan opgesteld. Qua bestemmingslegging wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het bestemmingsplan Landelijk gebied. In hoofdstuk 5 wordt de bestemmingslegging nader gemotiveerd.

1. 4. Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgezet:

- in hoofdstuk 2 volgt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie;
- hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de relevante beleidskaders;
- in hoofdstuk 4 vindt een toetsing plaats aan de wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten;
- hoofdstuk 5 gaat in op de juridische regeling van het plan;
- in hoofdstuk 6 tot slot, wordt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan aan de orde gesteld.

2. BESCHRIJVING VAN HET VOORNEMEN

2. 1. Huidige situatie

Context van het plangebied

Het perceel is gelegen in een gebied met een overwegend agrarische functie. De agrarische percelen zijn daarbij geclusterd langs de Eem en andere ontginningsassen als wegen. Daartussen ligt een karakteristiek cultuurlandschap. Het gebied maakt deel uit van Nationaal Landschap Arkemheen-Eemland. Karakteristieken van dit gebied zijn:

- de middeleeuwse slagenverkaveling met langgerekte percelen;
- de grootschalige openheid;
- het veenweidekarakter: de dikte van het veenpakket;
- het gebied ten oosten van de Eem is onderdeel van de vroegere Grebbelinie; een verdedigingswerk gebaseerd op inundatie.

Ter hoogte van het plangebied is ook de dijk langs de Eem een belangrijke structuurdrager. Deze dijk ligt meteen links van de gelijknamige weg (de Eemdijk).

Naast agrarische erven zijn langs de Eem ook andere functies aanwezig, zoals jachthavens, het bedrijventerrein Eembrugge en natuurwaarden in de vorm van eilandjes, rietkragen en wielen (voormalige dijkdoorbraken). Ten zuiden van het agrarisch bedrijf ligt een klein woonwagenvak.



Figuur 3. Ligging van het plangebied

De Eemdijk wordt in zuidelijke richting ontsloten via de Bisschopsweg (N414) richting Eembrugge/Baarn en Bunschoten.

Huidige situatie bij het bedrijf

Het agrarisch bedrijf omvat op dit moment melkveestallen, een werktuigenberging en een viertal sleufsilo's. Er zijn circa 150 melkkoeien gehuisvest op een traditionele roostervloer. Daarnaast heeft bedrijf vergunning voor het houden van 50 schapen.

Het erf is langgerekt van opzet en volgt het verkavelingspatroon van het slagelandschap. Het erf is aan de zuid-, oost- en noordzijde voorzien van erfbeplanting. Aan de voorzijde van het erf - de westzijde - bevindt zich een boomgaard. Door de beplanting manifesteert het erf zich als een groen eiland in de open ruimte.

2. 2. Gewenste situatie**Aanleiding voor het bouwplan**

Om aan de hedendaagse eisen op het gebied van duurzaamheid en dierenwelzijn te kunnen voldoen en een economisch rendabel bedrijf te behouden is het noodzakelijk om het bedrijf uit te breiden met een nieuwe melkveestal. Het bedrijf werkt volgens de Maatlat Duurzame Veehouderij. Deze maatlat is een certificeringssysteem voor agrarische bedrijven waarmee zij kunnen voldoen aan duurzaamheidsdoelstellingen van overheidsregelingen. Daarbij kunnen punten worden gescoord op verschillende thema's zoals dierenwelzijn, ammoniakemissie en landschappelijke inpassing.

Beschrijving van het bouwplan en de toekomstige bedrijfssituatie

De beoogde melkveestal wordt aan de noordzijde van het erf gerealiseerd. De nieuwe stal voldoet qua inrichting en ventilatie aan de Maatlat Duurzame Veehouderij. In de toekomstige situatie zal nog een beperkt deel van het vee worden beweid. De stal wordt voorzien van een emissiearme vloer. De nieuwe erfindeling stelt het bedrijf in staat om 'schone' en 'vuile' bedrijfsactiviteiten beter te scheiden.

Ruimtelijke inpassing

Het toekomstige bouwperceel heeft een omvang van 1,5 hectare. De nieuwe stal heeft een ruimtebeslag van circa 50 x 30 meter (1.500 m²) en sluit qua footprint aan bij de bestaande melkveestal op het erf. Ook de goot en bouwhoogte sluiten aan bij de goot- en bouwhoogte van de bestaande bebouwing. Omdat de stal als het ware een herhaling vormt van de bestaande bebouwing en qua schaalgrote daarbij aansluit ontstaat een uitgebalanceerd perceel dat goed in de open ruimte kan worden ingepast. Het wegbestemmen van een onbebouwd deel van het eerder planologisch geregelde bouwperceel, zorgt er bovendien voor dat het bedrijf beter aansluit bij de slagenverkaveling.

Functionele inpassing

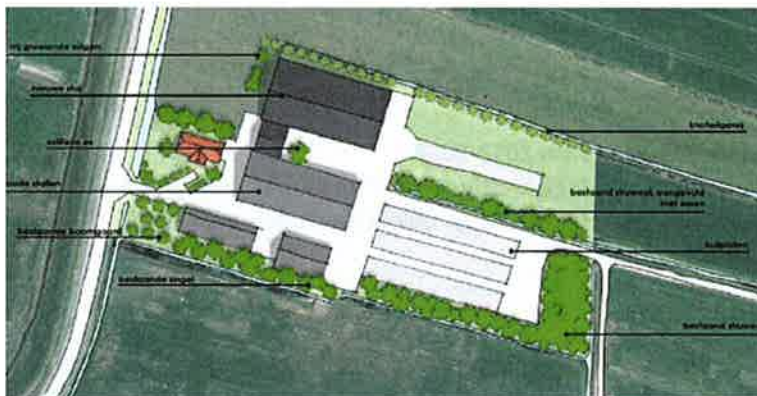
De stal sluit meteen aan bij het bestaande erf. Er wordt gebruik gemaakt van dezelfde ontsluitingsroute. Er liggen op korte afstand van het agrarisch bedrijf geen functies die hinder kunnen ondervinden van de beoogde ontwikkeling. De stal voldoet namelijk aan de afstandscriteria uit het *Activiteitenbesluit*. Tot slot is de

Eemdijk in beginsel geschikt voor het afwikkelen van het landbouwverkeer. De uitbreiding is daarmee functioneel inpasbaar in de omgeving.

