

Gemeente Baarn

Bestemmingsplan Jan Steenlaan

Toelichting, regels en analoge verbeelding

22 februari 2017

Vastgesteld

Kenmerk 0308-24-T01

Projectnummer 0308-24

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Planbeschrijving	2
2.1.	Huidige situatie	2
2.2.	Voorgestelde ontwikkeling	3
2.2.1.	Programma	3
2.2.2.	Bouwplan	4
2.2.3.	Parkeren	6
3.	Beleid	7
3.1.	Rijksbeleid	7
3.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
3.1.2.	Visie erfgoed en ruimte	9
3.2.	Provinciaal beleid	9
3.2.1.	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Ruimtelijke Verordening	9
3.3.	Gemeentelijk beleid	10
3.3.1.	Toekomstvisie / Structuurvisie Baarn 2030	10
3.3.2.	Nota Ruimtelijke Kwaliteit Baarn	12
3.3.3.	Visie Wonen 2016	13
3.3.4.	Bestemmingsplan Baarn Noord	14
3.3.5.	Verbreed Gemeentelijk RioleringsPlan Baarn 2012 - 2017	14
4.	Onderzoek	16
4.1.	Bodem	16
4.2.	Geluid	16
4.3.	Externe veiligheid	17
4.4.	Luchtkwaliteit	19
4.5.	Waterparagraaf	19
4.6.	Flora en fauna	21
4.7.	Archeologie en cultuurhistorie	22
4.7.1.	Archeologie	22
4.7.2.	Cultuurhistorie	23
4.8.	Vormvrije mer-beoordeling	23
5.	Juridische planbeschrijving	25
5.1.	Algemeen	25
5.2.	Bestemmingsplan	25
5.2.1.	Plansystematiek	25
5.2.2.	Regels	25
6.	Uitvoerbaarheid	28

6.1.	Economische uitvoerbaarheid	28
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
6.2.1.	Inspraak	28
6.2.2.	Vooroverleg	28
6.2.3.	Ontwerpbestemmingsplan	28

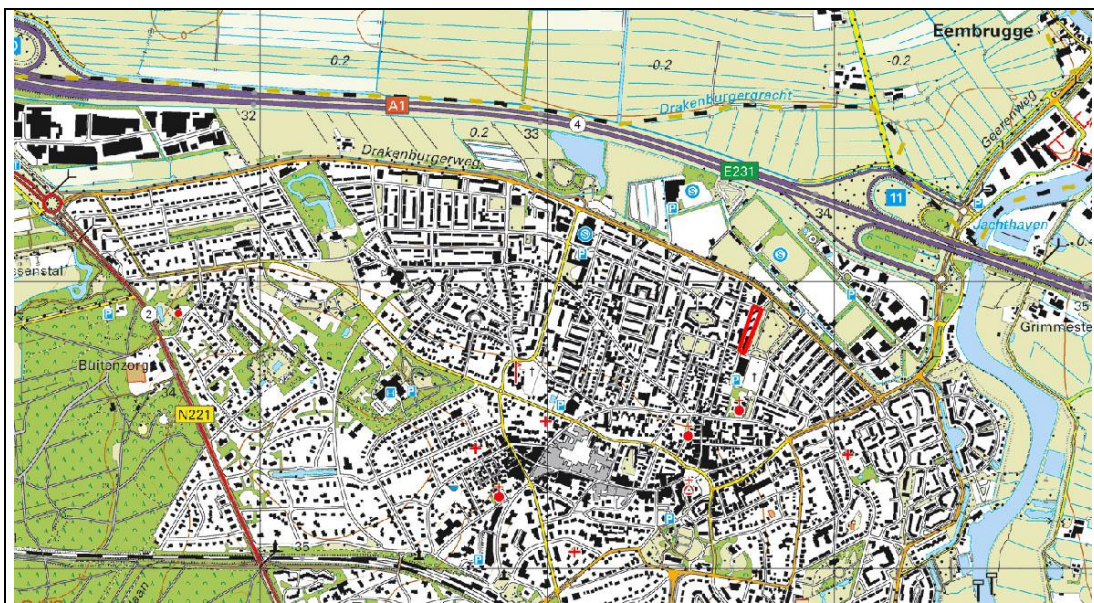
Bijlagen:

1. Verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 aan de Jan Steenlaan te Baarn
2. Akoestisch onderzoek herontwikkeling Jan Steenlaan 1-39 Baarn
3. Quick scan Flora- en faunawet sloop en nieuwbouw Jan Steenlaan te Baarn
4. Vleermuizen en vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen ter plaatse van en direct rond de nieuwbouw aan de Jan Steenlaan te Baarn
5. Reactienota vooroverleg en inspraak (voorontwerp)bestemmingsplan Jan Steenlaan
6. Zonstudie omgeving Jan Steenlaan

1. Inleiding

Aan de Jan Steenlaan in Baarn staan op dit moment vier bouwblokken met 20 seniorenwoningen. Eemland Wonen heeft een bouwplan om ter plaatse deze seniorenwoningen te vervangen door 15 rijwoningen en een woonzorggebouw voor Amerpoort. In dat woonzorggebouw worden 33 cliënten van Amerpoort gehuisvest in studio's en appartementen verdeeld over drie bouwla-
gen.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Deze ontwikkeling past echter niet in het vigerende bestemmingsplan. In het onderhavige bestemmingsplan wordt die ontwikkeling wel mogelijk gemaakt. Het plangebied omvat de percelen waarop nu de seniorenwoningen staan.

2. Planbeschrijving

2.1. Huidige situatie

Het plangebied ligt op een oude eng, het akkerland op de noordrand van de stuwwal, die schuin doorsneden werd door de Zandvoortweg. Sinds de jaren vijftig van de 20e eeuw is begonnen met de aanleg van nieuwe wijken aan de noordkant van Baarn. Na de realisatie van de Professorens- en Staatsliedenbuurt volgde ook de bebouwing van de Schildersbuurt aan de oostzijde van het gebied. De bebouwingstypen zijn wisselend: rijwoningen, vrijstaande woningen en appartementengebouwen. Het gebied wordt gekenmerkt door een rechthoekig stratenpatroon met open en halfopen bouwblokken. Hier en daar wordt door gebouwen van de richting afgeweken waardoor een andere oriëntatie ontstaat. De profielen zijn verschillend van inrichting en maat, maar bestaan doorgaans uit een standaard opbouw met een rijweg en trottoirs. Verspreid door de wijk liggen enkele grotere groene ruimten, veelal behorend bij een gebouwencomplex. Aan de Jan Steenlaan ligt een wijkplantsoen. Voor het overige bestaat het groen vooral uit reststukjes op hoeken en overgangen

De Jan Steenlaan ligt in de Schildersbuurt die dateert uit de na-oorlogse periode tot ongeveer 1960 en bestaat grotendeels uit eengezinshuizen en enkele middelhoogbouwflats.

De Jan Steenlaan is een zijstraat van De Geerenweg, de wijkontsluitingsweg van Baarn Noord. De Jan Steenlaan vormt de westgrens van het Vermeerplantsoen, een groene lob die diep in de wijk penetreert. In het Vermeerplantsoen ligt een grote speeltuin.

Afbeelding 2: Vermeerplantsoen.



