



ruimtelijke onderbouwing

werknr: 12.008
project: nieuwbouw woningen
 dhr. Splinter
 Bantamweg tussen 16 & 20
 Baarn
datum: maandag 27 augustus 2012



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	De initiatiefnemers	3
1.2	Het initiatief	3
1.3	Projectomschrijving	3
2	Stedenbouwkundige kwaliteiten	4
2.1	Gebiedsbeschrijving	4
2.2	Stedenbouwkundige kwaliteiten	5
2.3	Bebouwing	6
3	Vigerend beleid.....	7
3.1	Provinciaal beleid.....	7
3.2	Structuurvisie	8
3.3	Gemeentelijk beleid	9
3.4	Bestemmingsplan	10
4	Relevante aandachtspunten.....	12
4.1	Verkeerskundig	12
4.2	Molenbiotoop	12
4.3	Waterhuishouding	12
4.4	Natuurbeschermingswet, Flora & faunawet.....	12
4.5	Cultuurhistorische en Archeologische waarden	13
5	Milieuaspecten.....	17
5.1	Wet milieubeheer	17
5.2	Geluid	17
5.3	Luchtkwaliteit.....	18
5.4	Geur	18
5.5	Bodem	19
5.6	Milieuozonering	20
5.7	Duurzaam bouwen.....	22
6	Overige aspecten.....	23
6.1	Externe veiligheid (BEVI)	23
6.2	Welstand	23
6.3	Civieltechnische infrastructuur	24
6.4	Kabels en leidingen	24
6.5	Privaatrechtelijke aspecten	24
6.6	Economische uitvoerbaarheid	24
6.7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
7	Conclusie	25



1 Inleiding

1.1 De initiatiefnemers

Het project is een particulier initiatief van:

- dhr. Splinter, Eemnesserweg 9, 3743 AD te Baarn

1.2 Het initiatief

Het initiatief bestaat uit het herbestemmen van een kavel met daarop een bedrijfsbestemming naar de bestemming wonen. De huidige bebouwing zal geheel worden gesloopt om de bouw van twee woningen mogelijk te maken. Omdat het plan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan, kan medewerking slechts worden verleend door middel van een afwijkingsbesluit als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In het kader van de wettelijke procedure dient in een goede ruimtelijke onderbouwing te zijn voorzien. In dit rapport wordt ingegaan op de relatie met het vigerende bestemmingsplan en wordt gemotiveerd waarom het project in de toekomstige visie van het betreffende gebied past.

1.3 Projectomschrijving

Het project betreft het herbestemmen van het perceel Bantamweg tussen 16 & 20 te Baarn; kadastraal bekend, sectie M, nummer(s): 280, 3296 & 3339, gemeente Baarn. Het plan betreft de nieuwbouw van twee woningen met vrijstaande garages. Tevens zal de kavel worden heringericht met ontsluitingspaden, parkeerplaatsen en tuinen.



afb. 1: 3D-impresie van de woningen aan de Bantamweg

2

Stedenbouwkundige kwaliteiten

2.1

Gebiedsbeschrijving

Baarn is een kleine stad in de gemeente Baarn en ligt in het midden van Nederland aan de Utrechtse zijde van de grens van de provincies Utrecht en Noord-Holland, aan de rivier de Eem. Al vanaf 8000 tot 4500 v.Chr. leefden er mensen in de omgeving van de rivier. De oorsprong van het dorp Baarn ligt in de twaalfde eeuw. De eerste nederzetting lag in de omgeving van de Leestraat. Pas in de veertiende eeuw verplaatst de kern van het dorp zich in de richting van de Brink, waar in de eerste helft van die eeuw de Pauluskerk is gebouwd. Omstreeks 1350 verleent de bisschop van Utrecht de inwoners van Baarn stadsrechten, het recht van zelfbestuur aan het dorp. Rond 1500 had Baarn negenhonderd inwoners. Een echte groei ontstond tussen het einde van de achttiende eeuw en circa 1830. Toen telde Baarn zo'n 1800 inwoners. Fabrieken werden gevestigd en men bouwde bijbehorende arbeiderswoningen. Aan de noord-/noordwestkant en aan de zuidkant van het dorpscentrum heeft aan het begin van de twintigste eeuw de uitbreiding van Baarn plaatsgehad: 'Zandvoort' en 'Oude Oosterhei'. De ontwikkeling had plaats aan oude landwegen vanuit de Brink: de 'Eemnesserweg', de 'Zandvoortweg' en de 'Oosterstraat'. Hier staan voornamelijk arbeiders- en middenstandswoningen, vrijstaand of in blokken en complexen. De oorspronkelijke bebouwing vormt een nagenoeg aaneengesloten, kleinschalig patroon van individueel vormgegeven panden, in één en twee bouwlagen met een kap. Dit patroon is aangevuld met rijenwoningen in twee lagen met een kap. De woningen zijn over het algemeen voorzien van relatief kleine tuinen. Het dorpse karakter wordt op de meeste plaatsen ondersteund door de inrichting van het openbare gebied; op één niveau met een rijbaan en rabatstroken in gebakken klinkerbestrating en bomen. De vooroorlogse buurten worden van oudsher gekenmerkt door een zekere functiemenging. Het gaat daarbij overwegend om kleinschalige bedrijfsactiviteiten en detailhandel. Maar er zijn ook grote bedrijven aanwezig.



afb. 2: 3D-impresie van de belendingen

Het deelgebied Oude Oosterhei betreft een vooroorlogs dorpsgebied, met een kenmerkende kleinschaligheid. Het dorpse karakter wordt op de meeste plaatsen ondersteund door de inrichting van het openbare gebied. Er is in het deelgebied sprake van een nagenoeg aaneengesloten patroon van individueel vormgegeven bebouwing van één en anderhalve bouwlaag met een zadel- of mansardekap. Veelal zijn het panden met relatief donkere bakstenen met rode of grijsbruine pannendaken. De dakkapellen zijn veelal plat afgedekt en hebben vaak een witte omlijsting.

Het beleid voor het deelgebied Oude Oosterhei is gericht op het behoud van het kleinschalige en dorpse karakter. Het algemene beleid van de gemeente Baarn, zoals weergegeven in Panorama 2015 en uitgewerkt in het ruimtelijk structuurplan 2006, is gericht op het versterken van de woonfunctie.

De huidige situatie bestaat uit een bedrijfsruimte gebouwd in de jaren 60. Het hoofdgebouw is door zijn verschijningsvorm en kleurgebruik geen opvallend gebouw. Daarnaast zijn er diverse garageboxen. De ruimtelijke kwaliteit is zeer matig te noemen.

