

Gemeente Baarn
Javalaan 1 en 3

Ruimtelijke onderbouwing

December 2012

Kenmerk 0308-13-T01
Projectnummer 0308-13

Inhoudsopgave

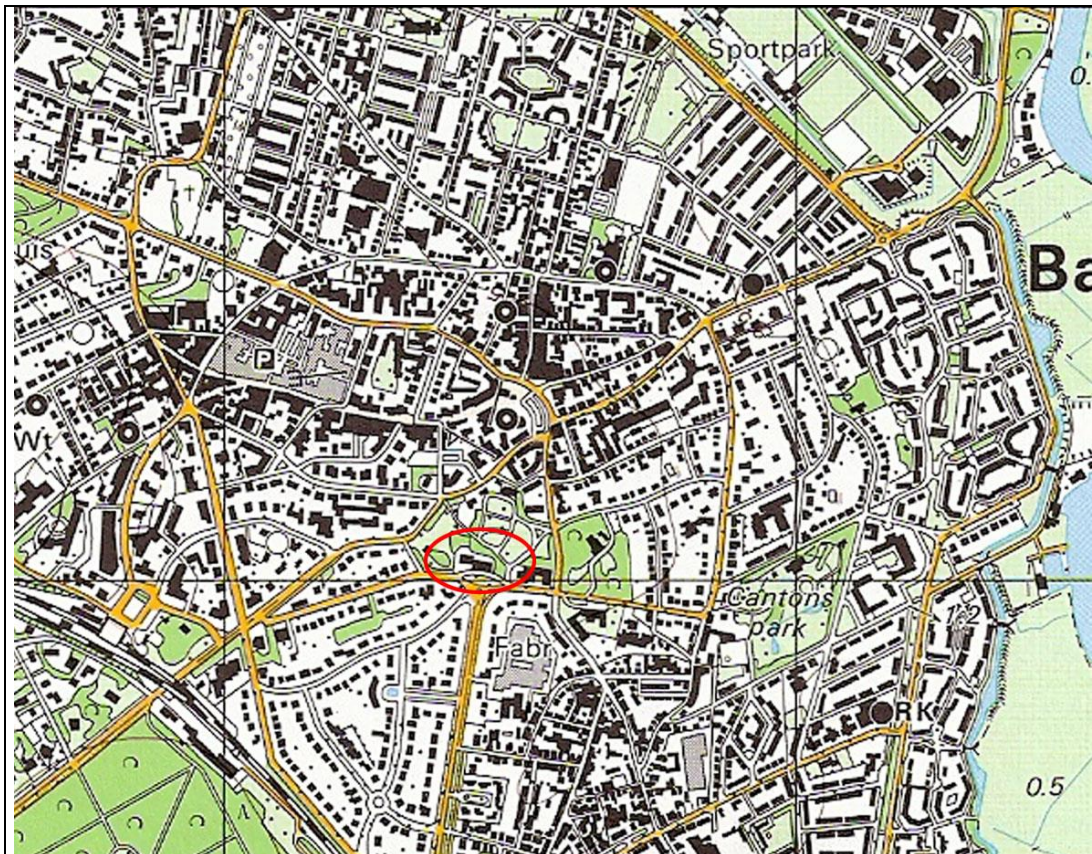
1.	Inleiding	1
2.	Huidige situatie	2
	2.1. Geschiedenis	2
	2.2. Huidige situatie	2
3.	Toekomstige situatie	4
	3.1. Aanleiding	4
	3.2. Verbouwing	5
	3.3. Verkeer	5
4.	Beleid	6
	4.1. Rijksbeleid	6
	4.2. Provinciaal beleid	7
	4.3. Gemeentelijk beleid	8
5.	Onderzoek	10
	5.1. Bodem	10
	5.2. Geluid	10
	5.3. Externe veiligheid	11
	5.4. Luchtkwaliteit	12
	5.5. Waterparagraaf	12
	5.6. Flora en fauna	13
	5.7. Archeologie	14
	5.8. Vormvrije mer-beoordeling	14
6.	Uitvoerbaarheid	16
	6.1. Economische uitvoerbaarheid	16
	6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
7.	Motivering afwijking bestemmingsplan	17

1. Inleiding

DS Verzorgd Wonen, een organisatie gespecialiseerd in het opzetten van woonzorgcombinaties voor ouderen op exclusieve, monumentale locaties, heeft het voornemen om aan de Javalaan 1 en 3 in Baarn, de huidige kantoren te verbouwen tot een hoogwaardige zorgresidentie voor ouderen onder de naam Zorgresidentie Holland.