De bebouwing rondom het Vermeerplantsoen is zeer divers van karakter. Het kantoor van Eemland Wonen aan de noordzijde van De Geerenweg staat achter een rij grote laanbomen. Aan de Johannes Vermeerstraat (oostzijde) staat aan de noordzijde één blok meergezinswoningen (3,5 laag met kap); verderop langs de straat staan drie blokken rijenwoningen, die bestaan uit twee lagen met een soms verhoogde kap. Aan de zuidzijde liggen de katholieke begraafplaats en het Theater De Speeldoos. Ten noorden van het plangebied staat het bedrijfspand van het fitnesscentrum Life City.

Afbeelding 3: Bestaande bebouwing (vanuit het zuidoosten).



In het plangebied staan vier blokken met in totaal 20 ouderenwoningen. De bouwblokken bestaan uit één bouwlaag met een kap. Het meest zuidelijke bouwblok (8 woningen) staat evenwijdig aan de Jan Steenlaan. De overige drie blokken, die ieder bestaan uit vier woningen, staan vertand langs de laan. Deze woningen voldoen mede door de beperkte oppervlaktes en verouderde indeling van de verblijfs- en gebruiksruimtes niet meer aan de kwaliteitseisen van de 21e eeuw. De woningen hebben een woonkamer, één slaapkamer, keuken, badkamer, berging en een zolderruimte die alleen bereikbaar is met een vlizotrap, tezamen ongeveer 48 m² groot.

Voor de wegen in de omgeving van de planlocatie geldt, met uitzondering van De Geerenweg, een 30 km/uur regime.

Afbeelding 4: Bestaande bebouwing (vanuit het noordoosten).



2.2. Voorgestelde ontwikkeling

2.2.1. Programma

Uitgangspunt voor het bepalen van het woonprogramma is de "Visie Wonen 2012: Evenwicht in verscheidenheid" van de gemeente Baarn en het in opdracht van de gemeente Baarn en Eemland Wonen opgestelde rapport "Verhuis- en wachtlijstonderzoek" (d.d. 3 maart 2015).

In de Visie Wonen geeft de gemeente aan dat ze onder meer in wil zetten op de thema's:

- jonge huishoudens op de woningmarkt en
- wonen met zorg.

In die Visie zet de gemeente Baarn ook in op het thema 'senioren'. In het "Verhuis- en wachtlijstonderzoek" komt echter naar voren dat senioren niet of nauwelijks reageren op nieuwbouw. Omdat dit ook de ervaring is van Eemland Wonen bij eerdere projecten, heeft zij er voor gekozen de nieuwbouw aan de Jan Steenlaan niet, zoals eerder de bedoeling was, te bestemmen voor ouderen, maar voor jonge huishoudens en wonen met zorg.

Het plan omvat daarom 15 eengezinswoningen ter grootte van circa 100 à 120 m² gebruiksoppervlak (gbo) en een kleinschalige woonzorgvoorziening voor (verhuizing van) in Baarn woonachtige cliënten van Stichting Amerpoort. Dit gebouw voor beschermd en begeleid wonen van mensen met een verstandelijke beperking, zal ruimte bieden aan 33 bewoners.

2.2.2. **Bouwplan**

De bestaande woningen worden afgebroken. In plaats daarvan komen er 15 rijwoningen en een woonzorggebouw voor Amerpoort.

In het woonzorggebouw worden 33 cliënten van Amerpoort gehuisvest in studio's en appartementen verdeeld over drie bouwlagen. Op de begane grond en de eerste verdieping bevinden zich elk 12 studio's en twee gemeenschappelijke woonkamers. Op de tweede verdieping worden 9 appartementen gerealiseerd. De nieuwe woningen zijn met name geschikt voor de ouder wordende (minder mobiele) cliënt.

Zowel de rijwoningen als het woonzorggebouw zijn georiënteerd op het park. De drie blokken bestaan ieder uit vijf woningen. Het noordelijke bouwblok staat haaks op de Jan Steenlaan; de andere twee rijen staan evenwijdig aan de Jan Steenlaan. De volumes bestaan in basis uit twee bouwlagen en een kaplaag. Op deze wijze wordt er in schaal aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing in de directe omgeving. Deze bestaat in hoofdzaak ook uit 2 bouwlagen en een kaplaag. Het bouwplan zal daardoor -net als aan de overzijde- een wand met groene doorsteken van het Vermeerplantsoen gaan vormen.

Door middel van verspringingen in de voorgevellijn en kapverdraaiingen worden de bouwvolumes geleed. Op deze wijze wordt de schaal van de bebouwing verkleind en ontstaat de mogelijkheid om hoeken te accentueren. Bij het u-vormige woonzorggebouw zijn aan weerszijden van de entree twee bescheiden hoogte accenten gedacht om de gerichtheid op het park te versterken.

Afbeelding 5: Situatie bouwplan.



Het woonzorggebouw en de rijwoningen zullen in de architectuur een vergelijkbare verschijningsvorm krijgen. Daarbij is ook voor de materialisering aansluiting gezocht bij de omgeving. Gekozen is voor baksteenarchitectuur met ruimte voor bijzonder siermetselwerk. Zorgvuldige detailleringen van raamopeningen, dakranden, sierhekwerken en dakkapellen versterken dit beeld.

De erfscheidingen aan de voorzijde bestaan uit lage beukenhagen (maximaal 60 cm hoog). Ter plekke van de zijtuinen en achtertuinen is gedacht aan stalen schermen die begroeid zijn met hederas. Op deze wijze ontstaat er een vriendelijk en groen beeld dat recht doet aan deze plek.

Afbeelding 6: Vooraanzicht (indicatief).



Over de herplanting van de huidige rij bomen in het trottoir langs de Jan Steenlaan aan de andere kant van de Jan Steenlaan zal overlegd worden met de gemeente over de juiste plaatsbepaling.

2.2.3. Parkeren

Langs de Jan Steenlaan is net als in de huidige situatie rekening gehouden met langsparkeren. Achter het middelste bouwblok ligt een parkeercoffer met 14 parkeerplaatsen. Tussen de rijwoningen en het woonzorggebouw ligt een tweede parkeercoffer met 11 parkeerplaatsen.

Voor het plangebied is een parkeerbalans vervaardigd. In afbeelding 7 is weergegeven welke parkeernorm er geldt voor het nieuwbouwproject, wat de bruto parkeercapaciteit is en wat de benodigde maximale capaciteit op een dag is per ontwikkeling. Het blijkt dat de grootste parkeervraag op de zaterdagavond plaats vindt. Op zaterdagavond is er vraag naar 29 parkeerplaatsen. De zaterdagavond is daarmee maatgevend voor de vraag naar parkeerplaatsen.

Afbeelding 7: Overzicht behoefte parkeerplaatsen voor zaterdagavond.

	aantal	Parkeernorm	Bruto capaciteit	Benodigde maximale capaciteit per dag (zaterdagavond)
woningen (bewoners)	15	1,4	21,00	16,80
woningen (bezoekers)	15	0,3	4,5	4,50
PG-groep (personeel)	2	1	2,00	2,00
PG-groep (bezoekers)	33	0,15	4,95	4,95
Totaal				29

Uit de parkeerbalans blijkt dat de parkeercapaciteit die gebruikt wordt door de huidige bejaardenwoningen (0,5 per woning) 10 parkeerplaatsen bedraagt. Deze parkeerplaatsen zijn in de huidige en in de toekomstige situatie aanwezig als langsparkerplaatsen in de Jan Steenlaan. Dat betekent dat er 19 parkeerplaatsen dienen te worden aangelegd. In beide parkeercoffers zijn in totaal 25 parkeerplaatsen aanwezig. Derhalve wordt voldaan aan de parkeervraag.