Landschappelijke inpassing

Voor het toekomstige perceel is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt (zie onderstaande figuur). Het landschappelijk inpassingsplan is opgenomen als bijlage 4 van deze toelichting. De uitgangspunten van het inpassingsplan zijn als volgt:

- de bestaande boomsingels aan de noord-, oost- en zuidzijde van het perceel wordt zoveel mogelijk behouden;
- langs de noordzijde worden knotwilgen geplant. Deze streekeigen beplanting benadrukt de lengterichting van het perceel. Ook zorgen deze bomen voor voldoende ventilatie binnen de stal;
- aan de noordzijde van de kavel is enige ruimte beschikbaar voor toekomstige ontwikkelingen, bijvoorbeeld een uitbreiding van het aantal sleufsilos. Deze ruimte zorgt er tevens voor dat de kavel goed blijft aansluiten op de verkavelingsstructuur;
- door het planten van een solitaire es wordt ook een groen accent midden op het perceel gerealiseerd.



Figuur 4. Landschappelijk inpassingsplan

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan het ruimtelijk beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente. Voor de toetsing aan beleid en regelgeving op het gebied van de omgevingsaspecten wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

3. 1. Rijksbeleid

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

Met het vaststellen van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in 2012 is een nieuw ruimtelijk ontwikkelingskader geschapen voor de periode tot 2040. De SVIR bevat 13 Nationale belangen die worden beschermd door middel van het *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening* (Barro). Het Rijk kiest daarmee voor een vereenvoudigd van het ruimtelijk beleid. Nationale Landschappen worden bijvoorbeeld niet langer door het Rijk beschermd.

De beoogde ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de nationale belangen. De ontwikkeling ligt buiten de Ecologische Hoofdstructuur, die op basis van het Barro wordt beschermd.

3. 2. Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 vastgesteld. Het ruimtelijk beleid bevat drie peilers:

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

Landelijk gebied

Specifiek voor het landelijk gebied gelden de volgende uitgangspunten:

- een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen;
- de terugval van financiële middelen voor natuur en recreatie om de stad opvangen door rood-voor-groenontwikkelingen mogelijk te maken;
- de landbouw is een belangrijke drager van het agrarische cultuurlandschap.

Met name het laatste uitgangspunt is van belang voor de beoogde ontwikkeling. Voor het in stand houden van het agrarisch cultuurlandschap is het noodzakelijk dat grondgebonden agrarisch bedrijven zich kunnen ontwikkelen. Deze ontwikkeling moet zorgvuldig in het landschap worden ingepast.

Landbouwzonering

Het landschap Eemland is door de Provincie aangewezen als landbouwkerngebied. In deze gebieden is landbouw de primaire economische drager en wordt het zoveel mogelijk gevrijwaard van andere functies. De beoogde ontwikkeling past uiteraard binnen een landbouwkerngebied.

In het kader van de Reconstructiewet is het gebied in een verwevingsgebied gelegen. De reconstructiezonering is primair van toepassing op de intensieve veehouderij, waardoor het geen consequenties heeft voor de beoogde ontwikkeling.

Landschappelijke inpassing

De Provincie zet in op het versterken van de kernkwaliteiten van het Eemland. In de structuurvisie worden de volgende kernkwaliteiten benoemd:

- extreme openheid;
- slagenverkaveling;
- veenweidekarakter;
- historie van de Zuiderzee;
- grebbelinie;
- overgangsgebieden.

Voor het plan is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt. Met dit plan sluit het erf aan bij de landschappelijke kernkwaliteiten (zie hoofdstuk 2). Het plan is overigens niet dusdanig grootschalig dat de landschappelijke kernkwaliteiten in de directe omgeving niet meer beleefbaar zijn.

Cultuurhistorisch erfgoed

Het plangebied ligt in de (voormalige) Grebbelinie. Deze linie wordt door de Provincie aangemerkt als Cultuurhistorisch Militair Erfgoed. De Provincie wil dit erfgoed versterken en beleefbaar maken door middel van gebiedsontwikkeling. Daar is in het voorliggende plan geen sprake van. Het plan heeft geen consequenties voor de beleefbaarheid van de Grebbelinie.

Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013

Het ruimtelijk beleid uit de structuurvisie wordt geëffectueerd door middel van de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013. In deze verordening zijn algemene regels opgenomen die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Omvang bouwperceel

Grondgebonden agrarische bedrijven kunnen zonder al te veel restricties door-groeien naar 1,5 hectare. Hierbij is per bouwperceel een bedrijfswoning toegestaan en zijn (binnen de bestaande bebouwing) verschillende nevenactiviteiten toegestaan. Verdere groei naar 2,5 hectare is alleen onder strikte voorwaarden mogelijk. Met het voorliggende plan wordt een bouwperceel van 1,5 hectare gerealiseerd. Dit past binnen de verordening.

Grondgebondenheid

Volgens de verordening is bij veebedrijven 'sprake van grondgebondenheid wanneer het voor het vee benodigde ruwvoer geheel of vrijwel geheel afkomstig is van de bij het bedrijf behorende landbouwgrond.' Voor de grondgebondenheid wordt rekening gehouden met een veebezetting van 2,5 grootvee-eenheden (GVE) per hectare. Deze rekeneenheid is vastgelegd door de Europese Commissie (EU 2009, L329/3). Eén melkkoe staat gelijk aan 1 GVE en één jongvee is 0,4 GVE.

In de huidige situatie heeft het bedrijf vergunning voor 150 melkkoeien en heeft zij 60 hectare grond structureel in gebruik. In de huidige situatie voldoet het bedrijf dus aan de voorwaarde voor een grondgebonden bedrijfsvoering (2,5 GVE/hectare).

In de beoogde situatie worden 165 melkkoeien en 132 stuks jongvee gehouden (218 GVE). Er wordt 7,5 hectare extra grond gepacht, waardoor in de toekomstige situatie 3,2 GVE/hectare worden gehouden. In de voorgenomen situatie zal niet meer zo intensief worden beweid als in de huidige situatie. Dit betekent dat er meer voedergewassen kunnen worden verbouwd. Op deze manier kan het bedrijf voldoende ruwvoer op eigen land verbouwen en kan de initiatiefnemer al zijn mest op de landbouwpercelen afzetten. Hierdoor blijven de voedsel- en mestkringloop gesloten en blijft sprake van een grondgebonden bedrijfsvoering.

Het initiatief voldoet daarmee aan de Ruimtelijke Verordening 2013.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Toekomst- en structuurvisie

Op 10 juli 2013 heeft de gemeenteraad de Toekomst- en Structuurvisie 'Baarn in 2030' vastgesteld. In de Toekomstvisie wordt het wensbeeld voor de gemeente geschetst voor het jaar 2030. Dit wensbeeld is uitgewerkt in de Structuurvisie met daarbij een kaart waarop de ontwikkelingen en opgaven voor de komende circa tien jaar zijn verbeeld en zoals die zijn opgenomen in het uitvoeringsprogramma. De visie is een toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke initiatieven. De Toekomst- en Structuurvisie vervangt de beleidsstukken Panorama 2015 en het Ruimtelijk Structuurplan (uit 2006).