Deze ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan. De gemeente Baarn heeft daarom het voornemen om op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning te verlenen en af te wijken van het bestemmingsplan. Het voorliggende rapport omvat de noodzakelijke ruimtelijke onderbouwing voor het verlenen van de omgevingsvergunning. Hierin wordt de voorgenomen functieverandering getoetst aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, alsmede aan de planologische inpasbaarheid.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



2. Huidige situatie

2.1. Geschiedenis

Baarn is ontstaan in de twaalfde eeuw. De eerste nederzetting bestond uit een aantal boerderijen. In de veertiende eeuw verplaatste de kern van het dorp zich in de richting van de Brink, waar in de eerste helft van diezelfde veertiende eeuw de Pauluskerk is gebouwd.

Omstreeks 1350 verleent de bisschop van Utrecht de inwoners van Baarn stadsrechten, het recht van zelfbestuur aan het dorp. Het recht van poorterij heeft Baarn nooit gekregen. Baarn heeft daarom nooit een muur of wal om het dorp heen gehad.

In de Gouden Eeuw, van 1600 tot 1672, stond Amsterdam centraal in de ontwikkeling van Baarn. Baarn was vergeleken bij het grote Amsterdam slechts een dorp, maar wel een aantrekkelijk dorp voor de hoofdstedelijke kooplieden en patriciërs. Zij lieten tot ver in de achttiende eeuw weelderige zomerverblijven en jachthuizen bouwen op grote stukken land in Baarn.

Een daarvan was Peking het in Chinese stijl gebouwde landhuis 'Peking' uit 1791 een uiting van de chinoiserie-rage van die tijd met daaromheen de Pekingtuin van de Amsterdamse koopman Scherenberg, die zijn fortuin verdiende met de handel op het verre oosten. Hij bezat ook het Chinese landhuis Canton. De geschiedenis van Peking is nauw verbonden met die van Canton.

Na de aanleg van de spoorlijn Amsterdam-Amersfoort in 1874, nam de handel en industrie toe. Baarn veranderde in die periode van een agrarisch dorp in een villadorp. Veel welgestelde mensen, grotendeels afkomstig uit Amsterdam lieten ruime villa's bouwen op grote kavels. Vele families die in het buitenland (Indië) rijk waren geworden, kozen Baarn als woonplaats. De villa's dienden eerst als zomerhuis, maar later als permanente woning. De buitenplaatsen Canton en Peking zijn hiervan fraaie voorbeelden. Beide in Chinese stijl gebouwde huizen op Peking en Canton zijn in opdracht van Jhr. Mr. B.Ph. De Beaufort in die periode vervangen door gelijknamige villa's. Eind 19de eeuw waren beide buitenplaatsen in bezit van de latere koning Willem II.

Peking (Javalaan 3) vormt van oudsher de beëindiging van de Torenlaan, van oorsprong een zichtas van het buiten De Eult (Baarnse Bos) op de toren van de Baarnse Pauluskerk ten noorden van het huidige Peking. De Torenlaan verbond het huis met de domeinen van Soestdijk. De laan werd in de eerste helft van de 18de eeuw aangelegd en heette toen Pekinglaan. De Torenlaan werd ook wel de "Laan der drie zuchten" genoemd dit vanwege het belastingkantoor het ziekenhuis en aan het einde de begraafplaats.

Holland (Javalaan 1) werd aanvankelijk gebouwd als onderkomen voor bedienend personeel van Peking. In opdracht van het Rijk werden de villa's in 1979 met elkaar verbonden.

2.2. Huidige situatie

Locatie Zorgresidentie Holland ligt aan de Javalaan, middenin het hart van Baarn, aan de rand van de Pekingtuin. Diverse voorzieningen als station, gemeentehuis, winkels en natuur zijn in

de directe omgeving aanwezig. Baarn ligt in het best bereikbare gedeelte van Nederland vanuit elk punt in het land en heeft door de aanwezige natuur en koninklijke invloeden een ruime, chique uitstraling.

