

Gemeente Baarn

Drakenburgerweg 23-25

Toelichting, regels en analoge verbeelding

20 december 2023

IMRO_IDN NL.IMRO.0308.BP00101-VG01

Kenmerk 0308-36-T01

Projectnummer 0308-36

Inhoudsopgave

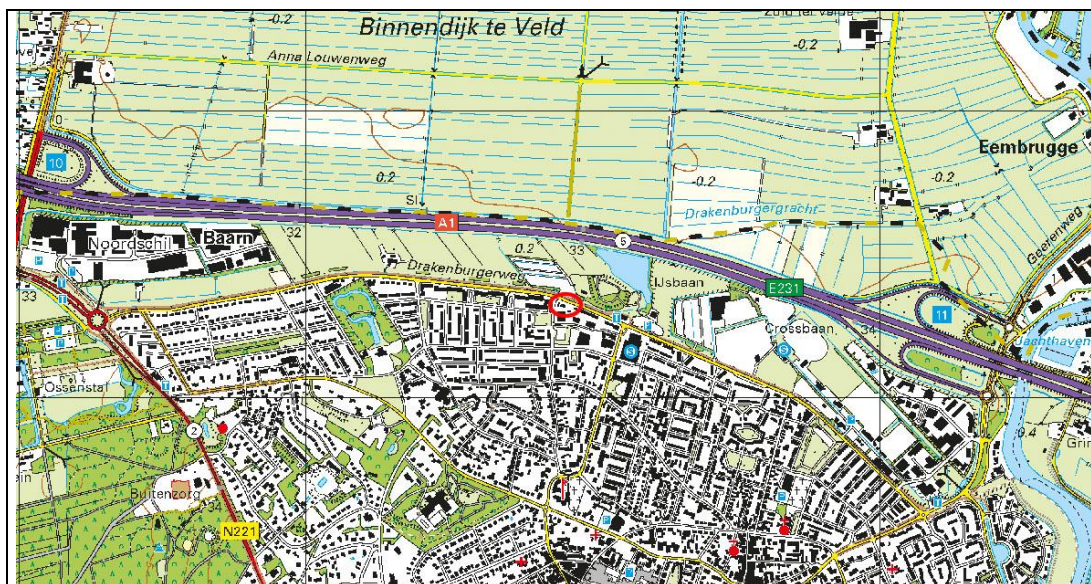
1.	Inleiding	1
2.	Planbeschrijving	2
2.1.	Huidige situatie	2
2.2.	Voorgestelde ontwikkeling	2
2.2.1.	Algemeen	2
2.2.2.	Bouwplan	3
2.2.3.	Verkeer en parkeren	5
3.	Beleid	6
3.1.	Rijksbeleid	6
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	6
3.1.2.	Ladder voor duurzame verstedelijking	7
3.1.3.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	8
3.2.	Provinciaal beleid	8
3.2.1.	Omgevingsvisie provincie Utrecht	8
3.2.2.	Interim Omgevingsverordening	9
3.3.	Gemeentelijk beleid	10
3.3.1.	Toekomstvisie / Structuurvisie Baarn 2030	10
3.3.2.	Visie Wonen 2019, een actualisatie	11
3.3.3.	Nota Ruimtelijke Kwaliteit Baarn	11
3.3.4.	Vigerende bestemmingsplannen	13
3.3.5.	Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan Soest-Baarn 2018-2022	14
4.	Onderzoek	15
4.1.	Bodem	15
4.2.	Geluid	15
4.3.	Externe veiligheid	17
4.4.	Luchtkwaliteit	20
4.5.	Waterparagraaf	21
4.6.	Flora en fauna	23
4.7.	Archeologie en cultuurhistorie	25
4.7.1.	Archeologie	25
4.7.2.	Cultuurhistorie	26
4.8.	Bedrijven en milieuzonering	27
4.9.	Vormvrije mer-beoordeling	28
4.10.	Duurzaamheid	30
5.	Juridische planbeschrijving	32
5.1.	Algemeen	32
5.2.	Bestemmingsplan	32

5.2.1. Plansystematiek	32
5.2.2. Regels	32
6. Uitvoerbaarheid	35
6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
6.2. Economische uitvoerbaarheid	35

1. Inleiding

In 2019 heeft de gemeenteraad van Baarn twee bestemmingsplannen vastgesteld waarbij het gasontvangstation aan de Drakenburgerweg 25a naar een perceel ten noorden van de Drakenburgerweg. De vrijkomende locatie, die deel uitmaakt van de onderhavige ontwikkeling, heeft daarbij een woonbestemming gekregen. Voor deze locatie en voor de percelen Drakenburgerweg 23 en 25 is een bouwplan ontwikkeld om hier het Baarnhuis te realiseren. Het Baarnhuis is een woonvoorziening waar jongeren met een verstandelijke beperking onder begeleiding zelfstandig kunnen wonen.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Die woonvoorziening zou in het westelijk plandeel waarvoor het bestemmingsplan Woningbouw gasontvangstationlocatie Drakenburgerweg geldt, kunnen worden gerealiseerd nadat een uitwerkingsplan is vastgesteld. Het oostelijk plandeel, de percelen Drakenburgerweg 23-25 heeft echter een bedrijfsbestemming in het bestemmingsplan Baarn Noord. In het onderhavige bestemmingsplan wordt die ontwikkeling wel mogelijk gemaakt.

2. Planbeschrijving

2.1. Huidige situatie

Het plangebied omvat de locatie van het voormalige gasontvangstation en de percelen van twee (bedrijfs)woningen aan de Drakenburgerweg 23 en 25. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Drakenburgerweg, aan de westzijde door de Professor Krabbelaan, aan de zuidkant het woonzorgcentrum De Wiekslag en de kleinschalige woonvorm Noorderhof. Dit zijn beide kleinschalige woonvormen voor mensen met dementie. Aan de oostzijde staat een bouwblok met rijwoningen, dat dateert uit 2017.

De rijwoningen aan de Drakenburgerweg bestaan uit twee bouwlagen met een kap. De bebouwing van de zorgcentra uit drie bouwlagen. De bebouwing aan de overzijde van de Professor Krabbelaan bestaat uit vijf bouwlagen.

De locatie was onderdeel van een klein bedrijventerrein, waar ook de gemeentewerf en een aantal kleinere bedrijven was gevestigd. Op de gemeentewerf was de milieustraat gevestigd waar afval ingezameld werd. Deze gemeentewerf is verhuisd en op deze locatie is een brede school gerealiseerd. Op andere locaties tussen de Drakenburgerweg, de Goeman Borgesiuslaan, de John F. Kennedylaan en de Professor Krabbelaan zijn woningen gerealiseerd.

Afbeelding 2: Bestaande situatie.



2.2. Voorgestelde ontwikkeling

2.2.1. Algemeen

De Stichting BaarnHuis biedt de mogelijkheid om jongeren met een beperking zelfstandig te wonen een eigen thuis in een gezamenlijk huis. Die stichting bestaat uit een groep ouders van

Afbeelding 4: 3D-impressies (indicatief).



Langs de Drakenburgerweg wordt een haag ingeplant. Aan deze zijde is de brievenbus gesitueerd. De hoofdingang van het gebouw is aan de achterzijde van het pand. Hier liggen ook een parkeerplaats en een royale besloten binnentuin. De tuin is veilig en overzichtelijk voor de kwetsbare bewoners. Ook de fietsenstalling is aan deze achterzijde. Het feit dat men slecht aan één zijde het terrein kan betreden, zorgt bij de bewoners voor een gevoel van veiligheid. De leidinggevendenden hebben hierdoor bovendien goed zicht op wie het gebouw toekomt. Bomen tussen de parkeerplaatsen en in de halfverharding zorgen ook hier voor een groene invulling als aanvulling op de tuinen rondom het gebouw.

Het hogere volume van drie bouwlagen omvat 4 appartementen per laag. In het lagere volume zijn op de begane grond de begeleiderswoning/teamruimte, twee gemeenschappelijke ontmoetingsruimten en een logeerswoning aanwezig. Daarboven zijn nog 4 appartementen gesitueerd. Op het dak zullen achter de opstaande randen zonnepanelen worden geplaatst.

De appartementen bestaan uit een woonkamer met keuken, een slaapkamer en een badkamer. Alle appartementen hebben een eigen besloten buiten ruimte. Het oppervlak van circa 50 m² is

noodzakelijk om de appartementen levensloopbestendig te maken in verband met draaicirkels van 1,5 meter om met een rolstoel alle kamers goed te kunnen bereiken.