Het plangebied is op de visiekaart aangewezen als agrarisch gebied. De beoogde ontwikkeling sluit daar op aan.

Bestemmingsplan Landelijk Gebied

De beoogde melkveestal past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Het perceel ligt binnen de bestemming 'Agrarisch met landschappelijk en natuurlijke waarden'. Zorgvuldige inpassing in het landschap is in dit gebied een vereiste. In hoofdstuk 2 is de landschappelijke inpassing van het erf besproken.

Het bestemmingsplan bevat wijzigingsbevoegdheden waarmee kan worden toegestaan dat bouwpercelen uitbreiden tot 1,5 hectare. Deze omvang sluit aan bij het Provinciaal beleid. Van de wijzigingsbevoegdheid kan overigens geen gebruik worden gemaakt, omdat ook de bestemming 'Water' ten noorden van het huidige perceel een nieuwe bestemming moet krijgen.

Kaart archeologische waarden

De gemeente Baarn heeft het archeologisch beleid vastgelegd in de Kaart archeologische waarden. In gebieden met een hoge- of een middelhoge archeologische verwachtingswaarde, moet voorafgaand aan de aanvang van bouwactiviteiten

met een bepaalde omvang worden aangetoond dat er geen archeologische waarden worden aangetast. Uit de resultaten van archeologisch veldonderzoek blijkt dat dit het geval is (zie hoofdstuk 4).

4. OMGEVINGSASPECTEN

Bij realisatie van nieuwe ontwikkelingen dient, met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan, te worden onderzocht of in de toekomst sprake is van een goede omgevingssituatie. Daarbij wordt getoetst aan de sectorale wet- en regelgeving op het gebied van milieu, ecologie, archeologie en water.

Waar mogelijk wordt voor de omgevingsonderzoeken verwezen naar de uitgevoerde milieueffectrapportage (planmer¹⁾). Het planMER is opgenomen als bijlage 2. Ook voor een uitgebreide omschrijving van de toetsingskaders wordt verwezen naar het planMER.

4. 1. Milieueffectrapportage

Mer-plicht

Voor plannen die het kader vormen voor mer-(beoordelings)plichtige ontwikkelingen of plannen waarvoor een zogenaamde passende beoordeling in het kader van de *Natuurbeschermingswet* moet worden uitgevoerd, geldt de plicht tot het opstellen van een planMER.

In bijlage D van het Besluit mer onder 14, wordt de oprichting, wijziging of uitbreiding van een veehouderijbedrijf opgenomen als mer-beoordelingsplichtige ontwikkeling. Voor melkveehouderijbedrijven is de oprichting, wijziging of uitbreiding met dan 200 stuks melk- en of kalfkoeien en/of meer dan 140 stuks vrouwelijk jongvee mer-beoordelingsplichtig. Het voorliggend initiatief overschrijdt deze drempelwaarde niet. Wel wordt een dergelijke ontwikkeling met het bestemmingsplan in de toekomst mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan vormt daarom het kader voor een mer-beoordelingsplichtig besluit. Zodoende is voor deze ontwikkeling een planMER opgesteld.

Alternatieven

Naast het beoogde voornemen is in het planMER onderzoek gedaan naar de uitvoering van een alternatief plan. Daarbij wordt een dichte stalvloer toegepast en is externe vaste mestopslag en mestsilo noodzakelijk. De mestopslag en mestsilo komen achter de nieuwe stal te staan. Het alternatief kan worden gezien als het een maximale invulling van het perceel. Gelet op het ruimtebeslag die de mestopslag met zich mee zal brengen, is het immers niet mogelijk om op het perceel nog een stal te bouwen of andere uitbreiding realiseren.

Milieueffecten

Onderstaand wordt ingegaan op de milieueffecten van het plan. Bij de meeste aspecten scoort het alternatief gelijk aan het voornemen. Wel leidt de uitvoering van het alternatief tot extra ammoniakemissie (en stikstofdepositie) en scoort deze minder goed ten aanzien van het landschap.

¹⁾ De afkorting mer is van toepassing op de procedure van milieueffectrapportage. De afkorting MER slaat op de uitkomst van deze procedure: het milieueffectrapport

Indien dit alternatief in de toekomst wordt uitgevoerd, moet daarvoor opnieuw een natuurbeschermingswetvergunning worden aangevraagd.

Overigens wordt op basis van het planMER geconcludeerd dat het voornemen (of het alternatief) niet leidt tot belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu.

4. 2. Ecologie

In de wet en regelgeving op het gebied van ecologie worden onderscheid gemaakt in de bescherming van gebieden en bescherming van soorten. Onderstaand wordt op beide aspecten ingegaan.

Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet

Gebieden die in het kader van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn aangewezen (Natura 2000-gebieden), worden in Nederland beschermd door middel van de Natuurbeschermingswet. Door het definiëren van instandhoudingsdoelstellingen en door middel van beheersplannen worden de natuurwaarden in deze gebieden op verbeterd. Overigens beschermt de *Natuurbeschermingswet* naast deze Natura 2000-gebieden ook een nationale categorie natuurgebieden: de Beschermden Natuurmonumenten.

Programmatische aanpak stikstof

Een specifiek probleem in beschermde natuurgebieden is de depositie van stikstofverbindingen, veroorzaakt door emissies vanuit de industrie, het verkeer en de landbouw. In vele gebieden is de stikstofdepositie namelijk hoger dan de hoeveelheid die gebieden kunnen verdragen zonder verslechtering van de natuurwaarde (de zogenaamde kritische depositie). Om de vergunningverlening in het kader van de Natuurbeschermingswet vlot te trekken werkt het Rijk aan het vaststellen van een Programmatische Aanpak Stikstof (PAS). Het PAS werkt volgens het principe van saldering: kleine toenames van de stikstofdepositie vanwege individuele ontwikkelingen, worden gecompenseerd door een daling van de achtergronddepositie en het verbeteren van de milieucondities in natuurgebieden. Naar verwachting treedt het pas in werking in 2014.

Provinciale verordening veehouderij, stikstof en Natura 2000

Tot het in werking treden van het PAS hanteert de Provincie Utrecht een Verordening veehouderij, stikstof en Natura 2000 voor het verlenen van Natuurbeschermingswetvergunningen.