Villa Peking, een gemeentelijk monument, is een groot langgerekt landhuis in neorenaissance-stijl dat is ontworpen door gemeentearchitect J.D.F. van der Veen. De rechterkant van de voor-gevel is rijker vormgegeven dan de linkerkant, waarschijnlijk vanwege de situering: het huis moest een waardige afsluiting vormen van de Torenlaan. Aan de binnenzijde is de villa rond de laatste eeuwwisseling grondig gerenoveerd en aan de hedendaagse gebruikseisen aangepast. Het gebouw kent nog vele authentieke kenmerken, zoals stucplafonds met ornamenten, marmeren vloer bij de entree en originele haldeuren met geslepen glas en koperen beslag.

Aan de westkant van Peking staat Villa Holland (Javalaan 1) is gebouwd in neo-classicistische stijl. De villa bestaat uit 3 bouwlagen en een kelder. De villa heeft een fraaie entree met ruim trappenhuis en enkele authentieke details. Villa Holland is een Rijksmonument, dat in de aanwijzing tot monument wordt getypeerd als statig herenhuis uit het derde kwart der 19e eeuw, gepleisterd en met rijk gedetailleerde ingangspartij, gelegen in parkaanleg.

Voor beide huizen ligt een gebogen oprijlaan die een gazon omsluit. Achter en naast het huis ligt een deel van het vroegere park (Pekingtuin) met gazons en boomgroepen en een koetshuis annex woning van rond 1880 (aan de Stationsweg). In het park staat ook een muziektent uit 1948.

De villa Peking is al decennia in gebruik als kantoor. Jarenlang zat hier het belastingkantoor in. Momenteel is er een kantoor van een woningcorporatie gevestigd. Villa Holland huisvest een organisatieadviesbureau.

Op eigen terrein zijn in totaal circa 26 parkeerplaatsen aanwezig. Daarnaast is aan de openbare weg extra (gratis) parkeergelegenheid beschikbaar.

3. Toekomstige situatie

3.1. Aanleiding

DS Verzorgd Wonen is een organisatie gespecialiseerd in het opzetten van woonzorgcombinaties voor ouderen op exclusieve, monumentale locaties. Doel hierbij is dat bewoners dankzij op maat gesneden zorg en professionele dienstverlening in staat zijn om hun persoonlijke levensstijl zo lang mogelijk door te zetten, met het gevoel 'thuis' te wonen. DS Verzorgd Wonen richt zich daarbij met name op de doelgroep kapitaalkrachtige dementerenden met een intensieve zorgvraag. In mei 2012 heeft TNO in opdracht van DS Verzorgd Wonen een onderzoek uitgevoerd naar het aantal dementerenden in de regio Amersfoort en de toekomstige groei van deze groep. De belangrijkste conclusies zijn als volgt samengevat:

- de totale prevalentie dementerenden in de regio 't Gooi bevindt zich momenteel zo'n 10% boven het niveau dat verwacht mag worden op basis van de prevalentie in Nederland en blijft ook in de toekomst hoger dan het landelijk gemiddelde;
- tot aan 2040 zal in de gehele regio het aantal dementeren bijna verdubbelen. In 2011 zijn in de gehele regio ruim 6150 personen met dementie, in 2040 is dat aantal bijna verdubbeld tot ruim 12000 personen;
- in de stad Amersfoort zal het aantal dementerenden tussen 2011 en 2040 meer dan verdubbelen. In de randgemeenten zal het aantal dementerenden tussen 2011 en 2040 met een factor 1,7 toenemen.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat er in de regio Amersfoort sprake is van een sterke vergrijzing en toename van de prevalentie dementerenden. De regionale prevalentie ligt zelfs iets boven het landelijke gemiddelde. Verder heeft Baarn een centrale ligging in het land en ten opzichte van de omliggende gemeentes en kan er zeker de nodige belangstelling verwacht worden.

Uit CBS-gegevens met betrekking tot de koopkrachtverdeling in Nederland blijkt dat Baarn en omstreken een kapitaalkrachtige regio is.

De geplande voorziening is bedoeld voor de hele regio Amersfoort. Om het aanbod van kleinschalige particuliere woonzorglocaties in Baarn en omgeving kaart te brengen is onderzoek verricht naar vergelijkbare woonzorgvoorzieningen in Baarn en de direct omliggende gemeentes. In Baarn zelf zijn Woonzorgflat Brandsen en Bloemendaal te vinden. Dit zijn geen concurrenten maar eerder 'toeleveranciers', aangezien deze gericht zijn op minder zware zorg. Ook in de ruimere omtrek rond Baarn zijn slechts enkele particuliere woonzorgvoorzieningen aanwezig.

