

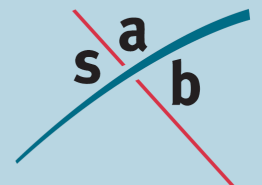
Bestemmingsplan

Eemdal, herziening Tromplaan 35, Baarn

Toelichting

Gemeente Baarn

Datum: 28 september 2016
Projectnummer: 140206.01
ID: NL.IMRO.0308.000061-VA01



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Onderliggend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Stedenbouwkundige analyse omgeving plangebied	6
2.2	Huidige situatie	9
2.3	Toekomstige situatie	11
3	Beleidskader	18
3.1	Rijksbeleid	18
3.2	Provinciaal beleid	19
3.3	Gemeentelijk beleid	23
4	Milieu- en omgevingsaspecten	28
4.1	Milieu-aspecten	28
4.2	Omgevingsaspecten	34
5	Juridische planopzet	47
5.1	Algemeen	47
5.2	Dit bestemmingsplan	48
6	Uitvoerbaarheid	50
6.1	Economische uitvoerbaarheid	50
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50

Bijlagen

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek Tromplaan 35, SAB, 16 januari 2015
- Bijlage 2: Quick scan flora en fauna Tromplaan 35, SAB, 16 januari 2015
- Bijlage 3: Archeologisch bureau-onderzoek Tromplaan 35, Syntegra, 8 januari 2014
- Bijlage 4: Bezonningsstudie, SAB, 3 maart 2016
- Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek Tromplaan 35, Rouwmaat groep, 5 februari 2015
- Bijlage 6: Nader onderzoek flora en fauna vleermuis huismus Tromplaan 35 Baarn, SAB, 2 oktober 2015
- Bijlage 7: Reactienota overleg en inspraak (voorontwerp) bestemmingsplan Eemdal, herziening Tromplaan 35, Baarn, gemeente Baarn, 18 maart 2016

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

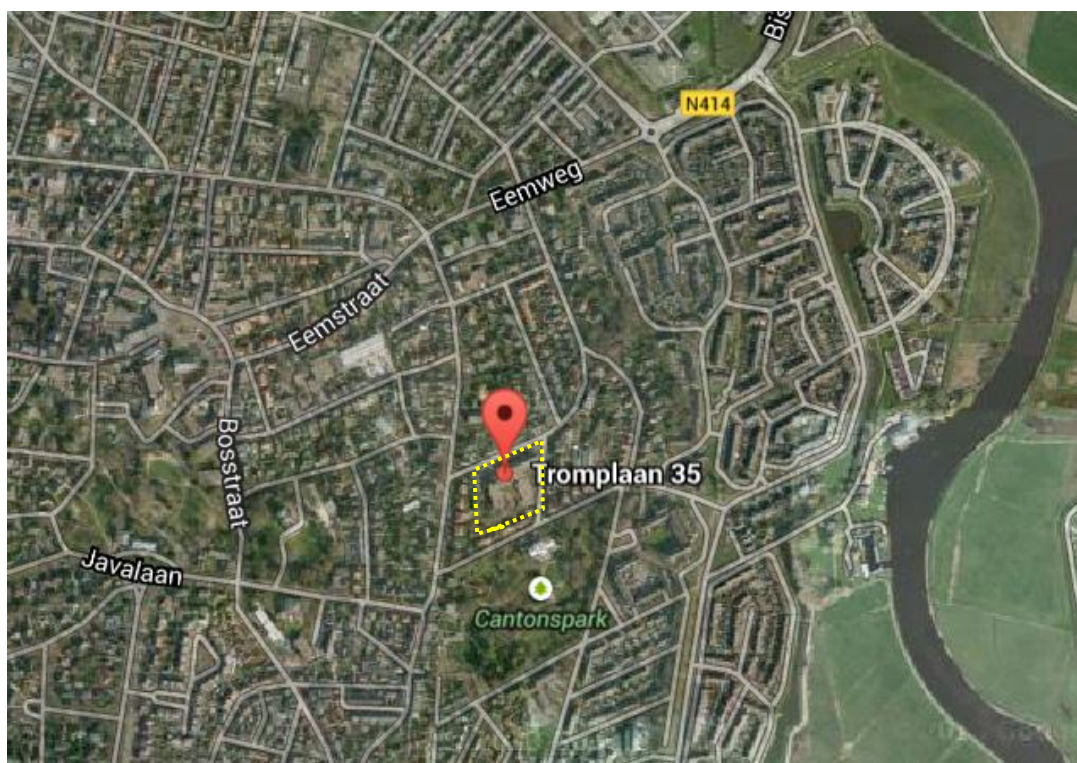
De stichting Amaris heeft in samenwerking met ontwikkelaar Habion het initiatief genomen het zorgcomplex “Schoonoord” aan de Tromplaan 35 in Baarn geheel te amoveren en vervangen voor nieuwbouw. De belangrijkste reden is gelegen in de verouderde status van het gebouw en de nieuwe Wet Langdurige Zorg (WLZ). Het gebouw stamt hoofdzakelijk uit de jaren '60 en '70 van de 20^e eeuw en biedt niet voldoende mogelijkheden om zorg van een hoog kwaliteitsniveau te verlenen, zoals dat anno 2015 wordt gevraagd. Bovendien zijn er ontwikkelingen in de zorg die een ander soort gebouw vragen.

Het plan betreft de realisatie van ca. 51 woonzorgeenheden met bijbehorende zorgvoorzieningen. De doelgroep is senioren met zowel intensieve zorgvragen alsook beperkte zorg. De appartementen worden levensloopbestendig gebouwd. De woonzorggebouwen zullen worden geïntegreerd met een groene buitenruimte. De gebouwen kunnen ook ten behoeve van zelfstandige bewoning worden gebruikt voor personen met een lichte zorgindicatie. Het complex zal uit drie afzonderlijke eenheden bestaan. De nieuwe gebouwen worden stedenbouwkundig goed in de omgeving ingepast. Er wordt een ensemble ontworpen bestaande uit drie afzonderlijke eenheden die dezelfde vormtaal krijgen. Hierdoor ontstaat een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Het huidige complex is puur functioneel ontworpen en bestaat uit aan elkaar gebouwde eenheden die onderling weinig samenhang vertonen. Het complex staat verder wat onhandig op het perceel.

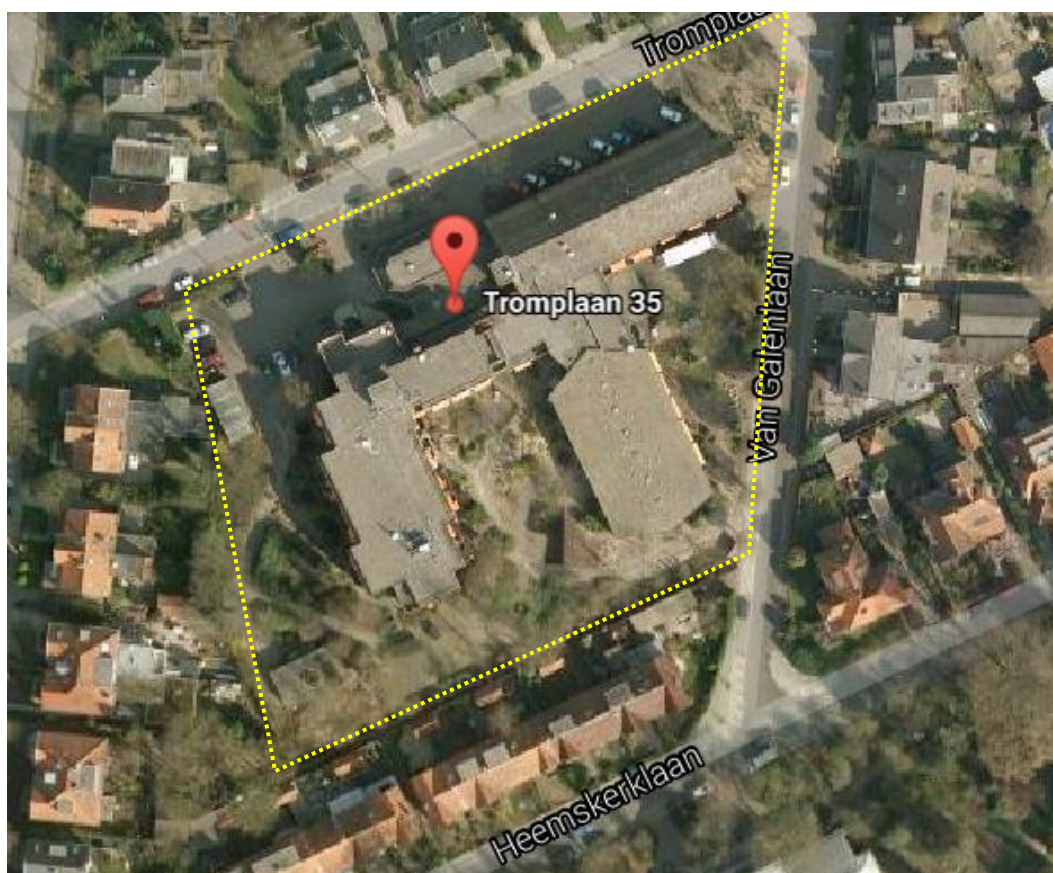
Omdat het initiatief niet past in het bestemmingsplan, is dit nieuwe bestemmingsplan vervaardigd. Doelstelling is een planologisch-juridisch kader te bieden op basis waarvan het initiatief gerealiseerd kan worden.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het oostelijk deel van Baarn. Het plangebied ligt in de Zeeheldenbuurt op de overgang van de hoog gelegen gronden van de stuwwal en de laag gelegen gronden van de Eemvallei. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding, horend bij dit bestemmingsplan.



Globale ligging plangebied



Globale begrenzing plangebied

1.3 Onderliggend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het geldende bestemmingsplan 'Eemdal'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Baarn op 25 september 2013. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied is daarop met een rode omlijning weergegeven.



Uitsnede bestemmingsplan Eemdal

In het bestemmingsplan Eemdal geldt ter plaatse van het plangebied de bestemming 'Maatschappelijk', waarbij één bouwvlak is opgenomen. Op grond van deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen en één dienstwoning toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt 6 m; het maximale bebouwingspercentage bedraagt 50%.

Het plan voldoet niet aan de opgenomen goot- en bouwhoogte (6 m) c.q. het bestaande matenartikel (de bestaande vergunde afwijkingen van het huidige gebouw zijn wel toegestaan).

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan is noodzakelijk om het initiatief mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk (Hoofdstuk 2) beschrijft de bestaande en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw, verantwoording en uitleg van de planregels (Hoofdstuk 5) en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 6).

2 Planbeschrijving

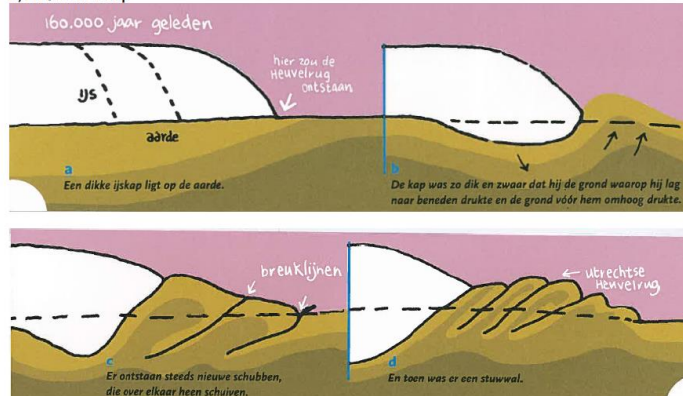
2.1 Stedenbouwkundige analyse omgeving plangebied

Het plangebied behoorde voorheen tot het landgoedgebied van de buitenplaats Schoonoord. De verkleining van het landgoed vond plaats in 1902 toen na verkoop van de meeste grond het terrein door A.J. Bicker werd verkaveld en vervolgens bebouwd.

Baarn is ontstaan op de Gooise stuwwal, dat zich kenmerkt zich door droge zandgebieden en meer natte gebieden met veen en klei. De hoger gelegen delen zijn voornamelijk droog en grofzandig. Het landschap hier kenmerkt zich door eikenhakhout- en beukenbossen, schraal grasland en droge heidevelden met nog enkele kleine stuifzanden. De langerekte stuwwal waar de Gooise stuwwal een onderdeel van is, ontstond in de voorlaatste ijstijd, het Saalien (ca. 180.000 tot 130.000 jaar geleden). Uitlopers van de enorme ijskap die inmiddels geheel Noord-Europa hadden bedekt, bereikten ook Noord-Nederland. Aan de randen van deze met grind en soms enorme keien gevulde gletsjers werd het aangrenzende land opgestuwd tot brede, uit zand, keien, grind en klei opgebouwde stuwwallen. Na de laatste ijstijd, het Weichselien (ca. 120.000 tot 10.000 jaar geleden) ontwikkelde zich tussen de stuwwallen en de duinenrij een moerasgebied, waarin veenvorming plaatsvond. Tussen de beide ijstijden is er sprake van een warmere periode die ongeveer 10.000 jaar duurt. Deze periode wordt het Eemien genoemd en is genoemd naar de Eem, een riviertje ten oosten van de Gooise stuwwal dat Amersfoort met het Eemmeer verbindt.

Tijdlaag 1: Tot 1000 Onder het maaiveld

a) Het landschap

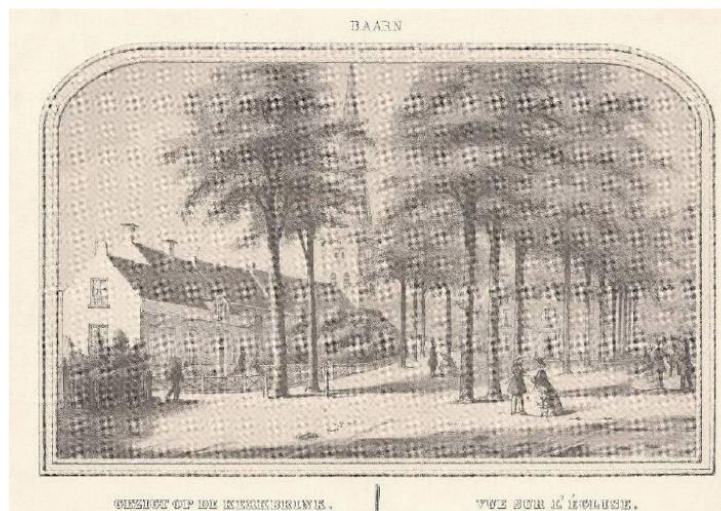


Na de laatste ijstijd begonnen grote delen van de Gooise Noordflank begroeid te raken met bos. De eerste vaste bewoning van de Gooise Stuwwal gaat terug tot ongeveer 5000 jaar v. Chr. Naarmate de vaste bewoners zich steeds meer met landbouw gingen bezighouden kaptten zij delen van het bos om akkertjes aan te leggen. Wanneer de toch al schrale zandgrond na intensief gebruik uitgeput raakte, werd een nieuw deel van het bos gekapt. Op de kale akkers graasde nog wat huisvee. Mettertijd veranderden de verlaten akkers in heidevelden.

Ongeveer 1000 jaar geleden ontstonden langs de rand van de stuwwal door de invoering van het potstalsysteem kleine akkers (de zogenaamde enkeerdgronden).

Doordat het vee overdag graasde op de gemeenschappelijke heidevelden en weiden, en 's nachts op stal werd gezet, konden de kleine en smalle akkertjes voortdurend worden bemest met een mengsel van stalmest, heideplaggen en/of stro. Het werd nu mogelijk om rogge en gerst te verbouwen. Door de eeuwen heen breidden de akkers zich rond diverse nederzettingen uit en ontwikkelden zich tot aaneengesloten bouwlanden, de engen of essen. De oude akkers op de Gooise engen zijn nog vaak omzoomd door houtwallen, die ook als geriefhoutbosjes werden gebruikt. Nadat ongeveer honderd jaar geleden, door de ontdekking van kunstmest, het belang van de heidevelden afnam werd de 'woeste grond' herbebost. De huidige bossen op stuwwal zijn dan ook voor het grootste gedeelte aangelegd, echte oorspronkelijke "oer"bossen zijn hier niet meer te vinden.