3. Beleid

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze Structuurvisie heeft diverse rijksnota's vervangen, zoals de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. Ook zijn met deze structuurvisie ruimtelijke doelen en uitspraken vervallen die zijn benoemd in de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. In de SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een nieuw, integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met bovengenoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in de SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen: het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen noodzakelijk zijn.

Voor de gewenste ontwikkeling in het plangebied is er geen sprake van een rijksverantwoordelijkheid. Voor het plangebied heeft de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geen consequenties.

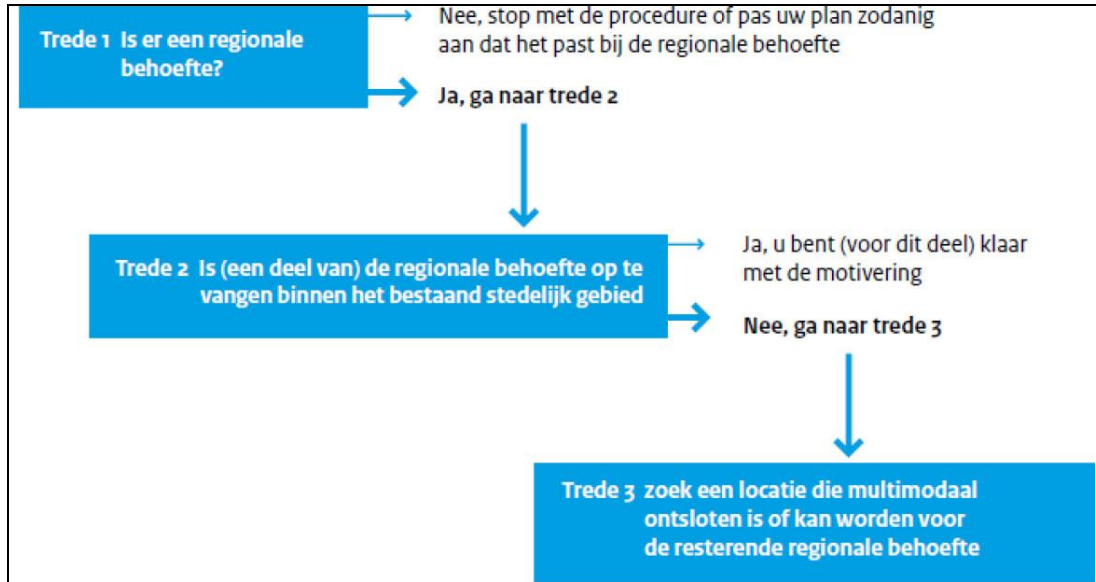
Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

Is er een actuele regionale behoefte aan de beoogde ontwikkeling? (Trede1)

De woonvisie gemeente Baarn Visie wonen 2012 (zie paragraaf **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**) zet in op de thema's 'kwaliteit van wonen en woonomgeving', 'inzet voor jonge huishoudens op de woningmarkt', 'senioren' en 'wonen met zorg'.

Afbeelding 8: Ladder voor duurzame verstedelijking.



De onderhavige ontwikkeling geeft met name invulling aan het laatste twee thema's 'inzet voor jonge huishoudens op de woningmarkt' en 'wonen met zorg':

- Uit de Visie blijkt dat de leeftijdsgroep 20 tot 40 jaar is ondervertegenwoordigd in Baarn. Dit zal bij ongewijzigd beleid zo blijven. De gemeente wil in de bestaande woningvoorraad en bij nieuwbouw meer huisvestingsmogelijkheden voor deze 'jonge' huishoudens bieden. In het bijzonder door het aanbieden van woningen in segmenten die nu ontbreken in Baarn; het segment tussen sociale huurwoningen en koopwoningen. Nu is het aanbod voor deze groep in Baarn ten opzichte van andere regiogemeenten relatief beperkt aanwezig.
- Ten aanzien van 'wonen met zorg' is het beleid sinds jaren erop gericht dat mensen met een (intensieve) zorgvraag de zorg in een zo normaal mogelijke leefsituatie zouden moeten krijgen. Dit heeft betekenis voor de organisatie van een op elkaar afgestemd aanbod van wonen, welzijnsdiensten en zorg in Baarn. Deels kan dat in bestaande woningen, deels zijn hiervoor ook specifieke woonzorgconcepten nodig. Daarbij gaat het nadrukkelijk niet alleen om concepten voor ouderen. Uiteraard zijn er onder de zorgdoelgroepen verhoudingsgewijs veel senioren. Er zijn echter ook jongeren die zorg vragen, en veel senioren zijn buitengewoon vitaal. Uit de Visie Wonen blijkt dat er voor mensen met een verstandelijke beperking sprake is van een bovenlokale behoefte in het aanbod van Amerpoort / Sherpa door de extramuralisering (meer wonen in de wijken) en omgekeerde integratie (ruimte voor niet-zorgvragers op de instellingsterreinen). Het woonzorggebouw levert een bijdrage aan de invulling van die behoefte.

Hieruit blijkt dat er een regionale behoefte bestaat aan het te realiseren woningbouwprogramma. Daarmee wordt voldaan aan trede 1.

Kan de actuele regionale behoefte worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied? (Trede 2)

Het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied van Baarn en was bebouwd. Door de nieuwe invulling komt een op de locatie goed passende functie terug. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursvolgorde voor verstedelijking (inbreiding voor uitbreiding) en wordt voldaan aan trede 2.

Kan een nieuwe locatie worden gevonden die passend multimodaal is ontsloten? (trede 3)

Toetsing aan deze derde trede is niet noodzakelijk omdat aan de tweede trede wordt voldaan.

3.1.2. Visie erfgoed en ruimte

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

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

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

Het bodemarchief heeft betrekking op de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden. Uit een archeologische verkenning (zie paragraaf 4.7) blijkt dat geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. In het plangebied wordt geen uit cultuurhistorisch oogpunt waardevolle bebouwing gesloopt. In paragraaf 2.1 is een omschrijving gegeven van de bestaande situatie. In paragraaf 2.2.2 is aangegeven hoe de planontwikkeling in stedenbouwkundig opzicht binnen die bestaande situatie wordt ingepast.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Ruimtelijke Verordening

Het provinciale ruimtelijke beleid is vastgelegd in de op 4 februari 2013 vastgestelde Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Sinds de vaststelling hebben Provinciale Staten de PRV enkele malen partieel herzien.

In de PRS is het provinciale beleid vastgelegd. Doel van de PRV is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectafwijkingbesluiten en beheersverordeningen in acht moeten worden genomen. De PRV heeft alleen betrekking op nieuwe plannen en besluiten. Dit betekent dat geldende bestemmingsplannen niet onder de werking van de verordening vallen. De verordening bevat

géén bepalingen die de burger rechtstreeks binden. Normen uit de verordening moeten eerst vertaald worden in een gemeentelijk planologisch besluit.

De verdere uitwerking van het ruimtelijk beleid rust op 2 belangrijke pijlers:

- inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling
Ten minste 2/3 van de woningbouwopgave moet binnenstedelijk worden gerealiseerd. Dit sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave;
- behoud en versterken van de kwaliteit van het landelijk gebied
Het aantrekkelijk landelijk gebied moet worden behouden en versterkt, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied.

Deze pijlers voor de ontwikkeling dragen bij aan de aantrekkelijkheid, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de provincie. Algemeen beleidsuitgangspunt voor ruimtelijke ontwikkelingen is het zoveel mogelijk benutten van de ontwikkelingsmogelijkheden in bestaand stedelijk gebied. De onderhavige ontwikkeling sluit direct aan bij dat uitgangspunt.