In de regio zijn nog te weinig particuliere woonzorgvoorzieningen in een marktsegment dat aansluit op de koopkracht in de regio terwijl uit onderzoek blijkt dat de vraag vanuit de markt juist hoger ligt dan het landelijk gemiddelde. Baarn is daarom een goede vestigingsplek voor een nieuwe zorgresidentie.

3.2. Verbouwing

Zowel de tuin als beide panden worden volledig gerestaureerd in klassieke stijl op basis van historisch onderzoek. Veel van de originele details van beide villa's die nu zijn verdwenen of verborgen zullen door een uitgebreide renovatie weer in oude glorie worden hersteld. Tevens wordt dan de volledige slag naar duurzaamheid gemaakt en kan het pand volledig worden aangepast ten behoeve van ouderenhuisvesting.

In de villa's zullen in totaal 38 studio's worden gerealiseerd. Daarnaast worden een aantal ruimtes ingericht voor gemeenschappelijk gebruik en ten behoeve van de verzorging van de bewoners.

Afbeelding 2: Gevelaanzicht.



3.3. Verkeer

Volgens de kengetallen van CROW moet rekening gehouden worden met 0,5 tot 0,7 parkeerplaats per wooneenheid. Dat is inclusief personeel en bezoek. Bij deze normering is sprake van een grote marge, aangezien de situaties per locatie heel verschillend kunnen zijn.

Met een totaal van 38 studio's zouden 19 tot 27 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Aangezien er in de omgeving weinig tot geen openbare capaciteit beschikbaar is als overloop en er ook geen openbaar vervoer in de directe omgeving rijdt, gaat de gemeente Baarn vooralsnog uit van 25 parkeerplaatsen.

Uit ervaring elders blijkt dat het autobezit in de beoogde doelgroep nihil is. Dit betekent dat kan worden volstaan met parkeerplaatsen voor personeel en voor bezoek. Dit betekent dat er op de parkeernorm van het CROW 0,3 parkeerplaatsen per wooneenheid in mindering kan worden gebracht en dat de parkeernorm 0,2 tot 0,4 parkeerplaats per wooneenheid bedraagt. Met een totaal van 38 studio's zouden 8 tot 16 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Op eigen terrein zijn in totaal circa 26 parkeerplaatsen aanwezig. Als uitgegaan wordt van de hoogste norm zijn ruim voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig.

4. Beleid

4.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, als ook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

De SVIR heeft geen invloed op de herontwikkeling van de monumentale villa's.

Visie erfgoed en ruimte

In de Nota 'Kiezen voor karakter, Visie erfgoed en ruimte' schetst het kabinet haar visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. Om dit te bewerkstelligen is op 1 januari 2012 artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Deze wijziging verplicht gemeenten nu om het aspect cultureel erfgoed expliciet mee te wegen bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

In de Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek wordt een onderscheid in de fysieke omgeving gemaakt tussen de cultuurhistorie in de ondergrond en de bovengrond:

- het bodemarchief;
- het bouwkundig erfgoed (gebouwen en structuren);
- het cultuurlandschap.

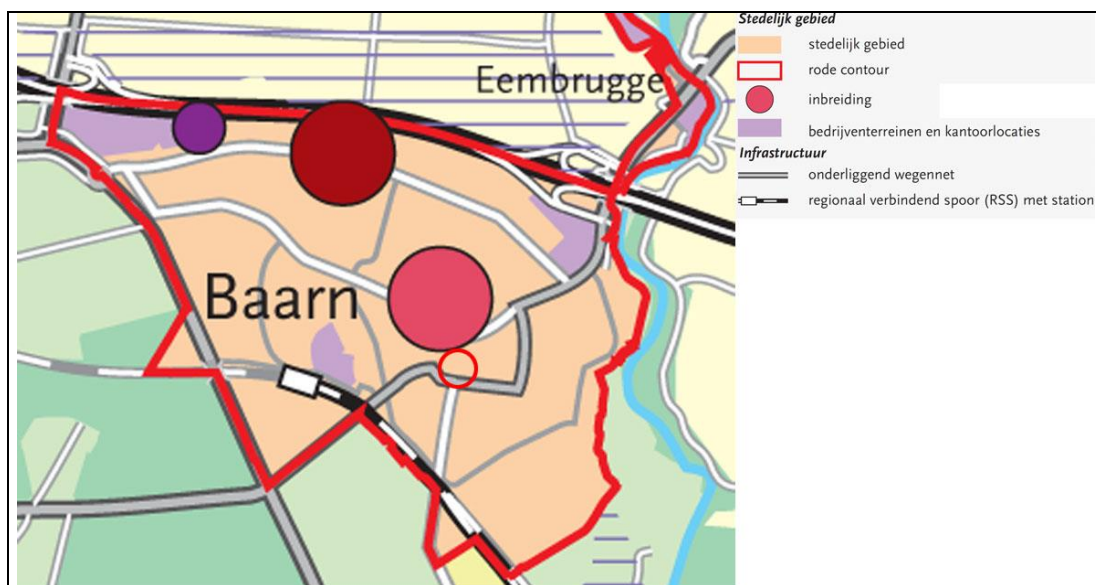
Het bodemarchief heeft betrekking op de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden. Voor de planontwikkeling zijn geen bodemingrepen nodig, derhalve is ook geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Veel van de originele details van beide villa's die nu zijn verdwenen of verborgen zullen door een uitgebreide renovatie weer in oude glorie worden hersteld. Zodoende wordt de uit cultuurhistorisch oogpunt waardevolle bebouwing waar mogelijk weer in de originele staat teruggebracht. Aan de buitenzijde wordt de bebouwing niet aangepast. Aan het aanwezige cultuurlandschap verandert daardoor niets.