2.2.3. Verkeer en parkeren

Op grond van de Nota Parkeernormen 2014-2019 behoort het plangebied tot de rest bebouwde kom. In de nota zijn echter geen parkeernormen voor een woonvoorziening voor jongeren met een beperking. Omdat deze jongeren zelf geen auto hebben, zijn de parkeerplaatsen voor bezoek en voor de zorgverleners. In de literatuur wordt voor beschermd wonen in vergelijkbare gevallen veelal van een parkeernorm tussen 0,6 en 0,8 parkeerplaatsen per wooneenheid uitgegaan. Voor het BaarnHuis is daarom een parkeernorm van 0,7 parkeerplaats per wooneenheid gehanteerd. Voor 17 wooneenheden zijn derhalve 11,9 parkeerplaatsen noodzakelijk. Op eigen terrein worden 12 parkeerplaatsen aangelegd. Derhalve wordt voldaan aan de parkeernorm.

De doelgroep bestaat uit jongeren met een beperking, die zelf geen auto mogen rijden. De verkeersaantrekkende werking wordt daarom alleen gevormd door bezoek en personeel dat in het Baarnhuis werkt. In de ASVV2021 zijn geen kengetallen opgenomen voor de verkeersgeneratie voor woonzorgvoorzieningen. Voor de bepaling van de verkeersaantrekkende werking is uitgegaan van de kengetallen van serviceflats (rest bebouwde kom, matig stedelijk). In dat geval betreft de gemiddelde verkeersgeneratie voor een serviceflat 2,45 per kamer/appartement. Voor de 16 appartementen betekent dit een etmaalintensiteit van 39,2 motorvoertuigen per etmaal. Gelet op de capaciteit van de omliggende wegen zal er door de beperkte omvang van de planontwikkeling in ieder geval geen onaanvaardbare toename van de verkeersintensiteit op de omliggende wegen ontstaan.

3. Beleid

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatie-mogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Planspecifiek

Zowel vanuit de prioriteit dat er een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel is als vanuit die van sterke en gezonde steden en regio's is het van belang dat er op lokaal niveau sprake is van een goed voorzieningenniveau. Vanuit de vier prioriteiten is de bouw van een woonvoorziening voor jongeren met een beperking binnen het bestaand stedelijk gebied voor het overige niet van belang. De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

3.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Met ingang van 1 juli 2017 is een wijziging in werking getreden. Deze wijziging betekent dat de toelichting bij een bestemmingsplan (en ook bij een projectafwijkinsprocedure) dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In de Visie Wonen 2019 van de gemeente Baarn (zie paragraaf 3.3.2) blijkt dat er een behoefte is aan geclusterde woonvormen. Wellicht ten overvloede kan nog worden opgemerkt dat er voor alle 16 appartementen al bewoners zijn geselecteerd. Daarmee is de behoefte aangetoond en voldaan aan de eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking. De tweede trede is niet noodzakelijk, omdat het plangebied in de bebouwde kom is gesitueerd.

Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan past binnen de motiveringseis van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Het gaat daarbij om alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen en het NatuurNetwerk Nederland

Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op deze nationale belangen en het bestemmingsplan is daarmee niet in strijd met het Barro.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. De Omgevingsvisie is op 1 april 2021 in werking getreden. Met vaststelling van de Omgevingsvisie en de (Interim) Omgevingsverordening provincie Utrecht leggen Provinciale Staten de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast (Omgevingsvisie) en de juridische doorwerking hiervan (Omgevingsverordening).

De Omgevingsvisie van de provincie Utrecht bevat een uitwerking in thema's en in gebieden. De uitwerking is in 7 thema's gevat:

- stad en land gezond;
- klimaatbestendig en waterrobuust;
- duurzame energie;
- vitale steden en dorpen;
- duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
- levend landschap, erfgoed en cultuur;
- toekomstbestendige natuur en landbouw.

In de Omgevingsvisie staan zowel de ambities, als de wijze waarop de provincie daar uitvoering aan wil geven. De uitwerking in gebieden valt uiteen in drie regio's: U16, Amersfoort en Food-valley. Baarn behoort tot de regio Amersfoort. In de uitwerking van het beleid brengt de provincie gebiedsgericht samenhang aan tussen de thematische ambities.

De Omgevingsvisie richt zich in het algemeen op ontwikkelingen van een groter schaalniveau dan de bouw van een woonzorgvoorziening. Ten aanzien van de thema's is in dit geval het thema 'vitale steden en dorpen' het relevantst. De behoefte aan wonen en werken is fors. Door het toenemend aantal huishoudens houdt de druk op de woningmarkt aan. Tot 2050 zijn 170.000 tot 202.000 extra woningen nodig om aan de volledige behoefte te voldoen. Voor de periode tot 2040 (de scope voor programmeren in de Ontwerp Omgevingsvisie) is de opgave 133.200 tot 165.700 woningen. De provincie kiest er in algemene zin voor om de ruimtevraag voor wonen en werken op een duurzame wijze te accommoderen via binnenstedelijke en bin-

nen dorpse ontwikkeling, met aandacht voor bereikbaarheid, klimaatadaptatie, energietransitie, gezondheid en inclusiviteit.

De bouw van 17 wooneenheden voor jongeren met een beperking binnen de bebouwde kom levert een bijdrage aan de woningopgave voor deze doelgroep. De planontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Provincie Utrecht.

3.2.2. Interim Omgevingsverordening

Omdat de Omgevingswet naar verwachting pas op 1 januari 2022¹ in werking treedt, is het nodig om in plaats van de Omgevingsverordening een Interim Omgevingsverordening te maken. De Omgevingsverordening kan namelijk niet onder de huidige wetgeving in werking treden. Dat kan alleen onder de nieuwe Omgevingswet. Om toch eerder uitvoering te kunnen geven aan de plannen en ambities uit de Omgevingsvisie, is op 1 april 2021 de Interim Omgevingsverordening in werking getreden.

Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Hierbij kan worden gedacht aan het Natuur-Netwerk Nederland (NNN) en bebouwingsmogelijkheden in het stedelijk en het landelijk gebied.

Het plangebied ligt buiten de NNN en zijn er vanuit dit oogpunt geen belemmeringen voor de onderhavige planontwikkeling.

De locatie ligt in het 'stedelijk gebied'. Op grond van artikel 9.15 van de Interim Omgevingsverordening kan een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het stedelijk gebied bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking. Voorwaarde daarbij is dat de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken. Woudenberg behoort tot de Regio Amersfoort. In de periode 2020 tot en met 2039 zijn hier op basis van het Kader voor regionale programmering wonen en werken (PS Utrecht, 30 september 2020) 26.100-31.000 woningen noodzakelijk. De bouw van een woonvoorziening voor 17 jongeren met een beperking binnen de bebouwde kom past binnen deze aantallen.

Voor ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied zijn er voor het overige geen specifieke regels opgenomen die van belang zijn voor het plangebied.

Conclusie

De Interim Omgevingsverordening bevat geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

¹ Inmiddels is besloten dat de Omgevingswet 1 januari 2024 in werking treedt.

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.

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. Bij de woningbouwprogrammering zal ervoor zorg worden gedragen dat dit goed aansluit goed op de woningmarkt.

Afbeelding 5: Plankaart Structuurvisie.



Op de plankaart van de structuurvisie heeft het plandeel van het voormalig gasontvangststation geen aanduiding. Het oostelijk deel van het plangebied is aangeduid als 'dorpskern'.

3.3.2. Visie Wonen 2019, een actualisatie

Op 25 september 2019 is de "Visie Wonen 2019, een actualisatie" een actualisatie van de Visie Wonen 2016 door de gemeenteraad van Baarn vastgesteld.

De Visie Wonen 2019 bouwt voort op de vier ambities uit de Visie Wonen 2016. Wel zijn de ambities aangescherpt, passend binnen de huidige tijd en is een vijfde ambitie toegevoegd:

1. inzet voor een evenwichtige bevolkingsbouw
2. inzet voor toegankelijk en comfortabel wonen;
3. inzet voor verduurzaming van woningen;
4. inzet voor sociale huur en tussen huur en koop;
5. inzet voor alternatieve woonvormen.