Bij de PRS horen 13 deelkaarten. De 11 kaarten bij de PRV komen grotendeels overeen met de kaarten van de PRS. Op die deelkaarten maakt het plangebied deel uit van het stedelijk gebied. In haar verstedelijkingsbeleid richt de provincie zich 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. Woningbouw is uiteraard een functie die past in het stedelijk gebied.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Toekomstvisie / Structuurvisie Baarn 2030

Op 10 juli 2013 heeft de gemeenteraad de Toekomstvisie / Structuurvisie Baarn 2030 vastgesteld. Met deze nieuwe visie is de gemeente beter in staat om plannen te toetsen en sturing te geven aan ontwikkelingen. Centraal staat hierbij de vraag: hoe de Baarnse identiteit en kwaliteit behouden en versterken?

De kernkwaliteiten van de gemeente zijn onder andere het afwisselende landschap, de extensieve recreatie, de overal aanwezige cultuurhistorie, de bereikbaarheid en het hoogwaardig wonen.

In de Structuurvisie wordt ingezet op 'hoogwaardig wonen'. Zoals in de Toekomstvisie is aangegeven, staat wonen in Baarn voor 'hoogwaardig wonen'. Dit is één van de kernkwaliteiten 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. Inbreidingen zullen in typologie en architectuur moeten aansluiten bij de omgeving en de dorpse identiteit versterken.

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 in op de volgende thema's:

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

Zoals in paragraaf 2.2.2 is aangegeven, is de planontwikkeling op zorgvuldige wijze ingepast in de bestaande omgeving en past daarmee binnen de bestaande natuurlijke en cultuurhistorische waarden. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de leefomgeving van omwonenden. Het woningbouwprogramma sluit goed aan op de hedendaagse behoefte voor jonge huishoudens op de woningmarkt en wonen met zorg.

Afbeelding 9: Plankaart Structuurvisie.



Op de plankaart van de structuurvisie is het plangebied aangewezen voor 'herstructurering, inbreiding en nieuwbouw'. Daarbij wordt gerefereerd aan het voornemen van Stichting Eemland Wonen (eigenaar van de woningen en de grond) om de bestaande kleine seniorenwoningen (huur) af te breken en hiervoor in de plaats een nieuw woningbouwproject te realiseren. De nieuwbouw betreft twee bouwlagen en een klein gedeelte met drie bouwlagen en tevens een woonzorggebouw in drie bouwlagen, alle met een flauwe kap afgedekt. Ook deze nieuwbouw betreft huurwoningen. In het uitvoeringsprogramma is het plangebied met een hoge prioriteit aangewezen voor herstructurering bij het thema 'Hoogwaardig wonen'. De herstructurering past derhalve binnen de uitgangspunten van de visie.

3.3.2. Nota Ruimtelijke Kwaliteit Baarn

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit Baarn is op 26 februari 2014 door de gemeenteraad van Baarn vastgesteld. De nota verwoordt ambities en biedt inspiratie voor ontwikkelende partijen, particulieren die (bouw)plannen hebben en voor de gemeente zelf. Deze nota vervangt de Welstandsnota uit 2004 maar heeft een bredere opzet. Het gaat daarbij niet alleen om de beoordeling van gebouwen maar om het totale beeld en de samenhang binnen een (openbaar) gebied.

De "Nota Ruimtelijke Kwaliteit Baarn" kan worden onderscheiden in 3 delen, dit zijn:

1. Inleiding;
2. Inspiratie en
3. Toetsingskader.

Het zwaartepunt van de nota is gelegd bij deel 2, Inspiratie.

In de "Nota Ruimtelijke Kwaliteit Baarn" is de gemeente verdeeld in 6 kerngebieden met totaal 27 deelgebieden. Het onderhavige plangebied ligt in het kerngebied Baarn Noord en daarin in het deelgebied Professoren-, Staatslieden- en Schildersbuurt (C4). De beeldbepalende ambitie voor dit deelgebied is 'regulier'.

In de analyse van de ruimtelijke kenmerken wordt geconstateerd dat de drie buurten overwegend een woonfunctie hebben. De buurten zijn planmatig aangelegd met rechte straten. De bebouwing dateert hoofdzakelijk uit de periode 1950-1970, aangevuld met modernere bebouwing. De bebouwing omvat met name rijwoningen van twee bouwlagen met zadeldaken. De bouwstijl is overwegend traditioneel (baksteen met pannendaken), op enkele plekken afgewisseld door moderne bouwstijlen (beton met platte daken). Groen bevindt zich onder meer in de vorm van plantsoen aan de Jan Steenlaan. De straatprofielen zijn standaard: rijbaan met trottoirs ter weerszijden, waarbij het parkeren over het algemeen langs de straat is gesitueerd.

Op basis van die analyse zijn 'aandachtspunten en ambitie' geformuleerd. Voor gebouwen dient als uitgangspunt dat strakke rooilijnen worden gevolgd, omdat dit rust geeft. De bebouwing dient daarbij een duidelijke oriëntatie op de openbare ruimte te hebben. Door gevels een evenwichtige hiërarchische opbouw te geven, bij dakbedekking kappen met een nok toe te passen en dakkapellen en dakopbouwen zorgvuldig vorm te geven en bestaande karakteristieke details als uitgangspunt te gebruiken, ontstaat bebouwing die past binnen het ruimtelijk streefbeeld.

Voor de inrichting van de percelen heeft het de voorkeur verharding en bebouwing in de voortuinen achterwege te laten en lage erfscheidingen langs voortuinen te realiseren. Erfscheidingen aan achter- en zijkant, waar deze aan de openbare ruimte grenzen worden bij voorkeur uitgevoerd in metselwerk of in groen.

Dit leidt tot de volgende toetsingscriteria:

- 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;
- per cluster eenheid in massaopbouw van het hoofdgebouw
- royale kappen met nok
- gevelindeling heeft evenwichtige opbouw;
- aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa;
- bij vrijstaande panden wordt de individuele uitstraling gehandhaafd;
- toepassing van traditionele materialen (baksteen, hout, pannendaken);
- zorgvuldig vormgegeven dakkapellen / dakopbouwen eenduidigheid bij gelijke situaties/per blok of buurt;
- kleur- en materiaalgebruik per rij/cluster/blok in onderlinge samenhang;
- bestaande details zijn uitgangspunt bij verbouw.

In de architectuur van de nieuwbouw wordt qua kleur- en materiaalgebruik en in massaopbouw op eigentijdse manier gerefereerd aan de architectuur van de huidige woningen in de Schildersbuurt. De bestaande woningbouw in de omgeving is daarmee referentiepunt voor het bouwplan. Doordat het woonzorggebouw en de rijwoningen in architectuur en materialisering op elkaar aansluiten, krijgt de ontwikkeling zelf ook een eenduidig beeld.

3.3.3. Visie Wonen 2016

Op 23 november 2016 is de Visie Wonen 2016 door de gemeenteraad van Baarn. De visie geeft richting aan actuele woningmarktopgaven in Baarn. De gemeente heeft deze visie in nauwe samenspraak met maatschappelijke partners en inwoners opgesteld. Geconstateerd wordt dat de woningmarkt onder druk staat en dat er met name een tekort is aan goedkope koopwoningen, en in beperkte mate vrije-sectorhuurwoningen. Daarnaast is er een groeiende behoefte aan sociale huurwoningen: van 2.840 woningen in 2015 naar ruim 3.000 sociale huurwoningen in 2020. Voor de totale sociale woningbouw opgave tot 2030 wordt een minimaal percentage van 30% aangehouden over het totaal van de te realiseren woningen. In verband met de relatief vergrijzende bevolking zet de gemeente met prioriteit in op vestiging van gezinnen met kinderen. Voor de zeer diverse groep senioren is de huisvestingsopgave vooral gericht op de bestaande woningvoorraad, en veel minder op nieuwbouw. Mensen zijn vaak zeer gehecht aan hun omgeving. Aanpassen van bestaande woningen aan veranderende woonwensen verdient dan in principe ook de voorkeur.