4.2. Provinciaal beleid

Streekplan provincie Utrecht

Provinciale Staten van Utrecht hebben op 13 december 2004 het Streekplan Utrecht 2005-2015 vastgesteld. De Wet ruimtelijke ordening kent geen streekplannen meer, maar een structuurvisie, met een zelfbindende werking. In de "Beleidslijn nieuwe Wro" die is vastgesteld bij besluit van Provinciale Staten op 23 juni 2008 is het Streekplan met ingang van 1 juli 2008 beleidsneutraal omgezet in een provinciale Structuurvisie. Op de plankaart heeft de locatie, die binnen de rode contour ligt, de aanduiding 'Stedelijk gebied'. De herontwikkeling van bestaande villa's is hier uiteraard toegestaan.

Afbeelding 3: Fragment streekplankaart.



Provinciale ruimtelijke verordening

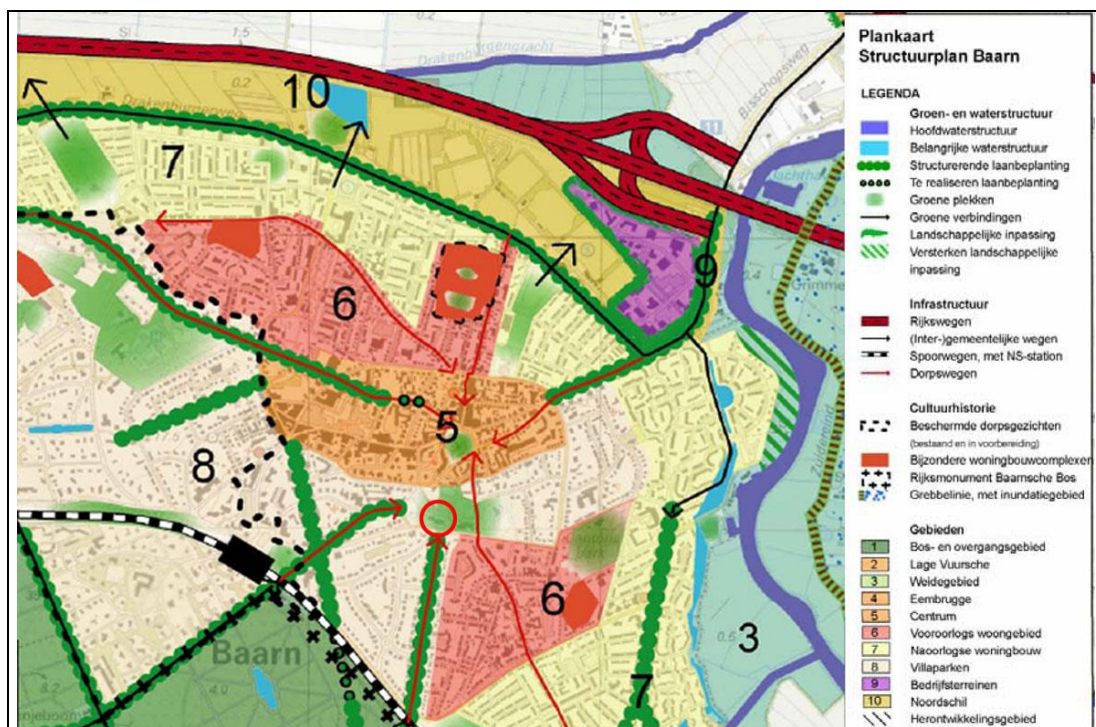
Op 21 september 2009 hebben Provinciale Staten van Utrecht de provinciale ruimtelijke verordening vastgesteld, die gebaseerd is op artikel 4.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening. De basis van de verordening is de Structuurvisie 2005 – 2015. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Hierbij kan worden gedacht aan de EHS en de rode contouren. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen, in acht moeten worden genomen. De verordening heeft alleen betrekking op nieuwe plannen en besluiten. Dit betekent dat geldende bestemmingsplannen niet onder de werking van de verordening vallen. De verordening bevat géén bepalingen die de burger rechtstreeks binden. Normen uit de verordening moeten eerst vertaald worden in een gemeentelijk planologisch besluit.