Het nieuwe plan kenmerkt zich door een herhaling van de reeds aanwezige karakteristieke woningen, waardoor de kwaliteit van de straatbeeld van de Bantamweg niet wordt aangetast en het aanzicht vanaf de Bantamweg wordt verbeterd. De inrichting van het erf en het behoud van de solitaire positie van de bebouwing is belangrijk. De inrichting van het perceel toont als een logische aansluiting bij de omliggende bebouwing. Het plan voegt zich, met een op de omgeving afgestemde vormgeving van een zorgvuldige, ambachtelijke architectuur met oog voor de details, in het bestaande kleinschalige patroon. Het plan past in de aanwezige en beoogde stedenbouwkundige structuur en sluit aan op de typologie, de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik. De bebouwing is op de openbare ruimte georiënteerd en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.



afb. 3: De huidige bebouwing

Bebouwing

De Welstandsnota Baarn is opgesteld door de gemeente Baarn en vastgesteld door de gemeenteraad op 30 juni 2004. Het betreft volgens deze nota geen bijzonder welstandsgebied. De kwaliteit wordt bewaakt door een reguliere welstandstoets op referentieniveau. Het bestaande materiaalgebruik dient het uitgangspunt te zijn voor nieuwe ontwikkelingen.

Het welstandsbeleid is met name gericht op het in stand houden van de eenheid van de bebouwing. Het karakter van nieuwe bebouwing dient gerelateerd te zijn aan de aanwezige bebouwing. De bestaande stedenbouwkundige structuur, de kenmerken van de architectuurperiode, de karakteristiek van de gebouwen en de detaillering, het kleur- en materiaalgebruik dienen zo mogelijk te worden aangehouden.

De gevelindeling wordt gekenmerkt door een evenwichtige, hiërarchische opbouw. De zorgvuldige detaillering van ambachtelijke architectuur met toepassing van natuurlijke materialen: bakstenen en pannen en kleur- en materiaalgebruik.



afb. 4: 3D-impressie van de voorgevel

3

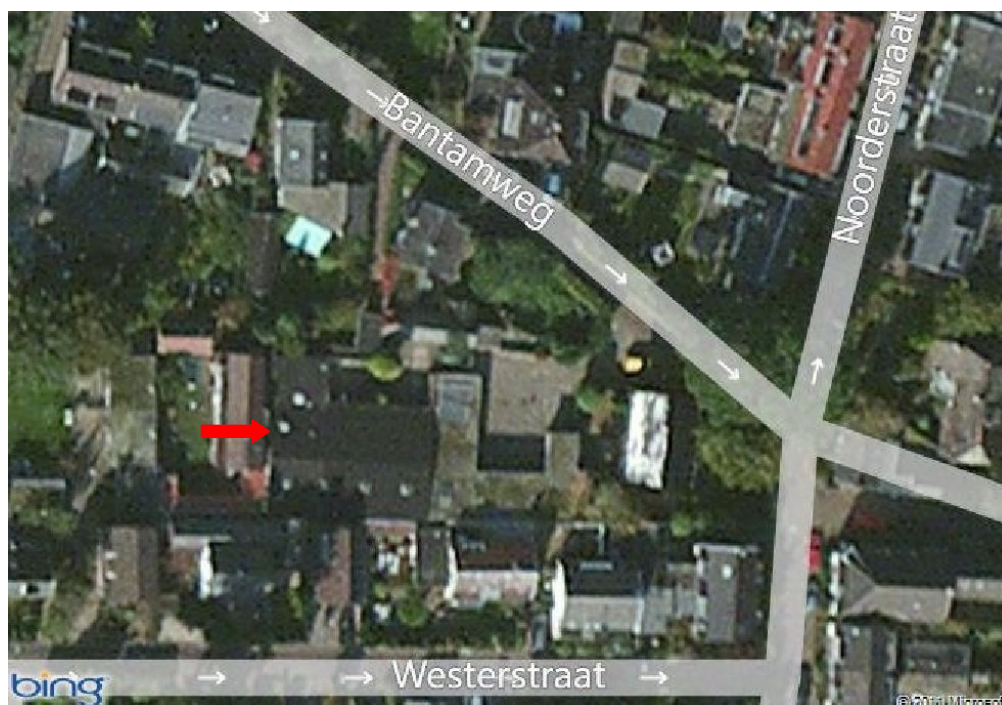
Vigerend beleid

3.1

Provinciaal beleid

De Nota Ruimte laat de provincie vrij op regionale schaal het ruimtelijk beleid uit te werken. De gemeente Baarn heeft een taakstelling tot het produceren van woningen van binnenstedelijke locaties met behoud van de grote variatie aan ruimtelijke kwaliteit in steden, dorpen en landschapstypen in Utrecht. De Nota Ruimte wordt dit jaar vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De provinciale nota 'Niet van gisteren' (2003) stelt dat bij plannen en besluiten die aan de provincie worden voorgelegd, aangegeven dient te zijn op welke wijze de aanwezige cultuurhistorische waarden zijn opgenomen. Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Utrecht valt het plangebied onder het deelgebied Utrechtse Heuvelrug. Het plangebied is een gebied met een grote cultuurhistorische samenhang in combinatie met een hoge dynamiek. Het provinciaal uitgangspunt is dat bij ontwikkelingen in het stedelijk gebied de belangrijke cultuurhistorische waarden zoveel mogelijk worden behouden en zo mogelijk versterkt.



afb. 5: Luchtfoto van de bestaande situatie

Structuurvisie

De locatie bevindt zich binnen de grenzen van het Structuurvisie 2005-2015 vastgesteld door provinciale staten dd. 13 december 2004. In dit structuurvisie zijn rode contouren aangewezen waarbinnen de gemeenten beleidsruimte hebben om nieuwe bebouwing toe te staan en staat de gewenste ontwikkeling in een gebied of regio. De nieuwe Structuurvisie 2013-2025 is al in voorbereiding en zal naar verwachting in 2012 definitief worden vastgesteld.