Het onderhavige bouwplan geeft met name invulling aan de opgaven inzet voor toegankelijk en comfortabel wonen en inzet voor alternatieve woonvormen. In de woonvisie wordt de locatie van het gasontvangstation specifiek genoemd als potentiële woningbouwlocatie voor invulling wonen met zorg met 5-10 woningen. Door de uitbreiding van deze locatie met de percelen Drakenburgerweg 23-25 is die capaciteit zelfs nog wat ruimer.

In de visie wordt geconstateerd dat op basis van de planinventarisaties vooral een tekort aan plannen bij geclusterde woonzorgvormen (= woonvormen die een zekere mate van beschutting en gemeenschap bieden), en passende locaties hiervoor zichtbaar is. Planontwikkelingen die hierin voorzien, verdienen daarom prioriteit. Het onderhavige plan is zo'n planontwikkeling. In dat kader zijn 16 nieuwe woningen (en de sloop van de 2 bestaande woningen) opgenomen in het overzicht dat jaarlijks bij de Perspectiefnota zit, en die in juni 2022 naar verwachting zal worden vastgesteld.

3.3.3. 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 daarbin-

nen 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 in het deelgebied overwegend een woonfunctie hebben. Het zijn planmatig aangelegde buurten, met rechte straten. De panden zijn hoofdzakelijk van de periode 1950-1970, aangevuld met modernere panden. De bebouwing omvat rijwoningen van twee bouwlagen met zadeldaken. In het noordelijk deel, tussen de Drakenburgerweg en de Fockema Andrealaan en tussen de De Geerenweg en de Schaepmanlaan, staan flatgebouwen van vier of vijf bouwlagen en een berging (Sonneveltflats en Schaepmanlaanflats). Langs de Zandvoortweg, de Kerkstraat en de Mauvestraat zijn nog enkele vrijstaande woonhuizen te vinden, die dateren van voor 1940.

De bouwstijl is overwegend traditioneel (baksteen met pannendaken), op enkele plekken afgewisseld door moderne bouwstijlen (beton met platte daken). Groen bevindt zich in de vorm van plantsoenen (Jan Steenlaan – Vermeerlaan) en aan de westzijde (buitenplaats Rusthoek). De straatprofielen zijn standaard: rijbaan met trottoirs ter weerszijden. Parkeren is over het algemeen langs de straat gesitueerd.

Op basis van die analyse zijn 'aandachtspunten en ambitie' geformuleerd. Bij ontwikkelingen dienen de strakke rooilijnen te worden aangehouden omdat die rust geven. Bebouwing dient een duidelijke oriëntatie op de openbare ruimte te hebben. Door gevels een evenwichtige hiërarchische opbouw te geven, bij de dakbedekking gebruik te maken van kappen met een nok en eenduidigheid bij gelijke situaties per blok of buurt te hanteren.

Ten aanzien van de percelen dient de ruimte open te worden open gehouden en lage open erf-scheidingen langs de straten of gemetselde muurtjes gecombineerd met hagen en ander groen te worden gebruikt. Het heeft de voorkeur om verharding en bouwwerken (zoals carports) vóór de voorgevel in de voortuin achterwege te laten, zodat groen de kwaliteit bepaalt.

Voor de openbare ruimte heeft een eenduidige herkenbare vormgeving in de bestrating (rijweg, parkeervakken en trottoirs) de voorkeur. De laanbomen dienen te worden behouden. Deze bepalen de 'groenheid' van deze wijk.

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;
- nieuw- en verbouw sluiten aan bij de kenmerkende sobere architectuur;
- aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa;
- toepassing van traditionele materialen (baksteen, hout, pannendaken)

- kleur- en materiaalgebruik per rij/cluster/blok in onderlinge samenhang.

In paragraaf 2.2.2 is aangegeven hoe bij het maken het ontwerp van de woningen voor de aansluiting op de omgeving rekening zal worden gehouden met bovengenoemd criteria en met de omliggende architectuur.

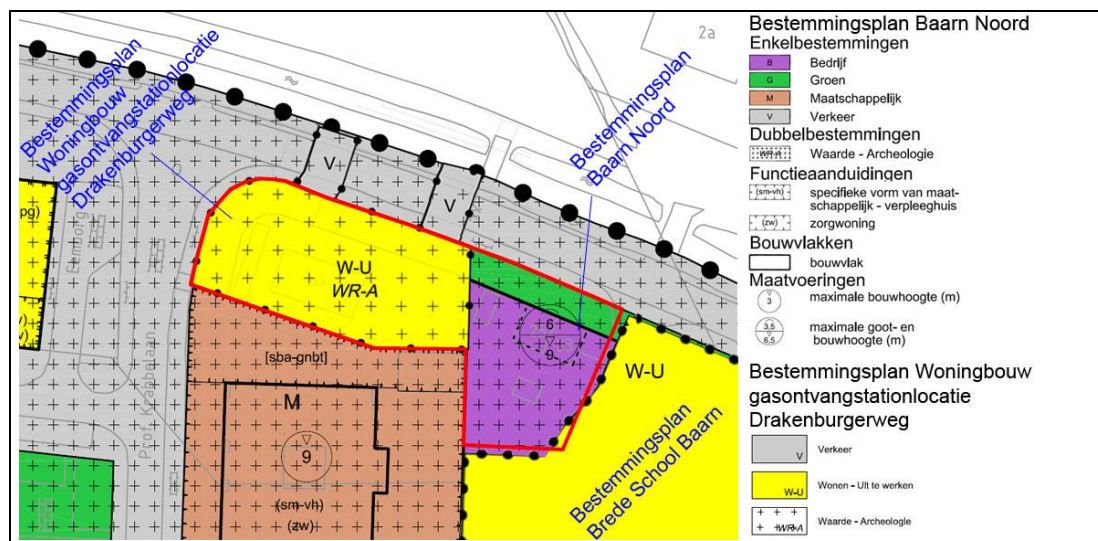
3.3.4. Vigerende bestemmingsplannen

Voor de woningen aan de Drakenburgerweg 23-25 vigeert het bestemmingsplan Baarn Noord dat op 25 september 2013 door de gemeenteraad van Baarn is vastgesteld. Het plangebied heeft in het bestemmingsplan de bestemming "Bedrijf". Binnen die bestemming is de bouw van het Baarnhuis niet toegestaan. De gronden hebben daarnaast de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie". Op basis daarvan geldt bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm een onderzoeksplicht. Voor het bouwplan is derhalve archeologisch onderzoek verplicht.

Voor het inmiddels gesloopte gasontvangstation is het bestemmingsplan Woningbouw gasontvangstationlocatie Drakenburgerweg van toepassing, dat op 27 november 2019 is vastgesteld. De gronden hebben in dit bestemmingsplan de bestemming "Wonen – Uit te werken". Ook voor deze gronden geldt de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" met dezelfde onderzoeksverplichting als in het bestemmingsplan Baarn-Noord.

In de zuidoosthoek van het plangebied is het bestemmingsplan Brede School Baarn van toepassing, dat op 24 september 2014 is vastgesteld. Ook deze gronden hebben de bestemming "Wonen – Uit te werken". Deze gronden hebben geen archeologische dubbelbestemming.

Afbeelding 6: Fragment verbeelding.



3.3.5. Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan Soest-Baarn 2018-2022

Op 20 december 2017 heeft de gemeenteraad van Baarn het Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan Soest-Baarn 2018-2022 vastgesteld. Het plan heeft betrekking op alle gemeentelijke watertaken (afvalwater, hemelwater en grondwater), het stedelijk oppervlaktewater en de integratie met de leefomgeving. Het plan beschrijft de achtergronden, het beleid, het programma en de financiën. Ook komen de rollen van gemeente, waterschap, bewoners en bedrijven aan bod. Daarnaast houdt het plan rekening met recente ontwikkelingen en het pas afgeronde technische onderzoek Basiswaterketenplan.

Doelstelling is het maken van een duurzaam en robuust watersysteem en rioleringsstelsel, zodat deze de effecten van de klimaatverandering kunnen opvangen. Dit gebeurt in samenhang met andere ingrepen in de (stedelijke) omgeving, waarbij de kansen worden benut en effectgericht wordt gewerkt. Het hemelwater van de bebouwing zal worden opgevangen in infiltratiekratten. Het water dat op straat valt zal naar straatkolken worden geleid. In het plangebied zal hiervoor een gescheiden stelsel worden aangelegd tot aan de perceelsgrens. De riolering wordt daar aangesloten op het bestaande gemengde stelsel. Indien dit gemengde stelsel te zijner tijd wordt vervangen, kan zodoende de droogweerafvoer en hemelwaterafvoer van het plangebied op dit gescheiden stelsel worden aangesloten.