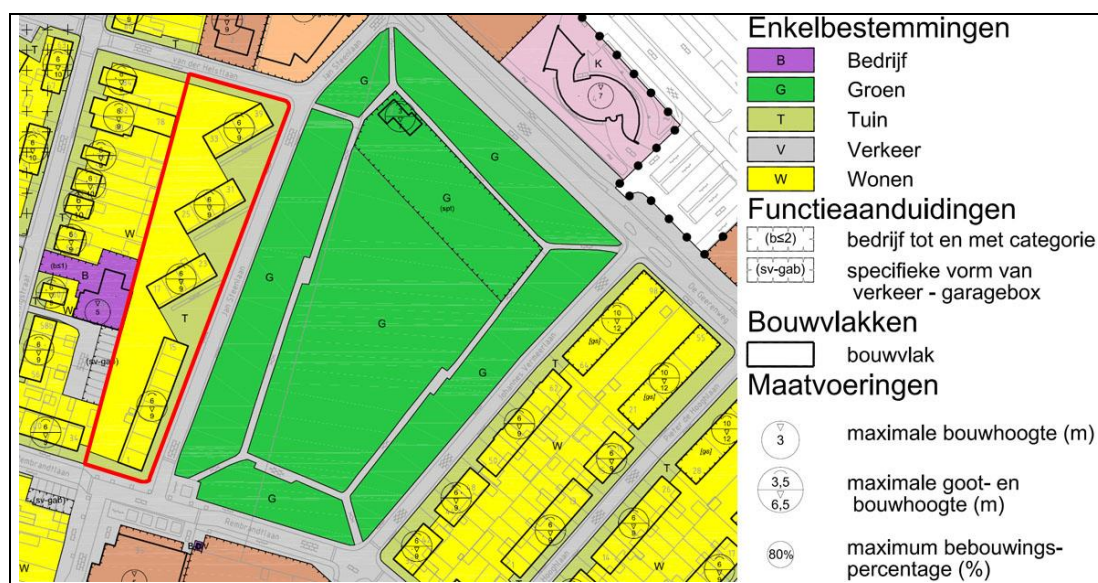
Dit kan door de bestaande woningvoorraad kwalitatief beter te laten aansluiten bij de veranderende woonwensen en kwaliteitsnormen, onder meer ten aanzien van levensloopgeschiktheid, wonen met zorg, en duurzaamheid. De bestaande woningen aan de Jan Steenlaan zijn echter in bouwtechnisch opzicht zodanig verouderd dat aanpassing van de woningen in economisch opzicht niet realistisch is.

De Visie Wonen 2016 komt ten uitvoer in samenwerking tussen gemeente en maatschappelijke partners. De gemeente neemt verantwoordelijkheid door de uitvoering te stimuleren en in voor komende gevallen te faciliteren. De uiteindelijke uitvoering (het hoe) ligt voor een belangrijk deel bij onze partners, zoals de corporaties. Op basis van de visie nodigt de gemeente de corporaties uit om haar bijdrage aan de realisatie van de visie kenbaar te maken. Op basis hiervan wil de gemeente komen tot concrete prestatieafspraken.

3.3.4. Bestemmingsplan Baarn Noord

Voor het plangebied vigeert het "Bestemmingsplan Baarn Noord" dat op 25 september 2013 door de gemeenteraad van Baarn is vastgesteld. Het plangebied heeft daarin de bestemmingen "Wonen" en "Tuin". Door middel van bouwblokken is de locatie van de huidige bebouwing aangegeven. Binnen die bouwblokken is de goot- en bouwhoogte gemaximeerd op respectievelijk 6 en 9 meter. De nieuwe planontwikkeling gaat uit van een andere situering en bouwmassa. De planontwikkeling past derhalve niet in het vigerende bestemmingsplan.

Afbeelding 10: Fragment plankaart.



3.3.5. Verbreed Gemeentelijk RioleringsPlan Baarn 2012 - 2017

Op 26 september 2012 heeft de gemeenteraad van Baarn het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) 2012-2017 vastgesteld. Het vGRP beschrijft hoe de gemeente de riolerings taak vorm geeft en geeft uitgangspunten en doelstellingen voor het (stedelijk) waterbeheer. Voor het verwijderen van afvalwater uit de woonomgeving is riolering een onmisbare voorziening. Aanleg en beheer van riolering is een gemeentelijke taak. Hemelwater, dat op onverharde gebieden valt, wordt grotendeels afgevoerd op een natuurlijke manier: via grondwaterstromen en verdamping via de grond en via de beplanting. Hemelwater dat op daken en wegen valt (verhard oppervlak) wordt afgevoerd via het rioolstelsel. Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet hemelwater dat op verhard oppervlak valt, waar mogelijk niet op het vuilwaterriool worden aan-

gekoppeld, maar in de bodem worden geïnfiltreerd. Als dat niet kan, is (vertraagd) lozen op oppervlaktewater een optie. Op deze manier wordt het rioolstelsel en de rioolwaterzuivering niet onnodig belast. De gemeente heeft een zorgplicht ten aanzien van grondwater. Deze houdt in dat de gemeente in geval van structurele grondwateroverlast de taak heeft overtollig grondwater van particulier gebied in ontvangst te nemen. Een goed moment om maatregelen te nemen, is tijdens de vervanging van het riool of de herinrichting van de wijk.

4. Onderzoek

4.1. Bodem

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

Derhalve is een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd. Daarbij is in de bovengrond een lichte verontreiniging met lood aangetroffen. In de zuidelijke helft van het plangebied komen tevens koper, zink, kwik en PAK in gehalten boven de achtergrondwaarden voor. Door het aantreffen van licht verhoogde gehalten wordt de hypothese 'onverdacht' formeel verworpen. Echter, de verhoogde componenten liggen gemiddeld genomen onder de waarde van wonen uit de regeling bodemkwaliteit en voldoen daarmee aan de bestemming van het perceel. Een nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

In het grondwater komen in licht verhoogde mate barium en zink voor. Beide parameters zijn geen ongewoon verschijnsel in de regio en komen vaker in deze mate voor. Er zijn geen milieu-technische belemmeringen voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor het perceel.

De toepassing van licht verontreinigde grond is aan beperkingen onderhevig is. Indien gedurende de nieuw- of verbouw grond vrijkomt en niet op de onderzoekslocatie kan worden verwerkt, dient de grond te worden voorzien van een kwaliteitsverklaring conform het Besluit bodemkwaliteit, dan wel te worden aangeboden aan een erkende verwerker.

4.2. Geluid

Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar (nieuwe) woningen die in een geluidszone vallen. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

De Jan Steenlaan en de omliggende wegen behoren tot een 30 km/uur-gebied. Voor De Geerenweg geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur. In het stedelijk gebied, waartoe deze weg behoort, hebben deze een geluidszone van 200 meter. Het plangebied ligt binnen de geluidszone van deze weg. De bouwlocatie ligt bovendien binnen de geluidszone van de Rijksweg A1 die ter hoogte van Baarn -na de toekomstige verbreding van de A1- 600 meter breed is.