Om het landelijk gebied zo veel mogelijk open te houden, is woningbouw op inbreidingslocaties van groot belang. Het gaat daarbij om woningbouw op locaties in bestaand stedelijk gebied, door functieverandering en/of stedelijke vernieuwing. Het planologische aspect van een woning in de kern wordt in het structuurvisie niet uitgebreid behandeld. De cultuurhistorische elementen in de gemeente dienen zoveel mogelijk worden beschermd. Bovendien moet duurzaam worden omgegaan met de leefomgeving en met de ruimte. Bij het initiatief is sprake van een plan met traditionele ambachtelijke kenmerken voor detailleringen en materialisatie. Dit sluit aan bij de wens om geen uniforme nieuwbouw te realiseren. Vastgesteld kan worden, dat de planontwikkeling niet in strijd is met het ruimtelijk beleid van de provincie.



afb. 6: Plankaart van Oude Oosterhei

Gemeentelijk beleid

De hoofdlijnen voor de toekomstige ontwikkeling van Baarn zijn beschreven in de Panorama 2015 en uitgewerkt in het Ruimtelijk Structuurplan 2006. De Visie Panorama 2015 is op 28 juni 2000 door de gemeenteraad vastgesteld. Een van de hoofdpunten van de Visie Panorama 2015 is het dat Baarn het eigen karakter behoudt en tevens in 2015 een woongemeente is met een aangenaam leefklimaat en een voorzieningenniveau. Baarn wil in eerste instantie een woongemeente zijn en om de vitaliteit te waarborgen de woningvoorraad uitbreiden. Baarn heeft gekozen voor een beperkte uitbreiding van het bebouwd gebied. Ontwikkeling zal mogelijk gemaakt worden in de zogenaamde Noordschil. Daarnaast zijn binnen de bebouwde kom op enkele locaties mogelijkheden voor inbreiding of herbestemming voor woningen. Het beleid van de gemeente Baarn voor deelgebied Oude Oosterhei is gericht op het versterken van de woonfunctie. Het beoogde plan voorziet in die opzet.

Op 1 februari 2006 is het Ruimtelijk Structuurplan 2006 voor Baarn vastgesteld door de gemeenteraad. In dit plan is Panorama 2015 ruimtelijk vertaald. Het Ruimtelijk Structuurplan heeft als functie om bij toekomstige ontwikkelingen het dorpse en groene karakter van Baarn veilig te stellen. Kernbegrippen zijn: 'versterking van het dorpse, kleinschalige en landschappelijk karakter' en 'doelmatig gebruik van de beschikbare ruimte'.

Baarn is in dit Structuurplan verdeeld in gebieden die onderlinge samenhang hebben. Het plangebied behoort tot het vooroorlogs woongebied. Voor Oude Oosterhei is het behoud van het aantrekkelijke en relatief kleinschalige karakter, met (half-) vrijstaande bebouwing, aangevuld met planmatige invullingen en het gemêleerde karakter (variatie, functiemenging met vormen van bedrijfsactiviteiten die passen in de woonomgeving). Bedrijven, die een belasting vormen voor de woonomgeving dienen te worden uitgeplaatst en de vrijkomende plekken dienen vooral benut te worden voor woningbouw. Nieuwe invullingen moeten zich voegen in het bestaande kleinschalige patroon.

De nieuwe toekomstvisie is gericht op 2030 en zal als basisdocument dienen voor de op te stellen structuurvisie met uitvoeringsprogramma gericht op 2020 voor de gemeente Baarn. De toekomstvisie 2030 en de nieuwe structuurvisie zullen de beleidsstukken Panorama 2015 en het Ruimtelijk Structuurplan 2006 vervangen. De gemeenteraad van Baarn heeft in mei 2012 de Visie Wonen 2012 "Evenwicht in verscheidenheid" vastgesteld. Deze Visie Wonen geeft de ambities weer op het gebied van wonen in de periode 2012-2022.

Het bouwplan sluit naadloos aan op het gemeentelijke beleid.

3.4

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is "Oude Oosterhei" (vastgesteld bij raadsbesluit van 27 april 2011). In dit bestemmingsplan met conserverend aard worden geen (grootschalige) ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Een belangrijk onderdeel is het behoud en de versterking van de ruimtelijke karakteristiek.

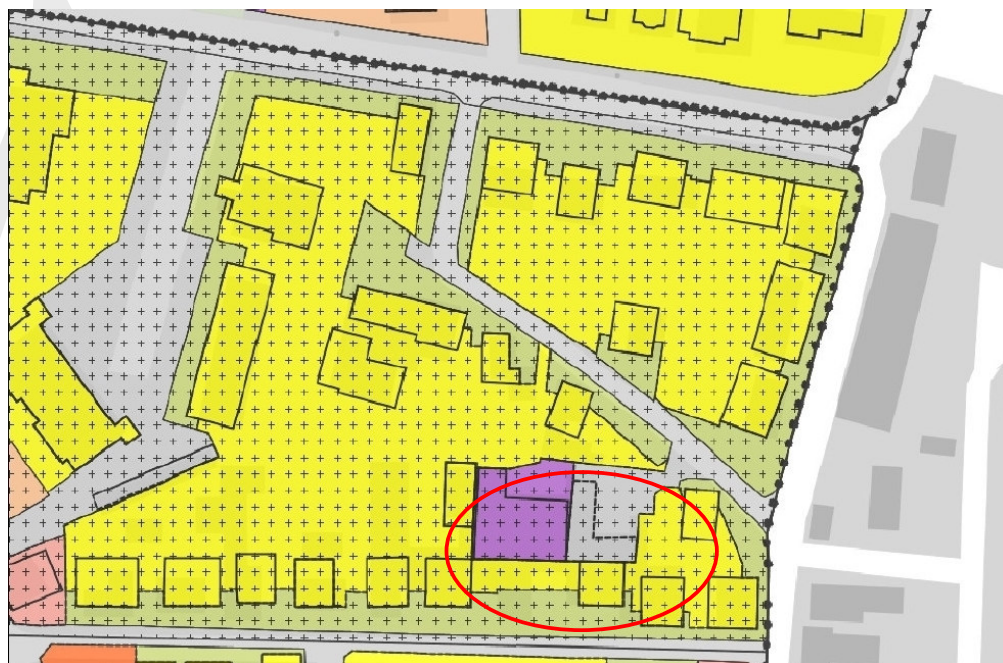
Het bouwplan is in strijd met het genoemde bestemmingsplan, omdat de woningen op kavels met bestemmingen bedrijf en verkeers- en verblijfsgebied worden gerealiseerd. De bestemmingen dienen in het bestemmingsplan te worden omgezet naar wonen. De voorschriften voor nieuwe woningen (zoals voor de maximale goothoogte en bebouwingshoogte) zijn in hoofdlijnen gelijk aan de geldende eisen. Een omzetting zal derhalve geen bezwaren opleveren.