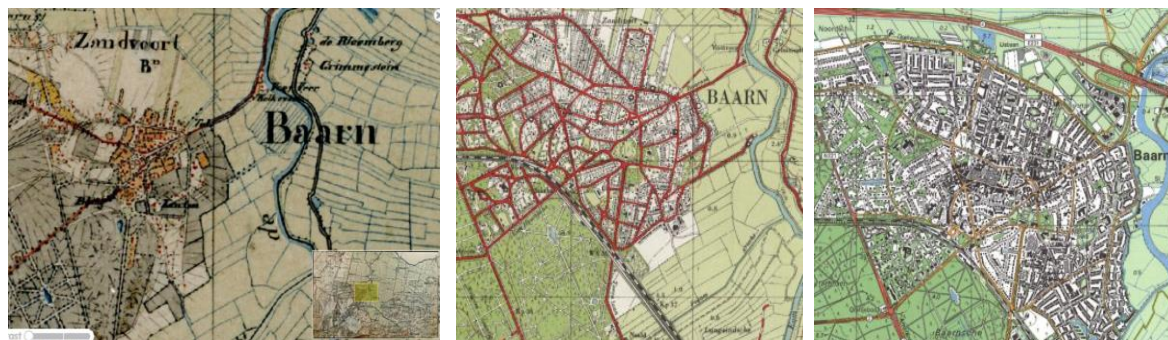
In de lager gelegen klei- en veengronden aansluitend aan de engen ontstonden zowel ten oosten als ten westen van de Gooise stuwwal de gemeenschappelijke weilanden (de meenten) en hooilanden (de maten), die vanaf eind dertiende eeuw tot 1972 in eigendom waren van de Erfgooiers. Een erfgooier mocht de grond gebruiken zodra hij zelfstandig een boerenbedrijf in het Gooi ging uitoefenen, al was hij hierbij wel gebonden aan de regels die het markebestuur stelde. Elke buurschap had een afgebakend grondgebied ter beschikking, de marke. De marke was als onverdeeld grondgebied in gezamenlijk eigendom van de eigenaren van de boerderijen in de buurschap, die er elk een vastgesteld aandeel in hadden. In de marke zaten de grotere boeren die gezamenlijk het beheer en gebruik van hun gemeenschappelijke gronden reguleerden.



'Gezigt op de Kerkbrink', 18^{de} eeuw (Baarn in prent, serie I, nr.2, CMK)

Baarn begint in de dertiende eeuw als een perifeer esdorp op het uiterste puntje van een oostelijke uitloper van de Gooise stuwwal, waar deze onderduikt in de riviermondingsvlakte van de Eem. Vanuit het westen en zuiden komt op de Brink een viertal zandwegen bijeen (Zandvoortweg, Eemnesserweg, Laanstraat en Bosstraat) om vandaaruit via de Baarnsedijk (Eemstraat) het natte land in te gaan, naar de Eembrug. Dat is de oerkern, met het patroon van een liggende waaier, die tot de huidige dag het centrum vormt. Rond het esdorp, met centrale kerkbrink, wordt in de zeventiende eeuw een aantal buitenplaatsen gesticht, het boerendorp wordt vorstelijk.

Met de komst van de spoorlijn (1874) begint de verstedelijking, eerst in de vorm van de westelijke villawijken, die worden aangelegd in het noordelijk deel van de bossen van De Eult en Soestdijk. Aan de noord- en oostkant van het dorp verschijnen arbeiders- en middenstandswijken, een schil die de rand van de oude stuwwal weerspiegelt. Pas wanneer de Zuiderzee getemd wordt (1932) daalt Baarn af in de riviervlakte, en worden de wijken tot aan de Eem gebouwd, met als laatste de wijk Eemdal. In de jaren '90 werd het laatste deel van het Eemdal gerealiseerd (Eemdal 6).



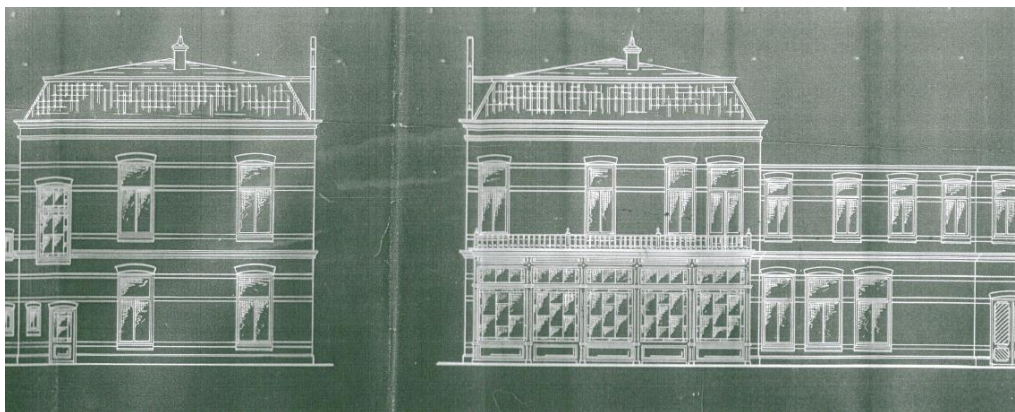
Ontwikkeling Baarn topografische atlas (1830, 1952, 1989)

Het gebied ten zuiden van de Javalaan en ten oosten van de Faas Eliaslaan was lange tijd onbebouwd. Alleen op de Oosterhei, in de omgeving van de Oosterstraat, stonden wat kleine boerderijen en arbeiderswoningen. In de loop van de negentiende eeuw werden hier enkele arbeiders- en middenstandswoningen bijgebouwd en aan de Torenlaan verrezen enkele villa's.

Na de verkaveling van de buitenplaats Schoonoord rond 1902, werd ook de omgeving van de Tromplaan met middenstandswoningen bebouwd. In de jaren twintig werd ook het Pekingbos, tussen de Stationsweg en de Torenlaan, met dergelijke woningen bebouwd. Op de Nieuwe Algemene Begraafplaats aan de Wijkamplaan en een klein blokje aan de Ericastraat na, lag de zuidelijke bebouwingsgrens van Baarn vervolgens lange tijd bij de Wijkamplaan / Bremstraat. Na de Tweede Wereldoorlog ontstond ten zuiden van deze grens een nieuwe wijk in planmatige opzet (Nieuwe Oosterhei) en kwam de bebouwingsgrens te liggen bij de Dotterbloemlaan en de Maatkampweg. Na de voltooiing van de Zeeheldenbuurt in de jaren zeventig, volgde bebouwing in het Eemdal. In de jaren negentig kwam de laatste fase (Eemdal 6) gereed, aan de noord-oostzijde van de Bestevaerweg. Hiermee was het gehele gebied tot aan de rivier de Eem, met uitzondering van een laatste polder in de zuidoosthoek, volgebouwd.

Plangebied

Zoals aangegeven, maakte Tromplaan 35 ooit onderdeel uit van de buitenplaats Schoonoord. Vanaf de 17^e eeuw zijn er meerdere buitenplaatsen verrezen in Baarn. Het landhuis Schoonoord is gebouwd in 1802 voor Reinhard Scherenberg maar mogelijk gaat de geschiedenis verder terug. Het landgoed was in die tijd omweld tegen overstromingen die in het Eemland vaak voorkwamen. Het landhuis staat aan de Faas Eliaslaan 9. De zorgfunctie aan de Tromplaan 35 kent een lange traditie: vrij snel na de verkaveling, in 1907, werd aan de Diaconie der Nederlandse Hervormde Gemeente een bouwvergunning verstrekt voor (het in gebruik geven van) het gebouw voor weezen en ouden van dagen, zie onder. Het oorspronkelijke pand is in de jaren '70 van de 20^e eeuw gesloopt. Het huidige complex is in deze tijd gebouwd. In de loop der tijd hebben meerdere uitbreidingen plaatsgevonden.



Vergunning 1907

2.2 Huidige situatie

De directe omgeving wordt getypeerd door de woonbebouwing uit de jaren '20 van de vorige eeuw. Er staan voornamelijk vrijstaande villa's die elk hun eigen identiteit hebben. Zowel de kapvorm, rooilijn, materiaalgebruik als bouwstijl varieert. Meer uniformiteit is er in de bouwmassa: veelal bestaan de woningen uit twee bouwlagen met kap. De rijke groene aankleding van de meeste wegen en de voortuinen van de woningen, geven de wijk een groen karakter.



Impressies omgeving

Door de langdurige ontwikkeling van het zuidoostelijk deel van Baarn, kent de wijk een afwisselend stratenpatroon. Historisch gegroeide straten, zoals de Oosterstraat, wisselen elkaar af met achttiende-eeuwse zichtassen, zoals de Torenlaan en de Vondellaan, en planmatig opgezette stratenpatronen, zoals die van de ruim opgezette buurten uit de jaren twintig van de 20^e eeuw, zoals het Pekingbos en het gebied rondom de Tromplaan. De Nieuwe Oosterhei, ten zuiden van de Wijkamplaan / Bremstraat, kent een regelmatig patroon met rechte, haaks op elkaar staande straten, terwijl het Eemdal daarentegen weer een uiterst grillig patroon heeft.



*Impressies woonzorgcomplex
Schoonoord*

Het zorgcomplex past functioneel goed in deze omgeving. Het is een rustige buurt, waar diverse voorzieningen op relatief korte afstand beschikbaar zijn. Het huidige complex detoneert enigszins ten opzichte van de omgeving, waar de individuele vrijstaande woning domineert, alhoewel er meer grotere eenheden her en der verspreid voorkomen. Qua architectuur en stedenbouw valt winst te behalen: het complex is puur functioneel ontworpen. Het gebouw kent meerdere samengestelde delen die onderling verschillen qua hoogte en kapvorm. Onderstaande afbeelding en luchtfoto illustreren de willekeurige situering en schaal van de bebouwing, deels naar de achterkant van woningen georiënteerd. De woningen aan de Tromplaan en Van Galenlaan hebben juist een sterke zichtrelatie naar het weinig representatieve complex. De reden van de rommelige aard en omvang van het complex is gelegen in het feit dat in de loop der tijd steeds individuele uitbreidingen hebben plaatsgevonden, al naar gelang de behoefte, zonder dat is gekeken naar de stedenbouwkundige en architectonische gevolgen.



Analyse huidige situatie

Het geheel geeft daardoor een wat onrustige, onoverzichtelijke aanblik. Een grondige investering is gewenst. Een stedenbouwkundige heroverweging van het perceel is mogelijk bij een volledige sloop en nieuwbouw. Dit kan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering opleveren; tevens kan hiermee ingesprongen worden op de nieuwe maatschappelijke vraag naar zorg en zorgwonen.



Luchtfoto huidig complex

2.3 Toekomstige situatie

2.3.1 Algemeen

Voor het plangebied bestaat het voornemen om op de locatie zorgwoningen in de vorm van appartementen te realiseren. Omdat het bestaande gebouw hiervoor niet geschikt is, zal deze worden gesloopt. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van zorgwoningen mogelijk. Alle gradaties van zorg zijn mogelijk: het kan gaan om intensieve zorg (indicatie 5 en hoger) als lichtere vormen van zorg. De precieze indeling is flexibel en kan wijzigen in de loop der tijd, al naar gelang de vraag. Daarnaast komen er gemeenschappelijke ruimtes waar men een maaltijd kan nuttigen, een keuken, bergingen en ruimtes voor zorgvoorzieningen als een huisartsenpraktijk, pedicure, e.d.. Ook deze ruimtes zijn flexibel en kunnen eventueel in de toekomst als zorgwoning worden gebruikt; het maximale aantal zorgwoningen zou dan op 56 kunnen komen. Bij deze functie zorgwoningen wordt een zorgcomponent voor zorgbehoevenden mogelijk gemaakt; de woningen zijn levensloopbestendig, rolstoeltoegankelijk en als 'nultredenwoning' ingericht. De levensloopbestendigheid uit zich erin, dat de woningen geschikt zijn gemaakt voor bewoning in alle levensfasen, en voor mensen met een lichamelijke beperking. Zo is er voldoende ruimte voor gebruik van rolstoel of rolator. De zorg die een bewoner kan afnemen kan daarbij variëren van licht tot intensief (vergelijkbaar met voorheen de intramurale zorg). De appartementen zijn hierdoor voor een brede doelgroep beschikbaar, hetgeen een solide basis biedt voor een toekomstbestendig pand. Tevens is eenvoudig zorg afroepbaar. Dit is in lijn met beleidsontwikkelingen om mensen met een zorgvraag in een normale woonomgeving te laten wonen.

Ook de zorgfunctie is passend; het gaat om een rustige buurt terwijl diverse voorzieningen toch in de buurt zijn: de centrale Brink ligt op ca. 400 m van het plangebied.

2.3.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

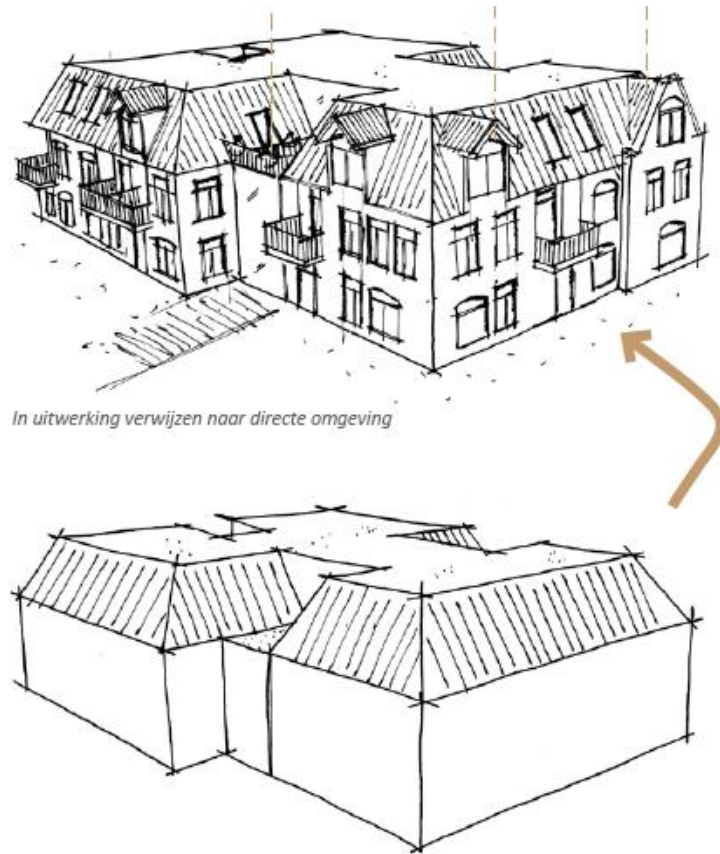
Voor de herontwikkeling van de locatie zijn vooraf stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld, op basis van een analyse van de bestaande situatie van de omgeving van het plangebied. Bij de herontwikkeling van de locatie gelden de volgende uitgangspunten:

- Creëren semi - openbare binnenruimte waaraan gezamenlijk wordt gewoond. Sociale veiligheid, ontmoeting, woonkwaliteit, uitzicht;
- Semi - openbare buitenruimte: onderscheid in verblijfsruimte (groen) en functionele, verkeersruimte (parkeerterrein);
- De bouwvolumes en met name de hoogtes en bouwtype meer laten aansluiten op de omgeving;
- Oriëntatie van de woningen op groene verblijfsruimte en openbare straten;
- Vermijden van wonen aan achterkanten.

Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in een stedenbouwkundig model, zie navolgende afbeelding. Er kunnen drie eenheden worden geplaatst die allen min of meer van gelijke omvang zijn. Het type gebouw dat mogelijk is, is als “villa” te omschrijven en past daarmee in het beeld van de omgeving, zie afbeeldingen navolgende pagina voor een impressie. Het gaat namelijk om gebouwen, bestaande uit drie bouwlagen, waarvan de derde bouwlaag als kap wordt uitgevoerd d.m.v. een hellend dakvlak. De parkeervoorziening wordt in zuidwestelijke hoek geplaatst. Het verblijfsruimte tussen de gebouwen wordt zodoende duidelijk afgescheiden van de functionele buitenruimte, de parkeerplaats. Het groen begeleidt de bouwvolumes; de woningen worden daarbij zoveel mogelijk op het groen of de straat georiënteerd. Het terrein wordt deels met bomen begrensd (deels zijn dit de huidige bomen).



Stedenbouwkundig model, SAB, 2014



In uitwerking verwijzen naar directe omgeving

Bovenste laag in kap, volume opdelen

Impressie mogelijke bouwvorm

Het “gedraaide” noordoostelijke gebouw verleent het geheel een wat minder formeel karakter en geeft meer openheid bij de aansluiting van de Van Galenlaan op de Tromplaan. Hierdoor wordt tevens de afstand naar de omliggende woningen aan de Tromplaan wat groter. Het geheel past door deze uitgangspunten goed in de omgeving, zie ook navolgende 3d-impressie.



3D-Impressie

2.3.3 Planuitwerking

Aan de hand van de stedenbouwkundige uitgangspunten is de herontwikkeling van de locatie naar drie woon-zorggebouwen verder uitgewerkt in een schetsontwerp en inrichtingsschets, zie navolgende afbeeldingen. Zoals aangegeven, bestaat het programma uit 51 zorgwoningen en gemeenschappelijke ruimtes, alsook ruimtes voor dienstverlenende zorgfuncties (bijvoorbeeld een huisartsenpraktijk, een pedicure). De parkeervoorziening in zuidwestelijke hoek biedt plaats aan 52 parkeerplaatsen. In de directe omgeving van Schoonoord bevinden zich aan de Van Galenlaan en de Tromplaan in de openbare ruimte nog eens 29 parkeerplaatsen. Deze dienen deels als parkeerplaats voor bezoekers van de omliggende woningen (0,3 per woning; de bewoners zelf kunnen deels op eigen terrein parkeren, in de Tromplaan hebben 4 van de 9 woningen geen parkeerruimte op eigen terrein en in de Van Galenlaan hebben 2 van de 7 woningen geen parkeerruimte op eigen terrein). Voor zorgwoningen kan uitgegaan worden van een parkeernorm van 1 per eenheid (incl. personeel), gelet op de publicatie 317 van het CROW, oktober 2012, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (zie meer in detail paragraaf 4.2.5). De praktijkruimten vragen een parkeercapaciteit van 5 plaatsen. De totale parkeerbehoefte bedraagt derhalve ca. 56 plaatsen. De totale capaciteit bedraagt 52 op het terrein van Schoonoord, 10 parkeerplaatsen op eigen terrein van bestaande woningen en 29 in de openbare ruimte. In totaal zijn er dus 91 parkeerplaatsen beschikbaar. De behoefte bedraagt 56 (Schoonoord) plus 32 (16 bestaande woningen, 2 per woning). Gezien het in de nieuwe situatie beschikbare aantal parkeerplaatsen, is de behoefte dus in het gebied op te vangen. Bovendien was er in de oude situatie ook al een parkeervraag, die slechts deels op eigen terrein kon worden opgevangen.



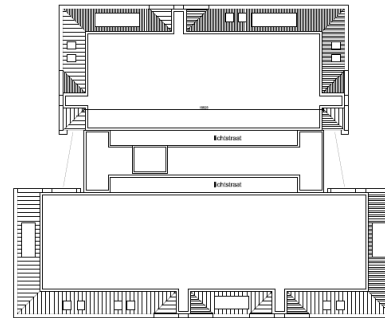
gebouw A gevel hoofdentree



gebouw A gevel naar parkeervoorziening



gebouw A gevel Tromp



gebouw A / dakaanzicht

voorlopig



gebouw A kopgevel

ontwerper	Bureau Bos	1:100	2018
titel	ontwerp	1:100	2018
locatie	Van Galenlaan, Rotterdam	1:100	2018
bestemmingsplan	Woningbouw	1:100	2018
ontwerper	Bureau Bos	1:100	2018
titel	ontwerp	1:100	2018
locatie	Van Galenlaan, Rotterdam	1:100	2018
bestemmingsplan	Woningbouw	1:100	2018



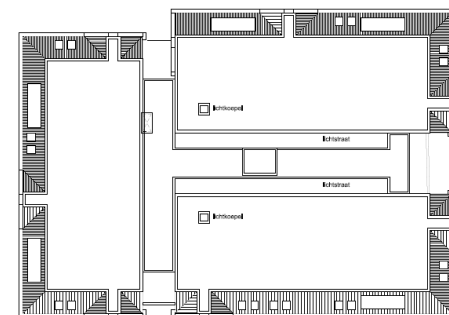
gebouw C gevel Van Galenlaan / entree wonen



gebouw C (zuidgevel) hoofdentree voorzieningen / wonen



gebouw C noordgevel (Tromp) entree voorzieningen



gebouw C / dakaanzicht

voorlopig



gebouw C westgevel

ontwerper	Bureau Bos	1:100	2018
titel	ontwerp	1:100	2018
locatie	Van Galenlaan, Rotterdam	1:100	2018
bestemmingsplan	Woningbouw	1:100	2018
ontwerper	Bureau Bos	1:100	2018
titel	ontwerp	1:100	2018
locatie	Van Galenlaan, Rotterdam	1:100	2018
bestemmingsplan	Woningbouw	1:100	2018

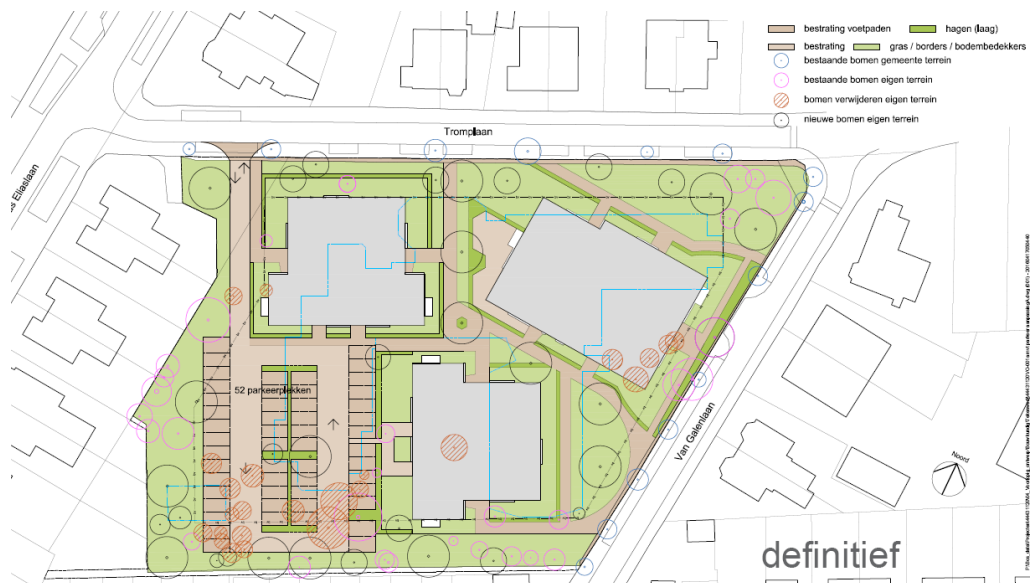
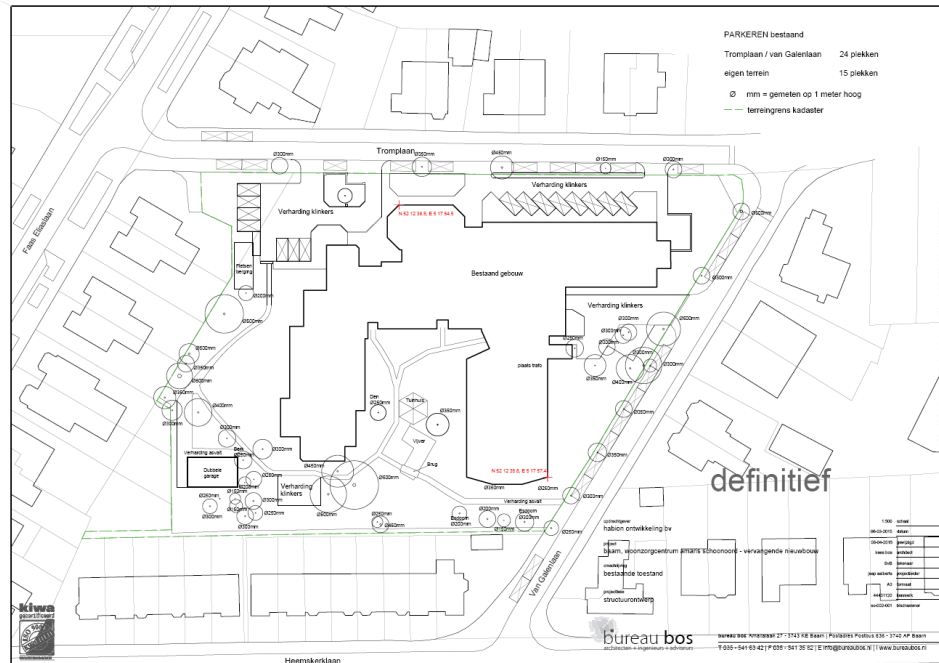
Gevelaanzichten, ontwerp: Bureau Bos (gebouw B is niet afgebeeld; deze is gelijk aan gebouw A)

Gevelimpressies, inrichtingsplan en situatieschets

De drie gebouwen zijn afzonderlijk herkenbaar in een stijlform die reageert op de omgeving. Het midden wordt transparant ingericht met de entree en terrassen. Deze ontwerpkeuze deelt de bouwmassa op in afzonderlijke volumes hetgeen de bouwmassa verzacht. Er komt op enkele plaatsen een accent in de gevel-as in de vorm van een andere kaprichting. De exacte uitwerking vindt nog plaats. Op detailniveau kan de gevelindeling derhalve nog wijzigen. Het bestemmingsplan gaat echter over de stedenbouwkundige invulling van de massa (goot- en bouwhoogte en footprint) en situering van de gebouwen. De exacte uitwerking van de woongebouwen (detaillering, geleiding van het volume, materiaal- en kleurgebruik) vindt plaats op het niveau van welstand en in het kader van de vergunningverlening.

Inrichtingsplan

Op navolgende afbeelding is de huidige situatie ende nieuwe afgebeeld. Hieruit valt op te maken dat een aantal bomen behouden blijft, ten dele zijn dit bomen in de openbare ruimte. Daarnaast wordt een aantal bomen bijgeplant. Dit zullen passende, streekeigen bomen zijn. Alle gebouwen worden met een haag omkleed. De overige buitenruimte bestaat naast de paden, uit gras/borders en/of bodembedekkers. Tevens is er ruimte om rond het complex te wandelen ("rondje Schoonoord"). Deze ruimte is publiek toegankelijk. Er wordt hiertoe een wandelpad/trottoir aangelegd, deels op gemeentelijke grond, deels op grond van Amaris Schoonoord. Zie navolgende inrichtingsschets.



Inrichtingsschets oude (b) en nieuwe situatie (o). ontwerp: Bureau Bos

Uit een bezonningsstudie, welke als bijlage is toegevoegd aan het bestemmingsplan, blijkt dat de schaduwwerking op de omgeving zeer beperkt is. Alleen gedurende een korte periode vlak voor zonsondergang vindt er bij enkele woningen schaduwwerking plaats. In de wintermaanden is dit effect minder, gelet op de geringe zonkracht en de korte tijd tot zonsondergang. Gedurende de lente en zomer ondervinden de woningen overdag en een groot deel van de avond geen schaduwwerking. Om een vergelijking te kunnen maken van de schaduwwerking is ook een bezonningsstudie gemaakt van het bestaande gebouw van Schoonoord. Uit deze studie blijkt dat de schaduwwerking van de nieuwbouw in februari in de namiddag, ten opzichte van de huidige situatie, in de woningen en voortuinen iets eerder zal plaatsvinden. Ook in maart zal de schaduwwerking iets eerder plaatsvinden in de namiddag. In de maand juni is zowel in de nieuwe als de huidige situatie geen sprake van schaduw in de voortuinen en woningen tegenover Schoonoord. Gezien dit kleine verschil in schaduwwerking is er geen reden om de situering van dit gebouw aan te passen. Opgemerkt wordt dat de betreffende woningen ook zelf schaduw in de eigen achtertuinen veroorzaken.

Conclusie

Met de sloop van een verouderd en detonerend zorgcomplex en de realisatie van de drie woon(zorg)gebouwen vindt een verbetering van de functionele en ruimtelijke kwaliteit van de locatie en haar omgeving plaats. Daarnaast worden de bouwhoogtes beperkt tot 3 bouwlagen waarvan de bovenste in de kap (een vierde bouwlaag is niet mogelijk) en sluit de bouwstijl meer aan op de omgeving.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2012) en Besluit ruimtelijke ordening (2012)*

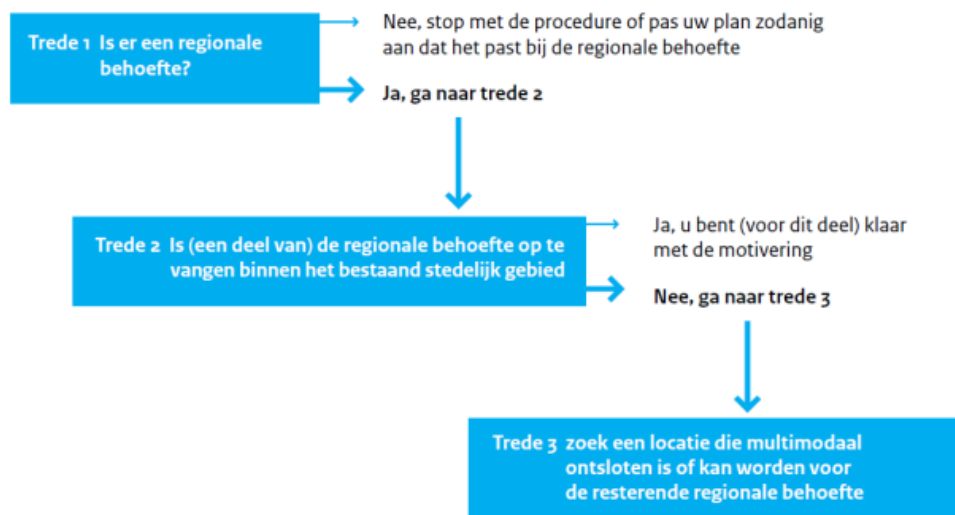
De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke druk.

Eén van de belangen is dat er bij ruimtelijke besluiten een zorgvuldige afweging moet plaatsvinden. Dit is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6). De regeling komt er op neer dat van stedelijke ontwikkelingen nut en noodzaak dient te worden aangetoond. Dit wordt ook wel de Ladder voor duurzame verstedelijking genoemd.

Deze Ladder is een procesvereiste en is stapsgewijs als volgt opgebouwd. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin;
- b indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.



Het initiatief voorziet in sloop en nieuwbouw van een zorgcomplex. Anders als in de huidige situatie, zal het pand deels voor zorgwoningen gebruikt kunnen worden. Het is derhalve nodig om zowel voor de zorgfunctie als de woonfunctie vast te stellen dat hier regionale behoefte aan is. Trede 3 is niet aan de orde en aan Trede 2 wordt voldaan, daar het gaat om het bouwen binnen bestaand stedelijk gebied. Uit paragraaf 3.2.1. blijkt de actuele regionale behoefte (toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking).