4.3. Gemeentelijk beleid

Ruimtelijk Structuurplan

Het Ruimtelijk Structuurplan, door de gemeenteraad op 1 februari 2006 vastgesteld heeft als functie om bij toekomstige initiatieven voor de inrichting van het openbare gebied en voor bouwplannen, het dorps karakter veilig te stellen. Daarvoor is het een vast onderdeel van de planvorming, waar zowel initiatiefnemers als de gemeente, op aangesproken kunnen worden.

Afbeelding 4: Plankaart Structuurplan.



Het Ruimtelijk Structuurplan is een onderlegger voor de actualisering van bestemmingsplannen en een afwegingskader bij bijvoorbeeld artikel 19 WRO-aanvragen¹. Hiertoe doet het voor het gemeentelijk grondgebied uitspraken over de ruimtelijke ontwikkeling op hoofdlijnen en op de doorwerking naar het microniveau.

Het plangebied heeft de aanduiding 'Groene plekken'. Geconstateerd wordt dat de ruimtelijke kwaliteiten van een gemeente zoals Baarn tevens worden bepaald door de bijzondere openbare ruimten, de groene structuren. Binnen de kern Baarn gaat het om vlakken en lijnen. Voor wat betreft de vlakken zijn er enkele relevante (semi-)openbare parken aan te wijzen: waaronder de Pekingtuin, die hiermee een belangrijke recreatieve bestemming binnen het dorp vormt. De opgave voor deze plekken is het in stand houden, versterken en aanvullen van de water- en groenstructuur.

Bestemmingsplan Baarn Centrum

Voor het plangebied is het bestemmingsplan Baarn Centrum van toepassing, dat op 29 september 2010 is vastgesteld door de gemeenteraad van Baarn en op 31 december 2010 in werking is getreden. Beide villa's en het perceel daaromheen hebben de bestemming "Gemengd - 6". Deze bestemming maakt de woonfunctie ter plaatse mogelijk. De zorgcomponent past echter niet in het vigerende bestemmingsplan Baarn Centrum.

Afbeelding 5: Fragment plankaart.



¹ In de huidige wetgeving een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

5. Onderzoek

5.1. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Dit geldt eveneens voor functiewijzigingen naar een milieugevoelig functie zoals een zorgresidentie. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740.

Derhalve is een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat op het perceel Javalaan 3 circa 250 m² grond sterk verontreinigd is met kwik, lood en/of zink. De afzonderlijke contouren van die verontreinigingen overlappen elkaar. De laagdikte varieert van 0,5 tot 1,5 meter diepte en hangt samen met het voorkomen van puin, kooltjes en/of sintels. Door de omvang is sprake van een ernstig geval van grondverontreiniging. Als gevolg van voorkomen van lood is deze naar verwachting spoedeisend. De grond is indicatief niet verontreinigd bevonden met asbest.

Javalaan 1 is lokaal matig verontreinigd met lood. Lokaal zijn kooltjes opgemerkt. De overige boringen zijn niet of ten hoogste zwak (<5% puinhoudend). Een aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Het grondwater is licht verontreinigd met zink. Zink is in de ondergrond zonder bijmenging niet aangetroffen. Of zink het gevolg is van enige uitloging of dat deze regionaal vaker in deze mate voorkomt, is niet bekend. Feit is dat zink gedurende het eerder onderzoek niet is aangetroffen. Een nader onderzoek naar zink is evenmin noodzakelijk.