¹ Milieutechniek ZVS Eemnes BV, Verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 aan de Jan Steenlaan te Baarn, BO15396, Eemnes, 6 januari 2016

Derhalve is akoestisch onderzoek² uitgevoerd. De verkeersgegevens van De Geerenweg zijn verkregen van de gemeente Baarn. Voor de A1 is een tracébesluit vastgesteld. De gegevens zijn als knip uit het bijbehorende geluidmodel verkregen van Rijkswaterstaat.

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

De geluidbelasting vanwege De Geerenweg in het plangebied is maximaal $L_{den}=46$ dB of lager en voldoet hiermee aan de voorkeursgrenswaarde van $L_{den}=48$ dB.

De geluidbelasting op de nieuwe appartementen (woonzorggebouw) vanwege de Rijksweg A1 bedraagt maximaal $L_{den}=51$ dB op de noordgevel van de 2e verdieping van het woonzorggebouw. Op de overige gebouwen en gevels wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Onderzochte maatregelen om de geluidbelasting te reduceren zijn niet realistisch. Derhalve is een hogere waarde procedure aangevraagd. Dat is mogelijk omdat de appartementen wel over een geluidluwe gevel en buitenruimte beschikken.

De Jan Steenlaan heeft geen wettelijke geluidzone. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is wel gekeken naar de geluidbelasting, ook vanwege de elementenverharding (open verharding). Op de kopgevel van het blok rijwoningen haaks op de Jan Steenlaan is de geluidbelasting $L_{den}=49$ dB. Omdat de beide andere gevels van deze woning een lagere geluidbelasting hebben heeft deze woning wel een acceptabel woon- en leefklimaat voor het geluidaspect.

De benodigde karakteristieke geluidwering van de gevels bedraagt $G_{a,k}=20-25$ dB, uitgaande van de cumulatieve geluidbelasting. Dit is in een nieuwbouwsituatie vrij eenvoudig te realiseren inclusief de benodigde ventilatie. Hiermee wordt voldaan aan de binnenwaarde van 33 dB die op grond van het Bouwbesluit is vereist.

Uit akoestisch oogpunt is er geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.3. Externe veiligheid

Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

² Groenewold Adviesbureau voor milieu & natuur, Akoestisch onderzoek herontwikkeling Jan Steenlaan 1-39 Baarn, Versie Jan.16-v1, 2015112, Ermelo, 14 januari 2016

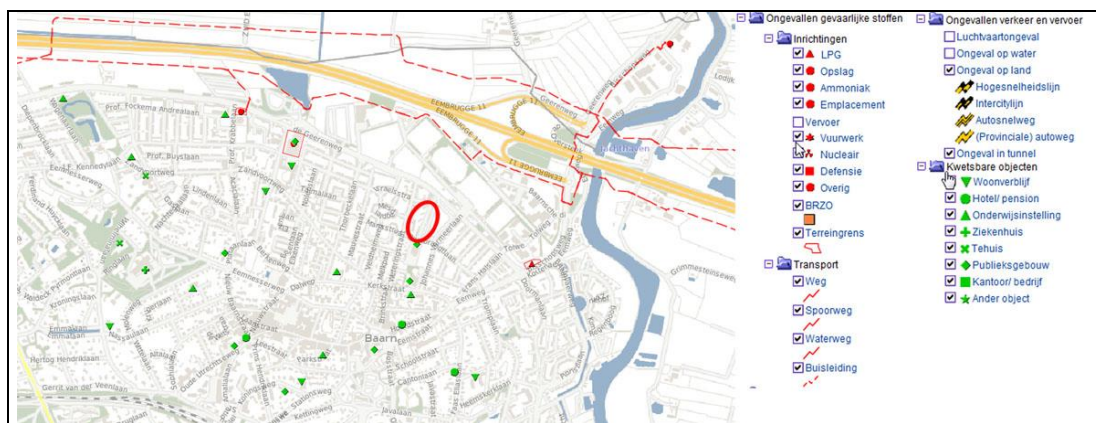
en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Een daarvan is het Basisnet. Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen.

Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- **Plaatsgebonden risico (PR):** Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- **Groepsrisico (GR):** Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Abbeelding 11: Fragment risicokaart.



Om te bepalen of het aspect externe veiligheid belemmeringen oplevert voor de realisatie van het plangebied is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat zich in de nabijheid van het plangebied geen inrichtingen, transportassen of buisleidingen bevinden die van invloed zijn op de externe veiligheid in het plangebied. Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er derhalve geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied.

4.4. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die "niet in betekenende mate bijdragen" aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het "Besluit niet in betekenende mate" (NIBM) omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Conclusie

In het plangebied staan nu 20 rijwoningen. In de nieuwe situatie worden 15 rijwoningen en 33 studio's en appartementen gebouwd. Daarmee blijft de toename van het woningaantal ruimschoots onder de grens van 1.500 woningen.

Op basis van artikel 5.16, lid 1 onder a van de Wet milieubeheer (Wm) kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de planontwikkeling.

4.5. Waterparagraaf

Algemeen

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

Op 8 februari 2016 is de digitale watertoets doorlopen. Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat zoveel mogelijk hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet (direct) afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

De gemeente Baarn hanteert daarbij een voorkeursvolgorde ten aanzien van de manier van verwerken van hemelwater van nieuw verhard oppervlak (particulier en openbaar). Deze volgorde is:

- opvangen en hergebruiken;
- infiltreren ('afvoeren naar de bodem');
- afvoeren naar oppervlaktewater (al dan niet via hemelwaterriool);
- afvoeren naar gemengd riool.

Daarbij wordt gewerkt van 'klein naar groot'.

Voor particulieren geldt dus de voorkeursvolgorde:

- op eigen perceel;
- op openbaar terrein binnen plangebied;
- op openbaar terrein buiten plangebied

Voor openbaar gebied geldt de voorkeursvolgorde:

- binnen plangebied;
- buiten plangebied.

Op basis van gegevens waarover de gemeente nu beschikt kan worden geconcludeerd dat infiltratie van hemelwater binnen het plangebied waarschijnlijk haalbaar is, maar dat nader onderzoek nodig is om dit met zekerheid vast te stellen. Deze gegevens zijn achtereenvolgens:

- ter plaatse van de Marisstraat (in de buurt van de Jan Steenlaan) is de ontwatering voldoende voor infiltratie van het hemelwater;
- de bodemgesteldheid is (op basis van het verkennende bodemonderzoek) waarschijnlijk geschikt voor infiltratie;
- de afkoppelkansenkaart geeft aan dat het zuidelijk deel van het plangebied is aangemerkt als 'geschikt voor infiltratie' en het meest noordelijke deel als 'ongeschikt'.

Nader onderzoek moet zich met name richten op: De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ter plaatse en de doorlatendheid van de bodem ter plaatse (k-waarde). Zodra deze zijn vastgesteld, kunnen, tezamen met gegevens over het verharde oppervlak, bergingsberekeningen worden gemaakt.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap ten opzichte van de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Daarbij wordt bij nieuwbouw een minimale ontwateringsdiepte van 90 cm –mv aangehouden, rekening houdend met een eventuele stijging van de grondwaterstand door infiltratie van hemelwater. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Het waterschap vraagt de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van het waterschap toe te passen.