3.1.2 Toetsing aan het Rijksbeleid

Gelet op het gestelde in paragraaf 3.2.1, past het plan binnen het Rijksbeleid. Er worden voorts geen rijksbelangen geschaad als verwoord in de SVIR of het Barro.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (vastgesteld 4 februari 2013)

Algemeen

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) is opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. Via haar ruimtelijk beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. De PRS geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt.

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

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

Deze pijlers leiden tot twee belangrijke beleidsopgaven, namelijk het accent op de binnenstedelijke opgave en het behouden en versterken van de kwaliteiten van het landelijk gebied. Dit zijn opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats. Voor onderhavig plan is voornamelijk het accent op de binnenstedelijke opgave van belang.

Accent op de binnenstedelijke opgave

In het ruimtelijk beleid maakt de provincie de hoofdkeuze om in te zetten op de binnenstedelijke ontwikkeling. Het streven is dat ten minste tweederde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd wordt. Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Daarom is het belangrijk dat er aandacht is voor deze kwaliteit. De provincie wil stimuleren dat overheden en marktpartijen zich gezamenlijk inspannen om de binnenstedelijke opgave te realiseren.

Verstedelijking (duurzame verstedelijkingsladder)

De provincie Utrecht richt zich in haar verstedelijkingsbeleid primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims. Ten behoeve van de leefbaarheid en bereikbaarheid wordt verstedelijking zoveel mogelijk gekoppeld aan haltes en knopen van het openbaar vervoersnetwerk. Voor een aantrekkelijke provincie zijn vitale steden en dorpen belangrijk.

De combinatie van historische bebouwing, de aanwezigheid van onder andere culturele voorzieningen, winkels, horeca en uitgaansmogelijkheden, diverse woningtypes, verschillende vormen van werkgelegenheid, sport- en ontspanningsmogelijkheden en groen in de nabijheid draagt bij aan deze vitaliteit.

Het beleid sluit aan bij de zogenaamde duurzame verstedelijkingsladder uit het Besluit ruimtelijke ordening en de SVIR zoals reeds beschreven in paragraaf 3.1.1. Concreet hanteert de provincie Utrecht de volgende voorkeursvolgorde voor stedelijke ontwikkelingen: eerst de mogelijkheden van herstructurering of transformatie, dan de mogelijkheden in de nabijheid van halten en knopen van het OV-netwerk, dan de overige mogelijkheden in het stedelijk gebied (binnen de rode contouren), en als laatste uitbreiding.

Wonen

In de PRS is aangegeven dat de druk op de Utrechtse woningmarkt groot is en er nog steeds sprake is van een fors woningtekort. Dat geldt in hogere mate voor de stad Utrecht en omliggende gemeenten. Recente onderzoeken tonen aan dat, ondanks het voorgenomen woningbouwprogramma, het tekort hoog zal blijven. Tot 2040 wordt er in geen enkele regio in Utrecht krimp voorzien. In de PRS is een programma van 68.000 woningen opgenomen. Ruim 80 % van dit programma kan worden gerealiseerd binnen de rode contouren. Daarmee wordt voldaan aan de provinciale ambitie om ten minste tweederde deel in het bestaand stedelijk gebied (binnen de rode contouren) te realiseren.

De provincie Utrecht monitort jaarlijks de voortgang (<http://www.wmm-provincie-utrecht.nl/>). Het plangebied ligt in de regio Amersfoort. Voor de regio Amersfoort wordt voorzien in een behoefte van 132.750 woningen tot 2020, zie navolgende tabel uit de monitor. De provincie wil dat overheden en marktpartijen zich gezamenlijk inspannen om de binnenstedelijke opgave te realiseren. Per woontype zouden daarvoor de volgende aantallen moeten worden toegevoegd.

Ontwikkeling behoefte woonmilieus 2014 - 2040

▼ BESCHRIJVING

■ ABF 2014, WoON2012, bewerking Comanen

	2014	2020	2030	2040
Centrum-stedelijk plus	150	160	170	180
Centrum-stedelijk	4.630	4.870	5.170	5.300
Stedelijk vooroorlogs	8.520	8.770	8.970	9.080
Stedelijk naoorlogs compact	11.400	12.240	13.260	13.990
Stedelijk naoorlogs grondgebonden	22.000	23.170	24.610	25.770
Groen-stedelijk	17.540	18.530	20.030	21.010
Centrum-kleinstedelijk	2.700	2.910	3.270	3.460
Kleinstedelijk	14.820	15.920	17.410	18.400
Groen-kleinstedelijk	20.330	21.920	24.610	26.230
Centrum-dorps	10.810	11.340	12.160	12.760
Dorps	6.000	6.240	6.480	6.540
Landelijk bereikbaar	6.390	6.680	7.060	7.280
Landelijk perifeer	0	0	0	0
Totaal	125.290	132.750	143.200	150.000

Voor wat betreft woonmilieus is er vooral vraag naar stedelijk naoorlogs grondgebonden, kleinstedelijk en groen-kleinstedelijk. Door de toenemende vergrijzing is er een toenemende vraag naar 'nultreden'-woningen en woningen met zorg. Regionaal gezien zijn er, gelet op de Monitor, kwantitatief gezien tekorten aan deze milieus. Het initiatief vervult zodoende een actuele regionale behoefte.

Binnen de regio is door de provincie en de regio Amersfoort voor Baarn een nieuwbouw programma voorzien van 775 woningen tot 2028, zie navolgende tabel afkomstig uit de Monitor. Er is een plancapaciteit van 228 (hard en zacht). Er is derhalve een tekort van 547 woningen. Baarn valt als kleinstedelijk woonmilieu te typeren; de Zeeheldenbuurt is groen-kleinstedelijk. Zoals uit bovenstaande is op te maken, is naar dit type woonmilieu ten opzichte van de plannen additionele behoefte. Kwalitatief en kwantitatief sluit het initiatief dus aan op de actuele behoefte voor de gemeente Baarn, ook gezien in regionaal verband.

Realisatie PRS-programma in relatie tot harde en zachte plancapaciteit -

▼ BESCHRIJVING

■ Provincie Utrecht, CBS, Planmonitor

Programma 2013 - 2028	Realisatie (a)	Onttrekkingen (b)	Restant programma t/m 2028 (a-b+c)	Harde plancapaciteit t/m 2028	Zachte plancapaciteit t/m 2028	Verwachte onttrekkingen t/m 2028	Verschil plancapaciteit en restant programma
Totaal	775		775	173	55		547

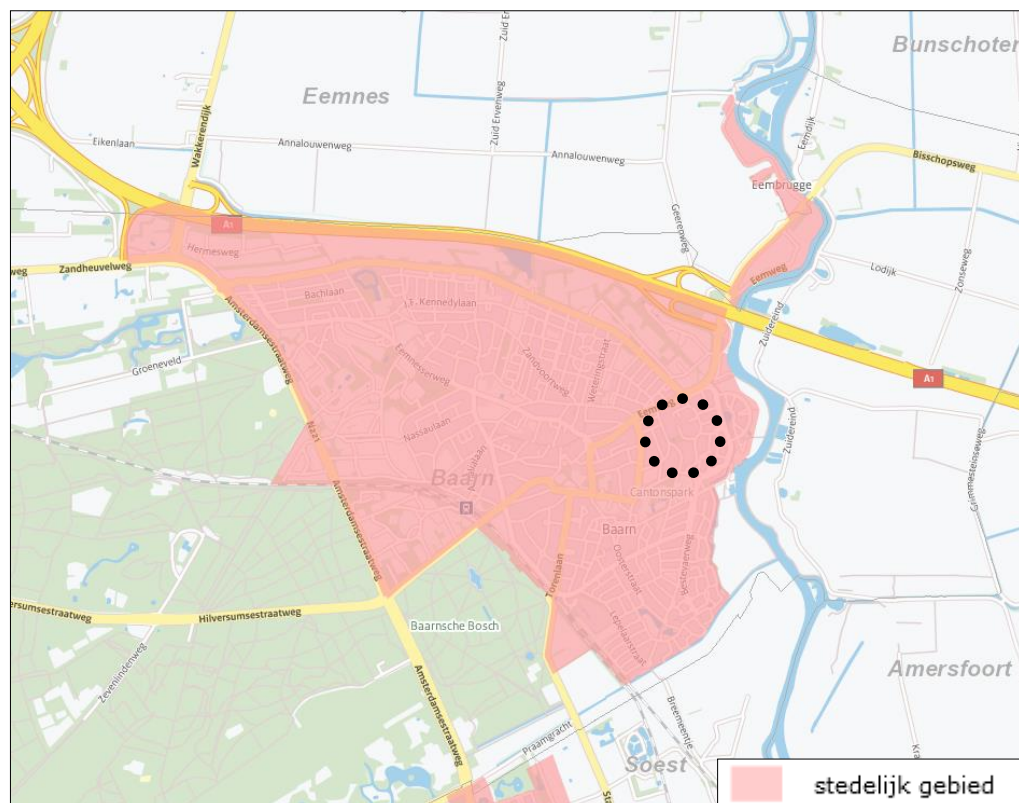
3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) (2013)

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. De PRV bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen zoals opgenomen in de structuurvisie.

Wonen

Onder het stedelijk gebied vallen die gronden die volgens de kaart 'Wonen en werken' als stedelijk gebied zijn aangewezen. Daarnaast kan een ruimtelijk plan bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking. Onder verstedelijking wordt nieuwe vestiging van woningen, niet-agrarische bedrijven, detailhandel en voorzieningen verstaan.

De begrenzing van het stedelijk gebied (rode contour) is op de navolgende afbeelding zeer globaal weergegeven. Het plangebied valt binnen het bestaand stedelijk gebied.



Uitsnede kaart 'Wonen en werken' provinciale verordening

3.2.3 Kadernota Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling (2012)

De kadernota is op 23 april 2012 door Provinciale Staten vastgesteld. De PRS schept ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling van de provincie. Daarop aansluitend gaat de Kadernota over de provinciale aanpak van binnenstedelijke ontwikkeling en wonen. De periode van de Kadernota is gelijk aan die van de PRS, tot 2028.

De provincie werkt aan vitale dorpen en steden met een integrale benadering van werken, mobiliteit, recreatie en wonen. Dit thema wordt actief opgepakt aan de hand van de volgende ambities:

- *Ambitie 1: Betere afstemming van vraag en aanbod woning en woonomgeving*
Realiseren van voldoende en op de (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte aansluitend woningaanbod, met een accent op binnenstedelijke ontwikkeling is opgenomen als provinciaal belang in de PRS. Een goede ‘match’ tussen vraag en aanbod zorgt voor balans (en kwaliteit en duurzaamheid) in de binnenstedelijke omgeving en bij de daarbij betrokken partijen. Het bevordert het economisch functioneren van de steden, de leefbaarheid in het stedelijk gebied en het welbevinden van de inwoners.
- *Ambitie 2: Efficiënt ruimtegebruik*
Ook optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte is opgenomen als provinciaal belang in de PRS. Door de binnenstedelijke ruimte op een intensieve en kwalitatief goede manier te gebruiken, kan de open en groene ruimte behouden blijven.
- *Ambitie 3: Toekomstbestendige binnenstedelijke kwaliteit*
Binnenstedelijke ontwikkeling is mogelijk zonder de leefbaarheid en de sociale kwaliteit van de leefomgeving aan te tasten, zo is onderzocht voor de PRS. Het kan de kwaliteit in dorpen en steden juist versterken mits het gebeurt binnen bepaalde randvoorwaarden, met aandacht voor kwaliteit van woning en woonomgeving. Aangezien de provincie de hoofdkeuze heeft gemaakt voor binnenstedelijke ontwikkeling, kunnen wij niet voorbijgaan aan de te realiseren kwaliteit bij deze opgave.

3.2.4 Toetsing aan het provinciaal beleid

Het initiatief betreft de realisatie van drie zorg (woon) gebouwen ten behoeve van (ca.) 51 eenheden. Met het plan is sprake van herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied. In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie wordt aangegeven dat er voor wat betreft woonmilieus vooral vraag is naar centrumstedelijke, dorpse en groenstedelijke woonmilieus. Het voorliggende initiatief voorziet in een dorps en groenstedelijk zorg-woonmilieu. Ook wordt aangegeven dat er door de toenemende vergrijzing een toenemende vraag is naar ‘nultreden’-woningen en woningen met zorg. In de provinciale Kadernota ‘Wonen en binnenstedelijke ontwikkeling’ wordt eveneens opgemerkt dat er een vraag is naar zorgwoningen. Om te komen tot vitale dorpen en steden wil de provincie inzetten op toekomstbestendige binnenstedelijke kwaliteit. Om dit bereiken stimuleert zij het afstemmen van de kwalitatieve vraag en aanbod voor woning en woonomgeving.

Het initiatief is in overeenstemming met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie ‘Baarn in 2030’ (vastgesteld op 10 juli 2013)

In de Toekomstvisie en de hieruit voortvloeiende Structuurvisie wordt aangegeven wat het wensbeeld is voor 2030 en hoe Baarn dit wensbeeld denkt te bereiken. Baarn staat de komende tijd voor een groot aantal uitdagingen.

Om Baarn op de toekomst voor te bereiden worden gewenste ontwikkelingen mogelijk gemaakt en ongewenste ontwikkelingen tegengegaan. Er is echter wel een aantal bedreigingen, die zowel op de korte als lange termijn, op Baarn afkomen. Daarom zullen er kleine en soms grotere veranderingen doorgevoerd moeten worden, juist om het goede te behouden.

De Toekomstvisie bevat een integrale visie, een thematische visie, een inventarisatie, analyse en de achtergronden van de relevante onderdelen en thema's die van belang zijn voor de in de toekomstvisie te maken keuzes.

Wonen in Baarn staat voor 'hoogwaardig wonen'. Dit is één van de kernidentiteiten waar Baarn op bouwt. De gemeente wil deze identiteit verder ontwikkelen, om Baarn zo ook voor komende generaties een prettig en leefbaar dorp te laten zijn. Naast de juiste woningen voor verschillende groepen, gaat het om een aantrekkelijke omgeving waar wonen, werken, spelen en recreëren hand in hand gaan. Om dit te bereiken zet de gemeente in op de volgende thema's:

- kwaliteit van wonen en woonomgeving;
- inzet voor jonge huishoudens op de woningmarkt;
- senioren;
- wonen met zorg.

Senioren

Baarn heeft een relatief oude bevolking. Het aandeel van mensen op leeftijd neemt de komende tijd toe. Door de vergrijzing ontstaat meer vraag naar seniorenwoningen en woon-zorgcomplexen. Ouderen hebben een grotere behoefte aan voorzieningen, zowel in de woning als in de woonomgeving. Bij voorkeur blijft deze groep in de bestaande leefomgeving wonen. Dit kan bereikt worden door nieuwbouw van geschikte woningen en het geschikter maken van bestaande woningen (levensloopbestendig). Voor mensen met een zorgvraag geldt hetzelfde. Daarnaast is echter ook de bouw van extra zorgwoningen noodzakelijk voor mensen die niet meer thuis kunnen blijven wonen.

Wonen met zorg

Zowel op landelijk niveau als in Baarn is de afgelopen jaren sprake van een belangrijke beweging naar meer zorg in een zo normaal mogelijke woonsituatie. Dit werd doorgaans vertaald naar specifieke woonzorgconcepten. Deze vraag is deels nog actueel. Er zijn de komende jaren aanvullende verzorgd-wonenconcepten gewenst. Het gaat hierbij om zelfstandig wonen in de directe nabijheid of verwevenheid met zorginfrastructuur.