Nieuwe ontwikkelingen worden 'waterneutraal' ontworpen (geen extra afvoer van hemelwater). Het afvalwater wordt als bron van grondstoffen en energie gezien. Waar kansen zich voordoen, maken we het afvalwater onderdeel van de circulaire economie. Het grond- en oppervlaktewaterbeleid richt zich op waterbestendig bouwen, zodat de natuurlijke waterhuishouding behouden blijft. Onder het motto wat groen is moet groen blijven probeert het gemeentebestuur het verharding van tuinen te beperken.

Door de klimaatverandering zal hevige neerslag vaker voorkomen en nog heviger worden. Hierdoor neemt het risico op wateroverlast toe. Bewoners en bedrijven zullen vaker hinder ondervinden, maar de gemeente wil de kans op overlast beperken en waterschade zoveel mogelijk voorkomen. De gemeente zet het beleid voort om vuil water en schoon hemelwater te scheiden. Het schone hemelwater wordt van de riolering afgekoppeld. Dit afkoppelen is duurzaam en nodig om de gemeente klimaatbestendig te maken.

Voor nieuwbouw is de inzet om de ideale situatie steeds meer te benaderen op basis van de stand van de techniek. Dit vraagt om een vroegtijdige verbinding tussen disciplines als ruimtelijke ordening en stedelijk waterbeheer. De initiatiefnemer zal over de definitieve uitvoering in overleg treden met gemeente.

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 bodemonderzoek² uitgevoerd. Gelet op het vooronderzoek is daarbij de onderzoeksstrategie uit de NEN 5740 'Strategie voor een verdachte locatie diffuse bodembelasting heterogeen verdeelde verontreiniging (VED-HE)' gehanteerd.

Uit het onderzoek blijkt dat de bodem tot einddiepte van de boringen uit zand bestaat. In de grond zijn geen gehalten boven de achtergrondwaarde aangetoond. Er is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond. De locatie is daarmee onverdacht op aanwezigheid van asbest in de bovengrond.

In het grondwater ter plaatse van de woningen is molybdeen licht verhoogd aangetoond. Ter plaatse van het gasontvangstation was het grondwater reeds voldoende onderzocht. Het grondwater ter plaatse van het gasontvangstation was licht verontreinigd met barium, cis/trans-1,2-dichlooretheen en tetrahydrothiofeen. De aanwezigheid van tetrahydrothiofeen is te relateren aan het gebruik van het voormalig gasontvangstation.

Conclusie

De milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan. Er is binnen het huidige kader geen aanvullend onderzoek naar de milieuhygiënische bodemkwaliteit noodzakelijk.

4.2. Geluid

Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) 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.

Voor de Drakenburgerweg geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur. In het stedelijk gebied heeft deze weg 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

² Tauw, Verkennend bodemonderzoek Drakenburgerweg 23, 25 en 25a in Baarn, R001-1285667EWC-V01-aao-NL, Amsterdam, 19 april 2022

hoogte van Baarn na de toekomstige verbreding van de A1 600 meter breed is. Derhalve is akoestisch onderzoek³ uitgevoerd.

De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB. Voor een binnenstedelijke situatie geldt een maximale grenswaarde van 63 dB en voor een buitenstedelijke situatie 53 dB. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarden kan onder voorwaarden een hogere waarde worden vastgesteld. Het plangebied ligt in de geluidszone van de A1 en van de Drakenburgerweg. Daarnaast ligt er een aantal 30 km/u-wegen rondom het plangebied.

Uit het onderzoek blijkt dat voor de gevelbelasting vanwege de A1 maximaal 53 dB inclusief aftrek conform artikel 110g Wgh bedraagt en vanwege de Drakenburgerweg is de gevelbelasting maximaal 61 dB inclusief aftrek conform artikel 110g Wgh. De voorkeursgrenswaarde wordt daarmee overschreden. De maximale grenswaarde wordt niet overschreden.

Vanwege het inpandige trappenhuis aan de achterzijde van het pand beschikken de woningen over een geluidluwe zijde en ook over een buitenruimte die geluidluw is (een afgesloten tuin achter het oostelijk deel van de bebouwing).

Als er sprake is van een overschrijding van de voorkeurswaarde dient onderzocht te worden of bron- en of overdrachtsmaatregelen mogelijk zijn. Uit het onderzoek is gebleken dat verdere bron- en overdrachtsmaatregelen niet toepasbaar zijn of tot stedenbouwkundige en verkeerskundige bezwaren leiden.

Het bevoegd gezag heeft daarom de mogelijkheid om hogere waarden vast te stellen. Daarbij zal voor de woningen extra gevelmaatregelen nodig zijn om aan de binnenwaarde van 33 dB te kunnen voldoen. Daarvoor zal een bouwakoestisch onderzoek moeten uitwijzen welke gevelmaatregelen nodig zijn.

Uit het onderzoek is verder gebleken dat vanwege de 30km/u-wegen de gevelbelasting maximaal 44 dB inclusief aftrek conform artikel 110g Wgh bedraagt. De 48 dB grenswaarde wordt daarmee niet overschreden. Vanwege de 30 km/u-wegen zijn er geen aanvullende eisen of maatregelen benodigd.

Conclusie

Indien de hogere waarden worden verleend zijn er uit akoestisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

³ SoundForceOne, Akoestisch onderzoek gevelbelasting wegverkeerslawaai woningbouwplan Baarnhuis Baarn, Baar202222 versie 1.0, Deventer, 24 mei 2022

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) 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.

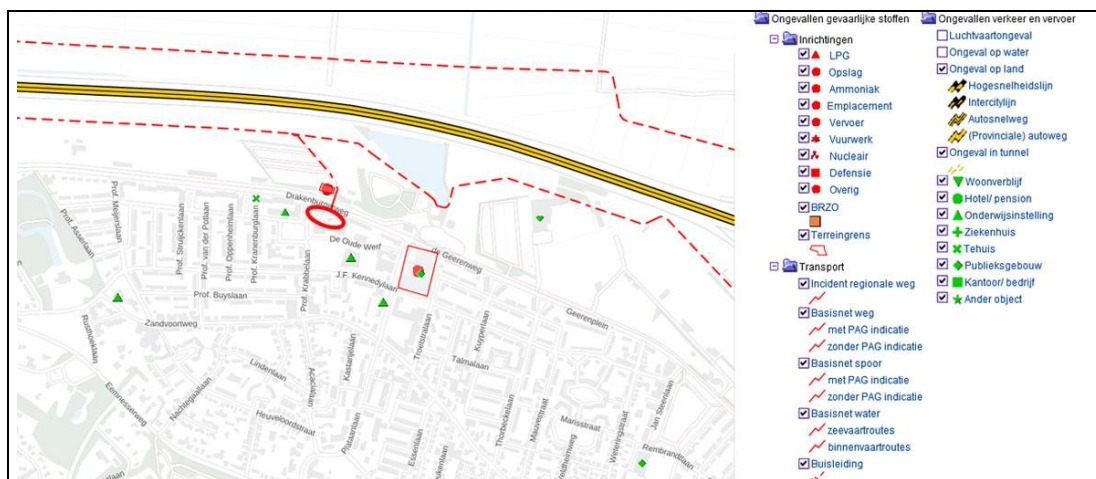
In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde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

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 zich inrichtingen, transportassen of buisleidingen bevinden die van invloed zijn op de externe veiligheid in het plangebied.

Tegenover het plangebied is een nieuw gasontvangstation gebouwd. Naar dit gasontvangstation loopt de hogedruk aardgasleiding W-500-23 van de Nederlandse Gasunie N.V. Daarnaast worden gevaarlijke stoffen over de A1 vervoerd. Gelet hierop is onderzoek⁴ externe veiligheid uitgevoerd.

⁴ SoundForceOne, Onderzoek externe veiligheid woningbouwplan Drakenburgerweg 23-25 te Baarn, Baar202222, Deventer, 25 mei 2022

Afbeelding 7: Fragment risicokaart.