Proces

In het kader van de planontwikkeling is op 8 februari 2016 de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) doorlopen. In een e-mail van 18 maart 2016 heeft het Waterschap hierop gereageerd en aangegeven dat de normale procedure van toepassing is omdat het verhard oppervlak met meer dan 1.500 m² toeneemt. Binnen het plangebied ligt geen oppervlaktewater. De beleidsregel 'Water brengen in een oppervlaktewaterlichaam vanaf nieuw verhard oppervlak' is om die reden niet van toepassing. Het Waterschap stelt daarom voor dat de initiatiefnemer samen met de gemeente Baarn verder uitwerkt hoe bij deze ontwikkeling omgegaan kan worden met hemelwater, volgens het gidsprincipe: Zo mogelijk gebruiken en vasthouden van regenwater (infiltratiemogelijkheden benutten) en als dat niet mogelijk is pas afvoeren.

4.6. Flora en fauna

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. Om te beoordelen of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermde natuurgebieden en/of op beschermde flora en fauna is een quick scan³ uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

De planlocatie is geen onderdeel van een Natura 2000-gebied, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Nationaal Landschap. Met betrekking tot de Ecologische Hoofdstructuur worden geen negatieve effecten verwacht. Gezien de aard van de werkzaamheden en de afstand tot beschermde gebieden is van externe werking geen sprake.

Soortenbescherming

In het verkennend veldonderzoek is vastgesteld dat er algemene kleine grondgebonden zoogdieren en amfibieën kunnen voorkomen in en direct rond het plangebied. Deze soorten komen in lage tot zeer lage dichtheid voor. Voor deze soorten bestaat een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet. Daarnaast komen er algemene broedvogels voor. In verband met het voorkomen van deze algemene broedvogels wordt aangeraden om te werken buiten het broedseizoen of op een manier dat de vogels niet tot broeden komen.

³ Adviesbureau Mertens B.V. Bureau voor natuur, ruimtelijke ordening en ecotoxicologie, Quick scan Flora- en faunawet sloop en nieuwbouw Jan Steenlaan te Baarn, 2015.2155 Concept rapport, Wageningen, januari 2016

Omdat het voorkomen van vleermuizen en broedvogels met vaste rust- en verblijfplaatsen (huismus, gierzwaluw) en effecten op deze soortgroepen niet kunnen worden uitgesloten, is een actualiserende veldinventarisatie⁴ uitgevoerd.

Uit de resultaten van het onderzoek komt naar voren dat in het gebied de gewone en ruige dwergvleermuizen foerageren baltsen in de omgeving. Tevens is een paarplaats aangetroffen in de omgeving. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven vliegen, foerageren en baltsen.

Daarnaast komen er vogels voor die algemeen voorkomen in Nederland. In verband met het voorkomen van deze algemene vogels is het van belang om op een manier te werken dat nesten en eieren van vogels niet worden beïnvloed.

Op grond van bovenstaande analyse worden effecten op matig en zwaar beschermde plant- en diersoorten uitgesloten. De realisatie en uitvoering van het plan aan de Jan Steenlaan te Baarn is niet in strijd met het gestelde binnen de Flora- en faunawet.

4.7. Archeologie en cultuurhistorie

4.7.1. Archeologie

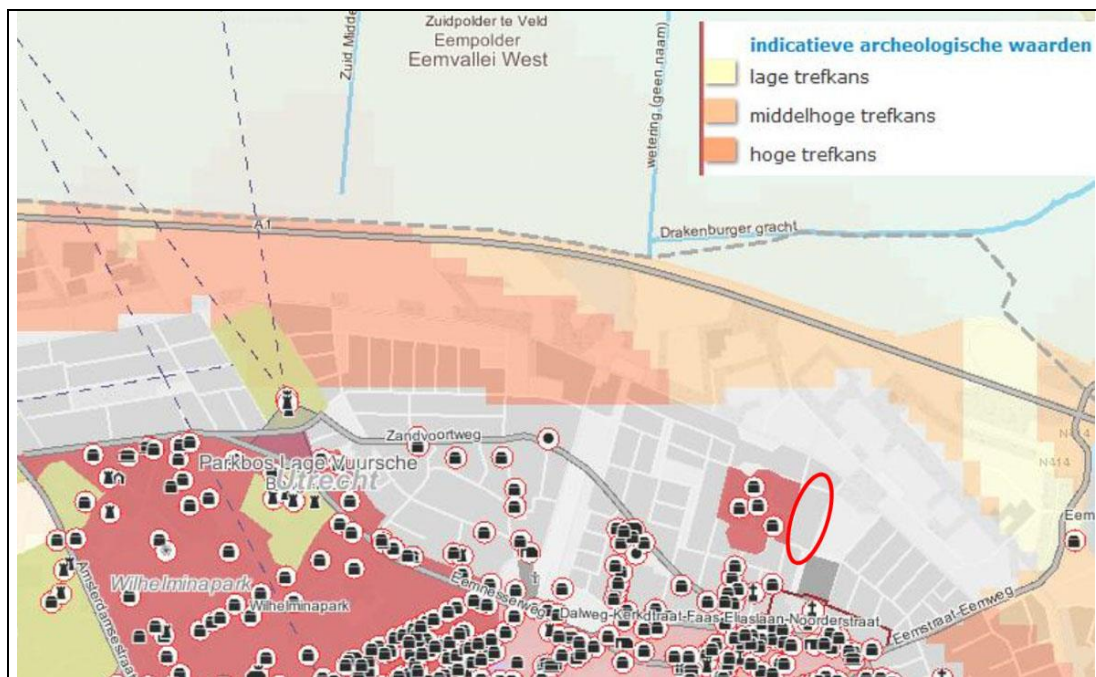
Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling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

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

Voor het vigerende bestemmingsplan "Baarn Noord" is om de archeologische (verwachtings)waarde te bepalen de Cultuurhistorische Atlas van de provincie Utrecht (CHS) geraadpleegd. Deze atlas geeft een overzicht van de cultuurhistorische kenmerken en waarden in de provincie Utrecht. Het onderhavige plangebied heeft daarin geen archeologische (verwachtings)waarde. Op grond van die constatering heeft het plangebied geen archeologische dubbelbestemming. Ook voor dit bestemmingsplan is derhalve geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

⁴ Adviesbureau Mertens B.V. Bureau voor natuur, ruimtelijke ordening en ecotoxicologie, Vleermuizen en vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen ter plaatse van en direct rond de nieuwbouw aan de Jan Steenlaan te Baarn, 2015.2155 Eindrapport, Wageningen, september 2016

Afbeelding 12: Kaart indicatieve archeologische waarden.



4.7.2. Cultuurhistorie

De bestaande bebouwing is uit cultuurhistorisch oogpunt niet behoudenswaardig.

4.8. Vormvrije mer-beoordeling

Het is niet nodig om voor alle nieuwe activiteiten een mer-procedure te volgen. De verplichting voor een mer-procedure ontstaat als de voorgenomen activiteit is vermeld in bijlage C van het Besluit mer, de activiteit daarbij in omvang minimaal gelijk is aan de daarbij vermelde drempelwaarden en de activiteit mogelijk wordt gemaakt in één van de in het Besluit mer aangewezen wettelijke plannen of besluiten.