Twee Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied zijn enkel aangewezen als Vogelrichtlijngebieden. Het betreft de gebieden 'Eemmeer & Gooimeer Zuidoever' (op 4.500 meter) en 'Arkemheen' (op 5.600 meter). Gebieden die zijn aangewezen voor stikstofgevoelige habitats liggen op veel grotere afstand. Uit berekeningen van de stikstofdepositie blijkt dat de depositietoename ter plaatse van stikstofgevoelige habitats onder de drempelwaarde uit de Verordening veehouderij, stikstof en Natura 2000 blijft. Zodoende is voor het voorliggende initiatief een

Natuurbeschermingswetvergunning verleend door het bevoegd gezag (de Provincie Utrecht). Daarmee is aangetoond dat het initiatief niet leidt tot significant negatieve effecten voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

Ecologische hoofdstructuur

Het buitendijkse gebied van de Eem is door de Provincie aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het gebied moet nog worden ingericht. Het gebied is door de Eemdijk en een sloot fysiek gescheiden van het perceel. Er worden vanwege het bouwplan geen gevolgen verwacht voor de kenmerken en waarden van de EHS. Dit blijkt ook uit de ecologische quickscan die is uitgevoerd.

Wet ammoniak en veehouderij

Op basis van de *Wet ammoniak en veehouderij* zijn de door de Provincie Utrecht gebieden aangewezen die zeer kwetsbaar zijn voor ammoniakdepositie. Voor agrarische bedrijven in een zone van 250 meter rondom deze gebieden gelden daardoor beperkingen. De planlocatie ligt niet binnen een zone van 250 rondom een Wav-gebied.

Soortenbescherming

Ten behoeve van de ontwikkeling is een ecologische quickscan uitgevoerd (zie bijlage 7). Op de planlocatie zijn geen beschermde plant- en diersoorten aangetroffen. Wel moet op de beoogde locatie rekening worden gehouden met broedvogels. Door de beoogde werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten, kan overtreding van de *Flora- en faunawet* worden voorkomen.

Directe ammoniakschade

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ook rekening gehouden met directe ammoniakschade. Basis hiervoor is het rapport 'Stallucht en Planten' van het Instituut voor Plantenziektekundige Onderzoek (geactualiseerd in 1996). Binnen een straal van 50 meter bevinden zich geen planten of bomen zoals beschreven in het rapport. Ook bevinden zich geen minder gevoelige planten en/of bomen binnen een straal van 25 meter.

4. 3. Geur

Qua geurzoning valt het bedrijf onder het Activiteitenbesluit. Voor verblijven van dieren (zonder geuremissiefactor) geldt buiten de bebouwde kom een afstand van 50 meter ten opzichte van geurgevoelige bedrijven. Aan dit afstandscriterium wordt ruimschoots voldaan.

4. 4. Luchtkwaliteit

Ter plaatse van het plangebied wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Uit het planMER blijkt tevens dat de beoogde uitbreiding 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen.

4. 5. Verkeer

In de toekomstige situatie wordt het landareaal van de initiatiefnemer uitgebreid met circa 7,5 hectare. Daardoor zal ook het aantal verkeersbewegingen dat samenhangt met landbewerking toenemen. Vergeleken met de huidige situatie, neemt het aantal verkeersbewegingen echter niet zodanig toe, dat dit in het totale verkeersbeeld is te herleiden. Bovendien wordt de landbouwgrond overgenomen van een andere landbouwer, waardoor per saldo het aantal verkeersbewegingen gelijk blijft.

Ook zijn meer verkeersbewegingen op het erf aan de orde, omdat het voeren van de dieren langer zal duren dan in de huidige situatie. Omdat het erf op ruime afstand ligt van omliggende woningen, is hiervan geen hinder te verwachten.

Het aantal verkeersbewegingen van externe bezoekers blijft gelijk.

4. 6. Geluid

Op het gebied van geluid gelden verschillende toetsingskaders voor geluidhinder van de inrichting zelf (het Activiteitenbesluit) en geluidhinder van wegen of zoneeringsplichtige inrichtingen (Wet geluidhinder). Onderstaand wordt op beide ingegaan.

Activiteitenbesluit

Ten aanzien van geluidhinder van landbouwinstallaties, zijn de regels van het *Activiteitenbesluit* van toepassing. Wanneer wordt verwacht dat installaties leiden tot hinder bij geluidsgevoelige bestemmingen, kan door het bevoegd gezag (de gemeente) worden gevraagd om een akoestisch rapport op te stellen. In dit geval ligt dat niet voor de hand, omdat de beoogde uitbreiding op ruime afstand van de omliggende woningen is gelegen en een stal een relatief lage geluidemissie kent.

Zonder nader onderzoek kan daarom worden gesteld dat het uitbreiden van het agrarisch bedrijf niet leidt tot onaantvaardbare geluidhinder ter plaatse van omliggende woningen.

Wet geluidhinder

Voor wegen met een snelheid hoger dan 50 km/uur geldt een wettelijk vastgelegde zone. Dit geldt ook voor terreinen waarop geluidszoneeringsplichtige inrichtingen worden toegestaan. Zodoende is voor de Eemdijk en bedrijventerrein Eembrugge een geluidszone van toepassing. Wanneer binnen deze zone geluidsgevoelige objecten worden gebouwd, moet worden getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.

Op het erf worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten gebouwd, waardoor toetsing aan de grenswaarden uit de *Wet geluidhinder* niet aan de orde is. De geluidszone van Eembrugge valt over het deel van het plangebied, waar het bouwperceel wordt verwijderd. Om de geluidszone niet weg te bestemmen, is in het bestemmingsplan een gebiedsaanduiding opgenomen voor de geluidszone.

4. 7. Externe veiligheid

Door regels op het gebied van externe veiligheid worden burgers beschermd tegen risico's van het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Uit het raadplegen van de Provinciale Risicokaart blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of vervoerd. Ook zijn in de omgeving van het plangebied geen gemeentelijke routes aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

4. 8. Kabels en leidingen

Voor zover bekend zijn in de omgeving van het plangebied geen planologisch kabels of leidingen aanwezig. Zoals gebruikelijk bij graafwerkzaamheden, wordt voorafgaand aan de uitvoering van het initiatief een Klic-melding gedaan.

4. 9. Bodem

Ter plaatse van het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 6). Uit het onderzoek blijkt dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn aangetroffen voor de realisatie van de stal.

De nieuwe stal wordt uitgevoerd met een vloeistofdichte vloer. Vervuilende afvalstromen worden opgevangen en via het riool afgevoerd. Daarmee is ook in de toekomstige situatie geen bodemverontreiniging te verwachten.

4. 10. Water

De wettelijk verplichte watertoets zorgt ervoor dat ruimtelijke plannen in een vroeg stadium worden afgestemd met de waterbeheerder, in dit geval Waterschap Vallei en Veluwe. Tussen initiatiefnemer, gemeente en waterschap is overleg gevoerd over het dempen van een sloot langs de noordzijde van het huidige bouwperceel. Ter compensatie van deze sloot, worden de bestaande watergangen verbreed. Voor deze slootdemping is een watervergunning verleend.