Voor de realisatie van het bouwplan zal een afwijkingsbesluit op grond van de Wet ruimtelijke ordening worden gevoerd. In het vigerende bestemmingsplan is reeds een wijzigingsbevoegdheid voor het omzetten van de bestemming bedrijf naar wonen opgenomen. Het College deed een positieve uitspraak op een eerder principeverzoek tot functiewijziging van het pand op het perceel Bantamweg tussen 16 & 20. De vestiging van woningen met garages passen binnen de visie op Baarn.



afb. 7: Bestaande en nieuwe situatie Bantamweg

De woningen worden grotendeels binnen het bestaande bouwvolume geplaatst. In de nieuwe toestand heeft het gebouw een lengte van 17,15 meter en een breedte van 10,44 meter. De goothoogte is 3,50 meter en de nokhoogte van de woningen is 7,80 meter ten opzichte van het aansluitende maaiveld. Door de keuze van een mansardekap sluiten de woningen aan bij de massa en de korrelgrootte van de woningen in de directe omgeving.



afb. 8: bestemmingsplan van de locatie

Door de herinrichting wordt het zicht vanuit de omliggende woningen en daardoor wellicht de privacy van de direct omwonenden enigszins aangepast. De privacy is echter voldoende gewaarborgd. Een woning vormt geen milieubelasting, geen geluidsoverlast en de verkeersdruk is kleiner dan met de huidige bestemming.

Ten aanzien van het plan zijn er geen planologische bezwaren, omdat gezien de grootte van het perceel, en de omvang van het bebouwingsvlak, het bouwplan goed inpasbaar is in de bestaande stedenbouwkundige structuur van de Bantamweg. Ook de functiewijziging zal een positief effect hebben op de omgeving en de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd.



afb. 9: Inrichting van het perceel

4 Relevante aandachtspunten

4.1 Verkeerskundig

Er is sprake van een woonfunctie die anders dan een bedrijfsfunctie geen bijzondere verkeersaantrekkende werking heeft. De kavel biedt voldoende ruimte om in de parkeerbehoefte te voorzien. Elke woning heeft zijn eigen garage en daarnaast kan bij beide woningen in ieder geval een auto op het erf worden geparkeerd. Tevens is voldoende ruimte om eventuele bezoekers op het erf te kunnen laten parkeren zonder dat de erfdienstbaarheid in het geding komt. Het plan voldoet derhalve aan de parkeereis die in de gemeentelijke bouwverordening is opgenomen.

4.2 Molenbiotoop

In de gemeente Baarn staan thans geen molens meer met een daarbij horende molenbiotoop. De nieuw te bouwen woningen zullen derhalve geen enkele invloed hebben op de molenbiotoop van molens.

4.3 Waterhuishouding

Het regenwater zal waar mogelijk door infiltratie in het grondwater plaatsvinden. De terreinverharding zal deels worden verwijderd en er wordt geen extra grond bebouwd, zodat er geen compensatie noodzakelijk is. Bij het bouwplan zullen zo min mogelijk materialen worden toegepast, welke een verontreinigende werking hebben op hemelwater en/of grondwater. De afvoer van hemelwater zal gescheiden plaatsvinden bij voorkeur op open water. Het plan is niet gesitueerd in de directe nabijheid van waterwerken. Voor dit plan is geen watervergunning benodigd.

4.4 Natuurbeschermingswet, Flora & faunawet

Op het plan is wetgeving met betrekking tot de bescherming van de natuur van toepassing. Deze wetgeving richt zich op twee hoofdthema's. Het gaat hierbij om de bescherming van natuurgebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van plant- en diersoorten (soortbescherming).

De bescherming van natuurgebieden wordt geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische hoofdstructuur (EHS). Ruimtelijke projecten kunnen niet zonder meer worden gerealiseerd in beschermde natuurgebieden. Projecten die in de nabijheid van beschermde natuurgebieden worden geprojecteerd, dienen te worden getoetst op de mogelijke negatieve effecten die zij op deze gebieden kunnen hebben en of zij verstoring zullen veroorzaken (externe werking). Als sprake is van externe werking dan kan het noodzakelijk zijn dat bij de provincie (bevoegd gezag) een vergunning volgens artikel 19d van de Natuurbeschermingswet aangevraagd moet worden.

De oostzijde van de gemeente Baarn bevindt zich in het nationaal landschap "Arkemheen" de westelijke zijde in "De Nieuwe Hollandse Waterlinie". De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) bevindt zich eveneens in de directe nabijheid van het dorp.

Herinrichting van een kavel in de kern van Baarn heeft geen invloed op de nationaal landschappen en vallen derhalve buiten de invloedssfeer van de bijbehorende regelgeving. De EHS bevinden zich op ruime afstand van de kern van Baarn waardoor er geen nadere voorwaarde aan de plannen worden verbonden. Er is geen sprake van effecten op de ecologisch hoofdstructuur of natuurgebieden. De natuurbeschermingswet 1998 is niet van belang voor dit plan.

Soortbescherming wordt geregeld in de Flora- en faunawet. In deze wet is een aantal planten en dieren aangewezen als beschermd. Deze beschermde organismen mogen niet zonder reden in hun bestaan worden aangetast. Belangrijk is het feit dat beschermde organismen ook buiten natuurgebieden voorkomen. De wet maakt een onderscheid tussen licht en zwaar beschermde soorten.

Het plan betreft het slopen van de bestaande bebouwing en terreinverharding. Op basis van beschikbare foto's van het (grotendeels verharde) perceel wordt geconcludeerd dat op het perceel geen beschermde soorten te verwachten zijn. Voor soorten die doorgaans afhankelijk zijn van gebouwen, zoals de vleermuis, huismus en gierzwaluw is het pand nader geïnspecteerd. Het bestaande pand is zodanig gebouwd dat er geen ruimten zijn waar deze beschermde diersoorten zich kunnen ophouden. De aanvlieghoogte voor vleermuizen is tenminste 2,5 meter. De open stootvoegen in de gevel bevinden zich echter op minder dan 30 cm boven de grond en de ruimte onder de pannen is ontoegankelijk. Een visuele inspectie heeft uitgewezen dat er geen uitwerpselen of andere zaken zijn aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van de genoemde dieren.

Er hoeft geen flora- en faunaonderzoek te worden uitgevoerd en er zijn geen nadere procedures in verband met de groene wetgeving nodig. Bomen en struiken dienen buiten de periode 15 maart-15 juli te worden gekapt i.v.m. het vogelbroedseizoen.