De kwaliteit van de grond is geactualiseerd. Geadviseerd wordt om bij de voorbereiding op de bouwplannen een BUS-procedure op te starten voor het wegnemen van de verontreinigde grond. Of de contour aan de noordzijde van de bebouwing ook doorloopt op Javalaan 1 dient ter voorbereiding op deze BUS-procedure nog te worden onderzocht. Ook dient te worden vastgesteld of de verontreiniging ter hoogte van één boring aan de straatzijde de perceelsgrenzen niet overschrijdt. Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden zal de BUS-procedure worden doorlopen.

5.2. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen een geluidgevoelige bestemming. Omdat de zorgresidentie woningen omvat is het volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

² Milieutechniek ZVS Eemnes BV, Verkennend bodemonderzoek aan de Javalaan 1-3 te Baarn, B012335, Eemnes, 9 november 2012

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden;

Voor de Torenlaan geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur. De breedte van de geluidszone van andere wegen is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). In het stedelijk gebied geldt hiervoor een zone van 250 meter aan weerszijden van de weg. De Torenlaan behoort in de zin van de Wet geluidhinder tot het stedelijk gebied.

In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat de geluidbelasting op de gevel niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, danwel een door burgemeester en wethouders vast te stellen hogere grenswaarde.

Uit akoestisch onderzoek³ blijkt dat de geluidbelastingen ten gevolge van Torenlaan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden.

Omdat de Javalaan een 30 km/ uur weg betreft mag deze voor de toetsing aan de Wet geluidhinder verder buiten beschouwing gelaten worden. Toch kan de geluidsbelasting van dergelijke wegen hoger zijn dan de voorkeurswaarde. Bekend is dat al vanaf een intensiteit van 1.500 motorvoertuigen per etmaal bij asfalt/stille klinkers de voorkeurswaarde al kan worden overschreden. Gelet op de verkeersintensiteit op de Javalaan moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening de bijdrage van deze laan wel worden beoordeeld. Daarom is de Javalaan wel meegenomen in de gecumuleerde berekeningen ten behoeve van de toetsing aan bouwbesluit. De gecumuleerde geluidbelasting van het wegverkeer van de twee wegen exclusief de aftrek ex artikel 110g Wgh, bedraagt maximaal 60 dB op de gevel van de toekomstige zorgresidentie. De waarde van 48 dB (28 + 20 (standaard wering gevel)) wordt ter plaatse van de gevels van de toekomstige zorgresidentie overschreden. Derhalve zullen er extra geluidwerende voorzieningen worden uitgevoerd om aan het maximale binnenniveau van 28 dB te kunnen voldoen.

5.3. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

Om het aspect externe veiligheid te beoordelen is de risicokaart van de provincie Utrecht geraadpleegd. Door de afwezigheid van risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van het bouwplan, voldoet de ontwikkeling aan de eis voor het plaatsgebonden risico (artikel 5 van het BEVI).

³ Munsterhuis Geluidsadvies B.V., Brieffrapportage akoestisch onderzoek, Project Javalaan 1 en 3 te Baarn, 08.0608_2/pb, IJsselstein 9 juni 2008

In de omgeving van het plangebied zijn evenmin routes gevaarlijke stoffen of buisleidingen. Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er derhalve geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

5.4. Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm) en in de AMvB "Niet in betekende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen. In het pand worden 38 wooneenheden gerealiseerd. Derhalve wordt voldaan aan het Besluit NIBM.

De personele bezetting is ruimschoots lager dan in de huidige situatie waarin kantoren in de villa's gevestigd zijn. De verkeersaantrekkende werking en de invloed hiervan op de luchtkwaliteit nemen hierdoor derhalve af.

5.5. Waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. De gemeente Baarn en Waterschap Vallei en Eem hebben een aantal afspraken gemaakt over de hantering van de watertoets. Deze zijn opgenomen in de Afsprakennotitie waterschap Vallei en Eem en gemeente Baarn van 14 augustus 2006. Het gaat daarbij onder meer over de wijze waarop het Waterschap door de gemeente wordt geïnformeerd over relevante ontwikkelingen.