Daarnaast kan een activiteit mer-beoordelingsplichtig zijn op basis van het Besluit mer. Dit is het geval wanneer de voorgenomen activiteit is vermeld in bijlage D van het Besluit mer, de activiteit minimaal gelijk is aan de vermelde drempelwaarden en de activiteit mogelijk wordt gemaakt in de aangewezen plannen of besluiten. Voor plannen geldt overigens al een directe planmer-plicht wanneer het plan een kader vormt voor activiteiten uit bijlage D van besluit mer die de (indicatieve) drempelwaarden overschrijden. Voor activiteiten onder de drempelwaarde van bijlage D, bestaat sinds de wijziging van het Besluit mer van 1 april 2011 de verplichting tot een zogenaamde vormvrije mer-beoordeling.

De consequentie van deze regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan mer. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaar-

den vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de mer-regelgeving, wordt de term *vormvrije mer-beoordeling* gehanteerd. Deze vormvrije mer-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije mer-beoordeling. Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zijn uitgesloten. Geconcludeerd kan worden dat er geen mer(-beoordeling) noodzakelijk is.

5. Juridische planbeschrijving

5.1. Algemeen

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is er voor gekozen de planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan zoveel mogelijk aan te laten sluiten (met inachtneming van de Wro) bij het bestemmingsplan Baarn-Noord. Omdat het onderhavig bestemmingsplan uitgaat van de meest recente versie van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012-v1.3.1), is de redactie van de planregels en de wijze van tekenen van de verbeelding wel op deze SVBP aangepast.

5.2. Bestemmingsplan

Het digitale bestemmingsplan Jan Steenlaan is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

De analoge verbeelding (vroeger de papieren plankaart) van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad. Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

5.2.1. Plansystematiek

Voor de ontwikkeling is gekozen voor een gedetailleerde plansystematiek die zoveel mogelijk aansluit bij de regelgeving van het vigerende bestemmingsplan Baarn Noord. Het plangebied heeft zodoende een rechtstreekse bouwtitel. Daarbij is in de regels een helder afwegingskader geformuleerd ten aanzien van onder meer aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Dit betekent een flexibele regeling die enerzijds de individuele vrijheid van burgers waarborgt en er anderzijds voor zorgt dat algemene belangen, als de ruimtelijke kwaliteit, niet worden aangetast. Voor bewoners en ondernemers in en om het plangebied biedt deze bestemming zodoende houvast over de ontwikkeling van hun omgeving.

5.2.2. Regels

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven. Verder worden in dit hoofdstuk regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De bestemmingsregels bevatten de volgende bestemmingen:

- Tuin (Artikel 3);
- Verkeer - Verblijf (artikel 4);
- Wonen (Artikel 5).

De gronden die zijn gesitueerd tussen de woningen en de openbare ruimte zijn bestemd als "Tuin". Binnen deze bestemming is het enkel mogelijk erfafscheidingen, speeltoestellen, pergola's en andere bouwwerken te plaatsen. Met een afwijkingsbevoegdheid is het mogelijk erkers, entree- of tochtportalen op te richten binnen de bestemming. Tevens worden, onder voorwaarden en door middel van een afwijkingsbevoegdheid, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogelijk gemaakt tot een afstand van tenminste 1 meter achter de voorgevel van de aangrenzende woningen.

Beide parkeerkoffers hebben, gelet op het openbare karakter daarvan, de bestemming "Verkeer - Verblijf".

Zowel de rijwoningen als het woonzorggebouw hebben de bestemming "Wonen". De gronden voor de bestemming wonen zijn aangewezen voor wonen en voor een aan huis verbonden beroep. Door middel van een aanduiding is aangegeven dat in het woonzorggebouw zorgwoningen zijn toegestaan.

Het woonzorggebouw heeft tevens de aanduiding 'gestapeld'. Uitsluitend ter plaatse van deze zijn gestapelde woningen toegestaan.

In het plan is een maximaal aantal vierkante meters aangegeven voor bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak. Het gaat hier om aanbouwen, bijgebouwen, schuren en overkappingen. Bij het woonzorggebouw zijn, met uitzondering van een daarvoor aangeduid gebied, geen bijbehorende bouwwerken toegestaan.

Het aan huis verbonden beroep is gelimiteerd op 25% van het bruto-vloeroppervlakte met een maximum van 50 m² per woning.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

- De antidubbeltelregel in artikel 6 strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden.
- De algemene bouwregels (artikel 7) hebben uitsluitend betrekking op onderkeldering. Onderkeldering is uitsluitend toegestaan in één bouwlaag voor zover gelegen onder de bebouwing van het hoofdgebouw.

- Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. Deze regels bevatten daarom in artikel 8 uitsluitend een verbod op het gebruik van gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- en/of vliegtuigen, het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin voor het storten van vuil, anders dan ten behoeve van de uitvoering krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden, het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen en een verbod het gebruik van een vrijstaand bijgebouw ten behoeve van zelfstandige bewoning te gebruiken.
- De algemene afwijkingsregels (artikel 9) maken het in beperkte mate mogelijk af te wijken van de bouw- en gebruiksregels. Uitsluitend de voor dit plangebied relevante afwijkingsregels zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.
- De overige regels (artikel 10) zijn eveneens overgenomen en bepalen dat voor het uitvoeren van grondwerkzaamheden ten behoeve van het realiseren van op- en afritten naar ondergrondse gebouwen een omgevingsvergunning is vereist.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk zijn de verplichte overgangsregels (artikel 11) opgenomen en tenslotte de slotregel (artikel 12).

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

De realisering van de planontwikkeling komt voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan komen volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Daarvoor worden de gebruikelijke leges volgens de gemeentelijke legesverordening in rekening gebracht. Tot slot zal een overeenkomst worden afgesloten waarin afspraken worden opgenomen over het vergoeden van eventuele planschadevergoedingen (planschadeovereenkomst). Hiermee is het kostenverhaal gewaarborgd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. De plannen zijn economisch uitvoerbaar.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1. Inspraak

Vanaf vrijdag 1 juli 2016 tot en met donderdag 25 augustus 2016 het voorontwerpbestemmingsplan Jan Steenlaan voor inspraak ter inzage gelegen. Tijdens die periode is één inspraakreactie ingediend. Deze inspraakreactie is in een separate notitie⁵ samengevat en beantwoord. Naar aanleiding van die reactie is een bezonningstudie⁶ vervaardigd die als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

6.2.2. Vooroverleg

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 19 juli 2016 aan de vooroverlegpartners gevraagd om op- en/of aanmerkingen kenbaar te maken ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan Jan Steenlaan. De Provincie Utrecht, de Veiligheidsregio Utrecht, de Gasunie en Tennet hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben.

Het Waterschap Vallei en Veluwe geeft in haar reactie aan dat ze een uitwerking wil zien van de wijze waarop de initiatiefnemer wil omgaan met het hemelwater dat binnen het plangebied op verhard oppervlak valt. Op basis van gegevens waarover de gemeente nu beschikt kan worden geconcludeerd dat infiltratie van hemelwater binnen het plangebied waarschijnlijk haalbaar is, maar dat nader onderzoek nodig is om dit met zekerheid vast te stellen. In de toelichting is de Waterparagraaf aangevuld met de gemeentelijke gegevens en de constatering dat nader onderzoek noodzakelijk is om vast te stellen of infiltratie haalbaar is.

6.2.3. Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Jan Steenlaan heeft van 14 oktober tot en met 24 november 2016 ter inzage gelegen. Er zijn gedurende die periode geen zienswijzen ingediend.

⁵ Gemeente Baarn, Reactienota vooroverleg en inspraak (voorontwerp)bestemmingsplan "Jan Steenlaan", Baarn, 11 oktober 2016

⁶ Geesink Weusten Architecten, Zonstudie omgeving Jan Steenlaan, Arnhem, 28 augustus 2016