4.5 Cultuurhistorische en Archeologische waarden

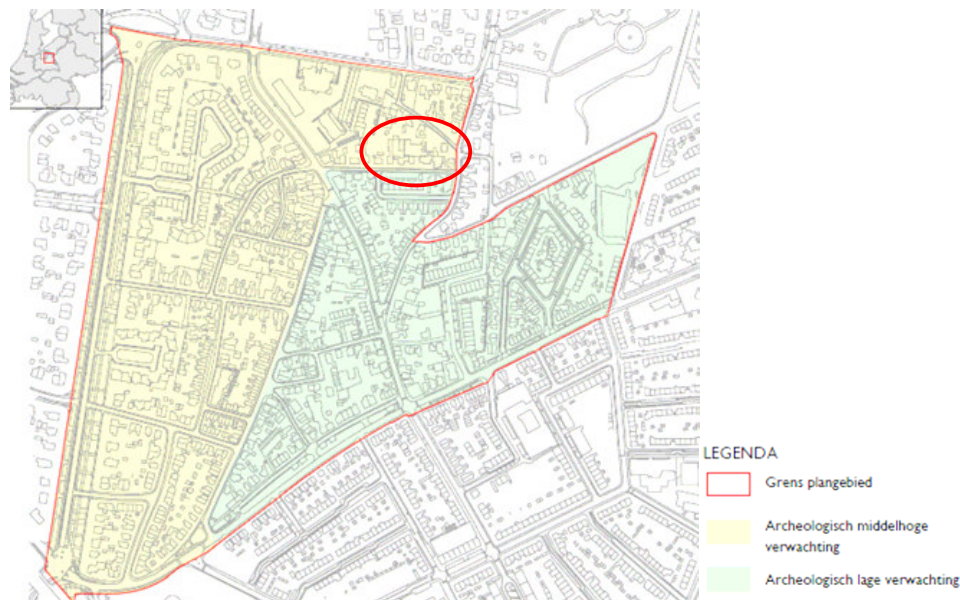
De provinciale richtlijn zoals verwoord in de nota 'Niet van gisteren' (2003) stelt dat bij plannen en besluiten die aan de provincie worden voorgelegd, aangegeven dient te zijn op welke wijze de aanwezige cultuurhistorische waarden zijn opgenomen. De cultuurhistorische waarden moeten in een vroegtijdig stadium van de planvorming worden geïnventariseerd. Uit de waardenkaart zijn geografische, bouwkundige en archeologische elementen en structuren af te lezen. Het provinciaal uitgangspunt is dat bij ontwikkelingen in het stedelijk gebied de belangrijke cultuurhistorische waarden zoveel mogelijk worden behouden en zo mogelijk versterkt. Met de in de nota 'Niet van Gisteren' neergelegde visie geeft de provincie aan waar haar prioriteiten liggen voor het cultuurhistorisch gebiedsbeleid in de komende jaren.

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Utrecht valt het plangebied onder het deelgebied Utrechtse Heuvelrug. Het plangebied ligt in een gebied waar de provincie door het stellen van eisen sturing geeft ten aanzien van cultuurhistorie. Deze aanduiding past de provincie toe in gebieden met een grote cultuurhistorische samenhang in combinatie met een hoge dynamiek.



Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie heeft in opdracht van de gemeente Baarn een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan "Oude Oosterhei".

De Oude Oosterhei is gesitueerd op de overgang van hoge naar lage zandgronden met droge zandgronden en relatief natte zandgronden. Het plangebied was sinds de vorming van het dekzand (vanaf ongeveer 10.000 jaar geleden) een gunstige locatie voor bewoning en bewerking van het land. Het plangebied heeft een middelhoge archeologische verwachting daar het hoger gelegen is en er mogelijk enkeerdgronden aanwezig zijn.



afb. 10: Afdruk van de Cultuur Historische Waardekaart

In de planregels voor de Oude Oosterhei is een archeologisch paragraaf opgenomen die de verstoorder van een terrein waar een middelhoge archeologische verwachting op rust in het kader van de vergunningverlening verplicht archeologisch onderzoek te laten verrichten. Conform Monumentenwet 1988; Wamz artikel 41a is dit alleen van toepassing op projecten met een oppervlakte groter dan 100 m².

Voor de herinrichting van het terrein en de bouw van de woningen vinden bodemwerkzaamheden plaats. De bodemwerkzaamheden ten behoeve van de inrichting gaan tot 50cm beneden het maaiveld, en voor de kelder tot zelfs 3 meter onder het maaiveld, waardoor verder archeologisch onderzoek benodigd is. Dit archeologisch onderzoek dient aansluitend na de sloop en de afvoer van de vervuilde grond te worden uitgevoerd. De verdere graafwerkzaamheden zullen, indien dit uit het nader onderzoek blijkt, door een archeoloog moeten worden begeleid.

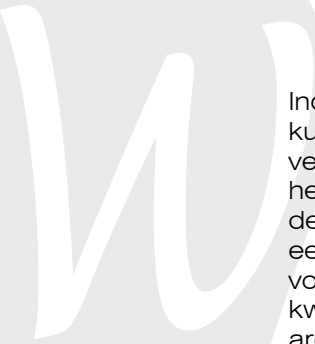
W

Voor ontwikkelingen geldt de verplichting tot het doen van opgravingen of de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden. Indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt is voor het ophogen van de bodem en het aanleggen van oppervlakteverhardingen een omgevingsvergunning vereist. Ditzelfde geldt voor het verlagen of het verhogen van het waterpeil en het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 centimeter, indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt. Mits vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende provinciaal archeoloog kan het bevoegd gezag alsnog toestemming verlenen.



afb. 11: Baarn in 1881

Indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn hebben Burgemeester en wethouders de bevoegdheid bestemming "Waarde - Archeologie" in het bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk te doen vervallen.



Indien de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, wanneer aan de vergunning de verplichting tot het doen van opgravingen wordt gekoppeld. Tevens kan worden verplicht dat de werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, worden begeleid door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties of tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden.



5

Milieuaspecten

5.1

Wet milieubeheer

De sloop en bouwactiviteiten alsmede het gebruik van de toekomstige woningen levert geen milieutechnische beperkingen op in het licht van de Wet milieubeheer. De aard en de geringe omvang van geplande ontwikkeling is zodanig dat het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) niet nodig is.

5.2

Geluid

Woningen zijn volgens de Wet geluidhinder geluidgevoelige bestemmingen. In het kader van de Wet geluidhinder liggen er zones rond wegen en spoorlijnen en gezoneerde industrieterreinen. Binnen een zone moet voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, onderzoek worden gedaan naar de optredende geluidbelasting. Wegen op een woonerf of met een maximumsnelheid van 30 km/uur hebben geen zone.