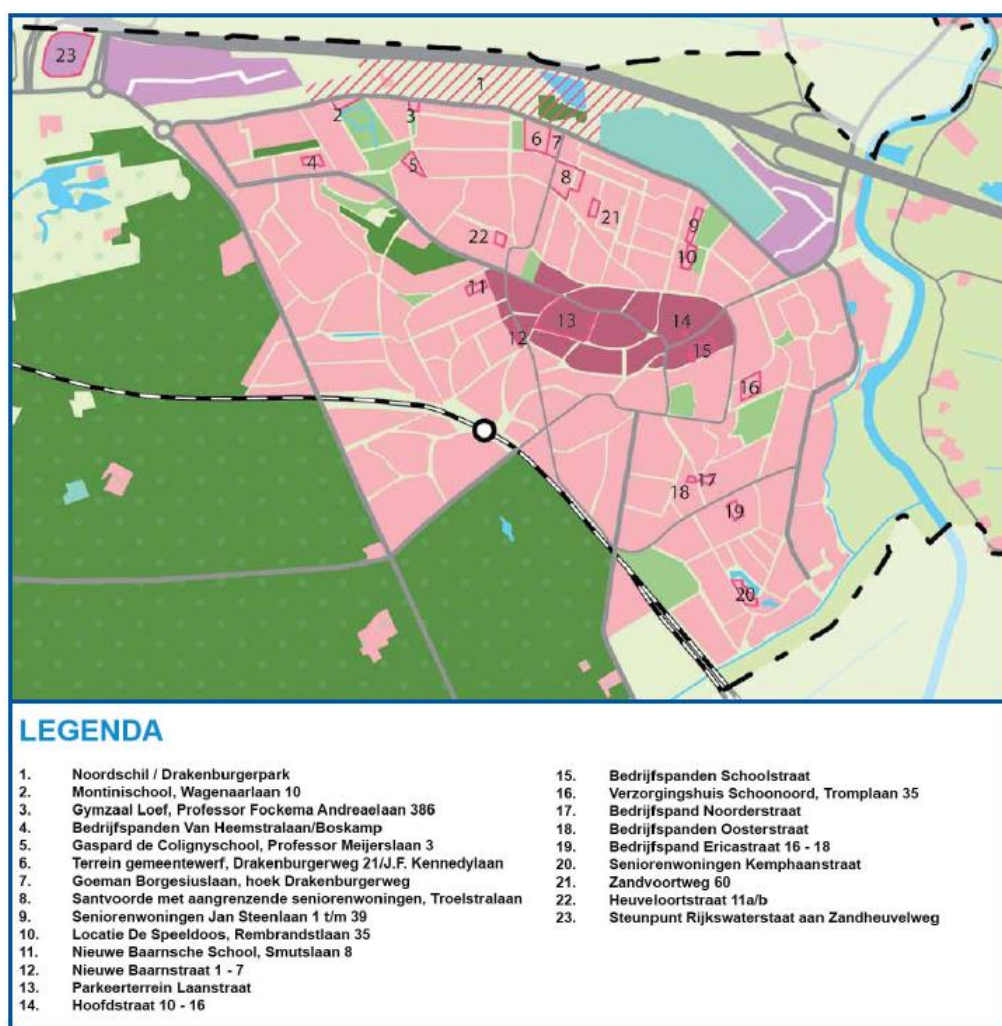
Voor een deel komt de beweging naar wonen met zorg meer en meer terecht in de bestaande woningvoorraad. Mensen blijven in hun woning wonen, tot de gezondheid of lichamelijke beperkingen dit niet meer mogelijk maakt. Gevolg is een groeiende vraag naar aanpassingen van woningen: gericht op comfort, en bij groeiende zorgvraag ook op zorg aan huis. Naast toevoeging van verzorgd-wonenconcepten zijn dan ook aanpassingen in de bestaande woningvoorraad belangrijk.

Herstructurering

De gemeente wil sturing geven aan het woningbouw- en herstructureringsprogramma.

Dit moet bijdragen aan de gewenste en meer evenwichtige bevolkingsontwikkeling voor Baarn. Ingezet wordt op nieuwbouw in bestaand stedelijk gebied op transformatielocaties (onder meer van vrijvallende schoollocaties en bedrijfslocaties) en aansluitend aan bestaand stedelijk gebied.

Op de structuurvisiekaart en de kaart 'potentiële inbreidingslocaties' zijn de locaties voor transformatie / herstructurering naar woningbouw of vervangende nieuwbouw weergegeven (zie navolgende afbeelding). Dit zijn de beoogde ontwikkelingslocaties voor de komende jaren met een doorkijk richting 2025. Het plangebied is ook als een potentiële inbreidingslocatie aangewezen (no. 16).



Kaart 'potentiële inbreidingslocaties'

In de structuurvisie wordt aangegeven dat voor de locatie momenteel voorzien wordt dat sloop en nieuwbouw plaatsvindt; de prioriteit die hieraan is gegeven, is hoog. De locatie vraagt, volgens de structuurvisie, om een zorgvuldige inpassing en een schaal en architectuur die aansluit bij de directe omgeving.

3.3.2 Visie Wonen 2012 (vastgesteld op 9 mei 2012)

In de gemeentelijke Visie Wonen 2012 wordt aangegeven dat er een behoorlijke aanvullende behoefte is aan woonconcepten voor zorgvragers.

Actueel rijksbeleid rond scheiden van wonen en zorg laat zien dat bij een bepaalde groep zorgvragers (vanaf zorgzwaartepakket 3 – ZZP3) de behoefte aan specifieke verzorgd- en beschermd wonenconcepten blijft bestaan. Voor hen zijn tot 2020 90 extra plaatsen ten opzichte van de situatie in 2010 gewenst. Daarnaast zijn eenheden 'kleinschalig beschermd wonen' voor mensen met een psychische beperking gewenst. De realisatie van de drie woon-zorggebouwen beantwoordt deels deze vraag.

3.3.3 Nota Ruimtelijke Kwaliteit Baarn (vastgesteld op 26 februari 2014)

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

Het plangebied ligt in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Baarn de Zeeheldenbuurt. Voor dit gebied luidt het ruimtelijk streefbeeld:

- Individuele uitstraling vrijstaande panden;
- Traditionele bouwvormen, baksteen gevels en royale kappen met nok, terughoudend kleurgebruik;
- Open voortuinen met groene erfscheidingen aan de straat;
- Vlakke profielen met trottoirs al dan niet gecombineerd met parkeervakken;
- Behoud van laanbomen in openbare ruimte.

Criteria uit het toetsingskader zijn:

- De bestaande en beoogde omgeving zijn het referentiepunt voor alle bouwwerken. Een bouwkundige toevoeging of verandering moet passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten bij de typologie van gebouwen, de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik ervan;
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume;
- Gevelindelingen zijn evenwichtig en samenhangend;
- Enkelvoudige hoofdvormen;
- Gevelindeling is evenwichtig;
- Plaatsing en omvang van aan- en uitbouwen is duidelijk ondergeschikt; aan hoofdgebouw;
- Panden hebben royale kappen met een nok;
- Gevels van baksteen - eventueel met pleisterwerk, traditioneel en terughoudend kleurgebruik;
- Aan- en uitbouwen sluiten qua materiaal en kleurgebruik aan bij het hoofdgebouw;
- Bestaande karakteristieke details dienen als uitgangspunt bij verbouw.

Uit het schetsontwerp (zie hoofdstuk 2) blijkt dat het bouwontwerp aan voornoemde uitgangspunten voldoet.

3.3.4 Groenstructuur Baarn (2004)

De groene rustieke uitstraling van Baarn, met een charme van oude grandeur, is een grote waarde voor Baarn. In het oude deel (waar ook het plangebied in ligt) vormen de voorname laanbeplantingen alsook de soms weelderige tuinbeplantingen de belangrijkste kenmerken. In meerdere delen is het groenbeeld lommerrijk, hetgeen een zekere intimiteit geeft. Baarn wil dit karakter behouden en verbeteren.

3.3.5 Samenvatting en toetsing gemeentelijk beleid

De gemeente wil een hoogwaardig woonmilieu bieden voor alle inwoners van Baarn. Bij de kwalitatieve invulling van het woningbouwprogramma gaat het om de juiste woningen voor verschillende doelgroepen en om een aantrekkelijke omgeving waar wonen, werken, spelen en recreëren hand in hand gaan. Om dit te bereiken zet de gemeente volgens de Visie Wonen 2012 in op de thema's 'kwaliteit van wonen en woonomgeving', 'inzet voor jonge huishoudens op de woningmarkt', 'senioren' en 'wonen met zorg'.

Met de herstructurering van het plangebied wordt ingezet op het thema 'kwaliteit van wonen en woonomgeving'. Met de realisatie van de drie woonzorggebouwen wordt de transformatie van het oude zorgcomplex naar woongebied volbracht. Er is sprake van een verbetering van de functionele kwaliteit. De nieuwbouw wordt ingepast met respect voor de omliggende stedenbouw en architectuur en voldoet het plan daarmee aan de structuurvisie.

Daarnaast krijgt het plangebied een groenere uitstraling met zoveel mogelijk behoud van bestaande bomen. De hoogte van de drie gebouwen bedraagt (maximaal) 10 m, waarmee aangesloten wordt op de hoogtes van de omliggende bebouwing (het huidige hoofdgebouw bereikt hoogtes van maximaal 14 m). De drie afzonderlijke volumes worden evenwichtig over het perceel geplaatst. Ook dit geeft een verbetering ten opzichte van de huidige situatie, die bestaat uit meerdere volumes die willekeurig op het perceel staan en onderling geen samenhang vertonen. De individuele bebouwing met drie gebouwen gaat beter harmoniseren met de omgeving. Hiermee is er ook sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de locatie.

De realisatie van de drie woonzorggebouwen voorziet in een vraag naar zorgwoningen. Zowel op landelijk niveau als in Baarn is de afgelopen jaren sprake van een belangrijke beweging naar meer zorg in een zo normaal mogelijke woonsituatie. Dit werd doorgaans vertaald naar specifieke woonzorgconcepten. De locatie aan de Tromplaan bevindt zich midden in een woonwijk, waardoor de toekomstige bewoners een omgeving wordt geboden waarin zij deel uit maken van een woonbuurt.

In de toekomst- en structuurvisie zijn locaties aangewezen waar transformatie/ herstructurering naar woningbouw of vervangende nieuwbouw wenselijk is. De planlocatie is aangewezen als locatie voor herontwikkeling.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieu-aspecten

4.1.1 Bodem

Algemeen

In het kader van een bestemmingsplanprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling. Hiertoe is verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 uitgevoerd¹. Het onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd.

Toetsing

De bovengrond bestaat overwegend uit donkerbruin, matig fijn zand. Daaronder bestaat de ondergrond overwegend uit lichtbruin, matig fijn zand. Visueel is op de bodem en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Op zintuiglijke wijze zijn ter plaatse van boring 11 (van 50- 100 cm-mv) een lichte puinbimenging en sporen baksteen aangetroffen. Op basis van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- (a) de grond (plaatselijk) licht verontreinigd is met Lood, PAK, PCB, Zink en Kwik;
- (b) het grondwater licht verontreinigd is met Zink.

Het is bekend dat in het grondwater zware metalen in sterk fluctuerende gehalten kunnen voorkomen, zowel door natuurlijke bronnen als door menselijke activiteiten veroorzaakt (vermesting). De gehalten betreffen dan (natuurlijke) achtergrondwaarden. De verhoogde gehalten PAK in de grond worden (deels) waarschijnlijk veroorzaakt door de waargenomen antropogene bestanddelen (puin-/kooldeeltjes) en/of door microscopisch kleine deeltjes (bijv. roet). Het betreffen dan diffuus verspreide verontreinigingen. De PCB verontreiniging is mogelijk gerelateerd aan voormalig agrarisch gebruik van het terrein. De aangetroffen waarde overschrijdt het criterium voor een nader onderzoek niet.

Eventueel vrijkomende grond kan niet zondermeer in het grondverkeer worden opgenomen. Mocht de grond naar elders worden getransporteerd, dient te worden nagegaan in hoeverre de kwaliteit van de af te voeren grond overeenstemt met de verwerkingsmogelijkheden die voor de betreffende stort- c.q. hergebruikslocatie gelden. Deze zijn geformuleerd in het Besluit bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt dan ook de eindverwerkingslocatie in overleg met het bevoegd gezag vast te stellen. Mocht grondwater onttrokken worden t.b.v. bemaling, dient bekeken te worden in hoeverre de grondwaterkwaliteit de lozingsnormen overschrijdt. Ondanks de zorgvuldigheid waarmee het onderzoek is uitgevoerd, is het altijd mogelijk dat eventueel lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt.

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar voor het toekomstige gebruik van het terrein.

¹ Bijlage 5. Verkennend bodemonderzoek Tromplaan 35, Rouwmaat groep, 5 februari 2015.

De bodemkwaliteit werpt geen belemmeringen op ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.1.2 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies binnen de geluidszone van (spoor)wegen en/of industrieterreinen worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting. Zorgwoningen en intramurale zorgeenheden zijn geluidgevoelige functies. Het plangebied is alleen gelegen binnen de invloedssfeer van de Tromplaan, Van Galenlaan, Heemskerklaan en de Faas Elia-slaan (allen 30 km/h).

Omdat deze wegen een 30 km-regime hebben, zijn deze wegen niet onderzoeksplichtig voor de Wgh en daardoor zijn er ook geen normen voor deze weg in de Wgh. Er is echter wel onderzoek verricht om te beoordelen of sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat vanwege geluid. Het onderzoek is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd². Ter vergelijking worden de geluidbelastingen beoordeeld aan de hand van de voorkeursgrenswaarde (48 dB) en maximale ontheffingswaarde uit de Wgh voor een vergelijkbare 50 km-weg. Er wordt op deze manier getoetst of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe woningen in binnenstedelijk gebied bedraagt 63 dB (artikel 83 lid 2 van de Wgh).

Als gevolg van de Tromplaan en de Van Galenlaan bedraagt de geluidbelasting meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (bij 30km/h). De optredende geluidbelastingen zijn wel lager dan de maximale ontheffingswaarde. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt eveneens minder dan de maximale ontheffingswaarde, namelijk maximaal 51 dB.

Gezien de beperkte schaal van dit plan is het niet mogelijk of wenselijk om bronmaatregelen (stiller asfalt) of overdrachtsmaatregelen (afscherming) te treffen die de geluidbelastingen terugbrengen tot waarden die lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maatregelen die kunnen worden genomen bij de ontvanger (woning) zijn erop gericht om te voldoen aan de binnenwaarde van 33 dB. Hiermee kan een goed akoestisch woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Op basis van de berekende geluidbelastingen dient te worden voldaan aan de minimum gevelweringseis van 20 dB uit het Bouwbesluit. Hierdoor zijn er geen aanvullende (zware) gevelmaatregelen noodzakelijk, de gecumuleerde geluidbelasting bedraagt nergens meer dan 51 dB.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van de 30 km/h-wegen en de gecumuleerde geluidbelastingen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

² Bijlage 1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Tromplaan 35, SAB, 16 januari 2015.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

Aspecten en normering met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en zijn een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden, aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. De jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ is 40 µg/m³, voor PM_{2,5} is dat 25 µg/m³. Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit derhalve dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt).

Het uitgangspunt is dat de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden gehaald. In artikel 5.16 lid 1 van de Wm staat opgesomd wanneer een (luchtvervuilend) project toelaatbaar is. Dan moet aannemelijk worden gemaakt, dat het project aan één of een combinatie van de volgende vier voorwaarden voldoet:

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
2. een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
3. een project draagt slechts in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging
4. een project is opgenomen in het NSL of een regionaal programma van maatregelen.

Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwsvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Het project betreft de realisatie van drie woon(zorg)gebouwen voor (maximaal) 56 zorgwoningen (uitgangspunt is 51, maar maximaal is 56 mogelijk). De zorgwoningen kunnen in relatie tot de NIBM regeling gelijk worden gesteld met reguliere woningen. Voor woningen geldt dat een bouwplan met minder dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is daarom niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de monitoringstool³ uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het ministerie van VROM geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) in het plangebied tussen 2011 en 2020. De monitoringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen. De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2011, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Besluit gevoelige bestemmingen

In het plangebied worden gevoelige functies beoogd zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. In voornoemd besluit is geregeld dat benoemde functies die op minder dan 300 meter vanaf de rand van een rijksweg, of b. minder dan 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg zijn gelegen en waar een overschrijding van de grenswaarden dreigt (als benoemd in de wet milieubeheer) niet zonder meer mogelijk zijn. De drie woon(zorg)gebouwen liggen op circa 1.100 m afstand van de rijksweg A1 en circa 500 m afstand van de provinciale weg N414. Zoals eerder aangegeven vindt er voorts geen overschrijding van de grenswaarden plaats.

Conclusie

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

³ <http://viewer2010.nsl-monitoring.nl/>.

4.1.4 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (bijvoorbeeld een chemische fabriek of lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (bijvoorbeeld route gevaarlijke stoffen of buisleidingen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is de kans op een dodelijk ongeval binnen een bepaald gebied. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico

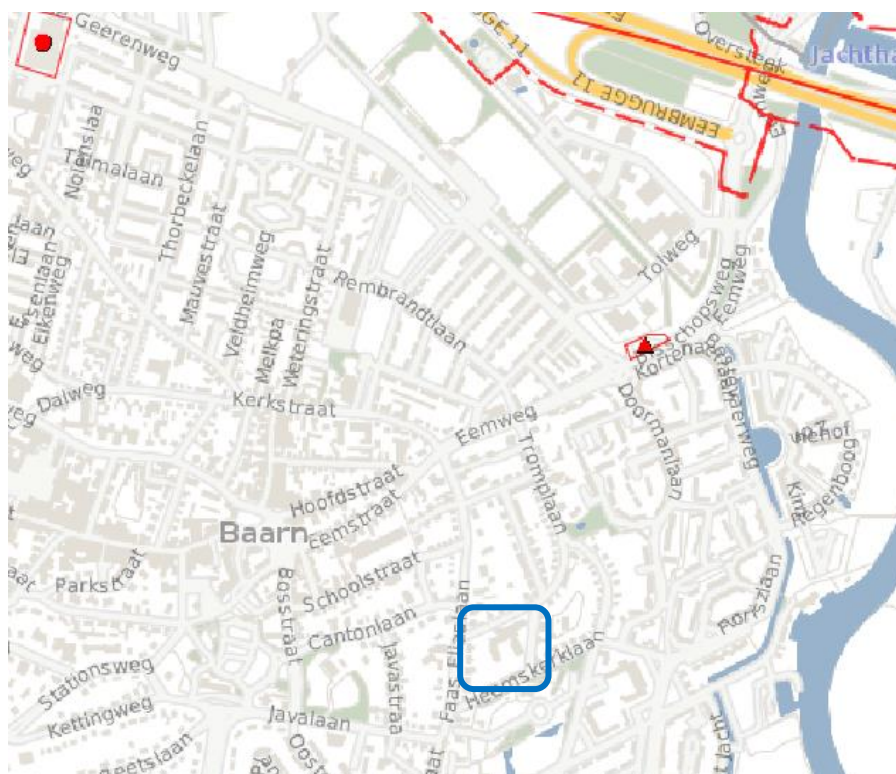
Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van drie woon(zorg)gebouwen voor (maximaal) 56 zorgwoningen. Deze zorgwoningen zijn kwetsbare objecten. De navolgende afbeelding bevat een fragment van de risicokaart Nederland. De globale ligging van het plangebied is aangeduid met een blauw kader.



Uitsnede risicokaart Nederland (bron: www.risicokaart.nl)

De risicokaart Nederland laat zien dat er geen inrichtingen in de directe omgeving van het plangebied gelegen zijn, die vallen onder het Besluit externe veiligheid. Op circa 1.000 m afstand van het plangebied is de spoorlijn Baarn - Amersfoort gelegen. Voor sporen geldt een onderzoekszone van 200 meter. Nadere toetsing kan daarom achterwege blijven. De A1 ligt op 1.100 m, ruim buiten het invloedsgebied van deze snelweg (200 m). Ten noordoosten van het plangebied is een rode driehoek zichtbaar. Deze stelt het LPG station voor. Het invloedsgebied van het LPG station bedraagt 150 m. Het plangebied bevindt zich buiten deze zone.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.1.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies of milieuhinderveroorzakende functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu binnen en buiten het plangebied mogelijk is. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van nieuwe gevoelige functies.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'⁴ als leidraad voor milieuzonering gebruikt.

⁴ VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Voor gemengde gebieden kunnen de aanbevolen richtafstanden met één stap worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf de grens van de locatie van de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies.

Toetsing

Het plangebied maakt gezien de omliggende functies deel uit van een 'rustige woonwijk'.

Bedrijvigheid in het plangebied

In het plangebied worden geen functies gerealiseerd die milieuhinder veroorzaken. De zorgwoningen worden aangeduid als milieuhindergevoelig. De locatie ligt in een gebied dat zich kenmerkt door de woonfunctie. In de omgeving bevinden zich geen bedrijven die milieuhinder veroorzaken. De dichtsbijzijnde bedrijven bevinden zich in maximaal milieucategorie 2. De aanbevolen afstand die moet worden aangehouden tot categorie 2 bedrijven (30 m) wordt ruimschoots gehaald. De garage, plaatwerkerij en technische groothandel aan de Schoolstraat (milieucategorie 3.1) liggen op ca. 250 m; ruim meer dan de hiervoor aanbevolen afstand van 50 m. Ook de kwekerij (milieucategorie 3.1) die in de nabijheid ligt, bevindt zich op meer dan de aanbevolen afstand van 50 m.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

4.2 Omgevingsaspecten

4.2.1 Water

Beleid

Rijksbeleid

Nationaal Waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding.

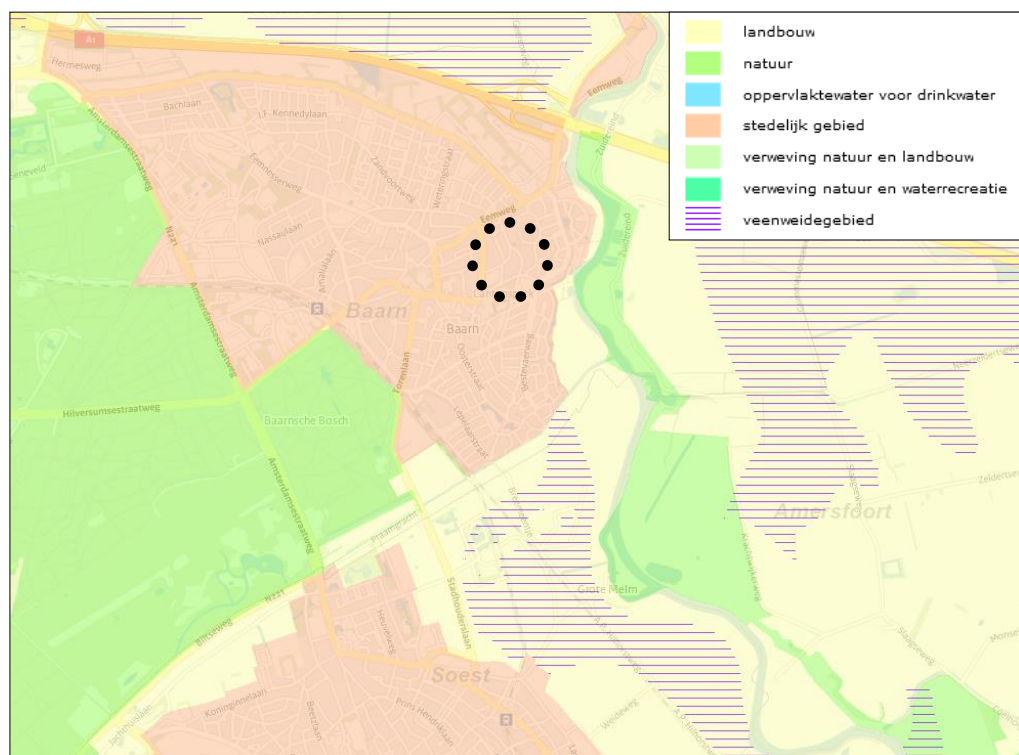
Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Provinciaal beleid

Waterplan 2010-2015

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

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



Uitsnede gebiedsfunctiekaart Waterplan

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

- Een voor bebouwing en infrastructuur gewenste grondwaterstand om zakking te voorkomen en droge voeten te houden (GGOR);
- Verbeteren van de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het watersysteem;

- Streven naar het waar mogelijk afkoppelen bij nieuwbouw en stadsvernieuwing en naar maximaal afkoppelen bij rioolvervanging of herinrichting in bestaande wijken, tenzij grondslag of inrichting het niet toelaat, bijvoorbeeld als uitvloeisel van de integrale afweging voor de Utrechtse Heuvelrug;
- Op de Utrechtse Heuvelrug moet integraal beoordeeld worden op welke wijze het hemelwater afkomstig van verhardingen afgevoerd wordt. De opties zijn afkoppelen, infiltreren in de bodem, lozen op oppervlaktewater of aansluiting op het riool;
- Buiten de KRW-waterlichamen geldt: voldoen aan de ecologische normdoelstellingen van minimaal het laagste niveau in bestaande wijken;
- De wens is om bij nieuwbouw op het perceel aan de Tromplaan zelf een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen; bij een mogelijk toekomstige transformatie van het gemengd stelsel naar gescheiden stelsel, kan het perceel dan eenvoudig aangesloten worden.

Regionaal beleid

Waterbeheersplan Waterschap Vallei & Eem 2010 - 2015⁵

In het Waterbeheersplan 2010 - 2015 heeft Waterschap Vallei & Eem zijn ambities en uitvoeringsprogramma vastgelegd voor de periode 2010 tot en met 2015. Het plan bepaalt in grote lijnen de agenda van Waterschap Vallei & Eem voor deze periode. De plannen zijn gebundeld in de drie programma's Veilige dijken, Voldoende en schoon water en Zuivering afvalwater. Een belangrijk onderwerp in alle programma's is de klimaatverandering. Het Waterschap zal de ontwikkelingen op dit gebied de komende jaren intensief blijven volgen en maatregelen nemen om ook op de lange termijn het gebied te beschermen tegen hoog water, wateroverlast en droogte, en om de capaciteit van de zuiveringen op peil te houden. Het vaststellen van ruimtelijke plannen, vooral voor stedelijke ontwikkelingen, vraagt een pro-actieve rol van het waterschap. Door in de planontwikkelingsfase al om tafel te zitten met gemeenten, projectontwikkelaars en bouwpartijen is er voor het watersysteem veel te bereiken, zowel in nieuw stedelijk gebied als in bestaand stedelijk gebied. Daarnaast adviseert het waterschap gemeenten via de watertoets.

Het bestemmingsplan ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling wordt aan het waterschap toegezonden om het waterschap in de gelegenheid te stellen hierop te reageren. In reactie op het vooroverleg heeft het Waterschap Vallei en Eem op 9 februari 2016 aangegeven geen opmerkingen te hebben over dit plan.

Gemeentelijk beleid

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Baarn 2012-2017

Het Gemeentelijke Rioleringsplan (GRP) is vastgesteld op 26 september 2012. Het rioleringsstelsel en de maatregelen die de gemeente hieraan moet uitvoeren vertegenwoordigen samen met de wegen en het groen in de openbare ruimte een aanzienlijk maatschappelijk en financieel kapitaal.

⁵ Per 1 januari 2013 zijn Waterschap Veluwe en Waterschap Vallei en Eem samen gegaan als waterschap Vallei en Veluwe. Omdat dit Waterschap nog geen eigen beleid heeft geformuleerd wordt, bij de toetsing van dit plan, getoetst aan het beleid van het voormalige waterschap Vallei en Eem. Het plangebied lag binnen het werkveld van dit waterschap.

De lokale overheid heeft de taak om deze voorzieningen doelmatig en tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten in goede conditie te houden. Het GRP is één van de instrumenten om hier op een transparante manier inzicht in te geven.

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

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

- het implementeren van de verbrede zorgplichten;
- het verbeteren van de waterkwaliteit;
- het inspelen op klimaat- en duurzaamheidsontwikkelingen;
- het verbeteren van de doelmatigheid van rioleringsactiviteiten.

Watertoets

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels bebouwd en verhard. Alle bestaande gebouwen worden gesloopt. Hiervoor in de plaats worden drie woon(zorg)gebouwen gebouwd met een groene buitenruimte. Door deze herstructurering vindt er een afname van verharding plaats. Het bebouwd oppervlak van de huidige bebouwing (footprint) bedraagt ca. 2.500 m²; in de nieuwe situatie is dat ca. 2.000 m².

De herstructurering zorgt voor een positief effect op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. Door de vermindering van het verhard oppervlak zal de afvoer van hemelwater worden vertraagd of verminderen. Daarnaast biedt de nieuwe groene onverharde buitenruimte de mogelijkheid voor infiltratie van hemelwater. Dit dient verder worden uitgewerkt in het kader van de omgevingsvergunning, bijvoorbeeld door het plaatsen van koffers of grastegels. Uitgangspunt daarbij is dat het hemelwater op eigen terrein wordt verwerkt tenzij kan worden aangetoond dat dit niet redelijkerwijs haalbaar is. In dat geval dienen hemelwater en vuil water gescheiden te worden aangeboden aan het openbaar riool. Bij de bouw van de woon(zorg)gebouwen of woningen worden uitsluitend duurzame (niet-uitlogende) materialen toegepast waardoor de waterkwaliteit op peil blijft.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan mits aan de gestelde randvoorwaarden wordt voldaan. Tevens zijn er geen belemmeringen voor wat betreft het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid op het gebied van water.

4.2.2 Flora en fauna

Algemeen

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten getoetst worden aan de Vogel- en/of Habitatrichtlijn, Natuurbeschermingswet 1998 en Flora- en faunawet. Bij de toets van een ruimtelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Om te bezien of er schadelijke effecten zijn op beschermde soorten of gebieden, is onderzoek verricht. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan⁶.

Nader onderzoek voor wat betreft gebiedsbescherming in relatie tot Natura 2000-gebieden, EHS, ganzenfoerageergebieden en weidevogelgebieden wordt niet noodzakelijk geacht. De geplande werkzaamheden hebben geen negatief effect op deze gebieden; deze liggen ver van het plangebied.

Nader onderzoek voor wat betreft soortenbescherming is noodzakelijk voor de aanwezigheid van verblijfplaatsen van gebouw bewonende vleermuissoorten en nestplaatsen van de huismuis. Tijdens veldbezoek door een ecooloog kon niet uitgesloten worden dat deze soorten hier paren/kramen; het gebouw is zelfs goed geschikt hiervoor. Dit nader onderzoek is uitgevoerd en toegevoegd aan dit bestemmingsplan⁷; hieronder worden de belangrijkste resultaten vermeld.

Vleermuizen

Resultaten kraamverblijfonderzoek

Op 21 mei zijn geen uitvliegende vleermuizen uit de bebouwing waargenomen. De eerste vleermuis is vastgesteld op 21:37 uur. Het betrof een gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) aan de noordoostkant van het plangebied. Deze vloog eenmalig over aangezien de volgende waargenomen gewone dwergvleermuis vanaf 21:54 uur was in de binnentuin van het complex. Deze foerageerde vervolgens tot 22:50 uur in het plangebied in het rode kader op navolgende afbeelding. Soms foerageerde ook een tweede gewone dwergvleermuis in dit deel van het plangebied. Ten noorden en oosten van het gebouw foerageerde ook één gewone dwergvleermuis van 21:56 uur tot 23:17 uur.

In het plangebied is daarnaast in totaal drie maal een laatvlieger (*Eptesicus serotinus*; 22:36 uur, 22:38 uur en 23:10 uur) waargenomen. Deze is niet foeragerend waargenomen en had derhalve geen relatie met het plangebied. Een rosse vleermuis (*Nyctalus noctula*) is meerdere malen in het noorden van het plangebied vastgesteld. Tussen 22:40 uur en 23:26 uur vloog deze geregeld in het plangebied. Het plangebied vormt derhalve een onderdeel van het foerageergebied van een rosse vleermuis.