Het gasontvangststation valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Hiervoor gelden alleen veiligheidsafstanden ten opzichte van woningen en andere kwetsbare objecten. Het station hoeft niet getoetst te worden aan de normen van het groepsrisico. Het betreft een type C gasstation waarvoor conform tabel 3.12 van het Activiteitenbesluit een veiligheidsafstand van 25 meter rondom het bouwwerk geldt waarbinnen geen (beperkt) kwetsbare objecten mogen zijn gelegen. Het plangebied ligt buiten die veiligheidsafstand. Het gasontvangststation levert daarmee geen belemmeringen op voor het plangebied. Deze risicobron behoeft geen nadere beschouwing.

Omdat het plangebied op meer dan 200 meter van de rijksweg A1 ligt. Er kan daarom worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico, conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Het plaatsgebonden risico en plasbrandaandachtsgebied leveren eveneens vanwege de afstand geen belemmeringen op voor het plangebied. Ook hoeft er dan niet naar ruimtelijke alternatieven of risicobeperkende maatregelen te worden gekeken.

De Veiligheidsregio Utrecht heeft in dit kader advies⁵ uitgebracht over de zelfredzaamheid, hulpverlening en rampenbestrijding van de planontwikkeling. De geplande ontwikkeling betreft het realiseren van een woonzorgvoorziening waar 17 jongeren met een verstandelijke beperking onder begeleiding zelfstandig kunnen wonen. Gezien deze ontwikkeling, gaat de VRU ervan uit dat de bewoners minder zelfredzaam zijn. De effecten van een ongevalsscenario met gevaarlijke stoffen op met name de Rijksweg A1 en met de hogedruk aardgastransportleiding

⁵ VRU, Advies ontwerpbestemmingsplan Drakenburgerweg 23-25a te Baarn, Bijlage 01-bij advies Het Baarnhuis te Baarn, 2023-014027, Utrecht, 19 september 2023

W-500-23, maar ook op de spoorlijn Weesp-Amersfoort West⁶ kunnen groot zijn. Aanvullende maatregelen zijn daarom vereist ter bevordering van de zelfredzaamheid van de aanwezigen in het plangebied.

Daarom wordt geadviseerd om in de fase waarin de omgevingsvergunning wordt opgesteld hierin bouwkundige, installatietechnische en/of organisatorische voorschriften op te (laten) nemen. Hierdoor zal de kans op slachtoffers en schade in geval van het optreden van een van de ongevalsscenario's, die het plangebied kunnen bedreigen, afnemen en de volgende maatregelen te laten treffen:

- vluchtwegen in het gebouw en daarbuiten aan te laten brengen, waarmee de aanwezigen van de risicobron (A1/buisleiding W-500-23) af kunnen vluchten. Dit onder dekking van het gebouw en andere gebouwen;
- het mechanische ventilatiesysteem van het gebouw zo te laten uitvoeren dat het systeem in een keer met een eenvoudige handeling kan worden uitgeschakeld;
- in de omgevingsvergunning als voorschrift op te laten nemen, dat het Baarnhuis een bedrijfsnoodplan moet opstellen, actueel moet houden en moet beoefenen voor de ongevalsscenario's die hen bedreigen;
- in het bedrijfsnoodplan op te laten nemen:
 - dat de BHV organisatie snel gealarmeerd moet zijn en goed geïnstrueerd en geoefend moet zijn in wat te doen bij welk dreigend ongevalsscenario;
 - de in het advies omschreven handelingsperspectieven voor de ongevalsscenario's explosie (BLEVE), fakkelbrand en giftige wolk;
 - de vluchtroute in het gebouw en daarbuiten, die van de risicobron afleidt. Onder dekking van het gebouw en andere gebouwen op de gekozen verzamelplaats/ schuilplaats op een veilige afstand;
- zorg te dragen voor een goede dekking van de WAS-palen en/of NL-alert.

Voor de hogedruk aardgasleiding is het nodig een risicoberekening (QRA) op te stellen om het plaatsgebonden risico en het groepsrisico inzichtelijk te krijgen. Voor die risicoberekening is het voorgeschreven rekenprogramma CAROLA (Computer Applicatie voor Risicoberekeningen aan Ondergrondse Leidingen met Aardgas) toegepast. Uit de berekening voor de hogedruk aardgasleiding blijkt dat er geen PR 10^{-6} -contour is. Het plaatsgebonden risico levert daarmee geen belemmeringen op voor het voorgenomen plan. Uit de berekening van het groepsrisico is gebleken dat voor zowel de bestaande als de nieuwe situatie de kans op 10 of meer slachtoffers kleiner is dan 10^{-9} per jaar. Dit betekent dat het rekenprogramma geen groepsrisicocurve toont. Het groepsrisico is in dit geval minstens 1000 keer kleiner dan de oriëntatiewaarde.

Gezien het groepsrisico in zowel de bestaande als de nieuwe situatie ruimschoots kleiner is dan 10% van de oriëntatiewaarde kan volstaan worden met een beperkte verantwoording groepsri-

⁶ Het invloedsgebied (995 meter) van de spoorlijn reikt niet over het plangebied. De stofcategorieën B3 en D4 (invloedsgebied van 4 km) worden niet over de spoorlijn vervoerd/zijn niet toegestaan volgens Basisnet.

sico. Er hoeft er niet naar ruimtelijke alternatieven of risicobeperkende maatregelen te worden gekeken. In een beperkte verantwoording dient de hoogte van het groepsrisico inzichtelijk te zijn gemaakt en dient de veiligheidsregio om advies te worden te gevraagd aangaande de rampenbestrijding en hulpverlening en de mogelijkheid van personen om zich in veiligheid te brengen. Het bovengenoemde advies van de Veiligheidsregio Utrecht gaat ook op dit aspect in.

Afbeelding 8: Verantwoording groepsrisico.

Hogedruk aardgasleiding

Voor de hogedruk aardgasleiding is het optreden van een fakkelbrand vanwege een leidingbreuk het maatgevendste ongevalsscenario. Het plangebied is gedeeltelijk binnen de 100%-letaliteitszone van 70 meter gelegen. Buiten de 100% letaliteitszone, maar nog binnen het invloedsgebied (1% letaliteitszone van 140 meter), zijn personen in bebouwing beschermd tegen de effecten van een fakkelbrand door een leidingbreuk.

De bebouwing ligt grotendeels binnen de 100%-letaliteitszone (35 kw/h-contour). Door het voorgenomen plan wordt bebouwing toegestaan voor niet-zelfredzame personen. Ondanks het lage groepsrisico is het aanbevolen voor de gevel aan de zijde van de buisleiding rekening te houden met de brandwerendheid van de gevel bij de materiaal- en productkeuze.

Gedacht kan worden aan het toepassen kozijnen en beglazing en gevelbekleding met brand- en/of hittewerende eigenschappen. Voor de gevelisolatie heeft het de voorkeur een brandwerende of vertragende isolatie toe te passen. Verder zijn duidelijke vluchtroutes van belang en dat er meer dan één route is zodat er een alternatief is mocht een route niet (langer) bruikbaar zijn. Voor verdere informatie kan het Scenarioboek Externe Veiligheid (online) worden geraadpleegd.

Een fakkelbrand bij een leidingbreuk treedt vrijwel acuut op waardoor het waarschuwen van personen binnen het invloedsgebied vrijwel niet mogelijk zal zijn. Het is daarom van belang voorbereid te zijn hoe te handelen in het geval van een leidingbreuk.

Rijksweg A1

Vanwege de afstand tot de A1 is een mogelijk scenario op een gifwolk het meest maatgevend. De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen is door zich in gebouwen op te houden totdat het gevaar geweken is. Hierbij dienen ramen en deuren gesloten te worden en eventuele mechanische installatie uitgeschakeld te kunnen worden.

Ten slotte

Draag zorg voor een goede informatievoorziening aan de aanwezige personen, opdat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit. U kunt hiervoor bijvoorbeeld verwijzen naar de voorlichting op Crisis.nl zoals 'Wees voorbereid' en NL-alert'.

Conclusie

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er, indien de adviezen van de VRU worden nageleefd, 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.

Voor wat betreft de luchtkwaliteit wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat als de grenswaarden (jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀)) niet worden overschreden. In de directe nabijheid van de locatie zijn geen activiteiten zoals veehouderijen, industrieën of/ en verkeer die een extra toename NO₂ of PM₁₀ produceren, waardoor de achtergrondconcentratie bepalend is. De achtergrondconcentratie is de totale concentratie van alle bronnen per vak van 1 kilometer bij 1 kilometer. De achtergrondconcentratie wordt jaarlijks bepaald door de emissies van veehouderijen, industrieën en verkeer bij elkaar op te tellen. Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2020, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (15,0 microgram per m³) en fijn stof (16,1 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (8,8 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

Conclusie

In het plangebied worden 14 woningen toegevoegd. 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.