Wegverkeerslawaaï

De planlocatie ligt niet binnen de zone van wegen met een geluidzone. Op de Bantamweg mag maximaal 30 km/uur gereden worden, deze weg heeft derhalve geen geluidzone.

Railverkeerslawaaï

De planlocatie ligt niet binnen de zone van een spoorweg.

Industrielawaai

De planlocatie ligt niet binnen de zone van een industrieterrein.

Luchtvaartlawaaï

De planlocatie ligt buiten het beperkingengebied van het Luchthaven indelingsbesluit voor de luchthaven Schiphol.

De planlocatie ligt niet binnen de 20 KE contour vanwege Schiphol, uit de Nota Ruimte. Binnen de 20 KE contour zijn geen nieuwe uitleglocaties voor woningbouw mogelijk.



afb. 12: plattegrond van Baarn

5.3

Luchtkwaliteit

Bij ontwikkelingen is in algemene zin onderzoek nodig naar de bestaande luchtkwaliteit en de effecten, die de realisatie van die ontwikkelingen daarop zal hebben.

Op 15 november 2007 is de "Wet luchtkwaliteit" (Stb.2007,434) in werking getreden en vervangt het "Besluit Luchtkwaliteit 2005". Deze wet voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'in niet betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3%-grens niet wordt overschreden. De 3%-grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Het realiseren van een woning en het vestigen van een winkel, kan geacht worden te voldoen aan in ieder geval de drie eerstgenoemde voorwaarden. De intensiteiten van verkeer en vervoer zijn dermate laag dat niet verwacht mag worden dat de grenswaarden voor CO2 en fijnstof op de locatie worden overschreden.

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige bouwinitiatief geen invloed heeft op de luchtkwaliteit ter plaatse.

5.4

Geur

Het perceel valt niet binnen zoneringen. Buiten de normale geur van een dorp is in de nabijheid van het project geen sprake van geuroverlast. Het plan zelf geeft geen aanleidingen om een bepaalde zone om het plan in te stellen.

Bodem

Het Besluit ruimtelijke ordening (BRO) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met de bodemkwaliteit. Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen, afwijkingsbesluit, bestemmingsplannen is het voorkomen van bouwen op verontreinigde grond. Een bodemtoets moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de beoogde functie en of sprake is van een saneringsnoodzaak. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van de bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan of afwijkingsbesluit. Daarnaast is in de Bouwverordening geregeld dat het oprichten van gebouwen pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Om die reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van verkennend bodemonderzoek te worden vastgesteld. Het onderzoek mag niet meer dan 5 jaar oud zijn en moet voldoen aan de geldende kwaliteitseisen. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan dient aanvullend onderzoek plaats te vinden.

Voorafgaand aan een verkennend bodemonderzoek dient een historisch onderzoek plaats te vinden conform de NEN 5725. Voorbeelden van bodembedreigende activiteiten kunnen bijvoorbeeld zijn;

- Voormalige bedrijfsactiviteiten
- Opslag van brandstoffen in ondergrondse tanks
- Voormalige kassencomplexen
- Gedempte watergangen
- Met puin verharde wegen
- Grond- of slibdepots

Het is verboden voor de aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de bodem op te hogen, het waterpeil te wijzigen of groundbewerkingen te doen op een grotere diepte dan 30 centimeter indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt.

Indien de directe of indirecte gevolgen van deze werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien technische maatregelen worden getroffen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden of door de werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarden worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij burgemeester en wethouders die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning.

Ten behoeve van de bouw en herinrichting van het perceel wordt de grond ontgraven en afgevoerd. Hierbij wordt de bestaande grondslag afgevoerd. De grond ter plaatse van de toekomstige kelder wordt over het terrein verdeeld teneinde het terrein te egaliseren en de oorspronkelijke maaiveldhoogte ter plaatse van de belendingen te handhaven.

Inventerra heeft reeds in 2004 een verkennend bodemonderzoek (rapport 04-2018-R01BP) uitgevoerd. Destijds zijn in de bovengrond en het grondwater lichte verontreinigingen gevonden. De ondergrond was niet verontreinigd. Het grondwater (2,1m- mv) was licht verontreinigd met xylenen en tetrachlooretheen (Per). In de bovenlaag (0,0 - 0,5- mv) zijn lichte verontreinigingen met koper, zink, minerale oliën en PAK's en een matige verontreiniging met lood aangetroffen. De verontreiniging was immobiel en puin gerelateerd.

Voor de afvoer en verwerking van de grond is nader uitgebreid onderzoek van de bodem gedaan door Grondvitaal. Het onderzoeksresultaat is in het aanvullend bodemonderzoek (rapport 1219047; dd.: 28-03-2012) weergegeven. Hiervoor zijn nieuwe boringen gedaan om een duidelijker beeld te krijgen van de verontreinigingen en zijn tevens de dieperliggende grondlagen ten behoeve van de aanleg van de kelder beoordeeld. Zoals verwacht zijn de conclusies in hoofdlijnen gelijk. De puin en koolashoudende bovengrond is matig verontreinigd en zal door een erkend verwerkingsbedrijf moeten worden afgevoerd.

Ten behoeve van de bouw van de kelders zijn ook enkele monsters op diepte genomen. De analyse van deze grond heeft geen aanleiding gegeven tot nader onderzoek. Het afgraven van de grond dient afgestemd te worden met archeologisch onderzoek. In de paragraaf Cultuurhistorische en Archeologische waarden is dit nader beschreven.

Direct onder de bestaande betonvloer zijn asbesthoudende platen aangetroffen die waarschijnlijk als verloren bekisting zijn gebruikt. Voor de locatie is tevens een asbestinventarisatieonderzoek gedaan; dit rapport maakt onderdeel uit van de sloopaanvraag. Wanneer tijdens de sloop van de gebouwen de platen bereikbaar worden voor nader onderzoek, dient een asbestinventarisatie type B (aanvullend onderzoek) te worden uitgevoerd van de vloeren van de gebouwen.

5.6

Milieuzonering

Een goede ruimtelijke ontwikkeling streeft naar het bevorderen van een duurzame ruimtelijke kwaliteit in een dynamische samenleving. Het is helder dat duurzame ruimtelijke kwaliteit mede richting en inhoud geeft aan het criterium "een goede ruimtelijke ordening". Een goede ruimtelijke ordening houdt ook in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009), het zogenaamde 'groene boekje', een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het Groene Boekje geeft adviesafstanden (zie tabel) die gemotiveerd kunnen worden toegepast bij ruimtelijke ordening.