Het waterschap dient vroegtijdig betrokken te worden bij een ruimtelijk plan of besluit wanneer:

- er veranderingen optreden in het watersysteem, zowel in kwantitatieve (bijvoorbeeld demping of vergraving van watergangen, onttrekking oppervlakte water en/of grondwater) als kwalitatieve zin (bijvoorbeeld lozing in oppervlaktewater);
- water afkomstig uit de bodem wordt geloosd op watergangen (zie ook de Keur van het waterschap);

- er een toename van het verhard oppervlak plaatsvindt, die groter of gelijk is aan 0,10 ha (1.000 m²);
- er herontwikkeling plaatsvindt waarbij bestaande (stedenbouwkundige) structuren worden gewijzigd (zoals herinrichting stedelijk gebied en bedrijventerreinen);
- er bestaande knelpunten in de waterhuishouding (oppervlakte- en grondwater) aanwezig zijn zowel in het plangebied als in aangrenzende gebieden;
- de lozingssituatie wijzigt;
- er een waterkering in het plangebied valt;
- er rioolpersleidingen, rioolgemalen, poldergemalen en rioolzuiveringsinstallaties in of dichtbij het plangebied liggen;
- er natte ecologische verbindingzones aanwezig zijn (zie ook het Waterhuishoudingsplan van de provincie Utrecht);
- het gaat om een functiewijziging (bijvoorbeeld de aanleg van kanoroutes en de wijziging of toekenning van de functie wonen aan het water).

Er wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd. De ontwikkeling heeft derhalve geen invloed op de waterhuishouding ter plaatse.

5.6. Flora en fauna

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet (Natura2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten) en het Streekplan (onder andere Ecologische Hoofdstructuur (EHS), weidevogelgebieden en ganzenfoerageergebieden). De soortbescherming is geregeld door middel van de Flora- en faunawet. De verschillende natuurwetgevingen in Nederland hebben als belangrijk component het zorgplichtbeginsel, dat van elke initiatiefnemer verlangt dat hij zich vooraf op de hoogte stelt van eventuele schadelijke effecten op voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.

Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming zoals geregeld in de Natuurbeschermingswet is niet aan de orde. Het dichtstbijzijnde beschermde natuurgebied is het beschermd natuurmonument Hilversums Wasmeer op ca. 1,5 km afstand.

Soortenbescherming

In het plangebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten voor die vermeld staan op de lijsten van de Flora- en faunawet. Het is mogelijk dat het plangebied wordt gebruikt door enkele soorten grondgebonden zoogdieren, planten en amfibieën die zijn opgenomen in tabel 1 bij de Flora- en faunawet. In het geval van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting geldt voor de algemeen beschermde soorten uit tabel 1 een vrijstelling. Er is voor het verontrusten van deze soorten geen ontheffing nodig. Wel dient de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.

Omdat er sprake is van een in pandige verbouwing zullen geen algemene verbodsbepalingen (artikel 8 tot en met 13) van de Flora- en faunawet worden overtreden.

5.7. Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

Er vinden geen bodemingrepen plaats. Derhalve is geen archeologisch onderzoek uitgevoerd.

5.8. Vormvrije mer-beoordeling

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening. Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vorm-

vrije m.e.r.-beoordeling. Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieu-aspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zijn uitgesloten. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Voor de gemeente Baarn zijn er geen kosten verbonden aan de ontwikkeling. De economische uitvoerbaarheid komt volledig voor rekening van de initiatiefnemer.

Tussen de gemeente Baarn en de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst afgesloten, waarin is opgenomen dat eventuele vergoedingen in het kader van planschade verhaald worden op de initiatiefnemer. De initiatiefnemer moet de wettelijke legeskosten voor het voeren van de planologische procedure en het in behandeling nemen van de aanvraag omgevingsvergunning betalen aan de gemeente. Verder is geregeld dat eventuele kosten in het kader van eventuele planschade verhaald worden op de initiatiefnemer. Met het sluiten van deze overeenkomst is het kostenverhaal geregeld en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan op te stellen.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de afwijkingsprocedure wordt belanghebbenden de mogelijkheid geboden tegen het plan een zienswijze in te dienen. De gemeente zal vervolgens de verschillende belangen tegen elkaar afwegen.

7. Motivering afwijking bestemmingsplan

Uit onderzoek van de initiatiefnemer blijkt dat er in de regio behoefte is aan de zorgresidentie. Het initiatief maakt het mogelijk dat twee vanuit cultuurhistorisch oogpunt waardevolle villa's een nieuwe toekomst krijgen. Uit de (milieutechnische) onderzoeken zijn geen belemmeringen naar voren gekomen voor de realisatie van het plan. Ook de economische uitvoerbaarheid is gegarandeerd. Geconcludeerd wordt dat de realisatie van de zorgresidentie aanvaardbaar is.