Met betrekking tot de waterkwaliteit wordt aangegeven dat het schone hemelwater wordt opgevangen en afgevoerd op omliggende sloten. Op die manier blijft het water binnen het gebied en is er geen invloed op de grondwaterstand in het gebied. Het vuile water wordt opgevangen en afgevoerd.

4. 11. Landschap

Het erf is gelegen binnen een gebied dat door de provincie en gemeente is aangemerkt als een landschappelijk waardevol gebied. De openheid van het gebied en de slagenverkaveling zijn twee landschappelijke kenmerken die in deze context van belang zijn.

Voor het initiatief is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt waarmee het

toekomstige erf goed wordt ingepast in de bestaande verkaveling. Het plan leidt tot een beperkte verbreding van het erf in noordelijke richting. Dit gaat echter niet ten koste van de openheid. Langs de Eemdijk blijft het zicht op het achterliggende gebied gehandhaafd, omdat er nog steeds grote afstand tussen de erven aanwezig is. Vanaf grotere afstand blijft het erf zich manifesteren als een vrijliggend eiland in de open ruimte. De nieuw aan te brengen erfbeplanting zorgt voor een markering van de erfgrans.

4. 12. Cultuurhistorie

De planlocatie ligt in een open gebied, dat voorheen deel uitmaakte van de Grebbelinie. Daarnaast is de Eemdijk een belangrijk cultuurhistorisch element. De beoogde uitbreiding heeft geen gevolgen voor de beleefbaarheid van de Grebbelinie of de Eemdijk. Het aspect cultuurhistorie staat het vaststellen van dit bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

4. 13. Archeologie

Overeenkomstig het Verdrag van Valetta en de Monumentenwet moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening worden gehouden met archeologische waarden in de ondergrond. De gemeente heeft binnen dit wettelijk kader haar eigen archeologiebeleid vastgesteld.

Op basis van de gemeentelijke beleidskaart blijkt dat de planlocatie is gelegen in een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Bij bodemingrepen van meer dan 0,30 meter onder het maaiveld en 100 m² is archeologisch onderzoek vereist.

Door het bureau Syntegra is archeologisch bureau- en veldonderzoek verricht (zie bijlage 5). Het bureauonderzoek bevat een advies voor een karterend booronderzoek. Uit het booronderzoek blijkt dat er geen archeologische resten aanwezig zijn in het plangebied. Vervolgonderzoek is zodoende niet nodig.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5. 1. Toelichting op het juridisch systeem

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. Het gebruik van de gronden wordt vastgelegd in de bestemmingsregels en op een digitale verbeelding. Dit vormt het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt de keuze voor bestemmingen gemotiveerd.

Op 1 juli 2008 is de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) en het bijbehorende *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) in werking getreden. Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld volgens 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen' (SVBP 2012) en voldoet aan de vereisten op het gebied van digitalisering. Het bestemmingsregels sluiten tevens aan bij de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo) die per 1 oktober 2010 in werking is getreden.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

In het bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen en gebiedsaanduidingen opgenomen:

Agrarisch - Landschappelijke en natuurlijke waarden

Deze bestemming sluit qua gebruiks- en bouwmogelijkheden nauw aan bij de bestemming uit het Bestemmingsplan Landelijk gebied (2009). De naamgeving en terminologie is iets anders dan dit bestemmingsplan door de digitale vereisten die aan bestemmingsplannen worden gesteld en door het in werking treden van de *Wabo*.

De bestemming is mede gericht op de bescherming van landschappelijke en natuurlijke waarden. Dat betekent dat (toekomstige) vergunningaanvragen van het bedrijf aan het deze waarden kunnen worden getoetst, bijvoorbeeld de openheid van het landschap.

Voor de gebouwen binnen de bestemming zijn maatvoeringseisen opgenomen. Gebouwen mogen samen maximaal 4.000 m² oppervlakte in beslag nemen, zodat het perceel niet te vol wordt gebouwd. Alle bebouwing en silo's moeten binnen het bouwvlak worden opgericht. Kuilplaten zijn ook direct aansluitend op het bouwvlak toegestaan. Het bouwvlak in het nieuwe bestemmingsplan is iets ruimer dan het bouwperceel in het geldende bestemmingsplan (maximaal 1,5 hectare). De uitbreidingsruimte ligt aan de noordkant van het perceel. Aan de zuidzijde van het plangebied is juist een deel van het bouwvlak wegbestemd.

Naast het agrarisch gebruik, zijn ter plaatse van het perceel ook een bedrijfswoning met daarbij horende functies toegestaan, zoals aan- en uitbouwen en een tuin.

Geluidszone - industrie

Aan de zuidzijde van het plangebied is de gebiedsaanduiding 'geluidszone - industrie' opgenomen. De geluidszone begrensd de geluidsruimte van het industrie-terrein Eembrugge.

De onderliggende bestemming 'Agrarisch - Landschappelijke en natuurlijke waarden' staat op deze plek geen geluidsgevoelige bebouwing toe. Daardoor is er geen conflict met de *Wet geluidhinder* aan de orde.

Het plan bevat een wijzigingsbevoegdheid om de geluidszone aan te passen. Voorwaarde is dat ter plaatse van woningen altijd wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

6. UITVOERBAARHEID

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet bij een bestemmingsplanprocedure vroegtijdig overleg plaatsvinden met de betrokken adviespartners en overheden. Ook zijn de overlegpartners geraadpleegd over de reikwijdte en het detailniveau van het planMER.

Eventuele overlegreacties worden verwerkt bij het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan. Dit ontwerpplan wordt vervolgens gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gebracht zienswijzen in te dienen. Deze zienswijzen worden vervolgens betrokken in de vaststellingsfase. Het plan wordt uiteindelijk door het college (al dan niet gewijzigd) vastgesteld.

6. 2. Grondexploitatie

Bij het bouwen van woningen of hoofdgebouwen, moet een grondexploitatieplan worden gemaakt, tenzij op andere afspraken over het verhalen van kosten zijn verzekerd.

Met betrekking tot (mogelijke) planschade en andere kosten zijn afspraken vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst. Het opstellen van een grondexploitatieplan is daardoor niet aan de orde.

6. 3. Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief, waar de gemeente geen kosten aan heeft. Doordat de initiatiefnemer de financiering voor het bouwplan met de bank heeft geregeld, is de economische uitvoerbaarheid voldoende aangetoond.