De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. Het is mogelijk om door middel van maatregelen overlast te beperken en daardoor af te wijken van de afstanden. In dit geval zal aangetoond moeten worden welke maatregelen worden genomen om de overlast te beperken. Aan de hand hiervan kan dan gemotiveerd worden afgeweken van de standaard adviesafstanden.

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

Het toetsen van het plan bestaat uit:

Het toetsen van de afstanden van de bestaande milieubelastende activiteiten aan de te bouwen milieugevoelige functies.

Plangebied

Het plangebied betreft een rustige woonwijk. De term 'gemengd gebied' wordt gehanteerd bij een milieuzonering van een bedrijventerrein die is gericht op functiescheiding. Hierbij duidt de term 'gemengd gebied' een omgevingstype aan, ten opzichte waarvan kleinere richtafstanden dan bij het omgevingstype 'rustige woonwijk' kunnen worden gehanteerd.

De beoogde woning dient op de bestaande functies te worden afgestemd. Uitgangspunt daarbij is dat de bedrijfsvoering van de bestaande bedrijven niet onevenredig wordt beperkt. Ook moet ter plaatse van de woningen een aanvaardbaar woon- en leefmilieu kunnen worden gegarandeerd. In de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich geen functies waarmee uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening rekening dient te worden gehouden (vanwege eventuele milieuhinder). Het plan heeft zelf eveneens geen milieucategorie.

Bedrijven moet voldoen aan de milieuregels zoals gesteld in het Activiteitenbesluit, deze regelgeving beschermt de beoogde woning. In de directie nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig met een milieuzone. Er geconcludeerd worden dat er ter plaatse van de beoogde woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuhinder geen beperkingen oplevert voor de beoogde ontwikkeling. Aanwezige bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering beperkt en ter plaatse van de nieuwe woningen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Duurzaam bouwen

Het Rijk en de gemeenten hebben een klimaatakkoord ondertekend. Hierin staan afspraken over energiebesparing en de overgang naar duurzame energie. De gemeenten onderschrijven de ambities van het kabinet: een reductie van de uitstoot van broeikasgassen van 30% in 2020 ten opzichte van 1990, een energiebesparingpercentage van 2% energiebesparing per jaar en een aandeel van 20% duurzame energie in 2020. De ambitie is dat in 2020 de nieuwbouw energieneutraal is en dat het energieverbruik van woningen en gebouwen in 2020 met meer dan 50% is verlaagd. Om resultaten te boeken en om innovatie te stimuleren wordt de energieprestatie coëfficiënt voor nieuwe woningen in 2015 aangescherpt naar 0,4. Nu er afspraken zijn gemaakt over energiebesparing en de overgang naar duurzame energie, zal er ook naar toe gewerkt moeten worden.

Overeenkomstig het beleid van de gemeente wordt rekening gehouden met de adviezen om duurzaam te bouwen. De uitwendige scheidingsconstructies worden geïsoleerd. De buitenmuren en de kap worden voorzien van een isolatie laag van tenminste 4,5 m²K/W en voor de kozijnen wordt HR⁺⁺ beglazing toegepast. Voor de ventilatie wordt gekozen voor zelfregelende roosters in combinatie met een intelligente afzuigunit.

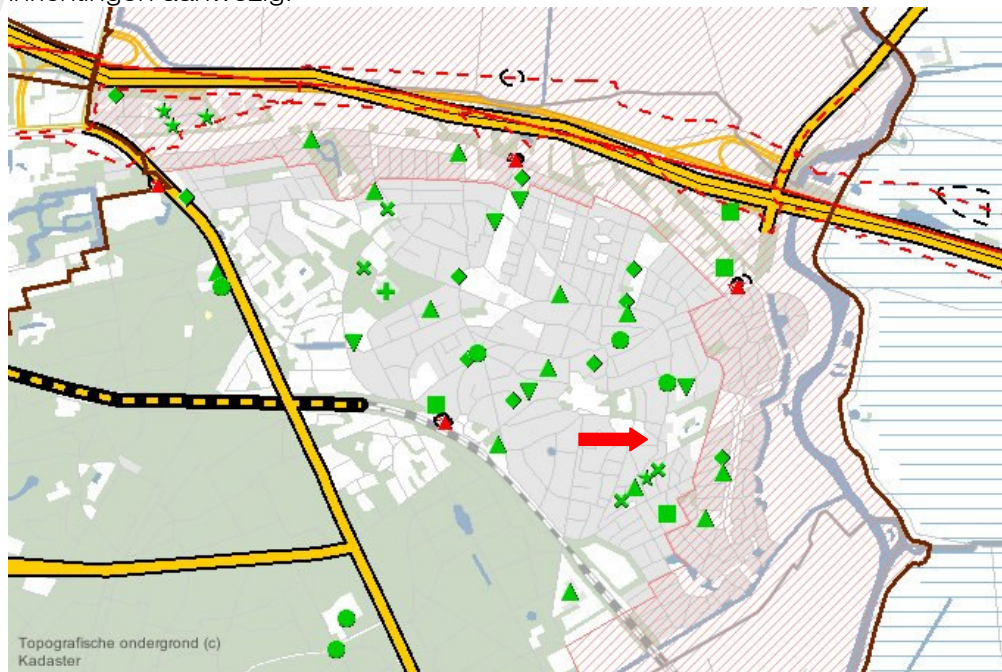
6

Overige aspecten

6.1

Externe veiligheid (BEVI)

Op basis van het Besluit Externe Veiligheid dient in ruimtelijke plannen aandacht geschonken te worden aan de risico's die zijn verbonden aan 'risicovolle inrichtingen'. In de gemeente is een aantal van dergelijke inrichtingen aanwezig.



afb. 14: Afdruk van de Risicokaart ter plaatse van de locatie

Geraadpleegd is de 'Risicokaart Utrecht': op of nabij de onderhavige planlocatie zijn geen risicovolle bedrijven aangegeven. Het plangebied Bantamweg 12 te Baarn ligt.

Toetsingskader	Effectafstand	Werkelijke afstand	Wel/niet verder EV-toetsing
Bedrijven	Er zijn geen bedrijven (met een risicocontour) binnen een straal van 1 km		Niet
Weg	Er is geen weg binnen een straal van 1 km		Niet
Spoor	Er is geen spoorweg binnen een straal van 1 km		Niet
Water	Er is geen waterweg binnen een straal van 1 km		Niet
Buisleidingen	Er is geen buisleiding binnen een straal van 1 km		Niet

In de bovenstaande tabel zijn de verschillende onderzochte risico's weergegeven.