Op 24 juni is de eerste vleermuis waargenomen om 04:08 uur. Het betrof een gewone dwergvleermuis. In de binnentuin en ten westen van het gebouw werd wederom gefoerageerd door maximaal drie gewone dwergvleermuizen tegelijkertijd. Eén gewone dwergvleermuis vertoonde een sterke binding met het plangebied. Deze vloog om 04:53 uur de bebouwing binnen het plangebied in (gele vierkant). Derhalve is in het plangebied sprake van een zomerverblijfplaats van een gewone dwergvleermuis. Ten noorden en oosten van het plangebied is wederom één foeragerende gewone dwergvleermuis waargenomen. Deze is niet de bebouwing ingevlogen. Boven het plangebied vloog enkele malen een rosse vleermuis rond (tussen 04:12 uur en 05:08 uur). Zoals tijdens het veldbezoek van 21 mei was het plangebied onderdeel van het foerageergebied van een rosse vleermuis.

⁶ Bijlage 2: Quick scan flora en fauna Tromplaan 35, SAB, 16 januari 2015.

⁷ Bijlage 6: Nader onderzoek flora en fauna vleermuis huismuis Tromplaan 35 Baarn, SAB, 2 oktober 2015.

Om 04:21 uur is eenmalig een ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*) gehoord. Omdat maar één keer deze vleermuissoort is gehoord kan geconcludeerd worden dat dit individu geen binding heeft met het plangebied. Navolgende afbeelding toont de verblijfplaatsen en foerageergebieden binnen het plangebied in de kraamperiode.

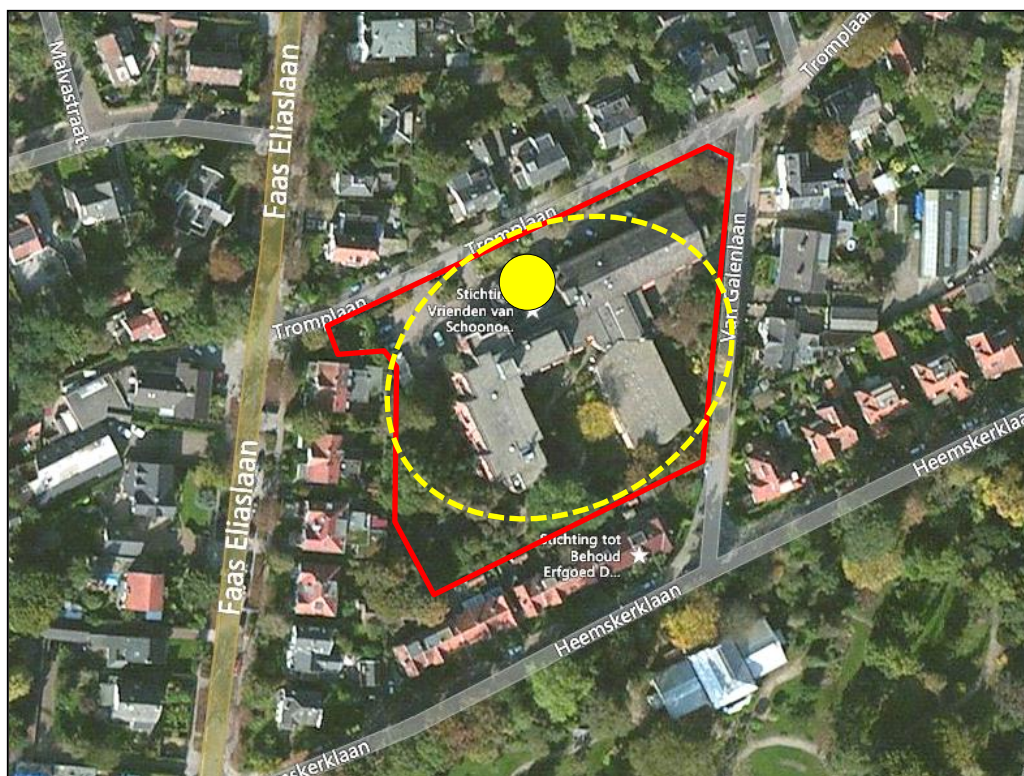


	Foerageergebied gewone dwergvleermuis		Zomerverblijfplaats gewone dwergvleermuis
	Foerageergebied rosse vleermuis		Plangebied

Resultaten paarverblijfonderzoek

Tijdens het veldbezoek van 21 augustus 2015 was weinig activiteit van vleermuizen. Zo nu en dan werden echoroepen van de gewone dwergvleermuis gehoord. Vanaf 22:35u werden ook werfroepjes van de gewone dwergvleermuis waargenomen. Dit wijst in deze tijd van het jaar op paargedrag. Deze roepjes werden overal in het plangebied, maar niet daarbuiten waargenomen. Daarom wordt ervan uitgegaan dat een territorium van een mannelijke gewone dwergvleermuis het gehele plangebied beslaat en dat een paarverblijfplaats in de bebouwing van het plangebied aanwezig is.

Tijdens het veldbezoek van 19 september 2015 werden ook paarroepjes van de gewone dwergvleermuis waargenomen. Net als op 21 augustus werden deze op verschillende plaatsen in het plangebied waargenomen. Daarnaast was op één locatie binnen het plangebied de activiteit extra hoog. De paarverblijfplaats is rond die plek aanwezig (zie navolgende afbeelding).



	Paarterritorium gewone dwergvleermuis		Plangebied
	Globale locatie paarverblijfplaats gewone dwergvleermuis		

Resultaten winterverblijfonderzoek

Tijdens het veldbezoek van 21 augustus 2015 is naast paarverblijfonderzoek ook onderzoek verricht naar middernachtelijk zwermgedrag van de gewone dwergvleermuis. Zwermgedrag in augustus rond middernacht wijst op de aanwezigheid van een massawinterverblijfplaats. In het plangebied en in de omgeving ervan zijn echter geen enkele aanwijzingen gevonden voor middernachtelijk zwermgedrag. Rond 23:30 uur was buiten werfroeptjes van een enkele gewone dwergvleermuis geen activiteit waargenomen van meerdere vleermuizen. Derhalve is de aanwezigheid van een massawinterverblijfplaats in het plangebied uitgesloten.

Volgens de Soortenstandaard Gewone dwergvleermuis doen zomerverblijfplaatsen en paarverblijfplaatsen vaak ook dienst als meer solitaire winterverblijfplaats. Gezien de aanwezigheid van een zomerverblijfplaats en paarverblijfplaats wordt ervan uitgegaan dat in het plangebied ook twee winterverblijfplaatsen aanwezig zijn.

Huismus

De twee veldbezoeken voor de huismus hebben plaatsgevonden op 16 april 2015 en 4 mei 2015. Beide veldbezoeken hebben plaatsgevonden in de ochtend bij geschikt weer. In navolgende afbeelding zijn de verschillende functies voor de huismus in en direct rond het plangebied weergegeven.

Nesten

Tijdens de twee veldbezoeken zijn in totaal acht huismusnesten in het plangebied vastgesteld (zie navolgende afbeelding). Zoals aangegeven in de afbeelding is waargenomen dat bij zes van de acht nesten daadwerkelijk huismussen onder de dakpannen kropen en daarmee een nest bezochten (dus waarneming 2, zie paragraaf 4.2). Bij twee van de acht vastgestelde nesten is enkel een zingend mannetje waargenomen. Aangezien beide veldbezoeken in de vastgestelde periode hebben plaatsgevonden, kan derhalve ook hier van een huismusnest uit worden gegaan. Op de overige locaties van het gebouw zijn geen huismussen waargenomen. Ook in de omgeving van het plangebied waren vrijwel geen huismussen waargenomen. Zeer waarschijnlijk hangt dit samen met het feit dat weinig geschikte mogelijkheden voor nestplaatsen aanwezig zijn. Vrijwel alle daken in de omgeving van het plangebied bestaan uit platte dakpannen. Hieronder hebben huismussen over het algemeen te weinig ruimte om te nestelen.

Beschutting

Huismussen hebben behoefte aan voldoende beschutting om zich te kunnen verbergen voor natuurlijke vijanden. De beschutting bestaat over het algemeen uit groenblijvende struiken. Binnen het plangebied zijn direct rond het dak met de huismusnesten dichte struiken aanwezig. Zowel tijdens het veldbezoek van de quick scan als de twee veldbezoeken voor dit nader onderzoek zijn huismussen in deze struiken waargenomen. Bij onraad doken de huismussen diep deze struiken in. Derhalve kan worden geconcludeerd dat de huismussen deze dichte struiken als essentiële beschutting gebruiken.

Voedsel

De huismussen hebben in het plangebied niet een speciale voederplaats. In het plangebied en in de tuinen van de omliggende woningen zoeken ze hun voedsel bij elkaar. Derhalve kan geconcludeerd worden dat in het plangebied geen essentiële voederplaatsen aanwezig zijn.



	Nestplaats huismus (huismus onder dak gekropen)		Nestplaats huismus (zingend mannetje)
	Essentiële beschutting huismus		Plangebied

Ontheffing Flora- en faunawet

Uit het nader onderzoek in het plangebied blijkt dat één zomerverblijfplaats en één paarverblijfplaats die beide ook dienst kunnen doen als solitaire winterverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis in de bebouwing binnen het plangebied aanwezig zijn. Daarnaast zijn acht nestplaatsen van de huismus in het noordoostelijk deel van de bebouwing in het plangebied aanwezig. Aangezien het gehele gebouw binnen het plangebied geamoveerd zal worden, gaan alle nest- en verblijfplaatsen van zowel de gewone dwergvleermuis als de huismus verloren. Om de plannen doorgang te laten vinden en niet de Flora- en faunawet te overtreden dient een ontheffing Flora- en faunawet aangevraagd te worden. Mitigerende maatregelen zullen genomen moeten worden voor het verlies van deze nest- en verblijfplaatsen. Deze zijn inmiddels al deels genomen: er zijn nestkasten opgehangen in de omgeving. De ontheffing Flora- en faunawet is inmiddels verleend, op 28 oktober 2015.

Zoveel mogelijk groen (bomen en struiken) dienen behouden te blijven. Het betreft de bomen en struiken die nu reeds aanwezig zijn en in het nieuwe ontwerp van het plangebied passen.

De bomen en struiken die verwijderd moeten worden dienen gerooid te worden buiten de broedperiode van vogels (half maart tot half augustus) en de winterrustperiode van kleine dieren (december tot en met maart). Derhalve zijn de herfstmaanden de meest geschikte periode om deze werkzaamheden uit te voeren.

Rooien van deze bomen en struiken dient geruime tijd voor de sloop van de bebouwing plaats te vinden. Door het verwijderen van dit groen, zullen dieren deze locatie als minder geschikt leefgebied beschouwen en wegtrekken uit het plangebied. Tijdens de sloop en bouw zullen daarom relatief weinig dieren in het plangebied zijn, waardoor minder dieren verstoord, gewond of gedood kunnen worden.

Het is waarschijnlijk dat algemeen voorkomende vogelsoorten in of direct rond het plangebied broeden tijdens de broedperiode (half maart tot half augustus). De geplande werkzaamheden kunnen verstrend werken op deze broedende vogels. Er is dan sprake van overtreding van de Flora- en faunawet. Bij dergelijke ruimtelijke ingrepen wordt geadviseerd om deze buiten de broedperiode te starten. Ook kan in de broedperiode gestart worden als aantoonbaar is vastgesteld dat geen broedende vogels aanwezig zijn.

Conclusie

Gelet op bovenstaande, staat de Flora- en faunawet uitvoering van het plan niet in de weg. Initiatiefnemer zal zich aan verplichte maatregelen houden (rooien van bomen en struiken buiten broedseizoen en ruim voor sloop gebouw).

4.2.3 Archeologie

Algemeen

In een toelichting van een bestemmingsplan moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden weergegeven hoe er wordt omgegaan met het aspect archeologie (op basis van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Bro). De bescherming van archeologische waarden is verankerd in de 'Wet op de archeologische monumentenzorg' (Wamz), die op 1 september 2007 in werking is getreden. Deze wet maakt formeel gezien deel uit van de Monumentenwet 1988 (Mw). Het belangrijkste doel van de Wamz is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten.

Toetsing

In het kader van het bestemmingsplan 'Eemdal' is op basis van een bureaustudie de archeologische verwachtingswaarde van de locatie in beeld gebracht.

Op basis hiervan is aan het perceel een dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2 toegekend. Dit houdt in dat voor bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 100 m², alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, door de aanvrager een rapport word overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:

- de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

Om deze reden is archeologisch bureau onderzoek uitgevoerd, welke als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd⁸.

⁸ Bijlage 3: Archeologisch bureau-onderzoek Tromplaan 35, Synthesgra, 8 januari 2014.

Op basis van het bureauonderzoek is voor het plangebied een gespecificeerde archeologische verwachting opgesteld, waarvan de essentie is weergegeven in onderstaande tabel. Het plangebied ligt op de overgang van de hoog gelegen gronden van de stuwwal en de laag gelegen gronden van de Eemvallei ligt. De locatie is dus hoger gelegen en om die reden geschikt geweest voor nederzettingen.

Periode	Verwachting	Verwachte kenmerken vindplaats	Diepteligging sporen
laat-paleolithicum – mesolithicum	hoog	Bewoningssporen, tijdelijke kampementen: vuursteen artefacten, haardkuilen	In de bovengrond van de podzolgrond, afgedekt door een dunne kleilaag
neolithicum – vroege middeleeuwen	hoog	Nederzetting: cultuurlaag, fragmenten aardewerk, natuursteen, gebruiksvoorwerpen	In de podzolgrond afgedekt door een dunne kleilaag
late middeleeuwen – nieuwe tijd	hoog		Onder de bouwvoor

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het plangebied een vervolgonderzoek geadviseerd. Het nadere onderzoek kan goed worden uitgevoerd op het moment dat het huidige gebouw is gesloopt en het nieuwe wordt gebouwd, en vindt dan bijvoorbeeld plaats in de vorm van archeologische begeleiding. Om te borgen dat dit daadwerkelijk gebeurt is een dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2 (conform het geldende bestemmingsplan) opgenomen.

Conclusie

Gelet op bovenstaande, is voldoende rekening gehouden met eventueel aanwezige archeologische waarden.

4.2.4 Cultuurhistorie

Algemeen

In 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (Momo) in werking getreden. Onder meer heeft dit tot gevolg dat in bestemmingsplannen cultuurhistorie meegewogen dient te worden. Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. In paragraaf 2.1 is reeds ingegaan op de geschiedenis. De zorgfunctie is reeds lange tijd aanwezig, zodat de continuering daarvan het verleden weerspiegelt.

Conclusie

Cultuurhistorie vormt geen beperking voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.2.5 Verkeer en parkeren

Algemeen

Bij ruimtelijke plannen moet worden aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de verkeer- en parkeersituatie ter plaatse.

Verkeer

In de huidige en toekomstige situatie geeft het zorgcentrum een verkeersaantrekkende werking. Een verschil is dat de zorgwoningen deels ook nagenoeg zelfstandige woonzorgeenheden kunnen betreffen, bedoeld voor mensen met een lage zorgindicatie of behoefte. Een deel van deze bewoners zal nog auto (kunnen) rijden. Anderzijds kan een zorgwoning niet gelijk gesteld worden met een reguliere woning. Om inzicht te geven in de verkeersbewegingen wordt aangesloten bij de publicatie Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317, CROW, 2012, met een functie aanleunwoning/serviceflat. Deze functie is vergelijkbaar met de zorgwoning.