===

GEMEENTE BAARN 1310104 / 12-03-14
BESTEMMINGSPLAN BAARN - EEMDIJK 1 (UITBREIDING MELKVEEBEDRIJF)

REGELS

INHOUDSOPGAVE **blz**

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS **1**

Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	6

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS **7**

Artikel 3	Agrarisch - Landschappelijke en natuurlijke waarden	7
-----------	---	---

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS **11**

Artikel 4	Anti-dubbelregel	11
Artikel 5	Algemene bouwregels	12
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	13
Artikel 7	Algemene aanduidingsregels	14
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	15

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS **17**

Artikel 9	Overgangsrecht	17
Artikel 10	Slotregel	18

BIJLAGEN

Bijlage 1 **Aan huis verbonden beroepen**

Bijlage 2 **Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Baarn - Eemdijk 1 (uitbreiding melkveebedrijf) met identificatienummer NL.IMRO.0308.000043-ON01 van de gemeente Baarn;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 aan huis verbonden beroep:

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

1.4 aan huis verbonden kleinschalige bedrijfsactiviteit:

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

1.5 aanduiding:

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

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

1.8 bebouwing:

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

1.9 bedrijf:

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

1.10 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.11 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.12 bestand

- a. **bestand gebruik:** het gebruik van de gronden en bouwwerken zoals aanwezig op moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan of kan worden gebruikt krachtens een omgevingsvergunning voor het gebruik;
- b. **bestaande bouwwerken:** bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan:
 1. aanwezig zijn;
 2. nog kunnen worden gebouwd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen;

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bijbehorend bouwwerk:

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

1.16 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.17 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak:

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

1.21 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.22 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen verkopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- en bedrijfsactiviteit;

1.23 gebouw:

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

1.24 geluidsgevoelige objecten:

gebouwen die dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige objecten of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;

1.25 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

een agrarische bedrijfsvoering, waarbij het gebruik van agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf, op de wijze van een melkrundveehouderijbedrijf, een melkgeitenhouderijbedrijf, een schapenhouderijbedrijf, een akkerbouwbedrijf, een vollegronds tuinbouwbedrijf, een productiegericht paardenhouderijbedrijf, en naar de aard daarmee gelijk te stellen agrarische bedrijven;

1.26 hogere grenswaarde:

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;

1.27 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.28 kampeermiddel:

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde;

één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.29 landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;

1.30 mantelzorg:

zorg die wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meer leden uit diens directe omgeving, niet in het kader van een hulpverlenend beroep maar vanwege de sociale relatie;

1.31 natuurlijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied;

1.32 ondergeschiktheid:

een functie die ondergeschikt is aan de hoofdfunctie van een perceel;

1.33 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.34 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met aan ten hoogste één zijde een gesloten wand;

1.35 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.36 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de voorgevel direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van de weg ter plaatse van de voorgevel;
- b. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de voorgevel niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het terrein ter hoogte van die voorgevel bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden peil);

1.37 prostitutie:

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

1.38 recreatief medegebruik:

recreatief gebruik van gronden, dat niet bestaat uit verblijfsrecreatie en dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik wordt toegestaan, zoals (hard)lopen, paardrijden en fietsen, niet zijnde motorsport of daarmee gelijk te stellen activiteiten;

1.39 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografisch aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massage-salon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.40 voorgevel:

de gevel aan de straat waar het huisnummer aan is toegekend;

1.41 voorkeursgrenswaarde:

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.2 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch - Landschappelijke en natuurlijke waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Landschappelijke en natuurlijke waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het grondgebonden agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- b. het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep, waarvan het bruto-vloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 25% van het bruto-vloeroppervlak van de bedrijfswoning, met een maximum van 50 m²;
- c. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden;
- d. extensief recreatief medegebruik;
- e. water;
- f. groenvoorzieningen, met de daarbij behorende:
- g. bouwwerken;
- h. wegen en paden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het maximale oppervlak aan gebouwen mag niet meer dan 4.000 m² bedragen;
- c. de maatvoering van de gebouwen dient te voldoen aan de eisen die in de navolgende tabel zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Maximale inhoud m ³	Maximale oppervlakte m ²	Goothoogte in m	Bouwhoogte in m
Agrarisch bedrijfsgebouw	-	-	7	10
Bedrijfswoning kleiner dan 545 m ³ met inbegrip van inbandige garages en bergingen	600	-	6	11
Bedrijfswoning vanaf 545 m ³ met inbegrip van inbandige garages en bergingen	bestaande inhoud	-	6	11
Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning	-	-	3	5

- d. er mag ten hoogste één bedrijfswoning per bouwvlak worden gebouwd.

3.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. silo's zijn niet toegestaan buiten het bouwvlak;
- b. kuilvoerplaten zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, dan wel direct aansluitend daaraan;

- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m;
- d. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 9 m;
- e. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 3 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 3.2.1 onder a, voor het bouwen buiten het bouwvlak van melkschuren en veldschuren met een hoogte van niet meer dan 3 m en een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 100 m², met dien verstande, dat het aantal maximaal 2 per agrarisch bedrijf mag bedragen en vooraf is aangetoond dat deze bebouwing niet in strijd is met natuurbeschermingswetgeving;
- b. het bepaalde in lid 3.2.1 onder b, voor het vergroten van het maximale oppervlak aan gebouwen met maximaal 1.500 m², onder de voorwaarde dat vooraf is aangetoond dat deze verhoging niet in strijd is met natuurbeschermingswetgeving;
- c. het bepaalde in lid 3.2.1 onder c, voor het vergroten van de bouwhoogte van agrarische bedrijfsgebouwen tot niet meer dan 12 m, indien dit noodzakelijk is in verband met de aard, de omvang en/of de continuïteit van het bedrijf dan wel vanwege bedrijfseconomische omstandigheden en mits er geen sprake is van onevenredige aantasting van de landschappelijke waarden.

3.3.2 Toetsingscriteria

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

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

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden ten behoeve van buitenopslag voor de voorgevel van het hoofdgebouw;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel.
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep, zodanig dat:
 - 1. de beroepsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 25% van het bruto vloeroppervlak van de bedrijfswoning;
 - 2. de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep meer bedraagt dan 50 m².