6.2

Welstand

De Welstandsnota Baarn is opgesteld door de gemeente Baarn en vastgesteld door de gemeenteraad op 30 juni 2004. Het bouwplan is voorgelegd aan de welstandscommissie en van een positief advies worden voorzien.

6.3 Civieltechnische infrastructuur

De gehele bovenlaag wordt afgevoerd. De kelder wordt uitgegraven en de uitkomende grond wordt over het terrein verspreid. Behoudens een eventuele noodzakelijk aanvulling met schoon zand voor de verharding wordt, behoudens de vervuilde bovenlaag, gestreefd naar een gesloten grondbalans. Voor de aansluiting van nutsvoorzieningen, waaronder riolering, wordt uitgegaan van bestaande voorzieningen.

6.4 Kabels en leidingen

Voor de aanvang van de graafwerkzaamheden zal een KLIC-melding worden gedaan om de meeste recente gegevens te verkrijgen.

6.5 Privaatrechtelijke aspecten

Op het perceel zijn, behoudens een recht van overpad en het hebben van een parkeerplaats voor de bestaande garage behorende bij Bantamweg 20, geen bijzondere privaatrechtelijke aspecten van toepassing. Voor de nieuw te bouwen woningen dienen naast de standaard erfdienstbaarheden voor geschakelde woningen ook het recht van overpad te worden geregeld. Schade ingevolge de bouwactiviteiten zal tot een minimum worden beperkt. Voor het uitvoeren van de werkzaamheden worden maatregelen genomen om schade aan bestaande gebouwen en inrichting te voorkomen. Middels waarmerken kan worden vastgesteld of er schade ontstaat. Eventuele schade zal worden hersteld. Overigens wordt door de uitvoerende aannemer een Constructie-All-Risk (CAR) verzekering afgesloten.

6.6 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan is een particulier initiatief. De kosten van de ontwikkeling en bouwrijp maken van de locatie zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De aanpassingen van de infrastructuur komen eveneens voor zijn rekening. De initiatiefnemer zal met de gemeente een planschadeovereenkomst ondertekenen, waarin de risico's voor eventuele planschade bij de opdrachtgever worden gelegd.

6.7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het definitieve projectplan wordt gepubliceerd in de Staatscourant, de website van de gemeente en de informatiepagina in het huis-aan-huisblad de "Baarns Weekblad" en gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij een ieder een zienswijze naar voren kan brengen bij burgemeester en wethouders. Deze zienswijzen worden dan in de belangenafweging betrokken.

Conclusie

- De voorgestelde ontwikkeling, waarbij een bedrijf wordt vervangen door woningen, welke zijn afgestemd op de bestaande karakteristiek van de bebouwing ter plaatse, is niet in strijd met het beleid van de overheid.
- De afwijking van het vigerende bestemmingsplan is duidelijk, maar de ingreep is passend in de kern en daarmee in overeenstemming met de door de gemeente gewenste stedenbouwkundige samenhang en inrichting van de betreffende gronden.
- Relevante aandachtspunten, zoals verkeerskundige aspecten, de waterhuishouding en de flora en fauna, zijn onderzocht en geven geen aanleiding tot nader onderzoek. De archeologische waarden zullen wel nader worden onderzocht tijdens de graafwerkzaamheden en eventuele vondsten zullen worden veilig gesteld.
- Milieuwaarden betreffende natuur, landschap en bodem, voor zover deze aanwezig zijn ter plaatse en/of in de omgeving, worden niet aangetast door het herbestemmen tot wonen. De vervuilde grond zal worden afgevoerd. Overeenkomstig het beleid van de gemeente dient bij voorkeur duurzaam te worden gebouwd.
- De externe veiligheid is beoordeeld en akkoord bevonden. Civieltechnisch zijn de plannen goed uitvoerbaar. De economische uitvoerbaarheid zijn eveneens voldoende aangetoond. Privaatrechtelijke zaken zijn voldoende gewaarborgd en de plannen zijn door de welstandscommissie positief beoordeeld.
- Aan de nodige aspecten rond dit bouwvoornemen is voldoende aandacht besteed en er zijn geen ruimtelijke bezwaren in het geding. De voorliggende bouwplannen in de betreffende structuur kan derhalve als stedenbouwkundig aanvaardbaar worden aangemerkt.

Afbeeldingen		
afb. 1:	3D-impresie van de woningen aan de Bantamweg	3
afb. 2:	3D-impresie van de belendingen	4
afb. 3:	De huidige bebouwing	5
afb. 4:	3D-impresie van de voorgevel	6
afb. 5:	Luchtfoto van de bestaande situatie	7
afb. 6:	Plankaart van Oude Oosterhei	8
afb. 7:	Bestaande en nieuwe situatie Bantamweg	10
afb. 8:	bestemmingsplan van de locatie	11
afb. 9:	Inrichting van het perceel	11
afb. 10:	Afdruk van de Cultuur Historische Waardekaart	14
afb. 11:	Baarn in 1881	15
afb. 12:	plattegrond van Baarn	17
afb. 14:	Afdruk van de Risicokaart ter plaatse van de locatie	23

Bronvermelding

Beleidsplannen

bestemmingsplan: 'Oude Oosterhei	10
concept Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
Nota Ruimte	7
provinciale nota: Niet van gisteren	7
Ruimtelijk Structuurplan 2006	9
Structuurvisie 2005-2015	8
Toekomstvisie 2030	9
Visie Wonen 2007-2010	9
visiedocument: Panorama 2015	9
Welstandsnota gemeente De Bilt	6, 23

Onderzoeksrapporten

aanvullend bodemonderzoek Bantamweg 18 (rapport 1219047)	20
asbestinventarisatieonderzoek aan de Bantamweg 18 (AS12059)	20

Wetten

Flora & faunawet	12
Natuurbeschermingswet	12
Wet algemene bepalingen omgevingsrecht	3
Wet geluidhinder	17
Wet luchtkwaliteit	18
Wet milieubeheer	17

Besluiten

Besluit Externe Veiligheid	23
Risicokaart Utrecht	23

Afbeeldingen

bestemmingsplan	8, 11, 14
bouwtekening	3, 4, 6, 11
Google maps	7, 10, 17
Google streetview	5
Kadaster	15
Risicokaart Utrecht	23