Het plangebied ligt in het beheer gebied van het Waterschap Vallei en Veluwe. Naast het waterschap is ook de gemeente Baarn formele waterbeheerder. Op 12 mei 2022 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 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');
- (zo veel mogelijk vertraagd) afvoeren naar oppervlaktewater (al dan niet via hemelwaterriool);
- afvoeren naar gemengd riool.

Daarbij wordt gewerkt van 'klein naar groot'.

Voor particulier 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.

De initiatiefnemer moet zelf aantonen dat het hoogst haalbare niet redelijkerwijs mogelijk is (en aangeven wat volgens hem wel haalbaar is) en daarvoor de benodigde onderzoeken uitvoeren.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. De minimale ontwatering (afstand grondwater – onderkant vloer) bij nieuwbouw is 90 cm 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. De toekomstige bebouwing wordt niet onderkelderd. De bouwplannen zullen grondwaterneutraal worden gerealiseerd.

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. Door niet uitlogende materialen toe te passen voor dakgoten, afvoerpijpen en dergelijke wordt voorkomen dat het te infiltreren hemelwater de bodem en het grondwater verontreinigt.

Het waterschap vraagt de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van het waterschap toe te passen. Het hemelwater van de bebouwing zal worden opgevangen in infiltratiekragen. Het water dat op straat valt zal naar straatkolken worden geleid. In het plangebied zal hiervoor een gescheiden stelsel worden aangelegd tot aan de perceelsgrens. De riolering wordt daar aangesloten op het bestaande gemengde stelsel. Indien dit gemengde stelsel te zijner tijd wordt vervangen, kan zodoende de droogweerafvoer en hemelwaterafvoer van het plangebied op dit gescheiden stelsel worden aangesloten.

Proces

In het kader van de planontwikkeling is op 12 mei 2022 de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) doorlopen. Omdat in het plangebied geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen) liggen, waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging, betekent dit dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan is door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

4.6. Flora en fauna

Per 1 januari 2017 is de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Daarom is een quickscan⁷ uitgevoerd om te bepalen of er vanuit de natuurwetgeving belemmeringen zijn voor de uitvoering van het plan.

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde gebied Eemmeer & Gooimeer Zuidoever (Vogelrichtlijn) ligt ruim 6,3 kilometer ten noorden van het plangebied. De aard van de voorgenomen werkzaamheden en ontwikkeling maken dat de effecten uitsluitend tot het plangebied of in de zeer directe zone eromheen

⁷ Eelerwoude., Quickscan Wet natuurbescherming Drakenburgerweg 23 – 25A te Baarn, 203092, Goor, 25 februari 2022

beperkt blijven. Gezien de afstand tot het dichtstbijzijnde en andere Natura 2000-gebieden, de invulling van het tussenliggend gebied met bebouwing en infrastructuur (A1 en A27) en de voorgenomen werkzaamheden is er geen sprake van mogelijk negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden, zij het door een rechtstreekse invloed, cumulatieve invloed of externe werking. Een toetsing op grond van de Wet natuurbescherming van niet stikstof-gerelateerde effecten wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Het plangebied ligt op ongeveer 1,4 kilometer van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De provincie hanteert geen externe werking als het gaat om het NNN, de Nee-tenzij toets is derhalve niet aan de orde.

Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen in daarvoor gevoelige Natura2000-gebieden. Derhalve is een stikstofonderzoek uitgevoerd. Derhalve zijn met de recentste versie van de Aeriusscculator berekeningen⁸ uitgevoerd. Uit de berekeningen voor de aanlegfase en de beoogde gebruiksfase is gebleken dat de stikstofdepositie maximaal 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. Significante negatieve effecten op de stikstofgevoelige habitats als gevolg van dit plan zijn daarmee uitgesloten. Voor dit project geldt daarom geen vergunningplicht voor het onderdeel stikstof vanwege de wet Natuurbescherming. Derhalve vormt stikstofdepositie geen belemmering voor de planontwikkeling.

Soortenbescherming

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt naar verwachting tot beperkt verlies van leefgebied van een aantal beschermde soorten waarvoor een provinciale vrijstelling geldt. Dit komt met name doordat in de oorspronkelijke situatie bebouwing aanwezig is/was en bebouwing weer terugkomt. Het betreffen soorten als egel, gewone pad, eventueel konijn en diverse algemene muizensoorten. Wel kunnen de werkzaamheden zorgen dat soorten het plangebied minder gemakkelijk kunnen kruisen, al is sprake van alternatief leefgebied aan de overzijde van de Drakenburgerweg. De werkzaamheden hebben geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat er sprake is van een tijdelijke en plaatselijke verstoring, voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft.

De woningen 23 en 25 bieden langs de dakrand, met name aan de kopgevels, geschikte invliegopeningen voor vleermuizen en zijn daarmee potentiële verblijfplaatsen. Indien verblijfplaatsen worden aangetroffen, is een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk om de woningen te kunnen slopen. Ook nesten van huismus en gierzwaluw worden in de woningen nummer 23 en 25 op voorhand niet uit te sluiten. Daarom is nader onderzoek⁹ naar vogels en vleermuizen uitgevoerd. Uit dat nader onderzoek is gebleken dat de huis-

⁸ SoundForceOne, Onderzoek stikstofdepositie Baarnhuis Drakenburgerweg Baarn, Baar202324 versie 1.0, Deventer, 12 april 2023

⁹ Eelerwoude., Nader onderzoek vogels en vleermuizen Drakenburgerweg 23 – 25 te Baarn, 203092, Goor, 21 april 2023

mus, gierzwaluw, gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis en laatvlieger in en rond het plangebied zijn vastgesteld. Essentiële functies, als verblijfplaatsen, foerageergebied en/of vliegroutes, zijn binnen het plangebied echter niet aanwezig. Als gevolg van de geplande werkzaamheden (slopen en nieuwbouw) is geen sprake van negatieve effecten op deze soorten. Het nemen van vervolgstappen als een ontheffing Wet natuurbescherming, is niet aan de orde.

Verstoring van broedende vogels en vernieling van in gebruik zijn de vogelnesten moet worden voorkomen. De periode van 1 maart tot 15 juli wordt over het algemeen beschouwd als broedseizoen. Door het eventueel kappen van de bomen buiten de periode uit te voeren, wordt de kans verkleind dat op dat moment broedende vogels aanwezig zijn. Zeker doordat ekster veelvuldig in de spar is waargenomen. Werkzaamheden binnen het broedseizoen kunnen worden uitgevoerd als met zekerheid kan worden vastgesteld dat er geen broedende vogels/nesten met jongen aanwezig zijn in te verwijderen groen/bomen.

Algemene zorgplicht

In de Wet natuurbescherming is in artikel 1.11 een omschrijving opgenomen over de algemene zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat iedereen 'voldoende zorg' in acht neemt voor alle in het wild levende dieren en planten, dus ook niet-beschermde soorten en hun directe leefomgeving. Dit is een algemene verantwoordelijkheid die voor iedereen geldt. Het betekent bijvoorbeeld dat er niet onnodig dieren en planten worden gedood, wanneer er redelijkerwijs een andere oplossing voor is, bijvoorbeeld door de dieren te verplaatsen naar een ander gebied.

Conclusie

Er dient nader onderzoek te worden uitgevoerd naar vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen. Op basis van de uitkomsten van dit aanvullend onderzoek kan een activiteitenplan worden opgesteld dat een basis vormt voor de aanvraag van een ontheffing Wet natuurbescherming (bevoegd gezag Provincie Utrecht). Indien noodzakelijk zal te zijner tijd, voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning, een ontheffing op grond van de Wnb worden aangevraagd. Het ligt in de lijn der verwachting dat die ontheffing zal worden verleend door het bevoegd gezag.