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijkingsbevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 3.4 onder c. in die zin dat in combinatie met het wonen de gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten die zijn genoemd in bijlage 2, dan wel naar de aard en de invloed van de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijven, met dien verstande dat:
 1. de woonfunctie als overwegende functie op het betreffende perceel en/of in de betreffende bedrijfswoning niet wordt aangetast;
 2. dit niet leidt tot een onevenredige verhoging van de parkeerdruk of tot extra autoverkeer in een mate, waardoor het woonklimaat in onevenredige mate kan worden aangetast;
 3. voor zover de vergunning betrekking heeft op bijgebouwen, ten minste een berging ten behoeve van de woonfunctie aanwezig is met dien verstande dat deze berging grondgebonden dient te zijn en de oppervlakte ten minste 6 m² bedraagt;
 4. de bedrijfsvloeroppervlakte van de gebouwen niet meer dan 25% van het bruto vloeroppervlak van de desbetreffende woning bedraagt, met een maximum van 50 m²;
- b. het bepaalde in 3.4 onder c. in die zin dat een ruimte ten behoeve van een aan huis verbonden beroep is toegestaan, tot een oppervlakte van maximaal 100 m², met dien verstande dat:
 1. de woonfunctie als overwegende functie in de betreffende bedrijfswoning niet wordt aangetast;
 2. dit niet leidt tot een onevenredige verhoging van de parkeerdruk of tot extra autoverkeer in een mate, waardoor het woonklimaat in onevenredige mate kan worden aangetast;
 3. voor zover de vergunning betrekking heeft op bijgebouwen, ten minste een berging ten behoeve van de woonfunctie aanwezig is met dien verstande dat deze berging grondgebonden dient te zijn en de oppervlakte ten minste 6 m² bedraagt;
 4. de oppervlakte van de gebouwen die gebruikt en/of verbouwd worden voor de beroepsvloeroppervlakte niet meer dan 25% van het bruto vloeroppervlak van de desbetreffende bedrijfswoning bedraagt.

3.5.2 Toetsingscriteria

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

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

3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.6.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van de dagrecreatie in de vorm van voet-, fiets en ruiterspaden, picknickplaatsen;
- b. het vellen en rooien van houtopstanden;
- c. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verruimen en dempen van bestaande waterlopen;
- d. het verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning krachtens de Ontgrondingenwet is vereist, en het egaliseren van gronden;
- e. het verrichten van grondwerkzaamheden tot op het niveau van de grondwaterstand;
- f. het dempen van sloten en andere watergangen;

3.6.2 Uitzondering

Het bepaalde in 3.6.1 geldt niet voor:

- a. werken en werkzaamheden binnen het kader van het op de bestemming gerichte normale onderhoud en beheer;
- b. het aanleggen van verhardingen ten behoeve van in- en uitritten;
- c. werken en werkzaamheden die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn of kunnen worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip verleende vergunning .

3.6.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning wordt niet verleend voor werken en werkzaamheden als bedoeld in 3.6.1 die de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van het plangebied in onevenredige mate kunnen aantasten.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS**Artikel 4 Anti-dubbelregel**

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

Artikel 5 Algemene bouwregels

5.1 Onderkeldering

5.1.1 Ondergrondse gebouwen

Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan onder de bedrijfswoning, mits:

- a. de bouwdiepte niet meer dan 5 m bedraagt;
- b. de inrit achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning wordt gerealiseerd;
- c. de bouwhoogte van de keermuren ten behoeve van de inrit niet meer dan 1,2 m bedraagt, gemeten vanaf peil;
- d. in afwijking van a t/m c geldt dat als de bestaande situatie anders is, deze situatie is toegestaan.

5.2 Bestaande maatvoering

In die gevallen dat bestaande goot- en bouwhoogten, afstanden, oppervlakten, inhoud van legaal tot stand gekomen bouwwerken meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, gelden deze goot- en bouwhoogten, afstanden, oppervlakten of inhoud als maximum.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van de gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin voor het storten van vuil, anders dan ten behoeve van de uitvoering krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- e. het wonen in vrijstaande bijbehorende bouwwerken.

6.2 Niet strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval niet gerekend het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van weekmarkten, jaarmarkten, evenementen, festiviteiten, manifestaties en horecaterrein, indien en voor zover daarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift, vergunning is verleend.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 geluidzone - industrie

7.1.1 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- een op grond van de daar voorkomende bestemming(en) toelaatbaar geluidsgevoelig object, of de uitbreiding daarvan, mag slechts worden gebouwd indien de geluidsbelasting vanwege een industrieterrein van de gevels van dit geluidsgevoelige object niet hoger zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde of een vastgesteld hogere grenswaarde.

7.1.2 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de gebiedsaanduiding "geluidzone - industrie" wordt verwijderd, mits:
 1. geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen aanwezig dan wel toegestaan zijn;
- b. de gebiedsaanduiding "geluidzone - industrie" wordt gewijzigd, mits:
 1. de geluidsbelasting vanwege een industrieterrein van de gevels van dit geluidsgevoelige object niet hoger zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde of een vastgesteld hogere grenswaarde.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijkingsbevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de bij recht in het plan gegeven maten, afmetingen, percentages, tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels in die zin dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels in die zin dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft, dit tot een maximum van 1 m;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van andere bouwwerken in die zin dat deze hoogte ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
- e. de bestemmingsregels in die zin dat de grenzen van het bouwvlak worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatie kanalen en schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 3. ingangspartijen;mits de overschrijding van bouwvlak- of bestemmingsgrenzen of het maximale bebouwingsoppervlak niet meer dan 1,5 m bedraagt;
- f. het oprichten van antennemasten, die onderdeel zijn van een gebouw, mits de voor dat gebouw toegestane bouwhoogte met niet meer dan 6 m wordt overschreden;
- g. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen in die zin dat de hoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, dit tot een maximum van 2 m;
- h. de bestemmingsregels in die zin dat licht- en vlaggenmasten mogen worden gebouwd mits de bouwhoogte niet meer dan 9 m bedraagt;
- i. het bepaalde in lid 6.1 onder e ten aanzien van het gebruik van een deel van de woning en/of het gebruik van bijbehorende bouwwerken bij woningen in die zin dat een woning en/of een vrijstaand of aangebouwd bijbehorend bouwwerk wordt verbouwd en gebruikt ten behoeve van bewoning, met dien verstande, dat:
 1. het bewoning betreft in het kader van mantelzorg;
 2. de oppervlakte van het voor bewoning in het kader van mantelzorg geschikt gemaakte deel van de woning en/of het bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan 80 m²;
 3. de afstand tussen een voor bewoning geschikt gemaakt bijbehorend bouwwerk en de woning waartoe het bijbehorende bouwwerk behoort niet meer mag bedragen dan 10 m;
 4. de verbouw zodanig plaatsvindt, dat na beëindiging van de mantelzorg, de oorspronkelijke bouwkundige situatie van het bijbehorende bouwwerk weer kan worden hersteld.