De verkeersgeneratie bedraagt in deze situatie gemiddeld 2,6 bewegingen per zorgwoning per etmaal. Dit geeft voor de zorgwoningen circa 133 autobewegingen per etmaal. Aangenomen wordt dat dit aantal lager uit komt omdat de verwachting is dat een deel van de bewoners (degenen met een intensievere zorgvraag) niet over een auto zal beschikken. Anderzijds zullen deze bewoners meer bezoek krijgen van zorgpersoneel, zodat de norm van 2,6 per eenheid te motiveren is.

Ook de praktijk- en bijzondere algemene ruimten geven verkeersbewegingen. Als aanname wordt uit gegaan van 4 ruimten bij een norm van 25 verkeersbewegingen per etmaal per praktijk⁹). Uit de praktijk blijkt dat deze voorzieningen voor het overgrote deel worden gebruikt door bewoners van het centrum. Het aantal bewegingen is naar verwachting ongeveer 25 % van de norm. Het aantal bewegingen voor het complex komt daarmee gemiddeld op circa 158.

Gelijk aan de huidige situatie zullen er (gemiddeld eens per week) activiteiten lezingen e.d. zijn ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen. Dit zal met name in de avonden verkeersbewegingen geven. De aanname is dat dit op zo'n avond¹⁰ tot circa 20 extra verkeersbewegingen zal leiden. Dit getal is incidenteel en zodanig gering, dat de omliggende infrastructuur dit eenvoudig kan verwerken.

Buiten beschouwing is gelaten dat de huidige bestemming functies toestaat die een aanmerkelijk grotere verkeersvraag zouden kunnen genereren dan in de nieuwe situatie, waarbij binnen de bestemming het mogelijke gebruik meer wordt vastgelegd.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de kengetallen van het CROW¹¹ alsook de Nota Parkeernormen 2014-2019. De norm voor zorgwoningen is bepaald op 1, inclusief personeel.

⁹ Uitgegaan wordt van een huisartsenpraktijk, welke de grootste verkeersvraag gegeneerd.

¹⁰ Het is een gemiddelde: een lezing o.i.d. an sich zal wellicht meer verkeersbewegingen genereren dan 20, maar gezien over jaar is het een reëel getal omdat niet elke avond een dergelijke activiteit zal plaatsvinden.

¹¹ CROW, oktober 2012, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317.

Voor de praktijkruimten wordt uitgegaan van 5 parkeerplaatsen (bij een bezetting van 56 zorgwoningen is de parkeervraag gelijk). Dit houdt in dat, gegeven het programma, er totaal 56 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. De parkeervoorziening op eigen terrein biedt plaats aan 52 plaatsen en langs de noord- en oostzijde openbare langs vakken zijn er 29 parkeerplaatsen beschikbaar, waarvan ca. 7 beschikbaar zijn voor Schoonoord (het restant wordt gerekend voor bezoekers van de woningen aan de Tromplaan en de Van Galenlaan). De parkeervoorziening wordt ontsloten op de Tromplaan. Via de Faas Eliaslaan en daarna Eemweg/Javalaan wordt op die manier efficiënt de verkeershoofdstructuur van Baarn bereikt.

Conclusie

De aspecten verkeersbewegingen en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan. De parkeernorm van 1 per zorgwoning is opgenomen in het bestemmingsplan. Mocht in de praktijk blijken dat minder parkeerplaatsen nodig zijn (de ervaring van initiatiefnemer is dat zorgbehoevenden vaak geen auto hebben), dan kan het college afwijken van deze norm. Een deel van het parkeerterrein kan dan met groen worden ingericht.

5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

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

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

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

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

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

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

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

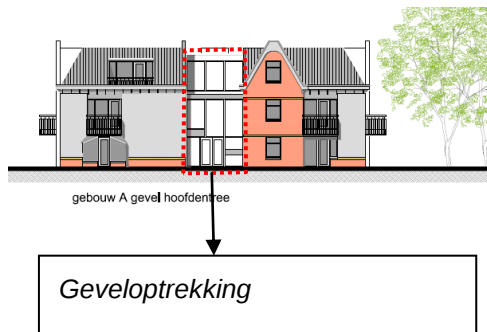
5.2 Dit bestemmingsplan

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

5.2.1 Regels en verbeelding

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

In het plangebied is aan het grootste deel van het perceel de bestemming 'Maatschappelijk' toegekend. Tevens is een aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - zorgwonen' opgenomen. Op basis van de regels zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan, zoals zorgwoningen, huisartsenpraktijk, pedicure, kapper, en ondergeschikte horeca (verstrekken maaltijden e.d.). De maximale goot- en bouwhoogtes bedragen 7 m resp. 10,5 m en zijn afgestemd op het bouwtype dat wordt gebouwd, bestaande uit twee bouwlagen met kap. In afwijking hiervan is in elke gevel een accent in de vorm van een geveloptrekking toegestaan, over maximaal 25% van de gevelbreedte. In de regels is geregeld dat voor een geveloptrekking de maximale goothoogte van 7,5 m niet geldt; wel geldt de maximale bouwhoogte van 10,5 m.



Het bouwvlak is verkleind ten opzichte van het huidige bestemmingsplan en zo getekend dat de buitencontouren van de drie gebouwen zijn gevolgd en vervolgens met elkaar verbonden. Wel is enige marge opgenomen, zodat flexibiliteit bestaat wanneer straks de gebouwen exact worden uitgemeten in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag. Het bouwvlak mag voor maximaal 57% bebouwd worden.

Voor een klein deel van het perceel is de bestemming Groen opgenomen. Dit deel kan en moet derhalve groen zijn ingericht, zulks ter afscherming van de aangrenzende tuinen en erven van enkele woningen aan de Heemskerklaan en de Faas Eliaslaan. De gronden met de bestemming Groen mogen ook gebruikt worden voor wandelpaden, maar (bijvoorbeeld) niet voor wegen of parkeervoorzieningen. Op de bestemming Groen mag voorts niet worden gebouwd.

5.2.2 Algemene regels

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

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemer. Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden indien verhaal van kosten anderszins is verzekerd, en tevens locatie-eisen niet nodig zijn of anderszins zijn verzekerd.

De gemeente neemt niet deel aan de ontwikkeling van het plan. De gemeente verzorgt de planologische kaders. De kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente verzekerd via de legesverordening en een nog op te stellen anterieure overeenkomst. In deze anterieure overeenkomst wordt tevens vastgelegd dat mogelijke planschade voor rekening van de initiatiefnemer is. Het vaststellen van een exploitatieplan is hiermee niet noodzakelijk.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg en inspraak

In het kader van het bestuurlijk overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht, is per mail van 4 januari 2016 aan de vooroverlegpartners gevraagd om binnen de termijn waarin het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt, eventuele op- en/of aanmerkingen kenbaar te maken ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan “Eemdal, herziening Tromplaan 35, Baarn”. Binnen deze termijn zijn in totaal vier reacties ontvangen, van de provincie Utrecht, Waterschap Vallei en Veluwe, VRU en Gasunie. Deze overlegpartners laten weten dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van inhoudelijke opmerkingen. In een separate nota, welke als bijlage is toegevoegd aan dit bestemmingsplan¹², zijn de reacties uitgebreider samengevat en beantwoord.

Door middel van publicaties in de Baarnsche Courant op woensdag 23 december en op donderdag 24 december 2015 in de Staatscourant, digitaal Gemeenteblad en het Baarns Weekblad is bekend gemaakt op welke wijze inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan mogelijk is. In deze publicaties is melding gemaakt van een informatieavond op 18 januari 2016 in het gemeentehuis. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf maandag 28 december 2015 tot en met zondag 7 februari 2016 ter inzage gelegen. Gedurende genoemde periode was het voor iedereen mogelijk om inspraakreacties in te dienen. Binnen deze periode zijn 10 inspraakreacties ontvangen. Hiervan zijn er 9 identiek.

¹² Bijlage 7: Reactienota overleg en inspraak (voorontwerp) bestemmingsplan Eemdal, herziening Tromplaan 35, Baarn, gemeente Baarn, 18 maart 2016.

Deze reacties zijn in de eerder in deze paragraaf genoemde bijlage samengevat en van een antwoord voorzien. Tevens is aangegeven of de reactie aanleiding is het bestemmingsplan aan te passen.

6.2.2 Zienswijzen

In het kader van de bestemmingsplanprocedure heeft het ontwerp van het bestemmingsplan "Eemdal, herziening Tromplaan 35, Baarn" van vrijdag 8 april 2016 tot en met donderdag 19 mei 2016 voor iedereen ter inzage gelegen. Bekendmaking hiervan heeft plaatsgevonden in de Staatscourant, het Elektronisch Gemeenteblad, de Baarnsche Courant van woensdag 6 april en het Baarns Weekblad van donderdag 7 april 2016.

Tijdens bovenstaande termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Er is één zienswijze ingediend die is ondertekend door twee personen. In deze paragraaf wordt deze ingekomen zienswijze weergegeven. Aansluitend is de gemeentelijke reactie opgenomen. Verder wordt aangegeven of het in procedure zijnde bestemmingsplan naar aanleiding van de ingekomen zienswijze is aangepast.

zienswijze (mondeling ingediend op 3 mei 2016 2015, kenmerk 2016.03704)

Betreft: Grootte en hoogte bebouwing, afstand noordoostelijk gelegen gebouw ten opzichte van woningen Van Galenlaan, nadere beargumentering van de keuze locatie noordoostelijk gelegen gebouw gewenst.

- a. Het grootste van de 3 gebouwen aan de Van Galenlaan komt massief over door de grootte en de hoogte en de te korte afstand van het gebouw ten opzicht van de woningen aan de Van Galenlaan. Het gebouw staat te dicht (19 meter) op de woningen, zeker in vergelijking met de nieuwe gebouwen in de andere straten. Wanneer het noordoostelijk gelegen gebouw nog 3 meter naar achteren wordt geplaatst zou dit acceptabel zijn. Een andere optie zou zijn om het gebouw lager te maken door het realiseren van een kelderverdieping.
- b. Waarom is er niet gekozen voor de eerder gepresenteerde optie tijdens een bijeenkomst op 24 juli 2014 waarbij het noordoostelijk gelegen grotere gebouw evenwijdig aan de Tromplaan is gesitueerd, zodat de afstand tot de woningen aan de Van Galenlaan groter wordt. Er is niet duidelijk gecommuniceerd waarom uiteindelijk voor deze optie is gekozen. Deze optie is gunstiger voor de bewoners van de Tromplaan dan voor de bewoners van de Van Galenlaan.

Gemeentelijke reactie

- a. In het ontwerpbestemmingsplan "Eemdal, herziening Tromplaan 35, Baarn" is een maximale goothoogte opgenomen van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 10,5 meter. Hiermee zijn de woongebouwen tot 3 bouwlagen beperkt, waarvan de derde bouwlaag in de kap wordt uitgevoerd. Het type gebouw dat mogelijk is, is als "villa" te omschrijven en sluit ruimtelijk aan op de omgeving. De bepaling van de goothoogte sluit ook direct aan bij de maximale goothoogte van (vrijwel alle) bestaande woningen in de Van Galenlaan en Tromplaan, met inbegrip van de woningen Van Galenlaan 3a en 5, zoals die is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan "Eemdal". De maximale bouwhoogte van deze woningen bedraagt

10 meter. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen maximale maat van 10,5 meter voor de bouwhoogte is een direct gevolg van de nieuwe regelgeving in het bouwbesluit. Hierin wordt een vrije hoogte van 2.60 meter per bouwlaag voorgeschreven waardoor de bouwhoogte 50 cm hoger is dan voorheen.

De afstand tussen het bouwvlak en de voorgevels van de woningen Van Galenlaan 3a en 5 bedraagt 19 meter. Ruimtelijk gezien bestaan er geen redenen om, bij de genoemde goot- en bouwhoogten en mede gelet op de uitkomsten van de bezonningsstudie die eerder al is gemaakt, een ruimere maat vast te leggen of het woongebouw lager te maken. De ontwikkelende partij heeft tevens toegezegd om de uitstekende balkons binnen het bouwvlak te situeren en geen gebruik te maken van de regeling om ondergeschikte bouwdelen, zoals balkons, buiten het bouwvlak te situeren. De afstand van de oostelijke gevel van het gebouw tot de voorgevel van de woningen Van Galenlaan 3a en 5 wordt hiermee ca. 1,5 meter ruimer. Verder wordt opgemerkt dat de bebouwingsgrens langs de Tromplaan in het ontwerpbestemmingsplan op een vergelijkbare afstand ligt van de voorgevels van de bestaande woningen.

De suggestie om het bouwvlak gezien vanuit de Van Galenlaan 3 meter naar achteren (in westelijke richting) te verschuiven zou tot gevolg hebben dat de bebouwingsgrens langs de Tromplaan korter wordt en ook dat de afstand tussen de gebouwen onderling sterk verkleind wordt. Dit zou te zeer ten koste gaan van de directe woonkwaliteit voor de bewoning van de drie toekomstige woonzorggebouwen en de open ruimte voor een gebruik als centrale ontmoetingsruimte op het binnenterrein.

- b. Op 24 juli 2014 is een bijeenkomst geweest met direct omwonenden van het noordoostelijk op het terrein gesitueerde gebouw bij de aansluiting van de Van Galenlaan en de Tromplaan. Er zijn diverse modellenstudies gepresenteerd, allen uitgaande van drie vrijstaande woonzorggebouwen. Uitgangspunt hierbij is dat de gebouwen binnen het huidige bouwvlak worden gesitueerd. Een belangrijk verschil tussen de stedenbouwkundige modellen betreft de positionering van het noordoostelijk gelegen gebouw, ofwel evenwijdig aan de Tromplaan ofwel gedraaid ten opzichte van de Tromplaan. Bij beide modellen wordt uitgegaan van een drielaagse bebouwing waarbij de bovenste bouwlaag in de kapverdieping komt. Ook de maximale goot- en bouwhoogte van de gebouwen is in de beide modellen hetzelfde. Tijdens deze bijeenkomst bleek bij het merendeel van de omwonenden een duidelijke voorkeur voor het model waarin het noordoostelijke woongebouw is gedraaid ten opzichte van de Tromplaan. De aanvrager heeft vervolgens een principeverzoek ingediend voor het stedenbouwkundig model waarin het noordoostelijke woonzorggebouw is gedraaid ten opzichte van de Tromplaan. Op 14 oktober 2014 heeft het college besloten in principe in te stemmen met dit model. Argumentatie hiervoor betrof onder meer dat door de draaiing van het gebouw geen (lange) aaneengesloten gevelwand ontstaat langs de Tromplaan, er tussen de gebouwen door meer openheid en doorkijk is vanuit de Tromplaan over het terrein van Schoonoord, er tussen beide modellen een verwaarloosbaar verschil bestaat in de schaduwwerking voor de omliggende woningen en de inbreng en voorkeur van de omwonenden. Bij de voorbereiding van het voorontwerpbestemmingsplan is naar aanleiding van een bijeenkomst met buurtbewoners, georganiseerd door de klankbordgroep, de plaatsing van het betreffende gebouw ten opzichte van de Van Galenlaan circa 1 meter naar achteren geplaatst.

Op 16 december 2015 heeft de raad ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan om de nieuwbouw van het woon-zorgcomplex planologisch mogelijk te maken. Wanneer reclamanten van mening zijn dat er alsnog sprake is van een onaanvaardbare aantasting van de levenssfeer kan een tegemoetkoming in planschade worden gevraagd binnen vijf jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Conclusie

Samengevat zijn wij van oordeel dat de voorgestelde situering van het bouwvlak en de hiermee vastgelegde bouwmogelijkheden van het noordoostelijk gelegen gebouw, geen onevenredige aantasting betekenen voor de woonkwaliteit van de woningen Van Galenlaan 3a en 5 en een verruiming van deze afstand een nadelige uitwerking zou hebben op de woonkwaliteit van de toekomstige bewoners van in het woon-zorgcomplex. Er bestaat daarom geen reden om naar aanleiding van de zienswijze het bestemmingsplan aan te passen.