4.7. Archeologie en cultuurhistorie

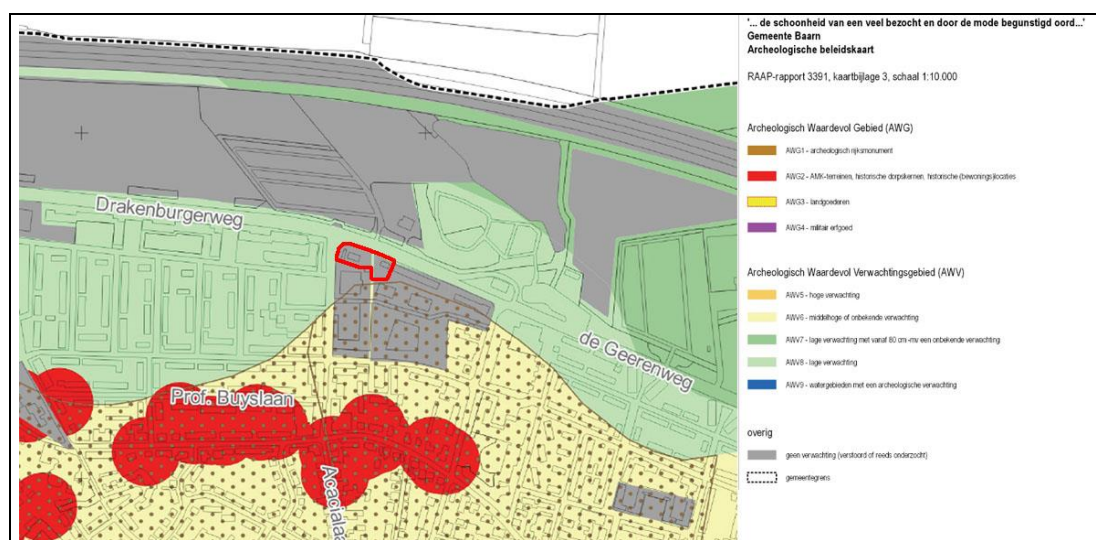
4.7.1. Archeologie

In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. 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.

De Erfgoedwet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: "de veroorzaker betaalt". Om dit te kunnen onderbouwen dient de gemeente er voor te zorgen dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen het gemeentelijk grondgebied bekend zijn.

Uit een analyse van uitgevoerde archeologisch onderzoeken¹⁰ blijkt dat op basis van Archis is vastgesteld dat al enkele archeologische onderzoeken hebben plaatsgevonden direct naast en gedeeltelijk in het plangebied. De uitgevoerde booronderzoeken dekken het plangebied geheel en beide onderzoeken kennen een vrijgave-advies. Hierdoor heeft de huidige planvorming geen raakvlak met de archeologie. Geconcludeerd kan worden dat de archeologische verwachtingswaarde met deze rapportage in voldoende mate zijn vastgesteld en dat geen andere archeologische stappen nodig zijn. Daarom wordt (wederom) geadviseerd het plangebied vrij te geven op het gebied van archeologie. Deze conclusie wordt bevestigd op de archeologische beleidskaart van de gemeente Baarn.

Afbeelding 9: Fragment archeologische beleidskaart.



Indien tijdens de werkzaamheden resten worden aangetroffen waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze resten van cultuurhistorische waarde zijn, geldt een wettelijke meldingsplicht conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

4.7.2. Cultuurhistorie

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 aan-

¹⁰ Buro de Brug, Archeologie nota - de Drakenburgerweg 23-25 te Baarn, Concept 1.0, Spijkerboor, 5 mei 2022

gegeven hoe de planontwikkeling in stedenbouwkundig opzicht binnen die bestaande situatie wordt ingepast.

4.8. Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. In het bestemmingsplan staat het begrip "een goede ruimtelijke ordening" centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen: 'zware' bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan 'lichte' bedrijven.

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Voor dit bestemmingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevingstypen belangrijkste bouwstenen van milieuzonering:

- richtafstandenlijst
In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- omgevingstype
Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het

omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Omdat in de nabije omgeving van het plangebied is een aantal bedrijven gevestigd en omdat het plangebied binnen de invloedssfeer van de A1 ligt, is de omgeving te kenschetsen als 'gemengd gebied'. Tegenover het plangebied ligt aan de Drakenburgerweg een nieuw gasontvangstation. Het gasontvangstation (SBI-code 35, D5) valt in milieucategorie 3.1. Het gasontvangstation heeft een richtafstand van 50 meter in een rustige woonwijk en 30 meter in gemengd gebied. Voor het aspect 'gevaar' mag de richtafstand in principe niet worden verkleind.

Uit het onderzoek externe veiligheid blijkt dat dit gasontvangstation geen belemmering vormt voor de realisatie van een woonvoorziening in het plangebied voor jongeren met een beperking. Voor wat betreft het aspect 'geluid' wordt aan de richtafstand van 30 meter tot aan het Baarnhuis wordt voldaan. Daarom is geen onderzoek industrielawaai noodzakelijk.

Uit de vigerende bestemmingsplannen blijkt dat er voor het overige geen bedrijven en voorzieningen aanwezig zijn, waarvan de richtafstand reikt tot het plangebied.

Conclusie

Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.9. Vormvrije mer-beoordeling

Het Europees parlement heeft op 12 maart 2014 en de Europese Raad op 16 april 2014 ingestemd met de Wijzigingsrichtlijn m.e.r. (2014/52/EU). De Wijzigingsrichtlijn m.e.r. moest uiterlijk 16 mei 2017 in de Nederlandse regelgeving zijn geïmplementeerd. Dit is in artikel 2 van de Wijzigingsrichtlijn m.e.r. vastgelegd. Met de wijziging wordt beoogd de m.e.r.-beoordelingsprocedure te verduidelijken, de kwaliteit en de inhoud van het MER te verbeteren en de m.e.r.-procedure te stroomlijnen met milieuboordelingen uit hoofde van andere EU-regelgeving, teneinde het milieu beter te beschermen, hulpbronnen efficiënter te gebruiken en duurzame groei in de Europese Unie te bevorderen.

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. Het vaststellen van een bestemmingsplan voor een woonzorgvoorziening kan worden aangemerkt als een besluit in de zin van kolom 4, bij categorie D 11.2 van de bijlage bij het Besluit mer (nieuwe stedelijke ontwikkeling). Het project omvat sloop van bestaande bebouwing en de realisatie van 16 wooneenheden voor jongeren met een beperking. Daarmee is het project significant kleiner dan het aantal van 2.000 woningen genoemd in de D-lijst van het Besluit mer. 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. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. 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.

Sinds 16 mei 2017 is het op basis van artikel 7.17 Wet milieubeheer verplicht een aanmeldnotitie op te stellen wanneer sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. De aanmeldnotitie dient door het bevoegd gezag (in het onderhavige geval dus het college van burgemeester en wethouders) voorafgaand aan de procedure van het ruimtelijke plan te worden vastgesteld.

Derhalve is een aanmeldnotitie¹¹ vervaardigd. Deze beschrijft of er (mogelijk) sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Aan de vormgeving van deze notitie wordt slechts één belangrijke randvoorwaarde gesteld: er moet aandacht besteed worden aan de criteria uit bijlage III van de Europese richtlijn "betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten".

De in de toelichting van de in dit hoofdstuk (en de daarop gebaseerde Aanmeldnotitie) voldoet niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kan ook worden opgevat als de vorm-vrije m.e.r.-beoordeling.

Artikel 5, lid 1 van de "Europese richtlijn milieu-beoordeling projecten" geeft aan dat de opdrachtgever in "passende vorm" de in bijlage III bedoelde informatie verstrekt. Gelet op de aard van de nu voorgestelde ontwikkeling kan worden gesteld dat de "Kenmerken van het project", de "Plaats van het project" en de "Kenmerken van het potentiële effect" zo kleinschalig en niet

¹¹ buRO, Aanmeldnotitie m.e.r. Bestemmingsplan Drakenburgerweg 23-25, 0308-36-N01, Amersfoort, 21 april 2023

significant voor de omgeving zijn dat met de in dit hoofdstuk beschreven kenmerken en gevolgen voldaan is aan de criteria van 'Bijlage III Europese richtlijn milieu-beoordeling projecten'.