8.1.1 Toetsingscriteria

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

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

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 **Overgangsrecht bouwwerken**

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a. met maximaal 10%.
- c. Sublid a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2 **Overgangsrecht gebruik**

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Sublid a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het
Bestemmingsplan Baarn - Eemdijk 1 (uitbreiding melkveebedrijf)
van de gemeente Baarn.**

Behorend bij het besluit van

===

BIJLAGE 1

Bijlage 1 Aan huis verbonden beroepen

AAN HUIS VERBONDEN BEROEPEN

Onder aan huis verbonden beroepen worden in ieder geval begrepen:

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

BIJLAGE 2

Bijlage 2 Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**KLEINSCHALIGE BEDRIJFSMATIGE ACTIVITEITEN**

Onder aan huis verbonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten worden in ieder geval begrepen:

Kledingmakerij

(maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf
woningstofferderij
meubelstofferderij

Kantoorfunctie ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend,
waaronder:

schoonmaakbedrijf
schoorsteenveegbedrijf
glazenwasserij
maar ook ten behoeve van bijvoorbeeld een groothandelsbedrijf

Reparatiebedrijfjes, waaronder:

schoen-/lederwarenreparatiebedrijf
uurwerkreparatiebedrijf
goud- en zilverwerkreparatiebedrijf
reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen
reparatie van muziekinstrumenten
in ieder geval zijn autoreparatiebedrijven uitgezonderd

Advies- en ontwerp bureaus

reclame ontwerp
grafisch ontwerp
organisatieadviseur

(Zakelijke) dienstverlening

makelaarskantoor (onroerend goed)

Overige dienstverlening

kappersbedrijf
schoonheidssalon
pedicure
hondentrimmer

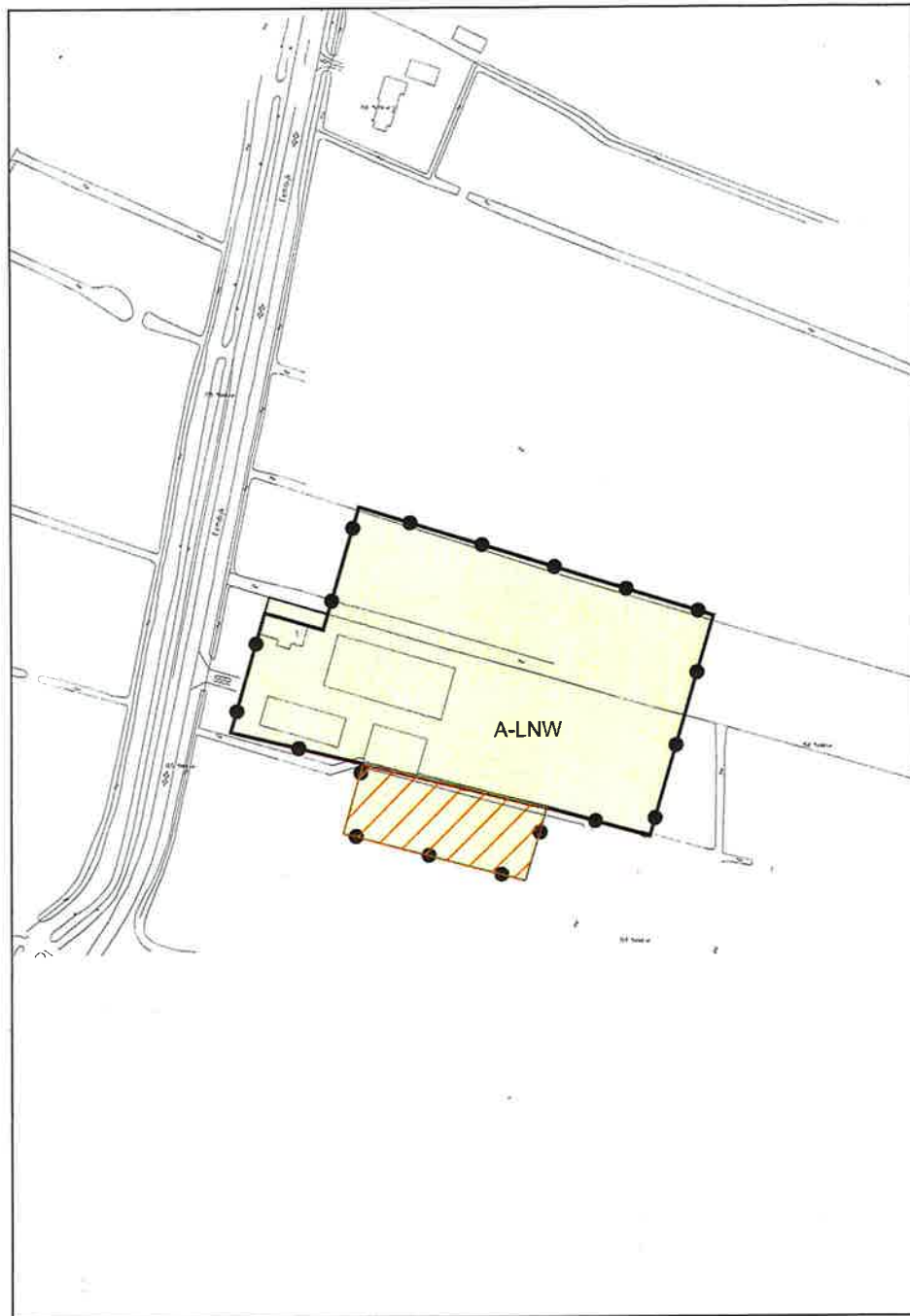
Onderwijs

autorijschool
onderwijs niet in te delen naar specificatie, mits zonder werkplaats of laboratorium

Ambachtelijke bedrijfjes/kunstenaars, waaronder:

glasblazer

glas-in-lood bedrijfje
goud- en zilversmid
hoedenmaker
klompenmaker
lijstenmaker
meubelmaker
muziekinstrumentenmaker
pottenbakker
zadelmaker
beeldhouwer
schilder

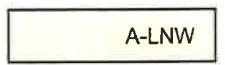


PLANGEBIED



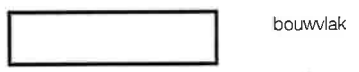
BESTEMMING

ARTIKELNUMMER OVEREENKOMSTIG
DE REGELS

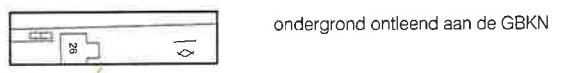


Agrarisch - Landschappelijk en natuurlijke waarden 3

AANDUIDINGEN



VERKLARING



status	datum	tervisielegging	get.
vastgesteld			
ontwerp	12-03-2014		EV
voorontwerp			
concept	21-10-2013		EV



Gemeente Baarn Bestemmingsplan Baarn - Eemdijk 1

code: 13-101-04	IDN: NL.IMRO.0308.000043-ON01
formaat: A3	schaal: 1:2000 kaart: -

Bezoekadres: Stania State, Rengersweg 98,
9062 EJ Oenkerk
Postadres: Postbus 81, 9062 ZJ Oenkerk
tel.: (058) - 256 25 25 fax: (058) - 256 40 40
e-mail: oenkerk@rho.nl internet: www.rho.nl