De in het voorgaande beschreven criteria geven aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de beschreven ontwikkeling, zijn uitgesloten, dan wel door mitigerende maatregelen worden ondervangen. Er zijn geen significante effecten voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura2000-gebieden. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

4.10. Duurzaamheid

Bij het vaststellen van de Visie Wonen 2016 is raadsbreed een amendement aangenomen waarin aan het college van burgemeester en wethouders wordt verzocht om in te zetten op de ontwikkeling van energieneutrale woningen. Op grond van dit amendement dient voor alle nieuwbouwwoningen, zowel particulier als van de corporaties, te worden gestreefd naar een EPC van 0,2 en dienen daarbij alle maatregelen te worden ingezet die binnen de wettelijke kaders mogelijk zijn. Op grond van constante jurisprudentie heeft de regeling in afdeling 5.1 van het Bouwbesluit 2012, waarin regels zijn neergelegd over energiezuinigheid die bij de bouw van woningen in acht moeten worden genomen, volgens de Afdeling Bestuursrechtsspraak een uitputtend karakter, zodat geen ruimte bestaat in het bestemmingsplan / bij verlening van de omgevingsvergunning op dit punt een nadere regeling te treffen.

Vanaf 1 januari 2021 gelden er nieuwe energieprestatie-eisen voor nieuwbouw. In de plaats van de EPC gelden er nieuwe energieprestatie-eisen voor nieuwbouw: 'bijna energieneutrale gebouwen' (BENG). De BENG-eisen zijn een aanscherping ten opzichte van de EPC.

In BENG wordt de energieprestatie van een gebouw uitgedrukt met drie indicatoren:

- **BENG 1**
Energiebehoefte: de hoeveelheid energie die een gebouw nodig heeft voor verwarming en koeling uitgedrukt in kWh per m² gebruiksoppervlakte per jaar. Deze indicator gaat over het beperken van de energievraag van het gebouw zelf. Aandachtspunten: stedenbouwkundig ontwerp, oriëntatie, compact ontwerp, schilisolatie, luchtdichtheid, zomernachtventilatie, ventilatiesysteem en zonwering.
- **BENG 2**
Primair energiegebruik: de hoeveelheid fossiele brandstof in kWh per m² gebruiksoppervlakte per jaar die nodig is voor verwarming, koeling, warm water en installaties. Let op: voor netstroom wordt het rendement van elektriciteitsproductie verrekend. Aandachtspunten: efficiënte installaties, warmteafgifte op lage temperatuur, warmwater met korte leidingen en warmteterugwinning en toepassing van hernieuwbare energie (ook BENG 3).
- **BENG 3**
Aandeel hernieuwbare energie: het percentage (in procenten) hernieuwbare energie van het totale energiegebruik. Aandachtspunten: toepassing van PV, zonneboiler, bodemenergie, omgevingswarmte, biomassa en externe warmtelevering (mits hernieuwbaar).

Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal een BENG-berekening worden ingediend waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de energieprestatie-eisen.

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 Drakenburgerweg 23-25 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 bouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

De analoge verbeelding (vroeger de papieren plankkaart) 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. Voor de vrijkomende locatie wordt gekozen een nader uit te werken woonbestemming toe te passen.

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:

- Maatschappelijk (Artikel 3);
- Waarde - Archeologie (Artikel 4).

In jurisprudentie wordt ten aanzien van het wonen een onderscheid gemaakt naar 'niet (nagenoeg) zelfstandige bewoning' ('Maatschappelijk') en '(nagenoeg) zelfstandige bewoning' ('Wonen'). Naarmate de zorg meer verbonden is aan de woning, zal eerder sprake zijn van een maatschappelijke bestemming dan van een woonbestemming. Wanneer geen duidelijk onderscheid mogelijk is tussen het wonen en de geboden zorg of wanneer het verblijf in de woning niet los staat van de te leveren zorg, is sprake van een maatschappelijke bestemming. Elementen die hierbij een rol spelen zijn:

- is sprake van 24-uurs zorg, wordt therapie gegeven vanuit huis, wordt de bewoners geleerd om zelfstandig te wonen en wordt de woning alleen toegekend aan bewoners met een zorg-indicatie die verplicht zorg moeten afnemen.
- indien een of meer van deze vragen bevestigend wordt geantwoord is al snel sprake van een maatschappelijke voorziening
- van nagenoeg zelfstandige bewoning is sprake in geval van dagbesteding of werk buiten-huis, er geen 24-uurs zorg of therapie plaatsvindt vanuit huis of de zorg voornamelijk gericht is op de dagelijkse bezigheden van de bewoner. Zoals verder blijkt uit de hiervoor beschreven Afdelingsjurisprudentie is al sprake van voldoende verbondenheid tussen de bewoners indien er gemeenschappelijke ruimtes of voorzieningen zijn waar de bewoners gebruik van kunnen maken.

In dit geval is sprake van 24-uurs zorg. Derhalve heeft de woonzorgvoorziening de bestemming "Maatschappelijk". Een woonzorgvoorziening wordt daarbij als volgt gedefinieerd: *een voorziening met (on)zelfstandige woonruimten met daarbij behorende zorgvoorzieningen, afgestemd op een specifieke doelgroep die gelet op hun fysieke of psychische gesteldheid zonder deze 24 uurs zorg niet zelfstandig kunnen wonen. Algemene ruimten ten behoeve van de onzelfstandige bewoning, zorg en/of bedrijfsvoering worden hieronder begrepen, met uitzondering van een bedrijfswoning.*

Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven. Het hoofdgebouw dient in dat bouwvlak te worden gebouwd. In het bouwvlak zijn de goot- en bouwhoogte gemaximeerd.

Ten slotte kan de bestemming "Maatschappelijk" worden gewijzigd in een reguliere woonbestemming als het beoogde zorgconcept, bijvoorbeeld door een verandering in de regelgeving, niet meer operationeel is.

De gronden in het plangebied hebben de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" en zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden. Wanneer de ondergrond geroerd wordt boven in de regels aangegeven diepte of oppervlak dan is archeologisch onderzoek vereist om te bepalen of geen archeologische waarden in het geding zijn. Op basis van het verkennend onderzoek kan nader onderzoek vereist worden dan wel kan bepaald worden dat de voorgenomen grondwerkzaamheden uitgevoerd kunnen worden.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

- De antidubbelregel in artikel 5 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 6) 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 7 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 8) maken het in beperkte mogelijk af te wijken van de bouw- en gebruiksregels. Uitsluitend de voor dit plangebied relevante afwijkingsregels zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.
- In de overige regels (artikel 9) is de regeling voor parkeren in overeenstemming gebracht met het Parapluplan wonen en parkeren, Baarn 2022, dat eveneens in december 2023 is vastgesteld. Voor zowel het bouwen als het gebruik geldt dat moet worden voorzien in parkeergelegenheid overeenkomstig de normen in de 'Nota Parkeernormen 2014-2019 gemeente Baarn' of in de rechtsopvolger daarvan. In bijzondere gebieden of situaties kunnen burgemeester en wethouders hiervan afwijken mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid en / of ruimtelijke situatie.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk zijn de verplichte overgangsregels (artikel 10) opgenomen en tenslotte de slotregel (artikel 11).

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van artikel 3.1.1 van het Bro toegezonden aan de gebruikelijke vooroverlegpartners. Dit artikel bepaalt dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen, die in het bestemmingsplan in het geding zijn. Naar aanleiding van de reacties van Rijkswaterstaat en van de VRU is de toelichting aangevuld.

In het kader van de buurtparticipatie zal een bijeenkomst worden georganiseerd. Hiervoor worden de directe omwonende uitgenodigd. Daarnaast zal de initiatiefnemer langs gaan bij direct omwonenden en hen persoonlijk de beoogde planontwikkeling toelichten.

6.2. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12, lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor de ontwikkeling van het plangebied dient derhalve in principe een exploitatieplan te worden vastgesteld. Conform artikel 6.12, lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De initiatiefnemers en de gemeente Baarn zullen een anterieure overeenkomst sluiten, waarmee voldaan wordt aan artikel 6.12, lid 2 Wro. Derhalve is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan conform artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen. In de anterieure overeenkomst worden tevens afspraken vastgelegd betreffende eventuele planschade.

Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

6.3. Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan en het Ontwerpbesluit hogere waarden Drakenburgerweg 23-25a (Baarnhuis) (identificatiecode NL.IMRO.0308.BP00101-ON01) hebben van vrijdag 11 augustus 2023 tot en met donderdag 21 september 2023 voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een zienswijzennota¹². Deze zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

¹² Gemeente Baarn, Zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan en Ontwerpbesluit hogere waarden "Drakenburgerweg 23-25a (Baarnhuis)", Baarn, 20 december 2023